
RAKENNUSHANKKEEN TAKUU- JA VASTUUKORJAUSPROSESSIT

Juha Puoskari

Opinnäytetyö

Ammattikorkeakoulututkinto



Koulutusala Tekniikan ja liikenteen ala	
Koulutusohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma	
Työn tekijä(t) Juha Puoskari	
Työn nimi Rakennushankkeen takuu- ja vastuukorjausprosessit	
Päiväys 6.5.2011	Sivumäärä/Liitteet 63 / 10
Ohjaaja(t) Pt. tuntiopettaja Antti Kolari ja pt. tuntiopettaja Kimmo Anttonen	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) NCC Rakennus Oy / Työpäällikkö Eero Heikkinen	
<p>Tiivistelmä:</p> <p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli laatia selkeä ohjeistus takuu- ja vastuukorjauksiin NCC Rakennus Oy:lle. Opinnäytetyössä käsitellään RS-kohdetta ja urakkakohdetta. Opinnäytetyö sisältää tehtäväluettelot takuu- ja vastuukorjauksista vastaavalle työnjohtajalle, sekä tarvittavat taustatiedot tehtävien sujuvaan hoitamiseen ja päätösten tekemiseen.</p> <p>RS-kohteet ovat perustajaurakointikohteita, joita sitoo asuntokauppalaain asettamat velvoitteet. Urakkakohteiden urakkasopimukset suositellaan laadittavaksi siten, että niitä sitovat rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998). YSE 1998:n käyttöön ei ole lakiin pohjautuvaa määräystä ja näiden sopimusehtojen käyttö onkin vapaaehtoista. YSE 1998:n mukainen urakkasopimus luo kuitenkin sopijaosapuolille yhteiset ja oikeudenmukaiset pelisäännöt.</p> <p>Opinnäytetyö laadittiin siten, että tarvittavat tiedot kerättiin asuntokauppalaista, YSE 1998:sta ja näitä tulkitsevista teoksista. Tiedot kerättiin ja jäsenneltiin selkeästi. Kun tarvittavat tiedot oli saatu kerättyä, laadittiin näihin tietoihin pohjautuvat tehtäväluettelot ja ohjekortit.</p> <p>Ohjekortteja on kymmenen kappaletta, viisi kummallekin kohdetyypille. Ohjekortit sisältävät tiedot takuu- ja vastuukorjauksista, vakuuksista ja vakuutuksista, tehtäväluettelot takuu- ja vastuukorjauksista vastaavalle työnjohtajalle, tiedot siitä, mitkä luetaan rakennusvirheiksi, virhevastuuseen liittyvät asiat, toimenpiteet rakennusvirheiden poistamiseksi tai korvaamiseksi sekä toimenpiteet rakennusvirheestä aiheutuneen virheen korvaamiseksi.</p>	
Avainsanat RS, urakka, YSE 1998, Asuntokauppalaki, takuu ja vastuu	
Julkinen	

Field of Study Technology, Communication and Transport			
Degree Programme Construction Engineering			
Author(s) Juha Puoskari			
Title of Thesis Warranty and Responsibility Processes of a Building Project			
Date	May 6, 2011	Pages/Appendices	63 / 10
Supervisor(s) Mr Antti Kolari, Full-time Teacher and Mr Kimmo Anttonen, Full-time Teacher			
Project/Partners NCC Construction LLC / Mr Eero Heikkinen, Work Manager			
<p>Abstract:</p> <p>The aim of this thesis was to make clear instructions for warranty and responsibility repairs for NCC Construction LLC in their RS (recommended by financial institutions advisory board) and piecework agreement targets. In addition, to-do lists for the foreman in charge of warranty and responsibility repairs as well as the needed background information for smooth operation and decision making were included in the thesis. RS-targets are founder contract targets bound by the housing trade law. Although voluntary, the contracts in the piecework agreement targets are recommended to follow the YSE 1998 (General conditions for building contracts) in order to give the contracting parties common and fair rules.</p> <p>The instructions were made by first collecting the needed information from the housing trade law, YSE 1998 and pieces of writing interpreting it. The information was then carefully analyzed. Finally, it was utilized in the making of the to-do lists and help cards.</p> <p>As a result, ten help cards, five for each target group, were created. The cards contain information about the warranty and responsibility repairs, guarantees, insurances, and to-do lists. They also provide information on what is considered a construction defect, matters regarding defect responsibility as well as measures to be taken to eliminate or compensate for the construction defects and the damages caused by a construction defect.</p>			
<p>Keywords RS, contract, YSE 1998 (General conditions for building contracts), housing trade law, warranty and responsibility</p>			
Public			

ALKUSANAT

Haluaisin kiittää työn toimeksiantajaa NCC Rakennus Oy:tä mahdollisuudesta tehdä tämä insinööri työ.

Erityiskiitokset haluaisin esittää tilaajapuolelle opinnäytetyön aiheen keksineelle työnjohtaja Simo Taskiselle ja opinnäytetyön ohjauksesta vastanneelle työpäällikkö Eero Heikkiselle, sekä Savonia-ammattikorkeakoulun puolelta työni ohjaajana toimineelle tuntiopettaja Antti Kolarille.

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO.....	8
1.1	Tausta ja tavoitteet	8
1.2	Toimeksiantaja	8
2	OPINNÄYTETYÖN TOTEUTTAMINEN.....	10
3	OPINNÄYTETYÖN ASIASISÄLTÖ.....	12
3.1	RS-kohde	12
3.1.1	Vakuudet	13
3.1.2	Vuosikorjaus- ja 10-vuotisvastuu aika.....	16
3.1.3	Virhevastuuseen vaikuttavia asioita	21
3.1.4	Rakennusvirhe	22
3.1.5	Menettely rakennusvirheen poistamiseksi tai korvaamiseksi	25
3.1.6	Rakennusvirheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen	27
3.1.7	Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät	28
3.2	Urakkakohde	32
3.2.1	Vakuudet ja vakuutukset.....	33
3.2.2	Takuu- ja 10-vuotisvastuu aika	35
3.2.3	Virhevastuuseen vaikuttavia asioita	41
3.2.4	Rakennusvirhe	42
3.2.5	Menettely urakoitsijan vastuulle kuuluvan rakennusvirheen poistamiseksi tai korvaamiseksi.....	44
3.2.6	Urakoitsijan vastuulle kuuluvasta rakennusvirheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen.....	45
3.2.7	Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät	46
4	POHDINTA.....	52

LÄHTEET

LIITTEET

- Liite 1 RS-kohteen ohjekortit
- Liite 2 Urakkakohteen ohjekortit

1 JOHDANTO

1.1 Tausta ja tavoitteet

Tässä opinnäytetyössä on tarkoituksena laatia takuu- ja vastuukorjausohjeistus NCC Rakennus Oy:lle. Ohjeistuksen on tarkoitus palvella takuu- ja vastuukorjauksista vastaavaa työnjohtajaa toimenkuvansa mukaisissa tehtävissä. Takuu- ja vastuukorjauksiin ei tällä hetkellä toimeksiantajalta löydy kattavaa ohjeistusta, siksi näihin korjauksiin liittyvissä ongelmatilanteissa tiedon nopea ja helppo löytäminen on hankalaa. Ohjeistuksen avulla on tarkoitus pyrkiä pienentämään takuu- ja vastuukorjauskustannuksia siten, että toimeksiantaja pystyy vapauttamaan itsensä virhevastuusta ohjeistuksen sisältämien asuntokauppalain ja YSE 1998 säännösten mukaisesti.

Ohjeistuksessa käsitellään kahta eri hanketyyppiä: Urakkakohte ja RS-kohte. Urakkakohteiden urakkasopimukset suositellaan laadittavaksi siten, että niitä sitoo rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998). YSE 1998:n käyttöön ei ole lakiin pohjautuvaa määräystä ja näiden sopimusehtojen käyttö onkin vapaaehtoista. YSE 1998:n mukainen urakkasopimus luo kuitenkin sopimusosapuolille yhteiset ja oikeudenmukaiset pelisäännöt. RS-kohteita sitoo asuntokauppalaki, jonka velvoitteiden noudattaminen on sen sijaan ehdotonta.

Opinnäytetyön tuloksena syntyvä ohjeistus laaditaan keräämällä tietoa edellisessä kappaleessa mainituista teoksista, sekä näitä tulkitsevista teoksista. NCC Rakennus Oy:n toiveena on, että opinnäytetyön tuloksena saadaan yksinkertaistetut "rautalan-kamallit" takuu- ja vastuukorjauksiin näille kahdelle hanketyypille.

1.2 Toimeksiantaja

Opinnäytetyön toimeksiantajana on NCC Rakennus Oy:n Kuopion alueyksikkö. NCC Rakennus Oy:n toimialoja ovat asunto- ja talonrakentaminen (NCC:n suomalainen [www-sivu](http://www-ncc.fi)).

NCC on yksi Pohjoismaiden johtavista rakennus- ja kiinteistöjen kehittämisyrityksistä ja NCC:n palveluksessa on noin 18 000 työntekijää. NCC kehittää ja rakentaa asuinrakennuksia ja kaupallisia kiinteistöjä ja rakentaa teollisuuskiinteistöjä, julkisia rakennuksia, teitä, kunnallisteknisiä rakenteita ja muun tyyppistä infrastruktuuria. NCC:n

tarjontaan kuuluu myös rakennusmateriaaleja ja sen toiminta kattaa teiden päällystys- ja hoitotyöt. (NCC:n ruotsalainen [www-sivu](#).)

Suomessa NCC:n liiketoiminta-alueita ovat rakentaminen, asuminen, kiinteistöjen kehittäminen sekä tie- ja maanrakentaminen. Optiplan on konserniin kuuluva täyden palvelun suunnittelutoimisto. Suomen osaston markkina-alueita on Suomi, Baltia ja Venäjä. (NCC:n suomalainen [www-sivu](#).)

NCC on perustettu vuonna 1989. NCC on aloittanut toimintansa Suomessa 1996 ostamalla suomalaisen Puolimatkan rakennustoiminnan ja rakennussuunnittelun. Toiminta Suomessa alkoi yritys nimellä NCC Puolimatka Oy, mutta vuonna 1999 yrityksen nimi vaihtui NCC Finland Oy:ksi. Vuonna 2003 NCC Finland Oy jakautui ja toimintaa jatkoivat NCC Rakennus Oy, NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy. (NCC:n suomalainen [www-sivu](#); NCC:n ruotsalainen [www-sivu](#).)

2 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTTAMINEN

Opinnäytetyön tekijä sai opinnäytetyö idean esimieheltään työnjohtaja Simo Taskisel-ta työskennellessään toimeksiantajan palveluksessa kesällä 2010. Opinnäytetyön tekemistä tästä aiheesta ehdotettiin toimeksiantajan edustajalle työpäällikkö Eero Heikkiselle keväällä 2011, joka hyväksyi opinnäytetyön tehtäväksi tästä aiheesta. Opinnäytetyön alussa pidetyissä palavereissa opinnäytetyön asiasisältö rajattiin koskemaan RS-kohdetta ja urakkakohdetta. Opinnäytetyön tavoitteeksi asetettiin, että opinnäytetyön tuotoksena syntyisivät selkeät ja havainnolliset "rautalankamallit" takuu- ja vastuukorjauksiin. Ohjeistuksen ulkoasulle ja muodolle ei asetettu tavoitteita ja tämä jäikin opinnäytetyön tekijän ratkaistavaksi. Opinnäytetyön tekijä ei valinnut opinnäytetyölle työn alkuvaiheessa mitään runkoa ja se hioutuikin tiedon keräyksen edetessä.

Opinnäytetyö pohjautuu asuntokauppalakiin, YSE 1998:n ja näiden tulkintaan liittyviin teoksiin. Opinnäytetyön tuotos onkin pääasiassa näistä materiaaleista kerättyä tietoa ja näiden tietojen tulkintaa. Opinnäytetyön toteuttaminen alkoi näihin edellä mainittuihin materiaaleihin tutustumalla. Opinnäytetyön tekijällä ei ollut aiempaa tuntemusta asuntokauppalaista, minkä tulkinta vaatikin hieman enemmän työtä ja asuntokauppa-lain tulkintaan liittyviin teoksiin perehtymistä.

Materiaaleihin tutustumisen jälkeen alettiin materiaaleista kerätä takuu- sekä vastuukorjausten kannalta tärkeitä asioita. Kerättävä materiaali rajattiin siten, että ohjeistukseen otettiin mukaan seuraavat asiat: vakuus ja vakuutus asiat, takuu- ja vastuukorjausajan sisältö, virhevastuuseen liittyvät asiat, tiedot siitä, mitkä luetellaan rakennusvirheeksi, toimenpiteet rakennusvirheiden poistamiseksi tai korvaamiseksi sekä toimenpiteet rakennusvirheestä aiheutuneen virheen korvaamiseksi. Nämä edellä mainitut asiat löytyvät sekä YSE 1998:sta että asuntokauppalaista, mikä mahdollisti RS-kohteen ja urakkakohteen ohjeistuksiin yhtenäiset ja selkeät rungot.

Kerätyt asiat jäseneltiin selkeään ja johdonmukaiseen muotoon. Ohjeistukseen kerätty materiaali sisälsi paljon erilaisia ajallisia vaatimuksia, joiden havainnolliseksi esittämistavaksi päätettiin laatia erilaisia aikajanoja. Aikajanoihin lisättiin myös monia muita seikkoja joille ei ole asetettu aikavaatimuksia, mutta joiden ajallinen sijoittuminen materiaaleista kävi ilmi.

Seuraavaksi laadittiin takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan tehtäväluettelot. Tehtäväluettelot sisältävät ne tehtävät, mitkä YSE 1998 ja asuntokauppalaki vaatii tehtäväksi. Tehtäväluettelon laadinnassa kiinnitettiin erityistä huomiota niihin tehtäviin, jotka suorittamalla urakoitsija vapautuu rakennusvirhevastuusta ja sellaisiin tehtäviin, jotka liittyvät vakuuksien vapauttamiseen.

Lopuksi kerätyt materiaalit ja tehtäväluettelot tiivistettiin ohjekortteihin. Ohjekortteja tehtiin yhteensä kymmenen kappaletta, viisi kummallekin kohdetyypille. Ohjekortit sisältävät kaikki oleelliset asiat, mitkä takuu- ja vastuukorjauksista vastaava työnjohtaja tarvitsee tehtävien sujuvaan hoitamiseen ja päätösten tekemiseen.

3 OPINNÄYTETYÖN ASIASISÄLTÖ

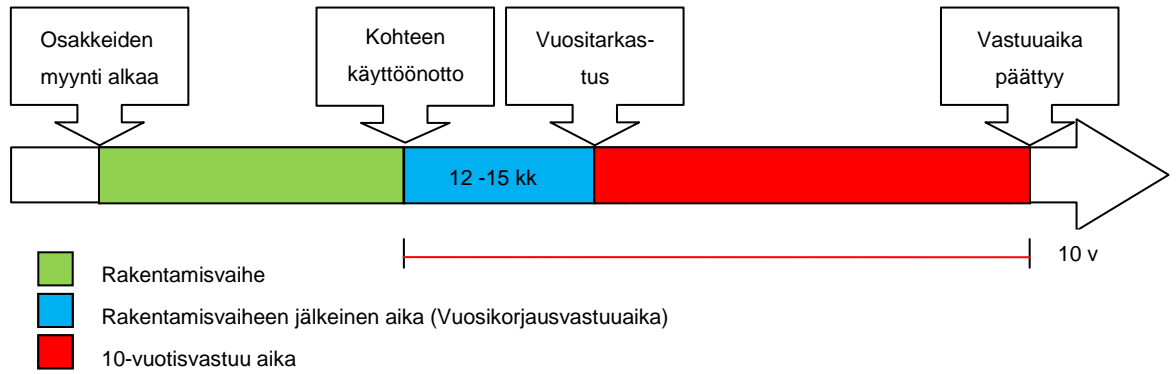
3.1 RS-kohde

"RS"-kirjainyhdistelmä on lyhennys sanoista "Rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu"(Finanssivalvonnan www-sivu). RS-kohde on grynderikohde eli perustajaurakointikohde. Tällöin perustajaurakoitsija toimii tilaajana, rakennuttajana ja urakoitsijana. Perustajaurakoitsija perustaa asuntoyhtiön ja hankkii rakentamiseen tarvittavan maa-alueen, suunnitelmat ja luvat. RS-järjestelmä on osa asuntokauppalakia ja sitä sovelletaan sellaisissa grynderikohteissa, joiden asunto-osakkeista tehdään sitovia kauppvoja jo rakentamisvaiheessa. RS-kohteiden ennakkomarkkinointi suoritetaan jo ennen kohteen liittämistä RS-järjestelmään. Ostajaehdokkaat tekevät heitä sitomattoman ennakkovaruksen ja maksavat varausrahan. Se on palautettava ostajalle, jos hän peruuttaa ennakkovaruksen. Ennakkomarkkinoinnin jälkeen kohde voidaan liittää RS-järjestelmään ja ostaja päättää tekeekö hän kaupan. RS-järjestelmä sisältää asuntokauppalain vaatimat turvajärjestelmät osakkeen ostajien ja osakeyhtiön turvaksi. Tärkeimmät suojamääräykset ovat seuraavat: (Palviainen 2006, 5 & 6.)

- Rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä kirjallisesti.
- Perustajaurakoitsijan on asetettava asuntokauppalain edellyttämät turvasiakerjat säilytettäväksi pankkiin tai lääninhallitukseen, niitä ovat mm. vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistön tiedot, rakennuslupa ja lupapiirustukset, rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset ja urakkasopimus.
- Perustajaurakoitsijan on asetettava yhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi asuntokauppalain edellyttämät vakuudet.

Vuonna 1995 voimaan tullut asuntokauppalaki muuttui vuoden 2006 alusta. Tässä opinnäytetyössä käsitellään niitä RS-kohteita, joiden osakkeiden ostettavaksi tarjoaminen on alkanut 1.1.2006 tai sen jälkeen.

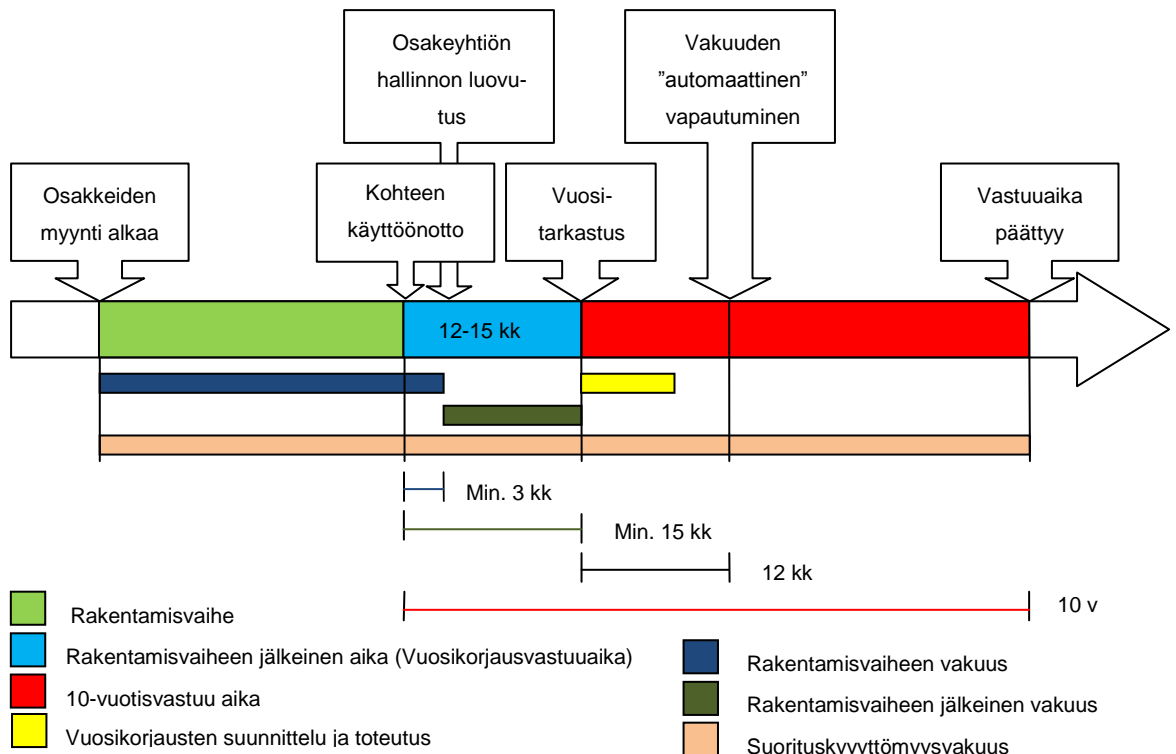
Perustajaurakoitsija vastaa RS-kohteen laadusta näkyvien virheiden osalta vuosikorjausvastuuajan ja piilevien virheiden osalta 10-vuotisvastuuajan. RS-kohteen prosessi osakkeiden myynnin alkamisesta 10-vuotisvastuun päättymiseen etenee kuvion yksi mukaisesti.



KUVIO 1. RS-kohteen prosessikuvaaja

3.1.1 Vakuudet

Perustajaurakoitsijan on asetettava yhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi seuraavat asuntokauppalain edellyttämät vakuudet: Rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ja suorituskyvyttömyysvakuus.



KUVIO 2. RS-kohteen vakuudet

Rakentamisvaiheen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkaiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään 5 % rakennuskustannuksista (KUVIO 2). Vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään 10 % myytyjen osakkeiden kauppahintojen

yhteismäärästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 % velattomasta hinnasta, kauppahintana pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 % myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan. (ASKL 2:17 § 2 mom.)

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuuden vapautuessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään 2 % myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä (KUVIO 2). Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan. (ASKL 2:17 § 3 mom.)

Suorituskyvyttömyysvakuus

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes 10 vuotta on kulunut siitä, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi (KUVIO 2). Käytännössä suorituskyvyttömyysvakuus on vakuutusyhtiön vakuutus, jonka korkotto voidaan asettaa 25 %:iin rakentamiskustannuksista. (ASKL 2:19 § 1 mom.; 2:19a § 2 mom.)

Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edellytyksenä on, että rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja hyväksynnästä on kulunut vähintään kolme kuukautta (KUVIO 2). Osakeyhtiön hallituksen ja asunto-osakkeen ostajien tulee kirjallisesti suostua vapauttamiseen. (ASKL 2:17 § 2 mom.; 2:18 § 1 mom.)

Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset veloitteensa (ASKL 2:18 § 1 mom.).

Jos yhtiön hallitus on antanut suostumuksensa vakuuden vapauttamiseen, mutta kaikki ostajat eivät ole suostumusta antaneet, voidaan alkuperäinen vakuus korvata sellaisella vakuudella, joka määrältään vastaa 10 % suostumuksensa evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä (ASKL 2:18 §

2 mom.). Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamiseen tarvittavat allekirjoitukset kerätään usein osakeyhtiön hallinnon luovutuskokouksessa ehtona on kuitenkin että, hallinnon luovutus järjestetään vähintään kolmen kuukauden päästä kiinteistön käyttöönotosta. (KUVIO 2).

Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edellytyksenä on, että rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja hyväksynnästä on kulunut vähintään 15 kuukautta (KUVIO 2). Osakeyhtiön hallituksen ja asunto-osakkeen ostajien on kirjallisesti suostuttava vapauttamiseen. (ASKL 2:17 § 3 mom.; 2:18 § 1 mom.)

Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa (ASKL 2:18 § 1 mom.).

Jos yhtiön hallitus on antanut suostumuksensa vakuuden vapauttamiseen, mutta kaikki ostajat eivät ole suostumusta antaneet, voidaan alkuperäinen vakuus korvata sellaisella vakuudella, joka määrältään vastaa 2 % suostumuksensa evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä (ASKL 2:18 § 2 mom.).

Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamiseen tarvittavat allekirjoitukset kerätään osakkeen omistajilta ja osakeyhtiöltä usein siinä vaiheessa kun vuosikorjaukset on saatettu päätökseen, mikäli tämä ajankohta on vähintään 15 kk:n jälkeen rakennuksen käyttöönotosta (KUVIO 2 ja 4). Jos osakeyhtiön tai joidenkin osakkeen omistajien tiloissa ei suoriteta vuosikorjauksia, lähetetään vakuudenvapautuskaavake näihin paikkoihin, kun 15 kuukautta on kulunut rakennuksen käyttöönotosta (KUVIO 2).

Vakuuden vapauttamisen aiheeton evääminen

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on evätty aiheettomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivästystä, tuomioistuimien voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Kuluttajavalituslautakunta antaa kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain (42/1978) mukaisesti ratkaisusuosituksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa. (ASKL 2:18 § 3 mom.)

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltänyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä perustajaosakkealle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä. (ASKL 2:18 § 4 mom.)

Katso kohta: ”3.1.7 Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät: Erimielisyydet rakennusvirheestä ja vakuuden luovutuksesta”.

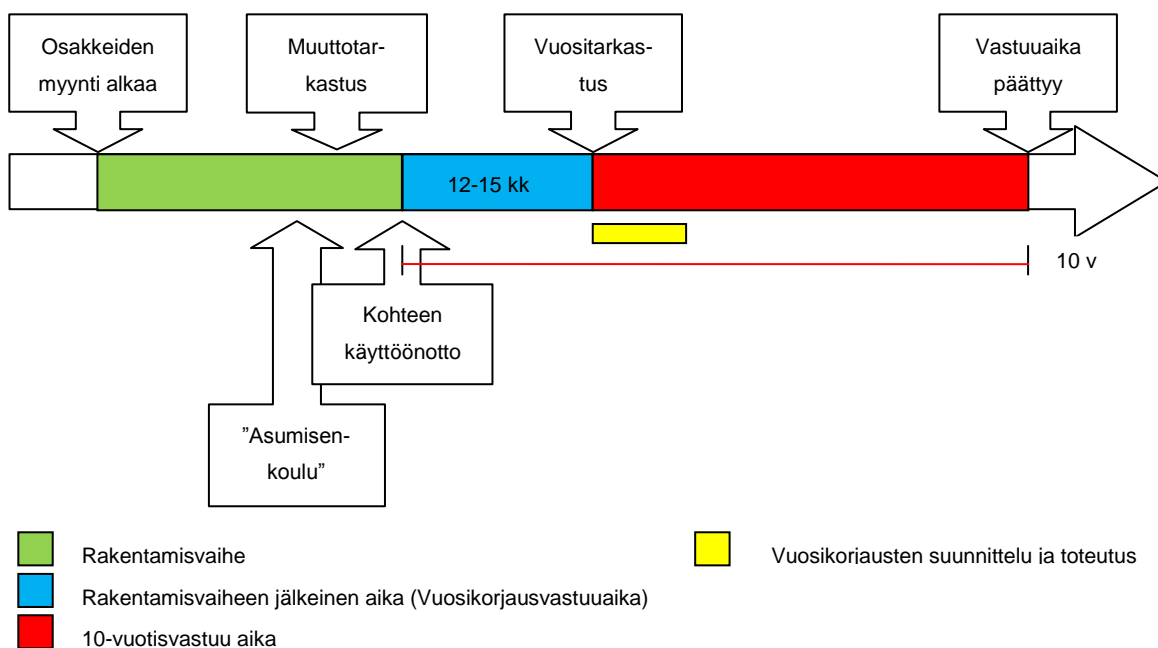
Vakuuden ”automaattinen” vapautuminen

Vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus (KUVIO 2). Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. (ASKL 2:18a §.)

Katso kohta: ”3.1.7 Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät: Erimielisyydet rakennusvirheestä ja vakuuden luovutuksesta”.

3.1.2 Vuosikorjaus- ja 10-vuotisvastuu aika

Perustajaurakoitsija vastaa RS-kohteen laadusta näkyvien virheiden osalta vuosikorjausvastuuajan ja piilevien virheiden osalta 10-vuotisvastuuajan (KUVIO 3). YSE 1998:n sisältämät vastuunrajoitukset eivät päde RS-kohteen 10-vuotisvastuuseen. Perustajaurakoitsija ei anna RS-kohteelle takuuta vaan vastuu perustuu kauppalakiin. Siksi ei myöskään puhuta takuutarkastuksesta vaan vuositarkastuksesta. Sen sijaan kohteessa voi olla yksittäisiä tuotteita koskevia takuita (esim. vesikattotakuu, laitteiden takuut jne.).



KUVIO 3. RS-kohteen Vuosikorjaus- ja 10-vuotisvastuu aika

Asumisenkoulu

NCC:llä on ollut käytäntönä järjestää ennen kiinteistön muuttotarkastusta asumisenkoulu-nimellä kulkeva kiinteistön käyttöä opastava koulutus (KUVIO 3). Koulutuksen tarkoituksena on opastaa asukkaat käyttämään kiinteistöä oikeaoppisesti ja selittää kuinka kiinteistön eri osa-alueet (esim. parvekelasit ja huoneistokohtaiset ilmastointikoneet) kuuluisi toimia. (Heikkinen 2011.)

Asuntokauppalain mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellistä tai harhaanjohtavia tietoja (ASKL 4:15 § 1 mom. 4).

Asumisenkoulun järjestämisen yksi tarkoitus on turhien rakennusvirhereklamaatioiden pois karsiminen. Turhia reklamaatioita voi syntyä esim. sellaisissa tilanteissa, joissa asukas luulee jonkun rakennusosan toimivan puutteellisesti tai virheellisesti, vaikka se toimiikin niin kuin sen kuuluu. Tyypillinen esimerkki tällaisesta tilanteesta on esim. parvekelasien toiminta: Asukas reklamoi parvekelasien päästävän lunta tai vettä parvekkeelle, vaikka se on parvekelasien valmistajan mukaan hyväksyttävä ominaisuus.

Muuttotarkastus

Perustajaurakoitsija järjestää osakkeen omistajille ennen kiinteistön luovutusta muuttotarkastuksen (KUVIO 3). Tarkastuksessa osakkeen omistajat voivat tehdä huomautukset tarkastuslomakkeeseen ostamansa huoneisto-osakkeen virheistä ja puutteista, jos niitä on helposti tarkasteltavien pintojen osalta näkyvissä. Muuttotarkastuksen tarkastuslomakkeessa tulee olla sellainen ehto, että mikäli osakkeenomistaja ei palauta lomaketta allekirjoitettuna perustajaurakoitsijalle, tulkitaan, ettei asunnossa ollut havaittavissa olevia virheitä.

Ostajalta edellytetään tarkastuksessa kohtuullista huolellisuutta. Ostajan voidaan edellyttää havaitsevan esimerkiksi sen, että asunnon pintamateriaalit poikkeavat väritään tai tyyppiltään toivotusta. Sen sijaan rakennusteknisten seikkojen osalta tarkastukselle ei voida asettaa kovinkaan ankaria vaatimuksia. (Vanhala & Palviainen 2008, 83.)

Perustajaurakoitsija korjaa mahdolliset virheet ennen muuttoa. Asuntokauppalain mukaan perustajaurakoitsija saa kuitenkin siirtää pienten, asumista haittaamattomien virheiden korjaamisen vuositarkastuksen yhteyteen.

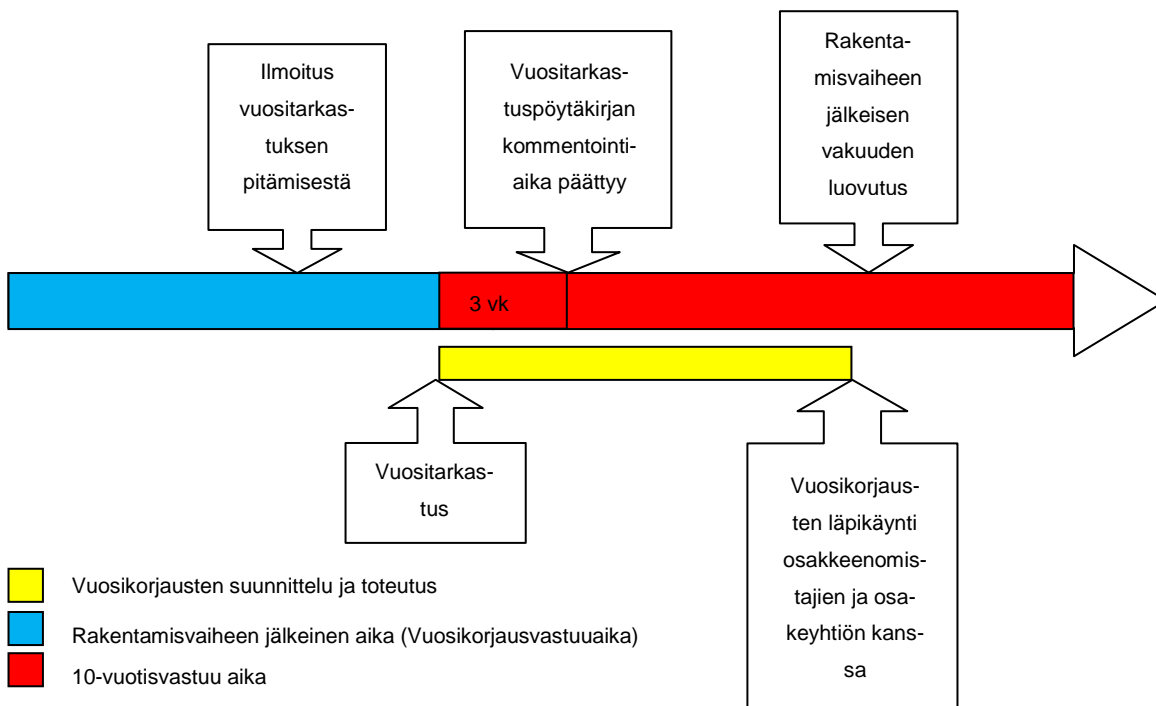
Kohteen käyttöönotto

Kiinteistö otetaan käyttöön kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi (KUVIO 3). NCC järjestää osakkeen omistajille avaimenluovutustilaisuuden. Avaimen luovutuksen yhteydessä osakkeen ostaja ja NCC:n edustaja käyvät läpi muuttotarkastuslomakkeeseen merkityt virheet, jotka on korjattu tai ovat vielä korjaamatta. Osakkeen ostaja hyväksyy allekirjoituksellaan tehdyt korjaukset. (Heikkinen 2011.)

Mikäli kauppahintaeriä tai myyjän kanssa sovittuja, valmistuneita ja eräänntyneitä lisä- ja muutostöitä on maksamatta, ei myyjän tarvitse luovuttaa ostajalle asunnon avaimia, ellei muuta ole sovittu (Palviainen 2006, 11).

Vuosikorjausvastuu aika

Perustajaurakoitsijan vuosikorjausvastuu aika alkaa kiinteistön käyttöönotosta ja päättyy vuositarkastukseen (KUVIO 3). "Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin" (ASKL 4:24 § 1 mom.). Vuositarkastuksen jälkeen perustajaurakoitsija ei enää vastaa virheenä seikasta, joka olisi ollut havaittavissa.



KUVIO 4. RS-kohteen vuosikorjausprosessi

Vuositarkastus

Perustajaurakoitsijan on pidettävä vuositarkastus 12–15 kk:n päästä siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (KUVIO 3 ja 4). Perustajaurakoitsijan on ilmoitettava vuosikorjauksen ajankohdasta osakkeenomistajille, osakeyhtiölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista (KUVIO 3). (ASKL 4:18 § 1 mom.)

Vuosikorjausilmoituksen yhteydessä osakkeenomistajille ja osakeyhtiölle lähetetään virheilmoituskaavakkeet täytettäväksi. Virheilmoitukset kerätään kaikilta asunnon ostajilta ja asuntoyhtiöltä ennen vuositarkastusta.

Vuositarkastuksessa voivat olla läsnä ostaja ja perustajaurakoitsija tai heidän edustajansa ja asuntoyhteisön sekä suorituskyvyttömyysvakuuden antajan edustaja. Vuositarkastuksessa perustajaurakoitsijan edustaja käy katsomassa virheet ja laatii pöytäkirjan. Pöytäkirjana voi toimia asukkaan täyttämä virheilmoituskaavake. Pöytäkirjaan merkityjä virheitä verrataan muuttotarkastuslomakkeeseen merkittyihin virheisiin. "Tämän perusteella voidaan arvioida, onko jokin helposti havaittava pintavika (parketin naarmu, pesualtaan hiushalkeama) tullut vuoden aikana käytössä, jolloin se onkin ostajan omalla vastuulla" (Palviainen 2006, 16). Perustajaurakoitsija kirjaa vuositarkastuspöytäkirjaan oman käsityksensä ilmoitetusta virheestä, eli ottaa kantaa siihen, pitääkö perustajaurakoitsija ilmoitettua virhettä vastuulleen kuuluvana virheenä. Vuositarkastuksen jälkeen pöytäkirja on annettava osakkeen ostajalle kommentoitavaksi. Kommentointiaikaa on kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista (KUVIO 4) (ASKL 4:18 § 2 mom.). Tuona aikana pöytäkirjaa saa vielä täydentää.

Jos ostaja tai yhtiö ilman perusteltua syytä pidättyy tai kieltäytyy myötävaikuttamasta tarkastuksen järjestämiseen, vuositarkastustilaisuus voidaan järjestää muissa tiloissa ostajan poissaolosta huolimatta. Tällöin pöytäkirjaan kannattaa merkitä, että ko. huoneistossa tai tilassa oli kielletty käydä, joten mahdollisia tehtyjä reklamaatioita ei voitu tarkistaa eikä niiden oikeellisuuteen ottaa kantaa. (Vanhala & Palviainen 2008, 74.)

Vuositarkastustilaisuus on pätevä, vaikka jokaisessa huoneistossa tai tilassa ei käytäisi ja huoneistokohtaisia tarkastuslistauksia ei kaikilta osakkeenomistajilta tai yhtiöltä saataisi. Itse tarkastustilaisuuden järjestäminen on myyjän velvollisuutena, mutta itse huomautusten tekeminen on niihin vetoavien, siis osakkeenomistajien ja yhtiön vastuulla. (Vanhala & Palviainen 2008, 74.)

Vuosikorjausvastuu aika päättyy vuositarkastukseen. Jos ostaja ei ole reklamoinut sellaisesta virheestä, joka hänen olisi pitänyt viimeistään vuositarkastuksessa havaita ja viimeistään pöytäkirjan kommentointi aikana reklamoida, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen.

10-vuotisvastuu aika

10-vuotisvastuu aika määräytyy seuraavasti: "Vahingonkorvaussaatavien vanhentumiseen sovelletaan lakia velan vanhentumisesta (728/2003). Sen mukaan 10-vuodenvanhentumisaika alkaa kulua sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta. Säännöksen sanamuodon mukaan näyttäisi siltä, että vanhentumisajankohta alkaisi urakkasuorituksen vastaanotosta. Jos vastaanottotarkastusta ei pidetä, 10 vuotta lasketaan siitä päivästä kun rakennuskohde on otettu käyttöön" (Vanhala & Palviainen 2008, 87) (KUVIO 3). Perustajaurakoitsija vastaa 10-vuotisvastuu aikana ainoastaan sellaisista rakennusvirheistä, joita ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen ns. "piilevä virhe". Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa ("3-4 kk < kohtuullinen aika < 6 kk ??") (Vanhala 2009,3) siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. (ASKL 4:19 § 2 mom.)

Ostaja ei menetä (ASKL 4:20 §) mukaan oikeuttaan vedota virheeseen, vaikka kohtuullisen ajan reklamointi velvoite ei täyty, jos

- 1) *myyjä tai joku hänen puoleltaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti*
- 2) *virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä*
- 3) *virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle.*

Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. (ASKL 4:19 § 3 mom.)

3.1.3 Virhevastuuseen vaikuttavia asioita

Kenellä on oikeus reklamoida rakennusvirheestä

Rakennusvirheen reklamointioikeus määräytyy sen mukaan, kenen kunnossapito vastuulle kyseinen rakennusosa kuuluu. "Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin" (AOYL II OSA 4:1 § 1 mom.). "Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle" (AOYL II OSA 4:2 § 1 mom.). Yhtiön vastuulle kuuluvat esim. yhteiset tilat, talotekniset järjestelmät, rakenteet, julkisivut, yleiset piha-alueet sekä kaikki muu, mikä ei kuulu osakkeenostajan kunnossapitovastuulle (Vanhala 2009, 8). Yhtiö voi vaatia silloin kun sillä on puhevalta, vain virheen korjaamista ja vahingonkorvausta (Vanhala 2009, 10.). Osakkeenomistajan kunnossapito vastuulle kuuluvat osakehuoneistonsa sisäosat (AOYL II OSA 4:3 § 1 mom.). Osakkeen ostajan vastuulle kuuluvat esim. huoneiston sisäpintarakenteet, välittömässä hallinnassa olevat alueet ja tilat esim. pihat, varastojen sisäpinnat, jne.(Vanhala 2009, 8).

Ostajalla on kuitenkin oikeus reklamoida yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvista seikoista

- kunnes yhtiölle on valittu asumisenaikainen hallitus (ASKL 4:18a § 2 mom.).
- jos yhtiö ei käytä puhevaltaansa ja virheestä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon (ASKL 4:18a § 3 mom.). ("esim. melu yhtiön ilmastointihormista"(Vanhala 2009, 9).)

Yhtiö saa vaatia ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvan virheen oikaisua vain, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä esimerkiksi silloin kun virhe aiheuttaa vahinkoa tai merkittävää haittaa yhtiölle tai sen osakkaalle. (ASKL 4:18b §; Vanhala 2009, 10.)

Ostajan tietoisuus rakennusvirheestä kauppaa tehtäessä

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä (ASKL 4:16 §).

Ostaja ei ole velvollinen tarkastamaan, pitävätkö myyjän asunnosta antamat tiedot paikkansa ellei siihen ole erityistä syytä. Tällainen erityinen syy voi olla

esimerkiksi se, että myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut, että jokin tieto on tarkistamaton. Toisaalta ostajan omaa selonottovelvollisuutta ei voida huomattavasti kasvattaa. Selonottovelvollisuus rajoittuu yleensä sellaisiin seikkoihin, joiden tutkiminen on mahdollista ilman erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Pääsääntöisesti ostaja voi rajoittua asunnon tilojen ja laitteiden ulkonaiseen tarkasteluun. (Vanhala & Palviainen 2008, 83.)

Ostajan itse aiheuttama rakennusvirhe

Myyjä ei joudu virhevastuuseen, jos se saattaa todennäköiseksi, että huonontuminen johtuu tapaturmasta, asunnon, sen osan tai laitteen vääränlaisesta käsittelystä tai muusta ostajan puolella olevasta seikasta (ASKL 4:17 § 2 mom.). Näitä seikkoja voi olla esim. huoltojen laiminlyöminen. "Huoltokirjan täyttämättä jättäminen voi osoittaa, että asianmukaiset huoltotoimet on laiminlyöty" (Vanhala 2009, 14).

3.1.4 Rakennusvirhe

Mikäli osapuolet ovat eri mieltä jostain rakennusvirheen seikasta, tulkitaan asiaa seuraavien asuntokauppalain virhesäännösten perusteella:

Yleinen virhesäännös

Asunnossa on virhe, jos: (ASKL 4:14 §)

1) *se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittu;*

- *Esimerkiksi asunnon ominaisuudet, materiaalit, varustus, laatutaso ym. Asunnossa on esimerkiksi virhe, jos lattioissa on sovittu tammiparketin asemasta mäntyparketti. (Vanhala & Palviainen 2008, 78.)*

2) *se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönottettavaksi; (941/1997)*

3) *sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;*

- *Esimerkiksi jos käytetty rakennusmateriaali, kuten maali tai pintakäsittelyaine, osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi (Vanhala & Palviainen 2008, 78).*

4) *rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän*

rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;

- *Vertailukohtana ovat rakentamisen yleiset laatuvaatimukset sekä rakentamisessa yleisesti hyväksi ja sopivaksi havaitut materiaalit ja menetelmät (Vanhala & Palviainen 2008, 78).*
- 5) *rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan (mm. turvallisuus, hoito-ominaisuudet ja ulkonäkö) tavanomaisen hyvää laatua;*
- *Myös tavanomaista heikkolaatuisemman materiaalin käytöstä on mahdollista nimenomaisesti sopia. Jotta myyjä voi vedota tällaiseen sopimukseen, ostajan on oltava ollut tietoinen, että sovittu materiaali ei vastaa tavanomaista laatutasoa. Näissäkin tapauksissa myyjä vastaa siitä, että materiaali soveltuu tarkoitukseensa eikä aiheuta terveystahetta. (Vanhala & Palviainen 2008, 78 & 79.)*
- 6) *asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.*

Asuntoa koskevat tiedot

Asunnossa on virhe myös, jos: (ASKL 4:15 § 1 mom.)

- 1) *se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*
- *Virheellinen tieto voi koskea mitä tahansa asunnon kuntoa tai muita ominaisuuksia koskevaa seikkaa kuten esimerkiksi asunnonkoko, varustusta, rakenteita, materiaaleja, laatua tai soveltuvuutta tiettyyn tarkoitukseen. Annettujen tietojen tulee olla riittävän konkreettisia, jotta niistä voi seurata virhevastuu. (Vanhala & Palviainen 2008, 79.)*
 - *Jotta virhevastuu syntyisi annetun tiedon perusteella, tulee annetulla tiedolla olla ollut vaikutusta kauppaan (Vanhala & Palviainen 2008, 79).*
- 2) *myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; (795/2005)*
- 3) *myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai*

4) myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnonmateriaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

- Myyjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta antaa ostajalle yleistä opastusta kodinkoneiden käytöstä tai asunnon puhtaana pidosta. Myyjän on kuitenkin annettava asunnon kodinkoneiden mukana tulevat valmistajan tai maahantuojan laatimat käyttöohjeet. Myös muiden asunnon laitteiden erityiskäyttöohjeet on annettava ostajalle, jos ostajan yleisen tietämyksen ei voida objektiivisesti arvioiden olettaa riittävän. Tällaisia laitteita ovat mm. lämmitys- ja ilmastointilaitteistot, pinta- ja muut materiaalit, jotka eivät ole yleisesti käytössä tai jotka ovat poikkeuksellisen arkoja tai vaativat tavanomaisesta poikkeavaa hoitoa, esim. puhdistusta jollakin erikoisaineella. (Vanhala & Palviainen 2008, 80.)

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 1–3 kohdassa säädetyin edellytyksin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka jättänyt antamatta tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta. (ASKL 4:15 § 2 mom.)

Virhettä koskevia 1 momentin säännöksiä sovelletaan myös, jos myyjä on kaupanteon jälkeen ennen asunnon hallinnan luovutusta antanut tai jättänyt antamatta tietoja niin, että tämän voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan päätöksentekoon. (ASKL 4:15 § 3 mom.)

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on: (ASKL 4:27 § 1 mom.)

- 1) antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 2) jättänyt antamatta ostajalle sellaisen 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
- 3) muutoin jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos sellaisen asuntoyhteisön taloudellinen tila, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, rakentamisvaiheen päättyessä on heikompi kuin voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää. (795/2005) (ASKL 4:27 § 2 mom.)

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 momentissa sekä 21, 25 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. (795/2005) (ASKL 4:27 § 3 mom.)

Oikeudellinen virhe

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä taikka jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita. (ASKL 4:28 § 1 mom.)

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 3 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe. (795/2005) (ASKL 4:28 § 2 mom.)

Jollei myyjä viipymättä huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa tai virhe muutoin oikaistaan, ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai, jos virhe ei ole olennainen, vaatia sitä vastaavaa hinnanalennusta. (ASKL 4:28 § 3 mom.)

Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekoaikana, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää virheestä. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä osoita, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelystään. (ASKL 4:28 § 4 mom.)

3.1.5 Menettely rakennusvirheen poistamiseksi tai korvaamiseksi

"NCC:n kantaa ohjaa oikeuskäytäntö ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisut" (Vanhala 2009, 15).

Myyjän velvollisuus oikaista virhe

Ostajalla on oikeus vaatia, että virhe korjataan tai muuten oikaistaan ilman, että hänelle aiheutuu siitä kustannuksia. Myyjällä on oikeus torjua oikaisuvaatimus, jos virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. (ASKL 4:22 §

1 mom.)

Virheen oikaisun ajankohta

Virheen oikaisu on suoritettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja on ilmoittanut virheestä. Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan kuitenkin lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin. (ASKL 4:24 § 1 mom.)

Ostaja voi asettaa myyjälle kohtuullisen määräajan, jonka kuluessa virheen oikaisemiseen on ryhdyttävä. Milloin kysymyksessä on virhe, jonka korjaaminen myyjällä on oikeus lykätä tehtäväksi vuositarkastuksen jälkeen, ostaja voi asettaa edellä tarkoitetun määräajan aikaisintaan vuositarkastuksessa tai silloin kun vuositarkastus viimeistään olisi pitänyt toimittaa. (ASKL 4:24 § 2 mom.)

Virheen korjaaminen myyjän laskuun

Jos myyjä ei edellisen kohdan (ASKL 4:24 § 2 mom.) mukaisen asetetun määräajan kuluessa ole ryhtynyt tehokkaisiin toimenpiteisiin virheen oikaisemiseksi, vaikka hän on velvollinen virheen korjaamiseen, ostajalla on oikeus teettää oikaisu toisella ja vaatia siitä korvaus. (ASKL 4:24 § 3 mom.)

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Jollei virheen oikaisu tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta tai jos on painavia syitä olettaa, ettei tällaista oikaisua tulla suorittamaan 24 §:ssä edellytyksissä ajassa, ostaja saa: (ASKL 4:25 § 1 mom.)

- 1) *vaatia virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullista hinnanalennusta; tai*
- 2) *purkaa kaupan, jos sopimusrikkomus on olennainen.*

"Jos virhettä ei saada kokonaisuudessaan poistettua, hinnanalennus voi tulla kysymykseen vain jäljelle jääneeltä virheelliseltä osalta" (Vanhala 2009, 15).

Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan (ASKL 4:25 § 3 mom.).

Perustajaurakoitsijan käyttämän aliurakoitsijan virhevastuu

Perustajaurakoitsija voi edelleen vaatia korvausta aliurakkaehtojen mukaisesti virheen aiheuttaneelta aliurakoitsijalta (Oksanen, Laine & Kaskiaro 2010, 135). Alla esimerkki Korkeimman oikeuden päätöksestä aliurakoitsijan vastuulle kuuluvasta virheestä takuuajana:

Aliurakoitsija oli asettanut kiinteistöyhtiön rakennuksen katolle tehtyjen pysäköintitasanteiden vesieristeet sekä antanut vesieristykselle ja eristystyölle takuun. Eristeen päälle oli pääurakoitsija tehnyt betoni- ja asfalttirakenteen. Vesieristyksessä oli sittemmin ilmennyt virheitä. Aliurakoitsijan velvollisuuden virheiden korjaamiseen katsottiin käsittävän myös vesieristeen päällä olevien rakenteiden purkamisen ja uudelleen tekemisen, koska kysymys oli aliurakoitsijan vastuulla olevien virheiden poistamiseksi välttämättömistä toimenpiteistä. (KKO 2001:14.)

3.1.6 Rakennusvirheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen

"NCC:n kantaa ohjaa oikeuskäytäntö ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisut" (Vanhala 2009, 15).

Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi. Välillisen vahingon myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos virhe tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. (ASKL 4:26 § 1 mom.)

Välillisenä vahinkona pidetään tulon menetystä, joka ostajalle aiheutuu sopimusrikkomuksen tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi. Välillisenä vahinkona pidetään myös asunnon käyttöhyödyn olennaista menetystä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä muuta siihen rinnastettavaa haittaa, joka on olennainen. (ASKL 4:11 § 3mom.)

Ostajalle virheestä aiheutuneet välittömät kulut on osoitettava. Näitä kuluja voi olla esim. virheen korjaamisen johdosta muualla asumisen välttämättömät majoituskustannukset, vesivahingon johdosta käytettyjen kuivauslaitteiden ostajalle aiheuttamat sähkönkulutuksen lisäkustannukset jne. (Vanhala 2009, 18.)

Oikeus vahingonkorvaukseen käsittää myös virheestä ostajalle aiheutuneen henkilö- ja esinevahingon. Myyjä ei kuitenkaan (ASKL 4:26 § 2 mom.) mukaan ole velvollinen korvaamaan:

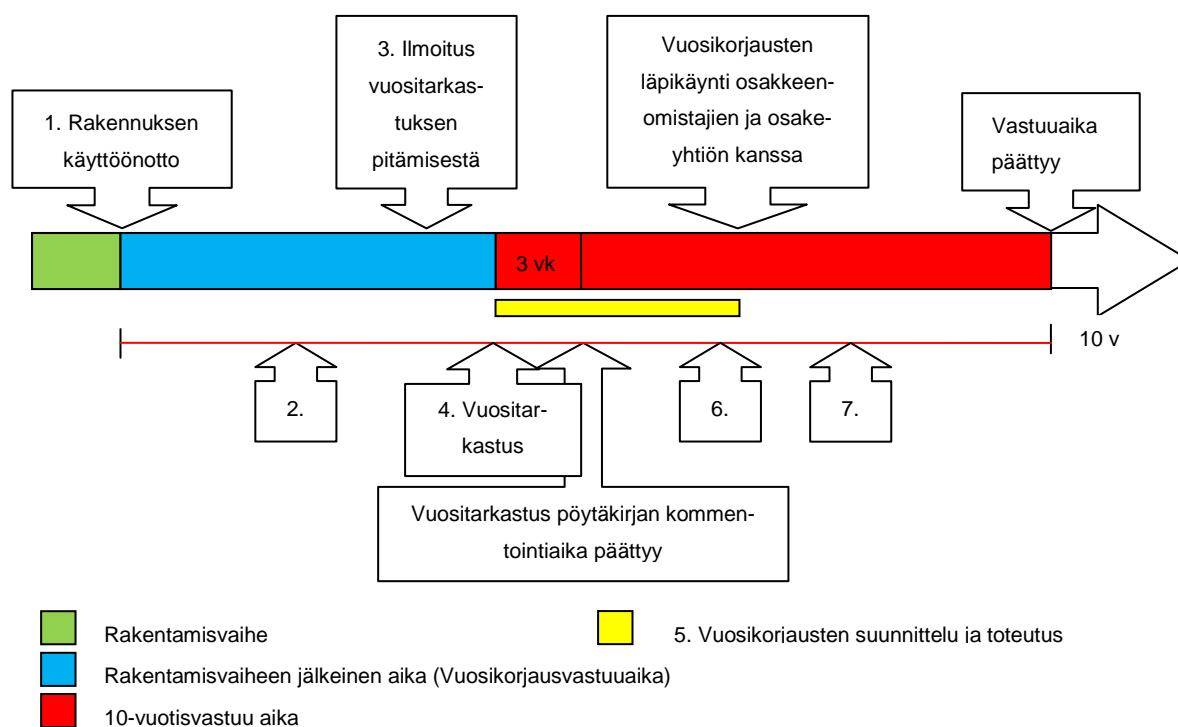
1) *Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin, muun*

rakennuksen aineosan tai asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheestä aiheutuvaa henkilövahinkoa, ellei vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolella;

- 2) Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin tai muun rakennuksen aineosan virheestä aiheutuvaa esinevahinkoa, jos vahinko kohdistuu muuhun omaisuuteen kuin asuntoon tai pääasiassa yksityisessä käytössä olevaan asuntoirtoaimistoon eikä vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolella; eikä
- 3) Asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheestä aiheutuvaa esinevahinkoa, jos vahinko kohdistuu omaisuuteen, jolla ei ole välitöntä käyttöyhteyttä laitteeseen eikä vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolella.

3.1.7 Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät

Seuraavaksi käsitellään vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan hoidettavaksi kuuluvat tehtävät RS-kohteessa. Tehtävien ajallinen sijoittuminen on esitetty numeroidulla tehtävillä kuvioon viisi ja tehtävien sisältö on avattu kuvion jälkeisessä tekstiosuudessa.



KUVIO 5. Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät RS-kohteessa

1. Rakennuksen käyttöönotto (KUVIO 5)

Perustajaurakoitsijan edustaja käy läpi osakkeen ostajan kanssa muuttotarkastuksessa havaitut virheet, jotka on korjattu tai ovat korjaamatta. Osakkeen ostaja hyväksyy allekirjoituksellaan tehdyt korjaukset. (Heikkinen 2011.)

2. Reklamointien vastaanottaminen vuosikorjausvastuuaikana (KUVIO 5)

Vuositarkastukseen saakka tehdyt reklamaatiot voivat olla muodoltaan neutraaleja eli riittää että ostaja ilmoittaa, että on virhe, virhe on kuitenkin yksilöitävä. Virheeseen vetoavalla lähtökohtaisesti näyttötaakka virheen olemassaolosta. => Pelkkien todentamattomien väitteiden perusteella ei useimmiten tarvitse ryhtyä tutkimaan. Perustajaurakoitsijalla korostettu vastanäyttö => Ei ole asuntokauppalain virhe ja/tai ei kuulu perustajaurakoitsijan vastuulle. (Vanhala 2009, 6 & 13.)

Suulliset reklamaatiot kannattavat Vanhalan (2009, 7) mukaan pyytää tekemään kirjallisesti, koska

- reklamaatioita voidaan paremmin hallita
- ostaja saa perustellun vastauksen
- saadaan harkinta-aikaa vastaamiseen.

Takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan on muistettava seuraavat asiat:

- Tarkastaa reklamointioikeus.
- Onko ostaja ollut tietoinen rakennusvirheestä kauppaa tehdessään?
- Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai omistajan käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyönnistä?

Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin (ASKL 4:24 § 1 mom.).

3. Ilmoitus vuositarkastuksen pitämisestä (KUVIO 5)

Vuositarkastuksen pitämisestä on ilmoitettava osakkeenomistajille, osakeyhtiölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen vuositarkastusta. Vuositarkastus pidetään 12–15 kk päästä kiinteistön käyttöönotosta. Ilmoituksen mukana lähetetään vuositarkastuslomake ja ohje asunnon tarkastamista varten.

4. Vuositarkastus (KUVIO 5)

Virheilmoitukset kerätään kaikilta asunnon ostajilta ja asuntoyhtiöltä ennen vuositarkastusta. Vuositarkastuslomakkeeseen merkittyjä virheitä verrataan

muuttotarkastuslomakkeeseen. => "Tämän perusteella voidaan arvioida, onko jokin helposti havaittava pintavika (parketin naarmu, pesualtaan hiushalkeama) tullut vuoden aikana käytössä, jolloin se onkin ostajan omalla vastuulla" (Palviainen 2006, 16). Vuositarkastuslomakkeeseen merkittyjä virheitä verrataan myös muihin tehtyihin reklamaatioihin. => Onko virheet jo korjattu tai sovittu, että ne korjataan vuosikorjausten yhteydessä. Huoltokirjasta tulee tarkastaa onko sen edellyttämät toimet suoritettu. Pöytäkirjaan merkitään mahdolliset laiminlyönnit ja arvioidaan niiden vaikutus mahdolliseen reklamoituun seikkaan.

Tarkastuksessa käydään katsomassa virheet ja laaditaan tarkastuksesta pöytäkirja. Pöytäkirjana voi toimia asukkaan täyttämä vuositarkastuslomake. Pöytäkirjaan kirjataan mahdollisuuksien mukaan perustajaurakoitsijan edustajan käsitys ilmoitetusta virheestä, eli edustaja ottaa kantaa siihen, pitääkö hän ilmoitettua virhettä perustajaurakoitsijan vastuulle kuuluvana virheenä. Pöytäkirjaan voidaan kirjata myös vuositarkastuksessa sovitut toimenpiteet ja muut yksityiskohdat. Pöytäkirja on annettava osakkeen ostajille, yhtiölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle kommentoitavaksi. Kommentointiaikaa on kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Tuona aikana pöytäkirjaa saa vielä täydentää.

5. Vuosikorjaukset (KUVIO 5)

Virheet on korjattava kohtuullisessa ajassa. Takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan tulee järjestää tarvittavat suunnitelmat, tutkimukset, materiaalit, työvälineet ja työntekijät. Asukkaille ja yhtiölle tulee tiedottaa toimintasuunnitelmasta virheiden korjaamiseksi, kuten esimerkiksi tarvittavat jatkotutkimukset, sovitut korjaustoimenpiteet, korjausajankohta, korjausten suorittaja, korjaustapa ja mahdolliset korvaukset. Kun virheet on korjattu, osakkeen omistaja ja yhtiö hyväksyvät allekirjoituksellaan tehdyt korjaukset.

6. Vakuuden luovuttaminen (KUVIO 4 ja 5)

Vakuuden vapauttamiskaavakkeet lähetetään osakkeen omistajille ja osakeyhtiön hallitukselle allekirjoitettavaksi, kun vähintään 15 kuukautta on kulunut siitä kun rakennus otettiin käyttöön. Mikäli osakeyhtiön tai joidenkin osakkeen omistajien tiloissa suoritetaan vuosikorjauksia, lähetetään vakuudenvapautuskaavake näille osapuolille, kun vuosikorjaukset on saatettu päätökseen. Kaikkien vakuudenvapautuslomakkeiden lähettäminen voidaan siirtää tähän ajankohtaan. Mikäli vakuutta ei suostuta vapauttamaan, pyydetään kirjalliset selvitykset

suostumuksen epäämisen syistä. Perustajaurakoitsijan tulee ilmoittaa myös, että aiheetta evätystä suostumuksesta voidaan yhtiö tai osakkeenostaja velvoittaa vahingonkorvaukseen.

7. Reklamointien vastaanottaminen 10-vuotisvastuuajana (KUVIO 5)

Vuositarkastuksen jälkeen tehdyn reklamaation tulee sisältää ilmoitus virheestä ja siihen liittyvistä vaatimuksista: mitä virheellisyys koskee, (kuinka se ilmenee), mitä vaaditaan (vaatimuksia voi myöhemmin täydentää). (Vanhala 2009, 6.)

Virheeseen vetoavalla on lähtökohtaisesti näyttötaakka virheen olemassaolosta. => Pelkkien todentamattomien väitteiden perusteella ei useimmiten tarvitse ryhtyä tutkimaan. Perustajaurakoitsijalla vastanäyttö => Ei ole asuntokauppalain virhe ja/tai ei kuulu perustajaurakoitsijan vastuulle. (Vanhala 2009, 13.)

Suulliset reklamaatiot kannattavat Vanhalan (2009, 7) mukaan pyytää tekemään kirjallisesti, koska

- reklamaatioita voidaan paremmin hallita
- ostajan vaatimukset tulevat oikean sisältöisinä käsittelyyn
- kyetään vastaamaan kaikkiin vaatimuksiin ja ostaja saa perustellun vastauksen
- saadaan harkinta-aikaa vaatimukseen vastaamiseen.

Takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan on muistettava seuraavat asiat:

- Tarkastaa reklamointioikeus.
- Onko ostaja ollut tietoinen rakennusvirheestä kauppaa tehdessään?
- Olisiko virhe pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa?
- Onko reklamointi jätetty kohtuullisessa ajassa siitä kun se on havaittu?
- Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai omistajan käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyönnistä?
- Onko rakennusosan, materiaalin tai laitteen käyttöikä kulunut umpeen tai onko niiden takuu voimassa?
- Onko 10-vuotisvastuuajaka voimassa?

Erimielisyydet rakennusvirheestä ja vakuuden luovutuksesta

Mikäli ostajalla ja perustajaurakoitsijalla tulee erimielisyyksiä siitä kuuluuko rakennusvirhe perustajaurakoitsijan vastuulle, tulkitaan tätä asiaa asuntokauppalain virhesäännösten ja ennakkopäätösten perusteella. Mikäli perustajaurakoitsija ja ostaja eivät virhesäännösten lakien perusteella pääse keskenään sopuun siitä kenen vastuulle rakennusvirhe kuuluu tai ostaja ei suostu vakuutta luovuttamaan voidaan kuluttajavalituslautakunnasta kysyä ratkaisusuositusta. Jos ei tämäkään auta voidaan kiista antaa tuomioistuimen päätettäväksi. Jos ostaja ei suostu luovuttamaan vakuutta, mutta hän ei asiaa saata kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi vapautuu vakuus automaattisesti 12 kk:n päästä vuositarkastuksen pitämisestä

3.2 Urakkakohde

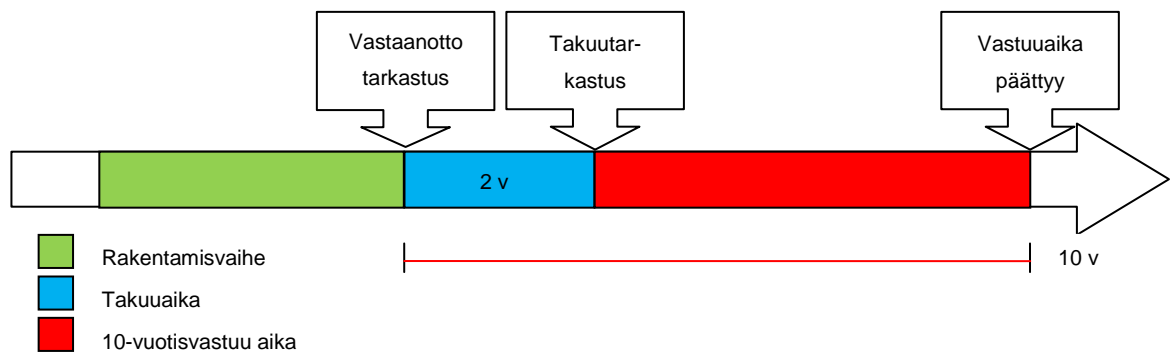
Oleellisena erona RS-kohteen ja urakkakohteen välillä on se, että urakkakohteessa tilaajana ja rakennuttajana toimii eri taho(t) kuin rakennusurakoitsija. Rakennuttaja toimii tilaajan edustajana ja tekee tilaajan kanssa yhteistyössä tarveselvityksen ja hankesuunnitelman. Mikäli hankesuunnitelman päätöksenä on rakennusurakkaan ryhtyminen, valitsee rakennuttaja yhdessä tilaajan kanssa suunnittelijat ja urakoitsijan (-t) urakkamuodosta riippuen. Urakoitsijan valinta tehdään usein tarjouskilpailun perusteella. Urakkakohteiden urakkasopimukset suositellaan laadittavaksi siten, että niitä sitovat rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998). YSE 1998:n käyttöön ei ole lakiin pohjautuvaa määräystä ja näiden sopimusehtojen käyttö onkin vapaaehtoista. YSE 1998:n mukainen urakkasopimus luo kuitenkin sopimusosapuolille yhteiset ja oikeudenmukaiset pelisäännöt. YSE 1998 pohjautuu sopimusoikeudelliseen lainsäädäntöön ja vallitsevaan oikeuskäytäntöön.

Urakoitsija on velvollinen sovittua urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja siinä noudettaviksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä hankinnat aikaansaadakseen näissä asiakirjoissa määritetyn työntuloksen ja luovuttamaan sen sopimusasiakirjojen mukaisesti tehtynä tilaajalle. (YSE 1998 1:1 § 1 mom.)

Urakkaan kuuluvat kaikki suoritukset, joita sovitun työtuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Urakoitsija ei tämän mukaan ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimus asiakirjoista ilme-neviin määräyksiin. (YSE 1998 1:1 § 2 mom.)

Urakoitsijan tulee suorittaa sopimuksen mukainen tehtävänsä ammattitaidolla noudattaen voimassa olevia rakentamista koskevia säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa. (YSE 1998 1:1 § 3 mom.)

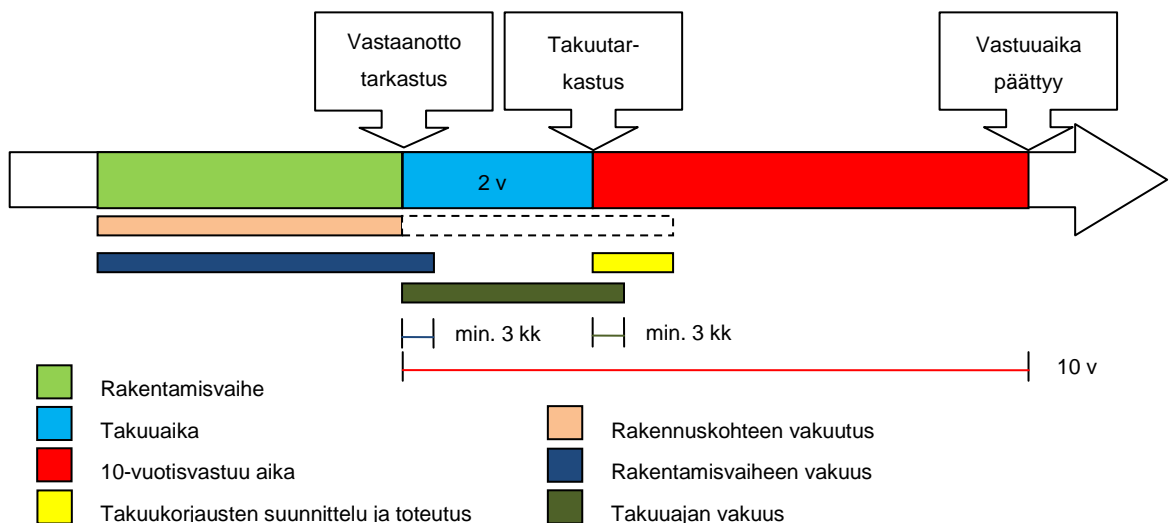
Urakkasopimuksen kaikin puoleisesta täyttämisestä ja ennakkomaksujen takaisin maksamisesta urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle rakennusajan ja takuuajan vakuudet. Urakoitsija vastaa urakkakohteen laadusta näkyvien virheiden osalta kahden vuoden takuuajan (YSE 1998 3:29 § 1 mom.). 10-vuodenvastuuajan urakoitsija vastaa virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä (YSE 1998 3:30 §). Urakkakohteen prosessi rakentamisen alkamisesta 10-vuotisvastuun päättymiseen etenee kuvion kuusi mukaisesti.



KUVIO 6. Urakkakohteen prosessi kuvaaja

3.2.1 Vakuudet ja vakuutukset

Urakkasopimuksen kaikinpuolisesta täyttämisestä ja ennakkomaksujen takaisinmaksamisesta urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle vakuuden. Vakuuden tulee kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Vakuudeksi hyväksytään joko raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, rahalaitokseen tehty rahatalletus tai muu tilaajan hyväksymä vakuus. (YSE 1998 4:36 § 1 mom.)



KUVIO 7. Urakkakohteen vakuudet ja vakuutukset

Rakennusajan vakuus

Mikäli urakkasopimuksessa ei ole toisin sanottu, rakennusajan vakuus on arvoltaan 10 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Rakennusajan vakuus on annettava tilaajalle ennen kuin urakoitsijalle suoritetaan osaakaan urakkahinnasta, kuitenkin viimeistään 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta (KUVIO 7). Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus jos urakoitsija ei ole 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta antanut sovittua vakuutta. (YSE 1998 4:36 § 2 & 3 mom.; 10:78 § 1 mom.)

Mikäli urakkasuorituksesta on osa vastaanotettu, alennetaan rakennusaikaista vakuutta sopijapuolten sopimalla määrällä edellyttäen, että urakkahintaa on vielä maksamatta urakoitsijan jäljellä olevia velvoitteita vastaavasti. (YSE 1998 4:36 § 7 mom.)

Takuuajan vakuus

Mikäli urakkasopimuksessa ei ole toisin sanottu, takuuajan vakuus on arvoltaan 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Takuuajan vakuus on annettava viipymättä, kun urakoitsijan suoritus tai rakennuskohde on hyväksytty vastaanotetuksi, kuitenkin ennen rakennusajan vakuuden voimassaolon päättymistä (KUVIO 7). Tilaajalla on oikeus pidättää maksamattomasta urakkahinnasta sovittua takuuajan vakuutta vastaavan määrän kunnes sanottu vakuus on annettu tilaajalle. (YSE 1998 4:36 § 2 & 3 mom.; 5:42 § 1 mom.)

Rakennusajan vakuuden vapauttaminen

Rakennusajan vakuus vaihdetaan takuuajan vakuuteen kun rakennus on hyväksytty vastaanotetuksi. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, tulee rakennusajan vakuuden olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan (KUVIO 7). Vakuus on palautettava välittömästi sen jälkeen, kun urakoitsija on täyttänyt vakuuden tarkoittamat velvoitteensa. (YSE 1998 4:36 § 3 & 8 mom.)

Mikäli vastaanottotarkastuksen puute- ja virheluettelo on suhteellisen merkittävä, rakennusaikaisen vakuuden palauttaminen on perusteltua vasta silloin, kun puutteet ja virheet on todettu jälkitarkastuksessa suoritetuiksi (Oksanen ym. 2010, 239).

Takuuajan vakuuden vapauttaminen

Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, tulee takuuajan vakuuden olla voimassa kolme kuukautta yli takuuajan (KUVIO 7). Vakuus on palautettava välittömästi sen jälkeen, kun urakoitsija on täyttänyt vakuuden tarkoittamat velvoitteensa. (YSE 1998 4:36 § 8 mom.)

Rakennuskohteen vakuutus

Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan rakennuskohteen sekä työtä varten hankittujen rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden vakuuttamisesta niiden jälleenhankinta-arvosta. Vakuutuksen tulee kattaa myös sivu- ja aliurakat sekä rakennuttajan hankinnat ja sopimusasiakirjoissa mainitut muut vakuutuskohteet. Milloin kohteessa ei ole työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa urakoitsijaa, kukin urakoitsija vastaa oman suorituksensa vakuuttamisesta. (YSE 1998 4:38 § 1 mom.)

Vakuutus otetaan rakennustyövakuutuksena tai muuna vahinkovakuutuksena, joka kattaa kohteelle ennalta-arvaamattomasta tapahtumasta kuten tulipalosta ja vahingonteosta aiheutuneet vahingot purku- ja raivauskustannuksineen. Vakuutuksen tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes koko vakuutettu rakennuskohde on vastaanotettu siten, että vakuutus kattaa myös vastaanoton jälkeen suoritettavista takuutöistä aiheutuvat vahingot (KUVIO 7). Vastaanoton jälkeen vastuu rakennuskohteen muusta vakuuttamisesta on rakennuttajalla. (YSE 1998 4:38 § 3 mom.)

Rakennuksen vastaanottotarkastuspöytäkirjaan on merkitty ajankohta, jolloin urakoitsijan ottamat sopimuksen edellyttämät vakuutukset saadaan lakkauttaa. (YSE 1998 9:71 § 5 mom.)

Vakuutusmäärän tulee joka hetki vastata vakuutuskohteen täyttä arvoa lisä- ja muutostöineen. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % vakuuttamisvelvollisen urakoitsijan urakkahinnasta. (YSE 1998 4:38 § 4 mom.)

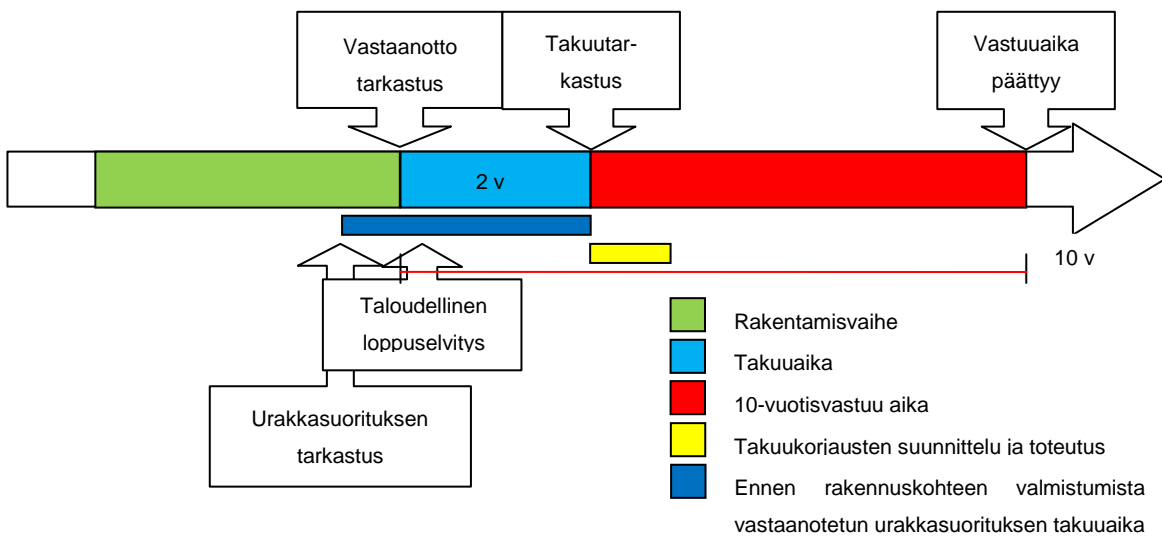
Sivu- ja aliurakoitsija on velvollinen vakuuttamaan rakennuskohteen siinä laajuudessa, kuin siitä on erikseen sovittu. (YSE 1998 4:38 § 6 mom.)

Kukin urakoitsija vastaa itse rakennusvälineidensä vakuuttamisesta sekä vanhojen rakenteiden korjaustöissä rakennustuotteidensa ja käyttötarvikkeidensä vakuuttamisesta. (YSE 1998 4:38 § 7 mom.)

3.2.2 Takuu- ja 10-vuotisvastuu aika

Urakoitsija antaa urakkakohteelle kahden vuoden takuun (YSE 1998 3:29 § 1 mom.). Tämän takuun lisäksi rakennuksella voi olla yksittäisiä tuotteita koskevia takuita

(esim. vesikattotakuu, laitteiden takuut jne.). Urakoitsijan takuu-aika alkaa siitä kun rakennus on hyväksytty vastaanottotarkastuksessa vastaanotetuksi tai mikäli vastaanottotarkastusta ei pidetä sinä päivänä, jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön (KUVIO 8)(YSE 1998 3:29 § 4 mom.). Vastaanottotarkastuksessa on todettava, onko aikaan saatu työntulos sopimusasiakirjojen määräysten mukainen. Takuutarkastus pidetään aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä (KUVIO 8)(YSE 1998 9:74 § 1 mom.). Takuuajan jälkeen urakoitsija vastaa enää sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästä ns. 10-vuotisvastuusta urakoitsija on vapaa kun 10 vuotta on kulunut rakennuksen vastaanottamisesta, tai mikäli vastaanottotarkastusta ei ole pidetty, siitä päivästä, jolloin rakennuskohde on otettu käyttöön (KUVIO 8). (YSE 1998 3:30 §.)



KUVIO 8. Urakkakohteen takuu- ja 10-vuotisvastuu-aika

Laadunvalvonta ennen rakennuskohteen vastaanottotarkastusta

Urakoitsija tarkastaa itse suoritusvelvollisuutensa kuuluvan työn laadun sekä korjaa mahdolliset puutteet ja virheet ennen tilaajalle tapahtuvaa luovutusta ("itselle luovutus"). (YSE 1998 1:11 § 1 mom.)

Urakoitsijan on ilmoitettava tilaajan edustajalle havaitsemistaan vakavista virheistä urakkasuorituksessaan ja toimenpiteistään niiden korjaamiseksi. (YSE 1998 1:11 § 2 mom.)

Rakennustavaroiden ja rakennusosien tarkastuksen tulee tapahtua ennen kuin niitä on alettu käyttää sekä jatkuvasti työn aikana. Järjestelmien ja laitteistojen toiminnalliset tarkastukset suoritetaan käyttökokein ennen käyttöönottoa tai viimeistään vastaanottotarkastuksen yhteydessä järjestelmän ollessa valmis ja toiminnassa. (YSE 1998 1:11 § 3 mom.)

Urakkasuorituksen tarkastus

Jos urakkasuoritus tai sen osa on sovittu tai sovitaan valmistuvaksi ennen rakennuskohteen vastaanottoa, suorituksen vastaanottamiseksi tilaajalle pidetään suorituksen valmistuttua urakkasuorituksen tarkastus (KUVIO 8). (YSE 1998 9:70 § 1 mom.)

Vastaanottotarkastus

Rakennuskohteen tai sen erikseen vastaanotettavaksi sovitun osan valmistuttua on rakennuskohteessa pidettävä vastaanottotarkastus, ellei muunlaisesta vastaanottomenettelystä ole sovittu (KUVIO 8) (YSE 1998 9:68 § 1 mom.).

Sekä urakoitsijalla että rakennuttajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi, kun sopimuksen tarkoittama rakennuskohde on siinä valmiudessa, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta (YSE 1998 9:71 § 1 mom.).

Pyyntö on tehtävä kirjallisesti ja tarkastus on sen jälkeen aloitettava viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pyynnön tiedoksisaamisesta, joko sovittuna tai ellei siitä voida sopia rakennuttajan määräämänä päivänä (YSE 1998 9:71 § 2 mom.).

Urakoitsijan on ennen vastaanottotarkastusta itse varmistettava, että rakennustyö on valmis ja täyttää sopimuksen mukaiset vaatimukset (YSE 1998 9:71 § 3 mom.).

Vastaanottotarkastuksessa on todettava, onko aikaansaatu työntulos sopimusasiakirjojen määräysten mukainen. Suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt eivät estä vastaanottoa, jos niistä ei aiheudu estettä tai haittaa työntuloksen käyttöönotolle. (YSE 1998 9:71 § 4 mom.)

Tarkastuspöytäkirjaan on tehtävä merkinnät siitä, onko urakkaan kuuluvia velvollisuuksia jätetty suorittamatta tai missä määrin niitä ei ole suoritettu sopimuksen mukaisesti. Lisäksi pöytäkirjaan on merkittävä ainakin seuraavat seikat: (YSE 1998 9:71 § 5 mom.)

a) hyväksytäänkö ja missä laajuudessa työntulos vastaanotettavaksi;

b) jos työntulosta ei hyväksytä vastaanotetuksi, hyväksymättä jättämisen syyt;

c) urakoitsijan vastattavaksi katsottavat virheet sekä aika, jonka kuluessa ne on korjattava tai poistettava, sekä rahamäärä, joka pidätetään maksamatta olevasta urakkahinnan osasta, siksi kunnes virheet on korjattu tai poistettu;

d) virheet, joista voidaan sopia arvonvähennys urakkahinnasta;

e) virheet, joiden ei katsota aiheuttavan seuraamuksia urakoitsijalle, sekä syy tähän;

f) muistutukset, joiden ei katsota vaativan välittömiä toimenpiteitä, vaan jotka on lopullisesti käsiteltävä takuutarkastuksessa;

g) virheet, joihin perustuvia vaatimuksia ei tarkastuksessa voida tämentää, sekä mihin mennessä ja millä tavalla ne selvitetään;

h) tarkastuksessa syntyneet mielipide-eroavuudet;

i) ajankohta, jolloin urakoitsijoiden ottamat sopimuksen edellyttämät vaakuutukset saadaan lakkauttaa;

j) ajankohta, josta lukien rakennuttaja vastaa vastaanotetun rakennuskohteen hoito- ja käyttökustannuksista;

k) takuuajojen alkamis- ja päättymisajankohdat;

l) määräykset jälkitarkastuksen toimittamisesta sekä siinä tarkastettavista virheistä;

m) urakoitsijan suorituksen mahdollinen myöhästyminen;

n) selvitys viranomaisten tai säädösten edellyttämistä tarkastuksista ja niiden pöytäkirjoista sekä näiden pöytäkirjojen luovuttamisesta rakennuttajalle;

o) rakennusluvan sekä viranomaisten käsittelemien piirustusten ja sopimuksen edellyttämien muiden luovutusasiakirjojen toimittaminen rakennuttajalle;

p) sopijapuolten toisiinsa kohdistamat muut vaatimukset ja mahdolliset vastineet.

Ennen kuin pöytäkirjaan tehdään merkintä virheestä, on urakoitsijalle varattava tilaisuus antaa siitä lausuntonsa, jonka sisältö on otettava pöytäkirjaan. (YSE 1998 9:71 § 6 mom.)

Kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalla, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty. Vastaanottotarkastuksessa vain perusteiltaan esitetyt vaatimukset voidaan kuitenkin määriltään ottaa käsiteltäväksi vielä loppuseelvitystilaisuudessa. (YSE 1998 9:71 § 7 mom.)

Ainoan poikkeuksen vastaanottotarkastuksessa esitettävien vaatimusten ehdottomuudesta muodostavat sellaiset vaatimukset, joiden peruste ei ollut havaittavissa vastaanottotarkastuksen yhteydessä (piilevät virheet). Niihin voidaan palata myöhemmin, jos kysymys on lisäksi törkeään huolimattomuuteen tai vastaavan toimintaan YSE 30§:ssä perustuvasta virheestä, joita on käsitelty mainitun pykälän yhteydessä. (Oksanen ym. 2010, 242.)

Ennalta sovittu tai ilmoitettu tarkastus voidaan pitää urakoitsijan poissaolosta huolimatta. (YSE 1998 9:76 § 3 mom.)

Taloudellinen loppuselvitys

Ellei rakennuskohteen vastaanottotarkastuksessa jo ole lopullisesti selvitetty kaikkia sopijaosapuolten välisiä tilisuhteita ja ellei määräajoista muuta sovita, Urakoitsijan tulee kahden viikon kuluessa tarkastuspöytäkirjan saatuaan lähettää tilaajalle yksilöity lopputilitys kaikista sopijapuolten välisistä epäselvistä asioista. Tilitys ja siihen annettava tilaajan vastine käsitellään loppuselvityksessä, joka on pidettävä kuukauden kuluessa tilityksen luovuttamisesta tilaajalle (KUVIO 8). (YSE 1998 9:73 § 1 mom.) Loppuselvityksestä on pidettävä pöytäkirjaa. Pöytäkirjasta tulee (YSE 1998 9:73 § 2 mom.) mukaan ilmetä:

- a) urakoitsijan laatima lopputilitys ja tilaajan siihen antama vastine;*
- b) ne tilaajan vaatimusten määrät, jotka eivät sisälly edellä mainittuun vastineeseen;*
- c) muut mahdolliset tilisuhteisiin vaikuttavat asiat.*

Sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimustensa määrät puhevaltansa menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa. Menetysseuraamus ei kuitenkaan koske sellaisia vaatimuksia, joista on määrätäänkin aikaisemmin sovittu. (YSE 1998 9:73 § 3 mom.)

Vastuu rakennusvirheistä takuuajana

Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksen mukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on, ellei urakkasopimuksessa ole muuta määrätty, kaksi vuotta. Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös lisä- ja muutostyöt. (YSE 1998 3:29 § 1 mom.)

Takuuajaka alkaa sinä päivänä, jolloin rakennuskohde tai sen erikseen vastaanotettavaksi sovittu osa vastaanottotarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi, tai mikäli vastaanottotarkastusta ei pidetä, sinä päivänä, jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön (KUVIO 8). (YSE 1998 3:29 § 4 mom.)

Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan urakkasuorituksensa takuuajana ilmenneet virheet. Sellaiset virheet, jotka vaikeuttavat työn tuloksen käyttöä tai aiheuttavat vaaraa tahi rappeutumista, on urakoitsijan viivymättä korjattava tai poistettava. Jos urakoitsija viivyttelee edellä tarkoitettujen töiden tekemisessä, on tilaajalla oikeus tehdä työ urakoitsijan kustannuksella ilmoitettuaan asiasta sitä ennen kirjallisesti urakoitsijalle. (YSE 1998 3:29 § 2 mom.)

Takuuajan vastuuhan koskee lähtökohtaisesti vain sellaisia virheitä, jotka ovat ilmenneet vastaanottotarkastuksen jälkeen eli takuuajana. Mikäli tilaaja ei ole vastaanottotarkastuksen yhteydessä kiinnittänyt huomiota havaitsemiinsa tai

havaittavissa oleviin rakennusvirheisiin ja vaatinut niiden korjaamista, tällaisiin virheisiin ja puutteisiin ei voida palata enää takuuajan tarkastuksessa. (Oksanen ym. 2010, 247.)

Ennen rakennuskohteen valmistumista vastaanotetun urakkasuorituksen osalta takuu-aika alkaa urakkasuorituksen tarkastuksesta, mutta kestää sovitun takuuajan rakennuskohteen vastaanotosta lukien (KUVIO 8). Mikäli rakennuskohteen vastaanotto viivästyy tilaajasta tai muusta urakoitsijasta johtuvasta syystä, takuu-aika pidentyy tämän johdosta enintään 3 kuukautta. (YSE 1998 3:29 § 5 mom.)

Niissä tapauksissa, joissa urakoitsijan aliurakoitsijalla tai tavarantoimittajalla on urakoitsijan takuu-aikaa pidempi takuu-aika, urakoitsija vapautuu vastuusta ylimenevältä ajalta, mikäli tilaaja hyväksyy aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan sitoumuksen suorasta vastuusta tilaajalle. (YSE 1998 3:29 § 6 mom.)

Takuutarkastus

Takuuajan päättyessä rakennuskohteessa suoritetaan takuutarkastus (KUVIO 8).

Ellei toisin sovita, sopijapuolten on toimitettava rakennuskohteessa takuutarkastus aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä. Mikäli jompikumpi sopijapuoli ei ole ajoissa pyytänyt tarkastusta pidettäväksi määrä-aikaan mennessä, jatkuu takuu-aika vielä yhden kuukauden, jonka aikana tilaaja edelleen on oikeutettu esittämään urakoitsijan takuuajan vastuuseen perustuvat vaatimuksensa. (YSE 1998 9:74 § 1 mom.)

Takuutarkastukseen nähden on noudatettava soveltuvin osin vastaanottotarkastuksesta annettuja määräyksiä. (YSE 1998 9:74 § 2 mom.)

Ennalta sovittu tai ilmoitettu tarkastus voidaan pitää urakoitsijan poissaolosta huolimatta. (YSE 1998 9:76 § 3 mom.)

Todettaessa takuuajan vastuuseen liittyvät virheet takuutarkastuksessa on sovittava ajasta, jonka kuluessa virheet on korjattava. Tarvittaessa virheiden korjaamista varten sovitaan pidettäväksi erityinen jälkitarkastus. (Oksanen ym. 2010, 248.)

10-vuotisvastuu-aika

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuu-aikana. Tästäkin vastuustaan urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta tai, mikäli vastaanottotarkastusta ei ole pidetty, siitä päivästä, jolloin rakennuskohde on otettu käyttöön (KUVIO 8). (YSE 1998 30 §.)

3.2.3 Virhevastuuseen vaikuttavia asioita

Kenellä on oikeus reklamoida rakennusvirheestä

Lähtökohtaisesti urakkasopimuksessa osapuolena oleva tilaaja voi tehdä reklamaation (Vanhala 2009, 11).

Käytettyjen materiaalien takuu

Urakoitsijan edellytetään käyttävän rakennustuotteita, joiden takuu-aika vastaa vähintään urakoitsijan takuu-aikaa, ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin määrätty. (YSE 1998 1:10 § 2 mom.)

Sopimusasiakirjojen ristiriitaisuudesta reklamoinnin vaikutus vastuuseen

Sopijapuoli, joka huomaa sopimusasiakirjoissa määräyksiä, jotka ovat keskenään ristiriitaisia, on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä toiselle sopijapuolelle (YSE 1998 1:13 § 8 mom.)

Kun urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle. Jos tilaaja tästä huolimatta vaatii sopimusmääräyksiä noudatettavaksi, urakoitsija tehdessään työn sopimuksen mukaisesti vapautuu vastuusta niihin seikkoihin nähden, joista hän on sanotulla tavalla tehnyt huomautuksen. (YSE 1998 3:33 § 1 mom.)

Jos urakoitsija ei ole havainnut sanotunlaisia virheitä, jotka kuitenkin ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt ne havaita ja ilmoittaa niistä tilaajalle, urakoitsija vastaa omaa tuottamustaan vastaavalta osin näistä virheellisyyksistä. Todistamisvelvollisuus vastuun urakoitsijalle siirtymisestä on tilaajalla. (YSE 1998 3:33 § 2 mom.)

Tilaajan itse aiheuttama rakennusvirhe

Urakoitsija ei vastaa sellaisesta rakennusvirheestä, jotka se voi osoittaa olevan seurausta normaalista kulumisesta tai virheellisen käytön taikka tilaajan vastuulle kuuluvien huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio (YSE 1998 3:29 § 2 mom.). "Huoltokirjan täyttämättä jättäminen voi osoittaa, että asianmukaiset huoltotoimet on laiminlyöty" (Vanhala 2009, 14).

Valvonnan vaikutus vastuuseen

Tilaaajan taholta tapahtuva valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta. (YSE 1998 3:62 § 1 mom.)

Mikäli tilaaja ei kuitenkaan ole huomauttanut urakkasuorituksen vakavasta virheestä, joka on ollut niin ilmeinen, että tilaajan olisi tullut se kohtuuden mukaan havaita ja ilmoittaa siitä urakoitsijalle, tilaaja vastaa omaa tuottamustaan vastaavalta osin virheen aiheuttamista lisäkustannuksista ja vahingoista. Vastuu ei kuitenkaan siirry, jos virhe aiheutuu urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai on seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Todistamisvelvollisuus vastuun siirtymisestä tilaajalle on urakoitsijalla. (YSE 1998 3:62 § 2 mom.)

3.2.4 Rakennusvirhe

Rakennuksessa on virhe, jos työn tuloksessa on ominaisuus, joka ei vastaa sovittua suoritusta eli ei ole sopimusasiakirjojen mukainen. Virhe voi ilmetä esim. vauriona, puutteena tai haittana. (YSE 1998, 3.)

Sopijapuolten vastuu

Sopijapuoli vastaa kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksiensa sopimuksen mukaisesta täyttämisestä. (YSE 1998 3:24 § 1 mom.)

Sopijapuoli vastaa mm: (YSE 1998 3:24 § 2 mom.)

- a) laatimistaan suunnitelmista;*
- b) hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista;*
- c) tekemistään töistä ja hankkimistaan rakennustavaroista sekä rakennusosista;*
- d) antamistaan määräyksistä ja ohjeista;*
- e) toiselle sopijapuolelle toimittamistaan aineettomista hyödykkeistä, kuten tietoteknisessä muodossa olevista järjestelmistä ja tiedoista;*
- f) tarvitsemastaan paikalleen mittauksesta ja asettamistaan mitoista;*
- g) lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta oman suorituksensa osalta.*

Sopijapuoli vastaa alaistensa ja asiantuntijoidensa sekä urakan täyttämässä mahdollisesti käyttämiensä muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä, mikäli näissä yleisissä sopimusehdoissa tai muissa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole muuta sanottu. (YSE 1998 3:24 § 3 mom.)

Urakoitsijan vastuu

Urakoitsija vastaa oman urakkansa sopimuksenmukaisesta toteuttamisesta edellisen sopijaosapuolten vastuu kohdan mukaisessa laajuudessa (YSE 1998 3:26 § 1 mom.).

Urakoitsija vastaa muutos- ja lisätöistä samalla tavalla kuin muistakin sopimuksen perusteella hänelle kuuluvista velvollisuuksista. (YSE 1998 3:26 § 2 mom.)

Sopimusasiakirjojen ristiriitaisuus

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa annettu urakkaan liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista (YSE 1998 1:12 §.).

Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei urakkasopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava: (YSE 1998 1:13 § 1 mom.)

A. Kaupalliset asiakirjat

- a) urakkasopimus;*
- b) urakkaneuvottelupöytäkirja;*
- c) nämä yleiset sopimusehdot;*
- d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset;*
- e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot;*
- f) urakkarajalliite;*
- g) tarjous;*
- h) määrä- ja mittaluettelot;*
- i) muutostöiden yksikköhintaluettelo.*

B. Tekniset asiakirjat

- j) työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset;*
- k) sopimuspiirustukset;*
- l) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.*

Jos jonkin edellä mainitun yksittäisen sopimusasiakirjan tai –asiakirjaryhmän määräykset ovat keskenään ristiriitaisia, pätee viimeksi laadittu saman arvoisen asiakirja. Ellei pätevyysjärjestys tällä perusteella ratkea, tilaajalla on urakoitsijaa kuultuaan oikeus ratkaista, mitä niistä on noudatettava. Tämän laatuinen ristiriitaisuus ei kuitenkaan oikeuta tilaajaa vaatimaan ilman lisäkorvausta enempää kuin mitä voidaan katsoa tarpeelliseksi töiden suorittamiseksi muita töitä vastaavasti. (YSE 1998 1:13 § 2 mom.)

Jos sopimusasiakirjassa on yksilöity viittaus muussa asiakirjassa olevaan määräykseen, tämä määräys pätee samoin kuin viittauksen sisältävässä asiakirjassa oleva määräys. (YSE 1998 1:13 § 3 mom.)

Jos sopimusasiakirjoihin kuuluu asianomaisen urakan suunnitelma-asiakirjojen ohella muita urakoita koskevia suunnitelma-asiakirjoja, on asianomaisen urakan omilla suunnitelma-asiakirjoilla parempi pätevyys muiden urakoiden asiakirjoihin nähden. (YSE 1998 1:13 § 4 mom.)

3.2.5 Menettely urakoitsijan vastuulle kuuluvan rakennusvirheen poistamiseksi tai korvaamiseksi

Sopimuksen vastaisen suorituksen korjaaminen tai korvaaminen

Työntulos tai sen osa, joka työn aikana todetaan sopimuksen mukaisia vaatimuksia vastaamattomaksi, on urakoitsijan korjattava tai korvattava uudella suorituksella (YSE 1998 3:27 § 1 mom.).

Tilaaaja on oikeutettu pidättämään maksamattomasta urakkahinnasta urakoitsijan vastattavaksi kuuluvan virheen korjaustyötä vastaavan määrän, kunnes korjaus on suoritettu (YSE 1998 5:42 § 1 mom.).

Vastaanottotarkastuksen jälkeiset toimenpiteet

Urakoitsijan on vastaanottotarkastuksessa sovitussa ajassa tai mahdollisimman nopeasti suoritettava ne toimenpiteet, jotka tarkastuksessa on todettu urakoitsijan vastattavaksi. Virheet, joista urakoitsijan ei sopimusasiakirjojen mukaan ole vastattava, tämän on kuitenkin erikseen sovittavaa korvausta vastaan korjattava tai poistettava, jos tilaaaja sitä viipymättä vaatii. (YSE 1998 9:72 §.)

Vastaanottotarkastuksessa sovitun aikarajan päättyessä pidetään kohteessa jälkitarkastus, jossa todetaan, miten urakoitsija on onnistunut korjauksissaan. Mikäli jälkitarkastuksessa havaitaan vielä puutteita tai virheitä, tarvittaessa pidetään vielä jatkojälkitarkastus. (Oksanen ym. 2010, 236.)

Hinnanalennus virheen vuoksi

Virheet, jotka eivät olennaisesti haittaa työntuloksen käyttöä, voidaan sopia hyvittäväksi arvonvähennyksenä. (YSE 1998 3:29 § 3 mom.)

Jos virhe on sellainen, että sen oikaiseminen ei ole välttämätöntä ja sen korjaaminen olisi kustannuksiltaan kohtuutonta, urakoitsija on korjauksen tai uuden suorituksen sijasta velvollinen hyvittämään arvonalennuksen, jonka suuruus määräytyy sopimusasiakirjojen perusteiden mukaan tai niiden puuttuessa erikseen sovittavalla tavalla. (YSE 1998 3:27 § 2 mom.)

Virheen korjaaminen urakoitsijan laskuun

Jos urakoitsija laiminlyö jonkin hänelle sopimuksen mukaan kuuluvan velvollisuutensa täyttämisen, tilaajalla on oikeus huolehtia veloitteen täyttamisestä urakoitsijan kustannuksella, ellei urakoitsija ole sitä tilaajan kehotuksesta tehnyt asetetun tai sovitun kohtuullisen määräajan kuluessa. (YSE 1998 11:91 § 1 mom.)

Urakoitsijan käyttämän aliurakoitsijan virhevastuu

Urakoitsija vastaa paitsi omista, myös käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja materiaalityöimittajien aiheuttamista virheistä. Urakoitsija voi edelleen vaatia korvausta aliurakkaehtojen mukaisesti virheen aiheuttaneelta aliurakoitsijalta. (Oksanen ym. 2010, 135.)

Alla esimerkki Korkeimman oikeuden päätöksestä aliurakoitsijan vastuulle kuuluvasta virheestä takuuajana.

Aliurakoitsija oli asettanut kiinteistöyhtiön rakennuksen katolle tehtyjen pysäköintitasanteiden vesieristeet sekä antanut vesieristykselle ja eristystyölle takuun. Eristeen päälle oli pääurakoitsija tehnyt betoni- ja asfalttirakenteen. Vesieristyksessä oli sittemmin ilmennyt virheitä. Aliurakoitsijan velvollisuuden virheiden korjaamiseen katsottiin käsittävän myös vesieristeen päällä olevien rakenteiden purkamisen ja uudelleen tekemisen, koska kysymys oli aliurakoitsijan vastuulla olevien virheiden poistamiseksi välttämättömistä toimenpiteistä. (KKO 2001:14.)

3.2.6 Urakoitsijan vastuulle kuuluvasta rakennusvirheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen

Vahingonkorvaus urakkasopimuksenmukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä

Sopijapuolen vastuu käsittää, ellei urakkasopimuksessa tai näissä yleisissä sopimusehdoissa muuta määrätä, velvollisuuden korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvollisuudet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopijapuolelle. (YSE 1998 3:25 § 1 mom.)

=> Vahingonkärsijän on yleensä osoitettava vahinko, velvollisuuksien täyttämättä jättäminen sekä näiden keskinäinen syy-yhteys (Oksanen ym. 2010, 128).

Sopijapuoli ei kuitenkaan vastaa vahingoista, joita tämä ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää (YSE 1998 3:25 § 2 mom.).

=> Urakoitsijan näyttötaakka (Vanhala 2009, 25).

Tuotevastuulain mukainen vahingonkorvaus tuotteen aiheuttamasta vahingosta

Tuotevastuulain (694/1990) säännökset eivät koske palveluksia, vaan ainoastaan tuotteiden, kuten irtainten laitteiden, aiheuttamia vahinkoja. Rakennustyön aiheuttamat vahingot eivät sellaisinaan ole tuotevastuun piiriin kuuluvia. Rakennusta sellaisenaan ei pidetä tuotteena. (Oksanen ym. 2010, 131.)

Mikäli tilaaja ei ole voinut ilmoittaa vahingonkärsijälle kohtuullisessa ajassa ensisijaisista tuotevastuuvollisista tai sitä, jolta on tuotteen hankkinut, on tilaaja oikeutettu saamaan maksamansa korvauksen ensisijaisena tuotevastuuvollisena olevalta urakoitsijalta 10-vuotisvastuuajan kuluessa. (YSE 1998 3:28 § 2 mom.)

Urakoitsijan on sopimusasiakirjoissa edellytetyllä tavalla tai vaadittaessa ilmoitettava hankkimansa tuotteen ensisijainen tuotevastuuvollinen tai se, jolta on tuotteen hankkinut. (YSE 1998 3:28 § 3 mom.)

Tilaajan oikeus vaatia korvausta urakoitsijalta kolmannelle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta

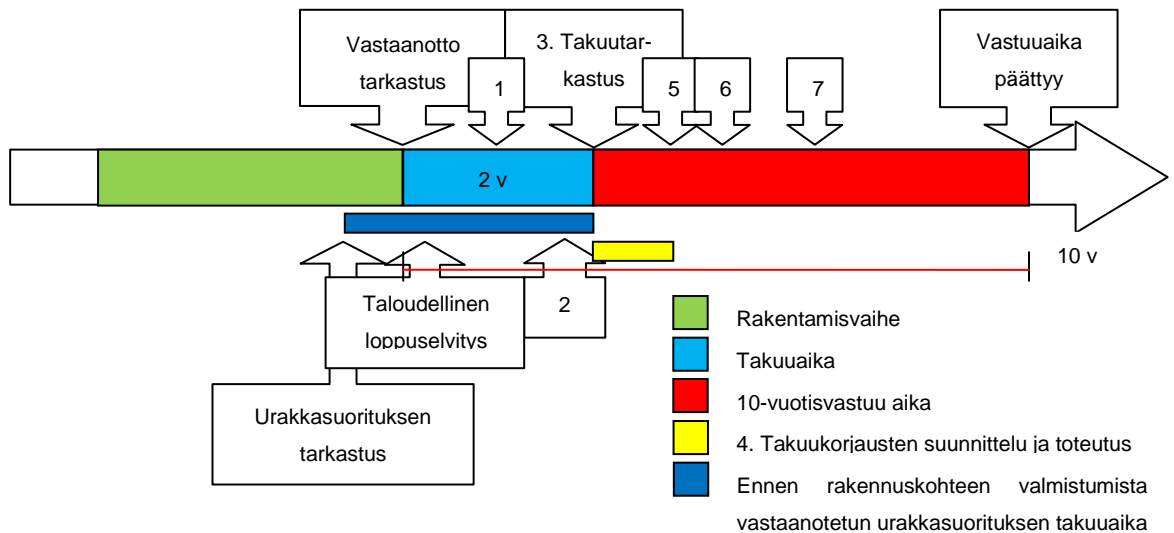
Urakan toteuttamisessa kolmannelle henkilölle sekä tämän omaisuudelle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta ja haitasta vastaa urakoitsija. Urakoitsija ei ole kuitenkaan vastuussa vahingosta ja haitasta, joka on tehtävän toteuttamisen väistämätöntä seurausta ja jota hän ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää. Urakoitsija vastaa kuitenkin vahingosta, josta korvausvelvollisuus lain mukaan syntyy tuottamuksesta riippumatta. (YSE 1998 3:31 §.)

YSE 31 § on urakoitsijan ja tilaajan välinen sopimusehto. Se ei mitenkään rajoita vahingonkärsineen oikeuksia esittää korjausvaatimuksia itse haluamalleen taholle. Jos tilaaja vahingonkärsineen vaatimuksesta joutuu suorittamaan korvauksen tällaiselle kolmannelle henkilölle, on tilaajalla 31:n nojalla oikeus periä korvaus takaisin urakoitsijalta, jos urakoitsija on vahingosta vastuussa. (Ahokas, Klementjeff-Sarasma, Larsén & Lehtonen 2005, 165-166.)

Tilaaja on oikeutettu pidättämään maksamattomasta urakkahinnasta tilaajan kolmannelle osapuolelle suoritettavan vahingonkorvauksen, jos urakoitsija lain tai sopimuksen nojalla on vahingosta vastuussa (YSE 1998 5:42 § 1 mom.).

3.2.7 Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät

Seuraavaksi käsitellään takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan hoidettavaksi kuuluvat tehtävät urakkakohteessa. Tehtävien ajallinen sijoittuminen on esitetty numeroimalla tehtävät kuvioon yhdeksän ja tehtävien sisältö on avattu kuvion jälkeisessä tekstiosuudessa.



KUVIO 9. Takuu- ja vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät urakkakohteessa

1. Reklamointien vastaanottaminen takuuajana (KUVIO 9)

Tilaaajan tulee osoittaa kohteessa oleva puute, jolloin urakoitsija on velvollinen korjaamaan sen. Urakoitsijan on vastuusta vapautuakseen osoitettava, että vika ei kuulu urakoitsijan vastuupiiriin. Tilaaajan ei takuuajana edellytetä tarkemmin selvittävän työntuloksessa ilmenneen vian alkusyytä, vaan se on urakoitsijan asiana. Pelkkien todentamattomien väitteiden perusteella ei useimmiten tarvitse ryhtyä tutkimaan (Vanhala 2009, 13).

Suulliset reklamaatiot kannattavat Vanhalan (2009, 7) mukaan pyytää tekemään kirjallisesti, koska

- reklamaatioita voidaan paremmin hallita
- tilaaja saa perustellun vastauksen
- saadaan harkinta-aikaa vastaamiseen.

Takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan on muistettava seuraavat asiat:

- Tarkastaa reklamoitioikeus, joka urakkakohteessa on lähtökohtaisesti (Vanhalan 2009, 11) mukaan tilaajalla.
- Onko virhe aiheutunut käyttö- ja huoltotoimenpiteiden laiminlyönnistä?
- Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai virheellisestä käytöstä?
- Olisiko virhe pitänyt havaita vastaanottotarkastuksessa?
- Onko sopimusasiakirjoissa ristiriitaisuuksia?

- Onko virhe sellainen, että valvojan olisi se pitänyt havaita työn aikana ja tehdä siitä huomautus?

Ennen takuutarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan lykätä tehtäväksi takuutarkastuksen jälkeen. "Sellaiset virheet, jotka vaikeuttavat työntuloksen käyttöä tai aiheuttavat vaaraa tahi rappeutumista, on urakoitsijan viipymättä korjattava tai poistettava" (YSE 1998 3:29 § 2 mom.).

2. Ilmoitus takuutarkastuksen pitämisestä (KUVIO 9)

Takuutarkastuksen pitämisestä ilmoitetaan tilaajalle siten, että takuutarkastus pidetään aikaisintaan kuukautta ennen takuuajan päättymistä tai viimeistään takuuajan päättymispäivänä.

3. Takuutarkastus (KUVIO 9)

Urakoitsijan edustaja käy toteamassa takuuajana ilmenneet virheet. Tarkastuksesta on pidettävä pöytäkirjaa. Katso myös kohdat: 1. Reklamointien vastaanottamien takuuajana ja Takuutarkastuksen pöytäkirja.

4. Takuukorjaukset (KUVIO 9)

Takuutarkastuksessa on sovittu missä ajassa virheet on korjattava. Takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan tulee järjestää tarvittavat suunnitelmat, tutkimukset, materiaalit, työvälineet ja työntekijät. Työnjohtajan tulee ilmoittaa tilaajalle toimitasuunnitelmasta virheiden korjaamiseksi kuten, esimerkiksi jatkotutkimukset, sovitut korjaustoimenpiteet, korjausajankohta, korjausten suorittaja, korjaustapa, mahdolliset korvaukset.

5. Jälkitarkastus (KUVIO 9)

Kun virheet on korjattu tulee työnjohtajan sopia erillinen jälkitarkastus suoritettujen korjausten toteamiseksi.

6. Vakuuden luovuttaminen (KUVIO 9)

Vakuuden luovutuskaavake lähetetään tilaajalle, kun vähintään kolme kuukautta on kulunut takuuajan päättymisestä. Mikäli kohteessa suoritetaan takuukorjauksia,

lähetetään kaavake sitten, kun takuukorjaukset on saatettu päätöksen ja jälkitarkastuksessa todettu hoidetuiksi.

7. Reklamointien vastaanottaminen 10-vuotisvastuuaikana (KUVIO 9)

Virhenäyttövelvollisuus 10-vuotisvastuuaikana on tilaajalla. Tilaajan on osoitettava (YSE 3:30 §) mukaan, että kysymyksessä oleva virhe on

- törkeä laiminlyönti (tuottamus) => esim. virhe aiheuttaa huomattavia vahinkoja tai merkittävää vahingon vaaraa
- täyttämättä jäänyt suoritus
- sovitun laadunvalvonnan olennainen laiminlyönti.

Urakoitsijan on vastuusta vapautuakseen osoitettava, että vika ei kuulu urakoitsijan vastuupiiriin. Pelkkien todentamattomien väitteiden perusteella ei useimmiten tarvitse ryhtyä tutkimaan (Vanhala 2009, 13).

Suulliset reklamaatiot kannattavat Vanhalan (2009, 7) mukaan pyytää tekemään kirjallisesti, koska

- reklamaatioita voidaan paremmin hallita
- tilaajan virheen näyttö tulee oikean sisältöisenä käsittelyyn
- tilaaja saa perustellun vastauksen
- saadaan harkinta-aikaa vastaamiseen.

Takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan on muistettava seuraavat asiat:

- Tarkastaa reklamointioikeus, joka urakkakohteessa on lähtökohtaisesti Vanhalan (2009, 11) mukaan tilaajalla.
- Olisiko virhe pitänyt havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana?
- Onko virhe aiheutunut omistajan käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyönnistä?
- Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai virheellisestä käytöstä?
- Onko rakennusosan, materiaalin tai laitteen käyttöikä kulunut umpeen tai onko niiden takuu voimassa?
- Onko sopimusasiakirjoissa ristiriitaisuuksia?

- Onko 10-vuotisvastuu aika voimassa?

Takuutarkastuksen pöytäkirja

Kaikista tarkastustoimituksista on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee ilmetä ainakin seuraavat tiedot: (YSE 1998 9:76 § 1 mom.)

- a) mikä tarkastus on kysymyksessä ja tarkastuksen kohde;*
- b) milloin, missä ja kenen pyynnöstä tarkastus pidetään;*
- c) tarkastuksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen;*
- d) tarkastuksessa läsnä olleet sopijapuolet, heidän mahdolliset edustajansa ja asiantuntijansa sekä tarpeen vaatiessa muutkin tarkastukseen osallistuneet henkilöt;*
- e) tarkastuksen tulos;*
- f) asianomaisten vaatimukset ja vastineet;*
- g) suoritettaviksi määrätyt toimenpiteet määräaikaan;*
- h) miten pöytäkirja tarkistetaan ja allekirjoitetaan.*

Tarkastustoimituksessa toimii puheenjohtajana tilaaja tai tämän edustaja, elleivät sopijapuolet sovi jäävittömän henkilön valitsemisesta tähän tehtävään. Pöytäkirjan pitäjän määrää puheenjohtaja. (YSE 1998 9:76 § 2 mom.)

Tarkastuksen sopijapuolen on toimitettava tarkastuspöytäkirja tarpeellisilta osilta neljäntoista vuorokauden kuluessa sen saatuaan sellaiselle sopijapuolelleen, jonka oikeutta tai velvollisuutta tarkastuksen kohteena ollut seikka koskee. (YSE 1998 9:76 § 4 mom.)

Sopijapuolten vaatimuksesta voidaan pöytäkirja tarpeellisilta osiltaan tarkistaa heti tarkastus- tai muussa toimituksessa, jolloin pöytäkirja annetaan sopijapuolille. Muuten on tilaajan huolehdittava siitä, että pöytäkirja viipymättä, kuitenkin viimeistään neljäntoista vuorokauden kuluessa toimituksen päättymisestä, toimitetaan urakoitsijalle, jonka tulee, jos katsoo, ettei pöytäkirja joltakin osalta vastaa toimituksen kulkua, toimittaa tilaajalle perusteltu vastalauseensa neljäntoista vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan. (YSE 1998 9:77 §.)

Erimielisyydet rakennusvirheestä

Sopijaosapuolten välillä syntyvissä erimielisyyksissä on ratkaisu pyrittävä löytämään sopimusasiakirjojen määräyksistä ja niistä ilmenevistä periaatteista silloinkin, kun asiakirjoista ei saada suoraa vastausta syntyneisiin riitakysymyksiin. Riitaisuudet ja erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin sitä mukaa kun niitä ilmenee. (YSE 1998 11:89 §.)

Ellei urakkasopimuksessa ole toisin määrätty, tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista sekä muutos- ja lisätöitä ja niiden kustannuksia koskevat riitaisuudet, joista asianomaiset eivät pääse keskenään sopimukseen samoin kuin sopimuksesta johtuvien saatavien perimistä koskevat asiat on jä-tettävä käräjäoikeuden ratkaistavaksi. (YSE 1998 11:92 § 1 mom.)

Jos erimielisyyksien ratkaisemiseksi on sovittu käytettäväksi välimiesmenettelyä, asianosaiset voivat sopia, että välimiesoikeuden muodostaa yksi puolueeton välimies (YSE 1998 11:92 § 2 mom.).

4 POHDINTA

Opinnäytetyön tekeminen oli antoisa ja opettavainen kokemus. Opinnäytetyön tekeminen mahdollisti hyvän perehtymisen asuntokauppalakiin ja YSE 1998:n ja varsinkin näihin liittyviin takuu ja vastuu asioihin. Opinnäytetyön tekijälle opinnäytetyön tekemisessä opituista asioista on varmasti hyötyä myös tulevalla insinööriuralla.

Opinnäytetyömateriaalia oli kokonaisuudessaan paljon käsiteltävänä ja opinnäytetyön tekemisessä haasteellisinta olikin opinnäytetyön asiasisällön rajaaminen. Sisällön rajaaminen pyrittiin tekemään siten, että mitään takuu- ja vastuukorjausten kannalta oleellista tietoa ei jätetty pois ja asiat käsiteltiin riittävässä ja selkeässä laajuudessa. Opinnäytetyön tekstimäärän laajuus pyrittiin kattavasta asiasisällöstään huolimatta pitää suppeana, jotta ohjeistuksen käyttäminen ja tiedon löytäminen olisi helppoa. Ohjekortit sisältävätkin, varsin laajan tietomäärän selkeässä ja kompaktissa paketissa.

Lakien ja sopimusehtojen helpompaa tulkintaa varten, olisi opinnäytetyöhön voitu sisällyttää oikeuden ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja, mutta näiden runsas käyttö olisi kasvattanut ohjeistuksen kokoa huomattavasti. Tällöin myös ohjeistuksen helppokäyttöisyys ja selkeys olisi menetetty. Kaiken kattavan ja kompaktin ohjeistuksen laatimista voidaankin pitää mahdottomana. Opinnäytetyön tuotoksena saatuja ohjekortteja voidaan kuitenkin pitää onnistuneina, toimeksiantajan asettamien tavoitteiden puitteissa. Ohjekortteja voidaan jatkokehittää vastaamaan paremmin takuu- ja vastuukorjauksista vastaavan työnjohtajan tarpeita, kun ohjekorttien käytöstä tulee kokemusta.

LÄHTEET

Ahokas, I., Klementjeff-Sarasma, P., Larsén, E. & Lehtonen, R. 2005. *Urakoitsijan YSE-opas*. 4. uusittu painos. Tampere: Sähköinfo Oy.

ASKL (Asuntokauppalaki) 23.9.1994/843. Finlex. Lainsäädäntö [viitattu 1.4.2011]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>

AOYL (Asunto-osakeyhtiölaki) 22.12.2009/1599. Finlex. Lainsäädäntö [viitattu 7.4.2011]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Finanssivalvonnan www-sivu [viitattu 1.3.2011]. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/>

Heikkinen, Eero 2011. Työpäällikkö. NCC Rakennus Oy. Kuopio 23.2.2011. Neuvottelu

NCC:n suomalainen www-sivu [viitattu 7.4.2011]. Saatavissa: <http://www.ncc.fi/>

NCC:n ruotsalainen www-sivu [viitattu 7.4.2011]. Saatavissa: <http://www.ncc.se/en/>

Oksanen, A., Laine, V. & Kaskiaro, K. 2010. *Urakkasopimukset*. 2. painos. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

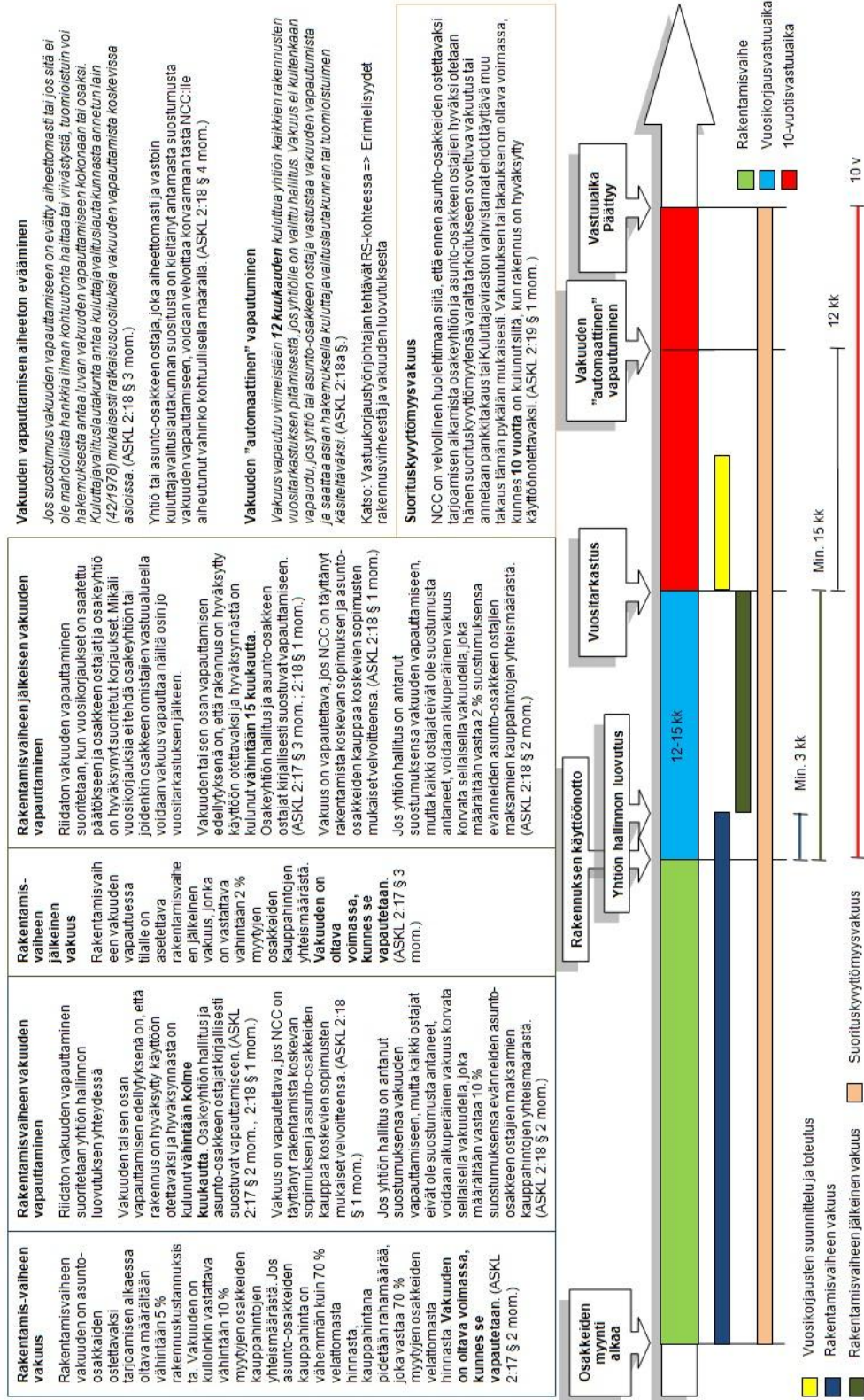
Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa-Ostajan opas [verkojulkaisu]. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy [viitattu 20.3.2011]. Saatavissa: <http://www.rakennusteollisuus.fi/RT/Kuluttajille/Asunnonostajan+opas/>

RT 16-10660 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Helsinki: Rakennustieto.

Vanhala, Marja, 2009. Varatuomari, lakiasianpäällikkö. 10-vuotisvastuista. Vuosikortausseminaari 4. NCC Rakennus Oy. 4.4.2009. Luento

Vanhala, M. & Palviainen, K. 2008. *Asuntokauppalain velvoitteet*. 8. uusittu painos. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

RS-kohteen vakuudet



Vakuuden vapauttamisen aiheeton eväminen

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on eväty, aiheettomasti tai, jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta hintaa tai viivästystä, tuomioistuimien voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Kuluttajavaltuutuskunta antaa kulluttajavaltuutuskunnasta annettua lainin (42/1978) mukaisesti ratkaisusuostuksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa. (ASKL 2:18 § 3 mom.)

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kulluttajavaltuutuskunnan suostusta on kieltänyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä NCC:lle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä. (ASKL 2:18 § 4 mom.)

Vakuuden "automaattinen" vapautuminen

Vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kulluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisenstä, jos yhtiö on valittu hallitus. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapauttamista ja saattaa asian hakemukseksi kulluttajavaltuutuskunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. (ASKL 2:18a §)

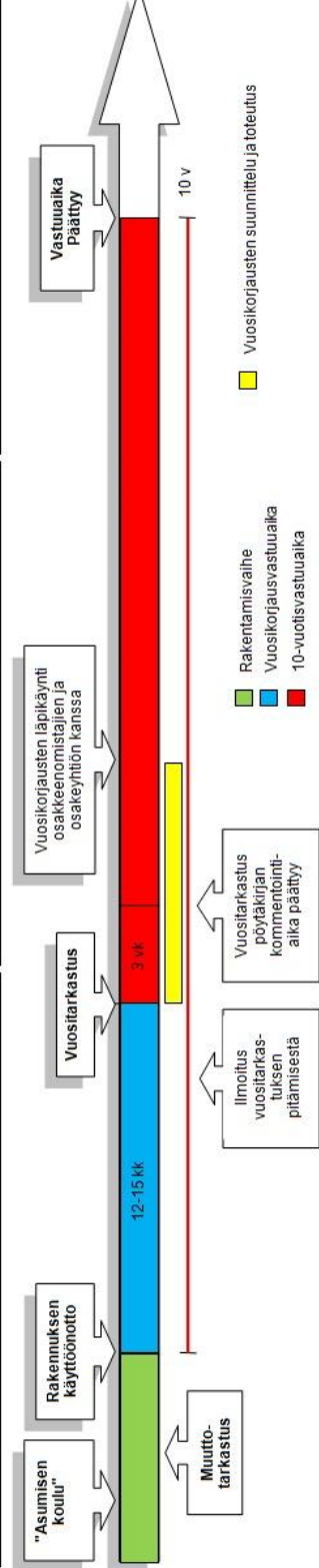
Katso: Vastuukorjauksen ohjauksen tehtävät RS-kohteessa => Erimielisyydet rakennusvirheestä ja vakuuden luovutuksesta

Suorituskyvyttömyysvakuus

NCC on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjotamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai kulluttajaviraston vahvistamat enndot läytävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes 10 vuotta on kulunut siitä, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. (ASKL 2:19 § 1 mom.)

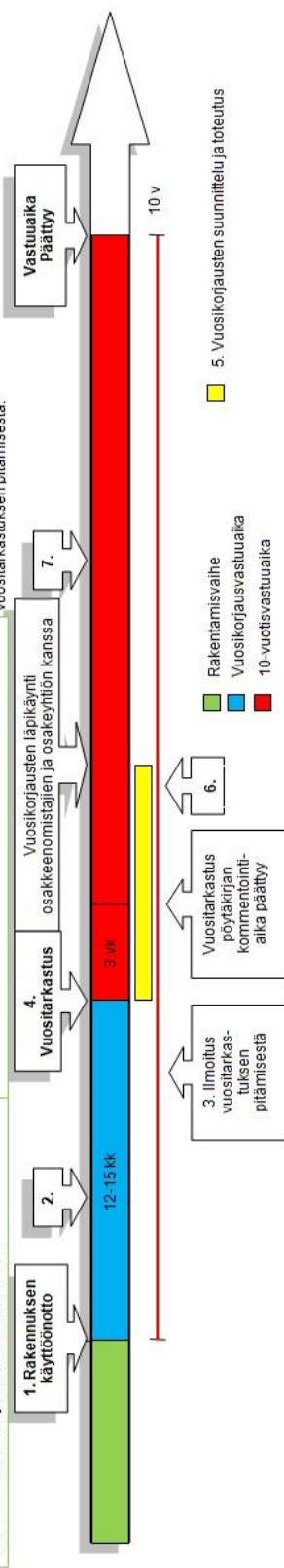
RS-kohteen Vuosikorjaus- ja 10-vuotisvastuu aika

<p>"Asumisen koulu" NCC-järjestää "Asumisen koulu" nimellä kulkevan rakennuksen käyttökoulutuksen (Heikkinen 2011).</p> <p>Muuttotarkastus NCC järjestää osakkeen omistajille ennen kiinteistön luovutusta muuttotarkastuksen, jossa osakkeen omistajat voivat tehdä huomautukset tarkastuslomakkeeseen ostamansa huoneisto-osakkeen virheistä ja puutteista, jos niitä on neipositarkastustietävien pintojen osalta näkyvissä. Osakkeen omistajalta pyydetään allekirjoitus tarkastuslomakkeen. NCC korjaa mahdolliset virheet ennen muuttoa. Asumiskauppalain mukaan NCC saa kuitenkin siirtää pienten, asumista haittaamattomien virheiden korjaamisen vuositarkastuksen yhteyteen.</p> <p>Rakennuksen käyttöönotto Kiinteistö otetaan käyttöön kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi. NCC järjestää osakkeen omistajalle avaimen luovutus tilaisuuden. Avaimen luovutuksen yhteydessä osakkeen ostaja ja NCC:n edustaja käyvät läpi muuttotarkastuksessa havaitut virheet, jotka on korjattu tai ovat korjattavana. Osakkeen ostajalta otetaan tästä tarkastuksesta allekirjoitus. (Heikkinen 2011).</p> <p>Vuosikorjausvastuu aika NCC:n vuosikorjausvastuu aika alkaa rakennuksen käyttöönotosta ja päättyy vuositarkastukseen. "Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole entistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin" (ASKL 4:24 § 1 mom.). Vuositarkastuksen jälkeen NCC ei enää vastaa virheistä seurasta, joka olisi ollut havaittavissa.</p>	<p>Vuositarkastus Asuntokauppalain mukaan NCC:n on pidettävä vuositarkastus 12-15 kk päästä kiinteistön käyttöönotosta. NCC:n on ilmoitettava vuosikorjauksen ajankohdasta osakkeenomistajille, osakeyhtiölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. (ASKL 4:18 § 1 mom.)</p> <p>Vuosikorjausilmoituksen yhteydessä osakkeenomistajille ja osakeyhtiölle lähetetään virheilmoituskaavakkeet täytettäväksi. Virheilmoitukset kerätään kaikilta asunnon ostajilta ja asuntoyhtiöltä ennen vuositarkastusta.</p> <p>Vuositarkastuksessa NCC:n edustaja käy katsomassa virheet ja laati pöytäkirjan. Pöytäkirjana voi toimia asukkaan täyttämä virheilmoituskaavake. Pöytäkirjaan merkittyjä virheitä verrataan muuttotarkastuslomakkeeseen merkittyihin virheisiin. "Tämän perusteella voidaan arvioida, onko jokin helposti havaittava pintavika (partain naarmu, pesuaitaan huushalkaama) tullut vuoden aikana käydessä, jolloin se onkin ostajan omalla vastuulla". (Paivariinen 2006, 16). NCC:n edustaja kirjaa vuositarkastuspöytäkirjan omien käsityksensä ilmoitetusta virheestä, eli ottaa kantaa siihen, pitäväkö NCC:n edustaja ilmoitettua virhettä vastuulleen kuuluvana. Vuositarkastuksen jälkeen pöytäkirja on annettava osakkeen ostajalle kommentoitavaksi. Kommentointiaikaa on kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista (ASKL 4:18 § 2 mom.). Tuona aikana pöytäkirjaa saa vielä täydentää.</p> <p>Vuosikorjausvastuu aika päättyy vuositarkastukseen. Jos ostaja ei ole reklamoinut sellaisista virheistä, joka hänen olisi pitänyt viimeistään vuositarkastuksessa havaita ja viimeistään pöytäkirjan kommentointi aikana reklamoida, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen.</p>	<p>10-vuotisvastuu aika Vastuu aika päättyy kun on kulunut 10 vuotta rakennuksen vastantototarkastuksesta tai käyttöönotosta. 10-vuotisvastuu aikana NCC vastaa ainoastaan sellaisista rakennusvirheistä, joita ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen ns. "pilevä virhe". Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa* siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. (ASKL 4:19 § 2 mom.)</p> <p>*("3-4 kk < kohtuullinen aika < 6 kk. ??" (Vanhala 2009, 3))</p> <p>Ostaja ei menettä oikeuttaan vedota virheeseen, vaikka kohtuullisen ajan reklamointi velvoite ei täyty, jos NCC tai joku hänen puoleltaan on menettänyt oikean huolimattomasti tai kunnian vastaisesti ja arvottomasti. Virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuusltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu virheiden tai omaisuuden suojelemiseksi annetussa säännöksissä tai määräyksissä. Virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. (ASKL 4:20 §.)</p> <p>Arvioi, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohdalla, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. (ASKL 4:19 § 3 mom.)</p>
--	--	---



Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät RS-kohteessa

<p>1. Rakennuksen käyttöönotto</p> <p>Käy läpi osakkeen ostajan kanssa muuttotarkastuksessa havaitut virheet, jotka on korjattu tai ovat korjattavana. Osakkeen ostajalta otetaan tästä tarkastuksesta allekirjoitus. (Heikkinen 2011.)</p>	<p>4. Vuositarkastus</p> <p>Kerää virheilmoitukset kaikilta asunnon ostajilta ja asuntoyhtiöltä ennen vuositarkastusta.</p> <p>Vertaa vuositarkastuslomakkeeseen merkityjä virheitä muuttotarkastuslomakkeeseen. => Tämän perusteella voidaan arvioida, onko jokin helposti havaittava pintavika (parkein naarmu, pesuaitaan huushaakeam) tulivuoden aikana käytössä, jolloin se onkin ostajan omalla vastuulla (Pälviainen 2006, 16).</p> <p>Vertaa vuositarkastuslomakkeeseen merkityjä virheitä aikaisemmin tehtyihin reklaamaatioihin. => Onko virheet jo korjattu tai sovittu, että ne korjataan vuosikorjausten yhteydessä.</p> <p>Tarkista onko huoltokirjan edellyttämät toimet suoritettu. Merkitse pöytäkirjaan mahdolliset laiminlyönnit ja arvioi niiden vaikutus mahdolliseen reklamoituvuuteen.</p> <p>Käy katsomassa virheet ja laadi pöytäkirja tarkastuksesta. Pöytäkirjana voitomia asukkaan täyttämä vuositarkastuslomake. Kirjaa mahdollisuuksien mukaan pöytäkirjaan oma käsityksesi ilmoitetusta virheestä, eli ota kantaa siihen, pidätkö ilmoitettua virheitä NCC:n vastuulle kuuluvana virheenä. Pöytäkirjaan voidaan kirjata myös vuositarkastuksessa sovitut toimenpiteet ja muut yksityiskohdat. Pöytäkirjaan on annettava osakkeen ostajille, yhtiölle ja suorituskvittimuksien vuoksi annettujen kommentoitavaksi. Kommentointiaika on 3 viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Tuona aikana pöytäkirjaa saa vielä täydentää.</p>	<p>6. Vakuuden luovuttaminen</p> <p>Lähetä vakuuden vapauttamiskaavakkeet osakkeen omistajien ja osakeyhtiön hallitukselle allekirjoitettavaksi, kun vähintään 15 kulkuaikaa on kulunut siitä, kun rakennus otettiin käyttöön. Mikäli osakeyhtiön tai joidenkin osakkeen omistajien tiloissa suoritetaan vuosikorjauksia. Lähetetään vakuuden vapauttamiskaava näihin paikkoihin kun vuosikorjaukset on saatettu päätökseen. Kaikkien vakuuden vapautuslomakkeiden lähettäminen voidaan siirtää tähän ajankohtaan.</p> <p>Mikäli vakuutta ei suostuta vapauttamaan, pyydä kirjalliset selvitykset suostumuksen epäamisen syyistä. Ilmoita myös, että aiheetta eväystä suostumuksesta voidaan yhtiö tai osakkeenostaja velvoittaa vahingonkorvaukseen.</p>
<p>2. Reklamoitujen vastaanottaminen vuosikorjausvastauuksena</p> <p>Vuositarkastukseen saakka tehdyt reklamaatiot voivat olla muodoltaan neutraaleja eli riittää että ostaja ilmoittaa, että on virhe, virhe on kuitenkin yksilöitävä. Virheeseen vetoavalla on lähtökohtaisesti näytötaakka virheen olemassaolosta. => Tutkimaan ei useimmiten tarvitse ryhtyä pelkkin todentamattomien väitteiden perusteella. NCC:llä korostettu vastanäyttö => Ei ole asuntokauppalaain virhe jatkai ei kuulu NCC:n vastuulle. (Vanhala 2009, 6 & 13.)</p> <p>Suulliset reklamaatiot kannattaa Vanhalan (2009, 7) mukaan pyrkiä tekemään kirjalliseksi, jolloin reklamaatio voidaan paremmin halliirta, ostajan vaatimukset voidaan paremmin halliirta, ostaja saa perustellun vastauksen ja saadaan harkinta-alkaa vastaamiseen.</p> <p>Muista: Tarkasta reklamointioikeus Onko ostaja ollut tietoinen rakennusvirheestä? Onko rakennusvirheestä kauppaa tehdessään? Olisiko virhe pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa? Onko reklamointi jätetty kohtuullisessa ajassa siitä kun se on havaittu? Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai omistajan käyttö- ja huoltovelvoitteen huoltoveloitteiden laiminlyönnistä?</p>	<p>5. Vuosikorjaukset</p> <p>Virheet on korjattava kohtuullisessa ajassa. Järjestä tarvittavat suunnitelmat, tutkimukset, materiaalit, työvälineet ja työntekijät Tiedota asukkailla yhteisölle toimintasuunnitelmasta virheiden korjaamiseksi (Jalkotutkimukset, sovitut korjaustoimenpiteet, korjausajankohdat, korjausten suorittaja, korjaustapa, mahdolliset korvaukset).</p> <p>Kun virheet on korjattu, pyydä kuittaus osakkeen omistajilta/yhtiöltä</p>	<p>7. Reklamoitujen vastaanottaminen 10-vuotisvastuuajana</p> <p>Vuositarkastuksen jälkeen tehdyn reklaamaation tulee sisältää ilmoitus virheestä ja siihen liittyvistä vaatimuksista: mitä virheellisyys koskee, (kuinka se ilmenee), mitä vaaditaan (vaatimuksia voi myöhemmin täydentää). (Vanhala 2009, 6.)</p> <p>Virheeseen vetoavalla on lähtökohtaisesti näytötaakka virheen olemassaolosta. => Tutkimaan ei useimmiten tarvitse ryhtyä pelkkin todentamattomien väitteiden perusteella. NCC:llä vastanäyttö => Ei ole asuntokauppalaain virhe jatkai ei kuulu NCC:n vastuulle. (Vanhala 2009, 13.)</p> <p>Suullinen reklamaatio kannattaa Vanhalan (2009, 7) mukaan pyrkiä tekemään kirjalliseksi, jolloin reklamaatio voidaan paremmin halliirta, ostajan vaatimukset tulevat oikean sisällönsä käsittelyyn, kyky vastata kaikkiin vaatimuksiin, ostaja saa perustellun vastauksen ja saadaan harkinta-alkaa vastaamiseen.</p> <p>Muista: Tarkasta reklamointioikeus Onko ostaja ollut tietoinen rakennusvirheestä kauppaa tehdessään? Olisiko virhe pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa? Onko reklamointi jätetty kohtuullisessa ajassa siitä kun se on havaittu? Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai omistajan käyttö- ja huoltovelvoitteen huoltoveloitteiden laiminlyönnistä? Onko rakennusalan materiaalin tai laitteiden käyttöikä kulunut umpeen tai onko niiden takuu voimassa? Onko 10-vuotisvastuuajalla voimassa?</p>
<p>3. Ilmoitus vuositarkastuksen pitämisestä</p> <p>Ilmoita vuositarkastuksen pitämisestä osakkeenomistajille, osakeyhtiölle ja suorituskvittimuksien vuoksi annettujen kommentoitavaksi. Vuositarkastus vähintään kuukautta ennen vuositarkastusta. Vuositarkastus pidetään 12-15 kk päästä kiinteistön käyttöön otosta. Ilmoituksen mukaan liitetään seuraavat dokumentit: Ohje asunnon tarkastamista varten ja vuositarkastuslomake.</p>	<p>5. Vuosikorjausten suunnittelu ja toteutus</p> <p>Mikäli ostajilla ja NCC:llä tulee erimielisyyksiä siitä kuuluuko rakennusvirhe NCC:n vastuulle, tulkitaan tätä asiaa asuntokauppalaain virheeseen ja ennakkopäätösten perusteella. Mikäli NCC ja ostaja eivät virheeseen lähten ja ennakkopäätösten perusteella pääse keskenään sopuun siitä, ken on vastuulle rakennusvirhe kuuluu tai ostaja ei suostu vakuutta luovuttamaan voidaan kulluttajavaltuutuskumasta kysyä ratkaisusuostusta. Jos ei tämmäkään auta voidaan kiista antaa tuomioistuimen päätettäväksi.</p> <p>Jos ostaja ei suostu luovuttamaan vakuutta, mutta hän ei asiaa saata kulluttajavaltuutuskunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi vapautuu vakuus automaattisesti 12 kk:n päästä vuositarkastuksen pitämisestä.</p>	<p>Erimielisyydet rakennusvirheestä ja vakuuden luovutuksesta</p> <p>Mikäli ostajilla ja NCC:llä tulee erimielisyyksiä siitä kuuluuko rakennusvirhe NCC:n vastuulle, tulkitaan tätä asiaa asuntokauppalaain virheeseen ja ennakkopäätösten perusteella. Mikäli NCC ja ostaja eivät virheeseen lähten ja ennakkopäätösten perusteella pääse keskenään sopuun siitä, ken on vastuulle rakennusvirhe kuuluu tai ostaja ei suostu vakuutta luovuttamaan voidaan kulluttajavaltuutuskumasta kysyä ratkaisusuostusta. Jos ei tämmäkään auta voidaan kiista antaa tuomioistuimen päätettäväksi.</p> <p>Jos ostaja ei suostu luovuttamaan vakuutta, mutta hän ei asiaa saata kulluttajavaltuutuskunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi vapautuu vakuus automaattisesti 12 kk:n päästä vuositarkastuksen pitämisestä.</p>



RS-kohteen rakennusvirhe

Mikäli osapuolet ovat eri mieltä jostain rakennusvirheen seikasta, tulkitaan asiaa seuraavien asuntokauppalain virhesäännösten perusteella:

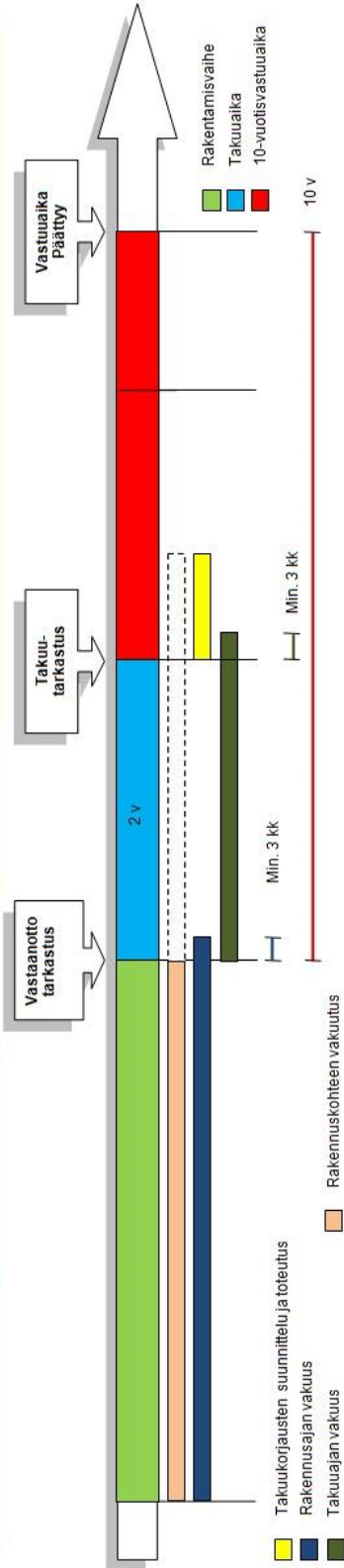
Yleinen virhesäännös	Asuntoa koskevat tiedot	Taloudellinen virhe	Oikeudellinen virhe
<p>Asunnossa on virhe, jos: (ASKL 4:14 §)</p> <ol style="list-style-type: none"> se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittun; Esim. asunnon ominaisuudet, materiaalit, varustus, laatu yms. Asunnossa on esimerkiksi virhe, jos lattioissa on sovittu tammiparketin asemasta mäntyparketti. (Vammala & Palviainen 2008, 78.) se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönottettavaksi. (94/17997) sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheuttavan haittaa terveydelle; Esim. jos käytetty rakennusmateriaali, kuten maali tai pintakäsittelyaine, osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi (Vammala & Palviainen 2008, 78). rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaidon puutteesta johtuen huolellisesti; Vertailukohtana ovat rakentamisen yleiset laatuvaatimukset sekä rakentamisessa yleisesti hyväksi ja sopivaksi havaitut materiaalit ja menetelmät (Vammala & Palviainen 2008, 78). rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävävyydellään tai muilla ominaisuuksillaan (mm. turvallisuus, hollisuus, ominaisuudet ja ulkonäkö) tavanomaisen hyvää laatua; Myös tavanomaisia helikolaattuisenman materiaalin käytöstä on mahdollista nimenomaisesti sopia. Jotta NCC voi vedota tällaiseen sopimukseen, ostajan on oltava ollut tietoinen, että sovittu materiaali ei vastaa tavanomaisia laatuja. Näissäkin tapauksissa NCC vastaa siitä, että materiaali soveltuu tarkoitukseensa eikä aiheuta terveyshaittaa. (Vammala & Palviainen 2008, 78 & 79.) asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnosta jolla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aiheita olettaa. 	<p>Asunnossa on virhe myös, jos: (ASKL 4:15 § 1 mom.)</p> <ol style="list-style-type: none"> se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; Viriheellinen tieto voi koskea mitä tahansa asunnon kuntoa tai muita ominaisuuksia koskevaa seikkaa kuten esim. asunnokokoa, varustusta, rakentelua, materiaaleja, laatuja tai soveltuvuutta tiettyyn tarkoitukseen. Annettujen tietojen tulee olla riittävän konkreettisia, jotta niistä voi seurata virhevastuu. (Vammala & Palviainen 2008, 79.) Jotta virhevastuu syntynyt annetun tiedon perusteella, tulee annettuihin tietoihin olla ollut vaikutusta kauppaan (Vammala & Palviainen 2008, 79). myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunnosta koskevasta seikasta, joka hänen asuntolien markkinoinnissa annettavista tiedoista annettuihin valitsemattomasti voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; (795/2005) myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunnosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietäneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnomateriaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Myyjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta antaa ostajalle yleisiä opastusta kodinkoneiden käytöstä tai asunnon puhtaana pidosta. Myyjän on kuitenkin annettava asunnon kodinkoneiden mukana tulevat valmistajan tai maahantuojan laittamat käyttöohjeet. Myös muiden asunnon laitteiden erityiskäyttöohjeet on annettava ostajalle, jos ostajan yleisen tietämyksen ei voida objektiivisesti arvioida olettaa riittävän. Tällaisia laitteita ovat mm. lämmitys- ja ilmastointilaitteistot, pinta- ja muut materiaalit, jotka eivät ole yleisesti käytössä tai, jotka ovat poikkeuksellisen arkoja tai vaativat tavanomaisesta poikkeavaa hoitoa, esim. puhdistusta jollakin erikoisaineella. (Vammala & Palviainen 2008, 80.) <p>Virheitä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 1–3 kohdassa säädettyihin edellytyksiin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka jättänyt antamatta tiedon siitä koskevasta asunnon käyttöön tai arnoon vaikuttavasta seikasta. (ASKL 4:15 § 2 mom.)</p> <p>Virheitä koskevia 1 momentin säännöksiä sovelletaan myös, jos myyjä on kaupanteon jälkeen ennen asunnon hallinnan luovutusta antanut jättänyt antamatta tietoja niin, että tämän voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan päätöksentekoon. (ASKL 4:15 § 3 mom.)</p>	<p>Kauppan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on: (ASKL 4:27 § 1 mom.)</p> <ol style="list-style-type: none"> antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamisesta tai käytön liittyviä taloudellisia veloituksia tai vastuista, kuten yhtiövastikkeista tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asunonyhteyden taloudellista tilasta, ja annettun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; jättänyt antamatta ostajalle sellaisen 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntolien markkinoinnissa annettavista tiedoista annettuihin valitsemattomasti voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai muuttoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettua seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietäneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. <p>Kauppan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos myyjä on taloudellisen tila, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, rakentamistalteen päätyttyä on heikompi kuin voimassa oleva talousuunnitelma edellyttää. (795/2005) (ASKL 4:27 § 2 mom.)</p> <p>Jos kauppan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 momentissa sekä 27, 29 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puoleltaan on menettänyt tärkeän huolimattomasti tai kunnianvahvistajasta ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 3 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kauppan kohteessa on oikeudellinen virhe. (795/2005) (ASKL 4:28 § 2 mom.)</p> <p>Jollei myyjä viipymättä huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa tai virhe muutoin oikaistaan, ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai, jos virhe ei ole olennainen, vaatia sitä vastaavaa hinnanalennusta. (ASKL 4:28 § 3 mom.)</p> <p>Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupanteokajankohdalla, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä osoita, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelyistään. (ASKL 4:28 § 4 mom.)</p>	

RS-kohteen virhevastuuseen vaikuttavat asiat ja toimenpiteet virheiden poistamiseksi tai korvaamiseksi

VIRHEVASTUUSEEN VAIKUTTAVAT ASIAT:	TOIMENPITEET RAKENNUSVIRHEIDEN POISTAMISEKSI TAI KORVAAMISEKSI:	RAKENNUSVIRHEESTÄ AIHEUTUNEEN VAHINGON KORVAAMINEN:
<p>Kenellä on oikeus reklamoida rakennusvirheestä</p> <p>Rakennusvirheen reklamointi oikeus määräytyy sen mukaan kenen kunnossapito vastuulle kyseisen rakennusosa kuuluu.</p> <p>”Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle” (AOYL II OSA 4.2 § 1 mom.). Yhtiön vastuulle kuuluvat esim. yhteiset tilat, talotekniset järjestelmät, rakenteet, julkisivut, yhteiset pihat-alueet sekä kaikki muu, mikä ei kuulu osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle (Vanhala 2009, 8). Yhtiö voi vaatia silloin kun sillä on puhevalta, vain virheen korjaamista ja vahingonkorvausta (Vanhala 2009, 10).</p> <p>Osakkeenomistajan kunnossapito vastuulle kuuluvat osakehuoneistonsa sisäosat (AOYL II OSA 4.3 § 1 mom.). Osakkeen ostajan vastuulle kuuluvat esim. huoneiston sisäpintarakenteet, välittömässä hallinnassa olevat alueet ja tilat esim. pihat, varastojen sisäpinnat jne. (Vanhala 2009, 8).</p> <p>Ostajalla on kuitenkin oikeus reklamoida yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvista seikoista:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kunnes yhtiöllä on valittu asumisen aikainen hallitus (ASKL 4:18a § 2 mom.). • Jos yhtiö ei käytä puhevaltaansa ja virheestä on suorita haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon (ASKL 4:18a § 3 mom.), (esim. melu yhtiön ilmastointilaitteista (Vanhala, 9)). <p>Yhtiö saa vaatia ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvan virheen oikeaus aiheuttaa vahinkoa tai merkittävää haittaa yhtiölle tai sen osakkaalle. (ASKL 4:18b §, Vanhala 2009, 10).</p> <p>Ostajan tietoisuus rakennusvirheestä kauppaan tehdessä</p> <p>Ostaja ei saa virheestä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa itselleen kauppaan tehdessä. (ASKL 4:16 §)</p> <p>Ostaja ei ole velvollinen tarkastamaan, pitiäkö NCC:n asunnosta antamat tiedot paikkansa elieri siihen ole erityistä syytä. Tällainen erityinen syy voi olla esimerkiksi se, että NCC on nimenomaisesti ilmoittanut, että jokin tieto on tarkistamaton. Toisaalta ostajan omaa selonottovelvollisuutta ei voida huomattavasti kasvattaa. Selonottovelvollisuus rajoittuu yleensä sellaisiin seikkoihin, joiden tutkiminen on mahdollista ilman erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai tavon omaisesta poikkeavia järjestelyjä. Pääsääntöisesti ostaja voi rajoittaa asunontutkimuksen ja lattioiden ulkomuotoisen tarkasteluun. (Vanhala & Paivainen 2008, 83.)</p> <p>Ostajan itse aiheuttama rakennusvirhe</p> <p>NCC ei joudu virhevastuuseen, jos se saattaa todennäköisesti, että huonontuminen johtuu tapaturmasta, asumisen, sen osan tai lattioiden vääränlaisesta käsittelystä tai muusta ostajan puolelta olevasta seikasta. (ASKL 4:17 § 2 mom.) Näitä seikkoja voi olla esim. huoltojen laiminlyöminen => ”Huoltokirjan täyttämättä jättäminen voi osoittaa, että asianmukaiset huoltotoimet on laiminlyönyt” (Vanhala 2009, 14).</p>	<p>Menettely rakennusvirheen poistamiseksi tai korvaamiseksi</p> <p>”NCC:n kantaa ohjaa oikeuskäytäntö ja kulluttajajärjitelautakunnan ratkaisut” (Vanhala 2009, 15).</p> <p>NCC:n velvollisuus oikaista virhe</p> <p>Ostajalla on oikeus vaatia, että virhe korjataan tai muutetaan oikaistavan ilman, että hänelle aiheutuu siitä kustannuksia. NCC:llä on oikeus torjua oikaisuvaatimus, jos virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. (ASKL 4:22 § 1 mom.)</p> <p>Virheen oikaisuun ajankohta</p> <p>Virheen oikaisu on suoritettava kohtuullisessa ajassa siltä, kun ostaja on ilmoittanut virheestä. Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan kuitenkin lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuvia haittoja on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi jättyvä tavalla aikaisemmin. (ASKL 4:24 § 1 mom.)</p> <p>Ostaja voi asettaa NCC:lle kohtuullisen määräajan, jonka kuluessa virheen oikaisemiseen on ryhdyttävä. Milloin kysymyksessä on virhe, jonka korjaaminen NCC:llä on oikeus lykätä tehtäväksi vuositarkastuksen jälkeen, ostaja voi asettaa edellä tarkoitettuun määräajan aikaisintaan vuositarkastuksessa tai silloin kun vuositarkastus viimeistään olisi pitänyt toimittaa. (ASKL 4:24 § 2 mom.)</p> <p>Virheen korjaaminen NCC:n laskuun</p> <p>Jos NCC ei edellisen kohdan mukaisen asetetun määräajan kuluessa ole ryhtynyt tehokkaisiin toimenpiteisiin virheen oikaisemiseksi, vaikka NCC on velvollinen virheen korjaamiseen, ostajalla on oikeus teettää oikaisu toisella ja vaatia siitä korvaus. (ASKL 4:24 § 3 mom.)</p> <p>Hinnalennus ja kaupan purku virheen vuoksi</p> <p>Jollei virheen oikaisu tule kysymykseen tai jollei oikaisu suoriteta tai jos on painavia syitä olettaa, ettei tällaista oikaisu tulla suorittamaan 24 §:ssä edellytyksissä ajassa, ostaja saa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) vaatia virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden määrätään kohtuullista hinnalennusta, tai 2) purkaa kaupan, jos sopimusrikkomus on olennainen. <p>”Jos virhettä ei saada kokonaisuudessaan poistettua, hinnalennus voi tulla kysymykseen vain jäljelle jääneitä virheellisiä osia” (Vanhala 2009, 15).</p> <p>Ostajalla on oikeus saada hinnalennuksena palautettavalle kauppanimelle korkoa siitä päivästä lukien, jona NCC vastaanotti kauppanimän (ASKL 4:25 § 3 mom.).</p> <p>NCC:n käytämän alirakojen virhevastuu</p> <p>NCC voi edelleen vaatia korvausta alirakkoehjojen mukaisesti virheen aiheuttaneelta alirakojen jaltaja (Oksanen, Laine & Kaskiaho 2010, 135). Esim. AU:n vastuusta takuuaikana:</p> <p><i>Alirakojen jaltaja on asettanut kiinteistöyhtiön rakennuksen katolle tehtyjen pysäköintiasenteiden vesieristeet sekä anitauk vesieristyksele ja eristysölle takuun. Ennen päälle oli pääurakoitsija tehnyt betoni- ja asfalttirakenteen. Vesieristyksessä oli sittemmin ilmennyt virhettä. Alirakojen jaltaja on velvollisuuden virheen korjaamiseen katsottin käsittävän myös vesieristeiden päällä olevien rakenteiden purkamisen ja uudelleen tekemisen, koska kysymys oli alirakojen jaltajan vastuulla olevien virheiden poistamiseksi välttämättömistä toimenpiteistä. (KKO 2001:14.)</i></p>	<p>Rakennusvirheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen</p> <p>”NCC:n kantaa ohjaa oikeuskäytäntö ja kulluttajajärjitelautakunnan ratkaisut” (Vanhala 2009, 15).</p> <p>Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi. Väillisen vahingon myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos virhe tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. (ASKL 4:26 § 1 mom.)</p> <p>Väillisenä vahinkona pidetään tulojen menetyksiä, jotka ostajalle aiheutuu sopimusrikkomuksen tai siltä johtuvien toimenpiteiden vuoksi. Väillisenä vahinkona pidetään myös asunnon käyttötyötyön olennaisia menetyksiä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä muuta siihen rinnastettavaa haittaa, joka on olennainen. (ASKL 4:11 § 3 mom.)</p> <p>Ostajalle virheestä aiheutuneet välittömät kulut on osoitettava. Näitä kuluja voi olla esim. virheen korjaamisen johdosta muualla asumisen väliaikamattömät joutokustannukset, vesivahingon johdosta käytettyjen kurvauslaitteiden ostajalle aiheuttamat sähkönkulujen lisäkustannukset jne. (Vanhala 2009, 18.)</p> <p>Oikeus vahingonkorvaukseen käsittää myös virheestä ostajalle aiheutuneen henkilö- ja esinevahingon. NCC ei kuitenkaan (ASKL 4:26 § 2 mom.) mukaaan ole velvollinen korvaamaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin, muun rakennuksen aineosan tai asunnon tarpeeseen kuuluvan lattioiden virheestä aiheutuvaa henkilövahinkoa ellei vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolelta, 2) Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin tai muun rakennuksen aineosan virheestä aiheutuvaa esinevahinkoa, jos vahinko kohdistuu muuhun omaisuuteen kuin asuntoon tai pääasiassa yksityisessä käytössä olevaan asuntoon, josta myyjä on velvollinen huolimattomuudesta myyjän puolelta, eikä 3) Asunnon tarpeeseen kuuluvan lattioiden virheestä aiheutuvaa esinevahinkoa, jos vahinko kohdistuu omaisuuteen, jolla ei ole välitöntä käyttöyhteyttä lattieseen eikä vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolelta.

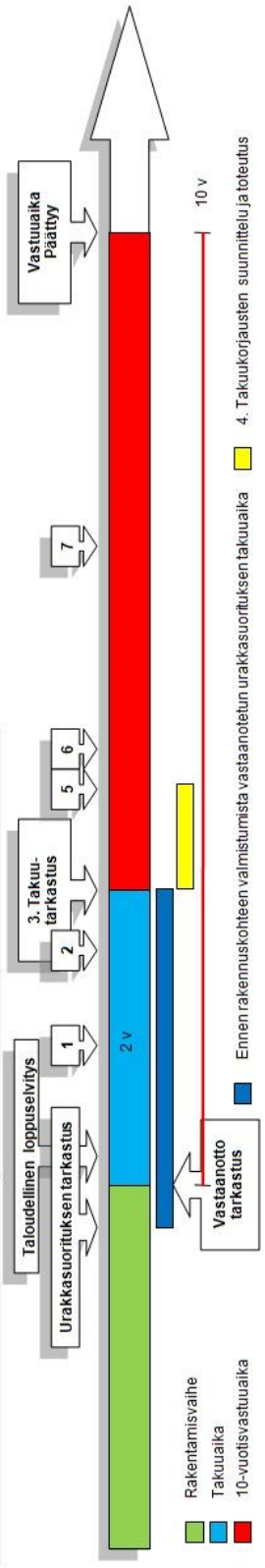
Urakkakohteen vakuudet ja vakuutukset

<p>Rakennusajan vakuus vapauttaminen</p> <p>Rakennusajan vakuus vaihdetaan takuujan vakuuteen kun rakennus on hyväksytty vastaanotetuksi. (YSE 1998:4:36 § 3 mom.)</p> <p>Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, tulee rakennusajan vakuuden olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan. Vakuus on palautettava välittömästi sen jälkeen, kun NCC on täyttänyt vakuuden tarkoitamat velvoitteensa. (YSE 1998:4:36 § 8 mom.)</p> <p>Mikäli vastaantottotarkastuksen puute- ja virheluettelo on rakennusajaksi merkittävä, palauttaminen on perusteltua vasta silloin, kun puutteet ja virheet on todettu jälkিতarkastuksessa suoritetuksi (Oksanen ym. 2010, 239).</p>	<p>Takuuajan vakuuden vapauttaminen</p> <p>Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, tulee takuujaa vakuuden olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan. Vakuus on palautettava välittömästi sen jälkeen, kun NCC on täyttänyt vakuuden tarkoitamat velvoitteensa. (YSE 1998:4:36 § 8 mom.)</p>	<p>Takuuajan vakuus</p> <p>Mikäli urakkasopimuksessa ei ole toisin sanottu, takuujaa vakuus on arvoltaan 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. (YSE 1998:4:36 § 2 mom.)</p> <p>Takuuajan vakuus on annettava viipymättä, kun urakoitsijan suoritus tai rakennuskohteeseen hyväksytyt vastaanotetuksi, kuitenkin ennen rakennusajan vakuuden voimaansäilyttämistä. (YSE 1998:4:36 § 3 mom.)</p>	<p>Rakennuskohteen vakuutus</p> <p>Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaan johtovelvoituksesta vastaava urakoitsija on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan rakennuskohteen sekä työ- ja värien hankittujen rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden vakuuttamisesta niiden jälleenhankinta-arvosta. Vakuutuksen tulee kattaa myös sivi- ja allurakat sekä rakennuttajan hankinnat ja sopimussasiakirjoissa mainitut muut vakuutuskohteet. Milloin kohteessa ei ole työmaan johtovelvoituksesta vastaavaa urakoitsijaa, kukin urakoitsija vastaa oman suorituksensa vakuuttamisesta. (YSE 1998:4:38 § 1 mom.)</p> <p>Vakuutus otetaan rakennusvakuutuksena tai muuna vahinkovakuutuksena, joka kattaa kohteelle ennalla-arvaattomasta laipahituksesta kuten tulipaloista ja vahingonteosta aiheutuneet vahingotpurko- ja raivaukuskustannukset. Vakuutuksen tulee olla voimassa siihen myös vastaanoton jälkeensä suorittavista rakennuskohteiden ja välineiden tuotteen, etä vakuutus kattaa jälkeensä vastuu rakennuskohteen muusta vakuuttamisesta on rakennuttajalla. (YSE 1998:4:38 § 3 mom.)</p> <p>Rakennuksen vastaanottotarkastuspöytäkirjaan on merkitty ajankohta, jolloin NCC:n ottamat sopimuksen edellyttämät vakuutukset saadaan lakkauttaa. (YSE 1998:9:71 § 5 mom.)</p> <p>Vakuutusmäärään tulee joka heik vastata vakuutuskohteen täyttä arvoa lisa- ja muutostöineen. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % vakuuttamisvelvollisen urakoitsijan urakkahinnasta. (YSE 1998:4:38 § 4 mom.)</p> <p>Sivi- ja allurakoitsija on velvollinen vakuuttamaan rakennuskohteen siinä laajuudessa, kuin siitä on erikseen sovittu. (YSE 1998:4:38 § 6 mom.)</p> <p>Kukin urakoitsija vastaa itse rakennusvälineidensä vakuuttamisesta sekä vanhojen rakenteiden korjauksissa rakennustuotteidensa ja käyttötarvikkeidensä vakuuttamisesta. (YSE 1998:4:38 § 7 mom.)</p>
--	---	---	---



Vastuukorjaustyönjohtajan tehtävät urakkakohteessa

<p>1. Reklamointien vastaanottaminen takuuajana Tilaajan tulee osoittaa kohteessa oleva puute, jolloin NCC on velvollinen korjaamaan sen. NCC:n on vastuusta vapautukseen osoitettava, että vika ei kuulu NCC:n vastuupiiriin. Tilaajan ei takuuajana kuulu NCC:n vastuupiiriin. Tilaajan ei takuuajana edellytetä tarkemmin selvittävän työntuloksessa ilmenneen vian alkusyytä, vaan se on NCC:n asia. Tutkimaan ei useimmiten tarvitse ryhtyä pelkkien todentamattomien väitteiden perusteella (Vanhala 2009, 13).</p> <p>Suulliset reklamaatiot kannattavat Vanhalan (2009, 7) mukaan pyytää tekemään kirjallisesti, koska</p> <ul style="list-style-type: none"> - reklamaatioita voidaan paremmin hallita - tilaaja saa perustellun vastauksen - saadaan harkinta-alkaa vastaamiseen. <p>Muista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tarkasta reklamoitointieusi => Tilaaja (Vanhala 2009, 11). - Ollisiko virhe pitänyt havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana? - Onko virhe aiheutunut käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyönnistä? - Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai virheellisestä käytöstä? - Onko rakennusosan, materiaalin tai laitteen käyttöikä kulunut umpeen tai onko niiden takuu voimassa? - Onko 10-vuotuisvastuuaika voimassa? - Onko sopimusasiakirjassa ristiriitaisuuksia? 	<p>2. Ilmoitus takuutarkastuksen pitämisestä Ilmoita takuutarkastuksen pitämisestä tilaajalle, siten että takuutarkastus pidetään alkaisintaan kuukautta ennen takuuajan päättymistä tai viimeistään takuuajan päättymispäivänä.</p> <p>3. Takuutarkastus Käy toteamassa takuuajana ilmenneet virheet</p> <p>Tarkastuksessa on pidettävä pöytäkirjaa.</p> <p>Pöytäkirjaan on merkittävä (YSE 1998 9:76 § 1 mom.) mukaan mm. seuraavat asiat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tarkastuksen tulos - Asianomaisten vaatimukset ja vastineet - Suoritettaviksi määrätty toimenpiteet - määrärajoitteen <p>Katso myös kohta 1. Reklamointien vastaanottaminen takuuajana.</p>	<p>4. Takuukorjaukset Takuutarkastuksessa on sovittu missä ajassa virheet on korjattava.</p> <p>Järjestä tarvittavat suunnitelmat, tukkimukset, materiaalit, työvälineet ja työntekijät</p> <p>Ilmoita tilaajalle toimintasuunnitelmaista viimeisten korjaamiseksi (jatkokorjaukset, sovitut korjaustoimenpiteet, korjausajankohda, korjausten suorittaja, korjaustapa, mahdolliset korvaukset).</p> <p>5. Jälkitarkastus Kun virheet on korjattu, sovi erillinen jälkitarkastus suoritettujen korjausten toteamiseksi.</p> <p>6. Vakuuden luovuttaminen Lähetä vakuuden luovutuskäyväke tilaajalle, kun vähintään 3 kk on kulunut takuuajan päättymisestä. Mikäli kohteessa suoritetaan takuukorjauksia lähetetään käyväke sitten, kun takuukorjaukset on saatettu päätökseen ja jälkitarkastuksessa todettu hoidetuiksi.</p>	<p>7. Reklamointien vastaanottaminen 10-vuotuisvastuuajana 10-vuotuisvastuu aikana virhenäyttö velvollisuus tilaajalla. Tilaajan on osoitettava (YSE 3:30 §) mukana, että kysymyksessä oleva virhe on</p> <ul style="list-style-type: none"> - tärkeä laiminlyönti (tuottamus) => esim. virhe aiheuttaa huomattavia vahinkoja tai merkittävää vahingon vaaraa - lähtämättä jäänyt suoritus - sovitun laadunvalvonnan oleminen laiminlyönti <p>NCC:n on vastuusta vapautukseen osoitettava, että vika ei kuulu NCC:n vastuupiiriin.</p> <p>Tutkimaan ei useimmiten tarvitse ryhtyä pelkkien todentamattomien väitteiden perusteella (Vanhala 2009, 13).</p> <p>Suulliset reklamaatiot kannattavat Vanhalan (2009, 7) mukaan pyytää tekemään kirjallisesti, koska</p> <ul style="list-style-type: none"> - reklamaatioita voidaan paremmin hallita - tilaajan virheen näyttö tulee oikean sisältöisenä käsittelyyn - tilaaja saa perustellun vastauksen - saadaan harkinta-alkaa vastaamiseen. <p>Muista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tarkasta reklamoitointieusi => Tilaaja (Vanhala 2009, 11). - Ollisiko virhe pitänyt havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana? - Onko virhe aiheutunut käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyönnistä? - Onko virhe aiheutunut normaalista kulumisesta tai virheellisestä käytöstä? - Onko rakennusosan, materiaalin tai laitteen käyttöikä kulunut umpeen tai onko niiden takuu voimassa? - Onko 10-vuotuisvastuuaika voimassa? - Onko sopimusasiakirjassa ristiriitaisuuksia?
---	---	---	---



Urakkakohteen rakennusvirhe

Rakennuksessa on virhe, jos työn tuloksessa on ominaisuus, joka ei vastaa sovittua suoritusta eli ei ole sopimusasiakirjojen mukainen. Virhe voi ilmetä esim. vauriona, puutteena tai haittana. (YSE 1998, 3.)

Sopijapuolten vastuu	Urakoitsijan vastuu	Sopimusasiakirjojen ristiriitaisuus
<p>Sopijapuoli vastaa kaikkien urakkaan kuuluvien velvoitustensa sopimuksen mukaisesti täyttämiseksi. (YSE 1998 3:24 § 1 mom.)</p> <p>Sopijapuoli vastaa mm: (YSE 1998 3:24 § 2 mom.)</p> <p>a) laatimistaan suunnitelmista;</p> <p>b) hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista;</p> <p>c) tekemistään töistä ja hankkimistaan rakennusvaroista sekä rakennusosista;</p> <p>d) antamistaan määräyksistä ja ohjeista;</p> <p>e) toiselle sopijapuolelle toimittamistaan aiheuttamista hyödykkeistä, kuten tietoteknisessä muodossa olevista järjestelmistä ja tiedoista;</p> <p>f) tarvitsessaan paikalleen mittauksesta ja asettamistaan mitoista;</p> <p>g) lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta oman suorituksensa osalta.</p> <p>Sopijapuoli vastaa alaisensa ja asiantuntijoidensa sekä urakan täyttämiseksi mahdollisesti käyttämänsä muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä, mikäli näissä yleisissä sopimusehdoissa tai muissa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole muuta sanottu. (YSE 1998 3:24 § 3 mom.)</p>	<p>Urakoitsija vastaa oman urakkansa sopimusehdoista toteuttamisesta edellisen sopijapuolten vastuu kohtaan mukaisesti laajuudessa (YSE 1998 3:26 § 1 mom.).</p> <p>Urakoitsija vastaa muutos- ja lisätöistä samalla tavalla kuin muistakin sopimuksen perusteella hänelle kuuluvista velvoituksista (YSE 1998 3:26 § 2 mom.).</p>	<p>Sopimusasiakirjojen ristiriitaisuus</p> <p>Sopimusasiakirjojen ristiriitaisuus on silloin, että yhdessäkin asiakirjassa annettu urakkaan liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuu muista sopimusasiakirjoista (YSE 1998 1:12 §).</p> <p>Jos sopimusasiakirjat ovat sisällytään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei urakkasopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava: (YSE 1998 1:13 § 1 mom.)</p> <p>A. Kaupalliset asiakirjat</p> <p>a) urakkasopimus;</p> <p>b) urakkaneuvotteilupöytäkirja;</p> <p>c) nämä yleiset sopimusehdot;</p> <p>d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset;</p> <p>e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot;</p> <p>f) urakkarajallite;</p> <p>g) tarjous;</p> <p>h) määrä- ja mittaluetelot;</p> <p>i) muutostöiden yksikköhintaluettelo.</p> <p>B. Tekniset asiakirjat</p> <p>J) työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset;</p> <p>k) sopimuspiirustukset;</p> <p>l) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.</p> <p>Jos jonkin edellä mainittuun yksittäiseen sopimusasiakirjaan tai –asiakirjaryhmään määräykset ovat keskenään ristiriitaisia, pätee viimeksi laadittu saman arvoisen asiakirja. Ellei pätevyysjärjestys täällä perusteella ratkea, tilaajalla on urakoitsijaa kuultuaan oikeus ratkaista, mitä niistä on noudatettava. Tämän laatuinen ristiriitaisuus ei kuitenkaan oikeuta tilaajaa vaatimaan ilman lisäkorvausta enempää kuin mitä voidaan katsoa tarpeelliseksi töiden suorittamiseksi muita töitä vastaavasti. (YSE 1998 1:13 § 2 mom.)</p> <p>Jos sopimusasiakirjassa on yksilöity viittaus muussa asiakirjassa olevaan määräykseen, tämä määräys pätee samoin kuin viittauksen sisältävässä asiakirjassa oleva määräys. (YSE 1998 1:13 § 3 mom.)</p> <p>Jos sopimusasiakirjoihin kuuluu asianomaisen urakan suunnitelma-asiakirjojen ohella muita urakoita koskevia suunnitelma-asiakirjoja, on asianomaisen urakan omilla suunnitelma-asiakirjoilla parempi pätevyys muiden urakoiden asiakirjoihin nähden. (YSE 1998 1:13 § 4 mom.)</p>

Urakkakohteen virhevastuuseen vaikuttavat asiat ja toimenpiteet virheiden poistamiseksi tai korvaamiseksi

VIRHEVASTUUSEEN VAIKUTTAVAT ASIAT:	TOIMENPITEET RAKENNUSVIRHEIDEN POISTAMISEKSI TAI KORVAAMISEKSI:	RAKENNUSVIRHEESTÄ AIHEUTUNEEN VAHINGON KORVAAMINEN:
<p>Kenellä on oikeus reklamoida rakennusvirheistä Lähtökohtaisesti urakkasopimuksessa osapuolena oleva tilaaja voi tehdä reklamaation (Vanhala 2009, 11).</p> <p>Käytettyjen materiaalien takuu</p> <p>Urakoitsijan edellytetään käyttävän rakennustuotteita, joiden takuuaika vastaa vähintään urakoitsijan takuuaikaa, ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin määrätty. (YSE 1998 1:10 § 2 mom.)</p> <p>Sopimisasiakirjojen ristiriitaisuudesta reklamoinnin vaikutus vastuuseen</p> <p>Sopilapuoli, joka huomaa sopimisasiakirjoissa määräyksiä, jotka ovat keskenään ristiriitaisia, on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä toiselle sopilapuolelle (YSE 1998 1:13 § 8 mom.).</p> <p>Kun urakoitsija havaitsee rakennusurituksessa käytettävissä määräyksiä rakennusmateriaalissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä toiselta vastuuilmoitus tilaajalle. Jos tilaaja tästä huolimatta vaatii sopimusmääräyksiä noudatettavaksi, urakoitsija tehdessään työn sopimuksen mukaisesti vapautuu vastuustaan niihin seikkoihin nähden, joista hän on sanottu tavalla tehnyt huomautukseen. (YSE 1998 3:33 § 1 mom.)</p> <p>Jos urakoitsija ei ole havainnut sanottuja virheitä, jotka kuitenkin ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt ne havaita ja ilmoittaa niistä tilaajalle, urakoitsija vastaa omaa tuottoaan vastaan ottaen osin näistä virheellisyksistä.</p> <p>Todistamisolivollisuus vastuu urakoitsijalle siirtyneistä on tilaajalla. (YSE 1998 3:33 § 2 mom.)</p> <p>Tilaajan itse aiheuttama rakennusvirhe</p> <p>NCC ei vastaa sellaisista rakennusvirheistä, jotka se voi osoittaa olevan seurausta normaalista kulumisesta tai virheellisen käytön takia tilaajan vastuulle kuuluvien huolto- ja toimenpiteiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio (YSE 1998 3:29 § 2 mom.).</p> <p>"Huoltokirjan täyttämättä jättäminen voi osoittaa, että asianmukaiset huotto- ja toimenpiteet laiminlyöty (Vanhala 2009, 14).</p> <p>Valvoman vaikutus vastuuseen</p> <p>Tilaajan taholta tapahtuva valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimusmukaisia vastuuta. (YSE 1998 3:62 § 1 mom.)</p> <p>Mikäli tilaaja ei kuitenkaan ole huomauttanut urakkasopimuksen vakavista virheistä, joka on ollut niin ilmeinen, että tilaajan olisi tullut se kohtuuden mukaan havaita ja ilmoittaa siitä urakoitsijalle, tilaaja vastaa omia tuottamustaan vastaavista osin virheen aiheuttamista lisäkustannuksista ja vahingoista. Vastuu ei kuitenkaan siirry, jos virhe aiheutuu urakoitsijan toimesta laiminlyönnistä, täyttämättä ja aineesta sopimuksessa tai on seurausta sovittu laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Todistamisolivollisuus vastuu siirtyneistä tilaajalle on urakoitsijalla. (YSE 1998 3:62 § 2 mom.)</p>	<p>Sopimuksen vastaisen suorituksen korjaaminen tai korvaaminen</p> <p>Työntulos tai sen osa, joka työn aikana todetaan sopimuksen mukaisia vaatimuksia vastaamattomaksi, on urakoitsijan korjattava tai korvattava uudella suorituksella (YSE 1998 3:27 § 1 mom.).</p> <p>Tilaaja on oikeutettu pidättämään maksamattomasta urakkahinnasta NCC:n vastattavaksi kuuluvan virheen korjaus- ja vastaavan määrän, kunnes korjaus on suoritettu (YSE 1998 5:42 § 1 mom.).</p> <p>Vastaanottotarkastuksen jälkeiset toimenpiteet</p> <p>NCC:n on vastaanottotarkastuksessa sovittu ajassa tai mahdollisimman nopeasti suoritettava ne toimenpiteet, jotka tarkastuksessa on todettu NCC:n vastattavaksi. Virheet, joista NCC:n ei sopimisasiakirjojen mukaan ole vastattava, tämän on kuitenkin erikseen sovittava korvausta vastaan korjattava tai poistettava, jos tilaaja sitä viipymättä vaatii. (YSE 1998 9:72 §)</p> <p>Vastaanottotarkastuksessa sovittu aikarajan päätyttyä pidetään kohteesta jälkitarkastus, jossa todetaan, miten NCC on onnistunut korjauksissaan. Mikäli jälkitarkastuksessa havaitaan vielä puutteita tai virheitä, tarvittaessa pidetään vielä jatkojälkitarkastus. (Oksanen ym. 2010, 236.)</p> <p>Hinnanlennus virheen vuoksi</p> <p>Virheet, jotka eivät ole merkittäviä, voidaan korjata työntuloksen käyriä, voidaan sopia hyvitetäviksi arvonvähennyksenä. (YSE 1998 3:29 § 3 mom.)</p> <p>Jos virhe on sellainen, että sen oikaiseminen ei ole välttämätöntä ja sen korjaaminen olisi kustannuksiltaan kohtuutonta, NCC on korjauksen tai uuden suorituksen sijasta velvollinen hyvittämään arvonlennuksen, jonka suuruus määräytyy sopimisasiakirjojen perusteiden mukaan tai niiden puuttessa erikseen sovittavalla tavalla. (YSE 1998 3:27 § 2 mom.)</p> <p>Virheen korjaaminen NCC:n laskuun</p> <p>Jos NCC laiminlyö jonkin hänelle sopimuksen mukaan kuuluvan velvollisuutensa täyttämisen, tilaajalla on oikeus huolehtia veloitteen täyttämisestä NCC:n kustannuksella, ellei NCC ole sitä tilaajan tehokuksesta tehnyt asetettun tai sovittu kohtuullisen määräjän kuluessa. (YSE 1998 11:91 § 1 mom.)</p> <p>NCC:n käytettävien alirakentajien virhevastuu</p> <p>NCC vastaa paljolti omista, myös käyttämiensä alirakentajien ja materiaali toimittajien aiheuttamista virheistä, NCC voi edelleen vaatia korvausta alirakentajien mukaisesti virheen aiheuttaneelta alirakentajalta. (Oksanen ym. 2010, 135.)</p>	<p>Vahingonkorvaus urakkasopimuksenmukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä Sopilapuolen vastuu käsittää, ellei urakkasopimuksessa tai näissä yleisissä sopimusehdoissa muuta määrätä, velvollisuuden korvata toiselle sopilapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvoitteet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopilapuolelle. (YSE 1998 3:25 § 1 mom.)</p> <p>=> Vahingonkärsijän on yleensä osoitettava vahinko, velvollisuuksien täyttämättä jättäminen sekä näiden keskinäinen syy-yhteys (Oksanen ym. 2010, 128).</p> <p>Sopilapuoli ei kuitenkaan vastaa vahingoista, joita tämä ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää. (YSE 1998 3:25 § 2 mom.)</p> <p>=> NCC:n näyttötaakka (Vanhala 2009, 25).</p> <p>Tuotevastuulain mukainen vahingonkorvaus tuotteen aiheuttamasta vahingosta</p> <p>Tuotevastuulain (694/1990) säännökset eivät koske päveluksia, vaan ainoastaan tuotteita, kuten irtaimien laitteiden, aiheuttamia vahinkoja. Rakennustyön aiheuttamat vahingot eivät sellaisinaan ole tuotevastuun piiriin kuuluvia. Rakennusta sellaisenaan ei pidetä tuotteena. (Oksanen ym. 2010, 131.)</p> <p>Mikäli tilaaja ei ole voinut ilmoittaa vahingonkärsijälle kohtuullisessa ajassa ensisijaisia tuotevastuuvaihtoja tai sitä, jolla on tuotteen hankinnut, on tilaaja oikeutettu saamaan maksamansa korvauksen ensisijaisena tuotevastuuvaihtona olevalla urakoitsijalta 10-vuotista vastuuajan kuluessa. (YSE 1998 3:28 § 2 mom.)</p> <p>Urakoitsijan on sopimisasiakirjoissa edellytettävä tavalla tai vaadittaessa ilmoitettava hankkimansa tuotteen ensisijainen tuotevastuuvaihtoinen tai se, jolla on tuotteen hankinnut. (YSE 1998 3:28 § 3 mom.)</p> <p>Tilaajan oikeus vaatia korvausta NCC:ltä kolmannelle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta</p> <p>Urakan toteuttamisessa kolmannelle henkilölle sekä tämän omaisuudelle mahdollisesti aiheutuneesta vahingosta ja haitasta vastaa urakoitsija. Urakoitsija ei ole kuitenkaan vastuussa vahingosta ja haitasta, joka on tietävän toteuttamisen vastaimena seurauksena ja jota hän ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää. Urakoitsija vastaa kuitenkin vahingosta, jos korvausvelvollisuus lain mukaan syntyy tuottamuksesta riippumatta. (YSE 1998 3:31 §)</p> <p>YSE 31 § on urakoitsijan ja tilaajan välinen sopimusehto. Se ei mitenkään rajoita vahingonkärsineen oikeuksia esittää korvausvaatimuksia itse haluamalleen taholle. Jos tilaaja vahingonkärsineen vaatimuksista louituu suorittamaan korvauksen tilaiselle kolmannelle henkilölle, on tilaajalla 31:n nojalla oikeus perä korvauksen takaisin urakoitsijalta, jos urakoitsija on vahingosta vastuussa. (Ahokas, Klimentijev-Sarasma, Larsen & Lehtonen 2005, 165-166.)</p> <p>Tilaaja on oikeutettu pidättämään maksamattomasta urakkahinnasta tilaajan kolmannelle osapuolelle suoritettavan vahingonkorvauksen, jos urakoitsija lain tai sopimuksen nojalla on vahingosta vastuussa. (YSE 1998 5:42 § 1 mom.)</p>