

RAKENNUSALAN TÖITÄ KOSKEVAT YLEISET KULUTTAJASOPIMUSEHDOT, RYS-9 1998

Kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät

1 SOVELTAMISALA

1.1

”Rakennusalan töitä koskeva kuluttajasopimus” -lomake ja nämä sopimusehdot soveltuvat käytettäväksi urakoitsijan ja kuluttajatilaaajan välillä tehtävissä urakkasopimuksissa, jotka koskevat

- rakennuksen tai sen yhteyteen kuuluvan kiinteän rakennelman rakentamista tai korjausrakentamista,
- em. hankkeeseen liittyvää osaurakkaa (esim. lvi-, maalaus-, sähköasennus-, katto- tai vedeneristystyöt), jonka arvonlisäverollinen urakkahinta on noin 10.000 euroa tai enemmän,
- asuinhuoneiston peruskorjausta tai -parannusta, jonka arvonlisäverollinen urakkahinta on noin 10.000 euroa tai enemmän,
- muuta em. suorituksen yhteydessä suoritettavaa rakennus- tai korjaushankkeeseen liittyvää palvelusta

kun tilaaja käyttää työn kohdetta pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa. Ehtoja ei kuitenkaan sovelleta urakoitsijan ja kuluttajan välillä tehtäviin sopimuksiin asuinhuoneisto-kohtaisista suunnittelu-, lisä- tai muutostöistä asuntokauppalain piiriin kuuluvassa asuntojen uudistuotannossa.

Näiden sopimusehtojen lisäksi tilaajan ja urakoitsijan väliseen sopimussuhteeseen sovelletaan kuluttajansuojalakea.

2 TARJOUS

2.1

Urakoitsijan kirjallinen tarjous on sitovana voimassa yhden kuukauden sen päiväyksestä, ellei tarjouksessa muuta ilmoiteta.

3 URAKKASOPIMUS JA SOPIMUSASIAKIRJAT

3.1

Sitova urakkasopimus syntyy, kun tilaaja ja urakoitsija ovat allekirjoittaneet sopimuksen tai kun urakoitsija on kirjallisesti vahvistanut tilauksen.

Urakkasopimuksen muuttamisesta ja täydentämisestä osapuolten on sovittava pääsääntöisesti kirjallisesti.

3.2

Urakan ehdot kirjataan sopimusasiakirjaan tai urakoitsijan tilausvahvistukseen ja niissä mainittuihin liitteisiin. Jos erillistä urakkasopimusta ei laadita, tilausvahvistukseen ja sen liitteisiin sovelletaan, mitä jäljempänä sanotaan urakkasopimuksesta ja sen liitteenä olevista asiakirjoista.

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriitaiset, noudatetaan niitä seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:

- urakkasopimus
- urakkaneuvottelupöytäkirja
- tilausvahvistus
- tilaus
- tarjous
- tarjouspyyntö
- nämä yleiset sopimusehdot
- työselostukset
- sopimuspiirustukset

Jos urakkasopimus ja sen liiteasiakirjat sisältävät samaa asiaa koskevia ristiriitaisia määräyksiä, urakoitsijan tulee viipymättä selvittää urakkasopimuksen oikea tarkoitus neuvotteluin tilaajan kanssa.

Urakkasopimuksen ja sen liiteasiakirjojen määräyksillä ei voida syrjäyttää kuluttajansuojalain pakottavia määräyksiä.

3.3

Kumpikin osapuoli vastaa toimittamiensa suunnitelmien ja asiakirjojen sekä niiden perusteena olevien tietojen oikeellisuudesta.

Jos työ perustuu tilaajan toimittamaan suunnitelmaan tai hänen antamaansa määräykseen, tilaaja vastaa työn teknisten ratkaisujen ja hänen siinä käytettäväksi vaatimiensa materiaalien kestävydestä sekä niiden teknisestä ja toiminnallisesta tarkoituksenmukaisuudesta (suunnitteluvastuu).

Urakoitsijan on kuitenkin ilmoitettava tilaajalle, jos tilaajan antamissa tiedoissa, suunnitelmissa, työtä koskevissa määräyksissä taikka hänen työtä varten toi-

mittamisissaan materiaalissa on ilmeisiä virheellisyyksiä tai puutteellisuuksia, jotka urakoitsijan pitää ammattitaitonsa perusteella havaita. Urakoitsijan tulee tehdä edellä tarkoitettu ilmoitus niin varhaisessa vaiheessa kuin se olosuhteet huomioon ottaen on mahdollista.

Jos urakoitsija on vastannut myös suunnittelusta esim. laatimalla työtä koskevan työselostuksen, suunnitteluvastuu kuuluu tältä osin urakoitsijalle.

3.4

Urakoitsijalla on tekijänoikeus tekemiinsä piirustuksiin ja muihin suunnitelma-asiakirjoihin. Tilaaja ei saa käyttää haltuunsa saamia suunnitelma-asiakirjoja muutoin kuin siinä kohteessa, jota varten ne on laadittu.

4 LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

4.1

Tilaaja on velvollinen ensisijaisesti teettämään urakkaan liittyvät muutokset ja lisäykset hänen kanssaan urakasta sopimuksen tehneellä urakoitsijalla ellei ole erityisiä painavia syitä jonkun toisen työnsuorittajan käyttämiseen.

Muutokset ja lisäykset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Osapuolten on ennen muutoksen tai lisäyksen toteuttamista viivyttämättä sovittava kirjallisesti sen vaikutuksesta urakkahintaan ja -aikaan. Sopimuksessa tulee täysimääräisesti ottaa huomioon muutoksen toteuttamisesta aiheutuva kustannusten nousu tai alentuminen sekä varata urakoitsijalle lisäaika, jonka työn ja materiaalihankintojen suorittaminen kohtuudella vaatii.

Pienistä ja kiireellisistä tai työn etenemisen kannalta välttämättömistä muutoksista tilaaja voi antaa määräyksen ilman kirjallista sopimusta. Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on niin pian kuin mahdollista sovittava kirjallisesti.

4.2

Urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta toteutettava sellaiset muutokset ja lisäykset sovittuun urakkaan, jotka eivät merkitse olennaista muutosta työn laatuun tai laajuuteen.

5 URAKKAHINTA JA SEN MUUTTAMINEN

5.1

Urakkahinta on sopijapuolten urakkasopimuksessa sopima hinta ja se perustuu urakalle sopimuksessa tai tilausvahvistuksessa ja niiden liitteenä mainituissa asiakirjoissa määriteltyyn sisältöön ja suoritusaikaan.

Urakkahinta sisältää sopimuksen syntyessä voimassa olevat välilliset verot ja maksut. Sopimuksessa voidaan lisäksi erikseen todeta, onko sopimuksentekohetkellä jo tiedossa olevat em. veroja ja maksuja koskevat lainmuutokset ja viranomaispäätökset, jotka eivät ole vielä voimassa, otettu huomioon urakkahinnassa. Urakoitsijalla on oikeus korottaa sovittua urakkahintaa edellä tarkoitetun veron tai maksun määrässä tapahtunutta korotusta vastaavasti vain, ellei korotusta ole jo edellä mainitulla tavalla otettu huomioon. Urakkahinnan korottamiseen sovelletaan kohtia 5.3 ja 5.5.-5.8.

5.2

Mikäli laskutoissa on sovittu annettavaksi hinta-arvio, noudatetaan sen osalta seuraavaa.

Molemmat sopijapuolet vastaavat hintaravion perusteeksi antamistaan tiedoista.

Sitovaa hinta-arviota urakoitsija ei saa ylittää enemmällä kuin 15 %:lla, ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu. Ylityksen suuruutta arvioitaessa ei oteta huomioon tilaajan tilaamia lisä- ja muutostöitä.

Suuntaa-antava hinta -arvio ei sido urakoitsijaa, jos tästä on ilmoitettu tietoa annettaessa tilaajalle. Urakoitsijan on viipymättä otettava yhteyttä tilaajaan, jos työn kuluessa havaitaan, että hinta nousee huomattavasti ennakoitua suuremmaksi.

Enimmäishinta on tilaajan maksettavaksi tulevan urakkahinnan yläraja, jota urakoitsija ei saa ylittää.

5.3

Urakoitsijalla on kuitenkin em. estämättä oikeus yksipuolisesti korottaa urakkahintaa, jos urakoitsijalle sopimuksen täyttämistä aiheuttavat kustannukset kohoavat

- sellaisesta valtiovoimalla lainsäädännöllisestä toimenpiteestä tai viranomaisen päätöksestä, jota urakoitsijan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä
- työtä kohdanneen urakoitsijan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevan esteen vuoksi, jos urakoitsijan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen estettä huomioon urakkasopimusta tehtäessä, eikä hän kohtuudella ole voinut välttää eikä poistaa esteen seurauksia
- urakoitsijan suoritusta on lykätty tilaajasta johtuvasta syystä ja hinnan-

korotus johtuu urakoitsijalle tämän vuoksi aiheutuvasta kustannusten noususta; tai

- korotus johtuu sellaisten tietojen paikkansapitämättömyydestä, jotka tilaaja on antanut tai joiden hankkiminen on ollut tilaajan vastuulla, jollei virhe ole niin ilmeinen, että urakoitsijan olisi tullut se alan ammattilaisena havaita.

5.4

Tilaajalla on oikeus määrätä vastavan suuruiseen hinnanalennukseen, jos

- urakkaan kohdistuvat välilliset verot tai maksut

- valtiovoimalla lainsäädännöllisen toimenpiteen tai viranomaisen päätöksen perusteella urakoitsijalle sopimuksen täyttämistä aiheuttavat kustannukset

alentuvat urakkasopimuksen syntymisen jälkeen.

Oikeutta hinnanalennukseen ei kuitenkaan ole, jos urakoitsija osoittaa ottaneensa em. seikan huomioon jo alun perin sovitussa urakkahinnassa.

5.5

Urakoitsijan ja tilaajan on ilmoitettava toisilleen urakkahinnan korottamisesta tai alentamisesta ja sen perusteesta viipymättä sen jälkeen, kun hän sai tietää muutoksen perusteena olevasta seikasta ja sen vaikutuksesta urakkahintaan. Korotus - tai alennusoikeutta ei ole jo täytetyn urakkasuorituksen osalta edellä 5.3 kohdissa a) - c) -kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa.

Urakoitsijan on hinnan korottamista koskevan ilmoituksen lisäksi mahdollisimman pian ilmoitettava se arvio enimmäismäärästä, jolla hintaa korottava tekijä voi vaikuttaa vielä laskuttamatta olevaan osaan urakkahinnasta.

5.6

Urakoitsijan on kohdissa 5.1, 5.3 ja 5.4 tarkoitetuissa tapauksissa annettava tilaajalle urakkahinnan muutosta koskeva erittely sen lopullisen määrän selvittyä.

5.7

Jos aiheutuva hinnankorotus edellä 5.3 kohdissa a) ja b) -kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa on suurempi kuin 5 % sovitulla lisä- ja muutostöillä tarkistetusta arvonlisäverollisesta urakkahinnasta laskettuna, tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus.

Purkamisoikeutta ei ole, jos korotus johtuu siitä, että aiemmin verovapaa suoritus muuttuu veronalaiseksi. Tilaajan on käytettävä oikeuttaan purkaa sopimus kohtuullisessa ajassa, normaalisti kymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun urakoitsija on toimittanut tilaajalle ilmoituksen hinnankorotuksesta ja sen enimmäismäärästä.

5.8

Jos tilaaja käyttää kohdassa 5.7 tarkoitettua oikeuttaan sopimuksen purkamiseen, tilaaja on velvollinen maksamaan tehtyä työtä ja kohteeseen kiinnitettyä materiaalia vastaavan osuuden urakkahinnasta. Tilaajan maksuvelvollisuus ei kuitenkaan käsitä vaadittua hinnankorotusta.

6 VAKUUKSET

6.1

Jos tilaajan on sopimuksen mukaan suoritettava urakoitsijalle jokin osa hinnasta etukäteen, urakoitsijan on asetettava tilaajalle ennakkomaksun turvaava vakuus, jonka on oltava voimassa, kunnes urakoitsijan suorituksen arvo vastaa vähintään ennakkomaksun määrää.

Tilaajan on viipymättä vapautettava vakuus, kun toimeksisaajan suoritus arvoltaan vastaa ennakkomaksua.

6.2

Urakkasopimukselta johtuvan maksuvelvollisuutensa täyttämistä tilaajan on pyydyttävä esitettävä luotettava selvitys, jonka perusteella urakoitsijalla on tarvittaessa oikeus vaatia tilaajalta olosuhteiden edellyttämää vakuutta, jonka urakoitsija hyväksyy. Selvitys on vaadittava ja esitettävä ennen sopimuksen allekirjoittamista ja tarvittava vakuus asetettava sopimusta allekirjoitettaessa tai sopimuksessa erikseen määrättyä aikana. Vakuuden on oltava 10 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, ellei sen määrästä ole muuta sovittu.

Jos tilaajan antaman vakuuden arvo vähenee tai lisä- ja muutostöiden suorittamisesta sovitaan siinä määrin, ettei annetun vakuuden määrää voida pitää riittävänä tai tilaajan havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei hänen voida odottaa asianmukaisesti täyttävän sopimusehtoja, urakoitsija voi vaatia luotettavaa selvitystä tai lisä- tai uutta vakuutta velvoitteiden täyttämistä. Tämä oikeus urakoitsijalla on vaikka sopimusta allekirjoitettaessa ei olisi sovittu vakuudesta.

Urakoitsijan on viipymättä vapautettava vakuus, kun tilaaja on täyttänyt sopimuksen mukaiset maksuvelvollisuutensa.

7 OMISTUKSENPIDÄTYS

7.1

Urakoitsijan työmaalle toimittamat urakkahintaan sisältyvät materiaalit, joita ei ole kiinnitetty, ovat urakoitsijan omaisuutta kunnes urakkahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Materiaalit, jotka on sopimuksessa eritelty ja joista tilaaja on suorittanut maksun, ovat kuitenkin aina tilaajan omaisuutta.

7.2

Jos materiaali on maksettu ennakkoon, urakoitsijan on heti maksun tapahduttua eroteltava mainittu materiaali varastosaan tilaajan lukuun tai tilattava se materiaalin toimittajalta tämän sopimuksen tarkoittaman tilaajan nimellä tai muulla urakan kohdetta koskevalla tunnuksella varustettuna.

8 VAARANVASTUUS

8.1

Urakoitsijalla on vaaranvastuu eli riski työsuorituksen ja hänen työkohteeseen toimittamiensa materiaalin tuhoutumisesta, vahingoittumisesta ja katoamisesta tilaajasta riippumattomasta syystä siihen asti, kun työ on luovutettu tilaajalle. Jos luovutus viivästyy tilaajan vastuulla olevasta syystä, siirtyy vaaranvastuu kuitenkin tilaajalle siitä lähtien, kun urakoitsija on tehnyt sen, mitä luovutus häneltä edellyttää.

Urakoitsijalle kuuluu vaaranvastuu myös edellä kohdassa 7.2 tarkoitetuissa tapauksissa.

8.2

Tilajalla on riski vahingosta, joka aiheutuu urakan kohteena olevan rakennuksen tai muun omaisuuden tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta työn aikana urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Myös tilaajan työkohteeseen toimittaman urakkasuorituksen kuulumattoman omaisuuden osalta vaaranvastuu kuuluu tilaajalle.

9 VAKUUTTAMINEN

9.1

Urakkakohteen palo- ja vahinkovakuuttamisesta sovitaan tapauskohtaisesti urakkasopimuksessa erikseen. Jos tilaaja vastaa vakuuttamisesta, hänen asianaan on ilmoittaa kohdetta koskevasta työstä vakuutuslaitokselle ennen sen urakkasopimuksen mukaista aloittamista.

10 URAKKASUORITUKSEN LUOVUTUS

10.1

Urakka on luovutettu, kun se on suoritettu loppuun ja mikäli vastaanottokatselmuksesta on sovittu, se on toimitettu.

10.2

Mikäli **vastaanottokatselmuksen** pitämisestä on sovittu, noudatetaan sen osalta seuraavaa:

Urakoitsijalla ja tilaajalla on oikeus pyytää vastaanottokatselmusta sen jälkeen kun sopimuksen tarkoittama urakkasuoritus on niin valmis, etteivät katselmusajankohtana mahdollisesti suoritettamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt estä aikaansaadun työntuloksen käyttöönottamista. Katselmus on pyynnön

esittämisen jälkeen pidettävä viimeistään 14 vuorokauden kuluessa joko sovittuna tai tarkastusta pyytäneen sopijapuolen määräämänä päivänä. Vastaanottokatselmuksessa tutkitaan, onko työntulos sopimuksen mukainen. Vastaanottokatselmuksesta laaditaan molemmille sopijapuolille asiakirja katselmuksessa esiin tulleista seikoista.

Jollei katselmustilaisuudessa reklamaatioajasta toisin sovita, kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa seikoista, jotka on havaittu tai jotka olisi pitänyt havaita vastaanottokatselmuksessa vähintään perusteiltaan yksilöityinä 7 vuorokauden kuluessa vastaanottokatselmuksesta laaditun asiakirjan tiedoksi saamisesta uhalla, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty. Vastaanottokatselmuksessa vain perusteiltaan yksilöidyt vaatimukset on esitettävä euromääräisesti yksilöityinä viimeistään yhden kuukauden kuluessa vastaanottokatselmuksesta.

Jos urakkasuorituksessa ilmenee virhe, jota tilaajan ei voida edellyttää havainneen vastaanottokatselmuksessa eikä vielä 7 vuorokauden kuluessa saatuaan katselmuksesta laaditun asiakirjan, hänen on tehtävä virheilmoitus kohdan 12.4 mukaisesti, jotta hän voisi vedota virheeseen.

Urakoitsijan tilaajalle lähettämän vastaanottokatselmuksesta laaditun asiakirjan katsotaan saapuneen tilaajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä sen lähettämisen jälkeen.

10.3

Urakoitsijan on luovutettava tilaajalle urakkasuoritusta koskevat sellaiset tarpeelliset käyttö- ja hoito -ohjeet sekä annettava suoritustaan koskevat muut tarpeelliset tiedot, jotka tilaaja perustellusti voi olettaa saavansa.

11 VIIVÄSTYS JA SEN SEURAA-MUKSET

11.1

Urakoitsijan suoritus on viivästynyt, jos valmista työtä ei ole luovutettu tilaajalle viimeistään sovittuna ajankohtana. Jos viivästyminen näyttää todennäköiseltä, urakoitsijan on viipymättä ilmoitettava viivästyksestä ja sen syystä sekä luovutusta koskevasta uudesta ajankohdasta kirjallisesti tilaajalle.

Vähäiset puutteellisuudet eivät estä työn luovutusta. Nämä puutteellisuudet on poistettava viipymättä, kun se esim. sääolosuhteet huomioon ottaen on mahdollista. Viivyttely puutteellisuuksien poistamisessa voi johtaa siihen, että suoritusta pidetään virheellisenä.

11.2

Jos työn luovutus on viivästynyt sovitusta sen vuoksi, että tilaaja on laimin-

lyönyt kohdassa 15 tarkoitettua velvollisuutensa tai urakoitsija on keskeyttänyt kohteen työt kohdassa 16.1 mainituista syistä, tilaajalla ei ole oikeutta vedota urakoitsijan viivästyystä koskeviin seuraamuksiin siltä osin, kuin viivästyminen on aiheutunut töiden keskeyttämisestä.

11.3

Tilajalla on urakoitsijan viivästyksen perusteella oikeus **pidättyä maksamasta urakkahintaa**. Pidätettävä summa ei kuitenkaan saa ilmeisesti ylittää niitä vaatimuksia, joihin hänellä viivästyksen perusteella on oikeus.

11.4

Työn viivästyttyä tilaajalla on **oikeus vaatia urakoitsijaa täyttämään sopimuksen mukainen suoritusvelvollisuutensa**. Tilaaaja menettää oikeutensa vaatia sopimuksen täyttämistä, jos hän ei ole kohtuullisen ajan kuluessa esittänyt tätä koskevaa vaatimustaan.

Urakoitsijalla on oikeus kieltäytyä täyttämästä sopimusta, jos siihen on olemassa este, jota urakoitsija ei voi voittaa, tai jos sopimuksen täyttäminen edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna siihen merkitykseen, joka sopimuksen täyttämällä on tilaajalle. Jos este tai epäsuhte lakkaa kohtuullisen ajan kuluessa, tilaaja saa vaatia urakoitsijaa täyttämään sopimuksen.

11.5

Tilajalla on oikeus **purkaa urakkasopimus** urakoitsijan viivästyksen vuoksi, jos viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, jonka hän voi näyttää toteen.

Jos on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tapahtuu, tilaaja saa purkaa sopimuksen jo ennen sovittua luovutusajankohtaa.

11.6

Jos tilaaja purkaa sopimuksen kokonaan tai osaksi eikä urakoitsijan jo tekemää suoritusta voida palauttaa ilman, että tilaajalle aiheutuu olennaista haittaa, tilaajan on maksettava tehdystä työstä ja kiinnitetystä materiaalista korvaus, joka vastaa niiden arvoa hänelle. Jos tilaaja voi käyttää tehdyn työn ja materiaalit hyödykseen vaikeuksitta ja ilman lisäkustannuksia, niiden arvo tilaajalle on sama kuin niiden osuus urakkahinnasta. Mikäli hyödyntäminen on muutostöiden tai muiden erityisten toimenpiteiden jälkeen mahdollista, työn ja materiaalin arvo tilaajalle on niiden osuus urakkahinnasta vähennettynä ylimääräisillä kustannuksilla. Tilajalla on pyydettyä annettava selvitys hänelle aiheutuneista lisäkustannuksista.

11.7

Jos tilaaja purkaa sopimuksen, hänellä on oikeus saada urakoitsijalta käyttöönsä sellaiset piirustukset ja muut erityiset ohjeet tai tiedot, jotka ovat tarpeen jäljellä olevien töiden suorittamiseksi. Pii-

rustukset ja ohjeet, jotka ovat tilaajalle tarpeen pelkästään sen vuoksi, että tilaaja joutuu saattamaan urakoitsijalle kuuluneen työn valmiiksi muilla keinoin, tilaaja saa korvauksetta käyttöönsä.

Muista piirustuksista ja ohjeista tilaaja on velvollinen maksamaan urakoitsijalle korvauksen kohdan 11.6 mukaisesti.

11.8

Jos urakan luovutus viivästyy, tilaajalla on oikeus saada urakoitsijalta **vakiokorvaus** viivästyksistä. Korvaus on ensimmäisen viivästyskuukauden kultakin alkaneelta viivästysviikolta 0,5 % viivästynyt suoritus vastaavasta osasta urakkahintaa ja tämän jälkeen kultakin alkaneelta viivästysviikolta 1 % viivästynyt suoritus vastaavasta osasta urakkahintaa. Vakiokorvauksen enimmäismäärä on 10% viivästynyt suoritus vastaavasta osasta urakkahintaa.

Tilaajalla on oikeus vakiokorvauksen lisäksi vaatia korvausta toteen näyttämistään vakiokorvauksen määrän ylittävistä vahingoistaan. Oikeus vahingonkorvauksen saamiseen vakiokorvauksen ylittäviltä osin koskee myös urakoitsijan viivästyksen johdosta vahinkoa kärsinyttä tilaajan perheenjäsentä.

Viivästyksistä johtuvat vakiokorvauksen määrän ylittävät välilliset vahingot urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle vain, jos viivästys tai vahinko on aiheutunut huolimattomuudesta urakoitsijan puolella.

11.9

Tilaajalla ei ole oikeutta vakiokorvaukseen eikä vahingonkorvaukseen, jos viivästys johtuu sellaisesta urakoitsijan tai hänen työsuorituksessa tai materiaalihankinnoissa käyttämänsä tahon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olleesta esteestä, jota urakoitsijan ja edellä tarkoitetun muun tahon ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia he eivät myöskään kohtuudella olisi voineet välttää eivätkä voittaa.

Urakoitsijan on viivästyttä ilmoitettava tällaisesta esteestä ja sen vaikutuksesta sopimuksen täyttämismahdollisuuteen kirjallisesti tilaajalle, jotta urakoitsija voisi vedota esteeseen perusteena korvausvelvollisuudesta vapautumiselle.

12 URAKKASUORITUKSEN VIRHE JA SEURAAMUKSET

12.1

Työ on tehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon tilaajan edut. Työn on vastattava laissa, asetuksessa tai viranomaisen päätöksessä asetettuja sekä hyvään rakentamistapaan kuuluvia vaatimuksia eikä siitä saa aiheutua haittaa terveydelle. Työn on vastattava sitä, mitä osapuolten välillä on sovittu sekä sellaisia urakoitsijan anta-

mia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen tilaajan päätöksentekoon.

12.2

Urakoitsijan suorituksessa on virhe, jos se ei täytä edellä olevia vaatimuksia, eikä poikkeaminen johdu tilaajan vastuulla olevasta kohdassa 3.3 mainitusta seikasta. Jos jälkikäteen tehtävä viimeistely, säätö, vaihto tai muu vastaava työsuoritus on tyypillistä kysymyksessä olevan kaltaisille urakkasuorituksille, tällaisesta seikasta aiheutuva puutteellisuus ei ennen toimenpiteen suorittamista ole urakkasuorituksen virhe.

12.3

Urakoitsija vastaa suorituksessaan urakan luovutusajankohtana olleesta virheestä, vaikka virhe ilmenisi vasta luovutusajankohdan jälkeen. Virheen oletetaan olleen olemassa vaaranvastuun (ehtoien kohta 8) siirtyessä ostajalle, jos se ilmenee kuuden kuukauden kuluessa tästä ajankohdasta, jollei toisin osoiteta tai oletus ole virheen taikka suorituksen luonteen vastainen. Tilaaja ei voi vedota virheeseen, jonka hän on havainnut tai joka hänen olisi pitänyt havaita eikä hän kuitenkaan ole reklamoinut virheestä näissä ehdoissa edellytetyllä tavalla.

12.4

Tilaajan on ilmoitettava urakoitsijalle virheestä kohtuullisen ajan, normaalisti 14 vuorokauden, kuluessa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Tilaaja saa kuitenkin tämän estämättä vedota virheeseen, jos:

- urakoitsija on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti
- työn tulos ei ominaisuuksiltaan vastaa terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia
- työn tulos on muuten terveydelle tai omaisuudelle vaarallinen.

12.5

Tilaajalla on oikeus siten kuin kuluttajansuojalain 9 luvun 34 §:ssä on säädetty kohdistaa työn ja sen tuloksen virheellisyteen perustuva vaatimuksensa myös elinkeinonharjoittajaan, joka on urakoitsijan kanssa tekemänsä sopimuksen nojalla osallistunut työn suorittamiseen tai on myynyt urakoitsijalle työhön käytetyn materiaalin taikka on aikaisemmassa myyntiportaassa luovuttanut edellä tarkoitetun materiaalin jälleenmyytäväksi. Oikeus vaatimusten esittämiseen on vain, jos virhe on ollut tällaisen elinkeinonharjoittajan työssä tai hänen luovuttamassaan materiaalissa.

12.6

Tilaajalla on virheen perusteella **oikeus pidettyä maksamasta urakkahintaa**. Pidätettävä summa ei kuitenkaan saa ilmeisesti ylittää niitä vaatimuksia, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

12.7

Tilaajalla on oikeus vaatia, että urakoitsija **korjaa virheen** tai uusii virheellisen suorituksen ilman tilaajalle aiheutuvia lisäkustannuksia.

Urakoitsija ei kuitenkaan ole velvollinen oikaisemaan virhettä, jos siitä aiheutuisi hänelle kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Virheen perusteella tulevat tällöin sovellettaviksi kohtien 12.8, 12.9 ja/tai 12.12 määräykset niissä mainituin edellytyksin.

Vaikka tilaaja ei vaatisi virheen korjaamista, urakoitsija saa omalla kustannuksellaan suorittaa oikaisun, jos hän viivästyttä tilaajan ilmoitettua virheestä ja saatuaan tilaisuuden työkohteen tarkastamiseen, tarjoutuu tekemään sen. Tilaaja saa kieltäytyä virheen oikaisusta vain, jos hänellä on siihen painava syy. Urakoitsija ei saa vedota siihen, ettei hän ole saanut tilaisuutta virheen oikaisuun, jos tilaaja on korjauttanut virheen, eikä olosuhteet huomioon ottaen voida kohtuudella edellyttää, että tilaaja olisi jäänyt odottamaan oikaisua urakoitsijan puolelta.

12.8

Tilaajalla on oikeus saada **urakkahinnan alennusta**, jos

- virheen korjaaminen tai uusi suoritus ei tule kysymykseen
 - urakoitsija ei ole oikaissut suoritusta kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun tilaaja on ilmoittanut virheestä urakoitsijalle ja urakoitsija on saanut tilaisuuden kohteen tarkastukseen
 - urakoitsija ei yrityksestään huolimatta ole saanut virhettä oikaistuksi
- eikä virhe johda sopimuksen purkamiseen.

Hinnanalennuksen tulee määrältään vastata virheestä aiheutuvaa urakkasuorituksen arvon alentumista.

12.9

Tilaajalla on oikeus **purkaa urakkasopimus**, jos urakoitsijan sopimusrikkomus on olennainen.

Siltä osin kuin urakoitsijan jo tekemää suoritusta ei voida palauttaa ilman olennaista haittaa, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus vain, jos muuta seuraamusta ei voida pitää hänen kannaltaan kohtuullisena. Tilaajan on maksettava jo tehdystä suorituksesta korvaus, joka vastaa sen arvoa hänelle. Arvon määrityksessä noudatetaan kohdan 11.6. periaatteita.

12.10

Tilaajan oikeuteen saada käyttöönsä piirustuksia, erityisiä ohjeita tai tietoja noudatetaan kohdan 11.7 periaatteita.

12.11

Jos on painavia syitä olettaa, että urakoitsijan suoritus tulee olemaan olennaisella tavalla virheellinen, tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus siltä osin kuin urakka on vielä suorittamatta.

12.12

Tilajalla on **oikeus vahingonkorvaukseen** virheestä aiheutuneista välittömistä vahingoista kuluttajansuojalain 9 luvun ja 12 luvun säännösten mukaisesti.

Virheestä johtuvat kuluttajansuojalain 9 luvun 11 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettut välilliset vahingot urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle vain, jos virhe on aiheutunut urakoitsijan puolella olleesta huolimattomuudesta.

Oikeus vahingonkorvauksen saamiseen koskee myös virheen johdosta vahinkoa kärsinyttä tilaajan perheenjäsentä.

13 VUOSITARKASTUS

13.1

Mikäli osapuolet ovat sopineet vuositarkastuksen pitämisestä, sovelletaan seuraavia määräyksiä:

- osapuolten on sovittava yhteisesti vuositarkastuksen ajankohdasta
- vuositarkastus on pidettävä aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua siitä, kun työn tulos on luovutettu tilaajalle
- vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat
- tilaajan on ilmoitettava vuositarkastuksen yhteydessä tai jollei reklamaation ajankohdasta toisin sovita viimeistään 7 vuorokauden kuluessa vuositarkastuksen pöytäkirjan tiedoksisaanista niistä virheistä, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa uhalla, että urakoitsija vastaa näistä virheistä vain siinä laajuudessa kuin mitä ne olisivat olleet vuositarkastuksen ajankohtana
- urakoitsija korjaa vuositarkastuksessa havaitut kuluttajansuojalain 9 luvun mukaan vastuulleen kuuluvat virheet viipymättä kun se esim. säädösluheet huomioon ottaen on mahdollista
- mikäli tilaaja kieltäytyy pitämästä vuositarkastusta ja tämän seurauksena urakoitsija ei voi oikea-aikaisesti korjata vastuulleen kuuluvaa virhettä, joka olisi voitu havaita vuositarkastuksessa, vastaa urakoitsija näistä virheistä vain siinä laajuudessa kuin mitä ne olisivat olleet toimitettaessa vuositarkastus sovitulla tavalla
- vuositarkastusta koskevat määräykset eivät em. d- ja f)-kohtaa lukuunottamatta rajoita tilaajan oikeutta vedota kuluttajansuojalain virhesäännöksiin

Vuositarkastuksesta laaditun pöytäkirjan katsotaan saapuneen tilaajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä sen lähettämisen jälkeen.

14 TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

14.1

Tilaaaja on velvollinen maksamaan sovittun urakkahinnan. Jos tilaaja maksaa urakkahinnan erissä työn kestäessä, maksettujen erien tulee vastata enintään urakoitsijan suorituksen kulloistakin arvoa.

Urakkahinnasta vähintään 3 % saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun tilaajalla on ollut kohtuullinen mahdollisuus valmiin työn tuloksen tarkastamiseen vastaanottokatselmuksessa ja kun tilaajalle kohdassa 10.2 varattu huomautusaika on kulunut umpeen. Jos vastaanottokatselmusta ei pidetä, urakkahinnasta vähintään 3 % saa erääntyä maksettavaksi, kun työn luovutuksesta on kulunut 14 vuorokautta.

Jos työn suorittaminen estyy muusta kuin urakoitsijasta johtuvasta syystä muutoin kuin tilapäisesti, urakoitsijalla on oikeus maksuerätaulukosta poiketen laskuttaa tilaajaa tehdyn urakasuorituksen arvoa vastaavasti.

Suoritukseen, jota ei tehdä kiinteään hintaan, sovelletaan mitä kuluttajansuojalain 8 luvun 25 §:n 2 momentissa säädetään tilaajan oikeudesta pyytää urakoitsijalta hinnan erittely ennen laskun maksamista.

14.2

Maksuerätaulukossa voidaan sopia sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai myöhemmin ennen työn alkamista maksettavasta ennakkomaksusta. Ennakkomaksun turvaavasta vakuudesta on määrätty kohdassa 6.1.

Maksuerien veloittamisen tulee ennakkomaksua lukuunottamatta perustua määritellyn työvaiheen suorittamiseen tai materiaalin toimittamiseen. Maksuerätaulukon mukainen osuus urakkahinnasta laskutetaan, kun taulukossa määritelty työvaihe on asianmukaisesti suoritettu tai materiaalierä toimitettu.

Jos urakkahinnan suorittamisesta erissä ei ole sovittu, tilaaja maksaa urakkahinnan, kun työ on tullut kokonaisuudessaan loppuun suoritetuksi ja tilaajalla on ollut kohtuullinen mahdollisuus työn tuloksen tarkastamiseen kohdan 10.2 mukaisesti vastaanottokatselmuksessa tai sitä seuraavana huomautusaikana tai, jos vastaanottokatselmusta ei pidetä, normaalisti 14 vuorokauden kuluttua siitä, kun valmis työn tulos on luovutettu tilaajalle. Jos työn loppuunsaattaminen estyy muusta kuin urakoitsijasta johtuvasta syystä muutoin kuin tilapäisesti, urakoitsijalla on oikeus edellä olevan estämättä laskuttaa tilaajaa tehdyn urakasuorituksen arvoa vastaavasti.

14.3

Tilaaajan tulee maksaa lasku urakkasopimuksessa sovitussa määräajassa. Määräaika ei saa olla lyhyempi kuin seitsemän vuorokautta laskun lähettämistä seuraavasta vuorokaudesta laskettuna. Eräpäivä tulee merkitä erikseen kuhunkin laskuun. Jos maksu on suoritettu pankin tai postin välityksellä, se katsotaan tulleen maksetuksi sinä päivänä, jolloin pankki tai posti on hyväksynyt tilaajan maksutoimeksiannon.

Viivästyneelle maksulle tilaaja on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisen viivästyskoron laskun eräpäivästä lukien.

14.4

Tilajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia pidettyä maksusta viivästys- ja virhetapauksissa (katso kohdat 11.3 ja 12.6).

14.5

Urakkahinnan maksaminen ei merkitse urakoitsijan suorituksen lopullista hyväksymistä. Virheilmoituksen tai muiden vaatimusten esittämisestä on määräykset kohdissa 10.2 ja 12.4.

15 TILAAJAN MUUT VELVOLLISUUDET

15.1

Jos toisin ei ole sovittu, tilaaja hankkii viranomaisluvut rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimenpiteeseen sekä suorittaa kustannukset näistä sekä viranomaisten toimittamista suunnitelmiansa tarkastamisista ja mainittujen lupien edellyttämistä viranomaisten katselmuksesta ja mittauksista.

15.2

Tilaaajan on huolehdittava niiden urakasuoritusta palvelevien järjestelyjen (työmaapalvelut) toteuttamisesta, jotka on sovittu hänen velvollisuudekseen. Hänen on lisäksi huolehdittava siitä, että urakoitsijalla on osapuolten sopimalla tavalla esteetön pääsy työkohteeseen ja urakoitsijan käytettäväksi osoitettuihin varasto- ym. tiloihin.

Mikäli tilaaja siirtää itselleen kuuluvia työmaapalveluiden toteuttamisvelvoitteita jonkun toisen työmaalla työskentelevän urakoitsijan hoidettavaksi, asiasta on aina sovittava urakkasopimuksessa. Velvoitteiden siirrosta huolimatta tilaaja vastaa viime kädessä näiden velvoitteiden sopimuksenmukaisesta hoitamisesta urakoitsijalle, jos se toinen urakoitsija, jolle tilaaja on velvoitteet siirtänyt, laiminlyö niiden hoitamisen.

Tilaaajan tulee myös huolehtia siitä, että – urakoitsijan suoritusta edeltävät muut työt ja hankinnat kohteessa ovat edistyneet ajallisesti ja laadullisesti siten, että ne
tai

- kohteen olosuhteet, joihin tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa, kuten lämpötila, kohteessa varastoituina olevat tilaajan tai muun urakoitsijan materiaalit, kohteessa samanaikaisesti suoritettavat muiden urakoitsijoiden työt sekä siellä harjoitettava muu toiminta

eivät estä urakoitsijaa tekemästä työtään yhtäjaksoisesti taikka sovituihin jaksoihin noudattaen työn kannalta tarkoituksemukaista suoritusjärjestystä ja -tapaa.

Urakoitsijan on hyvissä ajoin etukäteen annettava tilaajalle lisäohjeet tarvittavista työmaajärjestelyistä.

15.3

Tilaajan on huolehdittava siitä, että tilaajan toimitettavat materiaalit ja asiakirjat luovutetaan urakoitsijan käytettäväksi sovituihin ajankohtina.

16 TILAAJAN LAIMINLYÖNTIEN SEURAAMUKSET

16.1

Jos urakkahinnan tai sitä koskevan maksuerän maksaminen on viivästynyt, urakoitsijalla on oikeus keskeyttää työ ilmoitettuaan ensin kirjallisesti keskeyttämisestä sekä sen perusteesta tilaajalle. Sama oikeus urakoitsijalla on myös, jos tilaaja ei ole täyttänyt muuta urakkasopimuksessa tai näiden sopimusehtojen kohdassa 15 määriteltyä velvollisuuttaan ja laiminlyönti vaikeuttaa olennaisesti työn tekemistä.

Ennen urakkasuorituksen keskeyttämistä urakoitsijan on tarvittavin toimenpitein varmistettava, ettei keskeyttäminen aiheuta vaaraa terveydelle tai huomattavaa vaaraa omaisuudelle.

16.2

Jos urakoitsijan suoritus viivästyy tilaajasta johtuvasta syystä, urakoitsijalla on oikeus korvaukseen tästä aiheutuneista ylimääräisistä rakennusmateriaalin kuljetus-, varastointi- ja suojauskustannuksista ja vakuutusmenoista sekä kohtuulliseen korvaukseen vahingoista, jos urakkaa varten varatulle työvoimalle ei voida tarjota korvaavaa työtä.

16.3

Urakoitsijalla on oikeus purkaa urakkasopimus siltä osin kuin työ on vielä tekemättä, jos

- urakkahinnan tai sen erän maksaminen on viivästynyt ja sopimusrikkomus on olennainen
- tilaaja ei ole urakoitsijan esittämän vähintään kymmenen vuorokauden pituisen lisäajan kuluessa täyttänyt laiminlyömiensä maksuvelvollisuuttaan tai hän on ilmoittanut, ettei hän

- tule sitä täyttämään lisäajan kuluessa
- urakoitsijan suoritus viivästyy kohtuuttomasti tilaajan puolella olevasta syystä. Tällaisena syynä pidetään mm. tilannetta, jossa tilaaja on laiminlyönyt kohdassa 15 mainitut muut velvollisuutensa ja sopimusrikkomus on olennainen tai tilannetta, jossa on käynyt selväksi, että tilaaja tulee syyllistymään olennaiseen sopimusrikkomukseen.

16.4

Jos urakoitsija purkaa sopimuksen kohdassa 16.3 mainituista syistä, hänellä on oikeus

- korvaukseen niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista hän todennäköisesti ei voi hyötyä muulla tavalla
- korvaukseen sopimuksen purkamista aiheutuvista erityisistä kustannuksista
- korvaukseen muista kustannuksistaan ja vahingostaan kuluttajansuojalain 9 luvun 30 §:n mukaan.

Vahingonkorvausta voidaan tilaajan vaatimuksesta sovitella, jos sopimuksen purkamisen aiheuttanut maksuviivästys aiheutuu maksuvaikkeuksista, joihin tilaaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääosin omasta syyttään.

16.5

Mikäli urakkasopimuksessa on sovittu tilaajan maksettavaksi urakoitsijalle tietty vakiokorvaus tilaajan maksuvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta tilanteissa, joissa urakoitsija purkaa urakkasopimuksen, voi vakiokorvaus olla enintään 10 % urakkahinnasta. Vakiorakorvauksen määrästä voidaan poiketa, jos jompikumpi sopijapuoli erikseen näyttää, että todellinen vahinko eroaa olennaisesti sovitusta vakiokorvauksesta.

16.6

Jos tilaaja peruuttaa tilauksen, urakoitsijalla on oikeus

- vastikkeeseen jo tehdystä työstä
- vastikkeeseen toimenpiteistä, jotka hänen on tehtävä urakkasopimuksen purkamisesta huolimatta, kuten turvallisuusmääräysten edellyttämistä toimenpiteistä
- korvaukseen muista kustannuksistaan ja vahingostaan kuluttajansuojalain 9 luvun 26 §:n 2 momentin nojalla lain 8 luvun 30 §:n mukaisesti.

16.7

Urakoitsijalla ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos tilaajan laiminlyönti, maksuviivästys tai tilauksen peruuttaminen johtuu tilaajasta riippumattomasta ylivoimaisesta esteestä.

16.8

Urakoitsijan on kirjallisesti ilmoitettava tilaajalle korvausvaatimuksestaan ja sen perusteesta. Oikeutta korvaukseen ei pääsääntöisesti ole kustannuksista, jotka ovat aiheutuneet ennen ilmoituksen tekemistä, jos tilaajan laiminlyöntiin on vaikuttanut se, ettei urakoitsija ole antanut tilaajalle riittäviä ohjeita tilaajan vastuulla olevien järjestelyjen toteuttamisesta.

17 VAHINGONKORVAUSTA KOSKEVIA YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

17.1

Vahinkoa kärsivän osapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin toisen osapuolen sopimusrikkomuksen aiheuttaman vahingon rajoittamiseksi. Jos osapuoli on laiminlyönyt tämän, hänellä ei ole oikeutta korvaukseen vahingoista, joiden syntymisen hän olisi näillä toimenpiteillä voinut estää.

Vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos korvausvelvollisuus on muutoin kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahinkoa kärsineen osapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, osapuolten varallisuusolot, urakkahinta, vahingon aiheuttaneen osapuolen mahdollisuus ennakoita ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.

18 URAKKASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

18.1

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle ilman toisen osapuolen suostumusta. Tämä ei kuitenkaan rajoita urakoitsijan oikeutta käyttää aliurakoitsijoita ja alihankkijoita.

19 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

19.1

Jos sopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla tai esim. kunnallisen kuluttajaneuvojan välityksellä, tilaaja voi saattaa asian kuluttajavalituslautakunnan ratkaistavaksi ratkaisusuosituksen saamiseksi.

Sopimusta koskeva kanne on käsiteltävä tilaajan asuinpaikan käräjäoikeudessa tai tilaajan suostumuksella urakoitsijan kotipaikan käräjäoikeudessa.