

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Urakoitsijan vastuu virheistä takuuajana ja takuuajan jälkeen

Asianajaja Joel Sariola



YSE 1998

Vast.otto

- Ilmoitettava kaikki virheet/puutteet jotka havaittavissa
- Jos olisi ollut havaittavissa vastaanottotarkastuksessa, ei voi enää myöhemmin vedota!
- Jos reklamoitu vain peruste, euromäärät voidaan täsmentää viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä (ei pelkkä vaatimus korjata)

Takuuaika

- **2 v. takuuaikana** urakoitsijan korjattava virheet/puutteet, jotka havaitaan
- Suositeltavaa reklamoida takuuaikaisista puutteista kohtuullisessa ajassa
- Kaikki virheet/puutteet ilmoitettava viimeistään takuutarkastuksessa
- Jos havaittavissa, mutta ei takuuaikana ilmoitettu, ei voi enää myöhemmin vedota!

Takuuajan jälkeen

- **10 v. vastuu**, alkaa vastaanottamisesta
- Vastuu rajoittuu urakoitsijan törkeään laiminlyöntiin, täyttämättä jääneeseen suoritukseen tai sovitun laadunvarmistuksen olennaiseen laiminlyöntiin, joista tilaajalla näyttötaakka
- **REKLAMOINTI**
- Ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa
- Tarvittaessa uudistettava vaatimus vähintään 3 vuoden välein

KKO 2023:29

Rakennusurakan tilaaja oli rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisessa vastaanottotarkastuksessa sekä taloudellisessa loppuselvityksessä esittänyt urakoitsijalle vaatimuksen lattiapinnoitteiden asennusvirheiden korjaamisesta. Tilaaja vaati myöhemmin oikeudenkäynnissä urakoitsijalta vahingonkorvausta virheen perusteella.

Korkein oikeus katsoi, että tilaaja oli **menettänyt oikeuden vaatia urakoitsijalta vahingonkorvausta, koska se ei ollut esittänyt rahamääräistä vaatimustaan viimeistään loppuselvitystilaisuudessa.**

Urakoitsijan vastuu takuuaikana

Takuuaika

Kesto: **2 vuotta** vastaanottotarkastuksesta (ellei toisin sovittu)

Kattaa myös lisä- ja muutostyöt

Virhe = työn tulos ei vastaa sovittua (vaurio, puute tai haitta)

Urakoitsijan velvollisuudet:

Korjaa virheet **omalla kustannuksellaan**, ellei osoita virheen johtuvan hänestä riippumattomasta syystä (esim. normaali kuluminen, virheellinen käyttö, huoltolaiminlyönti)

Kiireelliset virheet (vaara, rappeutuminen) korjattava **viipymättä**

Jos urakoitsija viivyttää → tilaajalla oikeus teettää korjaus **urakoitsijan kustannuksella** (kirjallinen ilmoitus ensin)

Urakoitsijan vastuu takuuaikana

PÄÄSÄÄNTÖ: EI VELVOLLISUUTTA REKLAMOIDA KESKEN TAKUUAJAN

*Tilaajan ei tarvitse reklamoida yksittäisistä virheistä erikseen takuuaikana – riittää, että virheet esitetään **takuutarkastuksessa**, joka toimitetaan aikaisintaan kuukautta ennen takuujajan päättymistä ja viimeistään päättymispäivänä.*

Takuujajan vastuuseen perustuvat vaatimukset esitetään kokonaisuudessaan takuutarkastuksessa

Urakoitsijan vastuu takuuaikana

POIKKEUS: KIIREELLISET JA VAKAVAT VIRHEET

*Sellaiset virheet, jotka **vaikeuttavat käyttöä** tai **aiheuttavat vaaraa tai rappeutumista**, on urakoitsijan korjattava **viipymättä** – ja jos urakoitsija viivyttää, tilaajalla on oikeus teettää korjaus urakoitsijan kustannuksella **kirjallisen ilmoituksen** jälkeen.*

Takuuajan jälkeinen vastuu

Pääsääntö: takuuajan päätyttyä vastuu lakkaa

Takuuajan jälkeen urakoitsija ei enää pääsääntöisesti vastaa ilmenneistä virheistä.

Poikkeus – urakoitsija vastaa edelleen, jos kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät:

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen:

urakoitsijan **törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta**, tai sovitun **laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä**

— ja joita tilaaja ei ole **kohtuuden mukaan voinut havaita** vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana.

Velka vanhenee 10 vuodessa – ei ns. 10-vuotistarkastusta

KKO 2025:3 – Törkeä laiminlyönti

- Urakoitsija tiivistänyt käyttövesiputkien läpiviennit puutteellisesti
- Vesivahingot ilmenivät vasta useita vuosia takuuajan päättymisen jälkeen
- Virheet toistuivat laajasti useissa huoneistoissa
- Urakoitsija voi olla vastuussa takuuajan jälkeen, jos virhe on aiheutunut **törkeästä laiminlyönnistä** – selvä poikkeama huolellisen urakoitsijan vaatimuksista, vahingonvaara ilmeinen

KKO 2016:79 – Laadunvarmistuksen laiminlyönti

- Urakka bussivarikosta ja liikuntahallista, katto painui pian takuuajan jälkeen
- Syynä oli profiilipelti, joka ei vastannut rakennesuunnitelman vaatimuksia
- Urakoitsija oli tarkistanut pellit vain silmämääräisesti ja vetolujuuskokein, jotka eivät paljastaneet virhettä
- Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen, jos hän on **olennaisesti laiminlyönyt sovitun laadunvarmistuksen** – erityisesti, kun kyse on rakennuksen turvallisuuden kannalta keskeisestä osasta.

Reklamaatioista yleisesti

Reklamaation toimittamistapa

- **Reklamaatiot on hyvä toimittaa todisteellisesti**
 - vastaanottokuittauksen pyytäminen
 - sähköposti ok, kunhan saadaan vastaus
- **Säilytä aina kopio reklamaatiosta ja tarvittaessa todistus perillemenosta!**
- **Reklamaatiossa tulee ilmoittaa:**
 - mitä seikkaa väitetty virhe koskee
 - miten se ilmenee
 - mitä sen perusteella vaaditaan

Reklamaatioaika

- Reklamaation tekemiselle ei ole määrätty tiettyä ehdotonta määräaikaa
- On yleisesti edellytetty, että reklamaatio tulee tehdä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta.
 - Oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden perusteella kohtuullinen reklamaatioaika on osittain tapauskohtainen, mutta ehkä vain 3-4 kk
- Suositeltavaa tehdä reklamaatio **kustakin ilmi tulevasta virheestä mahdollisimman ripeästi = viipymättä**
- Viivyttely voi johtaa siihen, että tilaaja menettää oikeuden vedota seikkaan virheenä ja urakoitsijavapautuu korjausvastuustaan, joka sille olisi muuten kuulunut
- Takaraja kuitenkin 10 v.

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Joel Sariola
asianajaja
puh. 044 377 9943
joel.sariola@kak-laki.fi