

Aleksei Kilponen

YSE-ehtojen mukaisen vastaanoton ja takuuajan keskeisimmät menettelyt, määräykset sekä velvoitteet

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Talotekniikka

Insinöörityö

31.5.2018

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Aleksei Kilponen YSE-ehtojen mukaisen vastaanoton ja takuuajan keskeisimmät menettelyt, määräykset sekä velvoitteet 42 sivua + 2 liitettä 31.5.2018
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	talotekniikka
Ammatillinen pääaine	LVI, tuotantopainotteinen
Ohjaajat	tulosyksikön johtaja Perttu Toivola lehtori Jyrki Viranko
<p>Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen käyttö on hyvin yleistä rakennusalalla. Käytännössä lähes kaikkiin urakkasopimuksiin lisätään YSE-ehdot, vaikka niiden käyttö on vapaaehtoista. YSE-ehdot antavat sopimusosapuolille oikeudenmukaiset ja vakioidut pelisäännöt. Niiden hallitseminen ja tulkitseminen vaativat usein kuitenkin perehtymistä, jotta virhetulkintoja ei syntyisi.</p> <p>Tässä insinööriyössä tarkasteltiin YSE-ehtojen mukaisia rakennusurakan vastaanotto- ja takuuajamenettelyitä, niitä koskevia määräyksiä sekä perehdyttiin YSE-ehtoihin vaikuttaviin lakeihin ja velvoitteisiin. Tavoitteena oli laatia Skanska Talonrakennus Oy:n työmaan toimihenkilöiden käyttöön tiivis ja selkeähkö ohjeistus, joka vähentäisi selvitystyön tarvetta ja virhetulkintoja.</p> <p>Työn toteuttamisessa käytettiin pääasiassa YSE 1998 –ehtoja, rakennusalan sopimuskirjallisuutta sekä internetlähteitä. Epäselväksi jääneitä asioita varmistettiin alan asiantuntijoilta. Aineisto kerättiin yhteen ja järjestettiin urakkasuorituksen mukaisessa toteutusjärjestyksessä. Insinööriyön loppuun laadittiin myös tiivis ohje, jonka tarkoituksena on toimia muistilistana keskeisimmille työssä esitetyille asioille.</p> <p>Kirjallisuuslähteitä ja niissä mainittuja oikeustapauksia tarkasteltaessa havaittiin, että keskeisimmät asiat, joihin olisi hyvä kiinnittää huomiota vastaanottamisen yhteydessä, loppu selvityksessä ja takuuajana, olivat tilaajan ja urakoitsijan erinäiset oikeudet, vaatimusten esittäminen ajoissa sekä erinäisten velvollisuuksien laiminlyönnin vaikutukset virhevastuuseen.</p>	
Avainsanat	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, vastaanottotarkastus, takuuajana

Author Title Number of Pages Date	Aleksei Kilponen Central Regulations in the General Conditions for Building Contracts for Acceptance Inspection and Guarantee Period 42 pages + 2 appendices 31 May 2018
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Building Services Engineering
Professional Major	HVAC Contracting
Instructors	Perttu Toivola, Unit Manager Jyrki Viranko, Senior Lecturer
<p>The goal of the final year project was to study procedures for, instructions on and obligations connected to acceptance inspections and guarantee periods that are based on the Finnish General conditions for building contracts 1998. The purpose was to enhance the acceptance inspections and guarantee periods, and to improve knowledge of them.</p> <p>Literature and publications about the laws and regulations concerning acceptance inspections and guarantee periods were examined. Certain things had to be ensured with experts in the field. Procedures, regulations and obligations based on the General conditions for building contracts were collected and arranged in the order of implementation on site.</p> <p>The final year project resulted in a compact and clear set of instructions that can be used by the staff on the work site who need to be able to interpret the terms of the General conditions properly, and to follow the contract and the terms in order to avoid unnecessary disagreement and disputes.</p>	
Keywords	general conditions for building contracts, acceptance inspection, guarantee period

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Urakkasopimus	2
2.1	Urakkasopimus	2
2.2	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998	3
2.3	Urakkasopimusasiakirjat	4
2.3.1	Urakkaohjelma	5
2.3.2	Urakkarajaliite	5
2.4	Urakka-asiakirjojen pätevyysjärjestys	6
2.5	YSE-ehtojen poikkeamissäännöt	7
3	Rakennusurakan osapuolten eräät velvollisuudet	8
3.1	Vastuu virheellisestä työtuloksesta	8
3.2	Tilaaajan myötävaikuttamisvelvollisuus	10
3.3	Tilaaajan tiedonantovelvollisuus	10
3.3.1	Urakoitsijan selonottovelvollisuus	11
3.3.2	Reklamaatiovelvollisuus	12
4	Rakennuskohteen vastaanotto	13
4.1	Luovutustarkastusten kohde ja osapuolet sekä käyttöönotto	13
4.2	Urakkasuorituksen tarkastus	14
4.3	Vastaanoton pyytäminen	15
4.4	Vastaanottotarkastus	16
4.4.1	Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja	19
4.4.2	Vastaanottotarkastuksessa havaitut puutteet ja virheet	21
4.4.3	Urakka-ajan viivästyminen ja sen pidentäminen	21
4.4.4	Pidätykset	23
4.4.5	Vakuudet ja vakuuksien vaihto	24
4.4.6	Vakuutukset, ja takuutöiden vakuuttaminen	26
4.5	Vastaanoton jälkitarkastukset	27
4.6	Taloudellinen loppuselvitys	27
5	Rakennuskohteen takuu-aika	30

5.1	Urakoitsijan takuuvastuu	30
5.2	Takuuajan kesto	30
5.3	Takuutarkastus	31
5.4	Takuuaikana ilmenneet tai takuutarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet	32
5.5	Pidennetty takuu aika	34
5.6	Vastuu takuuajan jälkeen (ns. 10-vuotistakuu)	34
5.6.1	Virhevastuu	34
5.6.2	Oikeuskäytännön näkökulmia	35
6	Menettelyohjeet	37
7	Päätelmät	40
	Lähteet	42
	Liitteet	
	Liite 1. Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan ja virheluettelon laatiminen	
	Liite 2. Takuutarkastuksen pöytäkirjan laatiminen	

Lyhenteet ja käsitteet

Aliurakoitsija	Urakoitsijan tilauksesta työtä suorittava toinen urakoitsija.
Oikeuskäytäntö	Lakien soveltamistapa
Pääurakoitsija	Tilaaajan sopimuskumppani, joka yleensä vastaa rakennustöistä, työmaanjohtosta ja työmaan turvallisuudesta.
Rakennuskohde	Eri urakoitsijoiden aikaansaama fyysinen kokonaisuus.
Rakennuttaja	Luonnollinen tai juridinen henkilö, jonka lukuun työ tehdään ja joka viime kädessä hyväksyy ja vastaanottaa työtuloksen.
Sivu-urakoitsija	Rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva, pääurakkaan kuulumatonta työtä suorittava urakoitsija.
Sopimus	Rakennusurakkasopimus tai siihen liittyen erikseen sovittu asia.
Tilaaaja	Urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakkasuorituksen. Tilaajana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija.
Vastuu	Erityinen velvollisuus, joka henkilölle aiheutuu hänen tekemisensä tai tekemättä jäämisensä vuoksi.
Velvoite	Velvollisuus jotakuta kohtaan tai velvollisuus toimia tietyllä tavalla.
Virhe	Suorituksessa ilmennyt tulos, joka poikkeaa sovitusta tai on kokonaan täyttämättä. Virheeksi luetaan virheet, puutteet ja haitat.
YSE-ehdot	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1998.

1 Johdanto

Tämä insinööriyö tehdään Talonrakennus Skanska Oy:lle tarkoituksenaan luoda tiettyjen yksiköiden käyttöön tiivis ohjeistus YSE-ehtojen mukaisen vastaanottoon ja takuuaikaan liittyvistä menettelyistä, määräyksistä ja velvoitteista. Ohjeistusta on tarkoitus käyttää rakennusalan tuotannon toimihenkilöiden apuna, kun projekti etenee vastaanoton pyytämisvaiheeseen, mutta sitä voidaan hyödyntää jo aikaisemmin, sillä käsiteltävät asiat liittyvät myös sopimustekovaiheeseen ja urakan alkuun.

Opinnäytetyön aihe valikoitui tarvelähtökohtaisesti ja kirjoittajan omasta ehdotuksesta. Tarve lähti havaitusta puutteesta toimihenkilöiden parissa – huomattiin, että etenkin työnjohtotasolla YSE-ehtojen perusasiat eivät olleet hallussa. Ne työnjohtajat, jotka tiesivät ehdoista enemmän, olivat saaneet tiedon yleensä kolmannelta osapuolelta. Toisaalta oli niitäkin, jotka olivat lukeneet YSE-ehtoja mutta eivät olleet perehtyneet kokonaisuuteen, jolloin ehtoja saatettiin tulkita virheellisesti. Tämä on ymmärrettävä, sillä YSE-ehtoja ei voida tulkita yhden määräyksen perusteella vaan ne on hallittava kokonaisvaltaisesti.

Insinööriyön tavoitteena onkin saada aikaiseksi helposti lähestyttävä, suhteellisen selkeälukuinen sekä käytännön menettelyjärjestystä noudatteleva ohjeistus rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaisesta vastaanotosta ja takuuajasta, josta kävisi myös helposti ilmi, mitä YSE-ehdoissa esitetyt määräykset ja niissä esiintyvät velvoitteet tarkoittavat ja mihin ne perustuvat. Tavoitteena on myös itse oppia tuntemaan ja tulkitsemaan YSE-ehtoja paremmin.

2 Urakkasopimus

2.1 Urakkasopimus

Rakennusurakkasopimuksen solmimista säätelee laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista, eli toiselta nimeltään oikeustoimilaki. Oikeustoimilain mukaan sopimus on kaksipuolinen oikeustoimi, eli siihen vaaditaan vähintään kaksi osapuolta. Usein sopimukset syntyvät tarjouksesta ja siihen annetusta myönteisestä vastauksesta. Rakennusurakkasopimus on sellainen oikeustoimi, jossa toinen osapuoli (urakoitsija) sitoutuu tekemään työsuorituksen sovittua korvausta vastaan sekä sopimuksessa mainituin ehdoin. [3, s. 25; 4, s. 56.]

Sopimuksen tekemistä ja sen sisältöä ohjaa sopimusvapauden periaate, joka tarkoittaa sitä, että molemmilla osapuolilla on vapaus

- tehdä tai olla tekemättä sopimus
- valita sopimuskumppaninsa
- päättää sopimuksen sisällöstä
- määrätä missä muodossa tai järjestyksessä sopimus tehdään
- purkaa tehty sopimus keskinäisessä yhteisymmärryksessä.

Suomesta ei löydy erityissäännöstöä joka rajoittaisi tätä sopimusvapautta rakennusurakkasopimuksen sisällön suhteen. Kun lain erityissäännöstö puuttuu, voivat sopijapuolet vapaasti sopia sopimuksen sisällöstä. Periaatteessa tilaaja määrittää sopijapuolten velvollisuudet ja vastuut tarjouspyynnössä. Jää urakoitsijan ammattitaidon ja kokemuksen varaan arvioida, miten tarjotut ehdot vaikuttavat urakkahintaan. Kokematon urakoitsija voi joutua tällöin huonoon asemaan suostuessaan kohtuuttomiin ehtoihin. [3, s. 25; 4, s. 56–57.]

Oikeustoimilaissa on kuitenkin rajoitettu sopimusvapautta siten, että tuomioistumilla on mahdollisuus kohtuullista kohtuuttomat sopimusehdot. Lisäksi eräät lait vaikuttavat rajoittavasti suoraan tai välillisesti rakennusurakkasopimuksen sisältöön. Rajoitusten pyrkimyksenä on suojata sopimussuhteen heikompaa osapuolta. Käytännössä sopimusvapauden rajoittaminen on vähäisempää yritysten kesken solmitussa sopimuksessa kuin elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimuksessa. Tilaajalla ja urakoitsijalla on

usein hyvä ammattitaito, ja siinä suhteessa ovat usein lähes tasavertaisia. [3, s. 25; 4, s. 56–57; 6, s. 26.]

Urakkasopimukseen vaikuttavat muun muassa seuraavat lait:

- laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1195/2000)
- asuntokauppalaki (843/1994)
- kuluttajasuojalaki (38/1978)
- tuotevastuulaki (694/1990)
- vahingonkorvauslaki (412/1974)
- korkolaki (633/1982).

Osaltaan sopimusehtoihin ovat myös vaikuttaneet rakennusalan järjestöjen keskenään sopimat erilaiset erityisehdot [2, s. 61–62; 4, s. 57].

Näitä ovat muun muassa

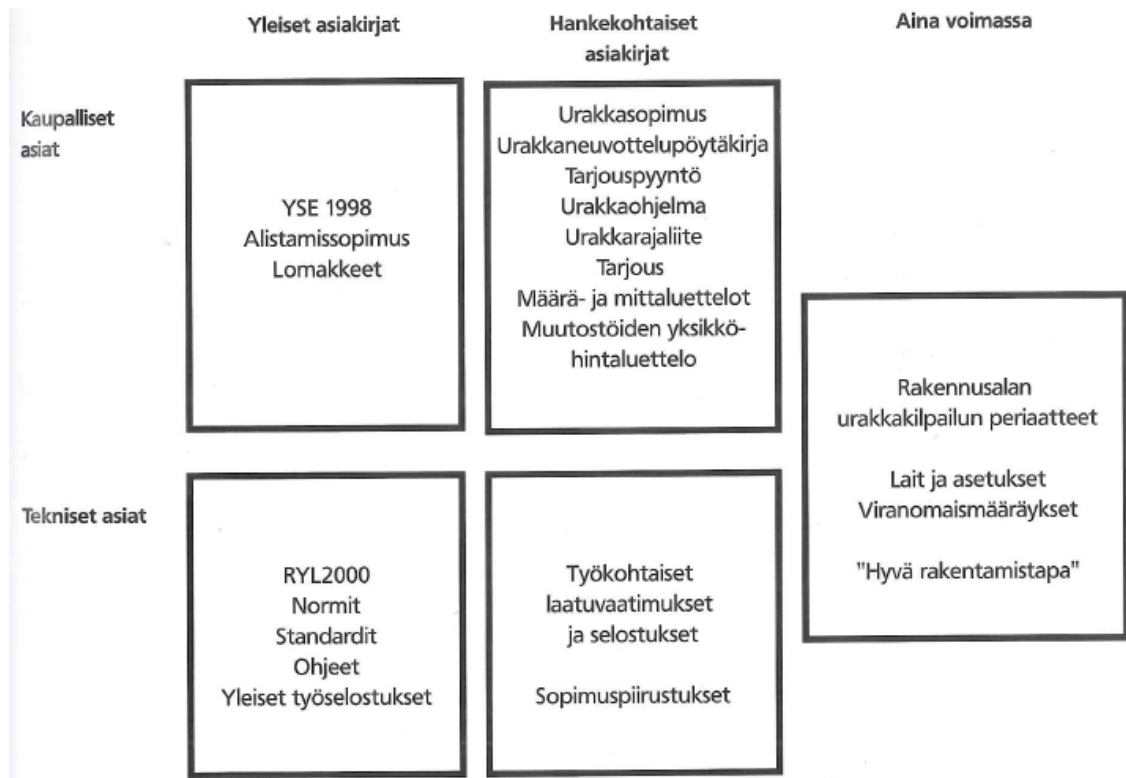
- rakennusalan urakkakilpailun periaatteet (RT 16-10182)
- rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998)
- rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot (RYS-9 1998)
- rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset sopimusehdot (REYS-8 1995).

2.2 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot on laadittu helpottamaan ja kohtuullistamaan sopimista ja sopimusaikaista toimintaa. Niissä on pyritty ottamaan huomioon yleisimmät käytännön tilanteet, jotka koskevat osapuolten oikeuksia, velvollisuuksia, vastuita ja menettelytapoja. Ehtoja käytetään pää-, sivu- tai aliurakkasopimuksissa. Käytännössä lähes kaikki urakkasopimukset solmitaan kyseisillä ehdoilla lukuun ottamatta pieniä urakoita. Ne ovat tarkoitettu käytettäväksi ainoastaan elinkeinoharjoittajien välisissä sopimuksissa. Kuluttajan ja urakoitsijan välisissä sopimuksissa on noudatettava pääsääntöisesti RYS-9 1998- tai REYS-8 1995 -ehtoja. YSE-ehdot astuvat voimaan vain, jos ne mainitaan urakkasopimuksessa. [4, s. 57.]

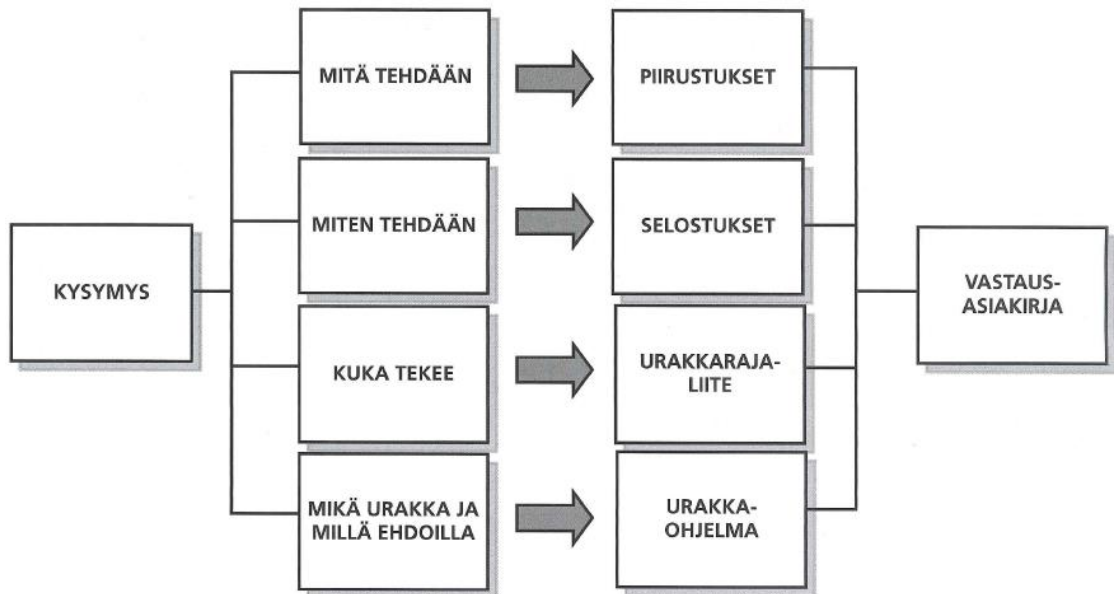
2.3 Urakkasopimusasiakirjat

Urakkasopimusasiakirjat voidaan jakaa tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoihin sekä näiden sisällön osalta kaupallisiin tai teknisiin asiakirjoihin ja nämä edelleen yleisiin ja kohdekohtaisiin (hankekohtaisiin ja sopimuskohtaisiin) asiakirjoihin (kuva 1). Sopimuksen kaupalliset ja juridiset ehdot tulevat ilmi kaupallisista asiakirjoista. Teknisissä asiakirjoissa kuvataan rakennustyön laatua, sisältöä ja suoritusta koskevia asioita. [1, s. 61.]



Kuva 1. Urakka-asiakirjojen rakenne [4, s. 73].

Urakan vastaanottoon ja takuu-aikaan liittyvät asiat määritellään pääasiassa YSE-ehtojen kaupallisissa asiakirjoissa: urakkasopimuksessa, urakkaohjelmassa, ja urakkarajaliitteessä, mutta myös teknisten asiakirjojen työselostuksessa (kuva 2). [1, s. 62.]



Kuva 2. Urakka-asiakirjojen sisältöjako [4, s. 72].

2.3.1 Urakkaohjelma

Urakkaohjelma kuuluu kaupallisiin asiakirjoihin. Urakkaohjelma on keskeisin kaupallinen asiakirja, sillä siinä on esitetty tilaajan ja urakoitsijan väliset urakkakohtaiset kaupalliset ehdot sekä muut keskeiset tiedot urakkaa koskien. Urakkaohjelmassa on tarkoitus täsmentää kohdekohtaisia ehtoja, eli niitä joissa poiketaan YSE-ehtojen määräyksistä tai täydennetään tai painotetaan niitä. [4, s. 62.]

2.3.2 Urakkarajaliite

Urakkarajaliitteessä kuvataan työmaan hallintoa, toimintoja sekä urakkasuoritusten välisiä urakkarajoja. Urakkarajaliitteen avulla urakoitsija saa käsityksen suorituksensa laajuudesta ja sitä kautta hahmottamaan tämän vaikutusta urakkahintaan. Urakkaohjelmassa täsmennetään niitä velvoitteita, joita ei ole tarkoituksenmukaista täsmentää urakkaohjelmassa. [4, s. 63.]

2.4 Urakka-asiakirjojen pätevyysjärjestys

YSE-ehtojen 12 §:n mukaan asiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdenkin asiakirjan määräys on pätevä, vaikka se puuttuisi toisesta asiakirjasta. 13 §:n mukaan, jos asiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, asia ratkaistaan asiakirjojen pätevyysjärjestyksen avulla. Ristiriidan havainneen sopijapuolen on kuitenkin heti ilmoitettava tästä toiselle osapuolelle. [1, s. 6.]

Kaupallisten asiakirjojen järjestys on seuraava [1, s. 6]:

1. urakkasopimus
2. urakkaneuvottelupöytäkirja
3. rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1998
4. tarjouspyyntö ja tarjousta ennen annetut kirjalliset lisäselitykset
5. urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
6. urakkarajaliite
7. tarjous
8. määrä- ja mittaluettelot
9. muutostöiden yksikköhintaluettelo.

Teknisten asiakirjojen järjestys on seuraava [1, s. 6]:

1. työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
2. sopimuspiirustukset
3. yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.

Muita asioita koskevia sääntöjä ovat seuraavat säännöt [1, s. 6]:

- Jos yksittäinen asiakirja tai asiakirjaryhmä ovat keskenään ristiriidassa, pätee viimeksi laadittu samanarvoinen asiakirja.
- Piirustuksessa olevat mitat ovat ”tarkempia” kuin siitä mittaamalla saatu suure.
- Mikäli sopimusasiakirjoissa ei ole muuta mainittu urakoitsija voi käyttää annetuista vaihtoehdoista halvempaa.

2.5 YSE-ehtojen poikkeamissäännöt

YSE-ehdoista voidaan poiketa, jos näiden määräyksissä erikseen näin mainitaan.

Esimerkiksi

- jos ei muuta sovita
- tai ellei urakkasopimuksessa tai kaupallisissa asiakirjoissa toisin sanota.

Urakkasopimuksessa pätevyysjärjestyksen on tällöin oltava YSE-ehtojen mukainen. Pätevyysjärjestystä käytetään rakennusalalla hyväksi, kun halutaan luoda asiakirjojen välille tietoisesti ristiriitoja. Jos esimerkiksi urakkaohjelma nostetaan YSE-ehtojen edelle ja tässä olevat ehtokohdat ovat ristiriidassa YSE-ehtojen kanssa, yleensä on katsottu, että korkeammalla oleva asiakirja on sopimusteknisesti vahvempi. Näin tehdään yleensä myös muiden asiakirjojen kanssa, jotta YSE-ehdoista voitaisiin poiketa. Sopimuksen asiakirjojen pätevyysjärjestys ei ole kuitenkaan sellaisenaan käytettävissä, jos asiakirjojen perusteella voidaan todeta, että pätevyysjärjestys ei vastaa sitä mistä osapuolten oli tarkoitus sopia. Esimerkiksi korkeimman oikeuden päätöksessä (KKO 2001:34) tapausta ei ratkaistu pelkästään pätevyysjärjestyksellä vaan sopimuksen sisältöä selvitetäessä oli myös otettu huomioon sopimuksen sanamuodon ohella kaikki muukin tulkinta-aineisto, jolla oli merkitystä. [3, s. 100–101; 7, s. 12–13.]

YSE-ehtojen käytön yleisyys on mahdollistanut sen, että ehtojen määräysten tulkintaan on syntynyt tietyt vakiokäytännöt. Jos jokin ehto tai osa siitä korvataan muissa asiakirjoissa tämä voi heijastua sisältöön ja aiheuttaa väärinymmärryksiä osapuolten välillä, riskinä on myös, että toinen osapuoli ei havaitse muutosta. Pakottavan lain vastaiset ehdot ovat kuitenkin pätemättömät. [4, s. 57.]

3 Rakennusurakan osapuolten eräät velvollisuudet

3.1 Vastuu virheellisestä työtuloksesta

Virheellä tarkoitetaan rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa sellaista työn tuloksessa ilmenevää ominaisuutta, joka ei vastaa sovittua suoritusta. Virhe voi ilmetä vauriona, puutteena tai haittana. Virheet voivat liittyä rakentamismääräysten tai muiden säästösten vastaisiin toimenpiteisiin, mutta ne voivat olla myös hyvän rakentamistavan tai sopimuksen vastaisia laatuvirheitä. [1, s. 3.]

Ensisijaisesti urakoitsija vastaa vain omasta suorituksestaan ja sen sopimuksenmukaisuudesta. Urakoitsijan vastuulle kuuluu myös hänen omien aliurakoitsijoiden suoritukset, sillä nämä ovat sopimussuhteessa pelkästään urakoitsijan kanssa. Urakoitsija ei vastaa suunnitteluvirheistä, paitsi niissä tapauksissa, joissa suunnittelu kuuluu urakoitsijalle, esimerkiksi KVR-urakassa. Tilaajan virheelliset määräykset eivät myöskään kuuluu urakoitsijan vastuulle. [1, s. 5, s. 8; 3, s. 135.]

Urakoitsija on velvoitettu korjaamaan rakennus- ja takuuajana urakoitsijalle ilmoitetut virheet, ellei urakoitsija pysty näyttämään näiden johtuvan hänestä riippumattomista syistä. Riittää, että asia pystytään osoittamaan todennäköiseksi. Takuuajan jälkeen todistustaakka virheistä siirtyy vastavuoroisesti tilaajalle. [1, s. 8, 9.]

Urakoitsijalla on ensisijainen velvollisuus ja myös oikeus, korjata tai korvata uudella suorituksella työn aikana todetut virheelliset tulokset. Paitsi jos virheen oikaiseminen ei ole välttämätöntä ja sen korjaaminen olisi kustannuksiltaan kohtuutonta, tällöin urakoitsija on velvollinen ainoastaan hyvittämään virheen aiheuttaman arvonalennuksen. [1, s. 8; 3, s. 136.]

Jos urakoitsija viivyttelee suorituksen kanssa tai rikkoo muutoin sopimusta, voidaan työ asianmukaisen huomauttamisen ja kohtuullisen ajan jälkeen teetättää ulkopuolisella, jolloin urakoitsija on täysimääräisesti vastuussa kustannuksista. Urakoitsija ei kuitenkaan vastaa niistä ylimenevistä kustannuksista, jotka aiheutuvat sopimuksen mukaisen laatutason nostamisesta. Jos työ perusteettomasti teetätetään toisella, on urakoitsija vastuussa ainoastaan niistä korjauskustannuksista, jotka olisivat urakoitsijalle itselleen aiheutuneet kyseisestä työstä. [1, s. 8.]

Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan viipymättä tilaajalle niistä virheellisyyksistä, jotka saattavat vaarantaa urakoitsijan suorituksen täyttymistä sopimuksen mukaisesti. Virheellisyyksiä voi ilmetä

- määrätyissä rakennustavaroissa
- rakennusosissa
- tilaajan antamissa määräyksissä
- suunnitelmissa
- muiden suorituksissa, jotka vaikuttavat urakoitsijaan suoritukseen.

Mikäli tilaaja tästä huolimatta määrää työn suoritettavaksi ja siinä havaitaan myöhemmin määräyksestä aiheutunut virhe, urakoitsija on vapaa vastuusta. Urakoitsija ei ole myöskään vastuussa, jos edellä mainittuja virheellisyyksiä ei urakoitsijan ammattitaidolla voitu kohtuudella havaita. [1, s. 9.]

Yleensä tilaajan valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan vastuuta. Tähän on poikkeuksena tilanne, jossa tilaaja on jättänyt ilmoittamatta sellaisen urakoitsijan suorituksessa havaitun vakavan virheen, joka olisi ollut kohtuudella havaittavissa. Urakoitsija on kuitenkin tästäkin vastuussa, jos kyse on törkeästä huolimattomuudesta, tahallisuudesta, puuttuvasta suorituksesta tai on seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Tämä pätee urakka-aikana ja takuuajana, takuuajan jälkeen ilmenneiden virheiden osalta tilaajan valvonnan vastuulla on taas iso merkitys. [1, s. 14.]

Virheen toteennäyttöön käyvät [11, s. 25]

- urakkasopimuksen kaupalliset ja tekniset asiakirjat
- katselmukset
- kuvallinen dokumentaatio
- työmaakokousten pöytäkirjat
- työmaapäiväkirja
- reklamaatiot
- asiantuntijalausunnot.

3.2 Tilaajan myötävaikuttamisvelvollisuus

Tilaaaja on velvollinen myötävaikuttamaan urakoitsijan töihin niin, että työsuoritus on mahdollista toteuttaa sopimuksen mukaisesti. Tätä kutsutaan yleisesti ja YSE-ehtoissa myötävaikuttamisvelvollisuudeksi. [4, s. 85.]

YSE-ehtojen 8 §:n mukaan tilaajan myötävaikuttamisvelvollisuuksiin [1, s. 5] kuuluu

- hankkia viranomaisluvut
- laatia suunnitelma-aikataulu yhdessä urakoitsijan kanssa
- varmistaa, että ajantasaiset ja ristiriidattomat suunnitelmat sekä muut tarvittavat asiakirjat toimitetaan ajoissa urakoitsijan käyttöön
- varmistaa, että suunnitelmat täyttävät niille määrätyn laadun ja laajuuden sekä lakien, määräysten ja säännösten vaatimukset
- huolehtia tilaajan hankinnassa olevien rakennustarvikkeiden toimittamisesta ajoissa urakoitsijalle
- alistamattomissa urakoissa yhteen sovittaa eri urakoitsijoiden työt niin, ettei näille aiheutuisi häiriöitä ja esteitä toistensa töistä.

Myötävaikutusvelvollisuus ei kuitenkaan rajoitu vain YSE-ehtojen mukaisiin määräyksiin vaan sen katsotaan tarkoittavan myös kannanottamista urakoitsijan erilaisiin vaatimuksiin, kuten lisä- ja muutostyötarjouksiin, tiedusteluihin, tarkastuspyyntöihin jne. [3, s. 93; 4, s. 87–88.]

3.3 Tilaajan tiedonantovelvollisuus

Rakennusalan kirjallisuudessa tiedonantovelvollisuudella yleensä tarkoitetaan tilaajan tai rakennuttajan velvollisuutta urakoitsijaa kohtaan, kun taas oikeuskirjallisuudessa sitä pidetään kummankin osapuolen velvollisuutena. Osapuolten tiedonantovelvollisuus vaikuttaa sopimusta tehtäessä ja sitä täytettäessä. Tiedonantovelvollisuuden periaatteena on, että osapuolet voivat luottaa toistensa antamiin

- tietoihin
- määräyksiin
- ja ohjeisiin.

Osapuolet eivät saa myöskään antaa

- väärää tietoa
- harhaanjohtavaa tietoa
- tai salata tietoa.

Jos tiedot ja ohjeet osoittautuvat virheelliseksi on tiedon antanut osapuoli vastuussa näiden takia aiheutuneista virheistä tai vahingoista. Urakoitsijan kohdalle näin sattuessa, on urakoitsijalla oikeus tarkistuttaa urakkahinta ja suoritusaika. Useasti tiedonantovelvollisuuden rikkominen liittyy osapuolten virhevastuuseen. Tilaaja täyttää tiedonantovelvollisuuden tarjouspyynnössään sekä urakan aikana, kun esim. urakoitsija tiedustelee tilaajalta jotakin. Urakoitsijan on kuitenkin oltava aktiivinen, sillä urakoitsija on vastavuoroisesti selonottovelvollinen. Tilaaja ei ole kuitenkaan tiedonantovelvollinen sellaisten asioiden suhteen, jotka urakoitsijan pitäisi tavallista tarkkaavaisuutta noudattaen huomata. [4, s. 82–83, 95; 6, s. 30–32.]

Joskus tiedonantovelvollisuus voi olla osaa myötävaikuttamisvelvollisuutta, joka ilmenee silloin, kun sopijapuolta veloitetaan antamaan kaikki tarpeelliset tiedot sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämiseksi, esimerkkinä suunnitelmien toimittaminen [6, s. 30].

3.3.1 Urakoitsijan selonottovelvollisuus

Vastakohtana tilaajan tiedonantovelvollisuudelle on urakoitsijan selonottovelvollisuus, joka velvoittaa urakoitsijaa tietyssä määrin ottamaan selkoa suoritukseensa vaikuttavista tekijöistä. Urakoitsija on selonottovelvollinen jo ennen tarjouksen antamista, esim. YSE-ehtojen 32 §:n mukaan urakoitsijaa edellytetään tutustumaan rakennuspaikkaan. Tutustumisella selvitetään mihin voidaan sijoittaa nostokalusto, varastot, sosiaalitalat jne. [4, s. 95; 10, s. 4.]

Urakoitsijan edellytetään tulkitsevan suunnitelmia alan asiantuntijana niin tarjousvaiheessa kuin urakka- ja takuuajanakin. Alan asiantuntijuus ei kuitenkaan tarkoita, että jokainen urakoitsija voitaisiin luokitella yhtä päteväksi. Selonottovelvollisuuteen vaikuttavatkin urakoitsijan ammattitaidon taso – mitä ammattitaitoisempi urakoitsija, sitä enemmän tietämystä urakoitsijalta voidaan edellyttää koskien alaa. [4, s. 95–96.]

Vaikka urakoitsija on selonottovelvollinen, ei urakoitsija kuitenkaan vastaa niistä tilaajan antamista tiedoista, jotka eivät pidä paikkaansa tai suunnitelmavirheistä jota ei voinut kohtuudella huomata tai muista urakoitsijasta riippumattomista syistä. Huomatessaan virheellisuuden huolellisen urakoitsijan on kuitenkin huomautettavaa tästä tilaajalle. Urakoitsijan selonottovelvollisuus toimiikin ei niin kokeneen tilaajan turvana. [4, s. 95–95.]

3.3.2 Reklamaatiovelvollisuus

Reklamaatioita ovat huomautukset, ilmoitukset ja vaatimukset, joilla halutaan varata tai säilyttää jokin oikeus. Sekä tilaaja, että urakoitsija voivat tehdä ja ovat myös velvollisia tekemään reklamaation. Niitä tehdään, kun jossakin asiassa ilmenee häiriö tai epäselvyys. Reklamaatiolla pyritään turvaamaan esittäjänsä oikeudet ja asema, jos esitetystä asiasta tulee myöhemmin erimielisyyksiä, mutta samalla turvaamaan myös vastapuoli antaessaan tälle mahdollisuus korjata mahdolliset sopimuksenvastaiset menettelynsä. Reklamaatio onkin tehtävä aina, ennen kuin pitemmälle meneviä seuraamuksia voidaan suorittaa. Mikäli reklamaatiota ei tehdä, vaikka sille olisi ollut tarvetta, vastapuolella on oikeus olettaa, että kaikki on kunnossa tai että vastapuolella ei ole vaateita. [4, s. 97; 6, s. 31.]

Reklamaatio tulee tehdä ajoissa, kuitenkin viivyttämättä sen tekoa, jotta vastapuoli ehtisi muodostamaan oman näkemyksensä sekä ryhtyä tarvittaviin toimiin vahinkojen estämiseksi tai muiden kysymysten ratkaisemiseksi. Sopimusehdoissa voidaan ilmoittaa määräaika huomautuksen tekemiselle, jota on noudatettava tai puheoikeus asian esittämiseen menetetään. Reklamaatio kannattaa tehdä aina kirjallisesti, joko kirjallisella ilmoituksella toiselle osapuolelle tai kirjauttamalla asia työmaakokoukseen pöytäkirjaan. Asia voidaan kirjauttaa myös huomautuksena työmaapäiväkirjaan. [4, s. 97–98.]

4 Rakennuskohteen vastaanotto

4.1 Luovutustarkastusten kohde ja osapuolet sekä käyttöönotto

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa kohteen luovutustarkastukseksi on määriteltä urakkasuorituksen tarkastus ja vastaanottotarkastus. Urakkasuorituksen tarkastus ja vastaanottotarkastus eroavat toisistaan sopimuskäytännön, pitämisaikajankohdan ja takuuajan suhteen sekä voivat lisäksi erota niihin osallistuvien osapuolien ja näiden välisen sopimussuhteiden suhteen. [1, s. 9, s. 15; 2, s. 161.]

Vastaanottotarkastus pidetään, silloin kun eri urakoitsijoiden aikaansaama fyysinen kokonaisuus eli koko rakennuskohde tai sen erikseen vastaanotettavaksi sovittu osa on valmistunut. Vastaanottotarkastus pidetään jokaiselle osaurakoitsijalle erikseen, eli se on ainoastaan sopijapuolten välinen tarkastustilaisuus. Siihen osallistuu tilaaja, joka on tilannut työn, rakennuttaja, jonka lukuun työ tehdään ja joka tekee lopullisen päätöksen hyväksymisestä, sekä tilaajaan sopimussuhteessa oleva pää- tai sivu-urakoitsija. [1, s. 15; 2, s. 161–162.]

Urakkasuorituksen tarkastus pidetään silloin, kun yhden urakoitsijan tietty suoritus tai sen osa valmistuu ennen koko rakennuskohdetta ja se on erikseen sovittu urakkasopimuksessa tai rakennusaikana luovutettavaksi ennen vastaanottotarkastusta. Osapuolina voivat olla samat tahot kuin vastaanottotarkastuksessa tai urakoitsija ja häneen sopimussuhteessa oleva aliurakoitsija. [1, s. 9, s. 15; 2, s. 161.]

Jos rakennuskohde on suuri, pitkäkestoinen tai se koostuu monista erillistä rakennuksista, sen tietyt osat voidaan haluta ottaa käyttöön ennen lopullista valmistumista. Tällöin kohde jaetaan pienempiin välitavoitteisiin tai nk. rakennusvaiheisiin. Tätä saattaa edellyttää myös käytännön rakennustyö ja sopimussuhteiden hallinta. Kun rakennustyöt jaetaan pienempiin eri aikaan suoritettaviin kokonaisuuksiin, eri urakoitsijoiden ja aliurakoitsijoiden työvaiheet ovat silloin paremmin hallittavissa. Vaiheittainen jako myös selkeyttää ja helpottaa vastaanottamista, kun kaikkia vaatimuksia ei tarvitse käydä läpi viimeisen vaiheen lopussa. Vaiheiden vastaanottaminen voidaan toteuttaa joko tekemällä urakoitsijoiden kanssa jokaisesta vaiheesta omat urakkasopimukset, jolloin puhutaan vaiheiden

valmistuessa vastaanottotarkastuksesta, tai yhdellä urakkasopimuksella, jolloin jokaiselle vaiheelle voidaan sopia oma vastaanottotarkastus ja puhuttaisiin YSE-ehtojen mukaisista urakkasuorituksen tarkastuksista. [3, s. 228–229; 9.]

Rakennuskohde voidaan ottaa myös käyttöön ilman YSE-ehtojen 71 §:n mukaista vastaanottotarkastusta, kunhan loppukatselmuksessa on annettu käyttöönottolupa. Rakennus tai sen osa voidaan myös ottaa käyttöön ennen varsinaista loppukatselmusta, hyväksytyyn käyttöönottokatselmukseen (osittaisen loppukatselmuksen) jälkeen. [3, s. 229.]

4.2 Urakkasuorituksen tarkastus

Urakkasuorituksen tarkastus on koko rakennuskohteen vastaanottamisesta poikkeava tarkastus, jota ei voi vaatia pidettäväksi, ellei tästä ole erikseen sovittu joko urakkasopimuksessa tai rakennusaikana, jos tämän tarpeellisuus on todettu vasta silloin [1, s. 15].

Urakkasuorituksen tarkastusta käytetään, kun

- aliurakka luovutetaan pää- tai sivu-urakoitsijalle
- pää- tai sivu-urakan osasuoritus esimerkiksi vaihe, alue, lohko tai jokin muu tila joka on sovittu luovutettavaksi aikaisemmin rakennuttajalle/tilaajalle
- yksittäinen sivu-urakka on luovutusvalmis ennen rakennuskohteen valmistumista [2, s. 161].

Urakkasuorituksen tarkastus -termiä harvoin käytetään ja sen sijasta käytännössä puhutaan aliurakan kohdalla aliurakan vastaanottotarkastuksesta, vastaanotosta/luovutuksesta”. Pää- ja sivu-urakan kohdalla osittaisesta vastaanotosta/luovutuksesta. Vaikka sivu-urakoitsija voi myös aliurakoitsijan tavoin erikseen sopimalla luovuttaa 70 §:n mukaisesti koko urakkasuorituksensa, jos tämä valmistuu ennen koko rakennuskohteen valmistumista, tällöinkin puhutaan pelkästä vastaanottotarkastuksesta. [1, s. 15; 3, s. 230; 9.]

Kirjallisuudessa urakkasuorituksen tarkastuksesta voi esiintyä ristiriitaisia, vajavaisesti avattuja käsitteitä. Sikäli ei ole haittaa, mitä termiä käytetään urakkasuorituksen tarkastusten yhteydessä, sillä näiden osalta pätee sovelletuin osin samat YSE-ehtojen määräykset kuin vastaanottotarkastuksessa. Sopijapuolten on myös viimeistään urakkasuorituksen tarkastuksessa esitettävä perusteiltaan yksilöidyt vaatimukset, tai oikeus niiden

esittämiseen menetetään. Vaiheittain tehtävien urakkasuorituksen tarkastusten taloudelliset vaatimukset voidaan kuitenkin sopia käytäväksi läpi vasta viimeisen vaiheen lopussa koko rakennuksen vastaanottotarkastuksessa. Jos tästä ei sovita, oikeus niiden esittämiseen menetetään. [1, s.15; 2, s. 162; 3, s. 230.]

On myös huomioitava YSE 29.5 §:n ehto, joka määrää takuuajan alkavaksi urakkasuorituksen tarkastuksesta, mutta tavallisen kahden vuoden takuuajan sijaan lähtökohtaisesti jatkumaan koko rakennuskohdetta koskevan takuuajan. Jos rakennuskohteen vastaanotto viivästyy tilaajasta tai muusta urakoitsijasta johtuvasta syystä, urakoitsijan takuu-aika pidentyy silloin enintään kolmella kuukaudella laskettuna rakennuskohteen alun perin sovitun takuuajan lopusta. Takuuajan suhteen voidaan myös sopia toisin vain urakkasopimuksessa. [1, s. 9; 3, s. 231.]

4.3 Vastaanoton pyytäminen

Yleensä vastaanottotarkastusta pyydetään urakka-ajan lopussa, paitsi jos sopijapuolien välisen aikataulusuunnittelun kautta on todettu rakennuksen valmistuvan aikaisemmin, jolloin sopimuksen salliessa urakoitsija voi pyytää vastaanottotarkastusta pidettäväksi myös aikaisemmin [2, s. 163].

Oikeus vastaanottotarkastuksen pyytämiseen on sekä urakoitsijalla että rakennuttajalla. Käytännössä lähes aina pyynnön esittää kuitenkin urakoitsija, sillä urakoitsijalla on suuremmat intressit saada työ luovutetuksi ennen urakka-ajan päättymistä saatavien etujen sekä seuraamusten takia. Vastaanottotarkastuspyyntö tehdään kirjallisena ja rakennuttajan on aloitettava tarkastus 14 vuorokauden sisällä yhteisesti sovittuna ajankohtana tai jos sitä ei pystytä sopimaan niin rakennuttajan osoittamana ajankohtana. Ennen vastaanottotarkastusta urakoitsijan tulee varmistaa työnsä sopimuksenmukaisuus tarkastamalla oma työ, eli ns. itselleluovutuksen avulla. Pyyntöhetkellä suorituksen ei tarvitse olla kuitenkaan valmis, vaan riittää, että se ehditään tekemään loppuun ennen vastaanottotarkastusta. [1, s. 15; 2, s. 162; 4, s. 141.]

Jos rakennuttaja katsoo töiden olevan liian keskeneräisiä, on rakennuttajan ensisijaisesti pyrittävä yhteisesti löytämään realistisempi aika tarkastukselle. Urakoitsijan ei ole kuitenkaan pakko suostua neuvotteluihin tai siinä ehdotettuun ajankohtaan, eikä rakennut-

tajalla ole oikeutta kieltäytyä alkuperäisestä tarkastuspyynnöstä, vaan tarkastus on pidettävä sekä siinä keskeneräiset ja puuttuvat työt on todettava. Keskeneräisyyden toteennäyttäminen olisi rakennuttajalle ilman tarkastusta vaikeata, sillä urakoitsija on tarkastuspyynnöllään todennut kohteen olevan vastaanotettavissa ja kieltäytymistä tästä pidettäisiin tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden rikkomisena, josta saattaisi seurata tilaajalle viivästyssakkoseuraamus. Urakoitsijan poissaolo ei taas vaikuta sovitun vastaanottotarkastuksen pitämiseen, vaan se voidaan pitää ja siinä esille tulleet asiat kirjata pöytäkirjaan ilman urakoitsijan näkemystä, ellei poissaololle ole päteviä syytä. [1, s. 5; 2, s. 162–163; 3, s. 232–233.]

Jos vastaanottotarkastusta ei pidetä ennen määräajan päättymistä, kyse on silloin eräänlaisesta vastaanottotarkastuksen aiheettomasta myöhästymisestä. Kumpikaan osapuoli ei saa tällöin uusia oikeuksia eikä automaattisesti menetä jo olemassa olevia. Urakoitsijaa uhkaa kuitenkin viivästyssakot sekä ajan kuluessa myös mahdollinen vakuuden umpeutuminen, jos urakoitsijan takaaja ei myönnäkään tilaajalle lisäaikaa. Tilajalla on tällöin oikeus kohdistaa takaajaan vakuuden voimassaoloaikana ne vaatimukset, jotka aiheutuvat vastaanottamattomasta mahdollisesti keskeneräisestä työstä, viivästyksestä tai muutoin sopimuksen vastaisista suorituksista. [1, s. 7; 3, s. 233.]

4.4 Vastaanottotarkastus

Rakennuskohteen valmistuessa pidetään kaikille asianomaisille urakoitsijoille vastaanottotarkastus, jossa arvioidaan suoritettujen työn sopimuksenmukaisuutta ja esitetään vähintään ne vaatimukset, joita ei vielä ole aikaisemmin esitetty, sekä kirjataan mahdolliset erimielisyydet. Tarkastukseen osallistuu tilaajan edustaja, joka toimii puheenjohtajana, rakennuttaja, jonka lukuun työ tehdään ja joka tekee lopullisen päätöksen hyväksymisestä, sekä tilaajaan sopimussuhteessa oleva pää- tai sivu-urakoitsija. Poikkeustapauksissa voidaan puheenjohtajaksi valita jäävitön henkilö. [2, s. 161-162, 168.]

Vastaanottotarkastuksessa urakkasuorituksen sopimuksenmukaisuutta tarkastellaan teknisistä, oikeudellisista ja taloudellisista näkökulmista. Tarkoituksena on selvittää, onko urakoitsija suorittanut kaikki sopimusasiakirjojen ja urakka-aikana yhteisesti sovitut velvoitteet sekä olennaisimpana, voiko rakennuttaja hyväksyä urakkasuorituksen ja missä laajuudessa. [2, s. 161–163; 4, s. 141.]

Käytännössä rakennustyön valmiuden arvioiminen alkaa jo aikaisemmin, jolloin tarkastetaan ja verrataan olemassa olevia dokumentteja sekä kirjataan viimeisen viikon aikana havaittuja virheitä tai puutteita [2, s. 170].

Vastaanottotarkastuksessa esitetään

- havaitut puutteet ja virheet
- vähintään perusteiltaan yksilöidyt vaatimukset
- omat kannanotot näihin
- sekä määräajat näihin ja muihin vaadittaviin asioihin.

Viimeistään vastaanoton yhteydessä sopijapuolten on esitettävä toisilleen perusteiltaan yksilöidyt vaatimukset. Taloudellisten vaatimusten määriä koskevat vaatimukset voidaan esittää viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä. Jos edellä mainittuja vaatimuksia ei tuoda esille määräaikaan mennessä, puheoikeus niiden esittämiseen menetetään. Vastaanottotarkastuksessa on myös hyvän tavan mukaista kirjata auki kaikki aikaisemmat vaatimukset, vaikka tämä ei olekaan välttämätöntä puhevallan säilyttämiseksi. [2, s. 164.]

Hyväksytyssä vastaanotossa sopimuksen mukainen työn tulos siirtyy rakennuttajalle ja sen myötä käyttäjille.

Hyväksytty vastaanottotarkastus päättää

- urakka-ajan
- pääsuoritusvelvollisuuden
- työmaan johtovelvollisuuden
- työmaapalvelut, esim. velvoitteen
- tarjota teline- yms. aputöitä,
- vartiointia
- jätehuoltopalveluita jne.
- sivuvelvollisuudet

Tosin urakkarajaliitteessä voidaan määrätä antamaan esim. aputyötä sivu-urakoitsijoille vastaanoton jälkeenkin. [2, s. 161, 164.]

Hyväksytyin vastaanottotarkastuksen jälkeen

- takuu-aika alkaa
- vaaranvastuu siirtyy rakennuttajalle
- maksuerien viivästyskorkojen määräajat alkavat
- viivästyssakkoa ei voida enää vaatia sen jälkeiseltä ajalta [1, s. 8].

Mikäli tilaaja päättää tehdä ehdollisen vastaanoton vedoten jäljellä oleviin virheisiin, urakoitsijan on siitä kieltäydyttävä ja reklamoitava asiasta rakennuttajalle, sillä nykyiset rakennusurakan sopimusehdot eivät tunne tällaista vastaanottotapaa. Oikea tapa edetä on pidättää maksamatta olevista suorituksista määrä joka vastaa tekemättömiä töitä. [2, s. 164–165.]

Jos urakkasuoritusta ei oteta ollenkaan vastaan eikä sille löydy urakoitsijan mielestä perusteita, on tällä oikeus kirjauttaa pöytäkirjaan oma mielipiteensä vastaanottokelpoisuudesta ja vaatia tilaajalta tarkkaa luettelo hylkäykseen vaikuttaneista virheistä ja puutteista. Mikäli tilaaja ei laadi pyydettyä virhe- ja puuteluettelo, voidaan vastaanottokelpoisuutta myös arvioida jälkikäteen ulkopuolisen asiantuntijan suorittaman tarkastuksen avulla tai erillisin asiantuntijalausunnoin. Jos urakoitsija osoittaa hylkäyksen perusteettomaksi, on urakoitsija samalla todennut tilaajan rikkoneen myötävaikuttamisvelvollisuuttaan. Urakoitsija on tällöin oikeutettu purkamaan sopimuksen sekä saaman korvaukset töiden viivästymisestä aiheutuneista suorista ja välillistä vahingoista sekä mahdollisten asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuneista kustannuksista. [2, s. 166; 3, s. 235; 4, s. 143.]

Perinteisen tulkinnan ja nykyistenkin sopimusehtojen 71.4 §:n mukaan rakennuskohteen ei tarvitse olla täysin sopimuksenmukainen vastaanottamiseen, vaan riittää, että jäljellä olevat viimeistelytyöt ovat niin vähäisiä, etteivät ne estä tai haittaa työsuorituksen käyttöönottamista. Tarkastelussa on hyvä huomioida työn laajuus sekä miten vähäisiä ja tavanomaisia viimeistelytyöt ovat tähän suhteutettuna. Käyttöönottamista varten myös viranomaisten hyväksyntä tarvitaan, joka yleensä osoittaa, että työ on oleellisilta osiltaan valmis. Viranomaisen käyttöönottolupa ei kuitenkaan rajoita tilaajan sopimuksessa olevia oikeuksia vaatia siinä olevien laatuksien täyttymistä. Toisaalta jos suoritus on tehty täysin sopimuksen mukaan mutta se ei läpäise viranomaismääräyksiä, suoritus on silti vastaanotettava. [1, s. 15; 3, s. 241; 7, s. 58–59.]

Vastaanottamisen arvioiminen aiheuttaa usein näkemuseroja. Kummatkin sopijapuolet mielellään luokittelevat virheet omien intressien mukaisesti, vaikka niitä pitäisi tarkastella objektiivisesti rakennustyön ja kohteen luonteen mukaan. Teknisissä erityiskysymyksissä saattaa tulla aiheelliseksi kutsua tarkastukseen ulkopuolinen asiantuntija arvioimaan tilannetta. Asiantuntijoina voidaan käyttää ulkopuolisia eri alojen suunnittelijoita tai VTT:n asiantuntijoita. [1, s. 14; 2, 3, s. 235.]

4.4.1 Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

Vastaanottotarkastuksessa kuten muissakin tärkeissä kokoontumisissa pidetään pöytäkirjaa tarkoituksenaan turvata molempien osapuolien edut ja oikeudellinen asema. Yleisissä sopimusehdoissa on määritelty vähimmäisvaatimukset pöytäkirjan sisällölle. Vastaanottotarkastusta helpottamaan on myös laadittu valmis RT-mallilomake, jossa on keskeiset esille otettavat asiat, jotka YSE edellyttää. [2, s. 168.]

Vastaanottopöytäkirjaan on kirjattava, hyväksytäänkö rakennustyö vastaanotetuksi vai ei. Pöytäkirjaan kirjataan kummankin osapuolen vaatimukset ja niihin annetut vastineet. Siihen liitetään yleensä myös virhe- ja puutelistat. Jos urakoitsija ei tätä vaadi niin virheet ja puutteet voidaan kirjata myös vapaamassa muodossa. Mikäli suoritusta ei hyväksytä, pöytäkirjaan tulee kirjata töiden valmiusaste ja syyt kieltäytymiselle. Tällöinkin yleensä laaditaan virhe- ja puutelistat. Jos suoritus on selkeästi keskeneräinen ja puutteita paljon, puutelistaa ei ole aina järkevää laatia samalla tarkkuudella kuin vastaanottovalmiissa kohteessa. Valmiusaste voidaan silloin kuvata muulla tavalla. Kirjattujen virheiden tulisi kuitenkin osoittaa sellaisenaan, ettei vastaanotolle ollut edellytyksiä. Jos sopijapuolten näkemykset poikkeavat toisistaan, tulee nämä erimielisyydet kirjata pöytäkirjaan, sillä pöytäkirjalla on keskeinen merkitys jatkotoimenpiteitä ajatellen. [2, s. 164; 3, s. 235.]

Vastaanottopöytäkirjassa käsitellään ja siihen kirjataan ainakin seuraavat asiat [1, s. 15]:

- velvoitteet, jotka ovat suorittamatta
- urakkasuorituksen hyväksyminen ja sen laajuus tai hyväksymättä jättämisen syyt
- virheet, jotka johtuvat urakoitsijasta sekä sovittu aika näiden korjaamiseen ja näitä varten pidätetty rahamäärä
- virheet, joiden kustannukset sovitaan vähennettäväksi maksettavasta urakkahinnasta (arvovähennys)
- virheet, jotka eivät johdu urakoitsijasta
- virheet, jotka ovat epäselviä
- muistutukset, jotka eivät ole kiireellisiä ja jotka käsitellään vasta takuutarastuksessa
- mielipide-erot
- vakuutuksen päättämisaikakohta
- hoito- ja käyttökustannusten vastuun siirtymisaikakohta
- takuuajan alkamis- ja päättymisaikakohdat
- jälkitarkastuksen ajankohta ja siinä tarkastettavat virheet
- urakkasuorituksen mahdollinen myöhästyminen
- selvitystä, joka koskettaa viranomaistarkastuksia ja säädösten edellyttämistä tarkastuksista ja niiden pöytäkirjoista sekä näiden luovuttamista rakennuttajalle
- rakennusluvan ja viranomaisten käsittelemien piirustusten sekä sopimuksen edellyttämien luovutusasiakirjojen toimittaminen rakennuttajalle
- muut vaatimukset, jotka sopijapuolet kohdistavat toisiinsa sekä näihin mahdolliset vastineet
- esim. vakuuksien vaihto / luovutus.

Virheen merkityksestä ja korjausmahdollisuuksista riippuen siitä voidaan sopia eri tavoin.

Virheestä voidaan sopia, että se

- on korjattava tietyn ajan kuluessa
- vaati lisäselvityksiä
- korvataan arvovähennyksenä urakkahinnasta
- käsitellään takuutarkastuksessa
- ei aiheuta seuraamuksia [2, s. 168].

Vastaanottopöytäkirjan tarkastamisessa ja toimittamisessa pätee YSE-ehtojen 77 §:n mukaiset säännöt, joita noudatetaan kaikkien tarkastuspöytäkirjojen osalta – pöytäkirja voidaan osapuolten vaatimuksesta tarkastaa joko heti tai vasta myöhemmin, kun pöytäkirja on valmistunut. Pöytäkirja on kuitenkin toimitettava urakoitsijalle viimeistään 14 vuorokauden kuluessa. Urakoitsijan on vastavuoroisesti toimitettava mahdollinen vastalause 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun urakoitsija on saanut pöytäkirjan. [1, s. 16; 3, s. 234.]

4.4.2 Vastaanottotarkastuksessa havaitut puutteet ja virheet

Vastaanottotarkastuksen jälkeen urakoitsijan on sovituksessa ajassa tai mahdollisimman nopeasti korjattava puutteet ja virheet, jotka vastaanottotarkastuksessa on ilmoitettu kuuluvan urakoitsijalle, ellei urakoitsija osoita näiden johtuvan hänestä riippumattomista syistä [2, s. 164].

Tilaaajan vaatimuksesta ja kohtuullista korvausta vastaan urakoitsijan on myös korjattava (lisätyönä) sellaiset suorituksessaan havaitut virheet ja puutteet, joista urakoitsija ei ole sopimuksen mukaan vastuussa. Tämä on myös logistiikan ja vastuiden kannalta tarkoituksenmukaisempaa. [3, s. 243.]

Tilaaajan on myös viimeistään vastaanottotarkastuksessa osoitettava kaikki sellaiset puutteet ja virheet, jotka voidaan helposti tutkimalla tai silmäämääräisesti havaita, eikä näitä voida enää vaatia korjattavaksi takuutarkastuksessa tai sen jälkeen [2, s. 164].

Jos sopimuksen osapuolet ovat eri mieltä siitä, kuuluko jokin suoritus urakkaan tai miten muutostyö vaikuttaa urakkahintaan on urakoitsijan silti tilaaajan vaatimuksesta tehtävä tällaiset suoritukset oikeaan aikaan [1, s. 18].

4.4.3 Urakka-ajan viivästyminen ja sen pidentäminen

Urakkasopimuksen mukainen rakennustyö on suoritettava sopimuksessa annettuja aikamääräyksiä noudattaen. Jos näitä ei ole annettu työt on saatettava loppuun sellaisessa ajassa, kuin se kohtuuden mukaan on mahdollista. Muiden urakoitsijoiden edistymisestä riippuvainen työ on suoritettava näiden töiden rinnalla kuitenkin niitä viivytttä-

mättä ja saatettava loppuun sopimuksenmukaisesti. Urakoitsijalle on varattava eri työvaiheita ja vastaanottomenettelyjä varten kohtuullinen aika joko työaikataulussa tai erikseen sovitulla tavalla. [1, s. 7.]

Jos työ viivästyy tilaajan menettelyiden takia, esimerkiksi 8§:ssä mainittuja myötävaikutamisvelvollisuuksia ei täytetä ajoissa, on urakoitsijalla oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan sekä korvaus tai ennalta sovittu sopimussakko viivästyksestä. Urakoitsijan pitää kuitenkin näyttää, että tästä on huomautettu tilaajaa riittävän ajoissa. Oikeus urakka-ajan pidennykseen pätee myös silloin, kun viivästyksen on aiheuttanut muu tilaajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija tai tavarantoimittaja. Tällöin urakoitsijan pitää huomauttaa tilaajaa viipymättä. [1, s. 9.]

Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, mikäli suunnitelman muutos vaikuttaa urakka-aikaan pidentävästi (muutostyöt) [1, s. 11]. Urakoitsija on myös oikeutettu kohtuulliseen urakka-ajan pidennykseen, jos jokin seuraavista ylivoimaisista esteistä vaikuttaa urakkasuoritukseen [1, s. 7]:

- puolustustila- tai valmiuslain mukainen poikkeuksellinen olosuhde tai seikka
- lakko, saarto, työnantajajärjestöjen hyväksymä työsulku tai muu näihin verrattava työtaistelutoimenpide
- poikkeukselliset sääolosuhteet
- muu sopijapuolista riippumaton seikka.

Kyse on tällöin tilaajasta tai urakoitsijasta riippumattomista syistä. Jos työ on ylivoimaisen esteen vuoksi pakko keskeyttää pitkäksi tai epämääräiseksi ajaksi, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus. Ylivoimaisista esteistä useimmiten vedotaan poikkeuksellisten sääolosuhteiden aikaansaaman viivästykseen, vaikka oikeuskirjallisuudessa on todettu näille ankarat edellytykset. Poikkeuksellisia sääolosuhteita ovat kovat pakkaset, rankkasateet tai muut pitkäaikaiset sateet, lumipyryt myrskyt, kovat tuulet ja tulvat. [1, s. 16; 3. s. 119.]

Urakoitsija on myös oikeutettu saamaan pidennystä urakka-aikaan, jos viivästyminen aiheuttavat useat erilliset ja pienehköt pidennystä oikeuttavat syyt. Tällaisessa tapauksessa urakoitsijalla on kuusi kuukautta aikaa esittää vaatimuksensa, kuitenkin viimeis-

tään kaksi kuukautta ennen urakka-ajan päättymistä. Useamman syyn tapauksessa tulee pidennysaika laskea näiden yhteisvaikutusten perusteella, myös näistä johtuva työn pysäyttäminen ja uudelleen käynnistäminen on otettava huomioon. [1, s. 7–8.]

Viivästyksestä huolimatta urakoitsijan on täytettävä velvollisuudet siinä laajuudessa kuin se on kulloinkin mahdollista. Urakoitsijan on myös ryhdyttävä omiin ja tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin, jotka työlainsäädännön, -suojelumääräysten ja -ehtosopimusten puitteissa on mahdollista tehdä viivästymisen estämiseksi. Jos toimenpiteet aiheuttavat huomattavia lisäkustannuksia urakoitsijalle, sopijapuolten on jo ennen toimenpiteitä sovittava näiden suorittamisesta ja näistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. [1, s. 7.]

Lisääajan pituutta määritettäessä tulee huomioida urakoitsijan tarvitsema aika

- lisämateriaalin ja työvoiman hankkimiseen
- työn suorittamiseen [2, s. 336].

4.4.4 Pidätykset

Hyväksytyin vastaanoton jälkeen tilaajan on maksettava suorittamatta olevat maksusuoritukset urakoitsijalle, paitsi jos urakan suoritusvelvollisuutta ei ole kokonaan täytetty, jolloin tilaajalla on oikeus pidättää maksamattomasta urakkahinnan maksuerästä osuus, joka vastaa tilaajan omia tai aliurakoitsijoiden perusteltuja saatavia sekä urakoitsijan puutteita ja virheitä. Urakoitsijalle pitää tällöin antaa mahdollisuus esittää oma näkemys pidätyksen perusteista ja määrästä vastaanottopöytäkirjaan. [1, s. 11; 2, s. 165.]

Jos urakasta on päätetty jättää jokin osa toteuttamatta eikä tätä vastaavaa summaa ole aiemmin vähennetty urakoitsijan maksueristä, tulee vastaanottotarkastuksessa pidättää riittävä summa myös tätä hyvitystä varten. Samaten jos työ ei kaikilta osin täytä sopimuksen vaatimuksia ja rakennuttaja on hyväksynyt laadun alenemisen, tulee tätä vastaava arvonlennus käsitellä viimeistään vastaanottotarkastuksessa ja sopia arvonlennuksesta johtuva pidätys maksusuorituksista. Mikäli tilaajalla on muita taloudellisia vaatimuksia (esim. viivästymissakko) urakoitsijalle, tulee nämä vaateet esittää urakoitsijalle viimeistään vastaanottotarkastuksessa ja suorittaa näitä vaateita vastaava pidätys urakoitsijan maksusuorituksista. [2, s. 165–166.]

Tilaaajan ei tarvitse vapauttaa viimeistä maksuerää, ennen kuin urakoitsija on maksanut kaikki saatavat sekä korjannut kaikki virheet ja puutteet. Yleensä urakkaohjelmassa on esitetty tarkemmat ehdot viimeisen maksuerän maksamisesta. [2, s. 166.]

Pidätysoikeus kuuluu sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin ja se pätee, vaikka yleiset sopimusehdot olisi jätetty sopimuksesta pois. Tilaaaja ei saa pidättää suurempaa osuutta, kuin saatava tai puute tai virhe vaativat. Pidätystä tehtäessä tilaaaja kuitenkin ottaa riskin otettavan määrän suhteen, sillä jos tilaaajan todetaan ottaneen liian suuren pidätyksen, on tilaaaja tarpeettomasti viivästyttänyt ylimenevän osan maksamista ja on näin ollen velvollinen maksamaan ylimenevälle osalle korkolain mukaisen viivästyskoron. [2, s. 165–166, 3, s. 163.]

Tilaaaja on oikeutettu pidättämään urakoitsijan maksamattomasta urakkahinnasta alla olevat asiat, kunnes omistaja on toteuttanut sovitun suorituksen [1, s. 11]:

- virheen tai puutteen korjaustyötä vastaavan määrän, kunnes korjaus on suoritettu
- sopimuksenmukaisen viivästys- tai muun sopimussakon
- vahingon kustannukset, jotka urakoitsija on aiheuttanut kolmannelle osapuolelle
- urakoitsijan kolmannelle osapuolelle aiheutetun vahingon kustannukset
- lisä- ja muutostöiden suorittamisesta aiheutuneen lisävakuuden määrän kunnes
- sopimussakon riidanalaiseltakin ajalta
- takuuajan vakuutta vastaavan määrän, ellei urakoitsija ole sitä antanut
- tilaaajan muun eräänntyneen saatavan
- aliurakoitsijan hyväksytyyn työsuorituksen riidattomat saatavat – tilaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta maksaa aliurakoitsijalle pidätettyä summaa.

4.4.5 Vakuudet ja vakuuksien vaihto

Rakennusurakassa vakuudella tarkoitetaan sopijapuolen toiselle, yleensä urakoitsijan tilaajalle rakennus- ja takuuajaksi antamaa joko pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämää omavelkaista takausta, pankkiin tehtyä rahatalletusta tai muuta tilaaajan hyväksymää vakuutta. Vakuudella varmistetaan urakoitsijan korvausvelvollisuuden täytyminen tapauksissa, joissa urakoitsija on aiheuttanut vahinkoa tilaajalle tai häneen sopimussuhteessa olevalle kolmannelle osapuolelle eikä saatavaa ole saatu perittyä. Vakuuden kohde on

tällöin tilaajalle aiheutettu vahinko, jota urakoitsija ei ole korvannut. Vahinkoa aiheutuu yleensä, kun suoritus jää kesken, viivästyy urakoitsijasta johtuvista syistä tai on muutoin todettavissa sopimuksen vastaiseksi. Jos urakka toteutetaan alistamismenettelyllä, annettu vakuus kattaa myös alistamissopimukseen perustuvat vaatimukset. [1, s. 9; 5, s. 150–151.]

Ennen urakkahinnan ensimmäistä maksuerää urakoitsijan on annettava tilaajalle 21 vuorokauden kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta rakennusajan vakuus. Tässä on kuitenkin huomioitava YSE 17.1 §:n, joka määrää töiden aloittamisen viivymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei siinä ole sovittu muuta. Urakoitsija voi aloittaa työt omarahoitteisesti ennen vakuuden luovuttamista, kuitenkin tilaajaan suostumuksella sekä omalla vastuulla. Jos vakuutta ei anneta ja sopimus tästä syystä puretaan, vastaa urakoitsija itse tehtyjen töiden kustannuksista. Tilaajan on kuitenkin korvattava saamansa hyöty urakoitsijalle. [1, s. 9–10; 5, s. 150.]

Urakkasuorituksen lopussa tavallisesti vastaanottamisen yhteydessä sovitaan takuuajan vakuuden maksamisesta tai pikemminkin vakuuksien vaihdosta, minkä jälkeen urakoitsijan on viivymättä luovutettava takuuajan vakuus tilaajalle ja vastavuoroisesti tilaajan on heti palautettava rakennusaikainen vakuus urakoitsijan takaajalle. Jos puutteet tai virheet ovat suhteellisen merkittäviä, ”rakennusaikainen vakuus on perusteltua palauttaa vasta”, kun nämä on korjattu ja suoritus hyväksytty jälkitarkastuksessa. Jotta vakuuden palauttaminen ei kuitenkaan viivästyisi kohtuuttomasti, voidaan sopia rakennusaikaisen vakuuden korvaavasta tekemättömien töiden erityisvakuudesta. [1, s. 9–10.]

Rakennusajan vakuus on 10 % ja takuuajan vakuus 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu. Vakuuden tulee kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Käytännössä rakennusajan vakuus lasketaan. Laskutyösopimuksessa vakuuksien määrät on aina sovittava erikseen, sillä tässä kiinteää urakkahintaa ei ole määriteltä, jolloin niiden osuutta ei pystytä myöskään laskemaan. Tilaajan näkökulmasta vakuus kannattaa asettaa tarpeeksi suureksi, että se riittää töiden teettämiseen, jos urakoitsija ajautuu konkurssiin tai lopettaa työt. Mikäli urakkahinta tai vakuuden arvo muuttuu, on sopijapuolilla oikeus tarkistuttaa vakuus ja tarvittaessa pienentää tai suurentaa sitä vastaamaan muutosta. Tähän tarvitaan kuitenkin takaajien kirjallinen suostumus, sillä muuten takaukset eivät mahdollisesti sido takaaja tai takaajien vastuut vähentyvät,

sillä määrällä, millä sovittua maksujärjestystä on ylitetty. Jos urakoitsija kieltäytyy antamasta lisävakuutta, on tilaajalla oikeus purkaa urakkasopimus. (1, s. 9–10; 3, s. 152–153; 5, s. 151–152.)

4.4.6 Vakuutukset, ja takuutöiden vakuuttaminen

Jos kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan on otettava tilaajan nimiin rakennustyövakuutus tai muu vahinkovakuutus ennalta arvaamattoman tapahtuman varalta [1, s. 10].

Tilaajan tulee vakuutusta varten ilmoittaa jo tarjouspyyntövaiheessa vakuutuskohteiden arvo – käytännössä arvioimansa pää- ja sivu-urakoiden sekä erillishankintojen yhteenlasketut toteutuskustannukset. Korjausrakentamisessa urakoitsijan vakuutusvelvollisuus rajoittuu korjauksen arvoon. Jos vakuutettavan kohteen arvo muuttuu merkittävästi, vakuutusmäärä on tarkistettava vastaamaan kohteen uutta arvoa, jolloin muutos on korvattava tai hyvitettävä. Rakennusaikana vakuutusmäärän taas on vastattava joka hetki vakuutuskohteen täyttä arvoa lisä- ja muutostöineen. [1, s. 10; 9, s. 47–48.]

Vakuutus on otettava ennen työmaan käynnistymistä ja ensimmäistä maksuerää. Sen on oltava voimassa, kunnes koko vakuutettu rakennuskohde on vastaanotettu, ja sen jälkeen takuuaajan loppuun rajoitettuna koskemaan ainoastaan takuutöitä. Vastaanottamisen jälkeen vaaranvastuu siirtyy rakennuttajalle, jolloin rakennuttajan on vastattava rakennuskohteen voimassa olevasta vakuutuksesta itse. [1, s. 10; 3, s. 156.]

Vakuuttamisvelvollisen on noudatettava vakuutusehdoissa mainittuja suojeleuhjeita ja saatettava nämä myös vakuutuksen piiriin kuuluvien urakoitsijoiden tietoon. Vakuutuksen tulee kattaa rakennuskohde sekä työssä käytettävät rakennustuotteet ja käyttötarvikkeet. Sen tulee myös sisältää sivu- ja aliorakoitsijoiden suoritukset sekä rakennuttajan hankinnat ja muut sovitut vakuutuskohteet, kuitenkin erikseen sovitussa laajuudessa. Korjauskohteessa kukin urakoitsija vastaa rakennustuotteidensa ja käyttötarvikkeidensa vakuuttamisesta itse. Mikäli kohteessa ei ole työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa urakoitsijaa, kukin urakoitsija vakuuttaa oman työsuorituksensa itse. Rakennusvälineiden vakuuttamisesta vastaa jokainen urakoitsija aina itse. Työmaalla toimivalla urakoitsijalla on myös oltava voimassa toiminnan vastuuvakuutus. [1, s. 10; 3, s. 156.]

4.5 Vastaanoton jälkitarkastukset

Kun kohde luovutetaan vastaanottotarkastuksessa tai urakkasuorituksen tarkastuksessa, laaditaan siinä käytännössä aina virhe- ja puuteluettelo. Rakennuttajan kannalta on tärkeää, että vastaanotossa havaitut virheet ja puutteet korjataan nopeasti ja asianmukaisella tavalla. Tämän vuoksi voidaan määrätä pidettäväksi yksi tai useampi jälkitarkastus. Vastaanotossa virheiden ja puutteiden korjaamiseksi sovitaan aikaraja ja tämän ajan päättyessä pidetään jälkitarkastus, jossa todetaan näiden valmiusaste. Mikäli vastaanotossa havaittuja virheitä ja puutteita ei ole saatu poistettua, voidaan määrätä vielä jatkojälkitarkastus. Rakennuttajalla on myös oikeus teettää työt urakoitsijan kustannuksella, kunhan tästä on ensin asianmukaisella tavalla urakoitsijalle huomautettu ja kohtuullinen aika huomautuksesta on kulunut. [1, s. 15, 2, s. 170; 3, s. 209.]

4.6 Taloudellinen loppuselvitys

Jos sopijapuolten välisistä taloudellisten vaatimusten määristä ei päästä yhteisymmärrykseen tai nämä ovat vielä epäselviä urakkasuorituksen tarkastuksessa tai vastaanottotarkastuksessa, nämä on selvitettävä lopullisesti taloudellisessa loppuselvityksessä, jonka pitämisestä on sovittava luovutustarkastuksessa. Urakoitsijan on tällöin tehtävä yksilöity lopputilitys ja lähetettävä se tilaajalle kahden viikon sisällä tarkastuspöytäkirjan saapumisesta, ellei määräajan pituudesta sovita toisin. Taloudellinen loppuselvitys on pidettävä kuukauden kuluessa lopputilityksen luovuttamisesta. [2, s. 180.]

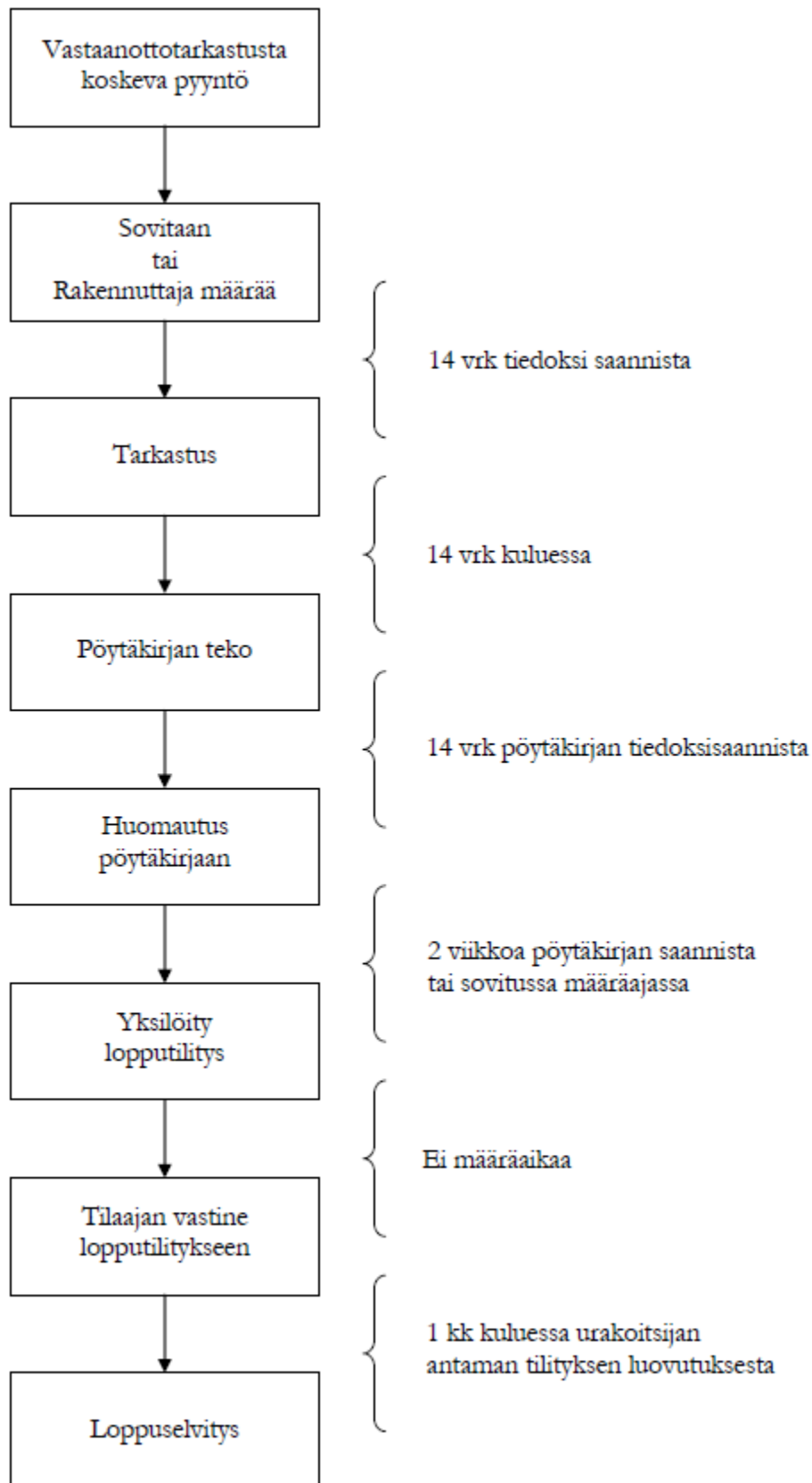
Selvitystilaisuuteen osallistuvilla sopijapuolten edustajilla on oltava riittävä toimivalta esittää päätöksiä tilisuhteita koskevissa asioissa, sillä juridisesti taloudellinen loppuselvitys on rinnastettavissa urakkasopimuksen allekirjoittamiseen. Loppuselvityksen puheenjohtajana toimii yleensä tilaajan edustaja, ellei jokin syy tätä estä. Puheenjohtaja määrää pöytäkirjan pitäjän. [2, s. 181–182.]

Loppuselvityksessä tulee käsitellä

- urakoitsijan laatima lopputilitys
- tilaajan antama vastine lopputilitykselle
- ne tilaajan antamat määrät jotka eivät sisälly vastineeseen
- muut mahdollisesti tilisuhteisiin vaikuttavat tekijät [1, s. 16].

Niitä vaatimuksia, joista on aikaisemmin määrältäkin sovittu, ei tarvitse uudestaan esittää taloudellisessa loppuselvityksessä. Vaatimukset, joita ei voida käsitellä, ovat sellaisia, joiden perusteita ei ole esitetty urakka-aikana tai viimeistään luovutustarkastuksessa. Tämä ei kuitenkaan koske niitä vaatimuksia, jotka liittyvät urakkasuorituksen ulkopuolella teetettyihin lisä- ja muutostöihin. Ne pysyvät maksukelpoisina loppuselvityksenkin jälkeen, ellei niitä ole vaadittu/sovittu esitettäväksi vastaanottotarkastuksessa tai viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä. [1, s. 16, 2, s. 181.]

Kun taloudellinen loppuselvitys on pidetty, kummallakin osapuolella pitäisi olla selvä käsitys maksuvelvollisuutensa enimmäismäärästä. Esitetyt ja sovitut vaatimukset suljetaan lopullisesti eikä näihin voida enää palata. Loppuselvityksestä on aina laadittava pöytäkirja, joka voidaan sopijapuolten vaatimuksesta antaa heti tarkistettavaksi tilaisuudessa, muussa tapauksessa tämä on lähetettävä sopijapuolten tarkistettavaksi viimeistään 14 vuorokauden kuluessa loppuselvityksestä. Eriävät näkemykset on ilmoitettava laatijalle ja muille päätökseen tehneille mahdollisimman nopeasti, kuitenkin 14 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saamisesta. [1, s. 16; 2, s. 180.]



Kuva 3. Vastaanottotarkastusprosessi [2, s. 169]

5 Rakennuskohteen takuu aika

5.1 Urakoitsijan takuuvastuu

Urakoitsijan tulee suorittaa sopimuksenmukaiset velvoitteensa annettujen suunnitelmien ja urakka-asiakirjojen mukaan, kuitenkin huolellisesti ja ammattitaidolla noudattaen rakentamista koskevia säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa [1, s. 4].

Takuuvastuu on pääsuoritusvelvollisuudesta irrallaan ja sen jälkeen tuleva velvoite, jonka aikana suoritettujen työn tulosta tarkkaillaan mahdollisten virheiden ja puutteiden löytämiseksi. Takuuvastuun piriin sisältyy myös suorituksen ulkopuoliset urakan aikana tai vastaanottotarkastuksessa sovitut lisä- ja muutostyöt. Takuu koskee ainoastaan urakoitsijan omaa sekä hänen käyttämien aliurakoitsijoiden ja toimittajien suoritusta, sivu-urakoitsijat vastaavat suorituksestaan itse. Takuuehdot voivat olla erilaisia samassa rakennushankkeessa eri urakoitsijoiden osalta, paitsi takuuajan myös sisällön osalta. Yleisempänä syynä ovat ennenaikaiset luovutukset tai tilaajan vaatimuksesta pidennetyt, ns. pitkät takuut. [2, s. 263.]

5.2 Takuuajan kesto

Takuuaika alkaa sinä päivänä, jolloin urakoitsijan suoritus hyväksytään varsinaisessa vastaanottotarkastuksessa tai urakkasuorituksen tarkastuksessa. Mikäli luovutustarkastuksia ei pidetä niin sinä päivänä, kun rakennuskohde otetaan käyttöön. Takuuaika on YSE-ehtojen mukainen kaksi vuotta, ellei urakkasopimuksessa muuta sovita ja ellei tätä tarvitse pidentää YSE 29.5 §:n mukaisesti johtuen ennenaikaisesta luovutuksesta. Takuuaika päättyy kaikilla urakoitsijoilla samanaikaisesti, kun rakennuskohteen vastaanottamisen jälkeen sovitun pituinen takuu aika päättyy. Mikäli rakennuskohteen vastaanotto viivästyy tilaajasta tai toisesta urakoitsijasta johtuvasta syystä, on tilaajalla oikeus pidentää urakoitsijan takuu aikaa enintään kolmella kuukaudella. [1, s. 15.]

5.3 Takuutarkastus

Jotta takuuajan vastuuseen kuuluvat asiat voidaan asianmukaisesti selvittää, on osapuolten pidettävä kohteessa takuutarkastus. YSE-ehtojen mukaan tarkastus on pidettävä aikaisintaan kuukautta ennen takuuajan päättymistä tai viimeistään kyseisenä päätymispäivänä, ellei tästä muuta sovita. Jos tarkastusta ei pidetä määräaikaan mennessä, pitenee takuu aika yhdellä kuukaudella. Tänä aikana tilaajalla on edelleen oikeus esittää korjausvaatimuksia niiden virheiden ja puutteiden osalta, jotka kuuluvat urakoitsijan vastuun piiriin. [1, s. 16.]

Ennen takuutarkastusta tilaaja tai hänen edustaja kiertää kohteen ja laatii siinä havaituista sekä aikaisemmin takuuajana ilmenneistä virheistä ja puutteista luettelon, jotka sitten takuutarkastuksessa urakoitsijan kanssa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan. Tarkastuksen jälkeen uusia vaatimuksia ei voida esittää luetteloon, ellei takuuajana pidetä kaksi takuutarkastusta, yhden vuoden kohdalla ja takuuajan lopussa, jolloin ensimmäisen tarkastuksen jälkeen tulevat uudet vaatimukset voidaan esittää seuraavassa takuuajan lopussa pidettävässä tarkastuksessa. Tämä ei kuitenkaan poista korjausvelvollisuutta niiden urakoitsijan takuuvastuuseen kuuluvien virheiden ja puutteiden osalta, jotka vaikeuttavat käyttöä tai aiheuttavat vaaraa tahi rappeutumista, jos niitä ei korjata viipymättä. [1, s. 15–16; 2, s. 186.]

Takuutarkastuksessa voidaan käyttää apuna rakennustiedon valmista takuutarkastuksen pöytäkirjaa ja tämän laatimisohjetta (RT 80273) sekä pienemmissä kohteissa virheluettelopohjaa (RT 80275). YSE-ehtojen mukaisen vastaanoton ja urakkasuorituksen tarkastuksen tapaan myös takuutarkastuksessa voidaan pitää jälkitarkastuksia. [1, s. 15; 3, s. 246.]

5.4 Takuuajana ilmenneet tai takuutarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet

Takuuajana urakoitsija on velvollinen korjaamaan ne suoritukseensa kuuluvat virheet tai suorituksesta aiheutuneet vahingot, joita urakoitsija ei osoita hänestä riippumattomista syistä aiheutuneiksi. Todistustaakka osoittaa toisin on siis urakoitsijalla – kuten rakennusaikana, myös takuuajana tilaaja on oikeutettu olettamaan, että ilmennyt virhe kuuluu urakoitsijan takuuvastuuseen, tällöin tilaaja on kuitenkin velvollinen näyttämään virheen urakoitsijalle suhteellisen tarkasti. [2, s. 263–264.]

Välttääkseen korjaus- ja korvausvelvollisuuden urakoitsijan on pystyttävä osoittamaan, että tarkastelun alla oleva kohta on tehty sopimuksen ja suunnitelmien mukaisesti tai että virhe johtuu muutoin urakoitsijasta riippumattomasta syystä, kuten

- luonnollisesta kulumisesta
- virheellisestä käytöstä
- tilaajan vastuulla olevan huollon laiminlyönnistä
- vahingonteosta
- tilaajan, suunnittelijan tai sivu-urakoitsijan toimista
- ulkopuolisen toimista
- muusta ulkopuolisesta olosuhteesta.

Myöskään sellaiset virheet, jotka ovat olleet kohtuudella havaittavissa luovutustarkastuksessa, eivät kuulu urakoitsijan takuuvastuun piiriin. [2, s. 265.]

Vastaanoton jälkeen ja ennen takuutarkastusta urakoitsijan on viipymättä korjattava tai poistettava sellaiset suoritukseensa kuuluvat takuuajana ilmenneet virheet ja puutteet, jotka aiheuttavat

- vaaraa
- rappeutumista
- tai muutoin haittaavat rakennuksen käyttöä [1, s. 8; 2, s. 265].

Tyypillisesti tällaisia virheitä ilmenee, kun vika kohdistuu

- vesijohtoihin
- viemäriputkiin
- vesikattoon
- laitteeseen joka on rikkoutunut jne. [2, s. 265].

Muut, ei niin kiireelliset, virheet jätetään takuutarkastuksen jälkeen tehtäväksi [1, s. 8].

Jos vastaanoton jälkeen tilaaja päättää tilata urakkaan kuulumattoman työn, on tämä täysin erillinen sopimus joka ei ole sidoksissa aiempaan urakkasopimukseen, jolloin siitä on tehtävä oma sopimus [4, s. 143–144].

Urakoitsijalla on oikeus päättää korjaustapa edellyttäen, että se täyttää sopimuksen vaatimukset. Ellei virheen korjaaminen onnistu yhdellä kertaa, urakoitsija on velvollinen uusimaan korjauksen. Urakoitsija saattaa joutua korjaamaan samaa virhettä useampaan kertaan. Sopijapuolet voivat tarvittaessa yhdessä sopia soveltumattoman korjaustavan sekä käytetyn materiaalin vaihtamista tarkoituksenmukaisempaan. Mikäli tämä nostaa sopimuksessa vaadittua laatutasoa, on tilaajan korvattava tästä aiheutunut erotus. [2, s. 266; 5, s. 140–141.]

Korjatuista virheistä ei ala uutta takuu-aikaa, vaan se pysyy edelleen samana kuin urakkasopimuksessa on määrätty. Takuu-aikana vakavat virheet ja puutteet on kuitenkin korjattava siten, etteivät ne uusiudu välittömästi takuuajan jälkeen. Jos takuu-aikana korjattu virhe ilmenee uudelleen heti takuuajan jälkeen, on oikeustapauksissa usein katsottu tällaisen virheen edelleen kuuluvan urakoitsijan takuuvastuun piiriin. [2, s. 264; 5, s. 139.]

Urakoitsijan rikkoessa takuuajan velvollisuuden, esimerkiksi jos urakoitsija ei saa virhettä tai puutetta korjattua tai poistettua sovituksessa, kuitenkin kohtuullisessa ajassa, tilaajalla on oikeus, huomautettuaan ensin urakoitsijaa kirjallisesti, korjauttaa virhe tämän kustannuksella toisella urakoitsijalla tai vaatia hinnanalennusta tahi vahingonvaarakorvausta. Urakoitsija on kuitenkin korjausvelvollisuuden lisäksi myös oikeutettu korjaamaan havaitut virheet. Mikäli tilaaja ei anna urakoitsijan korjata virhettä, urakoitsijan vastuu korjauskustannuksista rajoittuu siihen, mitä urakoitsijalla itsellään menisi virheen korjaamiseen. [1, s. 8, 2, s. 266.]

Korjausvelvollisuus kattaa kaikki toimenpiteet, jotka vaaditaan virheen korjaamiseksi. Rakenteiden purkaminen, avaaminen ja uusiminen sisältyvät korjauskustannuksiin, siitä huolimatta, vaikka toimenpiteet kohdistuisivat toisten urakoitsijoiden asennuksiin. Tämä koskettaa kaikkia rakennus-, takuu-aikana tai sen jälkeen ilmenneitä virheitä. [2, s. 266.]

5.5 Pidennetty takuu aika

Takuuajan kuluessa kaikki virheet eivät ehdi tulemaan esiin. Tämän johdosta ja koska YSE-ehdoissa on rajoitettu varsin voimakkaasti urakoitsijoiden takuuajan jälkeistä vastuuta, rakennusalalla käytetään myös pidempiä takuu aikoja esimerkiksi

- julkisivujen
- vedeneristeiden
- vesikattorakenteiden
- ja tiettyjen lasirakenteiden osalta. [3, s. 141.]

On tavanomaista, että näille pyydetään jopa 5–10 vuoden takuu aikkaa. Pidennettyjen takuiden osalta sovittava takuuajan alkaminen erikseen – alkaako takuu aika koko rakennuskohteen vai osakohteen tarkistuksesta. YSE-ehtojen 29.6 §:n mukaan, jos aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan takuu aika on pidempi kuin urakoitsijan, sopimalla nämä takuuajat suoraan tilaajan nimiin urakoitsija vapautuu vastuusta ylimenevältä ajalta. [8, s. 43.]

5.6 Vastuu takuuajan jälkeen (ns. 10-vuotistakuu)

5.6.1 Virhevastuu

Suomen oikeusjärjestyksen mukaan sopimuskumppani, joka on aiheuttanut vahingon törkeällä huolimattomuudella (törkeä tuottamus) tai tahallisesti, ei vapaudu sopimusehdoin korvausvastuusta [2, s. 272].

Tämän takia YSE 30 §:ssä määrätään, että urakoitsija on vastuussa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, jotka tilaaja osoittaa aiheutuneen urakoitsijan

- törkeästä laiminlyönnistä,
- täyttämättä jääneestä suorituksesta,
- tai sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä [1, s. 9].

Yleensä vastuun edellytyksenä on, että tilaaja ei ole voinut kohtuuden mukaan havaita kyseisiä virheitä vastaanottotarkastuksessa tai takuu aikana, eli ovat olleet ns. piileviä virheitä. Tilaaja voi vedota piilevään virheeseen lähinnä silloin, kun sitä ei voi helposti

havaita silmin tai tutkimalla toteamaan sekä tämän havaitseminen olisi edellyttänyt rakenteiden avaamista. [2, s. 274.]

Myös sellainen virhe yleensä kuuluu urakoitsijan vastuulle, jota on yritetty korjata takuuajana, mutta se on ilmennyt välittömästi uudelleen takuuajan jälkeen. Tämä riippumatta siitä, onko virhe ollut kohtuullisesti havaittavissa vastaanotto- tai takuutarkastuksessa. [3, s. 141.]

Jos tilaaja ei pysty näyttämään toteen tai todennäköiseksi vaadittuja edellytyksiä, on urakoitsija tällöin pääsääntöisesti vapaa vastuusta, vaikka virhe olisi aiheutettu törkeällä laiminlyönnillä [2, s. 274].

Urakoitsija ei ole kuitenkaan vastuussa niistä virheistä, jotka ovat aiheutuneet

- tilaajan virheellisistä ohjeista tai määräyksistä,
- toisen urakoitsijan tai kolmannen osapuolen toimista
- puutteellisista suunnitelmista [4, s. 106].

Rakennus- ja takuuajana tilaajalla on oikeus olettaa urakoitsijan suorituksessa havaittujen virheiden kuuluvan urakoitsijan vastuulle, todistustaakka osoittaa asia toisin on silloin urakoitsijalla. Takuuajan jälkeen tilanne muuttuu päinvastaiseksi, vastuu urakoitsijalle ei synny pelkän virheen olemassaolon toteamisella, vaan tilaajan täytyy näyttää toteen tai edes todennäköiseksi, että virhe on aiheutunut törkeän tuottamuksellisesti tai tahallisesti sekä urakoitsijan toimesta. Tähän ovat vaikuttaneet käytännölliset tekijät, sillä mitä pitempi aikaa ehtiä kulua urakoitsijan työsuorituksen luovutuksesta, sitä todennäköisempää on, että siinä esiin tulevat virheet ovat peräisin käytöstä eivätkä urakoitsijan suorituksista. Urakoitsija vapautuu takuuajan jälkeisestä vastuusta, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta tai mikäli vastaanottotarkastusta ei ole pidetty, siitä päivästä, jolloin rakennuskohde on otettu käyttöön [1, s. 9; 2, s. 274.]

5.6.2 Oikeuskäytännön näkökulmia

Oikeuskäytännössä urakoitsijan takuuajan jälkeistä virhevastuuta tulkitaan sopimusehtojen ja siinä kirjoitetun sanamuodon mukaan pyrkimyksenään arvioida urakoitsijan menettelytapoja ja syyllisyyden astetta. Arviointi pohjautuu usein kuitenkin virheen merkitykselle. [3, s. 139.]

Törkeällä laiminlyönnillä tarkoitetaan lähinnä törkeätä tuottamusta. Se, että suoritusta ei ole tehty sopimuksenmukaisesti, ei ole merkki törkeästä tuottamuksesta. Törkeä tuottamus rinnastetaan yleensä tahallisuuteen, sillä kummatkin tehdään tietoisena. Tahallisuuden tarkoituksena on kuitenkin aiheuttaa vahinkoa, kun tuottamus on taas tietoista huolimattomuutta. Tuottamuksen arvioinnissa mietitään, olisiko urakoitsijan pitänyt toimia toisin tai pidättäytyä kokonaan toimimasta ottaen huomioon vahingon mahdollisuus. Huolellisuutta arvioidessa voidaan kiinnittää huomiota myös urakoitsijan ammattitaitoon, eli siihen, mitä ammattitaitoisen urakoitsijan olisi pitänyt tietää suorituksessaan [2, s. 274–275; 3, s. 140–141.]

Tuomioistuimessa tai välimiesoikeudessa törkeänä huolimattomuutena on yleensä pidetty virhettä, joka aiheuttaa huomattavia vahinkoja tai merkittävää vahingon vaaraa. Tällöin ei ole välttämättä edes lähdetty arvioimaan urakoitsijan menettelytapaa vaan on pidetty selvänä, että virheen vakavuus ja seuraukset osoittavat samalla törkeyttä. Keskeisenä arvioidaan virheen aiheuttamaa vaaraa asukkaille tai käyttäjille. Poikkeaminen pakottavista rakentamismääräyksistä yleensä viittaa törkeään tuottamukseen. Törkeänä huolimattomuutena pidetään esimerkiksi sitä, että urakoitsija jättää osan viemäristä asentamatta tai ei korjaa viemäriä, joka on silmin nähden rikki tai irrallaan. [2, s. 274–275; 3, s. 140–141.]

Vallitsevan kannan ja sopimusehtojen 7.4 ja 24.3 §:n mukaan urakoitsijan vastuu ei vähene takuuajan jälkeen, vaikka tämän aliurakoitsija olisi aiheuttanut törkeän tuottamuksen, sillä tilaajalle vastuussa on vain urakoitsija, joka vastaa aliurakoitsijansa suorituksesta kuin omastaan [3, s. 141].

Suorituksen täyttämättä jättämisellä taas tarkoitetaan menettelyä, jossa urakoitsija on jättänyt osan suorituksesta tekemättä. Tilajalle ei ole välttämättä aiheutunut suoranaista vahinkoa; tilaaja ei ole vain saanut sopimuksenmukaista työtä, josta on maksanut, esimerkiksi työselostuksessa mainitut lämmöneristeet on jätetty pois. Toisaalta jos kysymyksessä olevat eristeet ovat näkyvällä paikalla, tilaajan olisi pitänyt havaita ne vastaanottotarkastuksessa tai viimeistään takuuajana. Jos eristeet eivät ole helposti havaittavissa (korkeat ja ahtaat paikat) tai niiden tarkastaminen edellyttäisi rakenteiden avaamista, niin kyse on suorituksesta, jota ei täytetty. Jälkimmäisessä voi olla samalla kyse törkeästä tuottamuksesta. [2, s. 275.]

6 Menettelyohjeet

Alle on koottu keskeisimmät YSE-ehtojen mukaiset menettelyohjeet vastaanottoa ja takuu-aikaa varten.

Yleiset ohjeet

- Erikseen sopiminen urakka- tai takuu-aikana kannattaa aina tehdä kirjallisesti ja noudattamalla yhteisesti sovittuja ja YSE-ehtoissa olevia määräyksiä.
- Huomioitavaa urakoitsijan selonottovelvollisuus ja aina tiedotettava/reklaimoitavaa tilaaja kirjallisesti YSE-ehtojen mukaisilla tai erikseen sovitulla tavoilla, jos havaitaan urakkasopimuksessa poikkeavuutta tai jos ollaan eri mieltä jostakin.
- Luovutus-, jälki- ja takuutarkastuksissa sekä loppuselvityksessä tulee olla läsnä sopimuksessa mainitut tai tähän valtuutetut henkilöt.
- Rakennus- ja takuu-aikana todistustaakka virheistä on urakoitsijalla, takuuajan jälkeen vastuu siirtyy tilaajalle.
- Urakoitsijalla on ensisijainen velvollisuus ja myös oikeus, korjata tai korvata uudella suorituksella työn aikana todetut virheelliset tulokset.
 - Urakoitsijalla on myös oikeus päättää korjaustapa edellyttäen, että se täyttää sopimuksen vaatimukset.
 - Rakennus-, takuu-aikana ja sen jälkeen korjausvelvollisuus kattaa kaikki toimenpiteet, jotka vaaditaan virheen korjaamiseksi. Rakenteiden purkaminen, avaaminen ja uusiminen sisältyvät korjauskustannuksiin.
 - Jos virheen oikaiseminen ei ole välttämätöntä ja sen korjaaminen olisi kustannuksiltaan kohtuutonta, urakoitsija on velvollinen ainoastaan hyvittämään virheen aiheuttaman arvonalennuksen.
 - Jos urakoitsija ei vastaa, kieltäytyy tai ei pysty korjaamaan virhettä, tilaajalla on oikeus teettää työt ulkopuolisella ja laskuttaa tästä täysimääräisesti urakoitsijaa, kunhan urakoitsijaa on ensin huomautettu oikeanmukaisesti.
 - Jos tilaaja päättää teettää työt toisella urakoitsijalla ilman, että urakoitsijalle on annettu mahdollisuutta korjata suorituksensa, urakoitsija on velvollinen ainoastaan korvaamaan ne korjauskustannukset, jotka urakoitsijalle itselleen olisivat tästä työstä aiheutuneet.

Luovutus- ja jälkitarkastukset sekä taloudellinen loppuselvitys

- Urakoitsijalla tai tilaajalla on oikeus pyytää luovutustarkastusta heti, kun työ on itselleluovutuksen avulla todettu olevan siinä valmiudessa, että se saadaan valmiiksi luovutustarkastukseen mennessä vähintään sellaiseen kuntoon, etteivät vähäiset viimeistelytyöt olennaisesti haittaa tai estä käyttööntamista.

- Tarkastus on aloitettava 14 vuorokauden kuluessa pyytämisestä, yhteisesti sovitusti tai muutoin rakennuttajan päättämänä ajankohtana.
 - Pääurakoitsijan tapauksessa, kun rakennuskohde on riittävässä valmiudessa.
 - Pääurakoitsijan pitää myös sopia loppukatselmusajakohta ennen tarkastuksen pyytämistä.
- Luovutustarkastuksessa tarkistetaan suorituksen sopimuksenmukaisuus.
 - Tarkastuksessa tilaajan/rakennuttajan on todettava, otetaanko työ vastaan vai ei.
 - Jos suoritus hylätään perustetta, kirjautetaan oma kannanotto pöytäkirjaan ja vaaditaan valmiusasteesta selvitystä, jos mahdollista, luettelomuodossa yksilöitynä. Tarvittaessa voidaan kutsua ulkopuolinen asiantuntija tekemään uusintatarkastus.
- Käydään läpi tilaajan tekemä virhe- ja puuteluettelo sekä sovitaan menettelyt näiden kanssa.
 - Kenellä on vastuu, korjausaika, lisäselvitysten tarve, tarkistetaanko uudelleen takuutarkastuksessa.
- Esitetään viimeistään tarkastuksessa ainakin perusteiltaan yksilöidyt vaatimukset uhalla, että oikeus näihin menetetään. Kirjataan pöytäkirjaan mielellään myös aikaisemmat vaatimukset.
- Lisäksi käydään läpi muut YSE-ehdoissa esitetyt asiat (ks. YSE 74.5 §).
- Sovitaan tilaajan vaatimat pidennetyt takuuajat suoraan tilaajan nimiin, jotta ei tarvitse olla välikätenä normaalin takuuajan jälkeen.
- Vastaanoton jälkeen tehdään sovituksessa ajassa
 - Virheet, jotka on yksimielisesti sovittu tehtäväksi
 - Riidanalaiset suoritukset
 - Lisä- ja muutostyöt
 - Tilaajan vaatimuksesta tehdään muut urakkaan kuulumattomat työt. Näiden on oltava kuitenkin urakoitsijan suoritukseen liittyviä, esim. ulkopuolisen aiheuttama vaurio, suunnitelmamuutos jne.
- Vastaanotossa virheiden ja puutteiden korjaamiseksi sovitaan aikaraja ja tämän ajan päättyessä pidetään jälkitarkastus, jossa todetaan näiden valmiusaste. Mikäli vastaanotossa havaittuja virheitä ja puutteita ei ole saatu poistettua, voidaan määrätä vielä jatkojälkitarkastus.
- Jos taloudellisten vaatimusten määrästä on erimielisyyksiä tai epäselvyyksiä, voidaan nämä selvittää vielä taloudellisessa loppuselvityksessä. Sen pitämistä sovitettava luovutustarkastuksessa. Lopputilitys lähetettävä kahden viikon kuluessa tarkastuspöytäkirjan saapumisesta. Määräajan pituudesta voidaan myös sopia toisin. Taloudellinen loppuselvitys on pidettävä kuukauden kuluessa lopputilityksen luovuttamisesta.

YSE-ehtojen mukainen takuu-aika ja takuuvastuu

- Välttääkseen korjaus- ja korvausvelvollisuuden urakoitsijan on pystyttävä osoittamaan, että virhe johtuu urakoitsijasta riippumattomasta syystä, kuten
 - luonnollisesta kulumisesta
 - virheellisestä käytöstä
 - tilaajan vastuulla olevan huollon laiminlyönnistä
 - vahingonteosta
 - tilaajan, suunnittelijan tai sivu-urakoitsijan toimista
 - ulkopuolisen toimista
 - muusta ulkopuolisesta olosuhteesta
 - tai virhe oli kohtuudella havaittavissa.
- Korjataan takuu-aikana ennen takuutarkastusta ilmenneistä virheistä ainoastaan/vähintään ne, jotka
 - aiheuttavat vaaraa
 - rappeuttamista
 - vaikeuttavat rakennuksen käyttöä.
- Muut ei niin kiireelliset virheet jätetään takuutarkastuksen jälkeen tehtäväksi.
- Jos vastaanoton jälkeen tilaaja päättää tilata urakkaan kuulumattoman työn, on tämä täysin erillinen sopimus, joka ei ole sidoksissa aiempaan urakkasopimukseen, jolloin siitä on tehtävä oma sopimus.
- Jos ei muuta sovita, pidetään vähintään yksi YSE-ehtojen mukainen takuutarkastus takuuajan lopussa ja sovitaan siinä havaituille virheille korjausaika.
- Jos virheitä ei saada korjattua sovittuun takuuajan loppuun, jatkuu takuu-aika vielä yhdellä kuukaudella.

Takuuajan jälkeen (10-vuotisvastuu)

- Korjattava ne virheet, jotka tilaaja osoittaa johtuvan urakoitsijasta ja joita tilaaja ei ole voinut kohtuuden mukaan havaita vastaanotossa tai takuu-aikana. Näitä ovat
 - törkeä laiminlyönti
 - täyttämättä jäänyt suoritus
 - tai sovittuun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti.
- Jos alihankkija on aiheuttanut virheen, on ensin osoitettava virheen aiheutuneen hänen suorituksestaan ja vaadittava korjausta.
- Korjattava pääsääntöisesti myös sellaiset virheet, jotka korjattu takuu-aikana, mutta ovat ilmenneet uudelleen pian takuuajan jälkeen.

7 Päätelmät

Vaikka YSE-ehdoissa on määräyksiä monista urakkaan liittyvistä asioista, monet vastaanottamiseen ja takuuajaan liittyvät määräykset käsittelevät suoraan tai epäsuorasti virheitä – kenen vastuulla virhe on missäkin tilanteissa, mitkä seikat vaikuttavat näihin, milloin ja miten niistä ilmoitetaan sekä miten niitä käsitellään. Tämä johtuu jo rakentamisen luonteesta, rakennuttajalla ja tilaajalla on usein varsin erilaiset näkökulmat valmiin laadun ja siitä maksettavan hinnan suhteen. Rakennusta ei myöskään melkein ikinä saada valmiiksi ilman pieniä virheitä tai niin, ettei takuuajana ilmenisi yhtäkään virhettä. YSE-ehtojen avulla yritetään kuitenkin asettaa reilut pelisäännöt kummallekin osapuolelle.

Useat velvoitteet eivät ole YSE-ehdoista tai sopimuksesta riippuvaisia, vaan niiden taustalla vaikuttavat myös erilaiset oikeussäädökset tai -periaatteet. Eräät velvoitteet loppuvat urakka-ajan lopussa, kun taas toiset vaikuttavat läpi rakennus- ja takuuajan sekä mahdollisesti takuuajan jälkeenkin. Isona rajapyykkinä esimerkiksi virhevastuun osalta voidaan pitää takuuajan loppumista, jolloin urakoitsijan vastuu pienenee huomattavasti sekä osaltaan muuttuu, vaikka ei kuitenkaan poistu kokonaan. Työssä huomattiin myös miten tärkeitä ja vähän ymmärrettyjä ovat ne velvollisuudet, jotka koskettavat tiedonantoa, selonottoa tai reklamaatioita. Nämä ovat kuitenkin tärkeässä asemassa, kun erimielisyyksiä ja riitatilanteita lähdetään selvittämään.

YSE-ehdot eivät pelkästään täydennä sopimusta ja muita kaupallisia asiakirjoja, vaan sen määräykset täydentävät myös toisiaan – yksittäinen määräys ei anna välttämättä lopullista tietoa siitä, miten pitää menetellä, vaan YSE-ehdot tulee tuntee kokonaisuudessaan, jotta mikään kohta ei jäisi huomioimatta. YSE-ehtojen tulkinnassa sopimuksen asiakirjojen pätevyysjärjestyksellä on merkittävä rooli, ja siitä poikkeaminen niin, että jokin alempi asiakirja tuodaan YSE-ehtojen yläpuolelle urakkasopimuksessa, voi aiheuttaa ristiriitoja, joita voi olla sitten vaikea havaita tai tulkita.

Insinöörityön aihe osoittautui erittäin laajaksi ja kohtuullisen haasteelliseksi. Haasteellisinta oli kuitenkin insinöörityön sisällön rajaaminen, joka pyrittiin kuitenkin tekemään siten, ettei mitään oleellista jäisi pois. Vaikka työstä tuli hiukan suunniteltua pidempi, tätä pyrittiin kompensoimaan tiivistämällä asiat lopussa olevaan ohjeistukseen tai pikemminkin muistilistaan. Muistilista tehtiin tarkoituksella lyhyeksi, jotta sen saisi nopeasti printattua ja laitettua vaikka seinälle.

Tietoa haettiin ja koottiin pääosin kirjallisuuslähteistä, jotka koskettivat YSE-ehtoja, jonka jälkeen saatua tietoa verrattiin YSE-ehtoihin. Tämä ei kuitenkaan osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi, sillä kirjallisuuslähteissä on tulkintaeroja tai niistä on saatettu jättää asioita pois tai haluttu tieto on hajautettu ympäri kirjaa. Toimivaksi ratkaisuksi todettiin YSE-ehtojen käyttämistä päälähteenä ja siinä havaittujen ristiriitojen tai puutteiden täydentäminen kirjallisuuslähteillä.

Insinööriytyö mahdollisti tarkemman perehtymisen YSE-ehtoihin, johon muuten ei olisi ollut aikaa perehtyä näin tarkasti. Se antoi kirjoittajalle uutta perspektiiviä ja sekä loi hyvän pohjatiedon, jota on hyvä lähteä kehittämään työelämässä. Käytännössä insinööriytyötä on jo hyödynnetty kirjoittajan ja hänen työmaaorganisaation toimesta. Sen käytettävyyttä, käyttöastetta ja hyötyä voidaan kuitenkin arvioida paremmin vasta pidemmän ajan kuluessa.

Lähteet

- 1 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998 (RT 16-10660). 1998. RT-kortisto. 2. painos joulukuu 2016. Rakennustieto.
- 2 Kankainen, Jouko; Junnonen, Juha-Matti. 2014. Urakoitsijan sopimusasiat. 3. päivitetty painos. Helsinki: Talonrakennusteollisuus ry & Suomen rakennusmedia Oy.
- 3 Oksanen, Antero; Laine, Ville & Kaskiaro Kim. 2010. Urakkasopimukset. Helsinki: CC Lakimiesliiton kustannus.
- 4 Junnonen, Juha-Matti. 2009. Sopimusten hallinta. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.
- 5 Liuksiala, Aaro & Stoor, Pia. 2014. Rakennussopimukset. 7. uudistettu painos. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- 6 Piitulainen, Heini. 2007. Sopimusoikeuden lojaliteettiperiaate ja liike-elämän pitkäkestoiset sopimukset. Pro gradu -tutkielma. Tampereen yliopisto, Oikeustieteiden laitos. TamPub, avoin julkaisuarkisto.
- 7 Klementjeff, Pia. 2013. 50 kysymystä YSEstä. Helsinki: Lexmentor Oy & Rakennustieto Oy.
- 8 Niemistö, Emma. 2014. Projektinjohtourakka – Erityispiirteet, sopimustekniikka ja ongelmakohtat. Lexmentor Oy & Rakennustieto Oy.
- 9 Kauttu, Pyry. 2018. Lakimies. Skanska Suomi, Skanska Oy, Helsinki. Puhelinkeskustelu 9.4.2018.
- 10 Junnonen, Juha-Matti. 2015. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus ja urakoitsijan selonottovelvollisuus. Verkkoaineisto. Rakennustieto. <<https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK040202.pdf>>. Luettu 16.4.2018.
- 11 Mattila, Paavo. 2015. Rakennusurakan vastuut ja velvoitteet. Verkkoaineisto. Rakennusteollisuus. <https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/koulutus--ja-esitysaineistot/2015/yse_vastuut-ja-velvoitteet-rakennusurakassa.pdf>. Luettu 6.4.2018.

RT®

RT 16-10733
LVI 03-10313
KH X4-00307
Infra 052-710088

VASTAANOTTOTARKASTUKSEN PÖYTÄKIRJAN JA VIRHELUETTELOIN LAATIMINEN

Tämä ohje sisältää esimerkin vastaanottotarkastuksen pöytäkirjasta ja virheluettelosta. Pöytäkirja on tehty lomakkeelle RT 80272 ja virheluettelo lomakkeelle RT 80275. Lomake RT 80272 Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja noudattaa Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Lomake RT 80275 Virheluettelo liittyy myös takuu-, jälki- ja välitarkastuksiin. Esimerkin on laatinut RAKLI ry.

OHJEET
 marraskuu 2000
 1(8)
 korvaa RT 16-10248
 LVI 03-10040

tarkistettu, muuttamaton, 2. painos
 lokakuu 2016

YSE 1998
 asiakirjamalli

YLEISTÄ

Tässä ohjeessa esitetään vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan malli ja sen liitteenä malli virheluettelosta. Pöytäkirja on tehty lomakkeelle RT 80272 ja virheluettelo lomakkeelle RT 80275.

Lomake RT 80272 Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja noudattaa Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241, Infra 052-710016), jossa on sovittu rakennuskohteessa pidettävistä tarkastustoimituksista ja niiden sisällöstä.

Lomake RT 80275 Virheluettelo liittyy myös takuu-, jälki- ja välitarkastuksiin ja soveltuu käytettäväksi kaikissa näissä tarkastuksissa virheiden luettelointiin.

RT®**RT 80275**

syyskuu 2000
 korvaa RT 80210
 1 (2)

tarkistettu, muuttamaton,
 2. painos, syyskuu 2016

YSE 1998
 asiakirja

VIRHELUETTELO

Tämä lomake liittyy lomakkeisiin RT 80272 Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja, RT 80273 Takuutarkastuksen pöytäkirja ja RT 80274 Jälki-/välitarkastuksen pöytäkirja ja niissä on otettu huomioon Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241).

RT®**RT 80272**

syyskuu 2000
 korvaa RT 80209
 1 (8)

tarkistettu, muuttamaton,
 2. painos, syyskuu 2016

YSE 1998
 asiakirja

VASTAANOTTOTARKASTUKSEN PÖYTÄKIRJA

Tämä pöytäkirjalomake ja lomake RT 80275 Virheluettelo liittyvät toisiinsa ja niissä on otettu huomioon Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241).

Hanke	123
Nro	Sopimus nro 456/00
Rakennuskohde tai sen osa, urakan kohde tai sen osa	Kiinteistö Oy Tukktalon uudisrakennus Asemakatu 12 00000 TURKULA
Tarkastus	Vastaanottotarkastus
Tarkastuksen päivämäärä	31.5.2016
Tarkastuksen kohde	Rakennustekniset-, LVI- ja sähkötyöt
Rakennuttaja tai tilaaja	Kiinteistö Oy Tukktalo Asemakatu 10 00000 TURKULA
Pääurakoitsija	Rakennusliike Hy-Vä Oy Naulatie 6 00000 TURKULA Urakkasopimus 15.5.2015 nro 347/00
Sivu-urakoitsijat	

LVI-urakoitsija	LVI-liike Hana Oy, Putkikatku 2, 00000 TURKULA Urakkasopimus 16.5.2015 nro 348/15
Sähköurakoitsija	Sähköliike Saha Oy, Johtotie 1, 00000 TURKULA Urakkasopimus 16.5.2015 nro 359/15
	Alistamissopimus 16.5.2015 nro 350/15

Muut sopimusosapuolet Koneistotoimitus Nostolaite & Hydraulikka Oy
 Hankintasopimus 30.10.2015 nro 408/15

Käyttäjät Oy Tukkuporras, Liiketie 5, 00000 TURKULA
 Restaurant Hyvä Lounas Oy, Mustikkapolku 2, 00000 TURKULA

KP,PL,KL,RT-sopimusasiakirjat/ Rakennustieto Oy © Asunto-, toiminta- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ja Rakennustietosäätiö RTS 2000

RT 80272

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

2 (8)

- 1 Aika** 31.5.2016 klo 8.00...12.30
- 2 Paikka** Kiinteistö Oy Tukkutalon auditorio
- 3 Läsnä**
- K. Tuomarinen Kiinteistöjohtaja, Kiinteistö Oy Tukkutalo
M. Kuparinen Käyttöpäällikkö, Kiinteistö Oy Tukkutalo
P. Pietikäinen Johtaja, Oy Tukkuporras
O. Kovalainen Insinööri, Rakennuttajakonsultti Projekti
V. Vitikainen Työpäällikkö, Rakennusliike Hy-Vä Oy
S. Kiiskinen Vastaava työnjohtaja, Rakennusliike Hy-Vä Oy
R. Pekkanen Työnjohtaja, LVI-liike Hana Oy
P. Sähköinen Aluepäällikkö, Sähköliike Sähä Oy
H. Teräväinen Arkkitehtisuunnittelija, pääsuunnittelija
K. Tarkiainen Rakennesuunnittelija
L. Turpeinen LVI-suunnittelija
- rakennuttajan/tilaajan edustajat
- käyttäjän edustajat
- pääurakoitsijan edustajat
- sivu-urakoitsijoiden edustajat
- muut
- 4 Vastaanottotarkastuksen suorittajat** Vastaanottotarkastuksen suoritti pääurakan osalta K. Tuomarinen ja talotekniikan urakoiden osalta M. Kuparinen.
- 5 Puheenjohtaja** Puheenjohtajaksi valittiin K. Tuomarinen.
- 6 Sihteeri** Sihteeriksi valittiin O. Kovalainen.
- 7 Vastaanottotarkastuksen sopimuksenmukaisuus** Pääurakoitsija oli pyytänyt vastaanottotarkastuksen toimittamista kirjallisesti 18.5.2016 pidetyssä työmaakokouksessa, jossa oli sovittu vastaanottotarkastuksen ajankohta ja kokous oli kutsuttu koolle 23.5.2016 päivätyllä sähköpostilla. Todettiin, että vastaanottotarkastus oli kutsuttu koolle Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 (RT 16-10660) 71 §:n edellyttämällä tavalla ja että vastaanottotarkastus on sopimuksenmukainen. Samalla hyväksyttiin viimeisen työmaakokouksen 18.5.2016 pöytäkirja.
- toimituksen pyytäminen
- toimituksen määräaikaisuus
- 8 Vastaanottotarkastuksen laajuus** Vastaanottotarkastus koskee rakennuskohteen seuraavia töitä:
- rakennusteknisiä töitä (pääurakka)
- LVI-töitä (LVI-urakka) ja
- sähkötöitä (sähköurakka).
Vastaanottotarkastus ei koske seuraavia töitä:
- pääurakkaan kuuluvia pihan istutustöitä.
Kiinteistö Oy Tukkutalon uudisrakennuksen ja vanhan rakennuksen yhteisen lastauslaiturin osalta on pidetty urakkasuorituksen tarkastus 13.3.2016. Vastaanottotarkastus koskee tältä osin urakkasuorituksen tarkastuspöytäkirjassa mainittujen virheiden korjausta.

RT 80272

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

3 (8)

9 Ennakkoon suoritettujen tarkastukset

Rakennuskohteessa on vastaanottotarkastusta edeltäen pidetty seuraavat viranomaisten toteamat tarkastukset:

- viranomaistarkastukset ja muut säädösten mukaiset tarkastukset yksilöityinä
 - sopimusten mukaiset tarkastukset yksilöityinä
 - urakasuoritusten tarkastukset ja niiden yksilöinti
 - pöytäkirjojen luovuttaminen rakennuttajalle/tilaajalle
- Antenniurakoitsijan pitämä käyttöönottotarkastus (ins.P.Tarkka, Laatuantenni Oy) 8.5.2016
 Paloviranomaisen pitämä merkki- ja turvavalaistus järjestelmän tarkastus 9.5.2016
 Vesi- viemäritarkastus 18.5.2016
 Ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus 18.5.2016
 Sähkölaitteiston käyttöönottotarkastus (ins. M. Miettinen, Sähköliike Sähä Oy) 21.5.2016
 Hissitarkastus 23.5.2016
 Väestönsuojakatselmus 25.5.2016
 Rakennuslupaviranomaisen loppukatselmus 25.5.2016

Vastaanottomenettelyyn liittyvien urakkarajaliitteen mukaisten tarkastusten, toimintakokeiden ja mittausten suorittaminen todetaan tarkastuksen yhteydessä ja merkitään erilliseen liitteeseen.

Todettiin, että urakoitsija oli varannut käyttäjien edustajille mahdollisuuden ennakkotarkastukseen 22.5.2016 ja käyttäjien edustajat olivat pitäneet tarkastuksen.

Pääurakoitsija on varmistanut rakennustyön valmiuden pitämällään tarkastuksella 21.5.2016.

LVI-urakoitsija on pitänyt tarkastuksen omien töidensä osalta 18.5.2016 ja sähköurakoitsija 21.5.2016.

Em. tarkastusten asiakirjoihin (pöytäkirjoihin) on tehty merkinnät tärkeimpien aliurakoitsijoiden pitämistä omien töidensä tarkastuksista sekä urakasuoritusten tarkastuksista.

Todettiin, että suoritetuista tarkastuksista ja katselmuksista laaditut pöytäkirjat on luovutettu rakennuttajalle.

10 Suorittamattomat tarkastukset

Sähkölaitteistojen varmennustarkastus on sovittu pidettäväksi 8.6.2016.

11 Urakoitsijan vastattavaksi katsottavat virheet

- viittaus liitteisiin
- työn suorittajan lausunto virheistä
- korjausaika
- arvovähennys

Todettiin, että urakoitsijoiden vastattaviksi katsottavat virheet ovat yksilöityinä tämän pöytäkirjan liitteissä:

- Liite nro 1 rakennustekniset työt
- Liite nro 2 LVI-työt (ei virheitä)
- Liite nro 3 sähkötyöt
- Liite nro 4 puutteet luovutusasiakirjoissa

Viranomaistarkastuksissa havaitut virheet on esitetty ao. tarkastuspöytäkirjoissa.

Rakennusteknisten töiden, liite nro 1, virheluettelossa ulkoiluvälinevaraston kohdalla mainittu virhe nro 2 johtuu urakoitsijan ilmoituksen mukaan piirustuksen myöhäisestä saapumisesta työmaalle. Sovittiin, että urakoitsija esittää selvityksen piirustuksen myöhäisestä saapumisesta, minkä jälkeen rakennuttaja päättää korjaustyön teettämisestä.

Sisääntuloaulan pilareiden maalaus käsittelyn tekemisestä ilman työselostuksen edellyttämää tasoitusta sovittiin X euron arvonalennus.

Sovittiin, että urakoitsijat korjaavat virheet ennen jälkitarkastuksen pitämistä. Jälkitarkastuksesta on sovittu tämän pöytäkirjan kohdassa 23.

RT 80272

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

4 (8)

12 Virheet, jotka eivät aiheuta seuraamuksia urakoitsijalle sekä syy tähän Todettiin, että väestönsuojan loppukatselmuspöytäkirjassa mainitut puuttuvat varusteet eivät ole sisältyneet urakkaan ja pyydettiin rakennusurakoitsijalta tarjous varusteiden toimittamisesta jälkitarkastukseen mennessä.

- viittaus liitteisiin

13 Vastaanottotarkastuksen jälkeen tehtävät työt Pihan istutustöiden on urakkasopimuksen mukaan oltava valmiina 15.6.2016.

14 Viimeistään takuutarkastuksessa käsiteltävät muistutukset Takuutarkastukseen ei jätetty asioita, vaan kaikki toimenpiteet sovittiin tehtäväksi ennen sitä.

- muistutukset yksilöitynä

15 Rakennuttajalle/Tilajalle toimitettavat luovutusasiakirjat Merkittiin, että pääurakoitsija ja sivu-urakoitsijat luovuttivat rakennuttajalle seuraavat viralliset tai muuten hyväksytyt piirustukset ja asiakirjat:

A. Viralliset

- palautettava rakennuslupa - rakennuslupa
- viralliset piirustukset - rakennustyön tarkastusasiakirja
- tarkastusasiakirja - pääpiirustukset
- muut asiakirjat - muut suunnitelmat ja piirustukset erillisen luettelon liite nro X mukaan.

B. Sopimukseen perustuvat

- takuutodistukset Merkittiin, että rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenvedo on jätetty rakennusvalvontaviranomaiselle.
- käyttö- ja huolto-ohjeet Merkittiin kiinteistön huoltokirjan laatijan N.N.:n ilmoitus, että urakoitsijat ovat luovuttaneet käyttö- ja huolto-ohjeet sekä urakoitsijan laatimat piirustukset - tietopankkiin talletettavat tiedot - muut luovutusasiakirjat
- urakoitsijan vaatitut tiedot lukuunottamatta liitteessä 4 mainittuja puutteita.
Lisäksi merkittiin, että huoneistokohtaisten laitteiden (liesi, liesituuletin, jääkaappi) sekä verhousten ja päällysteiden yms. takuutodistukset ja huolto-ohjeet luovutettiin rakennuttajalle huoneistokohtaisina käyttöohjekansioina.
LVI-urakoitsija luovutti LVI-töiden lopulliset asennuspiirustukset. Sähkötöiden luovutuspiirustukset urakoitsija toimittaa 16.6.2016 pidettävään tarkastukseen mennessä.
Sähköisessä muodossa olevat tietopankkiin talletettavat tiedot on toimitettava tietopankin pitäjälle niin, että tietopankki on saatettuna ajan tasalle 15.6.2016 pidettävään tarkastukseen mennessä.

RT 80272

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

5 (8)

16 Työntulosten hyväksyminen ja vastaanottaminen

- aikaisemmin hyväksytyt ja vastaanotetut työntulokset
- tässä tilaisuudessa hyväksyttävät ja vastaanotettavat työntulokset
- myöhemmin vastaanotettavat työntulokset

Uudisrakennuksen ja vanhan rakennuksen yhteinen lastauslaituri on otettu vastaan kohdassa 8 mainitussa urakkasuorituksen tarkastuksessa.

Tässä vastaanottotarkastuksessa todettiin rakennuskohde niin valmiiksi ja havaitut virheet niin vähäisiksi, että niistä ei aiheudu estettä tai haittaa työntuloksen käyttöönotolle.

Rakennuskohde vastaanotetaan tässä tilaisuudessa lukuunottamatta pihan istutustöitä.

Pihan istutustöiden vastaanottotarkastus pidetään 15.6.2016.

17 Työntulosten hylkääminen sekä syy tähän

- aikaisemmin hylätyt työntulokset
- tässä tilaisuudessa hylättävät työntulokset

Mitään työntulosta tai sen osaa ei ole hylätty aikaisemmin eikä tässä toimituksessa.

18 Takuuajat

- alkaminen
- päättyminen

Takuuajat alkavat kaikkien muiden urakkasuoritusten osalta 1.6.2016, paitsi lastauslaiturin osalta takuu aika on alkanut urakkasuorituksen tarkastuksesta 13.3.2016 ja pihatöiden osalta takuu aika alkaa niiden vastaanotosta. Takuuajat päättyvät 31.5.2018 lukuunottamatta rakennusosia, joista on sovittu poikkeavia takuu aikoja ja joista on jätetty rakennuttajalle erilliset takuutodistukset.

19 Takuuajan huollot ja tarkastukset

Takuuajan huoltojen suorittamisesta on ennalta ilmoitettava kiinteistön käyttöpäällikölle, joka myös kuittaa huoltokäynnin kiinteistön huoltokirjaan.

Takuuajan välitarkastus sovittiin pidettäväksi 31.5.2017

20 Hoito- ja käyttökustannusten siirtyminen

- lämmitys
- sähkö
- vesi
- hälytykset
- avaimien luovutus

Sovittiin, että rakennuskohteen hoitokustannukset siirtyvät rakennuttajan vastattaviksi 31.5.2016 tarkastuspäivänä mitatuista lukemista alkaen.

Mittarilukemat olivat seuraavat:

kaukolämpö	486,4 MWh
sähkö	5 026,1 kWh
vesi	1 536,7 m ³

Hälytysjärjestelmät siirtyvät käyttäjän hallintaan 31.5.2016 klo 14.00 alkaen

RT 80272

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

6 (8)

21 Valmistumisaika

- urakkasopimuksen mukainen valmistumisaika
- myönnetty urakka-ajan pidennykset ja niiden syyt
- urakoitsijan suorituksen mahdollinen myöhästyminen

Rakennusurakkasopimuksen mukaan rakennuskohteen piti olla valmis ja rakennuttajalle luovutettavassa kunnossa viimeistään 30.4.2016

Rakennuttaja oli myöntänyt pääurakoitsijan pyynnöstä 30.3.2016 tekemällään päätöksellä urakoitsijalle lisäaikaa 24.5.2016 saakka muutostöiden ja urakoitsijoiden työsuorituksia estäneen lakon takia.

Todettiin, että urakan täyttäminen oli myöhässä neljä työpäivää.

Todettiin, että viivästys ei ole johtunut sivu-urakoitsijoiden suorituksista.

22 Maksamattoman urakkahinnan maksukelpoisuus ja mahdolliset pidätykset

Pääurakka
Pääurakan viimeinen maksuerä nro X on maksukelpoinen sen jälkeen, kun takuuajan vakuus on jätetty rakennuttajalle.

Maksuerästä pidätetään X euroa, kunnes kohdassa 11 ilmoitetut urakoitsijan vastattaviksi katsottavat virheet on todettu jälkitarkastuksessa korjatuiksi.

Maksuerästä pidätetään viivästyssakon määrä X euroa.

Pihan istutustöiden maksuerä maksetaan, kun pihatyöt on vastaanotettu.

LVI-urakka
LVI-urakan viimeinen maksuerä on maksukelpoinen sen jälkeen, kun takuuajan vakuus on jätetty rakennuttajalle.

Sähköurakka
Sähköurakan viimeinen maksuerä on maksukelpoinen sen jälkeen, kun kohdassa 11 ilmoitetut urakoitsijan vastattavaksi katsottavat virheet on todettu jälkitarkastuksessa korjatuiksi, tarkepiirustukset luovutettu, sähkötöiden varmennustarkastus on pidetty ja takuuajan vakuus on jätetty rakennuttajalle.

23 Jälkitarkastukset

- ajankohdat
- tarkastettavat virheet
- osanottajat

Sovittiin, että jälkitarkastus kaikkien urakoiden osalta pidetään 15.6.2016 klo 8.00 alkaen. Jälkitarkastuksessa käsitellään pöytäkirjan liitteissä ilmoitetut virheet, jotka urakoitsijoiden tulee korjata tähän päivään mennessä. Samalla pidetään pihan istutustöiden vastaanottotarkastus.

Tarkastuksessa edustavat:

Rakennuttajaa	M. Kuparinen
Pääurakoitsijaa	V. Vitikainen
LVI-urakoitsijaa	K. Putkinen
Sähköurakoitsijaa	V. Valonen

24 Mielipide-eroavuudet

- mielipide-eroavuudet yksilöityinä
- toimenpiteet mielipide-eroavuuksien ratkaisemiseksi

Merkittiin, että kohdassa 10 mainitun virheen nro 2 korjaamisesta aiheutuvat kustannukset selvitetään loppuselvitystilaisuuden yhteydessä.

Muita mielipide-eroja ei todettu.

25 Sopijapuolten toisiinsa kohdistamat vaatimukset

- urakkasopimukseen tai alistussopimukseen perustuvat vaatimukset
- kolmansien osapuolien esittämät vaatimukset sopijapuolille
- vaatimukset vähintään perusteiltaan selvitettyinä

Rakennuttajan puolesta K. Tuomarinen ilmoitti, että sen lisäksi, mitä tämän vastaanottotarkastuspöytäkirjan muissa kohdissa on mainittu, ei rakennuttajalla ole urakoitsijoihin nähden muita vaatimuksia.

Pääurakoitsijan puolesta V. Vitikainen ilmoitti, ettei urakoitsijalla ole rakennuttajaan nähden muita kuin kohdassa 24 esitetyt vaatimukset.

Urakoitsijoiden edustajat V. Vitikainen, R. Pekkanen ja P. Sähköinen ilmoittivat, että heillä ei ole alistamissopimukseen tai urakkasopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan eikä heidän tiedossaan ole kolmannen osapuolen vaatimuksia,

KP,PL,KL/RT-sopimusasiakirjat/ Rakennustieto Oy © Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ja Rakennustietosäätiö RTS 2000

RT 80272

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

7 (8)

- jotka voisivat tulla kohdistetuksi rakennuttajaan.
- 26 Vakuudet**
Pääurakan rakennusaikainen vakuus määrältään X euroa palautetaan, kun takuuajan vakuus määrältään X euroa ja erillinen pihatöiden vakuus määrältään X euroa on toimitettu rakennuttajalle.

LVI-urakan rakennusaikainen vakuus määrältään X euroa palautetaan, kun takuuajan vakuus määrältään X euroa on toimitettu rakennuttajalle.

Sähkötöiden rakennusaikainen vakuus määrältään X euroa palautetaan, kun takuuajan vakuus määrältään X euroa on toimitettu rakennuttajalle.
- 27 Rakennustyön vakuutuksen päätyminen**
Sovittiin, että rakennusaikainen rakennustyövakuutus päättyy 1.6.2016, jonka jälkeen vakuutusvelvollisuus siirtyy rakennuttajalle.
- 28 Taloudellinen loppuselvitys**
Sovittiin, että taloudellinen loppuselvitys, jolloin selvitetään sopijapuolten väliset tilisuhteet, pidetään Rakennusliike Hy-Vä Oy:n pääkonttorissa 29.6.2016 klo 8.00 alkaen.
- 29 Muut asiat**
Sovittiin, että maalausurakoitsija saa säilyttää maalaustarvikkeitaan kiinteistöyhtiön välinevarastossa 15.6.2016 asti. Viimeistään tällöin hänen tulee viedä maalaustarvikkeet pois ja siistiä jälkensä.
- 30 Tilojen luovutus käyttäjille**
- käytön opastus
Kiinteistö Oy Tukkutalo luovuttaa tällä pöytäkirjalla tilojen hallinnan niiden käyttäjille: Oy Tukkuporras ja Restaurant Hyvä Lounas.

Tilojen ja laitteiden käyttöä koskeva opastustilaisuus kiinteistön käyttäjille pidetään 5.6.2016 klo 9.00 alkaen.

RT 80272

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja

8 (8)

**31 Pöytäkirjan tarkistaminen
ja allekirjoittaminen**

Paikka ja aika

Tukkula 1.6.2016

Allekirjoitukset ja
nimenselvennyksetKalevi Tuomarinen, puh.joht.
Kiinteistö Oy TukkutaloOuti Kovalainen, sihteeri
Rakennuttajakonsultti ProjektiVille Vitikainen
Rakennusliike Hy-Vä OyRaimo Pekkanen
LVI-liike Hana OyMauri Kuparinen
Kiint. Oy TukkutaloPekka Sähköinen
Sähköliike Sähä Oy**Liitteitä**

x

kpl

RT®

RT 16-10734
LVI 03-10314
KH X4-00308
Infra 052-710167

TAKUUTARKASTUKSEN PÖYTÄKIRJAN LAATIMINEN

Tämä ohje sisältää esimerkin takuutarkastuksen pöytäkirjasta. Pöytäkirja on tehty lomakkeelle RT 80273. Lomake noudattaa *Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998*. Takuutarkastukseen liittyy lomake RT 80275 *Virheluettelo* ja sen täyttömalli on esitetty ohjekorteissa RT 16-10733, LVI 03-10313, KH X4-00307, Infra 052-710088 *Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan ja virheluettelon laatiminen*. Esimerkin on laatinut RAKLI ry.

OHJEET
 marraskuu 2000
 1(4)
 korvaa RT 16-10252
 LVI 03-10041

tarkistettu, muuttamaton, 2. painos
 lokakuu 2016

YSE 1998
 asiakirjamalli

YLEISTÄ

Tässä ohjeessa esitetään takuutarkastuksen pöytäkirjan malli. Pöytäkirja on tehty lomakkeelle RT 80273.

Lomake RT 80273 *Takuutarkastuksen pöytäkirja* noudattaa *Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998* (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241, Infra 052-710016), jossa on sovittu rakennuskohteessa pidettävistä tarkastustoimituksista ja niiden sisällöstä.

Takuutarkastukseen liittyy lomake RT 80275 *Virheluettelo*, ja sen täyttömalli on esitetty ohjeessa *Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan ja virheluettelon laatiminen* (RT 16-10733, LVI 03-10313, KH X4-00307, Infra 052-710088). Lomake RT 80275 liittyy myös vastaanotto-, jälki- ja välitarkastuksiin ja soveltuu käytettäväksi kaikissa näissä tarkastuksissa virheiden luettelointiin.

RT®	RT 80275
VIRHELUETTELO	syyskuu 2000 korvaa RT 80210 1 (2)
<small>Tämä lomake liittyy lomakkeisiin RT 80272 Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja, RT 80273 Takuutarkastuksen pöytäkirja ja RT 80274 Jälki- ja välitarkastuksen pöytäkirja ja niissä on otettu huomioon Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241).</small>	tarkistettu, muuttamaton, 2. painos, syyskuu 2016
	YSE 1998 asiakirja

RT®	RT 80273
TAKUUTARKASTUKSEN PÖYTÄKIRJA	syyskuu 2000 korvaa RT 80213 1 (4)
<small>Tämä pöytäkirjalomake ja lomake RT 80275 Virheluettelo liittyvät toisiinsa ja niissä on otettu huomioon Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241).</small>	tarkistettu, muuttamaton, 2. painos, syyskuu 2016
	YSE 1998 asiakirja
Hanke Nro	123 / Sopimus nro 456/16
Rakennuskohde tai sen osa, urakan kohde tai sen osa	Kiinteistö Oy Tukkatalon uudisrakennus Asemakatu 12 00000 TUUKKULA
Tarkastus	Takuutarkastus
Tarkastuksen päivämäärä	30.5.2016
Tarkastuksen kohde	rakennustekniset-, LVI- ja sähkötyöt
Rakennuttaja tai tilaaja	Kiinteistö Oy Tukkatalo Asemakatu 10 00000 TUUKKULA
Pääuraakoitsija	Rakennusliike Hy-Vä Oy Naulatie 6 00000 TUUKKULA Urakkasopimus 15.5.2013 nro 347/13
Sivu-urakoitsijat	LVI-liike Hana Oy, Putkikatku 2, 00000 TUUKKULA Urakkasopimus 16.5.2013 nro 348/13 Sähköliike Sähä Oy, Johtotie 1, 00000 TUUKKULA Urakkasopimus 16.5.2013 nro 349/13 Alistamissopimus 16.5.2013 nro 350/13
Muut sopimusosapuolet	Koneistotoimitus Nostolaite & Hydraulikka Oy Hankintasopimus 30.10.2013 nro 408/13
Käyttäjät	Oy Tukkiporras, Liiketie 5, 00000 TUUKKULA Restaurant Hyvä Lounas, Mustikkapolku 2, 00000 TUUKKULA
<small>KL, RL, PR, KP / RT-sopimusasiakirjat / maaliskuu 2009 / Rakennustieto Oy © Suomen toimitus- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ja Rakennustietosäätiö RTS 2000</small>	

RT 80273

Takuutarkastuksen pöytäkirja

2 (4)

- 1 Aika** 30.5.2016 klo 8.00...12.30
- 2 Paikka** Kiinteistö Oy Tukkutalo
- 3 Läsnä**
- | | | |
|------------------------------------|----------------|--|
| | K. Tuomarinen | Kiinteistöjohtaja, Kiinteistö Oy Tukkutalo |
| | M. Kuparinen | Käyttöpäällikkö, Kiinteistö Oy Tukkutalo |
| - rakennuttajan/tilaajan edustajat | P. Pietikäinen | Johtaja, Oy Tukakuporras |
| - käyttäjän edustajat | O. Kovalainen | Insinööri, Rakennuttajakonsultti Projekti |
| - pääurakoitsijan edustajat | V. Vitikainen | Työpäällikkö, Rakennusliike Hy-Vä Oy |
| - sivu-urakoitsijoiden edustajat | S. Kiiskinen | Vast.työnjohtaja, Rakennusliike Hy-Vä Oy |
| - muut | R. Pekkanen | Työnjohtaja, LVI-liike Hana Oy |
| | P. Sähköinen | Aluepäällikkö, Sähköliike Sähä Oy |
| | H. Teräväinen | Arkkitehtisuunnittelija, pääsuunnittelija |
| | K. Tarkiainen | Rakennesuunnittelija |
| | L. Turpeinen | LVI-suunnittelija |
- 4 Takuutarkastuksen suorittajat** Takuutarkastuksen suoritti pääurakan osalta K. Tuomarinen ja talotekniikan urakoiden osalta M. Kuparinen.
- 5 Puheenjohtaja** Puheenjohtajaksi valittiin K. Tuomarinen.
- 6 Sihteeri** Sihteeriksi valittiin O. Kovalainen.
- 7 Takuutarkastuksen sopimuksenmukaisuus** Todettiin, että vastaanottotarkastuspöytäkirjan 18 §:n mukaisesti takuu-aika päättyy 31.5.2016.
- toimituksen pyytäminen Pääurakoitsija oli pyytänyt takuutarkastuksen toimittamista kirjallisesti 20.5.2016 lähetetyllä sähköpostilla ja tarkastus
- toimituksen määräaikaaisuus kirjallisesti 20.5.2016 lähetetyllä sähköpostilla ja tarkastus
- takuuajat (katso vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan kohta 18) oli sovittu pidettäväksi yllämainittuna ajankohtana. Todettiin, että takuutarkastus on sopimuksenmukainen.
- työntuloksen vastaanottamisen toteaminen (katso vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan kohta 16) Samalla todettiin takuuajan välitarkastuksen 31.5.2015 pöytäkirja tarkastetuksi.
- 8 Takuutarkastuksen laajuus** Takuutarkastus koskee rakennuskohteen
- rakennusteknisiä töitä (pääurakka)
 - LVI-töitä (LVI-urakka) ja
 - sähkötöitä (sähköurakka).

RT 80273

Takuutarkastuksen pöytäkirja

3 (4)

9 Ennakoon suoritettujen tarkastukset Takuuajan välitarkastus on pidetty 31.5.2015.

- mahdolliset säädösten tai sopimusten mukaiset tarkastukset yksilöityinä kuten takuuajan välitarkastukset

10 Tarkastuksen tulos Urakoitsijoiden vastattaviksi katsottavat virheet ovat yksilöityinä Urakoitsijan vastattavat virheet tämän pöytäkirjan liitteissä:

- viittaus liitteisiin Liite nro 1 rakennustekniset työt
- työn suorittajan lausunto Liite nro 2 LVI-työt (ei virheitä)
virheistä Liite nro 3 sähkötyöt

- korjausaika

Virheet, jotka eivät aiheuta seuraamuksia urakoitsijalle Sovittiin, että urakoitsijat korjaavat virheet ennen jälkitarkastuksen pitämistä.

11 Muissa tarkastuksissa takuutarkastukseen jätetyt muistutukset Takuutarkastukseen käsiteltäväksi jätettyjä asioita ei ollut.**12 Takuuajan huoltojen ja muiden toimenpiteiden suorittaminen** Todettiin, että huoltokirjan mukaiset takuuajan huollot ja muut toimenpiteet on suoritettu.**13 Jälkitarkastukset** Sovittiin, että jälkitarkastus kaikkien urakoiden osalta pidetään 16.6.2016 klo 8.00 alkaen. Jälkitarkastuksessa käsitellään pöytäkirjan liitteissä ilmoitetut virheet, jotka urakoitsijoiden tulee korjata tähän päivään mennessä.

- ajankohdat
- tarkastettavat virheet
- osanottajat

RT 80273

Takuutarkastuksen pöytäkirja

4 (4)

14 Mielipide-eroavuudet, vaatimukset ja vastineet

Mielipide-eroja ei ollut.

- mielipideeroavuudet yksilöityinä
- toimenpiteet mielipide-eroavuuksien ratkaisemiseksi

15 Takuuajan vakuuden palauttaminen

Sovittiin, että takuuajan vakuudet palautetaan, kun virheet on jälkitarkastuksessa todettu korjatuiksi.

16 Muut asiat**17 Pöytäkirjan tarkistaminen ja allekirjoittaminen**

Paikka ja aika Tukkula 2.6.2016

Allekirjoitukset ja nimenselvennykset

Kalevi Tuomarinen, puh.joht.
Kiinteistö Oy Tukkutalo
ProjektiOuti Kovalainen, sihteeri
RakennuttajakonsulttiVille Vitikainen
Rakennusliike Hy-Vä OyRaimo Pekkanen
LVI-liike Hana OyMauri Kuparinen
Kiint. Oy TukkutaloPekka Sähköinen
Sähköliike Sähä Oy**Liitteitä** x kpl

KL, RL, PR, KP / RT-sopimusasiakirjat / maaliskuu 2009 / Rakennustieto Oy © Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ja Rakennustietosäätiö RTS 2000