

# Mitä hyötyjä uusi RT-ohjekortti tuo perustajaurakoitsijalle?

Virtuaalinen aamukahvi, Rakennustieto 13.10.2023

Asiamies, VT Juha Terho, Talonrakennusteollisuus ry

## Tarve ohjekortille - taustaa

- Perustajaosakas/uudiskohteen myyjä on asuntokauppalain mukaan vastuussa rakennushankkeen asianmukaisesta toteuttamisesta ja siitä, että hänellä on sitä varten tarvittava henkilökunta. Asuntokauppalaki tarjoaa RS-kohteissa ostajille mahdollisuuden valita omaksi rakentamisvaiheen edustajakseen rakennustyön tarkkailijan. Valinta tapahtuu osakkeenostajien kokouksessa (Asuntokauppalaki 2 luku 20 ja 22 §:t).
- Ongelmaksi on käytännössä muodostunut, että asuntokauppalain säännökset rakennustyön tarkkailijasta ovat hyvin suppeita ja tulkinnanvaraisia.
- Säännökset ovat säilyneet pääosin muuttumattomina asuntokauppalain voimaantulosta saakka (1.9.1995), vaikka rakennustyön tarkkailijan käyttö RS-kohteissa on selkeästi lisääntynyt ja myös alan palveluntarjoajien toiminta monimuotoistunut siitä, mitä 1990-luvun alkupuolella asuntokauppalakia säädettäessä oli nähtävissä.
- Varsinaisen lain vajavaisuutta on pyritty ”paikkaamaan” mm. hyödyntämällä asuntokauppalakia koskeviin hallituksen esityksiin sisältyviä kirjauksia (HE 14/1994 ja HE 21/2005)

# Ohjekortin hyödyt

- On huomioitava, että uusi RT-ohjekorttikin perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön ja sen tulkintaan, mistä johtuen osaan hankalista käytännön ongelmista joudutaan valitettavasti edelleen odottamaan myöhempiä lainsäädännöllisiä ratkaisuja
- RT-ohjekortin myötä meillä on nyt kuitenkin ensi kertaa olemassa ohjeistus, johon on kootusti sisällytetty rakennustyön tarkkailijan valintaa, asemaa ja tehtäviä koskevat keskeiset säännökset, oikeusohjeet ja käytännön tulkinnat.
- Ohjekortin myötä asunnon ostajille, perustajaurakoitsijoille ja tarkkailijan työtä suorittaville syntyy mahdollisuus sisäistää ja ymmärtää rakennustyön tarkkailijaa koskeva ”toimintaympäristö” yhteneväisesti. Parhaimmillaan tämä tarkoittaa toimintojen ja laadukkaan rakentamisen ylläpidon tehostumista sekä luottamuksen lisääntymistä osapuolten välisissä suhteissa.

**Kiitos !**