

26.3.2021

Rakennustietosäätiö RTS ry

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄLUETTELO

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto Osakkeenostajilla on asuntokauppalain mukaan oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan tehtävään valittavalla henkilöllä tulee olla tehtävän edellyttämä ammattipätevyys, eikä tarkkailija saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailija ei ole rakennuskohteen valvoja, eikä hänellä ole määräysvaltaa asunnon myyjää/rakentajaa tai ostajia kohtaan. Tarkkailija kiinnittää huomionsa esimerkiksi siihen, että urakoitsijan työtavat ja materiaalit ovat asianmukaisia ja että hanke etenee rakentamisaikataulun mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. Asunto-osakeyhtiön kuluna palkkio tulee myöhemmin osakkaiden maksettavaksi vastikeperusteisesti.

Rakennustyön tarkkailijan tehtäväluettelon tärkeys:

Huolimatta siitä, että mahdollisuus osakkeenostajien etua valvovan rakennustyön tarkkailijan valintaan on ollut kirjattuna asunto-osakeyhtiölakiin jo 1990-luvulta lähtien, on tarkkailijan valinta vielä huonosti osakkeenostajien tiedossa. Lisäksi tarkkailijan tehtävät ja rooli ovat vielä monesti epäselviä, mikä entisestään hidastaa käytännön yleistymistä.

Tehtäväluettelon tavoitteena on yhtenäistää tarkkailijan roolia ja käytäntöjä rakennushankkeessa ja lisätä tietoisuutta osakkeenomistajien mahdollisuudesta tarkkailijan valintaan. Yhtenäinen tehtäväluettelo helpottaa myös tarkkailijan palvelujen tarjoamista ja ostamista.

26.3.2021

Rakennustyön tarkkailijan tehtäväluettelon laatimisen ajankohtaisuus

Maankäyttö ja rakennuslain meneillään olevan kokonaisuudistuksen yhtenä päällimmäisistä tavoitteista on rakentamisen laadun parantaminen. Rakennustyön tarkkailija- käytännön yleistyminen ja yhtenäistäminen tarjoaa hyvän työkalun erityisesti perustajaosakkaan suorittaman rakennustuotannon laadun parantamiseen.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävien aiempi ohjeistus

Tarkkailijan tehtävistä ei ole aiemmin laadittu yleisesti käytössä olevaa tehtäväluetteloa.

Rakennustyön tarkkailijan tehtäväluettelon kohderyhmä

Tarkkailijan tehtäväluettelon kohderyhmänä ovat asunnon ostajat, perustajaosakkaat, tarkkailijapalveluita tarjoavat yritykset, kiinteistönvälittäjät, isännöitsijätoimistot sekä pankit ja kiinteistösijoittajat.

Rakennustyön tarkkailijan tehtäväluettelon sisältö

Alla on esitetty pääotsikkotasolla rakennustyön tarkkailijan tehtäväluettelon sisältö:

1. Tehtäväluettelon tarkoitus ja käyttö
2. Tehtäväluettelon sisältö
3. Rakennustyön tarkkailijan rooli
4. Yleisvalvonta
5. Ajallinen valvonta
6. Teknisen toteutuksen valvonta
7. Taloudellinen valvonta
8. Dokumentoinnin valvonta
9. Käytönopastuksen valvonta
10. Vastaanottomenettely
11. Ostajan omatoiminen tarkastus
12. Vuositarkastus
13. Tarkkailijan palkkio

Kunnioitavasti,

Anssi Väätäinen
Suomen Kiinteistöliitto ry

Tapio Haltija
Suomen Kiinteistöliitto ry

Johanna Laitala
Kiinteistöliitto Pohjois-
Suomi ry

Jari Virta
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Juha Ryyänen
Asianajotoimisto
Juha Ryyänen Oy

Pekka Seppänen
Caverion Oy