

JAKELU

Sari Multala
Säde Tahvanainen
Mika Niikko
Ritva Viljanen
Kirsi-Marja Lievonon

Kaupunginhallituksen
konsernijaosto
VAV Yhtymän hallitus
VAV Asunnot Oy:n hallitus

Riikka Kiljander-Kiiskinen
Mirka Saarholma

VAV ASUNNOT OY:n PUUKERROSTALO -HANKE (Lipstikkakuja 2)

**Tarkastusraportti sisältää
Julkisuuslain (621/1999) 24 §:n 1
mom. 20 kohdan mukaan salassa
pidettävää tietoa.**

**Salassa pidettävä tieto on peitetty
raportista.**

1

Tarkastuksen kohde, tavoite ja tausta

Tarkastuksen kohteena oli VAV Asunnot Oy:n puukerrostalo -hanke (Lipstikkakuja 2).

Tarkastuksen tavoitteena oli arvioida kerrostalo -hankkeen keskeyttämiseen johtaneita syitä ja niistä aiheutuneita seurauksia. Tavoitteena oli myös varmistaa, että hanke on hoidettu lakien ja säädösten mukaisesti.

2

Tarkastuksen toteutus

Tarkastus toteutettiin kesä-syyskuussa 2022 perehtymällä aineistoon sekä lähettämällä kysymyksiä ja materiaalipyyntöjä yhtiöön sekä ARA:aan. Lisäksi kysymyksiä lähetettiin yhtiön entiselle toimitusjohtajalle sekä rakennuttajapäällikölle.

Tarkastus tehtiin kaupunginjohtajan erillistoimeksiannosta.

Todettakoon, että tarkastuksen suorittaminen oli haasteellista VAV:issa viime aikoina tapahtuneiden useiden henkilövaihdosten vuoksi. VAV konsernin pitkäaikainen toimitusjohtaja siirtyi toisen työnantajan palvelukseen ja lisäksi VAV:in rakennuttajapäällikkö – joka oli avainasemassa tarkastuksen kohteena olevassa puukerrostalohankkeessa – on vaihtunut viime vuosina kahteen kertaan. Sisäinen tarkastus kuitenkin lähetti kysymyksiä myös entiselle toimitusjohtajalle sekä rakennuttajapäällikölle, saaden näiltä myös vastauksia. Samaten hankkeessa vahvasti mukana ollut talotekniikkaan perehtynyt VAV:in projektipäällikkö on poistunut VAV:in palveluksesta.

3

Olenneiset tarkastushavainnot ja toimenpide-ehdotukset

Sisäisen tarkastuksen arvion mukaan yhtiön aiempi rakennuttamisen ylin johto on tietoisesti rikkonut hankintalakia hankkimalla puukerrostalo -hankkeen toteuttajaksi Suomen Puukerrostalo Oy:n suoraan hankintana. VAV-yhtymän hallitukselle on kerrottu virheellisesti, että yhtiö on saanut luvan ARA:lta toteuttaa hankinta suoraan hankintana.

Suoraan hankinnan tuloksena urakoitsijaksi on valittu kokematon ja taloudelliselta kantokyvyltään heikko yritys. Yrityksen kokemus ja taloudellinen kantokyky oli niin

17.10.2022

Sisäinen tarkastus / Antti Taavila

heikko, ettei se olisi normaali urakkahankkeessa edes pääsyt mukaan urakkakilpailuun, koska sen referenssitiedot (vain yksi aiempi kohde) ja liikevaihto eivät olisi täytäneet urakoitsijoihin kohdistuvassa riskienhallinnassa vaadittavia vähimmäisvaatimuksia. Valittuun toteuttajaan liittyvää riskiä olisi voinut merkittävästi vähentää, tai jopa kokonaan poistaa, käyttämällä hankintalain mukaista neuvottelumenettelyä.

ARA on puurakentamisen rakennesuunnitteluun ja rakentamiseen liittyvistä riskeistä johtuen edellyttänyt jo hankkeen alkuvaiheessa (8/2019), että hankkeen rakennesuunnitelmille tulee hankkia ulkopuolinen tarkastaja. Lisäksi rakennusvalvonnan luparunkitehti on hankkeen lupaprosessin alkuvaiheessa keväällä 2021 suositellut harkittavaksi suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolista tarkastusta. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VAV:in raportointi konsernijaostolle ei ole antanut kaikilta osin oikeaa ja luotettavaa kuvaa siitä, miksi hankkeessa epäonnistuttiin ja mitkä ovat tällä hetkellä yhtiön taloudelliset riskit. Raportoinnissa on kerrottu toisin kuin tarkastushavainnot osoittavat, että suoraan hankintaan on saatu ARA:n lupa, urakoitsijan taloudelliset taustatiedot on tarkistettu ja ne ovat olleet kunnossa, VAV on toiminut hankkeessa huolellisesti ja VAV ei olisi voinut estää tapahtunutta, paitsi olemalla aloittamatta koko hanketta. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Raportoinnin osalta on toki huomioitava se, että konsernijaostolle asiaa esittelivät henkilöt, jotka eivät olleet mukana Lipstikkakujan hankkeessa ja esim. nykyinen toimitusjohtaja oli aloittanut toimessa vasta pari viikkoa ennen raportointitilaisuutta.

Hankkeen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan taso on ollut heikko.

Tämä tarkastusraportti on syytä käsitellä molempien yhtiöiden seuraavassa hallituksen kokouksessa.

Seuraavassa on käsitelty hankkeen läpivientiä sellaisten asiakokonaisuuksien osalta, joilla on ollut olennainen vaikutus tai jopa syy hankkeen epäonnistumiseen. Lisäksi on arvioitu omistajalle tehdyn raportoinnin luotettavuutta.

1. Urakoitsijan hankinta

Yhtiö aiempi rakennuttamisen ylin johto on tietoisesti rikkonut hankintalakia hankkimalla hankkeen toteuttajaksi Suomen Puukerrostalot Oy:n suora hankintana. VAV-yhtymän hallitukselle on kerrottu virheellisesti, että yhtiö on saanut luvan ARA:lta toteuttaa hankinta suora hankintana. ARA:lta saadun tiedon ja olemassa olevien dokumenttien mukaan ARA ei ole antaneet lupaa suora hankinnalle eikä heillä ole edes oikeutta antaa tällaista lupaa VAV:lle, jonka tulee noudattaa hankintalakia. ARA on antanut luvan toteuttaa hankinta neuvottelumenettelyllä, poiketen normaalivaatimuksena olevasta kilpailutusvelvollisuudesta. Neuvottelumenettely on täysin eri asia kuin suora hankinta, jonka eron VAV:in ylimmän johdon on täytynyt tietää. Valittuun toteuttajaan liittyvää riskiä olisi voinut merkittävästi vähentää, tai jopa kokonaan poistaa, käyttämällä hankintalain mukaista neuvottelumenettelyä.

2. Urakoitsijoilta edellytetyt vähimmäisvaatimukset

Suora hankinnan tuloksena urakoitsijaksi valittiin kokematon ja taloudelliselta kantokyvyltään heikko yritys (urakkasopimus tehty 9/2020). Suomen asiakastiedon mukaan Suomen Puukerrostalot Oy on perustettu vuonna 2017. Vuodelta 2018 yhtiöltä ei ole liikevaihtoa. Vuonna 2019 yhtiön liikevaihto on ollut 2,2 milj. euroa, liiketappio 0,6 milj. euroa ja omavaisuusprosentti -30 %. Yritys oli aiemmin toteuttanut vain yhden rakennushankkeen, jonka arvo on ollut arviolta n. 3-4 milj. euroa. Jotta valittavalla yrityksellä olisi ylipäänsä riittävät edellytykset suoriutua kulloisestakin urakkahankkeesta, VAV edellyttää normaali hankkeissa

riskienhallintatoimenpiteenä urakoitsijalta mm. kahden vastaavan kokoisen hankkeen toteutusta viiden viimeisen vuoden aikana ja tietyn suuruista liikevaihtoa. Suomen Puukerrostalo Oy oli toteuttanut siis vain yhden hankkeen ja senkin arvo oli arviolta vain 3-4 milj. euroa, kun hankkeita olisi pitänyt olla kaksi ja molempien olisi pitänyt olla arvoltaan n. 10 milj. euroa. Lisäksi kolmen viimeisen tilikauden liikevaihtona olisi pitänyt olla n. 2-3 kertaa hankkeen liikevaihto eli n. 25 milj. euroa kun urakoitsijan liikevaihto oli 2,2 milj. euroa. Mainittakoon, että vastaavat vähimmäisvaatimukset ovat myös Vantaan kaupungin urakkahankkeissa.

Sivuuttaessaan normaalisti urakoitsijoilta vaadittavat vähimmäisvaatimukset kokemuksen ja liikevaihdon osalta, VAV:in toimiva johto on ottanut tietoisin riskin valitessaan kumppaniksi kokemattoman ja liikevaihdoltaan pienen yhtiön.

3. Rakennesuunnitelmien oikeellisuuden varmistaminen

Puukerrostalohankkeiden rakenneratkaisut eivät ole sillä tavalla vakiintuneita ratkaisuja kuin mitä ne ovat perinteisessä betonirakentamisessa ja mm. tästä syystä rakennesuunniteluun ja rakentamiseen liittyy erityisiä riskejä. ARA edellytti mm. edellä mainitusta syystä johtuen jo hankkeen alkuvaiheessa (8/2019), että hankkeen rakennesuunnitelmille tulee hankkia ulkopuolinen tarkastaja. Lisäksi myöhemmin (4/2020) ARA:sta on ilmoitettu asian edistämiseksi, että syntyvät lisäkustannukset voi sisällyttää hankerahoitukseen ja ARA voi lähteä kehittämisrahalla osallistumaan osaan ao. kustannuksista. Samaten rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on hankkeen lupaprosessin alkuvaiheessa keväällä 2021 suositellut harkittavaksi suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolista tarkastusta. Todettakoon, että hanke kuitenkin hyväksyttiin ARA:ssa (ARA:n osapäätös 8.9.2020), vaikka rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastamista ei oltu vielä tuolloin tehty.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. Taloudelliset riskit

[REDACTED]

5. Raportointi konsernijaokselle

VAV on raportoinut konsernijaostolle puukerrostalo -hankkeen tilanteesta 13.6.2022. Konsernijaostolle on mm. esitetty, että ”kohteen hankintamenettelyksi valittiin ARAn kanssa sovitusti suoramarkinta”, ”yrityksen taloudelliset tiedot olivat kunnossa”, ”VAV on toiminut Lipstikkakujan kohteen osalta huolellisesti” ja että VAV ei olisi voinut estää tapahtunutta, paitsi olemalla aloittamatta koko hanketta. [REDACTED]

[REDACTED]

Tarkastushavaintojen perusteella (urakoitsijan suoramarkinta, kokemattoman ja taloudelliselta kantokyvyltään heikon urakoitsijan valinta, [REDACTED]) sisäinen tarkastus toteaa, että VAV:in raportointi konsernijaostolle ei ole antanut kaikilta osin oikeaa ja luotettavaa kuvaa siitä, mitkä olivat niitä tekijöitä, jotka vaikuttivat hankkeen epäonnistumiseen [REDACTED]. Raportoinnin osalta on toki huomioitava se, että konsernijaostolle asiaa esittelivät henkilöt, jotka eivät olleet mukana Lipstikkakujan hankkeessa ja esim. nykyinen toimitusjohtaja oli aloittanut toimessa vasta pari viikkoa ennen raportointitilaisuutta.

4

Tarkastushavainnot

4.1

Aiheeseen liittyviä aiempia tarkastuksia/tarkastushavaintoja

Sisäinen tarkastus ei ole aiemmin tehnyt vastaavaa tarkastusta kyseiseen yhtiöön. Sisäinen tarkastus on kuitenkin tehnyt viime vuosina useita VAV:iin kohdistuneita tarkastuksia, ei kuitenkaan yksittäisiin urakkahankkeisiin liittyviä.

4.2

Hankkeen tausta

Lipstikkakuja 2 -kerrostalo -hanke alkoi alun perin alkuvuodesta 2019 betonielementti -runkoisen kerrostalon suunnittelulla, mutta hanke vaihtui hyvin nopeasti puukerrostalo -hankkeeksi. Pöytäkirjamerkintöjen mukaan syynä muutokseen oli omistajan (Vantaan kaupunki) taholta tullut toive VAV:ille, että VAV:in tulee tutkia ja mahdollisesti myös toteuttaa puukerrostalo -hanke jollekin yhtiölle osoitetulle tontilla. Lipstikkakuja 2 oleva tontti todettiin sopivaksi kohteeksi, mikäli sen rakennusoikeutta saataisiin nostettua. VAV Asunnot Oy päättikin hakea poikkeamislupaa puurakenteiselle asuinkerrostalolle (6 kerrosta + ullakkokerros). Kohteeseen oli tarkoitus rakentaa 54 vuokra-asuntoa (rakennuskerrosala 3342 k-m²). Kohde poikkesi asemakaavasta mm. rakennusoikeuden sekä kerrosluvun osalta.

Kaupunkisuunnittelujohtaja myönsi hankkeelle poikkeamisluvan 25.8.2020. Poikkeamislupa haettiin sen vuoksi, että saataisiin rakennettavia neliöitä lisäämällä hankkeen neliöhinta sellaiselle tasolle, joka mahdollistaisi ARA:n rahoituksen.

VAV Asunnot Oy:n ja Suomen Puukerrostalo Oy:n välinen KVR-urakkasopimus allekirjoitettiin 30.9.2020. KVR-urakassa (kokonaisvastuu-urakka) urakoitsija huolehtii koko rakennushankkeen toteuttamisesta, myös kokonaiskoordinoinnista ja suunnittelusta. Rakennuttaja on sopimussuhteessa KVR-urakoitsijaan, jonka alaisina suunnittelija ja aliurakoitsijat toimivat. Urakkahinnaksi sovittiin 9 809 582 € (alv 24 %).

Mainittakoon, että urakkasopimuksessa todetaan mm., että *”pää toteuttaja vastaa siitä, että kohteen suunnitelmaratkaisut ja materiaalit täyttävät Suomen viranomaisien määrittelemät lait, tuotekelpoisuudet ja määräykset”*.

Suomen Puukerrostalot Oy oli aiemmin toteuttanut yhden nelikerroksisen puukerrostalo -kohteen Hämeenlinnaan. Yhtiö käytti elementtitoimittajana ruotsalaista Lindbäcks Bygg Ab:ta, joka on toiminut Ruotsissa jo pitkään, 1990-luvulta lähtien.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto myönsi rakennusluvan 29.6.2021.

4.3

Hankintamenettely

VAV on omissa dokumenteissaan käyttänyt hankkeen yhteydessä vaihtelevasti joko termiä ”suorahankinta” tai ”neuvottelumenettely”. Joskus jopa samassa yhteydessä (esim. VAV Yhtymä Oy:n pöytäkirjan 4.6.2019 kirjaus ”VAV Asunnot Oy on jo saanut ARA:lta luvan toteuttaa hanke neuvottelumenettelyllä eli suorahankintana ilman kilpailutusta, koska puukerrostalohankkeet Suomessa ovat toistaiseksi koerakentamista ilman kilpailua”). Pöytäkirjaan 14.9.2020 puolestaan on asian käsittelyn yhteyteen kirjattu, että *”ARA on jo hankkeen selvitysvaiheessa myöntänyt VAV Asunnot Oy:lle luvan hankkeen toteuttamiseksi suorahankintana neuvottelumenettelyllä, koska puukerrostalohankkeet ovat Suomessa toistaiseksi olleet koerakentamista ilman markkinoilla olevaa kilpailua”*.

Hankintalain noudattaminen

Suorahankinta ja neuvottelumenettely ovat hankintalain mukaan kuitenkin kaksi aivan eri asiaa. Hankintalain mukaan neuvottelumenettelyä käytettäessä hankintayksikön on esitettävä hankintailmoituksessa, tarjouspyynnössä tai neuvottelukutsussa kuvaus tarpeistaan ja hankittavilta tavaroilta, palveluilta tai rakennusurakoilta vaadittavista ominaisuuksista sekä ilmoitettava kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteet. Hankintayksikön on lisäksi ilmoitettava, mitkä kuvauksen osat sisältävät vähimmäisvaatimukset, jotka kaikkien tarjousten on täytettävä. Esitettyjen tietojen on oltava riittävän täsmällisiä, jotta toimittajat voivat arvioida hankinnan luonnetta ja laajuutta ja päättää, jättävätkö ne osallistumishakemuksen. Hankintayksikön on pyydetävä neuvotteluihin valituilta ehdokkailta alustavat tarjoukset, joiden pohjalta neuvottelut käydään. Hankintalaissa on lisäksi erikseen mm. määräykset kilpailullisesta neuvottelumenettelystä.

Hankintalain 40 §:ssä on määritelty, milloin hankintayksikkö voi tehdä hankinnan suorahankintana. Hankintayksikkö voi valita suorahankinnan esim. silloin, jos

- avoimessa tai rajoitetussa menettelyssä ei ole saatu lainkaan osallistumishakemuksia tai tarjouksia taikka soveltuvia osallistumishakemuksia tai tarjouksia; lisäedellytyksenä on, että alkuperäisiä tarjouspyynnön ehtoja ei olennaisesti muuteta;
- teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoja tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta;
- sopimuksen tekeminen on ehdottoman välttämätöntä, eikä säädettyjä määriä voida noudattaa hankintayksiköstä riippumattomasta, ennalta arvaamattomasta syystä aiheutuneen äärimmäisen kiireen vuoksi;

Pykälän muut kohdat liittyvät vain tavaroiden tai palvelujen (suora)hankintaan.

VAV on tehnyt urakkahankinnasta jälki-ilmoituksen Hilmaan (julkisten hankintojen palveluun) 30.10.2020. Ilmoituksessa todetaan perusteena suorahankinnalle ”teknisistä syistä johtuva kilpailun puuttuminen. Tarkemmiksi perusteluiksi ilmoituksessa on mainittu, että ”*kyseessä olevan hankkeen tavoitteena on prototyypin puutalon rakentaminen hankintayksikön tulevaa puutalorakentamista varten. Tarkoituksena on kokeilla kohtuuhintaisen Joutsenmerkki-puutalon rakennuttamista*

moduulielementtipuutalona. Kokeellisesti rakennetun puutalon tarkoituksena on tuottaa tulevaisuudessa julkisten hankintojen kilpailutuksissa hyödynnettäviä tuloksia muun muassa moduulielementtien käyttämisestä puutalorakentamisessa. Tutkimuksen kohteena on lisäksi ympäristömerkityn Joutsenmerkin kriteerit täyttävän puutalon rakennuttaminen kustannustehokkaalla tavalla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on vuonna 2019 myöntänyt taloudellista tukea hankkeen toteuttamiseksi hankintayksikön asettamien teknisten tarpeiden ja tavoitteiden mukaisesti. Hankintayksikkö on tämän jälkeen ryhtynyt neuvottelemaan hankkeen teknisestä toteutuksesta valitun toimittajan kanssa”.

Edellä mainitut perustelut eivät sisäisen tarkastuksen näkemyksen mukaan sovellu mihinkään kolmeen hankintalain suorahankintaperusteeseen:

- a) hankintaa ei ole yritetty ensin kilpailuttaa avoimella menettelyllä, ilman yhtään saatua tarjousta
- b) puukerrostalon toteuttamiseen olisi ollut olemassa muita järkeviä vaihtoehtoja ja korvaavia ratkaisuja
- c) hankkeella ei ollut äärimmäistä kiirettä.

ARA:n ”lupa” suorahankinnalle

Sisäinen tarkastus pyysi ARA:sta lisäselvyyttä siitä, miten VAV:ia on hankkeen aikana ohjeistettu. VAV:in tuolloinen rakennuttajapäällikkö on tiedustellut ARA:lta toukokuussa 2019 ”Onko teillä vielä voimassa, että puukerrostalon voi edelleen hankkia suorahankintana ilman kilpailutusta”. ARA on vastannut kysymykseen, että ”Puukerrostalohankkeen voitte toteuttaa neuvotellen”. VAV:issa tämä vastaus on jostain syystä ymmärretty niin, että on ”saatu lupa” ja tehty suorahankinta ”neuvotellen” vain yhden toimittajan kanssa.

Sisäinen tarkastus pyysi ja sai ARA:sta selvennyksen ja vastauksen asiasta:

Vastaus: ”ARA ei voi vapauttaa julkista hankintayksikköä hankintalain noudattamisesta ja sitä ei ole viestissä tarkoitettu. ARA-hankkeissa kilpailu on lähtökohta ja viestiin kirjoittamani asia neuvottelumenettelystä on yleinen toteamus neuvottelumenettelystä ARAn käsittelyssä ja se koskee kaikkia ARA-hankkeena toteutettavia puukerrostalohankkeita.

Julkisen hankintayksikön pitää tietää, kuinka asiassa tulee toimia samalla tavalla, kuin aikaisemmissa VAVin neuvotteluna toteuttamissa hankkeissa. ARAn laina/avustusvarauksissa on teksti: Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta (korkotukilaki 604/2001, 4 §). Mikäli tilaaja on julkinen hankintayksikkö, hankkeeseen sovelletaan julkisista hankinnoista annettua lakia (348/2007). Hankintayksikön tulee arvioida, sovelletaanko hankkeessa hankintalain edellyttämää kilpailuvelvoitetta.

Puukerrostalohankkeissa ARA hyväksyy ja on hyväksynyt neuvottelurakat johtuen siitä, että kilpailuttaminen ei edelleenkään toimi näissä hankkeissa. Tämä johtuu puukerrostalohankkeisiin pystyvien ja halukkaiden urakoitsijoiden vähyydestä, suunnittelijoiden vähyydestä sekä tuoteosatoimittajien rajallisesta määrästä. Käytännössä tilaaja joutuu tekemään ennakkoon valintapäätöksiä rakennejärjestelmän perusteella, koska tällä valinnalla on merkitys puuhankkeen muihin valintoihin.”

ARA ei siis ole antanut lupaa suorahankinnalle, vaan neuvottelumenettelylle, joka on aivan eri asia. VAV Asunnot Oy:n tekemä hankinta ei ole tehty hankintalain mukaisella neuvottelumenettelyllä, vaan suorahankintana. Eikä ARA:lla myöskään edes ole oikeutta antaa lupaa suorahankinnalle, kuten ARA:n edustaja on ilmoittanut.

Todettakoon, että VAV:in entinen toimitusjohtaja on informoinut hankkeen kohtamista ongelmista 18.11.2021 konserniohjauksen päällikköä. Viestissään hän mm. toteaa, että ”emme ole tällaista urakoitsijaa ennen VAV:lla kohdanneet”. Sisäisen tarkastuksen mielestä tämä toteamus osaltaan vahvistaa sen, että VAV on epäonnistunut urakoitsijan valinnassa. Valittuun toteuttajaan liittyvää riskiä olisi voinut merkittävästi vähentää, tai jopa kokonaan poistaa, käyttämällä hankintalain mukaista neuvottelumenettelyä.

4.4

Urakoitsijoilta edellytetyt vähimmäisvaatimukset

VAV:in Konsernijaostolle tekemässä raportissa todettiin, että Puukerrostalot Oy:n taloudelliset tiedot olivat kunnossa. Sisäinen tarkastus sai VAV:ilta Balance Consultingin

tekemän ns. Balance analyysin Suomen Puukerrostalot Oy:stä, joka on päivätty 9.9.2020 (urakkasopimus allekirjoitettu 30.9.2020). Analyysissa mm. todetaan, että *"Yrityksen velkaantuneisuus korollisen nettovelan ja oman pääoman suhteella eli Net gearingilla mitattuna oli heikko. Korkean velkaantuneisuuden johdosta yrityksen rahoituksellinen liikkumavara on niukka ja lisärahoituksen saanti vaikeaa. Toimiva tulorahoitus onkin hyvin keskeisessä asemassa yrityksen tulevaisuuden kannalta. Mikäli tulorahoitus syystä tai toisesta heikkenee, saattaa yritys ajautua nopeasti likviditeettiongelmiin. Yrityksen varsinaisen toiminnan tulorahoitus oli tilikaudella heikko"*. Lisäksi raportissa todetaan, että Suomen Puukerrostalot Oy:n yritysluokitus oli viisiporraisella asteikolla toiseksi huonoin (välttävä). Kyseinen Balance analyysi oli ainoa Suomen Puukerrostalot Oy:stä otettu yrityksen riskiraportti ennen urakkasopimuksen allekirjoittamisesta (hankkeen alkamisen jälkeen oli otettu Suomen Asiakastiedon raportteja).

VAV toimitti pyynnöstä sisäiselle tarkastukselle tiedot, mitä VAV "normaalikohteissa" vaatii tarjoajilta. Esimerkiksi viime syksynä julkaistussa tarjouspyynnössä (kohde: Peltolantie 42 / 115 huoneistoa / rakennusoikeudellisen laajuus 5826 k-m²) VAV on ilmoittanut ehdottomina vaatimuksina mm., että

- tarjoajan liikevaihdon on tullut olla 3 tilikaudelta yhteensä vähintään 32 milj. euroa
- tarjoajan tulee olla toteuttanut 2 vastaavaa kohdetta kokonaisurakoina viimeisen viiden vuoden aikana ja kummankin kohteen hankinta-arvon tulee olla ollut vähintään 15 milj. euroa. Jälki-ilmoituksen mukaan kohteen urakan arvo oli n. 13,5 milj. €.

Kohteessa Retiisikuja 2 (60 huoneistoa / 3 200 k-m²) vaatimuksia olivat mm.:

- tarjoajan liikevaihto 3 tilikaudelta yhteensä vähintään 20 milj. euroa.
- tarjoajan tulee olla toteuttanut 2 vastaavaa asuintalokohdetta kokonaisrakennusurakoina viimeisen viiden vuoden aikana ja kummankin kohteen hankinta-arvon on tullut olla vähintään 10 milj. euroa (alv. 0).

Vertailun vuoksi sisäinen tarkastus pyysi Vantaan kaupungin tilakeskukselta tietoja, mitä taloudellisia ja teknisiä perusedellytyksiä se vaatii omissa rakennusurakkakilpailutuksissaan tarjoajalta, jotta voidaan varmistua, että urakoitsijalla on valmiudet suorittaa urakasta. Rakennuttajapäällikön ilmoituksen mukaan näitä ovat mm.

- minimi liikevaihtoraja, esim. 1 x hankinnan arvo (vaativimmissa kohteissa liikevaihto 2 x hankinnan arvo)

- tarjoajan on omattava kokemusta vastaavien hankkeiden toteutuksesta, vähintään 2 saman kokoista kohdetta viimeisten viiden vuoden aikana.
- tarjoajan nimeämällä vastaavalla työnjohtajalla tulee olla kokemusta vastaavan kokoisista rakennushankkeista sekä kokemusta vastaavan työnjohtajan tehtävistä vähintään viisi vuotta. Vastuullisen työnjohtajan edellytetään olevan suorassa työsuhteessa tarjouksen antajaan tai yrityksen omistajataho
- mikäli KVR-urakka (sisältää suunnittelua) niin kokemusta myös hankeohjauksesta ja/tai suunnittelusta.

Suomen Puukerrostalot Oy:n ja VAV:iin välinen urakkasopimus allekirjoitettiin syksyllä 2020, jolloin oli tiedossa Suomen Puukerrostalot Oy:ltä vain vuoden 2019 liikevaihto, joka oli Suomen Asiakastiedon mukaan 2,2 milj. euroa (liiketappio n. 0,6 milj. €). Todettakoon, että vuonna 2020 yhtiön liikevaihto oli 0,96 milj. euroa.

Suomen Puukerrostalot Oy on merkitty kaupparekisteriin 18.8.2017, eli se oli yhtiönä varsin kokematon. Yhtiö oli aiemmin toteuttanut vain yhden puukerrostalon, Hämeenlinnaan.

Edellä esitetyn perusteella on selvää, että Suomen Puukerrostalot ei olisi ”normaalitilanteessa” edes päässyt VAV:in urakkakilpailuun mukaan, koska sen referenssitiedot (vain yksi aiempi kohde) ja pieni liikevaihto eivät olisi alkuunkaan täyttäneet yleisesti käytettyjä vähimmäisvaatimuksia urakoitsijalta. Jos otetaan huomioon Lipstikkakuja 2 urakkahinta (n. 10 milj. €), niin ”normaalitilanteessa” VAV olisi vähimmäisvaatimuksena vaatinut referenssinä kaksi vastaavan kokoista ja tyyppistä 10 milj. euron kohdetta viiden vuoden aikana. Koska hanke oli lisäksi vaativa, olisi vuosiliikevaihtovaatimus kilpailutuksessa puolestaan ollut esimerkiksi Vantaan kaupungin tilakeskuksen vastaavassa hankkeessa jopa kaksinkertainen, eli 20 milj. euroa.

Sisäisen tarkastuksen mielestä Suomen Puukerrostalot Oy:n valitseminen hankkeen toteuttajaksi on ollut vastoin VAV:in omaa riskienhallintaa ja samalla merkittävä taloudellinen riski.

Sisäinen tarkastus tiedusteli VAV:in entiseltä toimitusjohtajalta, miksi urakoitsijaksi valittiin Suomen Puukerrostalot Oy. Entisen toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan Suomen Puukerrostalot Oy valittiin, koska se oli ainoa urakoitsija tuossa tilanteessa, jonka tuote antoi lupauksen luotettavasta teknisesti toimivasta puukerrostalorakenteesta ja hinnasta, joka oli ARA-rakentamisen keskiarvon mukainen ja siten kohtuuhintainen ja asukkaiden maksukyvyyn huomioonottava. Entisen toimitusjohtajan

mukaan valintaa edelsi puukerrostalojen toimittajien kartoitus. Kartoituksen laajuudesta ja sisällöstä sisäisellä tarkastuksella ei ole dokumentteja, mutta kyse ei siis ole ollut hankintalain mukaisesta kartoituksesta/ilmoittautumisesta hankintalain mukaiseen neuvottelumenettelyyn.

4.5

Rakennesuunnittelu

ARA:n edustaja on sähköpostiviestissään 1.8.2019 ilmoittanut VAV:in silloiselle rakennuttajapäällikölle, että hän edellyttää puukerrostalo -hankkeessa ulkopuolisen rakennesuunnittelijan käyttöä, joka tarkastaa kohteen kaikki rakennesuunnitelmat (esim. Sweco tai A-Insinöörit). Sähköpostin perusteella ARA:n edustaja on informoinut rakennuttajapäällikköä kyseisestä vaatimuksesta jo aiemmin 2019 keväällä.

VAV:in rakennuttajapäällikön eläköidyttyä uusi rakennuttajajohtaja (nimike muuttunut) on ottanut ARA:an yhteyttä ja 2.4.2020 tiedustellut, mitä vaatimus ulkopuolisten suunnittelijoiden käytöstä tarkastamaan kohteen suunnitelmat ennen varaus/osapäätöksen antamista, tarkkaan ottaen tarkoittaa. ARA:n edustaja on vastannut samana päivänä ja selventänyt vaatimustaan ja lisännyt, että suunnitelmien tarkastuksen kustannukset voi sisällyttää hankkeeseen. Henkilö on myös ilmoittanut, että ARA voi lähteä kehittämisrahalla osallistumaan osaan ao. kustannuksista. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on viestinnyt Lupapiste.fi:ssä olevan tiedon mukaan 7.4.2021 VAV:in silloiselle rakennuttajajohtajalle, että ”Toteutuksen organisointimuodolla on vaikutusta suhteutettuun valvontaan ja kyseeseen tulee harkita erityismenettelyä eri muodoissaan sekä suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolista

tarkastusta".

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.6

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Vakuus

Etelä-Hämeen Osuuspankki on antanut 3.11.2020 omavelkaisen takauksen rakennuttajalle, mikäli urakoitsija ei ole täyttänyt sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan. Takaus on voimassa 28.2.2023 asti. Takauksen summa on 791 095 €.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.7

Rakennustöiden keskeyttäminen ja sopimuksen purkaminen

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri teki 10.11.2021 rakennustöiden keskeytysmääräyksen kohteessa. Perusteena oli se, että rakennustöiden aloittamisen jälkeen havaittiin rakennesuunnitelmien sisällössä laajuuden ja laskelmien suhteen epäselvyyksiä ja puutteita, mistä syystä VAV Asunnot Oy asetti rakennesuunnitelmille ulkopuolisen tarkastajan/tarkastusryhmän. Ulkopuolinen tarkastusryhmä on todennut töiden jatkamisen osalta rakennesuunnitelmissa ja laskelmissa sekä niiden seurauksena puu- ja betonirakenteissa olevan niin paljon vakavia puutteita ja virheitä, että suunnittelutavoitteiden mukaisen lopputuotteen rakentuminen oli virhesuman takia kyseenalaista. Ulkopuolisen tarkastajan työn vaatimia suunnitelmia ja laskelmia ei toimitettu määräaikaan mennessä, joten kantavan rakenteen kokonaiskestävyyttä ei pystytty varmistamaan. Työmaa keskeytyi vaiheeseen, jossa paalut oli lyöty, peruspalkit valettu, raudoittamattomat kaulaosat asennettu ja alapohjan ontelot olivat ilman saumavaluja paikoillaan.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on 16.11.2021 (42 §) pysyttänyt keskeytysmääräyksen voimassa, kunnes ulkopuolinen tarkastus on valmistunut ja sen perusteella laadittu raportti sekä rakennesuunnitelmat ja laskelmat on toimitettu rakennusvalvonnalle. Lisäksi lupajaosto päätti periä kiinteistön omistajilta rakennustöiden keskeyttämis päätöksestä rakennusvalvontataksan mukaisen 320 euron maksun. Edelleen, lupajaosto päätti, että ilmoitusta poliisille esitutkinnan käynnistämiseksi ei tehdä. Viimeksi mainittu kohta liittyy siihen, että Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. Lupajaoston päätöksen perusteluiden mukaan ao. tapauksessa ei ollut perusteita ilmoittaa asiasta poliisille, sillä MRL:n vastaista tekoa pidettiin vähäisenä eikä yleisen edun katsottu vaativan syytteen nostamista.

[REDACTED]

[REDACTED]

Ilmoituksen jälkeen urakoitsija pyrki korjaamaan virheitä ja puutteellisuuksia, mutta ei VAV:n mielestä riittävästi. VAV jatkoi purku-uhan määräaikaan useita kertoja, koska urakoitsija mm. toimitti joitain vaadittuja laskelmia ulkopuoliselle tarkastusryhmälle. Lopulta VAV purki urakkasopimuksen 21.1.2022 päivätyllä kirjeellä. Perusteena oli mm. ulkopuolisen suunnitteluryhmän toteamus, että töiden jatkamisen osalta rakennesuunnitelmissa ja laskelmissa sekä niiden seurauksena puu- ja betonirakenteissa oli niin paljon vakavia puutteita ja virheitä, että suunnittelutavoitteiden mukaisen lopputuotteen rakentuminen oli virhesuman takia kyseenalaista (eli pystyykö urakoitsija urakkasopimuksen mukaisen kohteen edes toteuttamaan). Todettakoon, että Vantaan rakennusvalvonta oli varmistanut lupapäätöksen yhteydessä rakennesuunnittelijan pätevyyden puukerrostalojen suunnitteluun.

[REDACTED]

[REDACTED]

Suomen Puukerrostalot Oy on asetettu konkurssiin helmikuussa 2022. Todettakoon, että kohteen työmaapalveluista vastannut Rakennusliike Vahva Oy on asetettu konkurssiin jo aiemmin, 19.11.2021.

5

Jälkitarkastus

Jälkitarkastusta ei tehdä.



Antti Taavila
sisäinen tarkastaja



Pentti Asumus
tarkastusjohtaja