

Juha Huttu-Hiltunen

Rakennusliikkeen takuutyöprosessi

Rakennusliikkeen takuutyöprosessi

Juha Huttu-Hiltunen
Opinnäytetyö
Kevät 2017
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikka

Tekijä: Juha Huttu-Hiltunen

Opinnäytetyön nimi: Rakennusliikkeen takuutyöprosessi

Työn ohjaaja: Juha-Matti Toppi

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: kevät 2017 Sivumäärä: 33 + 24 liitesivua

Opinnäytetyössä tarkasteltiin urakoitsijan vastuualueita perustajaurakoinnissa ja urakointikohteissa. Tavoitteena oli selkeyttää takuutyöprosessin osapuolten vastuualueita rakennushankkeessa ja määrittää, mitkä asiat kuuluvat urakan suoritusvelvollisuuteen ja mitkä takuuajan velvoitteisiin. Lisäksi käsiteltiin vastuunjako takuutyönjohtajan ja kohteen vastaavan työnjohtajan välillä. Opinnäytetyössä selvitettiin, mitkä ovat lakien ja sopimusten antamat takuutyövaatimukset joita Rakennusliike Lapti noudattaa perustajaurakoinnissa ja urakkakohteissa.

Takuutyöprosessia ohjaavat lait ja säännökset selvitettiin perehtymällä alan kirjallisuuteen ja julkaisuihin. Rakennusliike Laptin toimintatavat selvitettiin haastattelemalla Laptin takuutyönjohtajaa ja työpäällikköä, sekä osallistumalla yrityksen takuutyökoulutukseen.

Työn tuloksena kuvattiin takuutyöprosessi perustajaurakoinnissa ja urakkakohteissa, sekä Rakennusliike Laptin toimintamalli takuutöissä. Työssä käyvät ilmi urakoitsijan eri urakkamuotojen lainmukaiset velvollisuudet. Takuutyöprosessiin voidaan vaikuttaa rakentamisen laadun lisäksi myös luovutusvaiheen menettelyillä, kuten käytönopastuksella. Useasti takuuryhmään otetaan yhteyttä esimerkiksi ilmanvaihto- tai lämmitysjärjestelmiin liittyvissä asioissa. Näitä yhteydenottoja pystytään vähentämään lisäämällä asiakkaiden tietoa laitteiden ja järjestelmien käytöstä, esimerkiksi järjestämällä käytönopastuksen muutama viikko käyttöönoton jälkeen, jolloin käyttäjälle itselleen on jo ilmennyt kysymyksiä laitteiden käytöstä.

Asiasanat: takuutyöprosessi, perustajaurakointi, urakointi

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree programme, option

Author: Juha Huttu-Hiltunen

Title of thesis: THE GUARANTEE REPAIR WORK PROCESS

Supervisor: Juha-Matti Toppi

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2017

Number of pages: 33 + 24 appendices

In this thesis the responsibility areas of a contractor in development and contract work projects was studied. The purpose was to clarify the areas of responsibility of the different parties in the guarantee repair work process in a building project, and to define what things are included in the contractor's obligations and what belong to the obligations of the guarantee period. Also the division of responsibility between the repair work foreman and the site foreman was discussed. In this thesis work the requirements set for repair work by laws and agreements were clarified in Rakennusliike Lapti Construction Company development and contract sites.

The laws and regulations concerning the repair work process were examined by studying literature and publications in the field. The practices of Rakennusliike Lapti Construction Company were studied by interviewing a repair work foreman and a construction manager at Rakennusliike Lapti, as well as by participating in the in-house guarantee repair work training.

As a result of the study the guarantee repair work process was described in both development and contract sites, and the operations model of Lapti Construction Company was described. This study presents the legal responsibilities of a contractor in different contract types. The guarantee repair work process can be influenced through the construction work quality but also through handover procedures, such as user guidance. The guarantee team is often contacted for example in matters concerning ventilation or heating systems. These contacts can be reduced by informing the clients about the use of the equipment and systems, for example by arranging a guidance session a few weeks after commissioning when the users themselves already have questions about the use of the equipment. The thesis work also includes a helpful list of questions that the repair work foremen can use to determine if the contractor is responsible for a defect.

Keywords: guarantee repair work process, a contractor in development, a contract work project

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 PERUSTAJAURAKOINTI	7
2.1 Loppukatselmus	9
2.2 Ennakkotarkastus	9
2.3 Vastaanottotarkastus	9
2.4 Takuu aika	9
2.5 Virhe uudessa asunnossa takuu aikana	10
2.5.1 Virhe uudessa asunnossa takuuajan jälkeen	11
2.5.2 Virheen korjaaminen	11
2.5.3 Hinnan alennus	12
2.6 Vakuudet	12
3 URAKOINTI	14
3.1 Itselle luovutus	16
3.2 Loppukatselmus	16
3.3 Ennakkotarkastus	16
3.4 Vastaanottotarkastus	16
3.5 Loppu selvitys	17
3.6 Takuu aika	17
3.6.1 Virhe urakkakohteessa takuu aikana	18
3.6.2 Virhe urakkakohteessa takuuajan jälkeen	18
3.7 Vakuudet	19
LIITTEET	22

1 JOHDANTO

Rakennusliikkeen takuutyöprosessia ohjaavat erilaiset lait ja määräykset, kuten asuntokauppalaki 843/1994 ja rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Asuntokauppalaki 843/1994 ja rakennusalan yleiset sopimusehdot määrittävät urakoitsijan vastuun takuuajana ja sen jälkeen. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on kuvata Rakennusliike Laptin takuutyöprosessi. Prosessikuvaus on sisällytetty opinnäytetyön tausta-aineistoon, eikä se ole julkinen.

Opinnäytetyössä ja sen tausta-aineistossa käsitellään urakoitsijan vastuualueet perustajaurakointi- ja urakointikohteissa. Tavoitteena on myös selkeyttää prosessin osapuolien vastuualueet yrityksen sisällä, kuten määrittellä, mitkä asiat kuuluvat urakan suoritusvelvollisuuteen, ja mitkä takuuajan velvoitteisiin, samalla tuodaan esille vastuunjako takuutyönjohtajan ja kohteen vastaavan työnjohtajan välillä. Työssä selvitetään lakien ja sopimusten antamat takuutyövaatimukset perustajaurakointi- ja urakkakohteissa. Lisäksi tarkastellaan Rakennusliike Laptin toimintatavat, josta tuodaan esille mahdolliset epäkohdat, hyvät käytännöt ja mahdolliset kehitysideat.

Opinnäytetyön tilaajana toimii Rakennusliike Lapti Oy. Lapti on nopeasti kasvava rakennusliike, joka rakentaa asuintaloja, terveydenhoito-, hoiva- ja päiväkotikiinteistöjä. Laptin liikevaihto vuonna 2016 oli noin 150 miljoonaa euroa, ja samana vuonna yritys työllisti 260 henkilöä. Lapti kuuluu Harjavalta-konserniin.

2 PERUSTAJAURAKOINTI

Perustajaurakoinnissa urakoitsija perustaa itse asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön ja myy osakkeet. Tämä tarkoittaa, että urakoitsija toimii yhtä aikaa sekä rakennuttajana että pääurakoitsijana.

Yksityistä kuluttajaa suojaa aina kuluttajasuojasäännökset, joita rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998 eivät ota huomioon. Perustajaurakoinnissa myyjän ja ostajan välisessä kanssakäymisessä noudatetaan asuntokauppalakia 843/1994. Rakennusalan yleiset sopimusehdot koskevat elinkeinonharjoittajien välisiä sopimussuhteita, sekä rakennuttajan ja urakoitsijan välisiä sopimussuhteita, vaikka rakennuttaja ei olisi elinkeinonharjoittaja. Tämä tarkoittaa myös sitä, että perustajaurakoinnissa pääurakoitsijan ja aliurakoitsijoiden välisissä sopimuksissa sovelletaan rakennusalan yleisiä sopimusehtoja, vaikka pääurakoitsija myyjänä soveltaa asuntokauppalakia ostajien kanssa. (Asuntokauppalaki 843/1994 4:1 §, YSE 1998 kansilehti.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 määrää rakennushankkeeseen ryhtyvälle tiettyjä velvoitteita. Perustajaurakointikohteissa perustajaurakoitsija on rakennushankkeeseen ryhtyvä. Urakkakohteissa rakennuttaja on rakennushankkeeseen ryhtyvä, ja pääurakoitsijan vastuu määräytyy urakkasopimusasiakirjojen mukaan. Tästä johtuen perustajaurakoitsija on joiltain osin suuremmassa vastuussa kuin urakkakohteissa toimiva pääurakoitsija.

Perustajaurakoinnin takuutyöprosessissa otetaan huomioon asuntokauppalain 843/1994 mukaiset velvoitteet, kuten takuu-aikaa ja vakuuksia koskevat määräykset. Asuntokauppalain lisäksi prosessissa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 ja rakentamismääräyskokoelman määräävät velvoitteet. Takuutyöprosessin vaiheet perustajaurakoinnissa on esitetty kuviossa 1.

Loppukatselmus	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennusvalvonta- ja paloviranomaisen käyttöönottolupa
Ennakkotarkastus	<ul style="list-style-type: none"> • Perustajaurakoitsija kutsuu ostajan, valvojan ja isännöitsijän • Laaditaan pöytäkirja virheistä ja puutteista
Vastaanottotarkastus	<ul style="list-style-type: none"> • Ostaja ja urakoitsija tarkastavat kohteen • Laaditaan pöytäkirja • Työkohde otetaan käyttöön • Takuu-aika alkaa
Loppuselvitys	<ul style="list-style-type: none"> • Taloudellinen loppuselvitys taloyhtiön kanssa
Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapautuminen	<ul style="list-style-type: none"> • Edellyttää, että vakuuden antajalle on toimitettu vastaanottopöytäkirjat, taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirja, ostajien kirjalliset suostumukset ja hallituksen vapautus
Takuu-aika	<ul style="list-style-type: none"> • Käyttöönotosta vuositarkastukseen • Takuu-aikana ostaja oikeutettu oletamaan urakoitsijan olemaan vastuussa ilmenneistä virheistä
Vuositarkastus	<ul style="list-style-type: none"> • 12-15 kk:n kuluttua käyttöönotto hyväksynnästä • Asuntokauppalaisissa määrätty • Ennakkokysely ja kutsut osakkeenomistajille havaituista virheistä viimeistään kuukautta ennen ajankohtaa. Myös vakuuden antaja kutsutaan • Urakoitsija kutsuu
Vuositarkastuspöytäkirjan tarkastaminen	<ul style="list-style-type: none"> • Asunto-osakeyhtiöllä, ostajalla sekä vakuuden antajalla on 21 vrk aikaa kommentoida tai esittää vaatimuksia vuositarkastuspöytäkirjaan liittyen
Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus vapautuu	<ul style="list-style-type: none"> • Aikaisintaan 15 kk käyttöönotosta, edellyttäen ostajien sekä hallituksen suostumusta • Edellyttää osakkaiden hyväksyntää • Vakuus vapautuu automaattisesti 12 kk kuluttua vuositarkastuksesta
Virhevastuu-aika 10 vuotta käyttöönotto-katselmuksesta	<ul style="list-style-type: none"> • Urakoitsija vastaa enää sellaisista virheistä, joita ei ole voinut takuu-aikana kohtuudella havaita • Urakoitsijalla pitää olla suorituskyvyttömyysvakuus virhevastuuajan

KUVIO 1. Takuutyöprosessi perustajaurakoinnissa

2.1 Loppukatselmus

Ennen kuin rakennus voidaan ottaa käyttöön, tarvitaan sille rakennusvalvontaviranomaisen sekä palotarkastajan luvat, joissa he hyväksyvät rakennuksen käyttöönotettavaksi. Hyväksynyt edellyttävät paikan päällä tehtäviä katselmuksia, joiden sopiminen on urakoitsijan vastuulla. Katselmuksissa viranomaiset todentavat, että urakoitsija on noudattanut rakennusluvassa määrättyjä ehtoja, sekä voimassa olevia määräyksiä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 20:153 §.)

2.2 Ennakkotarkastus

Urakoitsija kutsuu ennakkotarkastukseen ostajan, isännöitsijän ja valvojan. Tarkastus tehdään asuntokauppalain 843/1994 mukaisten ohjeiden mukaan. Ennakkotarkastus on laadunhallintakeino, josta laaditaan virallinen pöytäkirja, johon merkityt virheet ja puutteet on korjattava hyväksytysti.

2.3 Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus suoritetaan yhdessä ostajan, isännöitsijän ja valvojan kanssa. Tarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan havaitut virheet ja puutteet.

Vastaanottotarkastustilaisuudessa asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Samalla vaaranvastuu siitä että, jos asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä, siirtyy ostajalle. (Asuntokauppalaki 843/1994 4:6 §.)

Vastaanottotarkastustilaisuudessa suoritetaan myös asunnon ostajan ja perustajaurakoitsijan välinen taloudellinen loppuselvytys. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tarkastetaan, että ostaja on maksanut kauppa-asiakirjojen mukaiset maksut.

2.4 Takuuaika

Perustajaurakoinnissa asuntokauppalaki määrittää takuehdot ja voimassaoloajan. Takuuaikana urakoitsija on velvollinen korjaamaan ilmenneet virheet omalla kustannuksellaan.

Takuuaika alkaa työkohteen vastaanotosta ja päättyy vuositarkastuksessa ilmenneiden virheiden ja puutteiden korjaamisen jälkeen. Myyjän on järjestettävä asuntokauppalain 843/1994 mukainen vuositarkastus 12–15 kuukauden kuluessa käyttöönotto hyväksynnästä. Myyjä lähettää ennakkokyselyt havaituista virheistä osakkeenomistajille ja ilmoittaa tulevasta vuositarkastuksesta osakkeenomistajille, isännöitsijälle sekä vakuuden antajalle vähintään kuukausi ennen ajankohtaa. (Asuntokauppalaki 843/1994 4:17a §.)

2.5 Virhe uudessa asunnossa takuuaikana

Takuuaikana ilmenevistä virheistä ostaja on oikeutettu oletamaan, että virhe johtuu urakoitsijasta. Urakoitsijan ollessa sitä mieltä, ettei virhe kuulu hänen vastuualueelleen, pitää urakoitsijan pystyä osoittamaan virheen johtuvan jostain hänestä riippumattomasta seikasta. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi, kun virhe on seurausta: väärästä käytöstä, huollon laiminlyönnistä tai normaalista kulumisesta. (Kankainen & Junnonen 2000, 73.)

Takuuaikana ilmenevistä virheistä ostajan on tehtävä virheilmoitus urakoitsijalle viimeistään vuositarkastuksen yhteydessä. Mikäli virhe aiheuttaa lisävahinkoja, on ostajan tehtävä virheilmoitus myyjälle viipymättä. (Asuntokauppalaki 843/1994 4:19 §.)

Asuntokauppalaki 843/1994 auttaa virheen tunnistamisessa, ja on säätänyt oman yleisen virhesäännöksensä.

Asunnossa on virhe, jos:

- 1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;
- 2) se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi
- 3) sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
- 4) rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;

5) rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua; tai

6) asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa. (Asuntonkauppalaki 843/1994 4:14 §.)

2.5.1 Virhe uudessa asunnossa takuuajan jälkeen

Ostajalla on edelleen oikeus vedota virheeseen myös takuuajan päättymisen jälkeen. Takuuajan jälkeen urakoitsija vastaa kuitenkin vain sellaisista virheistä, joita ostaja ei ole voinut kohtuudella havaita takuuajana. Ostajan on tehtävä virheilmoitus ja siihen perustuvat vaatimukset kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta, muuten hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. (Asuntonkauppalaki 843/1994 4:19 §.)

2.5.2 Virheen korjaaminen

Myyjällä on oikeus korjata havaittu virhe omalla kustannuksellaan, vaikka ostaja vaatisi korjaamisen sijaan hinnanalennusta tai kaupan purkamista. Ostaja voi kieltäytyä virheen korjaamisesta vain erittäin painasta syystä, kuten jos korjauksesta aiheutuisi perusteltua haittaa. Ostaja voi jäädä ilman korvausta kieltäytyessään ilman vakavia perusteluja urakoitsijan korjaustarjouksesta. (Asunnon ostajan opas 2006, 25.)

Myyjä ei voi vedota siihen, että ostaja ei olisi antanut tilaisuutta korjata virhettä, jos virhe on ollut akuutti ja ostaja on teettänyt työn jollakin muulla kuin urakoitsijalla. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi vesivuodot viikonlopun aikana, jolloin virhe on ollut syytä korjata välittömästi, että vältetään suuremmat vahingot. (Asunnon ostajan opas 2006, 25.)

Ostajalle on oikeus teettää korjaus urakoitsijan laskuun, myös jollakin muulla urakoitsijalla, jos urakoitsija ei reagoi virheeseen kohtuullisessa ajassa. Ennen työn siirtämistä toiselle urakoitsijalle, tulee siitä ilmoittaa kirjallisesti alkuperäiselle urakoitsijalle. (Asunnon ostajan opas 2006, 25.)

2.5.3 Hinnanalennus

Jos virheen korjaaminen on pois suljettu vaihtoehto, voidaan virheestä tehdä hyvitys hinnanalennuksella. Hyvityksen määrästä neuvoteltaessa otetaan huomioon virheen vaikutus kohteen käyttöön, sekä virheen vaikutus kohteen arvoon. (Asunnon ostajan opas 2006, 25.)

Asuntokauppojen yhteydessä ilmenneet riitatilanteet ratkaistaan tarvittaessa kuluttajariitalautakunnassa. Kuluttajariitalautakunta antaa suosituksensa riitatilanteen ratkaisemiseksi. Lautakunnan päätökset ovat suosituksia, eikä niiden noudattaminen ole välttämätöntä ilman tuomioistuimen päätöstä. (Kuluttajariitalautakunta 2016.)

2.6 Vakuudet

Perustajaosakas on velvollinen hankkimaan perustamalleen asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölleen rakentamisvaiheen vakuuden yhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi. Vakuus voi olla pankkitalletus, pankkitakaus ja tarkoituksen mukainen vakuutus. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:17 §.)

Vakuus on määrältään vähintään viisi prosenttia yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmenen prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuus vapautuu aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä. (Asuntokauppalaki 843/1994, 2: 17 §.)

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on määrältään vähintään kaksi prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuus vapautuu aikaisintaan viidentoista kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:19 §.)

Vakuuden vapautumisen edellytyksenä on, että yhtiön hallitus ja asunto-osakkeiden ostajat kirjallisesti siihen suostuvat, ja että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä. (Asuntokauppalaki 843/1994 2:18 §.)

Vakuus vapautuu viimeistään kahdentoista kuukauden kuluttua vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu rakentamisajan jälkeen uusi hallitus. Edellytyksenä on, että asunto-osakkeen ostaja ei ole vastustanut vakuuden vapautumista ja saattanut asiaa kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. (Asuntokauppalaki 843/1994, 2:18 §.)

Vakuuksien lisäksi perustajaurakoitsija on velvollinen ottamaan asunto-osakeyhtiön sekä asunto-osakkeiden ostajien hyväksi suorituskyvyttömyysvakuutuksen perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalta. Vakuutus turvaa ostajia, jos perustajaurakoitsija on kyvytön korjaamaan vuositarkastuksen jälkeen ilmenevät virheet, eikä muita vakuuksia ole käytettävissä. Vakuutus tulee olla voimassa ennen kuin asunto-osakkeita tarjotaan myytäväksi ja kymmenen vuotta rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän jälkeen. (Asuntokauppalaki 843/1994, 2:19 §.)

3 URAKOINTI

Urakkakohteissa rakennuttaja joka on rakennushankkeeseen ryhtyvä, ostaa urakoitsijalta työsuorituksen. Tässä on kyse elinkeinonharjoittajien välisestä sopimuksesta, jolloin määräävä asiakirja on rakennusalan yleiset sopimusehdot. Yleisten sopimusehtojen lisäksi tulee noudattaa maankäyttö ja rakennuslakia 132/1999, sekä rakentamismääräyskokoelmaa. Urakkakohteiden takuutyöprosessin vaiheet on esitetty kuviossa 2.

Urakkakohteissa rakennuttajalla on rakennusalan yleisten sopimusehtojen, ja maankäyttö ja rakennuslain 132/1999 määrittelemiä vastuita ja velvoitteita. Samat velvoitteet koskevat pääurakoitsijaa aliurakoissa.

Takuutyöprosessin kannalta rakennuttajan vastuulla on määrittellä tarjouspyynnössä tarjottava takuu-aika ja palvelutaso, mikäli se poikkeaa rakennusalan yleisten sopimusehtojen määrittelemästä. Lisäksi rakennuttaja on vastuussa huoltokirjan laatimisesta, huolto-ohjeiden mukaisten huoltotoimenpiteiden toteutumisesta, sekä käyttöohjeiden mukaisesta käytöstä.

Urakoitsija ottaa vastuun omasta sekä käyttämiensä aliurakoitsijoiden työn laadusta ja sopimuksen mukaisuudesta. Urakoitsija on vastuussa asianmukaisten huolto- ja käyttöohjeiden laatimisesta.

Itselleluovutus noin kuukausi ennen vastaanottotarkastusta	<ul style="list-style-type: none"> • YSE:n edellyttämä • Urakoitsija organisaation sisäinen tarkastus • Laaditaan pöytäkirja virheistä ja puutteista
Loppukatselmus	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennusvalvonta- ja paloviranomaisen käyttöönottolupa
Ennakkotarkastus	<ul style="list-style-type: none"> • Urakoitsija kutsuu valvojan • Laaditaan pöytäkirja
Vastaanottotarkastus	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennuttaja ja urakoitsija tarkastavat kohteen • Hyväksytään työkohte • Takuu-aika alkaa
Loppuselvitys	<ul style="list-style-type: none"> • Taloudellinen loppuselvitys • Urakan suoritusvelvollisuus lakkaa
Rakennusaikainen vakuus vapautuu	<ul style="list-style-type: none"> • Edellyttää, että vakuuden antajalle on toimitettu vastaanottopöytäkirjat ja taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirja
Takuu-aika	<ul style="list-style-type: none"> • YSE:n mukaan 2 vuotta, jos urakkaohjelmassa ei muuta sovita • Takuu-aikana rakennuttaja oikeutettu olettamaan urakoitsijan olemaan vastuussa ilmenneistä virheistä
Takuutarkastus Viimeisenä takuun voimassaolo kuukautena	<ul style="list-style-type: none"> • Tarkastus suoritetaan yhdessä rakennuttajan kanssa • Laaditaan pöytäkirja • Jos tarkastusta ei pidetä, jatkuu takuu-aika yhdellä kuukaudella
Takuuajan vakuus vapautuu	<ul style="list-style-type: none"> • Takuutarkastuspöytäkirjan merkinnät on korjattu hyväksytysti ja pöytäkirjat toimitettu vakuuden antajalle
Virhevastuu-aika 10 vuotta takuuajan alkamisesta	<ul style="list-style-type: none"> • Urakoitsija vastaa enää sellaisista virheistä, joita ei ole voinut takuu-aikana kohtuudella havaita • Urakoitsijalla pitää olla suorituskyvyttömyys-vakuus virhevastuuajan vain jos sitä on erikseen vaadittu urakkasopimuksessa

KUVIO 2. Takuutyöprosessi urakkakohteissa

3.1 Itselle luovutus

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot antavat määräyksen, että urakoitsijan on tehtävä itselle luovutus, ennen rakennuttajalle tapahtuvaa luovutusta. Määräys koskee vain urakkakohteita, ei perustajaurakointia. Itselle luovutus on hyvä laadunhallinnan keino, joka on yleisesti käytössä myös perustajaurakoinnissa. Itselle luovutus järjestetään tavallisesti noin kuukausi ennen vastaanottotarkastusta. (Kankainen & Junnonen 2001, 47.)

3.2 Loppukatselmus

Rakennusta ei voida ottaa käyttöön ilman rakennusvalvontaviranomaisen ja paloviranomaisen hyväksyntää. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on vastuussa viranomaisluvista. Loppukatselmuksen kutsumisesta vastuullinen on siis rakennuttaja, ellei vastuuta ole siirretty pääurakoitsijalle urakkasopimusasiakirjoissa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 20:153 §.)

3.3 Ennakkotarkastus

Urakoitsija kutsuu ennakkotarkastukseen rakennuttajan. Ennakkotarkastus on laadunhallintakeino, josta laaditaan virallinen pöytäkirja, johon merkityt virheet ja puutteet on korjattava hyväksytysti.

3.4 Vastaanottotarkastus

Urakoitsijalla ja rakennuttajalla kummalakin on oikeus pyytää vastaanottotarkastusta. Lähes aina pyynnön esittää kuitenkin urakoitsija. Tarkastusta pyydetäessä kohteen ei tarvitse olla valmis, mutta työt pitää saada valmiiksi ennen tarkastusta. (Kankainen & Junnonen 2000,87.)

Vastaanottotarkastuksessa todetaan, onko työkohte sopimusasiakirjojen mukainen. Vastaanottotarkastuspöytäkirjaan merkitään kaikki virheet ja puutteet. (Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998 9:71 §.)

Vastaanottotarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, joka toimii todisteena siitä mitä virheitä vastaanottotarkastuksessa on todettu. Näiden virheiden korjaaminen sisällytetään urakan suoritusvelvoitteisiin, eikä niihin voida puuttua urakoitsijan

takuuajan vastuun piiriin kuuluvina. Pöytäkirjan voi tarkistaa heti, tai rakennuttaja toimittaa sen urakoitsijalle 14 päivän kuluessa. Mikäli urakoitsija havaitsee pöytäkirjassa merkintöjä mitkä ei hänen mielestään vastaa tarkastuksen kulkua, tulee urakoitsijan tehdä perusteltu vastalause 14 päivän kuluessa.

(Kankainen & Junnonen 2000, 91.)

3.5 Loppuselvitys

Urakoitsijan pitää lähettää rakennuttajalle yksilöity lopputilitys kaikista heidän välisistä epäselvistä asioista kahden viikon kuluessa vastaanottopöytäkirjan saamisesta. Urakoitsijan lähettämä lopputilitys, ja rakennuttajan siihen tekemä vastine käsitellään kuukauden kuluessa pidettävässä loppuselvityksessä. (Kankainen & Junnonen 2000, 90.)

Osapuolten on esitettävä toisilleen kohdentuvat vaatimukset viimeistään urakan loppuselvitystilaisuudessa. Osapuoli menettää puheoikeutensa aiheesta, jos vaatimuksia ei tuoda esille loppuselvityksessä, eikä siitä ole aikaisemmin sovittu. (Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998 9:73 §.)

3.6 Takuuaika

Urakoitsija on vastuussa työsuorituksensa sopimuksen mukaisuudesta takuuajan, joka on urakkakohteissa kaksi vuotta, jos urakkasopimus asiakirjoissa ei ole muuta sovittu. Urakoitsijan tulee käyttää rakentamiseen tuotteita, joiden takuu aika vastaa vähintään urakan takuu aikaa, ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole muuta määrätty. (Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998:29,10 §:t.) Yksittäisillä rakennusosilla voi olla myös pidempi erillistakuu, esimerkiksi vesikatoilla voi olla kymmenen vuoden erillistakuu.

Takuuajan alkaminen voi määräytyä tilanteesta riippuen eri perustein:

- vastaanottotarkastuksesta
- urakkasuorituksen tarkastuksesta
- jos vastaanottotarkastusta ei pidetä, käyttöönotosta.

Takuuajan päättyminen lasketaan vastaanotosta, tai käyttöönotosta jos vastaanottoa ei ole pidetty. (Kankainen & Junnonen 2000,73.)

Takuutarkastus on toteutettava, jos toisin ei sovita, takuun viimeisenä voimassaolokuukautena. Jos urakoitsija eikä rakennuttaja ole pyytänyt tarkastusta pidettäväksi, takuu-aika jatkuu enintään yhdellä kuukaudella. Tämän määräajan jälkeen rakennuttaja ei voi tehdä takuuseen perustuvia vaatimuksia urakoitsijalle. (Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998 9:74 §.)

Kuin myös vastaanottotarkastuksessa, kummallakin sopijapuolella on oikeus kutsua takuutarkastus koolle. Rakennusalan yleiset sopimusehdot eivät kuitenkaan velvoita kumpaakaan osapuolta kutsumaan tarkastusta. Yleinen tapa on, että rakennuttaja kutsuu takuutarkastuksen koolle.

3.6.1 Virhe urakkakohteessa takuu-aikana

Urakoitsija on vastuussa työsuorituksensa sopimuksenmukaisuudesta, sekä käyttämiensä aliurakoitsijoiden työsuorituksista. Sivu-urakoitsijaa ei voida pitää vastuussa toisen urakoitsijan virheestä. (Kankainen & Junnonen 2000, 73.)

Takuu-aikana ilmaantuvista virheistä rakennuttaja on oikeutettu oletamaan virheen johtuvan urakoitsijan vastuulle kuuluvasta seikasta. Rakennuttajan velvollisuus on osoittaa virhe. Urakoitsijan ollessa sitä mieltä, ettei ole vastuussa kyseisestä virheestä, urakoitsijan pitää pystyä osoittamaan, että virhe johtuu jostain hänestä riippumattomasta seikasta. Tämän kaltaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi, kun virhe johtuu väärästä käytöstä, sivu-urakoitsijan virheestä, huollon laiminlyönnistä, normaalista kulumisesta, jne. Tätä kutsutaan käännettyksi todistusvelvollisuudeksi. (Kankainen & Junnonen 2000, 73.)

3.6.2 Virhe urakkakohteessa takuuajan jälkeen

Urakoitsijalla on edelleen vastuuta myös takuuajan päättymisen jälkeen. Virheen toteamisen edellytykset ovat kuitenkin paljon tiukemmat kuin takuu-aikana. Takuuajan loputtua urakoitsija vastaa edelleen sellaisista virheistä, jotka edellyttävät että:

- virhe johtuu urakoitsijasta
- virhe on seurausta urakoitsijan törkeästä tuottamuksesta tai erikseen sovitun laadunvarmistuksen laiminlyönnistä

- ja että rakennuttaja ei ole voinut kohtuudella havaita virhettä aikaisemmin

Jos kaikki edellä mainitut ehdot eivät täyty, on urakoitsija vapaa vastuusta. Takuuajan jälkeisten virheiden todentamisessa rakennuttaja on todistusvelvollinen. (Kankainen & Junnonen 2000, 74.)

Yleensä takuuajan jälkeinen virhevastuu koskee vain sellaisia virheitä, joita rakennuttaja ei ole pystynyt huomaamaan kohtuudella vastaanottotarkastuksessa, takuuajana tai takuutarkastuksessa. Urakoitsija on oikeutettu oletamaan työsuoritus hyväksytyksi, jos virhe on sellainen, että se olisi pitänyt havaita kohtuudella aikaisemmin. Pääsääntöisesti rakennuttaja voi vedota virheen piilevyyteen vain silloin, kun sen huomaaminen olisi edellyttänyt rakenteiden aukomista, ja näin ei ole tehty. (Kankainen & Junnonen 2000, 74.)

3.7 Vakuudet

Samoin kuin perustajaurakoinnissa rakennusaikainen vakuus vapautuu, kun työt, jotka voidaan katsoa urakansuoritusvelvollisuuteen kuuluviksi, on suoritettu, vastaanottotarkastuspöytäkirjojen merkinnät on korjattu ja urakalle on tehty loppuselvitys. Näistä pitää toimittaa todistukset vakuuden antajalle.

Mikäli urakka-asiakirjoissa ei ole muuta sovittu, pitää rakennusaikaisen vakuuden olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan. Takuuajan vakuuden tulee olla voimassa kolme kuukautta yli takuuajan. (Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998 4:8 §.)

4 POHDINTA

Opinnäytetyössä tutustuttiin perustajaurakoinnissa ja urakkakohteissa määrääviin yleisiin sopimuksiin ja velvoitteisiin urakoitsijan näkökulmasta. Rakennusliike Laptin toimintatapoja tarkasteltiin ja pohdittiin haastatteleamalla takuutyöjohtajaa sekä työpäällikköä. Opinnäytetyön asiasisällön oikeellisuutta ohjattiin yhteisissä palavereissa tilaajan kanssa. Työn tuloksena saatiin kuvattua perustajaurakoinnissa ja urakkakohteissa takuutyöprosessia ohjaavat tekijät, ja haastattelujen pohjalta luotiin yleinen prosessikuvaus Laptin omasta takuutyöprosessista. Haastatteluissa myös tunnistettiin takuutyöprosessiin vaikuttavia tekijöitä. Opinnäytetyön tulokset on sisällytetty työn tausta-aineistoon, eivätkä ne ole julkisia.

Opinnäytetyössä tarkastettiin Laptin käyttämät takuutyöprosessin ohjeet, lomakkeet ja pöytäkirjat. Lomakkeista oli käytössä eri aluetoimistoissa erilaiset versiot. Kaikki versiot käytiin läpi, ja niistä valittiin käyttökelpoisimmat, joita vielä muokattiin ja yhtenäistettiin. Muokatut lomakkeet on sisällytetty työn tausta-aineistoon.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Hakupäivä 26.12.2016

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>.

Kankainen, J. & Junnonen, J-M. 2000. Rakennuttaminen. Helsinki: Rakennustieto.

Kankainen, J. & Junnonen, J-M. 2001. Laatuajattelu ja rakennustyömaan laatu-toiminnot. Helsinki: Rakennustieto.

Kuluttajariitalautakunta. Hakupäivä 26.12.2016 <http://www.kuluttajariita.fi/fi/> .

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 Hakupäivä 12.1.2017

http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132_

Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998.Hakupäivä 26.12.2016

<https://www.rakennustieto.fi/kortistot/rt/kortit/10660.html.stx>.

Rakentamismääräyskokoelma. Hakupäivä 14.2.2017 <http://www.ym.fi/fi->

[FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma).

Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas.2006. 9. tarkennettu painos. Helsinki:

Rakennusteollisuus RT ry.

LIITTEET

Liite 1 Lähtötietomuistio (ei julkinen)

Liite 2 Prosessien selityshehdet (ei julkinen)

Liite 3 Huoneistossa käynti-ilmoitus (ei julkinen)

Liite 4 Kieltäytyminen vuosikorjausten hyväksymisestä (ei julkinen)

Liite 5 Muuttotarkastuslomake (ei julkinen)

Liite 6 Taloyhtiön vuositarkastuslomake (ei julkinen)

Liite 7 Vuosikorjaus tiedote (ei julkinen)

Liite 8 Vuosikorjaustöiden kuittaus (ei julkinen)

Liite 9 Vuositarkastus kutsu (ei julkinen)

Liite 10 Huoneiston vuositarkastuslomake (ei julkinen)

Liite 11 Huoneistossa käynti ohje (ei julkinen)

Liite 12 Vuositarkastus ohje (ei julkinen)

Liite 13 Urakan takuutarkastus pöytäkirja (ei julkinen)

Liite 14 Asuntokauppalain mukainen vuositarkastus pöytäkirja (ei julkinen)

Liite 15 Itselle luovutus pöytäkirja (ei julkinen)

Liite 16 Ennako- ja vastaanottotarkastus pöytäkirja (ei julkinen)

