



Juho-Pekka Färm

# Vastuukorjausten käynnistämisen vaatimukset toimitilarakentamisessa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari (AMK)

Rakennusalan työnjohto

Opinnäytetyö

1.10.2024

# Tiivistelmä

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tekijä:               | Juho-Pekka Färm   |
| Otsikko:              | Vastuukorjausten käynnistämisen vaatimukset toimitilarakentamisessa |
| Sivumäärä:            | 28 sivua  |
| Aika:                 | 1.10.2024   |
| Tutkinto:             | Rakennusmestari (AMK)   |
| Tutkinto-ohjelma:     | Rakennusalan työnjohto  |
| Ammatillinen pääaine: | Talonrakennustekniikka  |
| Ohjaajat:             | Lehtori Jouni Ruotsalainen<br>Vuosikorjausvastaava Juha Kalmari     |

---

Tämän opinnäytetyön aiheena on vastuukorjausten käynnistämisen vaatimukset toimitilarakentamisessa. Opinnäytetyön tavoitteena oli selostaa takuuprosessi sekä määrittää takuuajan jälkeen alkavan vastuuajan korjausten käynnistämisen vaatimukset. Teoriatiedon pohjalta syntyi tarkastuslista, joka tukee vastuukorjaustiimin työnjohtajia vastuuajakaisten reklamaatioiden käsittelyssä ja auttaa arvioimaan korjaustoimenpiteiden tarpeellisuutta.

Opinnäytetyö perustuu YIT Toimitilat-segmentin vastuukorjaustiimin sisäisiin aineistoihin sekä rakennusalan kirjallisuuteen. Työssä perehdyttiin erityisesti takuu- ja vastuuajoja käsittelevään kirjallisuuteen. Tämän jälkeen tutkittiin YIT:n vastuukorjaustiimin sisäisiä tiedostoja vastuuajana tehdyistä reklamaatioista ja korjauksista sekä haastateltiin YIT:n vuosikorjausvastaavaa. Opinnäytetyössä käsiteltyjen aiheiden pohjalta laadittiin tarkastuslista urakoitsijan vastuun arvioimiseksi tapauksissa, joissa tilaaja tekee vastuuajana reklamaation urakoitsijan suorittamasta työstä.

Opinnäytetyössä havaittiin, että takuuajan jälkeisen virhevastuun selvittäminen on usein monimutkaista. Rakennusalan yleisten sopimusehtojen määrittelemät vastuun laukaisevat kriteerit ovat tulkinnanvaraisia, mikä johtaa usein osapuolten erimielisyyteen vastuunjakautumisesta. Tämän takia kiistojen ratkaiseminen sovintosopimuksella on hyvin yleistä. Sovintosopimuksella vältetään pitkät ja kalliit oikeusprosessit sekä niihin liittyvä mahdollinen negatiivinen julkisuus. Työssä korostui, että kohtuullinen reagointiaika ja ratkaisun löytäminen reklamaatioihin on tärkeää urakoitsijan maineen kannalta. Lisäksi havaittiin, että rakennusaikainen laadunvarmistus ja kattava dokumentointi ovat keskeisiä keinoja vähentää vastuuajalla ilmeneviä virheitä ja niihin liittyviä vastuukysymyksiä.

Avainsanat: takuuajana, vastuuajana, vastuukorjaus, reklamaatio, sovintosopimus

---

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

## Abstract

Author: Juho-Pekka Färm  
Title: Requirements for Initiating Liability Repairs in Commercial Construction Projects  
Number of Pages: 28 pages  
Date: 1 October 2024

Degree: Bachelor of Construction Management  
Degree Programme: Construction Site Management  
Professional Major: House Building  
Supervisors: Jouni Ruotsalainen, Senior Lecturer  
Juha Kalmari, Liability Repairs Supervisor

---

This thesis examines the requirements for starting liability repairs in commercial construction projects. It explains the warranty process and outlines what is needed to initiate liability repairs after the warranty period ends. Using theoretical information, a checklist was created to help liability repair team supervisors manage complaints and decide if repairs are necessary.

The thesis uses materials from YIT's Business Premises liability repair team and construction industry literature, focusing on warranty and liability periods. An interview with YIT's liability repair supervisor was also conducted. Based on this information, a checklist was developed to assess contractor liability when clients make complaints during the liability period.

The thesis found that determining liability after the warranty period is often complex. The rules for liability in construction contracts are frequently open to interpretation, which can lead to disagreements. As a result, settlement agreements are commonly used to avoid long, costly legal processes and negative publicity. The thesis highlights the importance of quick responses to complaints to protect the contractor's reputation. It also discovered that quality control and thorough documentation during construction are essential to reducing defects and liability issues.

Keywords: warranty period, liability, complaint, settlement agreement

# Sisällys

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Johdanto  | 1  |
| 2     | Rakennushankkeen laadunvarmistus                  | 2  |
| 3     | Takuuaika   | 4  |
| 3.1   | Takuuajan alkaminen                               | 4  |
| 3.2   | Takuuajan pituus ja pidennetyt takuuajat          | 4  |
| 3.3   | Vastuunjako takuuaikana                           | 5  |
| 3.4   | Takuuajan päättyminen                             | 6  |
| 4     | Vastuu aika                                       | 8  |
| 4.1   | Tilaaajan reklamaatiovelvollisuus                 | 9  |
| 4.2   | Urakoitsijan virhevastuun edellytykset            | 10 |
| 4.2.1 | Urakoitsijan törkeä laiminlyönti                  | 10 |
| 4.2.2 | Täyttämättä jääneet suoritukset                   | 11 |
| 4.2.3 | Laadunvalvonnan olennainen laiminlyönti           | 12 |
| 4.2.4 | Kohtuudella havaittavat viat                      | 14 |
| 4.3   | Vastuuajan päättyminen                            | 14 |
| 4.4   | Yleisimmät vastuuajan aikaiset korjaukset         | 16 |
| 4.5   | Esimerkkitapauksia vastuukorjauksista             | 17 |
| 4.5.1 | Pihakannen vesivuoto                              | 17 |
| 4.5.2 | Viemärintuuletusputken vuoto                      | 19 |
| 5     | Sovintosopimukset                                 | 22 |
| 6     | Vastuukorjausten vaikutus urakoitsijan maineeseen | 23 |
| 7     | Tarkastuslista                                    | 24 |
| 8     | Yhteenveto  | 26 |
|       | Lähteet   | 28 |

## 1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö tehdään YIT Toimitilat -segmentin vastuukorjaustiimille ja sen aiheena on takuuajan jälkeisten vastuutakuukorjausten käynnistämisen vaatimukset toimitilarakentamisessa. Vastuukorjaustiimi vastaa YIT:n Toimitilat -segmentin vastuukorjauksista, eli takuuajan jälkeisestä vastuuajanjaksosta, joka alkaa kaksi vuotta kohteen vastaanottamisesta ja kestää siitä eteenpäin seuraavat kahdeksan vuotta. Toisin sanoen vastuu aika päättyy, kun kohteen vastaanotosta tulee kuluneeksi kymmenen vuotta. Vastuukorjaustiimi osallistuu myös tarvittaessa takuuajan korjauksiin.

Vastuukorjausten käynnistämisen vaatimukset toimitilarakentamisessa valikoitui opinnäytetyön aiheeksi, koska takuuajana ilmenevien vikojen korjaaminen on yleensä suoraviivaista ja nopeaa, mutta vastuuajana ilmenevät viat vaativat tilaajalta selkeämpiä todisteita urakoitsijan vastuusta. Opinnäytetyön tavoitteena on kuvata rakennushankkeen takuuprosessi sekä tarkentaa vastuuajan korjausten käynnistämisen vaatimukset, jonka pohjalta luotiin tarkastuslista vastuuajan reklamaatioiden käsittelyä varten. Työn tarkoituksena on tarjota vastuukorjaustiimin työntekijöille, erityisesti sen uusille jäsenille työkalu perehdytykseen. ja selkeämpi käsitys takuu- ja vastuuajojen sisällöistä sekä niihin liittyvistä korjaustoimenpiteiden aloittamisen vaatimuksista.

Tässä opinnäytetyössä takuun jälkeisestä ajasta käytetään nimitystä vastuu aika ja aihe rajataan toimitilarakentamiseen. Opinnäytetyön perustana käytetään rakennusalan yleisiä sopimusehtoja (YSE1998), jotka määrittelevät urakoitsijan vastuut vastuuajana. Lisäksi työssä hyödynnetään rakennusalan kirjallisuutta, YIT:n sisäisiä tiedostoja, haastattelua sekä aiheeseen liittyvää verkkoaineistoa.

## 2 Rakennushankkeen laadunvarmistus

Rakennushankkeen onnistumisen kannalta on keskeistä, että lopputulos vastaa suunnitelmia, laatuvaatimuksia, hyväksytyjä mallitöitä sekä hyvää rakennustapaa. Tavoitellun laadun saavuttamisen kannalta oleellista on, että laatuvaatimukset on määritelty selkeästi ja suunnitelmien mukaiset työmenetelmät mahdollistavat näiden vaatimusten saavuttamisen. Hankkeen osapuolet vastaavat itselleen kuuluvista toimenpiteistä ja tiedottavat muita osapuolia hankkeen aikana havaituista poikkeamista ja muutoksista. Suoritetut toimenpiteet ja päätökset dokumentoidaan hankkeen tarkastusasiakirjaan ja työmaakokouksien pöytäkirjoihin. Työmaan laadunvarmistuksen päämääränä on varmistaa ja todentaa, että valmis tuote vastaa sopimuksenmukaista laatua. (Rakennustöiden laatu 2017: 11–18.)

Rakentamisen onnistumisen edellytyksenä on, että laatuvaatimukset selvitetään ennen töiden aloitusta ja ne käydään läpi yhdessä työntekijöiden kanssa. Rakennusmateriaalien laadun mittareita ovat rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL) sekä muiden rakennusalan normien ja standardien sisältämät laatuluokitukset. Laadukkaan rakentamisen lähtökohdat ovat oikeat työmenetelmät, asianmukaiset olosuhteet, selkeä laatuvaatimusten tuntemus ja riittävät työnaikaiset laadunvarmistustoimet. Näin saavutetaan tavoitteet "kerralla oikein"-periaatteella, mikä parantaa tuottavuutta ja vähentää korjaustarpeita. (Rakennustöiden laatu 2017: 29.)

YIT:n vastuukorjaustiimin sisäisestä materiaalista käy ilmi laadunvarmistusmenetelmiä, joiden käytön tärkeyttä painotetaan tulevien vastuukorjausten ehkäisemiseksi. Aineistossa korostetaan, että jokaisella rakennusaikaisella työtehtävällä tulee olla nimetty vastuuhenkilö valvomaan kyseistä tehtävää. Aineistosta nousee esiin myös kattavan dokumentoinnin tärkeys rakennusprosessin jokaisessa vaiheessa. Eri työvaiheiden riskit tulee tunnistaa jo etukäteen, sekä on oltava selkeää, mitä eri työvaiheissa mitataan, tarkastetaan ja valvotaan. Laadunvalvonnan kriteerit tulee viestiä selkeästi myös aliurakoitsijoille ja varmistaa, että heidän työnsä laatu, käytetyt materiaalit sekä dokumentoinnin taso täyttävät sovitut vaatimukset. Aliurakoitsijoilta tulee aina pyytää luovutusmateriaali, josta

käy ilmi käytetyt työmenetelmät ja tuotteet sekä suunnitelman mukaisesti toteutuneet laatumittaukset. Erityisen tärkeää tulevaisuuden kannalta on dokumentoida piiloon jäävät rakenteet ja varmistaa vedeneristystöiden laatu käyttämällä esimerkiksi vedenpainekokeita, jotta mahdolliset vuodot havaittaisiin jo rakennusaikana. Rakennushankkeen suunnitelmat tulee olla toteutuskelpoisia, ja toteutuksen tulee aina noudattaa suunnitelmia. Mallitöillä varmistetaan, että työ tehdään suunnitelman mukaisesti oikeilla ja hyväksytyillä materiaaleilla. Mallityön suorittavat henkilöt, jotka jatkossakin tekevät kyseistä työtä kohteessa ja mallikatselmuksessa tulee olla mukana riittävän asiantuntevia henkilöitä virheiden havaitsemiseksi. Työvaiheiden aktiivista seuranta on jatkettava mallitöiden jälkeenkin, ja sovittu määrä laadunvarmistustarkastuksia on suoritettava läpi työprosessin. Tilaajalle luovutettavien huoltokirjojen tulee olla yksityiskohtaisia ja toteutuskelpoisia, jotta vaaditut huoltotoimenpiteet kyetään toteuttamaan. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2022.)

### 3 Takuu aika

Takuu aika on ajanjakso, joka toimii eräänlaisena koeaikana, jolloin urakoitsijan suoritusta tarkkaillaan ja urakoitsija on vastuussa työtuloksessa ilmenneiden virheiden korjaamisesta (Kankainen & Junnonen 2014: 263).

#### 3.1 Takuuajan alkaminen

Takuu aika voi alkaa eri perusteilla riippuen tilanteesta. Yleensä se alkaa, kun urakoitsija ja tilaaja suorittavat yhdessä vastaanottotarkastuksen. Jos vastaanottotarkastusta ei pidetä, takuu aika alkaa siitä päivästä, jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön. (Kankainen & Junnonen 2014: 263.)

#### 3.2 Takuuajan pituus ja pidennetyt takuuajat

YSE 29§:n mukaan takuu aika on lähtökohtaisesti kaksi vuotta, ellei urakkasopimuksessa toisin mainita. Joissain tapauksissa tilaaja voi vaatia tiettyihin erityis- töihin tai hankintoihin normaalia pidemmän takuuajan, mikä yleensä mainitaan urakkaohjelmassa. Pidempiä takuita saatetaan vaatia, esimerkiksi lämpölasikunnoille tai vesikattotöille. (Kankainen & Junnonen 2014: 268.) Oksanen ym. (2019: 165) pohtii teoksessaan YSE-ehtojen kahden vuoden takuuajan riittä- mättömyyttä, sillä joissain tilanteissa edes selkeimmät virheet eivät ehdi ilmetä tänä aikana. Tämän vuoksi rakennusalalla on alettu käyttämään pidempiä ta- kuuaikoja, esimerkiksi vesieristeille. Tilaajan kannattaa harkita, onko takuu aika riittävä "koe aika" työn laadun arvioimiseksi vai pitäisikö takuu aikaa pidentää tai harkita uudelleen takuuajan jälkeisen vastuun ehtoja.

Urakoitsijan siirtäessä oman sopimus kumppaninsa, kuten tavarantoimittajan tai aliorakoitsijan, myöntämän takuun tilaajalle, täytyy siihen saada kyseisen toimit- tajan tai aliorakoitsijan suostumus. Urakoitsijan vastuun siirtämiseksi tarvitaan hyväksyntä myös kohteen tilaajalta. Sovitut vastuunsiirrot tulee ilmetä kirjallisina dokumenteissa, esimerkiksi työmaakokouksen tai vastaanottotarkastuksen pöy- täkirjassa. (Kankainen & Junnonen 2014: 263–269.)

Pidennetyt takuut ovat yleistymässä ja nykyään tilaajat pyytävätkin niitä tarjouspyynnöissään. Tapauskohtaisesti urakoitsija saattaa suostua tilaajan esittämään pyyntöön pidennetystä takuuajasta, vaikka se olisikin riskialtista urakoitsijalle itselleen. Urakoitsijat voivat toimia näin halutessaan saavuttaa itsellensä etua urakkakilpailussa, vaikka urakoitsija ei itse saisi tilaamiensa tuotteiden toimittajalta tai aliurakoitsijalta pidennettyä takuuta. Joissain tapauksissa aliurakoitsija saattaa luvata työlleen pidennetyn takuuajan saavuttaakseen etulyöntiaseman urakoitsijan kilpailuttaessa eri toimijoita. Epäselvyyksiä takuuajojen suhteen voi ilmetä, kun takuun piiriin kuuluva tuote rikkoutuu ja se joudutaan korvaamaan uudella tuotteella. Tällöin tulee määrittää, jatkuuko uuden tuotteen takuu aika alkuperäisen tuotteen takuuajan mukaisesti vai asetetaanko uudelle tuotteelle kokonaan uusi takuu aika. Tämänkaltaisista takuu aikoja koskevista periaatteista tulisi sopia selkeästi jo urakkasopimuksessa erimielisyyksien välttämiseksi. Pidennetty takuu aika ei kuitenkaan pidennä urakoitsijan vastuu aikoja. Esimerkiksi 5 vuoteen pidennetty takuu aika tarkoittaa sitä, että sen loppumisen jälkeen on jäljellä 5 vuotta vastuu aikoja. Mikäli pidennetyn takuu ajan kesto on 10 vuotta tai enemmän, ei sen päättymisen jälkeen ole enää erillistä vastuu aikoja. (Haastattelu 2024.)

### 3.3 Vastuunjako takuu aikana

Takuu aikana urakoitsijalla on todistustaakka havaitusta virheestä. Tilaaja voi olettaa, että virhe kuuluu urakoitsijan vastuulle, ellei urakoitsija pysty osoittamaan, että työ on tehty sopimuksen mukaisesti tai, että virhe johtuu muusta syystä. Muihin syihin lukeutuvat muun muassa normaali kuluminen, tilaajan virhe, vahingonteko, huollon laiminlyönti, suunnittelijan tai sivu-urakoitsijan virhe tai ulkopuoliset tekijät. Tilaajan on osoitettava virhe tarkasti, ja urakoitsijan on todistettava, että virhe ei johdu hänen suorituksestaan, mikäli hän haluaa vapautua vastuusta. (Kankainen & Junnonen 2014: 265.)

Takuu aikana havaitut virheet on korjattava siten, etteivät ne uusiudu. YSE:n mukaan jonkin takuukorjaustyön valmistuminen ei kuitenkaan aloita uutta takuu aikoja, vaan takuu aika määräytyy alkuperäisen urakkasopimuksen mukaisesti. Takuu kattaa myös lisä- ja muutostyöt, mutta se ei kata normaalista käytöstä

aiheutuneita virheitä tai ongelmia, kuten luonnollista pintarakenteiden kulumista, virheellisestä käytöstä tai huollon laiminlyönnistä johtuvia vikoja, vahingontekoa tai ulkopuolisista olosuhteista aiheutuneita vaurioita. Vahingonvaara siirtyy tilaajalle kohteen vastaanoton yhteydessä, jolloin huollon asianmukaisuuden varmistamiseksi tilaajalle luovutetaan rakennuksen käyttö- ja huoltokirja (Kankainen & Junnonen 2014: 264.)

Urakoitsija määrittää korjaustavan, kunhan se täyttää urakkasopimuksen laatuvaatimukset. Tilaaja voi ehdottaa vaihtoehtoisia korjaustapaa, ja osapuolten on suositeltavaa neuvotella yhdessä molempia tyydyttävä ratkaisu. Jos yksimielisyttä ei saavuteta, urakoitsijalla on oikeus päättää, miten virheet korjataan. Mikäli tilaajan ehdottama korjaustapa nostaa rakenteen laatutasoa, tilaaja vastaa lisäkustannuksista. (Kankainen & Junnonen 2014: 265.)

### 3.4 Takuuajan päätyminen

Takuuaika määritellään päättyneeksi, kun vastaanottotarkastuksesta tai, jos sitä ei ole pidetty, rakennuksen käyttöönotosta on kulunut kaksi vuotta. Yleensä rakennusurakan sopimusehdot on laadittu siten, että kaikkien urakoiden takuuajat päättyvät samanaikaisesti. Jos takuuaikaa joudutaan pidentämään urakoitsijasta riippumattomista syistä, kuten tilaajan toimista tai toisen urakoitsijan työstä johtuen, pidentämisestä aiheutuvat kustannukset kattaa tilaaja, joka voi myöhemmin vaatia korvausta osapuolelta, joka on aiheuttanut pidentämisen tarpeen. Vastaanottotarkastuksessa sovitaan yleensä sekä takuuajan päättymisestä että takuutarkastuksen ajankohdasta. YSE 74 §:n mukaan takuutarkastus on pidettävä aikaisintaan kuukautta ennen ilmoitettua takuuajan päättymistä ja viimeistään takuuajan päättymispäivänä. Jos tilaaja tai urakoitsija ei pyydä tarkastusta ajoissa, takuu aika jatkuu yhden kuukauden lisäajalla, jolloin tilaajalla on vielä oikeus vaatia virheiden ja puutteiden korjaamista. Tämän lisäajan jälkeen tilaajalla ei ole enää oikeutta esittää takuuseen perustuvia vaatimuksia. (Kankainen & Junnonen 2014: 263–266.)

Takuutarkastuksessa laaditaan lista havaituista virheistä ja puutteista, ja sovitaan, mihin mennessä urakoitsijan on ne korjattava. Jos korjauksille ei sovita

tarkkaa määräaika, ne on tehtävä mahdollisimman pian. Mikäli urakoitsija viivyttelee korjausten suorittamisessa, rakennuttaja voi teettää työt urakoitsijan kustannuksella. Ennen tätä on kuitenkin annettava urakoitsijalle kirjallinen ilmoitus virheestä ja riittävä aika sen korjaamiseen. (Kankainen & Junnonen 2014: 266.) Takuuajan aikana reklamoitujen ja korjattujen virheiden osalta voi takuuajan päättymisen jälkeen syntyä kiistaa siitä, kuuluuko korjaus edelleen takuuajan vastuulle vai takuuajan jälkeisen vastuun piiriin. Tällaisessa tilanteessa urakoitsija saattaa pyrkiä välttämään vastuutaan vetoamalla vastuunrajoituksiin. Yleisesti ottaen kuitenkin, jos takuuajana ilmoitettu ja korjattu virhe ilmenee uudelleen takuuajan päättymisen jälkeen, se katsotaan edelleen urakoitsijan vastuulle kuuluvaksi. Tämä johtuu siitä, että urakoitsija ei voi vapautua vastuustaan tekemällä puutteellista korjausta. (Oksanen ym. 2019: 166.)



Kaavio 1. Takuuajan ja vastuuajan kesto havainnollistettuna. Takuuajan laskeminen alkaa kohteen vastaanotosta ja se kestää kaksi vuotta. Tämän jälkeen alkaa vastuuajan laskenta, joka ulottuu 10 vuoteen vastaanotosta. Mahdollinen pidennetty takuu kestää sopimuksessa erikseen sovitun ajan.

## 4 Vastuu aika

Rakennusaikana ja takuuajan kuluessa urakoitsijan suorituksessa havaittu virhe oletetaan lähtökohtaisesti urakoitsijan aiheuttamaksi. Takuuajan päätyttyä vastuuajan alkaessa tilanne on kuitenkin erilainen. Tilaaja ei voi edellyttää, että urakoitsijan tulisi automaattisesti vastata kaikista virheistä vielä takuuajan jälkeenkään. Käytännön syyt vaikuttavat tähän: mitä enemmän aikaa kuluu työntuloksen luovutuksesta, sitä todennäköisempää on, että ilmenevät viat johtuvat käytöstä, eivätkä urakoitsijan tekemistä virheistä. Suurin ero takuuajan vastuuseen verrattuna on se, että takuuajan jälkeisenä vastuuajana, urakoitsijan vastuu ei synny pelkän virheen toteamisen perusteella. (Kankainen & Junnonen 2014: 274.)

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 (2016: 9) määrittelee urakoitsijan vastuun takuuajan jälkeen seuraavasti:

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkään 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. 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.

YSE:n 30§ nostaa esille vaatimukset, jotka tilaajan täytyy osoittaa ja, joita käytetään urakoitsijan syyllisyyden arviointiin virheen aiheuttajana:

- Urakoitsijan törkeä laiminlyönti: Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkään sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä.
- Urakoitsijan täyttämättä jäänyt suoritus: Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkään sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan täyttämättä jääneestä suorituksesta.

- Urakoitsijan laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti: Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää olevan seurausta urakoitsijan sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä.

Lisäksi edellytetään, että tilaaja ei ole voinut kohtuudella havaita näitä virheitä vastaanottotarkastuksessa tai takuuajan aikana, jotta urakoitsija olisi vastuussa virheistä takuuajan jälkeen. Urakoitsija kuitenkin vapautuu näistäkin vastuista, kun kohteen vastaanottamisesta tai käyttöönotosta on kulunut kymmenen vuotta. (YSE1998 2016: 9.)

Takuuajan päätyttyä tilaajalla on todistustaakka. Jos virheen oletetaan johtuvan urakoitsijasta, tilaajan on takuuajan jälkeen osoitettava jokin YSE 30 §:ssä määritellyistä vastuuperusteista. Urakoitsijan virhevastuuta takuuajan jälkeen arvioidaan yleensä tarkastelemalla sopimuksen ehtoja ja sanamuotoja, sekä ottamalla huomioon urakoitsijan toiminta ja mahdollinen syyllisyys. Käytännössä oikeudessa arviointi on kuitenkin usein perustunut virheen vakavuuteen ja sen vaikutuksiin. (Oksanen ym. 2019: 162.)

Junnosen & Saarelaisen (2020: 101) mukaan jos joku YSE:ssä mainituista kolmesta takuuajan jälkeisen vastuun laukaisevasta kriteeristä ei täyty, noudatetaan silloin pääsääntöä, jonka mukaan urakoitsija olisi vastuusta vapaa. Oksanen ym. (2019:162) puolestaan esittävät asian niin, että yhdenkin kriteerin täyttyminen voi riittää urakoitsijan virhevastuuseen. Tämä eri tieteellisten lähteiden tulkinta YSE:n ehdoista lisää vastuuajan vastuiden tulkinnanvaraisuutta.

#### 4.1 Tilaaajan reklamaatiovelvollisuus

Vastuukorjausten aloittaminen edellyttää aina, että tilaaja tekee reklamaation havaitusta virheestä. Reklamaatio tarkoittaa huomautusta, ilmoitusta tai vaatimusta, jolla pyritään turvaamaan omat oikeudet ja asema. Sekä tilaaja että urakoitsija voivat tehdä reklamaation, ja sen tarkoituksena on kiinnittää vastapuolen huomio mahdollisiin ongelmiin, jolloin tarvittaviin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä. Jos reklamaatiota ei tehdä, vastapuoli voi olettaa, ettei urakan

suorittamisessa ole havaittu ongelmia. Reklamaation tekemättä jättäminen voi myös johtaa siihen, ettei myöhemmin voida vedota havaittuihin puutteisiin. Reklamaatio tulisi tehdä aina kirjallisesti, vaikka sitä ei sopimusehdoissa erikseen vaadittaisi. Reklamaation tulee olla selkeä, asiallinen ja neutraali. Siinä on mainittava reklamaation syy, mahdolliset seuraukset sekä reklamaation tekijän vaatimukset tai varaus esittää vaatimuksia myöhemmin. Reklamaatioon voi myös liittää ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi. Urakoitsijan vastaanottaessa reklamaation, siihen on reagoitava huolellisesti. Jos reklamaation vastaanottaja pitää sitä sopimuksen vastaisena, on hänen vastattava kirjallisesti mahdollisimman pian, tai muutoin vaitiolo voidaan tulkita hyväksynnäksi. (Junnonen & Kankainen 2020: 101–102.)

## 4.2 Urakoitsijan virhevastuun edellytykset

Tässä osiossa käydään tarkemmin läpi YSE-sopimusehdoissa määritellyt takuuajan jälkeisen vastuun laukaisevat kriteerit, jotka voivat johtaa urakoitsijan virhevastuuseen.

### 4.2.1 Urakoitsijan törkeä laiminlyönti

Urakoitsijan sopimuksen vastainen suoritus ei automaattisesti tarkoita törkeää laiminlyöntiä. Törkeä laiminlyönti rinnastetaan usein lähes tahalliseen toimintaan. Tämä tarkoittaa, että urakoitsijan olisi pitänyt ymmärtää vastuunsa ja tietää, että sopimuksen vastainen toiminta voi todennäköisesti aiheuttaa vahinkoa. Tavallisen huolimattomuuden ylittäminen edellyttää vakavaa välinpitämättömyyttä urakoitsijan toiminnassa. Tuottamuksen vakavuus arvioidaan sen perusteella, kuinka paljon urakoitsijan toiminta poikkesi vaaditusta huolellisuudesta. Mitä ennakoitavampi ja vältettävissä oleva vahinko oli, sitä vakavampana tuottamusta pidetään. Esimerkiksi vakava välinpitämättömyys rakennusurakassa voisi olla tilanne, jossa urakoitsija toteuttaa ratkaisun tietoisena siihen liittyvistä merkittävistä vahinkoriskeistä, vaikka hänellä ei ole riittävää osaamista tai kokemusta arvioida ratkaisun toteutettavuutta. (Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen ilmenevästä virheestä 2024.)

Oksasen ym. (2019:163) mukaan tapauksissa, jolloin rakennusvirheet ovat aiheuttaneet huomattavia vahinkoja tai vakavan vahingon vaaraa, on niiden katsottu johtuvan urakoitsijan törkeästä huolimattomuudesta. Tilannetta on tällöin tarkasteltu siltä kannalta, että virheen vakavuus itsessään osoittaa törkeää tuottamusta. Vakavia rakennusvirheitä pidetään usein törkeän tuottamuksen seurauksina, ja myös työntuloksen poikkeaminen pakottavista rakentamismääräyksistä voi viitata törkeään tuottamukseen. Oksasen ym. (2019: 163) esittelemässä oikeustapauksessa urakoitsija katsottiin syylliseksi törkeään virheen tuottamukseen, kun linjasaneerausurakassa oli jätetty kylmävesijohdot eristämättä, märkätilojen viemärit olivat kannakoitu virheellisesti alas laskettujen kattojen alle, ja palokatkoissa oli tehty vakavia virheitä. Erityisesti palokatkojen puutteet katsottiin vaarantavan asukkaiden turvallisuuden ja terveyden, ja vesijohtojen sekä viemärien virheet muodostivat vakavan vahingon riskin.

#### 4.2.2 Täyttämättä jääneet suoritukset

Täyttämättä jäänyt suoritus tarkoittaa rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa tilannetta, jossa urakoitsija on jättänyt osan sovitusta työstä tekemättä. Tämä ei liity tuottamukseen, vaan kyse on siitä, että urakoitsija on jättänyt pois jonkin työn ilman, että asiasta on sovittu tilaajan kanssa tai tilaajalle olisi hyvitetty jätetty suoritus taloudellisesti. Vaikka tilaajalle ei välttämättä aiheutuisi suoranaista vahinkoa, hän ei ole saanut suoritusta, joka vastaisi maksamaansa sopimushintaa. (Kankainen & Junnonen 2014: 275.)

Oksanen ym. (2019:163) mukaan suorituksen täyttämättä jättämistä koskevan määräyksen taustalla on ajatus, että tilaajan ei ole kohtuullista maksaa työstä, jota ei ole todellisuudessa tehty, edes takuuajan päättymisen jälkeen. Pelkkä suorituksen tekemättä jättäminen voi olla riittävä peruste takuuajan jälkeiselle virhevastuulle, eikä se edellytä urakoitsijan törkeää tuottamusta. Esimerkiksi, jos urakoitsija jättää asentamatta sopimuksessa edellytetyt rakenteet, kuten lämpöeristeet, tämä voi johtaa korjausvastuuseen. Jos kyseessä ovat näkyvät rakenteet, tilaajan tulisi havaita puutteet vastaanottotarkastuksessa tai viimeistään takuuajan kuluessa. Piiloon jääneiden rakenteiden laiminlyönti voi kuitenkin viitata myös urakoitsijan törkeään tuottamukseen, jolloin vastuuperusteet

voivat olla päällekkäisiä. Huolellisuustason arvioinnissa huomioidaan ammattilaisten yleisesti noudattamat korkeat huolellisuusstandardit. Mikäli urakoitsija poikkeaa näistä standardeista, se tukee päätelmää, että urakoitsija on vastuussa virheestä. Lisäksi, jos työhön liittyy huomattavia riskejä, huolellisuusvaatimukset ovat entistä tiukemmat, mikä voi entisestään vahvistaa urakoitsijan vastuuta virheistä.

Oksanen ym. (2019: 164) antaa esimerkin korkeimman oikeuden tuomiosta, jonka päätöksessä sovellettiin YSE1998:n määräyksiä. Tapauksessa myyjä toimitti tilaajalle betonipalkkien raudoituksia, jotka eivät täyttäneet sopimuksen murtolujuusvaatimuksia. Tilaajan olisi pitänyt tarkistaa raudoitukset ennen valmistamista ja havaita niiden virheellisyys. Myyjällä oli kuitenkin asiantuntijana erityinen vastuu varmistaa raudoitusten sopimukseenmukaisuus, ja koska hän oli toiminut törkeän huolimattomasti, tilaaja ei menettänyt oikeuttaan vedota virheeseen. Vahingonkorvausta kuitenkin soviteltiin, koska tilaaja oli osaltaan myötävaikuttanut tilanteeseen.

#### 4.2.3 Laadunvalvonnan olennainen laiminlyönti

YSE:n määräykset urakoitsijan laadunvarmistuksesta eivät ole kovin tarkkoja, mikä on ymmärrettävää, koska vakioehdot kattavat monia eri rakennusaloja ja urakkatyyppejä. Tästä syystä ne eivät voi sisältää yksityiskohtaisia ohjeita, esimerkiksi tiettyjen mittausten tai dokumentoinnin osalta. Tarkempi laadunvarmistus onkin määriteltävä projektikohtaisesti. Jos sopimusasiakirjoissa ei ole erikseen vaadittu tiettyjä laadunvarmistustoimenpiteitä, eikä urakoitsijalta ole pyydetty ennen työn aloitusta kirjallista selvitystä laadun varmistamisesta, laadunvarmistuksen taso jää YSE 11 § 4. momentin tarkoittaman laadunvalvonnan nojalle ja yleisen hyvän rakennustavan varaan. (Klementjeff 2022: 135–137.)

Laadunvarmistuksen vähimmäistaso perustuu sitoviin määräyksiin ja mahdollisesti rakennusvalvonnan ohjeisiin, mutta tilaaja voi urakasopimuksessa määrittellä tarkempiakin laadunvarmistustoimenpiteitä. Urakoitsija voi sitoutua tiettyihin laadunvarmistusmenetelmiin myös itsenäisesti, esimerkiksi tarjouksessaan, vaikka tilaaja ei olisi niitä erikseen vaatinut. Jos urakoitsijalta on edellytetty

tiettyjä laadunvarmistustoimia, kuten mittauksia tai testauksia, mutta tilaaja ei ole pyytänyt niistä dokumentaatiota urakan aikana tai vastaanotossa, tätä ei voida automaattisesti pitää tilaajan laiminlyöntinä. YSE 61 § mukaan tilaajalla on oikeus saada urakoitsijalta laadunvarmistustiedot, mutta sopimusehdot eivät velvoita tilaajaa hankkimaan niitä oma-aloitteisesti. Tilaajan kannalta on kuitenkin tärkeää, että tarjouspyynnössä selkeästi määritellään, millaisia laadunvarmistustoimia edellytetään, miten ne dokumentoidaan ja milloin ne tulee esittää. YSE:n 30 § asettaa tilaajalle näyttötaakan urakoitsijan vastuun laiminlyönnistä, urakoitsijan on kuitenkin pystyttävä osoittamaan, että sovitut laadunvarmistustoimet ovat tehty. Takuuajan jälkeen syntyvässä vastuutilanteessa tilaaja voi käyttää näitä dokumentteja todistaakseen urakoitsijan laiminlyönnin. (Klementjeff 2022: 137–139.) Sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti aiheuttaa harvoin vastuun urakoitsijalle takuuajan jälkeen, sillä tilaaja saa yleensä laadunvarmistukseen liittyvät dokumentit jo työn aikana tai viimeistään urakan luovutuksen yhteydessä. Näiden asiakirjojen perusteella tilaajan tulisi pystyä tunnistamaan, jos jokin laadunvarmistustoimenpide on jäänyt tekemättä tai on suoritettu puutteellisesti. (Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen ilmenevästä virheestä 2022.)

Oksanen ym. (2019: 164–165) esittelevät korkeimman oikeuden ratkaisun esimerkkinä tilanteesta, jossa oli tapahtunut sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti. Tapauksessa varikkohallin katon kantavana rakenteena käytetty profiilipelti ei täyttänyt rakennesuunnitelmien vaatimuksia, mikä johti katon merkittävään painumiseen. Korkein oikeus katsoi, että rakennusmääräyskokoelman B6 ja B7 vaatimukset olivat sopimusasiakirjoihin viittaamalla tulleet osapuolia sitoviksi. Profiilipellin valmistus ei ollut tapahtunut hyväksytyyn tarkastuslaitoksen valvonnassa ja laatu olisi pitänyt varmistaa erityisillä toimenpiteillä, joita ei kuitenkaan toteutettu. Korkein oikeus arvioi laadunvarmistuksen laiminlyönnin olennaiseksi, sillä virhe liittyi koko kattorakenteeseen ja aiheutti vakavan riskin ihmisten hengelle, terveydelle ja omaisuudelle. Virhe oli aiheutunut valmistajan tietokoneohjelmiston mitoituserheestä, jota ei ollut mahdollista havaita työmaalla. Ratkaisussa käsiteltiin sekä urakoitsijan törkeää tuottamusta että sovitun laadunvarmistuksen laiminlyöntiä. Korkein oikeus totesi, että

laadunvarmistuksen laiminlyönti oli olennainen seikka tuottamuksen asteen arvioinnissa, mutta ne ovat myös erillisiä perusteita takuuajan jälkeiselle vastuulle.

#### 4.2.4 Kohtuudella havaittavat viat

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen vain virheistä, joita tilaaja ei kohtuudella olisi voinut havaita vastaanotto-tarkastuksessa tai takuuajana. Nämä ovat yleensä piileviä virheitä, jotka tulevat esiin vasta takuuajan päätyttyä. On tapauskohtaista, olisiko tilaajan pitänyt havaita virhe. Tämä riippuu esimerkiksi siitä, mitä tilaajalta on kohtuudella voitu edellyttää. Rakennusalan ammattilaisilta odotetaan enemmän kuin maallikoilta. Tilaaja voi vedota virheeseen takuuajan jälkeen, jos virheen havaitseminen olisi vaatinut rakenteiden avaamista tai erityisiä teknisiä toimenpiteitä. (Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen ilmenevästä virheestä 2022.)

Jos tilaaja olisi voinut kohtuudella havaita virheen vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana, mutta ei ole huomauttanut siitä eikä vaatinut korjaustoimenpiteitä, katsotaan hänen hyväksyneen työntuloksen sellaisenaan, virheineen. Tässä tapauksessa kyse ei ole piilevästä virheestä. Mikäli tilaaja ei olisi kohtuudella voinut havaita virhettä takuuajana, hän ei olisi myöskään antanut hyväksyntäänsä virheelliselle työntulokselle. Siinä tapauksessa hänellä on oikeus vedota urakoitsijan vastuuseen takuuajan jälkeen, mikäli myös muut vastuuehdot täyttyvät. Tilaajan ollessa rakennusalan ammattilainen, hänellä on laaja selonottovelvollisuus vastaanottotarkastuksessa. Tilaaja voi vedota virheen piilevyyteen lähinnä silloin, kun virheen havaitseminen olisi vaatinut rakenteiden avaamista, eikä sitä ole tehty. (Junnonen & Kankainen 2020: 101–102.)

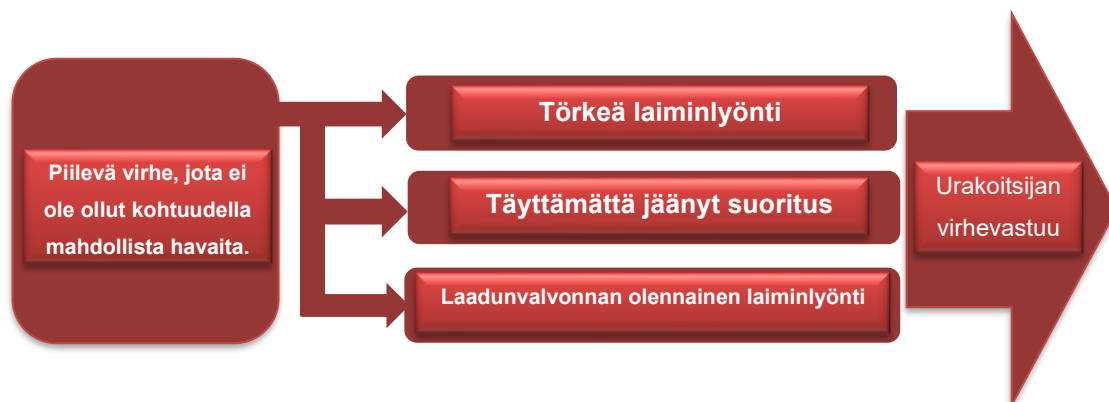
#### 4.3 Vastuuajan päätyminen

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa YSE1998 (2016: 9) määritellään vastuuajan päättyvän, kun urakan vastaanottamisesta tai rakennuskohteen käyttöönnottamisesta on kulunut kymmenen vuotta. Kankainen ja Junnonen (2014: 276) toteavat, että tilaajan ajallaan tekemä reklamaatio, josta ilmenevät selvästi vaatimuksen perusteet, riittää katkaisemaan vastuuajan vanhenemisen.

Täten reklamaation käsittely voi jatkua vastuuajan yli, vaikka urakan vastaanottamisesta olisi kulunut jo kymmenen vuotta.

Kankainen & Junnonen (2014: 276) esittelevät esimerkin tapauksesta, jossa korkein oikeus katsoi, että tilaaja oli reklamoinut urakoitsijaa liian myöhään, minkä seurauksena urakoitsija välttyi vastuulta. Tapauksessa tilaajan vaatimukset esitettiin urakoitsijalle yli 10 vuotta vastaanottotarkastuksen jälkeen, ja reklamaatio oli tehty yli kolme kuukautta myöhässä 10 vuoden määräajasta. Myöhäisen reklamaation vuoksi välimiesoikeus hylkäsi kanteen, sillä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija oli vapautunut vastuusta 10 vuoden määräajan umpeuduttua.

Vastuuajan päättymisen lähestyessä, tilaaja harvoin enää esittää uusia reklamaatioita. Toisinaan tilaajat kuitenkin käyttävät konsulttien tarjoamia vastuutar kastuspalveluita, jolloin mahdollisia urakoitsijan vastuunalaisia vikoja etsitään hyvinkin tarkkaan. Usein tulee vastaan tilanteita, joissa tilaajalle ei ole täysin selvää, mitä urakoitsijan takuu- ja vastuuajan vastuisiin sisältyy, jolloin tilaaja saattaa virheellisesti vaatia esimerkiksi normaalista kulumisesta johtuvien vikojen korjaamista. Tilaaja voi myös virheellisesti ymmärtää tuotteen käyttöiän tarkoittavan urakoitsijan takuu- tai vastuuajaa. Tilaaja saattaa erehtyä oletta maan, että mikäli yksi riskirakenteeksi luokiteltu, kuten vesikaton vedenpitävyyteen liittyvä rakenne on vioittunut, tulisi jokainen vastaavanlainen rakenne korjata varotoimenpiteenä. Tapauskohtaisesti jokaisen korjaaminen samanaikaisesti voi olla perusteltua, sillä se voi helpottaa urakoitsijan työtä pitkällä aikavälillä ja estää myöhemmin ilmenevien vikojen korjauskierteen. (Haastattelu 2024.)



Kaavio 2. Havainnollistava esitys rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisista kriteereistä, jotka voivat johtaa urakoitsijan vastuuseen vastuuajan aikana.

#### 4.4 Yleisimmät vastuuajan aikaiset korjaukset

Vastuuajan aikana, eli kahden vuoden takuuajan jälkeen, rakennuksissa yleisimmin havaittavat viat ja virheet liittyvät rakenteisiin ja järjestelmiin, joiden ongelmat voivat kehittyä hitaasti ja tulla näkyviin vasta ajan kuluessa. YIT:n toimitilojen vastuukorjaustiimin sisäisistä tiedostoista (Organisaation sisäiset asiakirjat 2022) käy ilmi, että yleisimpiä vastuuajan aikaisia korjauksia ovat olleet:

- **Pihakansien ja vedenpitävyyden ongelmat:** Pihakansissa saattaa esiintyä vedenpitävyyteen liittyviä ongelmia, kuten vesieristysnostojen, alustan tasaisuuden ja pintavesien hallinnan puutteita.
- **Katon vedeneristys ja vesivuodot:** Mahdollisia vesivuotokohtia havaitaan usein katon läpivientien kohdalla.
- **Julkisivujen ja lasirakenteiden ongelmat:** Julkisivujen rakenteissa, kuten lasijulkisivuissa saattaa ilmetä liittymäkohtien ongelmia, erityisesti pystysuorissa ja vaakasuorissa liittymissä muihin rakenteisiin.

- **Ääni- ja desibeliongelmat:** Väliseinien, julkisivujen sekä ikkunoiden ja ovien ääntä eristävien rakenteiden riittämättömyys on yksi yleinen vastuuajainen korjaus.
- **Halkeilevat seinät ja lattiapinnat:** Erityisesti seinä- ja lattiapinnoissa saattaa esiintyä halkeamia, jotka eivät olleet havaittavissa takuuajan aikana, mutta vaativat korjausta vastuuajana.

Nämä viat liittyvät usein joko suunnitteluvirheisiin, materiaalien heikkouteen tai puutteelliseen rakennustapaan, ja niiden korjaaminen vastuuajanaikana edellyttää perusteellista arviointia urakoitsijan vastuusta.

## 4.5 Esimerkkitapauksia vastuukorjauksista

### 4.5.1 Pihakannen vesivuoto

Kiinteistön omistaja teki reklamaation urakoitsijalle pihakannen vesivuodosta, jossa sadevesi ja lumien sulamisvedet valuivat autohalliin. Vuotokohdan määrittäminen oli haastavaa, sillä pihakansialue oli laaja, mikä vaikeutti vuodon paikallistamista. Reklamaatioon oli kuitenkin reagoitava nopeasti, jotta estettäisiin vahingon laajeneminen ja autojen vahingoittuminen autohallissa. Vuodon paikantamiseen päätettiin käyttää vetykoetta. Kokeessa ontelolaattaan tehtiin tiivis reikä vuotokohdan läheisyyteen, johon asennettiin vetykaasun syöttöputki. Vetykaasua johdettiin hallitusti rakenteeseen painepullosta, ja pihakannen puolelta mitattiin kaasuilmaisimella vetykaasun pitoisuus. Näin vuotokohta paikallistettiin ja toimenpiteenä päätettiin purkaa pihakannen rakenteita vedeneristykseen asti vuodon lähteen selvittämiseksi. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2022.)



Kuva 1. Vuodon paikantamiseen käytetty vetykaasun syöttöputki telineen päällä (Organisaation sisäiset asiakirjat 2022.)

Purkuvaiheessa pihakannen vuotokohdasta poistettiin kivetys, ja sen alapuolinen betoni piikattiin auki timanttisahausten avulla. Tämän jälkeen kevytsora ja lämmöneristeet poistettiin, jolloin päästiin käsiksi vedeneristykseen. Purkukohtaan rakennettiin väliaikainen suojakatos, joka tarvittaessa estäisi pintavesien valumisen avoimeen kaivantoon. Vedeneristys paljastui puutteellisesti tehdyksi, sillä vedeneristystä ei ollut nostettu rakenteen pystypinnan yläosaan saakka, kuten olisi pitänyt. Korjauksena asennettiin uusi vedeneristys, joka ulotettiin sokkelin yläosaan saakka. Ennen rakenteiden takaisin asentamista suoritettiin vielä uusi vetykoe, joka varmisti vedenpitävyyden. Tämän yhteydessä löydettiin kuitenkin myös toinen vuotokohta, joka korjattiin ennen rakenteiden palauttamista paikoilleen. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2022.)



Kuva 2. Vuotokohdan päältä on poistettu kivetys, betoni sahattu ja piikattu pois, sekä sora ja lämmöneriste poistettu. Vedeneristyksen uusiminen on aloitettu. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2022.)

Urakoitsijan vastuu oli selkeä, sillä kyseessä oli piilevä vika, jota tilaaja ei olisi voinut havaita ennen vuodon ilmenemistä. Tapaus täytti YSE:n vastuuajan laukaisevista kriteereistä erityisesti täyttämättä jääneen suorituksen ja laadunvarmistuksen laiminlyönnin osalta. Vedeneristys olisi tullut nostaa pystypinnalle asti, ja työvaiheiden dokumentointi oli puutteellista. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2022.)

#### 4.5.2 Viemärintuuletusputken vuoto

Ylimmän kerroksen asunnon katossa havaittiin kosteutta, mikä herätti epäilyn rakenteiden vaurioitumisesta. Tutkimusten perusteella paljastui, että tuuletusviemäriin lämmöneristys oli puutteellinen. Tämän vuoksi oletettiin, että viemäriin pintaan kondensoituva vesi pääsi kulkeutumaan yläpohjarakenteisiin, mistä se

aiheutti vuotojälkiä asunnon kattoon. Ensivaiheessa viemärin lämmöneristys korjattiin suunnitelmia vastaavaksi. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2023.)

Muutamaa vuotta myöhemmin asunnon kattoon ilmestyi jälleen uusia vuotokohtia. Aluksi oletettiin, että aikaisemmasta vuotokerrasta oli jäänyt onteloihin vettä, joka aiheutti uusien vuotojen syntymisen. Rakenteet kuivattiin ja kattopinta pinnoitettiin uudelleen, mutta ongelma uusiutui jälleen. Tällä kertaa taloyhtiö päätti kuvata tuuletusviemärin putken ongelman selvittämiseksi. Kuvausraportista selvisi, että putkessa oli roskaa, halkeama ja lommo. Tilaajan kanssa sovittiin tuuletusputken sukittamisesta korjauksen suorittamiseksi. Sukitusfirman tekemä tarkempi kuvaus kuitenkin paljasti, että muhviiliitos oli irronnut, mikä esti sukituksen toteuttamisen. Näin ollen kattorakenteet oli avattava laajemmin, jotta tarvittavat korjaukset voitiin tehdä. Tuuletusviemärin liitoskohdat korjattiin asianmukaisesti, putki lämpöeristettiin uudelleen ja puretut rakenteet palautettiin alkupe- räiseen kuntoon. Lopuksi asunnon kattopinta uusittiin kokonaisuudessaan. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2023.)



Kuva 3. Viemärin tuuletusputken liitoskohta paljastui irralliseksi (Organisaation sisäiset asiakirjat 2023.)

Tässä tapauksessa täyttyivät YSE:n vastuuajankorjauksen kolmesta kriteeristä ainakin kaksi vaadetta: täyttämättä jäänyt suoritus ja laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti. Virhe oli myös piilossa oleva vika, jota tilaaja ei olisi voinut havaita tavanomaisessa tarkastuksessa. Tilaaja toteutti kuitenkin näyttövas-  
tuunsa kuvaamalla putken, vaikka lopullinen vika osoittautui erilaiseksi kuin alun perin epäiltiin. (Organisaation sisäiset asiakirjat 2023.)

## 5 Sovintosopimukset

Sovintosopimus on sopimus, jolla osapuolet ratkaisevat keskinäisen riita-asian sovintoneuvotteluiden päätteeksi, kun ehdoista on päästy yhteisymmärrykseen. Sovintosopimuksen tarkoitus on välttää asian vieminen oikeudelliseen käsittelyyn, kuten tuomioistuimeen tai välitysmenettelyyn. (Sovintosopimus 2022.) Sovintosopimuksia hyödynnetään tilanteissa, joissa kumpikaan osapuoli ei myönnä vastuuta virheestä, mutta haluavat edetä ratkaisuun ilman oikeudenkäyntiä. Oikeuden kautta asian käsittely voisi viivästyä ja johtaa korkeampiin kustannuksiin kummalle tahansa osapuolelle, riippuen oikeuden päätöksestä. Sovintosopimus voi olla myös urakoitsijan maineen kannalta oikeustietä edullisempi ratkaisu, sillä se ehkäisee mahdollisesti negatiivista julkisuutta. (Haastattelu 2024.)

Kiireisinä aikoina voidaan sopia, että tilaaja hoitaa kiistanalaisen virheen korjauksen itsenäisesti urakoitsijan kattaessa kustannukset. Jos tilaaja ehdottaa itsenäistä korjausta, sen tarpeellisuutta ja tilaajan tarkoitusperiä tulee arvioida tapauskohtaisesti, sillä lähtökohtaisesti urakoitsija itse hoitaa korjaukset. Tilaajan suorittama korjaus voi kuitenkin vähentää urakoitsijan työnjohdon kuormitusta sekä laadun ja aikataulun hallinnan riskejä samalla, kun tilaaja varmistaa itselleen mieluisan lopputuloksen. (Haastattelu 2024.)

## 6 Vastuukorjausten vaikutus urakoitsijan maineeseen

Urakoitsijan maine on rakennusalalla merkittävä tekijä. Vastuuajan reklamaatiot on arvioitava huolellisesti ja tapauskohtaisesti. Mikäli urakoitsija katsoo, ettei reklamaatiossa esitetty korjausvastuu kuulu heille, on se perustellusti esitettävä vastauksessa. Korjausvastuista on kuitenkin syytä käydä tilaajan kanssa avointa keskustelua, sillä neuvottelut virheiden korjausvastuista luo positiivista kuvaa urakoitsijan toiminnasta. Korjausvastuisiin vastahakoisesti suhtautuminen voi vaikuttaa kielteisesti tuleviin urakkaneuvotteluihin kyseisen tilaajan kanssa. Liiallista myötämielisyyttä neuvotteluissa on kuitenkin vältettävä, ettei urakoitsija joutuisi kärsimään avokätisen toimijan maineen haittavaikutuksista. (Haastattelu 2024.)

Reklamaatioiden käsittely ja korjausten toteuttaminen tulisi hoitaa nopeasti, jotta tilaajalle jää positiivinen asiakaskokemus. Korjausten suunnittelu ja aikataulutus ovat syytä toteuttaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä tilojen käyttäjille. Tämä on erityisen tärkeää toimitilakorjauksissa, joissa tilat ovat usein käytössä korjausten aikana. Hyvin aikataulutetut ja huolellisesti toteutetut korjaukset paitsi vähentävät käyttäjien kokemia haittoja, myös parantavat urakoitsijan mainetta luotettavana ja ammattitaitoisena toimijana. Erityisen kriittiset tapaukset, kuten vesivahingot ja muut vakavat viat, on hoidettava viipymättä, jotta vältetään suurempien vahinkojen syntyminen ja kustannusten nousu. Urakoitsijan nopea ja tehokas reagointi tällaisissa tilanteissa on omiaan vahvistamaan urakoitsijan mainetta vastuullisena toimijana. (Haastattelu 2024.)

## 7 Tarkastuslista

Tarkastuslista on tarkoitettu vastuujan reklamaatioiden käsittelyyn ja se on suunnattu vastuukorjaustiimin työnjohdolle. Listan tarkoituksena on varmistaa, että kaikki olennaiset näkökulmat otetaan huomioon reklamaatioiden käsittelyssä. Tarkastuslista voi auttaa urakoitsijaa tekemään perustellun päätöksen siitä, onko syytä ryhtyä korjaustoimenpiteisiin.

### 1. Piilovirheet ja vian havaittavuus

Onko kyseessä piilossa oleva virhe, jota ei ole voitu kohtuudella havaita vastaanottotarkastuksessa tai vastuuajana tai onko virheen toteaminen mahdollista vasta rakenteiden avaamisen jälkeen?

### 2. Tilaaajan näyttövelvollisuus

Virheen näyttövastuu on tilaajalla, joten onko tilaaja esittänyt konkreettista näyttöä väitteelleen, kuten mittaustuloksia tai tutkimusraportteja?

### 3. Reklamaation ajankohta ja ilmoittaminen

Milloin vika on havaittu ja onko siitä ilmoitettu urakoitsijalle viipymättä? Onko reklamaation viivästyminen voinut vaikuttaa vahingon laajuuteen tai hämärtää sen alkuperän? Onko reklamaatio esitetty vastuujan puitteissa, eli alle 10 vuoden sisällä kohteen vastaanoton jälkeen.

### 4. Tilaaajan huoltovelvollisuus ja mahdolliset laiminlyönnit

Onko tilaaja noudattanut rakennuksen huolto-ohjeita tai onko tilaaja itse suorittanut korjauksia, joilla on ollut vaikutusta virheen syntyyn tai sen pahentumiseen?

## 5. Urakkasopimuksen ja suunnitelmien mukaisuus

Onko työ suoritettu sopimuksen ja rakennussuunnitelmien mukaisesti, vai onko urakoitsija tai aliurakoitsija poikennut suunnitelmista?

## 6. Urakkasopimuksessa vaadittu ominaisuus

Onko väitetty puuttuva ominaisuus tai tekninen ratkaisu selkeästi vaadittu urakkasopimuksessa ja onko vaatimus ollut mahdollisessa aliurakkasopimuksessa kirjattuna?

## 7. Aliurakoitsijan tai materiaalin toimittajan pidennetyt takuut

Voiko virhe kuulua pidennettyjen takuiden piiriin ja onko takuuehdot selkeät?

## 8. Sopimuksen mukaiset materiaalit ja niiden käyttö

Ovatko käytetyt materiaalit sopimuksen mukaisia ja hyväksytetty tilaajalla? Onko materiaalien laatu ja sopivuus arvioitu oikein suhteessa urakkasopimukseen?

## 9. Täyttääkö virhe jonkin YSE 1998 -sopimuksen kolmesta vastuuperusteesta?

**Törkeä laiminlyönti**: Onko urakoitsijan toiminta ollut vakavaa välinpitämättömyyttä tai tahallista, ja onko siitä aiheutunut merkittäviä vahinkoja tai vahingonvaaraa?

**Täyttämättä jäänyt suoritus**: Onko urakoitsija jättänyt jonkin urakkasopimuksen mukaisen työn tekemättä?

**Laadunvarmistuksen laiminlyönti**: Onko laadunvarmistuksessa havaittu merkittäviä puutteita, jotka ovat vaikuttaneet virheen syntyyn?

## 8 Yhteenveto

Opinnäytetyössä pyrittiin selkeyttämään toimitilarakentamisessa vastuutakuu-  
kana tehtävien korjausten aloitukseen liittyviä vaatimuksia. Vastuu-aikaa pohjus-  
tettiin käsittelemällä rakennusaikaista laadunhallintaa ja korostettiin sen merki-  
tystä vastuu-aikaisten virheiden syntyyn. Laadunhallinnan ja sen varmistuksen  
havaittiin olevan tärkeimpiä tekijöitä vastuu-aikana ilmenevien virheiden eh-  
käisyyn.

Opinnäytetyössä käsiteltiin kohteen vastaanottamisesta alkavaa takuu-aikaa ja  
todettiin urakoitsijan olevan näyttövastuussa virhevastuun välttämiseksi. Takuu-  
ajan pidennettyjen takuu-aikojen havaittiin olevan kasvava trendi rakennusalalla.  
Takuu-ajasta siirryttiin vastuu-ajan kattavaan käsittelyyn, jolloin myös virheen  
näyttövastuu kääntyy urakoitsijalta tilaajalle. Vastuu-aikana tilaajan tulee osoittaa  
havaitun virheen johtuvan urakoitsijan toiminnasta.

Vastuu-aikainen virhevastuu perustuu YSE-ehtoihin. Ehdossa määritellään, että  
vastuu-aikana havaittavan virheen on oltava sellainen, ettei sitä ole kohtuudella  
voinut aiemmin havaita tai se on ollut kokonaan piilossa, jotta urakoitsija olisi  
siitä vastuussa. Tämä on keskeinen kriteeri vastuu-aikana havaittavien virheiden  
osalta, jonka täytyessä voidaan punnita YSE:n kolmea muuta urakoitsijan vas-  
tuun laukaisevaa tekijää: urakoitsijan törkeä laiminlyönti, täyttämättä jäänyt suo-  
ritus ja laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti. Urakoitsijan vastuuvelvolli-  
suus voi joissain tapauksissa osoittautua hyvin selkeäksi edellä lueteltujen ehto-  
jen täytyessä. Useimmiten virhevastuun osoittaminen vaatii vielä tarkempia pe-  
rusteluita, sillä YSE-ehdot itsessään jättävät tulkinnanvaraa vastuun määrittämi-  
sessä. Työssä havaittiin, että YSE-ehtojen tulkinnanvaraisuus aiheuttaa ajoittain  
näkemuseroja korjausvastuusta. Tällöin vaihtoehtoina ovat joko osapuolia tyy-  
dyttävä sovintosopimus tai oikeudelliset toimet. Oikeuskäsittely voi pitkittää pää-  
töksentekoa ja lisätä kustannuksia, minkä vuoksi sovintosopimus on usein osa-  
puolille suotuisampi ratkaisu. Sovintosopimus mahdollistaa riidan ratkaisemisen  
ilman oikeusprosessin taloudellisia riskejä ja negatiivista julkisuutta, mikä on  
urakoitsijan maineen kannalta edullista. Sovintosopimusten havaittiin olevan

melko yleinen tapa ratkaista erimielisyydet, ollessaan monin tavoin edukkaampi vaihtoehto oikeusprosessiin verrattuna.

Reklamaatioiden ajallaan tekemisen tärkeys havaittiin opinnäytetyössä, sillä liian myöhään virheisiin vetoaminen voi vanhentaa virhevastuun. Virheen alkuperä on silloin saattanut jo hämärtyä ja vahingosta on voinut tulla jo laajempi kuin mitä se olisi ajallaan ilmoitettuna ollut. Reklamaatioihin kohtuullisessa ajassa vastaaminen havaittiin myös tärkeäksi, sillä vaitiolo voidaan tulkita virhevastuun hyväksynnäksi. Vastuuajaa käsiteltäessä havaittiin, että ajoittain vastuukorjauspäätöksiä tehtäessä urakoitsija joustaa virhevastuun vaatimuksissa, mikä voi auttaa luomaan positiivista mainetta urakoitsijasta.

Opinnäytetyön keskeisenä tuloksena syntyi tarkastuslista vastuuajan reklamaatioiden käsittelyyn. Tarkastuslistan tarkoitus on herättää kysymyksiä ja auttaa urakoitsijaa punnitsemaan virhevastuutaan laajemmin, jotta päätös korjauksen aloittamisesta tai korjaamatta jättämisestä kyetään perustelemaan tarkoin. Tarkastuslista toimii myös uusien vastuukorjaustiimiläisten perehdytystyökaluna sekä auttaa koko henkilöstöä sisäistämään urakoitsijan virhevastuuseen vaikuttavia tekijöitä.

## Lähteet

Junnonen, Juha-Matti & Kankainen, Jouko. 2020. Rakennuttaminen. 6.päivitetty painos. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kalmari, Juha. Vuosikorjausvastaava. YIT. Helsinki. Haastattelu. 23.10.2024.

Kankainen, Jouko & Junnonen, Juha-Matti. 2014. Urakoitsijan sopimusasiat. 3. päivitetty painos. Helsinki: Talonrakennusteollisuus ry & Suomen rakennusmedia Oy.

Klementjeff, Pia. 2022. Kysymyksiä YSEstä 2. Lexmentor Oy: Rakennustieto Oy.

Oksanen, Antero, Laine, Ville & Kaskiaro, Kim. 2019. Urakkasopimukset: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Helsinki: Helsingin Kamari Oy ja tekijät.

Organisaation sisäiset asiakirjat. YIT Toimitilat. 2022. Luettu 19.10.2024.

Organisaation sisäiset asiakirjat. YIT Toimitilat. 2023. Luettu 19.10.2024.

Rakennustöiden laatu 2017. (Ratu KI-6029). 2016. 11. uudistettu painos. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998 (RT 16-10660). 1998. RT-kortisto. 2. painos joulukuu 2016. Rakennustieto Oy.

Sovintosopimus. Asiakirjat. Lekantti. <<https://lekantti.fi/asiakirjamallit/sovintosopimus/>>. Luettu 22.10.2024.

Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen ilmenevästä virheestä. 2024. Verkkoaineisto. Herkulex. <<https://herkulex.fi/urakoitsijan-vastuu-takuuajan-jalkeen-ilmenevasta-virheesta/>> Päivitetty 1.6.2024. Luettu 18.10.2024.