



Takuupolku

Ohjeistus urakoitsijan takuutöiden hoitamiseen

Jarkko Hotanen

OPINNÄYTETYÖ

Marraskuu 2019

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus

Kiinteistönhoito ja korjausrakentaminen

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus
Kiinteistöhoito ja korjausrakentaminen

Hotanen, Jarkko:
Takuupolku
Ohjeistus urakoitsijan takuutöiden hoitamiseen

Opinnäytetyö 29 sivua

Marraskuu 2019

Opinnäyte tehtiin osana yrityksen takuutyöprosessin kehittämistä. Työn tarkoituksena oli selvittää ja ohjeistaa urakoitsijan takuutöiden ja – ilmoitusten hallintaa sekä antaa ohjeistusta niiden hallintaan vastuuajan eri vaiheissa. Tavoitteena oli muodostaa selkeitä ohjeita takuuilmoitusten käsittelyyn ja takuutöiden huomioimiseen hankkeiden eri vaiheissa. Yhtiön omassa tuotannossa takuuajaa voidaan huomioida jo suunnitteluvaiheessa materiaali- ja rakennevalinnoin.

Nykyisiä käytäntöjä ja ohjeita tutkittiin kirjallisuuskatselmuksen, yrityksen toimintajärjestelmän tarkastamisen ja henkilöhaastattelujen avulla. Teoriaosuuden mukaisesti urakoitsija vastaa työstään tilaajan ja urakoitsijan välisten sopimusehtojen mukaisesti. Yleisimmin käytettyjen sopimusehtojen eli Asuntokauppalain ja Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti urakoitsijalla on kohteesta kymmenen vuoden vastuuajaa. Takuuajaa on yleisesti kaksi vuotta.

Takuu- ja vastuuajalla urakoitsijalla ja tilaajalla on erilaiset velvoitteet ja vastuut. Takuuajan päättymisen jälkeen tilaajan tulee järjestää takuutarkastus. YSE 1998:n mukaisesti takuuajana virheen osoitusvelvollisuus on urakoitsijalla. Vastaavasti Asuntokauppalain mukainen vuositarkastus tulee järjestää 12 -15 kuukautta vastaanottotarkastuksesta. Vuositarkastuksen jälkeen virheenosoitusvelvollisuus kääntyy taloyhtiölle. Urakoitsijan reklamointi tulee tehdä kohtuullisen ajan puitteissa siitä, kun virheen voidaan olettaa olleen havaittavissa. Lisäksi YSE 1998 rajoittaa urakoitsijan takuuajan jälkeistä vastuuta. Asuntokauppalaisissa tällaista rajausta ei ole. Työssä annetaan ohjeita tämän osoitusvastuun muuttumisen ja reklamointiajan huomiointiin saatujen ilmoitusten käsittelyssä.

Opinnäytteen tuloksia ja ohjeistusta voidaan käyttää takuutöiden tehostamiseen ja kustannustehokkaan toiminnan varmistamiseen.

Asiasanat: takuu- ja vastuuajaa, perustajaurakointi, sopimustekniikka

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Construction Engineering
Real Estate Management and Renovations

Jarkko Hotanen:
The Flow of Warranty Work During Contractor's Liability Period
Guidelines to Manage Contractor's Warranty Work

Bachelor's thesis 29 pages

November 2019

This thesis Contractor was made as a part of developing company's warranty work process. The aim for the thesis was to clarify and to give instructions to how to manage warranty notifications. The aim was to give straight forward instructions and methods for managing warranty works during different stages of the warranty period. In founder contracting the warranty period can be paid attention to already in the design stage of the project by the choice of materials and structures.

Present practices and guidelines were studied using literature review, reviewing company's process and personal interviews. According to the theory part the contractor company on liable for its works according to the contract terms used between the contractor and the subscriber. According to the most used contract terms The Finnish law on real estate business and General Conditions for Building Contracts (YSE 1998) the contractor has a ten year liability period in building projects. The warranty time is usually two years.

The contractor and the subscriber have different kinds of obligations and responsibilities between warranty and liability periods on the project. After the warranty period it is subscriber's responsibility to arrange a warranty time inspection. According to the YSE 1998 within warranty time the contractor is obligated to indicate any problems or shortcomings found. Respectively the founder contractor must organize an annual inspection 12 – 15 months after the review inspection. After the annual inspection or warranty time inspection, the obligation to indicate problems becomes the responsibility of the subscriber or the housing company. All claims against the contractor need to be made within a reasonable period in which the reason for the claim could have been noticed. This study provides advice on how to handle these changes in obligations.

The results of this study can be used to intensify handling warranty works ja to secure cost efficient operations.

Key words: warranty and liability period, founder contracting, contract technic

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	8
2	URAKOITSIJAN VASTUUN MUODOSTUMINEN	9
2.1	Perustajaurakointi eli grynderirakentaminen	9
2.1.1	Säätävä lainsäädäntö	9
2.1.2	Perustajaurakoitsijan virhevastuu	11
2.1.3	Virheen määritelmä asuntokauppalain mukaisesti	11
2.1.4	Uuden asunnon tarkastaminen	13
2.1.5	Vuositarkastus	13
2.1.6	Perustajaurakoitsijan vastuu vuositarkastuksen jälkeen	14
2.2	Urakoitsijan vastuu	15
2.2.1	Urakoitsijan vastuu takuuajana	16
2.2.2	Takuutarkastus	17
2.2.3	Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen	18
2.3	Reklamointi 10-vuotisvastuusta ja vanhentumislaki	19
3	POHDINTA	20
3.1	Kohteen luovutukseen valmistautuminen	20
3.1.1	Hoito- ja huolto-ohjeet ja niiden tärkeys	21
3.2	Yleistä takuutöiden ja – ilmoitusten järjestelyistä	23
3.2.1	Toimintasuunnitelman ohjeistus	24
3.3	Takuutyöt perustajaurakoinnissa	24
3.4	Takuutyöt vuosi- ja takuutarkastuksen yhteydessä	25
3.4.1	Hankinnat takuuajalla huomioiden	25
3.4.2	Takuu- ja vuosikorjausten suorittaminen	26
3.5	Takuutyöt vuosi- tai takuutarkastuksen jälkeen	27
	LÄHTEET	29

ERITYISSANASTO JA TERMIT

Tilaaja	Urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakasuorituksen. Tilaajana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija.
Rakennuttaja	Luonnollinen tai juridinen henkilö tai yhtiö, jonka lukuun rakennustyö tehdään ja joka viime kädessä vastaanottaa työntuloksen.
Perustajaosakas	Luonnollinen henkilö tai yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muu asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhtiöosuuden rakentamisvaiheen aikana.
Urakoitsija	Tilaajan sopimuskumppani, joka on sitoutunut aikaansaamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen
Urakkasopimus	Tilaajan ja urakoitsijan välinen allekirjoitettu asiakirja tietyn työnsuorituksen aikaansaamiseksi sovittu hintaa tai veloitusperustetta vastaan.
Takuu aika	Aika, jona urakoitsija sopimuksen mukaan vastaa työntuloksessa ilmenneiden virheiden korjauksesta.
Vastuu aika	Ajanjakso, jolla urakoitsija tai perustajaurakoitsija vastaa suorituksestaan takuuajan jälkeen soveltuvien sopimusehtojen mukaisesti. Sisältää takuuajan.
Virhe	Työn tuloksessa oleva ominaisuus, joka ei vastaa sovittoa suoritusta: Virhe voi ilmetä esimerkiksi vauriona, puutteena ja haittana.
Virheilmoitus	Ostajan tekemä ilmoitus virheestä. Tehtävä
Reklamaatio	kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.
Vastaanotto	Urakkasuorituksen tarkastamistilaisuus, jossa kohde luovutetaan tilaajalle ja todetaan työntuloksen sopimuksen mukaisuus.

Vuositarkastus	Asunnon myyjän järjestämä tilaisuus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa tiloissa ilmenneet virheet. Pidettävä aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai asunnot käyttöön- otettaviksi. Perustajaurakoinnin tilaisuus.
Takuutarkastus	Aikaisintaan kuukautta ennen takuuajan loppumispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä on pidettävä takuutarkastus. YSE 1998 sopimusehtojen mukainen tilaisuus.

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan rakennus- ja perustajaurakoitsijan vastuun muuttumista takuuajan ja kymmenen vuoden vastuuajan mukana. Tarkasteltavat asiat liittyvät pääosin uusien As Oy-muotoisten hankkeiden takuu- ja vastuukysymyksiin mutta tarkastelu ja toimintaehdotukset ovat helposti sovellettavissa myös muihin hanketyyppeihin.

Opinnäytetyön tavoitteena on antaa ohjeita ja toimintamalleja takuuilmoitusten käsittelyyn hankkeiden takuu- ja vastuuajan eri vaiheissa. Ohjeita voidaan soveltaa suoraan käytännössä, sekä myös uuden takuutyöhenkilöstön perehdyttämisessä työhönsä. Ohjeistuksella pyritään varmistamaan se, ettei rakennus- tai perustajaurakoitsija ajaudu hankkeessa huoltoyhtiön tai yleismaksajan rooliin, vaan aliurakoitsijoilta ja tilaajilta vaaditaan heidän omansa sopimuksen mukaisten vastuiden ja velvoitteiden hoitamista.

2 URAKOITSIJAN VASTUUN MUODOSTUMINEN

Urakoitsijan vastuut rakentamis-, takuu- ja 10 vuoden vastuuajana määritellään urakoitsijan ja tilaajan välisissä sopimusasiakirjoissa. Tavanomaisessa urakoinnissa urakoitsijan vastuu määritellään yleisesti Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisesti. Sopimusehdoissa määritellään vastuu erikseen takuuajana kohdan *29§ Vastuu takuuajana* ja takuuajan jälkeinen vastuu kohdan *30§ Vastuu takuuajan jälkeen* mukaisesti. Perustajaurakoinnissa vastuu määräytyy asuntokauppalain mukaisesti ja perustajaurakoinnin alainen urakoitsijan vastuu on kattavampi, kuin YSE 1998 mukainen vastuu.

YSE 1998 sopimusehtoja käytetään liikkeenharjoittajien välisessä kaupassa ja Asuntokauppalakia asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kaupassa. Tässä opinnäytetyössä asuntokauppalain velvoitteita tarkastellaan vain kuluttajakaupan näkökulmasta. Asuntokauppalaki antaa perustajaurakoinnissa kuluttaja-asiakkaalle huomattavasti kattavamman suojan, kuin YSE 1998 ehdot antavat sopijapuolilleen.

Takuuajan pituus on normaalisti kaksi vuotta. Osa tilaajista ja rakennuttajista saattaa vaatia pidempää takuuaikaa. Vaatimus pidemmälle takuuajalle tulee maininta jo tarjouspyyntöasiakirjoissa, jotta urakoitsija voi hinnoitella sen tarjouksessaan. Jos sopimusasiakirjoissa ei toisin sovita niin, sekä asuntokauppalain, että Rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisesti urakoitsijan vastuuajana loppuu kymmenen vuoden jälkeen. YSE 1998 mukainen vastuuajana lasketaan vastaanottotarkastuksesta ja Asuntokauppalain mukainen vastuuajana lasketaan yleisen tulkinnan ja korkeimman oikeuden päätöksen mukaisesti hallinnon luovutuskokouksesta.

2.1 Perustajaurakointi eli grynderirakentaminen

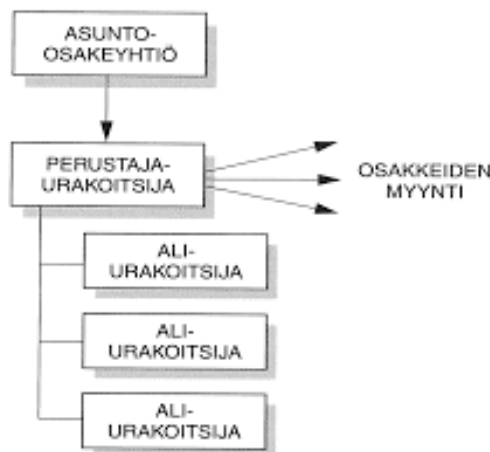
2.1.1 Säätelevä lainsäädäntö

Asuntokauppalaki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita näiden asun-

tojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuh- teita (Asuntokauppalaki 1§).

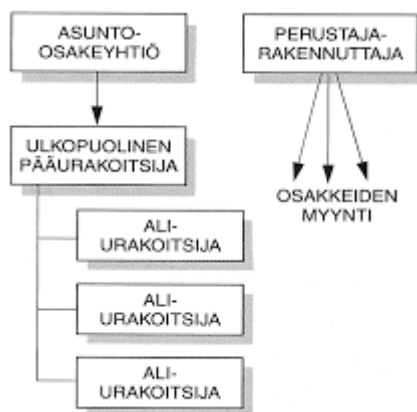
Uuden asunnon kauppaan sovelletaan asuntokauppalain neljännen luvun säännöksiä silloin, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi (Nevala 2016, 11)

Perustajarakentamisessa rakennusliike perustaa yksin tai yhdessä muiden pe- rustajien kanssa asunto-osakeyhtiön, hankkii yhtiölle maa-alueen rakennettavaa rakennusta tai rakennuksia varten sekä käyttää perustamansa yhtiön määräys- valtaa rakentamisen aikana. Perustajarakentaja merkitsee kaikki perustamansa yhtiön osakkeet, suunnittelee tai suunnitteluttaa rakennuskohteen ja hankkii kaikki rakentamiseen tarvittavat luvat. Tämän jälkeen perustajat markkinoivat asuntoyhtiön osakkeita yleisölle. Yleisesti markkinoinnin alkaessa kohde on vie- lä suunnittelu- tai rakennusvaiheessa. (Liuksiala & Stoor 2014, 265.)



Kuva 1 Perustajaurakoitsijan kokonaisurakka

Perustajaurakointia voidaan tehdä myös perustajarakennuttamisen mallin mu- kaisesti. Tässä toimintamallissa grynderi omistaa asunto-osakeyhtiön ja myy sen osakkeita. Rakennustyön suorittaa ulkopuolinen pääurakoitsija, joka tekee urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön tai perustajarakennuttajan kanssa. (Ku- hanen & Hännikäinen, 2009, 11)



Kuva 2 Perustajarakennuttaminen

2.1.2 Perustajaurakoitsijan virhevastuu

Perustajaurakoitsijan vastuu voidaan jakaa vastuuseen virheistä ja suunnitelmien kelpoisuudesta sekä vastuuseen yhtiön taloudellisesta asemasta. Taloudellisen aseman tulee vastata ostajalle kaupan teon yhteydessä luovutettavaa taloussuunnitelmaa. (Liuksiala & Stoor 2014, 269.) Koska perustajaurakoitsija vastaa käytettyjen ratkaisujen toimivuudesta, niin grynderin kannattaa välttää suunnitelmissa uusia innovaatioita ja riskiratkaisuja, sekä pidättäytyä hyviksi koetuissa varmoissa ratkaisuissa ja materiaaleissa. Tässä opinnäytteessä tarkastellaan pääosin urakoitsijan virhevastuuta ja uuden asunnon kauppaa.

Grynderi vastaa vioista ja puutteista, joiden näytetään johtuvan hyvän rakennustavan laiminlyönnistä ja jotka ilmenevät kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun asunto-osakeyhtiön hallinto on luovutettu osakkeenostajille. Vastuu rakennuksen rakennusteknisestä onnistumisesta pitää sisällään paitsi velvollisuuden korjata rakentamisen aikana tapahtuneet virheet, myös vastuun suunnittelun onnistumisesta sekä oikeiden rakennusaineiden ja –tarvikkeiden valinnasta. Grynderillä on siis ostajiin nähden ammattilaisen vastuu hankkeen onnistumisesta. (Kuhanen & Hännikäinen 2009, 13).

2.1.3 Virheen määritelmä asuntokauppalain mukaisesti

Asuntokauppalain neljännessä luvussa määritellään uuden asunnon virhe.

14§ mukaisesti asunnossa on virhe, jos:

1. se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;

2. se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi; (17.10.1997/941)
3. sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
4. rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
5. rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua; tai
6. asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

15§ Asuntoa koskevat tiedot

Asunnossa on virhe myös, jos:

1. se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; (7.10.2005/795)
3. myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
4. myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 1–3 kohdassa säädetyin edellytyksin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka jättänyt antamatta tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Virhettä koskevia 1 momentin säännöksiä sovelletaan myös, jos myyjä on kaupanteon jälkeen ennen asunnon hallinnan luovutusta antanut tai jättänyt antamatta tietoja niin, että tämän voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan päätöksentekoon.

Myyjän vastuuseen muun kuin hänen itsensä antamista tai antamatta jättämistä tiedoista sovelletaan vastaavasti, mitä 6 luvun 27 §:ssä säädetään.

Asuntokauppalain 17§ mukaisesti myyjä vastaa virheestä, joka on ollut vaaranvastuun ajankohtana, vaikka se ilmenisikin myöhemmin. Jos kuitenkin rakentaja on menetellyt rakennusaikana voimassa olevien normien ja sen aikaisen tietämyksen mukaan, tuottamusta ei ole, vaikka kohdetta rasittaisikin rakennusvirhe. Jos siis rakennusmenetelmä on ollut yleisesti hyväksytty ja käytetty ja se on rakentamisaikana käytettävissä olevien tietojen mukaan käyttökelpoinen, urakoitsija ei yleensä ole velvoitettu korvauksiin, vaikka rakennusmenetelmä on sitten osoittautunut puutteelliseksi. (Nevala 2016, 273).

2.1.4 Uuden asunnon tarkastaminen

Ostajan oman oikeusturvan kannalta on tärkeää suorittaa huoneiston tarkastaminen, koska tarkastuksen laiminlyönti vaikuttaa oikeuteen vedota seikkaan, joka hänen voidaan olettaa tienneen. Ostajan tarkastusvelvollisuutta ei edellytetä rakentamisvaiheessa olevalta kohteelta. Mikäli ostaja kuitenkin käy rakentamisvaiheessa tarkastamassa kohteen, hän ei voi vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt tarkastuskäynnillään huomata. Keskeneneräisessä kohteessa ostajan ei kuitenkaan voida edellyttää huomaavan vikoja ja puutteita varsin helposti. Myyjällä on kuitenkin oikeus velvoittaa ostajaa tarkastamaan huoneisto ennen kaupantekoa uuden asunnon ollessa myytäessä valmis. (Nevala 2016, 64 - 65)

2.1.5 Vuositarkastus

Perustajaurakoitsijan on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeisintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisärakennetut asunnot käyttöönottaviksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohta ostajalle, asuntoyhteisölle tai muulle vakuuden antajalle vähintään kuukautta en-

nen tarkastuksen toimittamista. Vuositarkastuksesta laaditaan myyjän puolesta pöytäkirja, johon ilmoitetut virheet, sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaitut virheet merkitään. Ostajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautuksen kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Jos vuositarkastusta ei suoriteta, niin vakuuden antajalla (taloyhtiöllä) on oikeus järjestää vuositarkastus myyjän kustannuksella. (Asuntokauppalaki 18§.)

Samassa kohteessa voidaan pitää useampia vuositarkastuksia, jos kohde on hyväksytty käyttöön useissa osissa. Tällöin jokaisesta osasta tulee järjestää erillinen vuositarkastus (Nivala 2016, 184)

Ostajan on ilmoitettava virheistä ajallaan, jos asukas ei ilmoita sellaisesta virheestä vuositarkastuksen yhteydessä, joka olisi ollut havaittavissa vuositarkastuksessa tai ilmoittaa vasta edellä mainitun määräajan jälkeen hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Virheestä tulee ilmoittaa myös kohtuullisessa ajassa siitä, kun sen on huomannut tai sen voidaan olettaa olleen havaittavissa. Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, niin yhteisöllä on oikeus vedota virheeseen ostajan sijasta. (Asuntokauppalaki 18§ ja 19§.)

Virheilmoitus on tehtävä myyjälle tai sille taholle, joka sopimuksen nojalla on velvollinen vastaamaan virheen korjaamisesta. Ostajalla on oikeus vaatia, että virhe korjataan tai oikaistaan ilman, että ostajalle aiheutuu kustannuksia. Myyjällä taasen on oikeus vetäytyä korjausvaatimuksesta, jos virheen korjaamisesta aiheutuvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. (Asuntokauppalaki 19§ ja 22§.)

2.1.6 Perustajaurakoitsijan vastuu vuositarkastuksen jälkeen

Vuositarastuksen tekeminen ei merkitse sitä, että myyjä vapautuisi vastuussa vuositarkastuksen jälkeen paljastuvien virheiden osalta. Vuositarkastuksessa on vain tarkoitus todeta kerralla siihen mennessä ilmenneet virheet. Jos virhe on sellainen, että se olisi pitänyt havaita ennen vuositarkastusta tai viimeistään vuositarkastuksessa, on siitä ilmoitettava vuositarkastuksessa tai viimeistään sen ajan kuluessa, jonka myyjä on varannut ostajalle vuositarkastuksesta pidet-

tyä pöytäkirjaa koskevien täydennysten tai huomautusten tekemistä varten. Jos virheestä ilmoittaminen laiminlyödään, ei myyjä ole virheestä vastuussa. (Asuntokauppalaki luku 4,§18; Nevala 2016, 185).

Perustajaurakoitsijalla on kuitenkin kymmenen vuoden vastuu aika perustamansa asunto-osakeyhtiön virheistä ja puutteellisuuksista. Kymmenen vuoden määräaika alkaa korkeimman oikeuden päätöksen mukaisen tulkinnan mukaan siitä päivästä, kun asunto-osakeyhtiön hallinto on siirretty asunnon hankkineiden osakkaiden hallintaan.

Perustajaurakoinnissa noudatetaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, joiden mukaan sopimussuhteessa on voimassa ns. käännetty todistustaakka. Sen mukaan vahinkoa kärsineen sopijakumppanin on näytettävä, että hän on kärsinyt vahinkoa toisen osapuolen menettelyn takia. Jos tämä näyttö onnistuu, siirtyy näyttövelvollisuus toiselle osapuolelle, jonka on puolestaan osoitettava, ettei hän ole syyllistynyt tuottamukseen ja etteivät vahingonkorvausvelvollisuuden edellytykset näin ollen hänen osaltaan toteudu. Ellei viimeksi mainittu tähän kykene, hän joutuu korvaamaan vahingon. (Nevala 2016, 276).

Asunnon ostajan tulee kohdistaa vaatimuksensa oikealle taholle eli osakkeet myyneeseen grynderiin, eikä asioida talon rakentaneen rakennusliikkeen kanssa. Näin siksi, että perustajarakennuttajalla on asuntokauppalain mukainen grynderivastuu, jota rakennusliikkeellä ei ole, näin rakennusliikkeen vastuu rajatumpi, kuin grynderivastuu. (Kuhanen & Hännikäinen 2009, 11).

2.2 Urakoitsijan vastuu

Urakoitsija on vastuussa työnsä tuloksesta eli siitä, että urakan lopputulos vastaa kaikin puolin tilaajan kanssa urakkasopimuksessa määritettyjä vaatimuksia. Urakkasopimus sisältää sekä kaupallisia että teknisiä asiakirjoja. (Niemistö 2016, 9).

Yleisesti urakkasopimusten liitteenä ovat Rakennusalan yleiset sopimusehdot (YSE 1998, RT 16 - 10660). Yleisissä sopimusehdoissa mainitaan valmiiksi hyvin laajasti urakoitsijan hankkeen eri ajankohtia koskevat vastuut ja velvoitteet.

2.2.1 Urakoitsijan vastuu takuuajana

Urakoitsija vastaa sovitun takuuajan siitä, että suoritus vastaa urakkasopimusta. Takuuajan pituus on YSE:n mukaan kaksivuotta urakan vastaanotosta. Tapauksissa, joissa vastaanottotarkastusta ei ole syystä tai toisesta pidetty, takuuajan laskenta alkaa käyttöönotosta. (Niemistö 2016, 11).

Rakennustyön sopimuksen mukaisuus todetaan tavallisesti tilaajan ja urakoitsijan yhteisesti pitämässä vastaanottotarkastuksessa tai YSE 70§ mukaisessa urakkasuorituksen tarkastuksessa. Urakoitsijan myöntämä takuu suoritukseen käsittää virheen korjausvelvollisuuden, eikä velvollisuus edellytä tuottamusta takuuantajassa. (Liuksiala & Stoor 2014, 137).

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 kohdassa 29§ *Urakoitsijan vastuu takuuajana* määritellään takuuajan vastuuta koskevat yleismääräykset. Urakoitsijan takuuajainen vastuu kattaa myös urakan aikana tehdyt lisä- ja muutostyöt. Urakkasuorituksen tekniset vaatimukset käyvät ilmi muu muassa työselostuksista ja suunnitelma-asiakirjoista. (Niemistö 2016, 13).

YSE 29§:ssä mainitaan takuuajan vastuista myös seuraavaa

1. Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ne urakkasuorituksessaan takuuajana ilmenneet virheet, joita urakoitsija ei näytä hänestä riippumattomasta syystä aiheutuneiksi esimerkiksi osoittamalla, että kyseessä on normaali kuluminen tai virheellisen käytön taikka tilaajan vastuulle kuuluvien huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio. Sellaiset virheet, jotka vaikeuttavat työntuloksen käyttöä tai aiheuttavat vaaraa tahi rappeutumista, on urakoitsijan viipymättä korjattava tai poistettava. Jos urakoitsija viivyttelää edellä tarkoitettujen töiden tekemisessä, on tilaajalla oikeus tehdä työ urakoitsijan kustannuksella ilmoitettuun asiasta sitä ennen kirjallisesti urakoitsijalle.
2. Virheet, jotka eivät olennaisesti haittaa työntuloksen käyttöä, voidaan sopia hyvitetäviksi arvonvähennyksenä.
3. Ennen rakennuskohteen valmistumista vastaanotetun urakkasuorituksen osalta takuuajana alkaa urakkasuorituksen 70 §:n mukaisesta tarkastuksesta, mutta kestää sovitun takuuajan rakennuskohteen vastaanotosta

lukien. Mikäli rakennuskohteen vastaanotto viivästyy tilaajasta tai muusta urakoitsijasta johtuvasta syystä, takuu-aika pidentyy tämän johdosta enintään 3 kuukautta.

4. Niissä tapauksissa, joissa urakoitsijan aliurakoitsijalla tai tavarantoimittajalla on urakoitsijan takuu-aikaa pidempi takuu-aika, urakoitsija vapautuu vastuusta ylimenevältä ajalta, mikäli tilaaja hyväksyy aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan sitoumuksen suorasta vastuusta tilaajalle.

Takuuajan vastuu on korjausvastuuta, eli urakoitsijan tulee ensisijaisesti saattaa havaittu puute sopimuksenmukaiseen kuntoon kustannuksellaan. Jotta urakoitsija voisi vapautua vastuustaan, sen tulee näyttää toteen, että virhe on aiheutunut muusta kuin sen vastuulla olleesta seikasta. (Niemistö 2016, 21).

Takuuajan kuluessa kaikki virheet eivät kuitenkaan ehdi tulla esiin. Tämän johdosta rakennusalalla käytetään myös pidempiä takuu-aikoja esimerkiksi julkisivujen ja vedeneristeiden osalta. Yleiset sopimusehdot eivät sisällä määräystä, jonka mukaan korjaustöistä alkaisi uusi vastaavan pituinen takuu-aika. (Liuksiala & Stoor 2014, 139 - 140).

2.2.2 Takuutarkastus

Aikaisintaan kuukautta ennen takuuajan päättymistä ja viimeistään kyseisenä päättymispäivänä osapuolet pitävät työkohteessa takuutarkastuksen, jossa takuu-aikana todetut virheet luetteloidaan. Ellei takuutarkastusta pidetä tänä aikana, takuu-aika jatkuu vielä yhden kuukauden, minä aikana tilaaja on edelleenkin oikeutettu esittämään urakoitsijan takuuajan vastuun nojalla vaatimuksia. Urakoitsijan on viipymättä poistettava sellaiset takuuajan kuluessa esiintyvät virheellisyydet, jotka haittaavat rakennuksen käyttöä ja joiden korjaamatta jättäminen edistää rakennuksen rappeutumista. (Liuksiala & Stoor 2014, 140).

Tilaaja toimii tyypillisesti tilaisuuden puheenjohtajana. Tilaajan tekemät virhehavainnot kirjataan pöytäkirjaan esimerkiksi erillisinä puuteluetteloina, joissa virheet yksilöidään. Takuutarkastuksessa sovitaan virheiden korjausaikataulusta, sekä mahdollisista korjaussuunnitelmista aiheiden korjaamiseksi. Aiheiden korjaamisen jälkeen pidetään jälkitarkastus, jossa todetaan virheiden korjaus. (Niemistö 2016, 30 – 31).

Takuutarkastuksen yhteydessä sovitaan usein erillisen jälkitarkastuksen suorittamisesta sen jälkeen, kun pöytäkirjaan merkityt virheet ja puutteet on korjattu. Jälkitarkastuksessa tilaaja voi tarkistaa korjaustyöt yhdessä urakoitsijan kanssa ja samalla varmistua siitä, että virheet ja puutteet on asianmukaisesti korjattu. (Liuksiala & Stoor 2014, 214).

2.2.3 Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen

Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998 rajoittavat voimakkaasti urakoitsijan takuuajan jälkeistä vastuuta. Lisäksi takuuajan jälkeen todistusvelvollisuus muuttuu siten, että tilaajan todistettava, että virhe tai puute kuuluu urakoitsijan takuuajan jälkeisen vastuun piiriin. YSE:n sopimusehtojen mukaisesti urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen ainoastaan törkeästä tuottamuksesta, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä johtuvista virheistä ja puutteista, joita ei ole kohtuudella voitu havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. (Liuksiala & Stoor 2014, 142).

Täyttämättä jääneen suorituksen osoittaminen tarkoittaa sitä, että urakoitsijan on jättänyt esimerkiksi jonkin järjestelmään tai rakenteeseen kuuluvan osan asentamatta. Törkeän tuottamuksen osoittaminen on hankalampaa, koska törkeän tuottamuksen osoittaminen vaatii, että urakoitsija on ilmeisesti ja olennaisesti poikennut normaaleista huolellisuusstandardeista. Lisäksi tuottamuksen arvioinnissa on ratkaisevaa, missä määrin vahinkoa aiheuttanut toiminta on poikennut vaadittavasta huolellisuudesta. Vaadittavan huolellisuuden taso nousee tehtävän vaativuuden kasvaessa. Mitä enemmän henkilöllä tai organisaatiolla on ammattitaitoa ja asiantuntemusta, sitä suurempia vaatimuksia niiden käyttämiselle asetetaan. (Liuksiala & Stoor 2014, 142).

Urakoitsijan takuuajan jälkeinen vastuu on voimassa 10 vuotta rakennuskohteen vastaanottamisesta tai, jos vastaanottotarkastusta ei ole pidetty, niin kohteen käyttöönottopäivästä. 10 vuoden vastuuajan päättymiseen ei sopimusehdoissa ole merkittynä mitään tarkastuksia, täten tilaajan vastuulla on havainnoida vastuuajan loppuminen.

2.3 Reklamointi 10-vuotisvastuusta ja vanhentumislaki

Rakennusurakoita koskee myös laki velkojen vanhentumisesta (728/2003), joka on pakottavaa lainsäädäntöä. Vanhentumislakia sovelletaan siis sellaisenaan myös rakennusurakoihin perustuviin saataviin. Vanhentumislain 4§:n mukainen, niin sanottu yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Vanhentumislain pakottavuudesta seuraa, että virheestä on ilmoitettava urakoitsijalle kolmen vuoden kuluessa siitä, sopimuksen vastaisuus urakoitsijan suorituksessa on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. (vanhentumislaki 7§:n 1 momentin 1 kohta).

Edellä olevaa vanhentumislain kohtaa ei voida täysin soveltaa reklamointioikeuden vanhenemiseen. Reklamaatioaiheen reklamaatioajan vanhenemiselle ei ole olemassa tarkkaa ajan määrettä, mutta yleisen käytännön mukaan reklamaatio tulee tehdä kuuden kuukauden sisällä siitä, kun reklamoitava aihe olisi ollut havaittavissa tai olisi pitänyt havaita. Jos reklamointia ei tehdä tämän ajanjakson sisällä, voidaan tulkita, että tilaaja tai taloyhtiö on menettänyt oikeutensa reklamointiin.

Vanhentumislain määräykset ovat velan vanhentumisaikojen osalta pakottavia siten, ettei lain mukaisia vanhentumisaikoja voida sopimuksin pidentää. Tästä seuraa, että myös rakennusurakoihin perustuvat saatavat vanhenevat yleisen kolmen vuoden vanhentumisaajan mukaisesti. Tämä kolmen vuoden vanhentumisaika alkaa korvausvelan osalta kuluu siitä, kun velkoja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa, taikka kun se olisi pitänyt havaita. Vahingonkorvaus tai sen hyvitys vanhenee kuitenkin viimeistään kymmenessä vuodessa sopimusrikkomuksesta tai vahinkoon johtaneesta tapahtumasta henkilö- ja ympäristövahinkoja lukuun ottamatta (vanhentumislaki 7.2§).

3 POHDINTA

Teoriaosuudessa sopimusosapuolien vastuita ja velvollisuuksia on käsitelty kirjallisuudesta löytyvän teoratiedon perusteella YSE 1998:n ja Asuntokauppalain mukaisesti. Molemmat sopimusehdot muodostavat hankkeelle selkeän takuu- ja vastuuajan kalenterin eli takuupolun, jota tulee noudattaa. Pohdintaosuudessa tarkoituksena on antaa ohjeistusta hankkeen eri vaiheissa ilmenevien takuu- ja vastuuasioita koskevien asioiden käsittelyyn.

3.1 Kohteen luovutukseen valmistautuminen

Perusajatuksena kaikissa kohteissa sopimusehdoista ja urakkamuodosta riippumatta tulee olla, että kohde on luovutettaessa valmis ja virheetön eli kaikissa kohteissa tulee tähdätä 0- virheluovutukseen. Tämä varmistetaan jättämällä aikataulussa riittävästi aikaa luovutus- ja viimeistelytyöille, sekä työsuorituksen tarkastamiselle. Jokaisen kohteen työnjohtajan tulee rakentamisen aikana omalta osaltaan varmistaa, että työt toteutetaan suunnitelmien mukaisesti tai jos muutoksia on tehty, niin niiden dokumentoinnista ja viemisestä toteutussuunnitelmiin on huolehdittu.

Valmistauduttaessa aliurakoiden vastaanottokatselmuksiin tulee urakoitsijan työsuoritus oikeasti tarkastaa ja dokumentoida. Jokaiseen kohteeseen laaditaan laadunvarmistusmatriisi, johon merkitään ja ajoitetaan kohteessa tehtäväksi suunnitellut laadunvarmistustoimenpiteet esimerkiksi urakoiden osatarkastukset. Tarkastaminen ja dokumentointi tulee jakaa osatarkastuksiin tehtävän etenemisen mukaisesti siirryttäessä esimerkiksi osastosta tai lohkosta toiseen.

Potentiaalisten ja tiedettyjen ongelmakohtien tarkastamiseen tulee erityisesti panostaa. Tällaisia ovat esimerkiksi kaikki peittyvät rakenteet, pihakannen liittymät ja vedeneristeiden nostot.

Kohteen valmistumisella aikataulun mukaisesti estetään myös se, ettei rakennusurakoitsija ajaudu kohteessa huoltoliikkeen asemaan ja huolehdi osittain huoltoliikkeen vastuista takuuajan tai jopa kauemmin. Kohteen luovuttaminen

keskeneräisenä aiheuttaa turhia kustannuksia ja takuutöiden venymistä, koska osa takuuajan työpanoksesta menee kohteen valmiiksi rakentamiseen.

Kohteen luovutuksen yhteydessä tulee sopia, mikä taho hoitaa kohteesta tulevat takuuajaiset ilmoitukset. Ennen kuin kohteen toteuttanut organisaatio poistuu ja saa uuden kohteen, on sopivinta antaa heidän hoitaa ilmoitukset. Näin siksi, että kohde on heille tuttu ja ongelmaan löytyy näin nopeammin ratkaisu. Siirrettäessä hallinnointivastuu takuuorganisaatiolle tulee huolehtia kaiken tiedon siirtämisestä. Kaiken yhtä samaa asiaa koskevan tiedon täytyy löytyä järjestelmästä samasta paikasta kohteesta riippumatta.

Olemassa olevat hyvät käytännöt

- ⇒ lohko- ja osastokohtaiset tarkastukset laadunvalvontamatriisissa.
- ⇒ viimeistely- ja lopputöille varataan aikaa kohteen aikatauluun
- ⇒ luovutetaan tilaajalle valmis virheetön urakkasuoritus

Täydentävät käytännöt

- ⇒ dokumentaation ja luovutussuunnitelmien tarkistaminen
- ⇒ aliurakoiden vastaanottaminen lohko- tai osastokohtaisesti
- ⇒ loppukokouksen pöytäkirjan kehittäminen takuuajalle luovutuskokouksen suuntaan.
- ⇒ järjestetään takuutyöorganisaatiolle samantyylinen opastustilaisuus, kuin huoltohenkilöstölle pidetään kohteen luovutusvaiheessa.

3.1.1 Hoito- ja huolto-ohjeet ja niiden tärkeys

Kaikkiin kohteisiin laaditaan huoltokirja, josta ilmenevät tiedot kohteessa käytetyistä materiaaleista, koneista ja laitteista, sekä ohjeistus niiden huoltoon. Laadittavan huoltokirjan ja sen ohjeistuksen tulee aina olla kohteeseen kohdistettu ja sen ominaisuuksien mukainen. Kaikkien kohteiden takuukorjauksissa ilmenee paikkamaalauksia ja tällöin tulee tietää maalin oikean tyyppi, sävy ja kiiltoaste. Taloyhtiössä luovutuksen jälkeen aloittava huoltoliike tulee käytönopastustilaisuudessa ohjeistaa perusteellisesti huoltokirjan käyttöön, sekä korostaa erikseen sellaisia toimenpiteitä, joita heidän täytyy suorittaa takuuajana tai vuositarkastukseen mennessä.

Nykyisin monissa rakennuksissa on niin monipuoliset käyttö- ja automaattikjärjestelmät, että kohteen käytönopastukseen tulee panostaa enemmän. Kohteen järjestelmät rakentaneilta yrityksiltä tulee vaatia yksiselitteinen opastus järjestelmien käyttämiseen, asetuksiin ja säätöön. Mahdollisuuksien mukaisesti tulisi harkita eri toimittajilta ja urakoitsijoilta opasvideoiden toimittamista luovutusmateriaalin yhteyteen.

Jokaiseen asuntokohteeseen laaditaan asukaskansio, joka sisältää asukkaan tarvitsemat hoito- ja huolto-ohjeet, sekä asunnon materiaali- ja väritiedot. Kansioiden perusrakenteen ja sisällön tulee olla samanlainen kohteesta riippumatta. Näin toimittaessa takuutöitä hoitava löytää helposti kaiken tarvittavan tiedon esimerkiksi käytetyistä maaleista ja niiden sävyistä aina samasta paikasta. Kansioon tulee sisällyttää varsinkin sellaiset ohjeet, jotka edellyttävät asukkaalta toimia jokaisen käyttökerran jälkeen tai muuten hyvin usein. Esimerkiksi kylpyhuoneiden kalusteet ja ovet on monen toimittajan hoito-ohjeen mukaisesti kuivattava heti niiden kastuttua. Jos vastuuta tästä toimenpiteestä ei ole siirretty hoito-ohjeella asukkaalle, niin mahdollisten materiaaliveikkojen kustannukset voivat langeta rakennusurakoitsijan kustannukseksi.

Jokaiseen kohteen tulisi jättää materiaalia tuleviin takuukorjauksiin. Esimerkiksi rakennusaikaisia seinä- ja lattialaattoja saatetaan tarvita takuu- tai vuositarkastuksen yhteydessä. Näin tulee toimia varsinkin, jos kohteessa on yksittäisiä erilaisia laatoituksia, joilla on toimitusaikaa. Korjauslaattoja tarvitaan, koska saman laattamallin eri polttoerillä on väriaihtelua. Toisena vaihtoehtona on tehdä esimerkiksi laatoitusurakoitsijan hankinta laattoineen, jolloin korjauslaattojen järjestämisvelvollisuus ja vastuu siirretään aliurakoitsijalle.

Olemassa olevat hyvät käytännöt

- ⇒ huoltokirjan laadinta kohdekohtaisesti
- ⇒ sähköisen huoltokirjan tulostaminen, jos urakoitsijalle ei jää oikeuksia järjestelmän käyttöön

Täydentävät käytännöt

- ⇒ maalien tyyppin, sävyn ja kiiltoasteen varmistaminen esim. työmaakäynnillä

- ⇒ käytönopastuksen videointi ja tallennus luovutusmateriaaliin
- ⇒ asukaskansion tuotteistaminen yritystasolla yhtenäiseksi kokonaisuudeksi
- ⇒ lisätään asukaskansioon takuuajan toimenpide- ja huolto-ohjeet tarkastuslistatyyllisenä kokonaisuutena
- ⇒ jätetään pintamateriaaleja takuukorjauksiin
- ⇒ laatoituksiin ja muihin koviin materiaaleihin elastiset saumat elementtisaumojen kohdalle

3.2 Yleistä takuutöiden ja – ilmoitusten järjestelyistä

Pääkaupunkiseudulla on asuntokohteiden ilmoituksille käytössä oma sähköpostitili. Takuusähköposti voitaisiin muuttaa sellaiseksi, että se lähettää jokaiseen viestiin automaattisen vastauksen, jossa kuitataan viesti vastaanotetuksi ja luvataan palata asiaan mahdollisimman pian. Tämän tyyllisen automaattivastauksen lähettäminen antaisi asiakkaalle tiedon, että ilmoitus on vastaanotettu ja siihen tullaan reagoimaan. Jokaisella liiketoiminta-alueella tulisi olla oma selkeä takuupostinsa, johon kaikki kyseistä toiminta-alaa koskevat tulevat ilmoitukset osoitetaan. Takuutyöosasto jakaa sähköpostit toimenpiteitä varten asianomaisille henkilöille Yhteisen sähköpostin käyttämisellä välttämään myös siltä, ettei viesti hautaudu yksittäisen henkilön muiden sähköpostien joukkoon. Lisäksi tulevissa ilmoituksissa voisi olla päivittäinen muistutus vastaamisesta, joka pitäisi erikseen kuitata hoidetuksi.

Eri kohteiden hankinnoissa kannattaa panostaa pitkäkestoisiin kumppanuussuhteisiin aliurakoitsijoiden kanssa. Pidempiaikaisella yhteistyöllä aliurakoitsijat oppivat toimimaan Peab Oy:n toimintasuunnitelman ja toimintatapojen mukaisesti. Kumppanuussopimuksilla saataisiin varmasti myös laadullisesti parempia tuloksia.

Olemassa olevat hyvät käytännöt

- ⇒ vuosi- ja kumppanuussopimukseen panostaminen
- ⇒ tuotteistaminen ja vakioratkaisujen käyttäminen mahdollistavat vuosisopimusten käyttämisen

Täydentävät käytännöt

- ⇒ alueellisten ja osastokohtaisten takuusähköpostien käyttöönottoaminen
- ⇒ automaattivastauksen lisääminen takuusähköpostiin

3.2.1 Toimintasuunnitelman ohjeistus

Yrityksessä kannattaisi ottaa käyttöön niin sanottu Takuumiesten päivät- tyyppinen seminaaripäivä tai kokoontuminen. Seminaaripäivän taajuus voisi olla esimerkiksi joka toinen vuosi. Päivään yhdistettäisiin työhön liittyvää koulutusta ja jokaisella kerralla tilaisuudessa olisi oma teemansa. Tilaisuus toisi hyvän mahdollisuuden omien innovaatioiden ja hyvien käytäntöjen jakamiseen. Näin toimien näistä hyötyisi koko yritys.

Toimintasuunnitelmassa on määritelty takuutöihin tarkoitettuihin kustannuksiin urakkasummaan perustuvat prosenttimäärät. Yhteisesti sovituista määräluvuista ei saa poiketa, eikä niitä tule omavaltaisesti muuttaa. Kannattavan yrityksen periaatteena ei kuitenkaan voi olla, että kaikki määrätyt takuurahat on käytettävä.

Täydentävät käytännöt

- ⇒ valtakunnallisen takuuseminaarin järjestäminen myöhemmin sovittavalla taajuudella
- ⇒ toimintasuunnitelman ja yrityksen ohjeistuksen noudattaminen

3.3 Takuutyöt perustajaurakoinnissa

Perustajaurakoitsijakohteissa voitaisiin pilotoida vuositarkastuksen ilmoituksien keräämistä jakamalla asukkaille sähköpostilla linkki Congrid - ohjelmaan, perinteisen paperisen kirjeen sijasta. Linkin kautta jokaiselle asukkaalle avautuisi oman huoneiston pohjakuva, johon virheet ja puutteet merkitään huoneittain, kuin paperiseen ilmoituslomakkeeseen. Halutessaan asukkailla olisi tietenkin mahdollisuus jättää myös paperinen ilmoitus, joka syötettäisiin järjestelmään. Keräämällä mahdollisimman suuri osa ilmoituksista sähköisesti, helpotettaisiin ilmoitusten luettelointia ja käsittelyä. Congrid - ohjelmaan syötetään jo rakennusaikana kaikkien kohteen urakoitsijoiden ja toimittajien tiedot, joten asukasvirheiden ja puutteiden osoittaminen asianomaiselle urakoitsijalle onnistuisi hy-

vin. Saatujen kokemusten mukaan voitaisiin harkita toimintamallin viemistä myös kilpailu-urakkakohteisiin.

Monissa kohteissa on kestopuusta rakenteisiksi suunniteltuja puuterasseja. Kohteeseen saapuvat kestopuulaudat ovat saapuessaan työmaalle monesti aivan märkinä kyllästysaineesta. Lautojen kuivuessa niihin syntyy erilaisia jännitystiloja, jotka ilmenevät niiden vääntymisenä ja kääntyilemisinä. Käyttämällä mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi komposiittilautaa voitaisiin pienentää lautojen vaihtamisesta aiheutuvia kuluja. Toisena vaihtoehtona voisi olla tehdasvalmiiden kestopuuruuturitulöiden asentaminen puurungon päälle.

Vuositarkastus ja takuutöiden sisäinen aloituskokous kannattaa sopia jo vastaanottokatselmuksessa. Vuoden mittainen aika menee niin nopeasti, että molempien kokousten sopiminen saattaa jäädä viime hetkiin. Näin toimimalla saataisiin luotua eräänlainen vuosikello tuleviin tarkastuksiin ja katselmuksiin.

Täydentävät käytännöt

- ⇒ rakennekirjaston käyttäminen eli omissa kohteissa mahdollisuuksien mukaan samanlaiset toistuvat rakenteet, rakennetyypit ja tuotteet
- ⇒ selvitetään, voidaanko Congrid - ohjelmaan luoda asukaslinkki
- ⇒ valmiiden takuukorjausten kuittaaminen Congrid - linkin kautta
- ⇒ yhtenäisen ja kestäväen terassituotteen kehittäminen
- ⇒ lisätään omien kohteiden vastaanottotarkastuspöytäkirjaan kohdat vuositarkastuksen ja takuutöiden aloituskokouksen sopiminen

3.4 Takuutyöt vuosi- ja takuutarkastuksen yhteydessä

3.4.1 Hankinnat takuaika huomioiden

Monissa kohteissa tulee ilmoituksia ikkunoiden huurtumisesta tai ovien tiiveyspuutteista. Tulevien kohteiden hankinnassa tulee osoittaa myös sisäikkuna- ja ovitoimittajille, sekä -asentajille sopimusvelvoitteeksi tekemiensä asennusten säätäminen vuosi- tai takuukorjauksen yhteydessä. Ulkoikkunoiden välitilan huurtuminen osoittaa suoraan, että kyseessä on virhe, joko ikkuna-asennuksessa tai asunnon paineolosuhteissa.

Kohteista riippuen kerrostalojen porrashuoneovien tiiveyspuutteista tai väliovien käynnistä saattaa tulla paljonkin ilmoituksia. Tämä voitaisiin huomioida jo rakennusaikaisessa hankinnassa sopimalla asennusurakoitsijan kanssa yksikköhinta ovisäädölle vuosi- ja takuutarkastuksen yhteydessä. Jos säätämisen yhteydessä todetaan, että kyseessä on asennusvirhe tai asennusvirhe voidaan osoittaa muuten, niin silloin korvausta ei tietenkään makseta. Pohdittavana vaihtoehtona voisi olla porrashuoneovien hankkiminen tehtaan asentamana. Näin kokonaisvastuu pysyy yhdellä sopimuskumppanilla, eikä toimittaja voi syyttää asentajaa virheellisestä asennuksesta tai päinvastoin.

Täydentävät käytännöt

- ⇒ selvitetään voidaanko puuvihankinnat tehdä tehdasasennuksena
- ⇒ hankintaneuvotteluissa sovitaan yksikköhinta takuuajalle säädölle
- ⇒ ikkunoiden ja ovien lämpökuvaus ja dokumentointi luovutusvaiheessa

3.4.2 Takuu- ja vuosikorjausten suorittaminen

Asuntokohteissa on aikaisemmin toimittu niin, että takuutyönjohtaja osallistuu kohteen takuu- ja vuositarkastuskokouksiin, luetteloit ja osoittaa saadut virhe- ja puutelistat aliurakoitsijoille korjausaikatauluineen, sekä kerää valmiiden asuntojen kuittauslomakkeet. Kohteisiin osoitetaan oma takuutyömies, joka suorittaa muun muassa halkeamakorjaukset, asuntojen tiedottamisen, sekä ovien avaukset aliurakoitsijoille. Kohteisiin osoitetun takuutyömiehen työkenttää voitaisiin laajentaa niin, että hän hoitaisi myös valmiiden asuntojen kuittausten hankkimisen asukkailta. Näin toimimalla nopeutettaisiin kuittausten saamista asukkailta, koska kohteessa oleva henkilö voisi jakaa laput heti, kun viimeinen ilmoitus on hoidettu, eikä takuutyöjohdon tarvitsi suorittaa erillistä jakokierrosta. Asukaskuittausten hankintaa voitaisiin tehostaa palkkiomenettelyllä eli maksamalla bonus jokaisesta kuitatusta asunnosta ja lisäbonus, kun kaikki asunnot kuitattu.

Takuutöiden peruseriaatteena tulee olla, että jokainen aliurakoitsija hoitaa ajallaan ja omalla kustannuksellaan omat takuuvirheensä ja – puutteensa. Näin toimimalla varmistetaan takuutöiden suorittaminen asetetun kustannustavoitteen mukaisesti. Jos kohde ei ole luovutettaessa valmis, niin historiasta löytyy

esimerkkejä miten takuutyöt muuttuvat kohteen loppuunsaattamiseksi, joka tapahtuu rakennusyhtiön kustannuksella.

Täydentävät käytännöt

- ⇒ aliurakoiden taloudelliset loppuselvitykset vasta, kun rakennusajan asukasvirheet ja -puutteet on korjattu tai sisällytetään viimeiseen maksuerään vaatimus puhtaasta asukaspuutelistasta
- ⇒ laajennetaan kohdetakuumiehen toimenkuvaa sisältämään asukaskuittausten hankkiminen
- ⇒ sovitaan takuutyömiehille asuntokohtainen kuittausbonus, sekä kohde valmis-bonus

3.5 Takuutyöt vuosi- tai takuutarkastuksen jälkeen

Kaikkiin tuleviin ilmoituksiin tulee reagoida ja vastata kohtuullisessa ajassa. Vastauksessa varsinkin perustajaurakoinnissa tulee ottaa huomioon myös asiakaspalvelunäkökulma. Vaikka kyseessä olisikin selkeästi sellainen seikka, joka osakkaan olisi tullut huomata vuositarkastukseen mennessä, niin asia voidaan hoitaa asiakaspalvelushenkisesti pois. Hyvin monesti myös aliurakoitsijat hoitavat myöhäisemmät hieman takuuajan jälkeiset ilmoitukset omalla kustannuksellaan eli tästä asiakaspalvelusta ei aiheudu perustajaurakoitsijalle edes kustannuksia.

Taloyhtiöissä on havaittu olevan vallitsevana trendinä osoittaa rakennusurakoitsijalle laaja reklamaatio juuri ennen kymmenen vuoden vastuuajan loppumista. Näihin vastattaessa tulee huomioida, että molempien sopimusehtojen mukaisesti vuosi- tai takuutarkastuksen jälkeen osoitusvastuu virheestä on taloyhtiöllä tai tilaajalla. Monissa tapauksissa kohteen huoltokirjan ylläpito on laiminlyöty tai sitä ei voida esittää, niin varsinkin tällöin taloyhtiön ja tilaajan on vaikea osoittaa virhettä urakoitsijan vastuulle.

Urakointikohteissa takuuajan jälkeistä vastuuta rajoitetaan jo sopimusteknisesti, joten tilaajan osoitusvelvoite on vielä vahvempi. 10-vuotisreklamatioissa osoitetut virheet ja puutteet ovat varsin usein sellaisia, että niiden voidaan perustellusti osoittaa olleen nähtävillä jo kauemman aikaa, esimerkiksi jo sammaltuneet seinähalkeamat. Näissä tapauksissa voidaan selkeästi osoittaa, ettei

urakoitsijaa ole reklamoitu kohtuullisessa ajassa siitä, kun reklamoitava aihe olisi ollut havaittavissa.

Olemassa olevat hyvät käytännöt

- ⇒ asiakasnäkökulman huomioiminen vuositarkastuksen jälkeisissä ilmoituksissa
- ⇒ 10-vuotisreklamaatioiden yhteydessä vaaditaan esitettäväksi täytetty huoltokirja
- ⇒ selkeä ja perusteltu kohdittainen vastaus reklamaatiovaateisiin

LÄHTEET

Asuntokauppalaki, 23.9.1994/843

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Niemistö, Emma. 2016. Urakoitsijan takuuvastuu; Tilaajan opas. 1. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Liuksiala, Aaro, Stoor Pia. 2014. Rakennussopimukset. 7. painos. Helsinki: Rakennustieto Oy

Nevala, Tapio. 2016. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum Media Oy

Kuhanen Petteri, Hännikäinen Jari. 2009. Uudistalon vastaanotto, Taloyhtiön ja osakkaan opas. 1. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.