



Ville Korhonen

Kiinteistövahingon saneerausprosessin kehittäminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari (AMK)

Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

5.4.2024

Tiivistelmä

Tekijä: Ville Korhonen
Otsikko: Kiinteistövahingon saneerausprosessin kehittäminen
Sivumäärä: 21 sivua
Aika: 5.4.2024

Tutkinto: Rakennusmestari (AMK)
Tutkinto-ohjelma: Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma
Ohjaaja: Lehtori Jouni Ruotsalainen

Tämän opinnäytetyön aiheena oli Kiinteistövahingon saneerausprosessin kehittäminen.

Kiinteistöille sattuvia erilaisia vakuutuksista korvattavia vahinkoja sattuu kiinteistöille tuhansia vuosittain. Määrällisesti ja taloudellisesti suurimmat vahingot syntyvät palo- ja vesivahingoista.

Opinnäytetyössä tutkittiin, olisiko mahdollista sujuvoittaa saneerausprosessin kulkua.

Avainsanat: kiinteistövahinko, palovahinko, vakuutuskorvaus

Abstract

Author: Ville Korhonen
Title: Evolution of Real Estate Damage Renovation Process evolution
Number of Pages: 21 pages
Date: 5 April 2024

Degree: Construction Site Manager
Degree Programme: Construction Site Management
Supervisor: Jouni Ruotsalainen, Senior Lecturer

The subject of this thesis was the evolution of real estate damage renovation process.

There are thousands of damages to the properties of different insurance coverage every year. In terms of quantity and economically, the major damages are caused by fire- and water damages.

The thesis explored whether it would be possible to streamline the process of the renovation process.

Keywords: real estate damage, fire damage, insurance compensation

Sisällysluettelo

1	Johdanto	1
2	Yleisimmät kiinteistövahingot	3
3	Vahingon saneerausprosessin kulku	5
3.1	Varsinainen vahinko ja vaurioiden synty	5
3.2	Kiinteistövahingon osapuolien selvitys ja yhteen liittäminen	8
3.3	Jälkivahinkojen torjunta	9
3.4	Kartoitus-, purku- ja kuivaustyöt	11
3.5	Jälleenrakennuksen suunnittelu	14
3.6	Jälleenrakennuksen kilpailutus ja sopimusasiat	15
3.7	Jälleenrakennustyöt	16
4	Kehitettäviä kohteita	17
4.1	Irtaimistojen käsittelyn sujuvoittaminen	17
4.2	JVT-töiden kehittäminen	18
4.3	Jälleenrakennuksen suunnittelun nopeampi käynnistäminen	18
4.4	Viranomaisten osuus	19
5	Yhteenveto	21
	Lähteet	1

1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistövahingon saneerausprosessin kehittäminen.

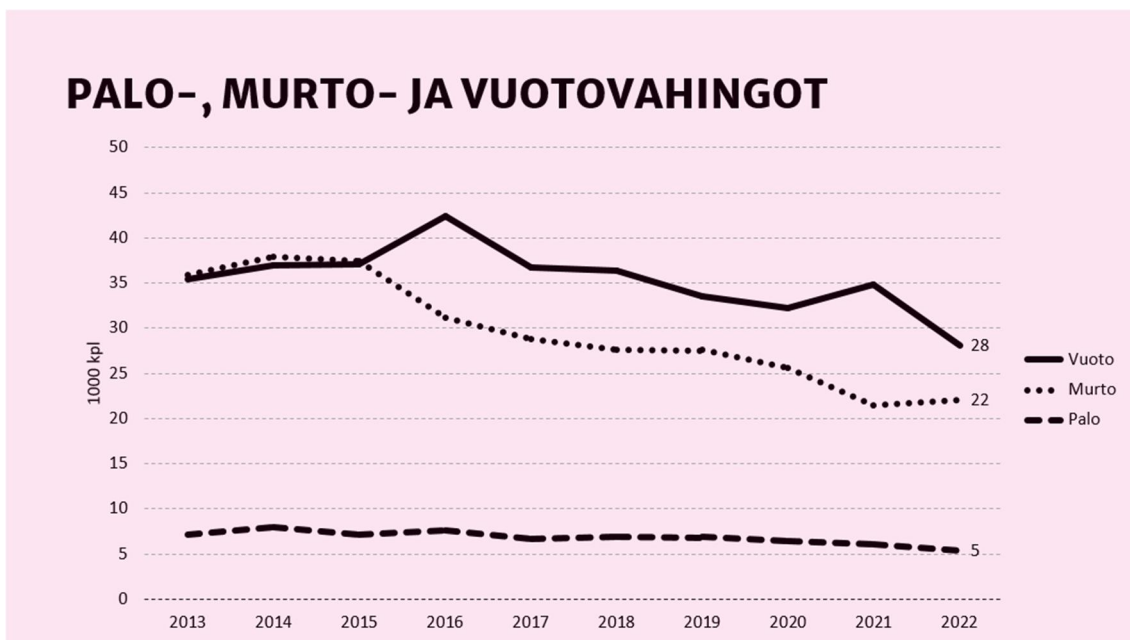
Maassamme tapahtuu tuhansittain erilaisia vakuutuksesta korvattavia kiinteistövahinkoja vuosittain. Suurin osa vahingoista on pienehköjä vesivahinkoja esim. tiskikoneen vuodoista johtuen, tai pienehköjä palonalkuja, jotka saadaan hallintaan omin voimin.

Tulipaloista aiheutuvia vahinkoja korvataan vuosittain noin 200 miljoonalla eurolla. Paloissa menehtyy vuosittain yli 50 henkilöä

Vuotovahingoista aiheutuvia korvauksia maksetaan noin 160 miljoonalla eurolla vuosittain. Korvattavia vuotovahinkoja on noin 37 000 kappaletta vuosittain. Tämä tarkoittaa noin sataa vahinkoa joka päivä.

Murto- ja varkausvahinkoja korvataan kotitalouksille ja yrityksille vuosittain noin 30 miljoonalla eurolla. Korvattavia vahinkoja on vuosittain noin 30 000 kappaletta. Tämä tarkoittaa noin 80 vahinkoa joka päivä.

Näiden lisäksi on vielä ”eksoottisempia” vahinkoja, joiden määrä ja samalla taloudellinen merkitys on pienempi, esimerkkeinä vaikkapa öljyvetoja tai räjäytystöistä aiheutuneita tärinävaurio vahinkoja. Vesi- ja palovahingot kokonaisuudessa ovat kuitenkin suurimmat vahinkosaneerausalan työllistäjät.



Kuva 1: Finanssiala (2.)

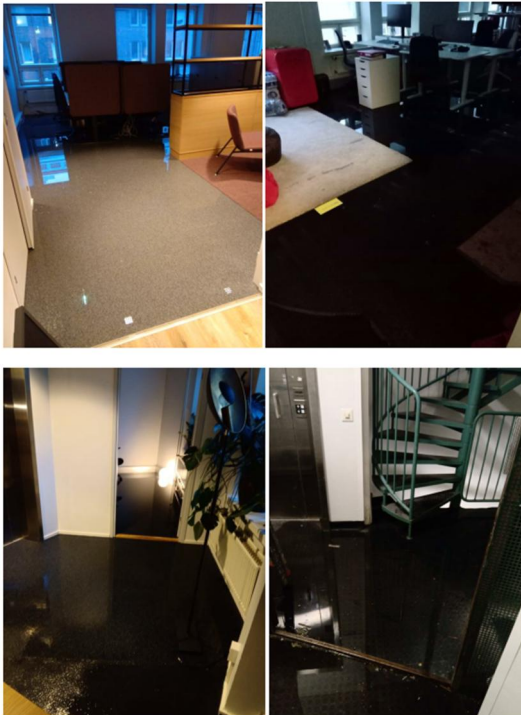
Kiinteistövahinkojen ennaltaehkäisemiseen on kiinnitetty huomiota ja käytetty paljon resursseja, tietysti paras vahinko on vältetty vahinko. Mutta kuitenkin aina inhimillisen toiminnan ollessa osana ei voida vahinkoa täysin välttää. Opin- näytetyössä pyritään etsimään keinoja, jolla jo sattunut vahinko ja sitä seuraava prosessi saataisiin sujumaan jouhevasti ja ilman katkoja osapuolten välillä.

Myöhemmissä luvuissa kuvaillaan vahinkotapahtuman kulkua ja tapahtumaan tyypillisesti liittyviä osapuolia. Näiden osapuolten välinen välitön tiedonkulku ja päätökset ovat osoittautuneet vahingon hallinnan kannalta oleelliseksi.

Prosessia kehittämällä on mahdollista saavuttaa suuriakin säästöjä skaalaa- malla opittua koko vahinkoalalle. Säästöt eivät ole pelkästään taloudellisia vaan myös inhimillisiä.

2 Yleisimmät kiinteistövahingot

Suurin osa vakuutusyhtiöiden korvaamista vahingoista on kiinteistölle aiheutuneita vesivahinkoja. Näitä aiheuttavat putkiston puutteelliset asennukset, putkien tai liitososien materiaalivirheet tai ikä, putkiston asennusvirheet, putkien jäätymiset yms. tekniset syyt. Myös asukkaiden toiminnalla aiheutetaan vesivahinkoja, tyypillisimpinä esimerkkeinä suihkukaivon päälle nukahtamiset ja esim. dementiaan liittyvät hanojen auki unohtamiset. Tulipalojen sammutuksessa käytetty vesi aiheuttaa myös usein laajoja vesivahinkoja, jopa niin että vesivahinko saattaa olla suurempi kuin edeltänyt palovaurio.



Kuva 2: Irtovettä toimistojen lattioilla Kaisaniemessä 2021. [Ville Korhonen]

Toisena suurena vahinkotyyppinä on palovahingot. Suuri osa tulipaloista liittyy sähköön. Syynä on virheellinen sähkölaitteiden käyttö tai viallinen sähkölaitte. Muita syitä tulipaloihin ovat tuhopoltot, varomaton tulen käsittely, tulityöt ja salamiskut. Usein juuri yksittäinen palovahinko on kallein ja hankalin saneerattava. Jopa pienehköistä tulipaloista, joista sinänsä ei varsinaista palovauriota ole juurikaan seurannut, saattaa savu- tai vesivahingot aiheuttaa mittavat

taloudelliset menetykset. Täyden palon vaiheeseen päässeissä vahingoissa usein ainoa järkevä saneeraustapa on kiinteistön purku ja uuden vastaavan rakentaminen.



Kuva 3: Tulipalossa tuhoutunut Ostoskeskus Järvenpäässä 2022. [Ville Korhonen]

Muut korvattavat vahinkotyytit jakautuvat mitä moninaisimpiin vahinkoihin. Opiskelun ja opinnäytetyön laatimisen aikana sattuneita vahinkoja mm. räjähdysvahinko, jossa ilmeisesti kaasuuntunut polttoaine räjähti vaurioittaen omakotitalon välipohjaa. Öljyvuotovahinko, jonka seurauksena koko kiinteistö jouduttiin purkamaan, jotta pilaantunut maa-aines pystyttiin poistamaan. Tärinävahinko, jossa omakotitalossa vaurioita viereisen kiinteistön kallioräjäytystöitten takia. Useita kaatuneen puun aiheuttamia vaurioita.

Kolmannen kategorian vahinkojen moninaisuuden vuoksi tässä opinnäytetyössä keskitytään prosessin kehittämisen tutkimiseen lähinnä palo- ja vesivahinkojen osalta, tietysti monet osatekijät prosessissa ovat samat vahinkotyytitä riippumatta, jolloin osatekijöitä voidaan soveltaa vahinkotyytitä riippumatta.

3 Vahingon saneerausprosessin kulku

3.1 Varsinainen vahinko ja vaurioiden synty

”Kriisivaiheen” ihmishenkien turvaamisvaiheen jälkeen välittömästi sammutustöiden tai vuotovahingon lisävedentulon tulppauksien jälkeen. JVT-töiden (jälkivahinkotorjunta) nopea aloittaminen on avainasemassa. Kastuneet rakenteet tulee saada kuivaustöiden kohteeksi mahdollisimman nopeasti mikrobivaurioiden (home, laho) minimoimiseksi.



Kuva 4: Palokunta kohteessa. [Kristiina Lehto / Yle]

Kiinteistöissä JVT-töiden nopealle aloitukselle ongelmaksi koituvat usein asukkaiden tai tiloissa toimivien yritysten irtaimistot. Irtaimistot ovat vakuutettu erillisillä koti- tai irtaimistovakuutuksilla, ja tällöin yhdessä vahinkokohteessa saattaa

olla kymmeniä vakuutuksia ja useita vakuutusyhtiöitä osallisena irtaimistovakuutusten kautta.

Usein Irtaimistovakuutusten päätöshitaiden ja usein myös vakuutuksenottajien ollessa ensimmäistä kertaa tilanteessa aiheutuvien viiveiden vuoksi menetetään kriittinen aikaikkuna jälkivahinkotöiden suorittamiseksi oikea-aikaisesti ja vauriot pääsevät laajenemaan aiheuttaen aikataulun venymistä ja kustannusten nousua kiinteistövakuutuksen osalle.

Käytännössä useimmiten irtaimistot täytyy olla poistettu kiinteistöstä ennen kuin edes kattavaa vahinkoraporttia vaurioista päästään laatimaan. Koordinaatiota ja vakuutusyhtiöiden yhteisiä ”pelisääntöjä” tarvittaisiin tämän vaiheen sujuvoittamiseksi. Lopputuloksena jokainen vakuutusyhtiö säästäisi kustannuksia omissa vahinkokohteissaan vuorollaan, vaikkakin ehkä irtaimistovakuutuksien kustannukset vahinkokohteittain saattaisivat hieman nousta.





Kuva 5 a, b,c: Sammutustyöt suoritettu. [Ville Korhonen]

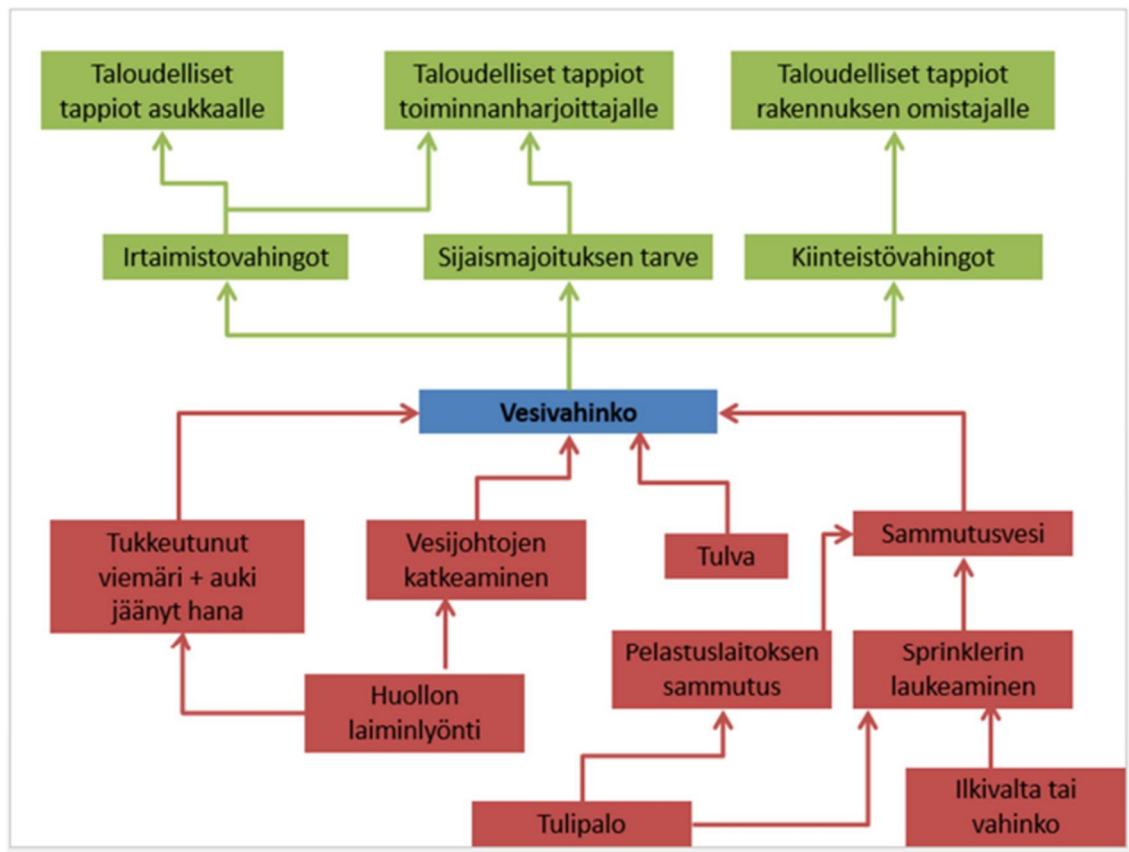
3.2 Kiinteistövahingon osapuolien selvitys ja yhteen liittäminen

Kiinteistövahingon osapuolia voivat olla vaihtelevissa kokoonpanoissa:

- Vakuutuksenottaja; tyypillisesti joko taloyhtiö, vahingon aiheuttanut yritys (vastuuvakuutus), omistaja (kotivakuutus)
- Omistaja, mikäli ei sama kuin vakuutuksen ottaja
- Vahingon aiheuttaja
- Viranomaiset (Pelastustoimi, poliisi)
- Tutkinta (ulkopuolinen vahingon syyn tutkinta)
- Kiinteistön vakuutusyhtiö
- Muut vakuutusyhtiöt (irtaimistot, sijaisasunnot, liiketoiminnan keskeytykset jne.)
- Osakkaat
- Käyttäjät
- Taloyhtiön isännöinti (Isännöinti, tekninen isännöinti)
- Jälkivahinkojen torjuntaan erikoistunut yritys
- Vakuutusyhtiön vahinkokonsultti
- Erilaiset suunnittelijat (rakennustekniset työt, talotekniikka, lupa-asiat)
- Korjausurakoitsija aliurakoitsijoihin
- Vastaava työnjohtaja, turvallisuuskoordinaattori, projektinjohto ym. rakennustyön aikainen organisaatio.

Kuten yllä olevasta listauksesta voi päätellä suurvahingon prosessiin osallistuvia henkilöitä kertyy monessa tapauksessa useita kymmeniä. Tällaisen ”pakon edessä” ilman ennakkosuunnittelua eri organisaatioista muodostuneen ”työyhteisliittymän” hallinta on haastava tehtävä.

Alla olevan pelastustoimen laatimasta kaaviosta selviää syy seuraussuhteet vesivahingon tapauksessa:



Kuva 6: Pelastustoimi [3.]

3.3 Jälkivahinkojen torjunta

Kun palokohde on saatu sammutetuksi tai vesivuoto tulpattua, kohteessa on yleensä tulen, savun ja kosteuden aiheuttamia vahinkoja.

Jälkivahinkojen torjunnan (JVT) ammattilainen on tärkeä osa vahingonhallintaprosessia. Hän tulee usein paikalle silloin, kun vahinko on juuri havaittu, ja ensiapuluonteinen pelastustyö on tehty.

Jälkivahinkoihin kuuluvat vesi- savu- ja nokivahingot sekä palojen sammutustöistä aiheutuvat korroosio- ja vesivahingot. Jälkivahinkojen torjunnan tehtävänä on pitää aiheutuvat vahingot mahdollisimman pieninä, samoin kuin niistä syntyvät kustannuksetkin. Teollisuuskiinteistöissä tuotannon kannalta kriittisimmät

kohteet ja toiminnot ovat kiireellisyysjärjestyksessä ensisijaisia, jotta tuotantokatkokset pystytään minimoimaan.

Kiireellisimpiä toimenpiteitä jälkivahinkojen torjunnassa ovat kosteudelle alttiin omaisuuden suojaus ja arvokkaan irtaimiston hätäsiirrot. Vaurioituneiden tilojen kosteus on saatava normaalille tasolle mahdollisimman pian, jotta estetään kosteuden ja savukaasujen pintoja vaurioittava yhteisvaikutus. Märkä palojäte pitää siivota pois mahdollisimman nopeasti ja huolehtia tilojen kuivatuksesta

Alkutoimenpiteisiin kuuluu myös savun ja noen leviämisen estäminen, jotta se ei vahingoittaisi kiinteistöä ja sen irtaimistoa enempää.

Myös tilapäiset suoja- ja tukirakenteet, valaisimet jne. tulee huolehtia viipymättä kuntoon turvallisen työskentelyn mahdollistamiseksi.

Vahinkoa rajoittavissa toimenpiteissä on huomioitava mahdolliset mikrobivaurioituneisiin materiaaleihin, asbestiin tai muihin haitta-aineisiin liittyvät selvitystarpeet ja työmenetelmät (asetukset 798/2015, 738/2002).



Kuva 7: JVT-työt aloitettu. [Ville Korhonen]

3.4 Kartoitus-, purku- ja kuivaustyöt

Vahinkokartoituksen ensisijainen tehtävä on vahingon syyn ja laajuuden selvittäminen sekä lisävaurioiden ehkäiseminen. Vesi- tai palovahinkojen aiheuttamat vauriot voivat olla suuremmat kuin mitä silmämääräisesti voi havaita.

Kartoitustöiden yhteydessä määritetään tarvittavat jatkotoimenpiteet. Esimerkiksi pikaisilla purku- ja kuivaustoilla minimoidaan mm. mikrobivaurioiden syntymistä ja nopeutetaan kokonaiskuivatusaikaa.

Purkutöissä ja purkujätteen käsittelyssä on huomioitava mahdollinen rakennusmateriaalien sisältämä asbesti sekä muut haitta-aineet (VNA 798/2015, 738/2002). Valtio-neuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015) velvoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvän teettämään asbestikartoituksen.

Ennen purkutöiden aloittamista on teetettävä tarvittavat asbesti- ja haitta-ainekartoitukset pätevän kartoittajan toimesta. AHA-kartoituksen tulos ratkaisee purkutöiden toteuttamistavan. Asbestia tai muita haitta-aineita sisältävien rakennusosien purkutöissä vaurioalue on kaikissa tapauksissa osastoitava ja alipaineistettava ja työn suorittajan on oltava sertifioitu yritys.

Asbestia tai muita haitta-aineita sisältävien rakenteiden/materiaalien purkutöitä on käsitelty tarkemmin esimerkiksi seuraavissa RATU-ohjeissa:

- RATU 82-0383, Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakenteiden purkaminen
- RATU 82-0347, Asbestia sisältävien rakenteiden purkutöitä
- RATU 82-0381, Kivihiilipikeä sisältävien rakenteiden purku. Osastointimenetelmä. Menetelmät
- RATU 82-0382, PCB:tä ja lyijyä sisältävien saumausmassojen purku. Menetelmät

Haitta-aineita sisältävien rakennusosien purun jälkeen muut vaurioituneet pinnoitteet ja rakenteet voidaan poistaa. Purkutöissä on syytä huomioida korjausrakentamisen sujuvuus, monessa tapauksessa on järkevää purkaa tiettyyn työvaiheeseen asti myös varsinaisesti vahingossa vaurioitumattomia rakennusosia.

Vahinkovauriokorjauksissa purkutöiden edetessä tehdään tarkistusmittauksia. Tarkistusmittauksilla tarkennetaan vahinkoalueen laajuutta ja koneellisen kuivauksen toteutustapaa. Palo- tai vesivahingon sattuessa kosteusvaurio aiheuttaa melkein aina tarpeen koneelliselle kuivaukselle.

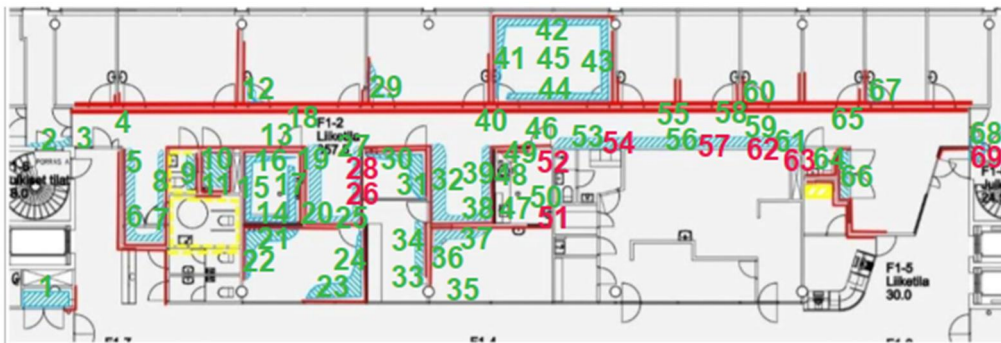
Vahinkokohteissa kuivausratkaisut voidaan jakaa karkeasti rakenteita ympäröivän tilan olosuhdehallintaan koneellisella kuivauksella, ilmankierron tehostamiseen virtauspuhaltimilla, kuivatun ilman kierrättämiseen rakenteiden eriste-/onneteliloissa ja rakenteiden lämmittämiseen sekä erilaisiin edellä lueteltujen ratkaisujen yhdistelmiin. Kuivauksen tarkoituksena on vähentää/ estää vaurioitumisriskiä lyhentämällä kosteuden vaikutusaikaa rakenteessa ja varmistaa, että

rakenne on uudelleenpinnoitettavissa/-päällystettävissä mahdollisimman viiveet-
tömästi.

Koneelliseen kuivaukseen kuuluu oleellisena osana rakennekosteusmittaukset.
Kosteusmittauksien perusteella hallitaan kuivumisen edistymistä. Pinnoitustöi-
den aloittamispäätökset tehdään aina rakennekosteusmittauksella perustuen
suhteellisen kosteuden mittaustuloksiin.

Taulukko 1: Kosteusmittauspöytäkirja Helsingistä 2023. [Recover Finland Oy]

Pohjakuva, krs



Vahinkoalueella kosteusmittausreitit 1-69 kpl

Mittaustulokset

Päivämäärä 04.09.2023

Betonin/tiilen mittaus

Mp NRO	syvyys (mm)	RH %	°C	Selitteet
1	50	72,7	21,2	betonilattia, kuiva raja-arvo <80% RH
2	50	59,2	21,5	betonilattia
3	50	61,3	21,4	betonilattia
4	50	63,3	21,6	betonilattia
5	50	59,7	21,5	betonilattia
6	50	68,0	21,8	betonilattia
7	50	85,5	21,9	betonilattia

JVT- ja kuivaustöiden päättyessä tavoitteena on, että tuleva jälleenrakentaja voi aloittaa jälleenrakennustyön ilman purkutöitä ja että kohde on hajuton, puhdas ja kuiva. Usein kohteessa järjestetään purkutöiden vastaanottotarkastus asian toteamiseksi ja kirjaamiseksi.

3.5 Jälleenrakennuksen suunnittelu

Kohteen purku- ja kuivaustöiden jälkeen ja osin jo näiden aikana voidaan aloittaa kohteen jälleenrakennuksen suunnittelu. Suunnittelun aloittamisen optimaalisen ajankohdan määrittely saattaa monissa tapauksissa olla pulmallista koska usein vahingon laajuus tarkentuu purkutöiden edetessä. Usein myös kiinteistön perusparannuksia on järkevä toteuttaa samassa yhteydessä, mutta tilanteen yllettävyyden vuoksi valmius näihin saattaa olla rajoittunut (rahoitus, päätösprosessi jne.)

Pääperiaatteena vakuutuksista korvattavissa vahinkokorjauksissa on kiinteistön ennallistaminen vahinkoa edeltävään tasoon, kuitenkin niin että noudatetaan voimassa olevia määräyksiä ja hyvää rakennustapaa. Monesti asiassa on rajapintojen osalla tulkinnanvaraisuutta.

Useissa tapauksissa vahinkoa on aiheutunut siinä mittakaavassa, että myös rakennus- tai toimenpidelupa, joskus myös purkulupa, tarvitaan siihen liittyvine suunnitelmineen ja vastuuhenkilöineen. Rakennusluvasta määrätään Maankäyttö- ja rakennuslaissa, MRL 125 § ja kunnallisessa rakennusjärjestyksessä.

Johtuen vahinkojen suunnittelemattomuudesta viranomaiskäsittelyn ja siihen liittyvien selvitysten aiheuttama viive melko suoraviivaisesti lisää projektin kestoai-kaa.

3.6 Jälleenrakennuksen kilpailutus ja sopimusasiat

Tyypillisesti ”perinteinen” kilpailutusprosessi käynnistetään jälleenrakennuksen alustavan kustannusarvion ollessa yli 50 000 euroa, tätä pienemmät vahingot useimmiten toteutetaan vakuutusyhtiöiden rakennusalan yhteistyökumppaneiden laatimien ja vakuutusyhtiön hyväksymän kustannusarviolaskelmien pohjalta.

Kilpailutusprosessi itsessään ei juuri poikkea normaalista rakennustyön kilpailutusprosessista, lukuun ottamatta normaalia useamman osapuolen hyväksyntöjä sekä suunnitelmille että korvattaville osuuksilla. Myös urakoitsijaehdokkaiden tulee olla sekä vakuutusyhtiön että tilaajan hyväksymiä. Kilpailutusprosessin jälkeen tilaajalla on oikeus valita haluamansa urakoitsija toteuttamaan työ, vakuutuskorvaus kuitenkin suoritetaan halvimman tarjouksen mukaan.

Tarjouskilpailun ja selonottoneuvotteluiden jälkeen laaditaan urakasta urakkasopimus tilaajan ja urakoitsijan välille. Vastoin yleistä käsitystä vakuutusyhtiö ei toimi vahinkotapauksissa tilaajana, vaan kiinteistön omistaja tai hänen edustajansa toimii tilaajana siihen liittyvine velvollisuuksineen. (mm. turvallisuuskoordinaattorin hankinta, ilmoitukset verottajalle sekä tilaajavastuulain asiat.)

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä ([22.12.2006/1233](#)), tuttavallisemmin tilaajavastuulaki, velvoittaa työn tilaajan selvittämään, että hänen sopimuskumppaninsa täyttävät sopimuspuolina ja työnantajina lakisääteiset velvoitteensa. Lailla pyritään harmaan talouden torjuntaan ja sen tarkoituksena on edistää yritysten välistä tasavertaista kilpailua sekä työehtojen noudattamista. [4.]

3.7 Jälleenrakennustyöt

Useimmiten varsinaiset suorittavat jälleenrakennustyöt toteutetaan kuten normaalissa rakennustyö- tai korjaustyöurakassa.

Lähes aina työmaasta muodostuu ns. yhteinen rakennustyömaa, jolloin jo sopimusvaiheessa on tärkeä nimetä työmaan päätoteuttaja.



Kuva 8: Yhteinen rakennustyömaa. [5.]

Vahinkotapauksissa maksuerien ja muiden laskujen kierrossa on usein oma normaalia pidempi hyväksyttämismenettely ja kierto, jonka kesto tulee urakoitsijan ottaa huomioon. Tyypillisesti kierrossa on mukana tilaajan lisäksi myös kohteen valvoja, vakuutusmeklari ja vakuutusyhtiön vahinkotarkastaja.

Kulujen erittelyn tärkeys urakan aikana korostuu usein vahinkotapauksissa; urakoitsijalla saattaa olla samaan aikaan samassa tilassa vahinkoon kuuluva urakka, tilaajan perusparannusurakka, käyttäjän muutosurakka ja näihin liittyvät urakoihin kuulumattomat lisätyöt.

4 Kehitettäviä kohteita

4.1 Irtaimistojen käsittelyn sujuvoittaminen

Kuten jo alustuksessa todettu, pullonkaulana kiinteistövahinkojen torjunnan aloittamisessa on useimmiten irtaimistot. Irtaimistojen käsittelyä ei päästä aloittamaan välittömästi vahingon tapahduttua.

Tästä aiheutuu vahingon laajenemista mikrobivaurioiden yms. muodossa, joka on kustannuksia kohottava. Aloituksen myöhästyminen tietysti aiheuttaa projektin kokonaisajan venymistä joka itsessään myös nostaa kustannuksia työmaan käyttökulujen muodossa (sääsuojuukset yms.).

Tavalliselle ihmiselle esim. kodissa tai naapurissa sattuva tulipalo tai vesivahinko on järkytys ja tapahtuma, joista harvalla on kokemusta. Olisi tärkeää, että tietoa ja toimintaohjeita olisi heti saatavilla helposti ja vahinkovakuuttajien prosessit olisivat tehokkaita.



Kuva 9: Tuhoutunutta irtaimistoa. [Ville Korhonen]

4.2 JVT-töiden kehittäminen

Alan haasteena luonnollisesti on ennalta arvaamattomuus ja tämän takia resurssien määrityksen vaikeus luo omat haasteensa. Perinteisen asiakastytyväisyyden mittareilla mitaten alan yrityksillä tulisi olla resurssi vastata lähes minkä tahansa tasoisen vahingon hoitoon välittömästi, kellonajasta ja viikönpäivästä riippumatta. Näin myös jälkivahinkojen määrää voitaisiin rajoittaa parhaalla mahdollisella tavalla. Taloudellisilla mittareilla ei ole järkevää eikä nykyisellään edes mahdollista pitää tällaista ”reserviä” yllä.

JVT-työt suoritetaan melkein päätänsä alalle erikoistuneiden yritysten toimesta. Alalla on muutamia valtakunnallisia toimijoita ja lukuisia alueellisia pienempiä yrityksiä. Alan toimintatavat ovat melko vakiintuneita ja eri yritysten toiminta keskenään vertailukelpoista.

Alan kehitystyötä ja auktorisointeja varten on perustettu Suomen JVT- ja Kuvausliikkeiden Liitto ry. Liitossa kehitetään vahinkopalvelualalla toimivien yritysten yhteistyötä sekä pyritään ylläpitämään ja edistämään alan ammattitaitoa. Liiton tarkoitus on myös luoda alalle yleisiä työtapoja ja toimintamalleja.

4.3 Jälleenrakennuksen suunnittelun nopeampi käynnistäminen

Prosessin sujuvuuden kannalta mahdollisimman ajoissa aloitettu jälleenrakennuksen suunnittelu on ensiarvoisen tärkeää. Tämä säästää oleellisesti projektin läpivientiin kuluvaan aikaan ja kustannuksiin.

Opinnäytetyön yhteydessä yhden Suomen suurimmista vahinkovakuuttajista kanssa käydyssä palaverissa todettiin ongelman olemassaolo ja tarve kehittää prosessia.

Yhtäältä omaisuuden omistajan kiistaton oikeus omaan omaisuuteensa ja toisaalta vakuutusehdoissa määritelty vakuutusyhtiön vastuun rajallisuus ovat haastava yhtiö.

Vahingon ”ennallistamisen” eli siis korvattavuuden kannalta suunnittelussa on pidettävä ohjenuorana vahingon kohteen ennallistamista vahinkoa edeltävään tasoon. Usein elinkaariajattelun mukaan ajateltuna tilanne saattaa olla, että olisi järkevämpi korjata hieman lisää samassa yhteydessä. Kuitenkin, mikäli vahingon kärsinyt ei ole halukas tai kykenevä itse osallistumaan kustannuksiin, ennallistaminen on usein suunnittelun lähtökohta. Tällöinkin on kuitenkin pidettävä huoli, että noudatetaan olemassa olevia määräyksiä ja hyvää rakennustapaa.

Keskusteluissa tunnistettiin ongelmana vahinkoalan poikkeavuus normaaliin korjausrakentamiseen verrattuna, josta aiheutuu, että riittävän kokemuksen omaavia suunnittelijoita on hyvin rajallinen määrä. Ratkaisuna pohdittiin vahinkoalaan perehtyneiden suunnittelutiimien luomiseen esimerkiksi suurempien insinööritoimistojen yhteyteen.

4.4 Viranomaisten osuus

Ensivaiheen viranomaisten (pelastuslaitos, poliisi) kokemus ja toimintatavat vahinkotapahtumien yhteydessä pääsääntöisesti ovat vankkaan kokemukseen perustuvia ja alalla nähdään kehitystä jatkuvasti. Esim. sammutuksessa käytettävät vesimäärät ovat vähentyneet uusien sammutustekniikoiden myötä.



Kuva 10: Sammutustyöt ovat päättyneet rekkaterminaalien laajennustyömaalla.
[Ville Korhonen]

Ensivaiheen toimien jälkeiset toimet liittyvät isoimmissa vahingoissa kuntien rakennusvaltoihin, näissä toimintatavat ja lain tulkinnat vaihtelevat suuresti. Usein olisi välitön tarve saada kohteelle purkulupa, ympäristön terveellisyys ja turvallisuus tulisi olla ensisijalla.

Ristiriitaiset tulkinnat ja toimintatavat aiheuttavat usein tarpeetonta viivytystä ja haittaa käytännön toimiin.

Viranomaisille tulisi saada kattavat yhteiset toimintaohjeet vahinkojen osalle, jolloin käsittelevä viranhaltija voisi tehdä tarvittavat päätökset nopeasti ja aiheuttamatta turhaa viivytystä ja haittoja.

5 Yhteenveto

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli auttaa ymmärtämään ja selvittää kiinteistövahingon saneerausprosessin etenemistä ja siihen vaikuttavia asioita kokonaisuutena.

Asiaa käsiteltiin sekä teknisestä, taloudellisesta että inhimillisestä näkökulmasta katsoen projektinjohtajan silmin. Nämä asiat liittyvät toisiinsa varsinkin suuria tunteita herättävässä vahinkotapahtumassa jossa ihmisen koti tai työelämä mullistuu pienessä hetkessä.

Saneerausprosessin sujuvoittamisella saavutetaan huomattavia etuja kaikille osapuolille.

Opinnäytetyön laatimisen yhteydessä käydyillä keskusteluilla ja palaverilla toivottavasti saavutettiin parempi ymmärrys asiasta kaikille osapuolille ja tulevaisuudessa saadaan prosessi jouheammaksi, edullisemmaksi ja vähemmän epämiellyttäväksi vahingon kärsijöille.

Lähteet

1. Kuva. Palo-, murto-, ja vesivahingot. Verkkoaineisto. Finanssiala. <https://www.finanssiala.fi/aiheet/palo-murto-vuotovahingot/#!/>. Luettu 4.3.2024
2. Kuva. Yle Verkkoaineisto. Yleisradio. <<https://yle.fi/a/3-12609703>> Luettu 8.5.2023.
3. Kuva. Opas turvallisuus- ja pelastussuunnitelman laadintaan. Verkkoaineisto. Helsingin kaupungin pelastuslaitos. <https://pelastustoimi.fi/documents/25266713/157899355/Opas_turvallisuus_ja_pelastussuunnitelman_laadintaan_HKI_PEL.pdf/8078b393-4474-d32a-cd3b-61de993df3cc/Opas_turvallisuus_ja_pelastussuunnitelman_laadintaan_HKI_PEL.pdf?t=1688129846684>. Luettu 4.3.2024.
4. Laki tilaajavastuulaista. Verkkoaineisto. Vastuugroup Oy. <<https://www.vastuugroup.fi/fi-fi/tilaajavastuulaki#info>>. Luettu 5.4.2024.
5. Kuva. Verkkoaineisto. STUL. <<https://www.stul.fi>> Luettu 5.4.2024.