

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Perusparantamisen ja korjaustoimenpiteiden juridiset sudenkuopat

AKHA ry – Opinto- ja messuristeily, M/S Viking XPRS
2.9.2017

OTM Ville Peltokorpi

0400 197 242

ville.peltokorpi@kak-laki.fi



Palvelemme kattavasti koko Suomessa

Nyt myös Tampereella!



Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Unioninkatu 13
00130 Helsinki

Koskikatu 7 A 1
33100 Tampere

Vaihde: 029 360 1100
Fax: 029 360 1111

Vaihde: 029 360 1200
Fax: 029 360 1111

www.kak-laki.fi

Kiinteistöalan juridiikkaan ja työsuhdeasioihin erikoistunut asianajotoimisto

Palvelemme asiakkaitamme asumisen, rakentamisen, kiinteistöväilyksen ja ympäristön juridiikkaan sekä työsuhdeasioihin liittyvissä kysymyksissä.

- 15 kiinteistöalaan erikoistunutta juristia (Elina Skarra, 1.10.2017)
- perustettu vuonna 1999
- toimistomme sijaitsevat Helsingissä ja Tampereella, mutta palvelemme asiakkaitamme myös koko maan laajuisesti
- teemme tiivistä yhteistyötä kiinteistö- ja rakentamisen toimialalla toimivien liittojen, koulutuslaitosten sekä median kanssa
- seuraamme aktiivisesti lainsäädäntömuutoksia ja oikeuskäytäntöä sekä julkaisemme toimialaamme koskevia asiantuntija-artikkeleita kirjoja ja oppaita

Asiakkaamme luottavat osaamiseemme

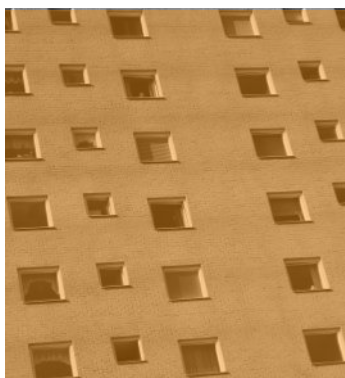
Kaikilla juristeillamme on pitkä tausta kiinteistöalan eri osa-alueilta. Tunnumme kiinteistöalan juridiikan perinpohjaisesti ja osaamme soveltaa sitä. Tarjoamme aina parhaan asiantuntemuksen asiakkaidemme käyttöön.

Asiakkaamme

- asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt
- yritykset, yhteisöt ja säätiöt
- kiinteistövälitysliikkeet ja välittäjät
- henkilöasiakkaat

Palvelujamme

- avustaminen neuvotteluissa
- juridinen konsultointi
- riita-asioiden hoitaminen
- asiakirjojen ja asiantuntijalausuntojen laatiminen
- kouluttaminen ja neuvonta
- sovittelu



Mistä perusparannus- ja korjaushankkeiden ajankohtaisuus johtuu?

Asunto-osakeyhtiöt suomalaisessa korjausrakentamisessa

- Suurin osa kansallisvarallisuudesta on kiinni rakennetussa ympäristössä.
- Suomessa on noin 88.000 asunto-osakeyhtiötä.
 - Noin 2 M asukasta ja 600.000 asuntoa.
- Yli 60 prosenttia yhtiöistä on pieniä, korkeintaan 10 huoneiston yhtiöitä.
- Asunto-osakeyhtiöissä 1/3 kaikista asunnoista.
- ½ koko asunto-osakeyhtiöistä rakennettu 1960-1980 lukujen aikana
 - lähiöt 1960-70 –luvuilla.
- Sodanjälkeisen uudistuotannon aikana pääpaino määrällisissä tavoitteissa:
 - Standardit
 - Tehokkuus
 - Teollinen sarjatuotanto
- Nykyisin pääpaino vaihtelee vuosittain uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen välillä.

Asunto-osakeyhtiöt suomalaisessa korjausrakentamisessa

- 1960-1980 –luvulla rakennetuissa taloissa asuu noin 1.5M suomalaista.
 - 1960-70 –luvuilla rakennettiin 25.000 kerrostaloa
- Tärkeimmät korjausvaiheet
 - 25-30 v. kerrostalojen yleinen 1. korjausvaihe
 - 40-60 v. perusjärjestelmien korjaustarve => 2. korjausvaihe
 - Mm. vesijohto- ja viemäriverkosto
- Peruskorjaustarve on suurin seuraavan 20 vuoden aikana erityisesti 1960–70-lukujen kerrostaloissa, ja 2020-luvulta alkaen erityisesti 1980-luvun rivitaloyhtiöissä.
 - 1974 rakennettiin yhteensä 73.000 asuntoa
 - HS 18.8.2017: ”Osaa 1970- ja 1980-lukujen rivitaloista ei kannata korjata, koska ne ovat täynnä ongelmia”
 - 1970–1979: 14 294 kpl
 - 1980–1989: 28 762 kpl

Asunto-osakeyhtiöt suomalaisessa korjausrakentamisessa

- Osakkaan ja hallituksen näkökulmasta:
 - Laajoilla korjaushankkeilla pitkä aikaväli
 - Harva osakas ”kokee” kahta samanlaista peruskorjausta omana asumisaikanaan (ainakaan samassa yhtiössä)
 - Harvoilla omaa kokemusta vastaavien korjaushankkeiden läpiviennistä
 - Asiantuntijoiden merkitys korostuu
- Rakennushankkeen kolme keskeistä näkökulmaa:
 - Tekninen (selvitykset ja suunnittelu)
 - Taloudellinen (kilpailuttaminen ja budjetointi ym.)
 - Oikeudellinen (toteutuksesta sopiminen)
 - Tekniset ja taloudelliset näkökulmat on nykyisin osattu ottaa huomioon, mutta juridiset näkökulmat jäävät usein heitteille.
 - Juridiikka ei ole pelkkää riidanratkaisua, vaan myös ongelmien ennakointia ja ehkäisyä.

Asunto-osakeyhtiöt suomalaisessa korjausrakentamisessa

Yleisiä sudenkuoppia:

1. Korjaustarpeiden kartoitus ja ennakoivan suunnittelun puuttuminen
2. Osakkaan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuu ja yleisimmät erityiskysymykset
3. Urakkaneuvotteluihin liittyviä kysymyksiä



Korjaustarpeiden kartoitus:
perusparantamisesta ja
kunnossapidosta päättäminen

Selvitys korjaustarpeista

- Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:
 - Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.
- Kunnossapitotarveselvitys:
 - Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan 5 vuoden aikana.
 - Joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneistosta aiheutuviin kustannuksiin
- Lisäksi annettava selvitys jo tehdyistä korjauksista.
- Käytännöt kirjavia ja vaihtelevia.
- Dokumentaation taso ja yhtiön asettamat vaatimukset vaihtelevia.

Kunnossapitotasosta päättäminen

- Jos kiinteistönpito laiminlyödään, suuret ja kalliit korjaukset alkavat kasaantua
 - Riskinä yhtiön sisäisten ”intressiryhmien” muodostuminen ja ristiriitojen korostuminen
 - Osakkeiden arvon mahdollinen romahtaminen ja asumiskustannusten ennakoimattomuus kasvavat.
 - Hallinnon toiminta hankaloituu riitojen seurauksena
- Millaisessa kiinteistössä halutaan asua?
 - yhtiön osakkeenomistajien enemmistön hyväksymä kiinteistönpitostrategia

Kunnossapitotasosta päättäminen

- Suositeltavaa olisi, että jokaisessa asunto-osakeyhtiössä luotaisiin pidemmän aikavälin kunnossapidon periaateohjelma, jonka tarkoituksena on luoda selkeät linjaukset yhtiön tavasta hoitaa omaisuuttaan (eli ts. kiinteistönpitostrategia).
 - Helpottaa hallituksen päätöksentekoa ja korjausten suunnittelua
 - Suunnitelmallinen, yhtenäinen ja selkeä linja jota yhtiö toteuttaa
 - Etua asuntokaupassa, positiivinen vaikutus asunnon arvoon
 - Selkeä kuva olemassa olevasta ja tulevasta korjausvelasta
- Toimintalinja voi olla esimerkiksi:
 - suunnitelmallinen ja harkittu rakennusosien loppuun käyttäminen, jonka jälkeen rakennusosat uusitaan ajankohdan tasoa vastaavaksi.
 - kiinteistön ylläpito kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena, parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa

Kunnossapitotasosta päättäminen

Esimerkki kiinteistönpitostrategiasta (Matinkylän Huolto Oy)

- 1. Taso kohottava toimintalinja**, jolloin kiinteistö pidetään vähintään kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa. Tämä edellyttää osakkailta lisäpanostusta. (esim. hissien rakentaminen hissittömään taloon).
- 2. Tason säilyttävä toimintalinja**, jolloin talon tekninen kunto ja varustetaso säilytetään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena. Osakkailta edellytetään oikea-aikaisia panostuksia kiinteistön ylläpitoon ja peruskorjaukseen.
- 3. Loppuun käytävä toimintalinja**, jolloin kiinteistö pidetään kokonaisuutena asumiskelpoisena, mutta rakennusosat käytetään harkitusti loppuun. Tässä toimintalinjassa kiinteistön arvo (osakkeiden yhteenlaskettu arvo) on ääritilanteessa vain rakennusoikeuden arvo vähennettynä purkukustannuksilla.

Todellisuudessa toimintalinja on yleensä edellisten yhdistelmä, jolloin suunnitelmallisesti ja harkitusti käytetään jokin rakennusosa loppuun ja sitten uusitaan ajankohdan tasoa vastaavaksi. Esimerkiksi ikkunat voidaan käyttää loppuun, ellei energiatehokkuuden vaatimus muuta edellytä.

Kunnossapitotasosta päättäminen

Mitä voidaan saavuttaa?

- Strategian tavoitteena on varmistaa, että osakkeenomistajilla on mahdollisimman selkeä tieto yhtiössä tehdyistä korjauksista, päätetyistä korjauksista sekä suunnitteilla/tiedossa olevista korjauksista.
 - Ylläpidetään ja täydennetään kiinteistön elinkaaren aikana tarpeen mukaan.
 - Helpottaa korjaushankkeiden yhdistämistä ja mahdollistaa ”oikean järjestyksen”
- Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupan yhteydessä isännöitsijä on lain mukaan velvollinen kertomaan tiedossaan olevat yhtiön korjaustarpeet.
- Uusi ostajaehdokkaas myös haluaa tietää mitä on ostamassa ja mitä remontteja on tulossa.

Kunnossapitotasosta päättäminen

Mitä voidaan saavuttaa?

- Suositus, että ristiriitaisuuksien välttämiseksi yhtiökokouksessa hyväksyttäisiin selkeä toimintaohjelma, joka liitetään isännöitsijätodistuksen liitteeksi.
 - Ei muodosta vielä päätöstä tulevien korjausten toteuttamisesta.
 - Läpinäkyvyys paranee => turva ostajalle sekä myyjälle
- Kunnossapito-ohjelmassa ilmoitetut summat ovat kustannusarvioita, jotka perustuvat ohjelman laatimishetkellä vallitsevaan hintatasoon, vastaaviin kunnostustoimenpiteisiin muissa taloyhtiöissä sekä hankkeen arvioituun laajuuteen.
 - Ilmoitetut kustannusarviot eivät ole taloyhtiötä sitovia ja mainitut hinta-
arviot voivat muuttua oleellisestikin ilmoitetusta.

Kunnossapitotasosta päättäminen

Mitä voidaan saavuttaa?

- Esitettyjen hankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa tarkentuneet sisällöt ja laajuus määrittävät kunkin hankkeen lopulliset kustannukset.
- Todennäköisyys yllättäville korjaustarpeille minimaalinen, koska yhtiön rakennuksen kunto ja tekninen käyttöikä on perusteellisesti kartoitettu.
 - Helpottaa (suuriin) korjaushankkeisiin valmistumista etukäteen.
 - Osakkailla riittävä tieto asumiskustannusten arvioimiseksi.

Kunnossapitotasosta päättäminen ja suomalainen ajatusmaailma

Korjausvelan merkitys ja olemassa olo unohtuu hyvin helposti

Taloussanomien 27.8.2017

”Vain tyhmä asuu vuokralla – onko tämä totta vai tarua?”

”Soininvaaran mukaan ero tulee esiin, kun ottaa vertailtavaksi kaksi kaverusta, joista toinen ostaa asunnon ja toinen asuu vuokralla maksaen asumisestaan suurin piirtein saman verran kuin hänen kaverinsa maksaa lainanlyhennyksiä ja yhtiövastikkeita.”

– Kun he ovat asuneet tällä tavalla 40 vuotta, toinen maksaa edelleen vuokraa, mutta toisella on velaton omistusasunto, josta hän maksaa vain yhtiövastiketta.



Kunnossapitovastuu ja sen jakautuminen

Kunnossapitovastuu

- Kunnossapitovastuu käsitteenä yllättävän usein väärin ymmärretty
- Kiinteistön omistus- ja yhtiömuodolla merkitystä vastuiden jakoon
 - Asunto-osakeyhtiö
 - Kiinteistöosakeyhtiö
 - Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
- Yhtiöjärjestyksen määräykset
 - Määräyksen tulee olla riittävän selkeä (ja järkevä!)
- Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä
 - yhtiön rakennusten ja muiden tilojen kunnossapitovastuusta osakkeenomistajien ja yhtiön välillä
- Ellei yhtiöjärjestyksessä määrätty
 - AOYL 4 luku määrää vastuunjaon

Kunnossapivastuut

- Vastuunjakotaulukko
- Sopimukset ja osakkaiden yhdenvertaisuus
 - Töiden jakaantuminen yhtiön ja osakkaan välillä
- Vian syy – aiheuttamisperiaate

- Pyrkimys suunnitelmalliseen kiinteistön ylläpitoon
 - Kuntoarviot, PTS, korjausstrategia ...
- Kunnossapitotarveselvitys (ent. ”korjaustarveselvitys”)
 - Ei määrämuotoa, taso hyvin vaihtelevaa
- Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat korjaukset
 - Voidaan kattaa yhtiövastikevaroin. Päätöksiin riittää yhtiökokouksessa, että yli puolet annetuista äänistä kannattaa

Yleisiä erityistilanteita

- Osakkaan muutostyöt, erikoisrakenteet, sisustukselliset lisäykset ym.
 - Osakas vastuussa perustasoa korkeammasta tasosta (KKO 2003:80)
 - Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus (ja tämän vaikutus)
- Vastuu irtaimistovahingoista, sijaismajoituksesta ym.
 - Vahingonkorvaus edellyttää tuottamusta, ei osa kunnossapitovastuuta
 - HUOM: Erotettava kunnossapitovastuu ja aiheuttamisperusteinen vahingonkorvausvastuu. Vahingonkorvausvelvollisuus ei muuta kunnossapitovastuun jakautumista millään tavoin.

Yleisiä erityistilanteita

- Yhtiön ennallistamisvelvollisuus
 - yhtiön on velvollinen korjaamaan osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen sisäosat, jos sisäosat ovat vaurioituneet yhtiön vastuulla olevan rakennuksen osan vaurioitumisen vuoksi tai, jos sisäosat vaurioituvat yhtiön vastuulle kuuluvaa rakennuksen osaa korjattaessa tai huollettaessa.
- Paikkakorjaukset ja niiden kannattavuus?
 - Voi olla teoriassa mahdollista tehdä hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Urakoitsija ei välttämättä anna takuuta
 - Yhtiö edelleen kunnossapitovastuussa, joten korjaus voidaan joutua suorittamaan uudestaan

Perustaso

- Ennallistamisvelvollisuus ei ole kuitenkaan rajoittamaton.
 - arvioidaan ns. perustason perusteella
- Perustasona on pidettävä yhtiössä korjaushetkellä tavanomaiseksi katsottavaa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaista tasoa, jonka yhtiö (eivät yksittäiset osakkeenomistajat) on valinnut noudatettavaksi joko nimenomaisesti tai hiljaisesti käytännön myötä.
- Eri yhtiöissä perustaso voi olla erilainen:
 - Perustasolla ei tarkoiteta arava-tasoa tai muutenkaan vastaavalla tavalla määriteltävissä olevaa tasoa.
 - Perustaso voi määräytyä huoneiston alkuperäisen tason (pl. osakkaan omat tilaukset), yhtiön peruskorjauksessa omaksuman tason, aiemman vastaavassa tilanteessa tehdyn korjauksen tai nimenomaisen päätöksen mukaisesti.

Perustaso

- Ei merkitystä, vaikka pääosassa huoneistoja osakkaiden toimesta toteutettu taso – yhtiön yhteisönä omaksuma kunnossapidon taso ratkaisee
- Ennallistamisen yhteydessä töiden mahdollisesta jakaantumisesta yhtiön ja osakkaan kesken on sovittava mahdollisimman tarkasti.
 - Kuka vastaa mistäkin
 - Missä menee yhtiön vastuun ja perustason raja
 - Omat sopimukset urakoitsijan kanssa
 - Näin vältetään erimielisyydet laskujen jakaantumisesta ja maksamisesta.
- Ikuinen muovimatto vai laatta –keskustelu
 - Onko suurta hintaeroa vs. tekninen käyttöikä ja yhtiön kunnossapitovastuu
 - Minimitaso ei ole välttämättä aina tarkoituksenmukainen

Yleisiä erityistilanteita

- Osakkeenomistajan vaihtuminen; kunnossapitovastuun jaon kannalta, kun aiemman osakkeenomistajan muutostyö tms. aiheuttaa vahingon?
- Osakkeenomistajan muutostyö ja kunnossapitovastuu
- Astianpesukoneen, vesisängyn, akvaarion vuotaminen ja kunnossapitovastuu, liitosten tiiveys ja tulppaaminen
- Perustason määrittäminen käytännössä
- Vahingonkorvausvastuu
 - AOYL 24 luku
 - Käännetty todistustaakka
 - Ei siirry uudelle omistajalle
 - Osakkaan vuokralainen ja yhtiö, ei sopimussuhdetta -> VahL
 - Näyttötaakkaan liittyvät ongelmat

Porkkanapäätökset: vedeneristyksen korvaaminen

- Yhtiö voi päättää siitä, että korvaa osakkaan suorittaman kylpyhuoneremontin yhteydessä esim. vedeneristeen kustannukset:
 - Tyypillistä yhtiöissä, joiden alkuperäiset kylpyhuoneet eivät täytä nykymääräyksiä ja vedeneristyksissä on puutteita
 - Yhtiö ei voi pakottaa osakasta remontoimaan
 - Kuinka monta kertaa voidaan korvata?
 - Karenssiaika? Uudet osakkaat, uusi remontti?
 - Toteutuneita kustannuksia vastaan, korvauksen suuruus?
- Päätös suositeltavaa tehdä mahdollisimman yksiselitteisesti:
 - Esim: osakkaalle hyvitetään vesieristemateriaali, kaivomuutos ja valvontakulut mikäli kylpyhuone on alkuperäisessä kunnossa tai tehty kylpyhuonekorjaus on vähintään viisi vuotta vanha.
 - Muut tarpeelliset ehdot? Korvataanko töitä (purku, asennus ym.)

Hyvittäminen

- Hyvityksestä on säädetty asunto-asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 1 momentissa.
 - osakkeenomistaja voi olla oikeutettu vastikkeensa alentamiseen, mikäli tämän hallitsemassa huoneistossa on jo tehty vastaava kunnossapito- tai uudistustyö, jonka yhtiö aikoo toteuttaa.
 - Työtä ei katsota toteutetun osakkeenomistajan varoin, mikäli hyödynnettävissä oleva työ on yhtiön kustantama kunnossapito- tai korjaustyö.
 - **Yhtiön hyödynnettävissä olevaan työhön käytetyillä osakkaan kustannuksilla ei ole säästön määrittelyssä merkitystä.**
- Hyvittämisestä säätävään momenttiin ei ole sisällytetty yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, miten hyvitys on laskettava tai käytännössä toteutettava.

Hyvittäminen

- Ohjeita hyvityksen käytännön toteuttamiseen ei myöskään ole saatavilla lain esitöistä, vaan vastausta laskenta- ja toteutustapaan on haettava asunto-osakeyhtiölain säännösten, kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksen ja erilaisten käytäntöjen ja oikeusperiaatteiden kautta.
- Yhtiö ei pääsääntöisesti ole velvollinen selvittämään, miten osakkeenomistajien aiemmin tekemiä töitä voidaan hyödyntää yhtiön kunnossapito- tai uudistustyön yhteydessä.
 - Ei välttämättä edes mahdollista, mikäli muutostyöt on dokumentoitu huonosti.
 - Laajemmissa urakoissa hyvitysperiaatteista päättäminen?
 - Ennakoiminen kuitenkin suositeltavaa

Hyvittäminen

- Mikäli osakkeenomistajan työ on epäselvästi dokumentoitu, heikosti toteutettu tai työstä on kulunut pitkä aika, on yhtiöllä usein perusteltu syy toteuttaa kunnossapito- tai uudistustyö myös aiemmin saneeratuilta osilta.
- Tällöin aiemmin tehty työ ei ole yhtiön hyödynnettävissä, koska työn rakennusteknisestä laadusta tai jäljellä olevasta käyttöiästä ei ole riittävää varmuutta ja yhtiö joutuu toteuttamaan kunnossapito- tai uudistustyön myös osakkeenomistajan työn kohteena olleilta osin.
- HUOM: Osakkeenomistajien hyvitykset ovat yhtiön kunnossapito- tai uudistushankkeeseen liittyviä kulueriä. Tästä syystä ne tulee huomioida koko yhtiötä koskevassa vastikelaskennassa.
- **Hyvitystä määriteltäessä yhtiön hyödyntämän työn säästöä ja osakkeenomistajan yhtiöjärjestyksen mukaista vastikeosuutta verrataan toisiinsa ja hyvityksen enimmäismäärä on näistä kahdesta pienempi.**



Urakoihin liittyviä kysymyksiä

Lähtökohtana sopimusvapaus

- Urakan sisältö, laajuus, osapuolet ja käytännön tilanne vaikuttavat väistämättä sopimuksen ehtoihin
 - Suullinen sopimus periaatteessa yhtä sitova kuin kirjallinen
 - Ratkaisevaa, onko tarjoukseen annettu hyväksyvä vastaus
- Näyttöongelmat ilmeisiä
- Kirjaamattomat seikat ovat helposti tulkinnanvaraisia
- Sopimuksen ehdot tarkastettava ennen allekirjoittamista!

- Sopimukset ovat kuitenkin käytännössä aina jossain määrin epätäydellisiä, samoin yleiset sopimusehdot
 - Keskenään ristiriitaiset sopimusmääräykset
 - Epäselviä sopimuskirjauksia tulkitaan laatijan vahingoksi
 - Täydellistä sopimusta ei ole

Mistä rakennusurakassa on kysymys?

- Tilaajan tavoitteen on toteuttaa rakennushanke suunnitelman mukaisesti ja kokonaiskustannuksiltaan edullisesti
- Urakoitsijan tavoitteena on toteuttaa rakennustyö (sopimuksen mukaisesti ja) liiketaloudellisesti kannattavasti
- Tilaajan ja urakoitsijan yhteisenä tavoitteena on yhteistyössä ja tasavertaisina sopijapuolina aikaansaada käyttökelpoinen ja kunnollinen rakennustyön lopputulos
- Tosiasiallisesti tasavertaisuus toteutuu harvoin
 - Urakoitsijalla on pääsääntöisesti tiedollinen ylivoima
 - Asunto-osakeyhtiö on yleensä ”kertakorjaaja”, jonka neuvotteluasema on huono siitä syystä että yhtiöllä on pakottava korjaustarve
 - Yhtiön omien (juridisten) asiantuntijoiden rooli korostuu

Mistä rakennusurakassa on kysymys?

- Rakennusurakat ja –sopimukset alttiita riidoille
- Usein merkittäviä taloudellisia panostuksia
- Suoritukset vaihtelevia, varsinkin korjausurakoinnissa yksilöllisiä ja teknisesti hankalia
- Mukana saattaa olla runsaasti osapuolia
- Toiminta- ja vastuusuhteet epäselviä
- Suunnittelun puutteet ja virheet vaikuttavat
 - Yhtiö vastaa urakan tilaajana siitä, että sen laatimat suunnitelmat pitävät paikkansa

Lähteitä ja suositeltavaa kirjallisuutta

Joachim Lindholm & Aki Rosén: Osakkaan hyvittäminen – vastikealennuksen laskentaopas, Kiinteistöalan kustannus Oy, TULOSSA

VastuunjakotaulukkoPLUS 2017 hallitukselle ja isännöitsijälle, Kiinteistöalan kustannus, 2016

Joachim Lindholm: Rakennusurakat taloyhtiössä (Opas YSE 1998 – ehtojen soveltamiseen), Kiinteistöalan kustannus Oy, 2016

Juha Salminen: Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa, Kiinteistöalan kustannus, 2015

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Kiitos!

Kysymyksiä?

Tarvitset vain yhdet koordinaatit

Ville Peltokorpi, OTM
ville.peltokorpi@kak-laki.fi

www.kak-laki.fi

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Unioninkatu 13
00130 Helsinki

Koskikatu 7 A 1
33100 Tampere

60°9'57.174"N, 24°57'8.311"E

60°7'25"N, 024°24'20"E

60°12'487"N, 024°16'20"E

60°22'35"N, 24°45'924"E

60°17'40"N, 025°02'25"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°24'10"N, 25°1'45"E

60°17'40"N, 025°02'25"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°9'77"N, 024°57'136"E

60°17'889"N, 025°02'439"E, 52°20'520"N, 04°11'50"E