

## RAKENNUSALAN ERIKOISTÖITÄ KOSKEVAT YLEISET SOPIMUSEHDOT, REYS-8 1995

Kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät

### SISÄLLYSLUETTELO

#### SOVELTAMISALA

- 1 Rakennusalan erikoistöitä koskeva sopimus ja yleiset sopimusehdot

#### TARJOUS

- 2 Tarjouksen voimassaoloaika

#### URAKKASOPIMUS JA SEN SISÄLLÖN MUUTTAMINEN

- 3 Urakkasopimuksen syntyminen, muoto ja sisältö  
4 Urakkasopimuksen muutokset ja lisäykset  
5 Urakkasopimusasiakirjojen ristiriitaisuudet  
6 Urakkahinta  
7 Urakkahinnan muutokset

#### OMISTUKSENPIDÄTYS

- 8 Urakoitsijan työkohteeseen toimittamaa materiaalia koskeva omistusoikeus

#### URAKKASUORITUSTA JA URAKKAKOHDETTA KOSKEVA VAARANVASTUU JA URAKKAKOHDTEEN VAKUUTTAMINEN

- 9 Urakkasuoritusta ja urakkakohdetta koskeva vaaranvastuu ja vakuuttaminen

#### URAKKASUORITUKSEN VIIVÄSTYMINEN

- 10 Työn tuloksen luovutus ja viivästys

#### VIIVÄSTYKSEN SEURAAMUKSET

- 11 Maksusta pidättyminen  
12 Sopimuksen täyttäminen  
13 Urakkasopimuksen purkaminen  
14 Vahingonkorvaus

#### SUUNNITTELUVASTUU JA URAKKASUORITUKSEN VIRHE

- 15 Suunnittelu- ja toteutusvastuun jakautuminen  
16 Työn laatuvaatimukset

- 17 Urakoitsijan, aliurakoitsijan ja alihankkijan vastuu virheestä  
18 Virheilmoitus

#### VIRHEEN SEURAAMUKSET

- 19 Maksusta pidättyminen  
20 Oikaisu  
21 Hinnanalennus  
22 Urakkasopimuksen purkaminen virheen perusteella  
23 Urakkasopimuksen purkaminen ennakoitun virheen perusteella  
24 Vahingonkorvaus

#### TILAAJAN VELVOLLISUUDET

- 25 Urakkahinnan maksaminen  
26 Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus

#### TILAAJAN LAIMINLYÖNTIEN SEURAAMUKSET

- 27 Vahingonkorvaus myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella  
28 Työn keskeyttäminen  
29 Urakkasopimuksen purkaminen  
30 Vahingonkorvaus urakkasopimusta purettaessa  
31 Vahingonkorvaus tilausta peruutettaessa

#### VAHINGONKORVAUSTA KOSKEVIA YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- 32 Vahinkojen rajoittaminen ja vahingonkorvauksen sovittelu

#### URAKKASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

- 33 Sopimuksen siirtäminen sekä aliurakoitsijoiden ja -hankkijoiden käyttö

#### ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 34 Toimivaltaiset viranomaiset

## SOVELTAMISALA

### 1 Rakennusalan erikoistöitä koskeva sopimus ja yleiset sopimusehdot

#### 1.1

“Rakennusalan erikoistöitä koskeva sopimus” -niminen lomake ja nämä sopimusehdot soveltuvat käytettäväksi urakkasopimuksissa, joiden sisältönä on arvonlisäverolliselta urakkahinnaltaan enintään noin 10.000 euroa maksavien

lvi-, maalaus-, sähköasennus- tai katto- ja vedeneristystöiden

suorittaminen yksityishenkilön rakennukseen, asuinhuoneistoon tai kiinteään omaisuuteen, jota hän käyttää pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa.

Jos urakka on taloudelliselta merkitykseltään selvästi edellä mainittua suurempi, sopimuslomake ja nämä sopimusehdot eivät sovellu urakkasopimuksen tekemiseen.

#### 1.2

Näiden sopimusehtojen lisäksi tilaajan ja urakoitsijan väliseen sopimussuhteeseen sovelletaan kuluttajansuojalakia.

## TARJOUS

### 2 Tarjouksen voimassaoloaika

#### 2.1

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

## URAKKASOPIMUS JA SEN SISÄLLÖN MUUTTAMINEN

### 3 Urakkasopimuksen syntyminen, muoto ja sisältö

#### 3.1

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

#### 3.2

Urakan ehdot kirjataan sopimusasiakirjaan tai urakoitsijan tilausvahvistukseen ja niissä mainittuihin liitteisiin. Tilausvahvistukseen ja sen liitteisiin sovelletaan, mitä jäljempänä sanotaan urakkasopimuksesta ja sen liitteenä olevista asiakirjoista.

#### 3.3

Urakkasopimuksen ja sen liiteasiakirjojen määräyksillä ei voida syrjäyttää näiden sopimusehtojen määräyksiä, jotka perustuvat kuluttajansuojalain pakottaviin säännöksiin tilaajan hyväksi.

### 4 Urakkasopimuksen muutokset ja lisäykset

#### 4.1

Urakkasopimuksen muuttamisesta ja täydentämisestä osapuolten on sovittava pääsääntöisesti kirjallisesti.

#### 4.2

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

#### 4.3

Osapuolten on ennen muutoksen tai lisäyksen toteuttamista 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.

### 5 Urakkasopimusasiakirjojen ristiriitaisuudet

#### 5.1

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

### 6 Urakkahinta

#### 6.1

Urakkahinta on kiinteä. Urakkahintaa voidaan kuitenkin osapuolen vaatimuksesta muuttaa kohdassa 7 mainituilla erityisillä perusteilla.

#### 6.2

Urakkasopimuksen mukainen hinta perustuu urakalle sopimuksessa tai tilausvahvistuksessa ja niiden liitteenä mainituissa asiakirjoissa määriteltyyn sisältöön ja suoritusajakaan. Urakan sisällön muuttamisen vaikutus urakkahintaan ja -aikaan on määritelty kohdassa 4.3.

### 7 Urakkahinnan muutokset

#### 7.1

Kiinteä urakkahinta sisältää sopimuksen syntyessä voimassa olevat välilliset verot ja maksut. Sopimuksessa voidaan kuitenkin erikseen todeta, onko sopimuksentekohetkellä jo tiedossa olevat em. veroja ja maksuja koskevat lainmuutokset ja viranomaispäätökset otettu huomioon urakkahinnassa. Urakoitsijalla on oikeus korottaa sovittua urakkahintaa edellä tarkoitetun veron tai maksun määrässä tapahtunutta korotusta vastaavasti, ellei korotusta ole jo edellä mainitulla tavalla otettu huomioon. Urakkahinnan korottamisen osalta sovelletaan kohtia 7.3 - 7.7.

#### 7.2

Urakoitsijalla on oikeus yksipuolisesti korottaa urakkahintaa, jos urakoitsijalle sopimuksen täyttämistä aiheutuvat kustannukset kohoavat

- sellaisesta valtiovallan 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
- tilaajan ennen urakkasopimuksen tekemistä antamien urakoitsijan suoritusta koskevien tietojen paikkansapitämättömyyden vuoksi, jos virhe ei ole ollut laadultaan niin ilmeinen, että urakoitsijan olisi tullut se alan ammattilaisena havaita
- tilaajan laiminlyötyä antaa urakoitsijalle ennen urakkasopimuksen tekemistä tietoja, joilla hänen on täytynyt ymmärtää olevan merkitystä urakoitsijan suorituksen kannalta ja joita urakoitsija ei olosuhteet ja ammatitaitonsa huomioon ottaen ole voinut kohtuudella muutoin saada tietoonsa.

### 7.3

Urakoitsijan on ilmoitettava tilaajalle urakkahinnan korottamisesta viipymättä sen jälkeen, kun hän sai tietää muutoksen perusteena olevasta seikasta ja sen vaikutuksesta urakkaan. Korotusoikeutta ei ole jo täytetyn urakkasuorituksen osalta. Urakoitsijan on hinnan korottamista koskevan ilmoituksen yhteydessä ilmoitettava se enimmäismäärä, jolla hintaa korottava tekijä voi vaikuttaa vielä laskuttamatta olevaan osaan urakkahinnasta.

### 7.4

Jos hinnankorotusperuste on kohdan 7.1 tai kohdan 7.2 ensimmäisen tai toisen alakohdan mukainen, tilaajan on urakoitsijan tiedustellessa ilmoitettava, hyväksyykö hän urakkahinnan korottamisen. Urakoitsijalla on oikeus keskeyttää työ kunnes tilaaja on ilmoittanut hyväksymisestään.

### 7.5

Jos aiheutuva hinnankorotus kohdassa 7.1 ja kohdan 7.2 ensimmäisessä ja toisessa alakohdassa tarkoitetuissa tapauksissa on suurempi kuin 5 % sovitulla lisä- ja muutostöillä tarkistetusta arvonnäköalasta urakkahinnasta laskettuna, tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos korotus johtuu siitä, että aiemmin verovapaa suoritus muuttuu veronalaiseksi. Tilaajan on käytettävä oikeuttaan purkaa sopimus kohtuullisessa ajassa, normaalisti kymmenen päivän kuluessa siitä, kun urakoitsija on toimittanut tilaajalle ilmoituksen hinnankorotuksesta ja sen enimmäismäärästä.

### 7.6

Jos tilaaja käyttää kohdassa 7.5 tarkoitettua oikeuttaan sopimuksen purkamiseen, tilaaja on velvollinen maksamaan tehtyä työtä ja kohteeseen kiinnitettyä materiaalia vastaavan osuuden urakkahinnasta. Tilaajan maksuvelvollisuus ei kuitenkaan käsitä vaadittua hinnankorotusta.

### 7.7

Urakoitsijan on kohdissa 7.1 ja 7.2 tarkoitetuissa tapauksissa annettava tilaajalle urakkahinnan muutosta koskeva erittely sen lopullisen määrän selvityä.

### 7.8

Tilaajalla on oikeus määrältään vastaavan suuruiseen urakkahinnan alennukseen, jos

- urakkaan kohdistuvat välilliset verot tai maksut

tai

- valtiovallan lainsäädännöllisen toimenpiteen tai viranomaisen päätöksen perusteella urakoitsijalle sopimuksen täyttämisen aiheuttavat kustannukset

alentuvat urakkasopimuksen syntymisen jälkeen.

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

## OMISTUKSENPIDÄTYS

### 8 Urakoitsijan työkohteeseen toimittamaa materiaalia koskeva omistusoikeus

#### 8.1

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.

Jos materiaali on maksettu ennakkoon, urakoitsijan on heti maksun tapahduttua eroteltava mainittu materiaali varastossaan tilaajan lukuun tai tilattava se materiaalin toimittajalta tämän sopimuksen tarkoittaman tilaajan nimellä tai muulla urakan kohdetta koskevalla tunnuksella varustettuna. Vaaranvastuu ja vastuu materiaalin laadusta kuuluu tästä huolimatta urakoitsijalle.

## URAKKASUORITUSTA JA URAKKAKOHDETTA KOSKEVA VAARANVASTUU JA URAKKAKOHTTEEN VAKUUTTAMINEN

### 9 Urakkasuoritusta ja urakkakohdetta koskeva vaaranvastuu ja vakuuttaminen

#### 9.1

Urakoitsijalla on vaaranvastuu eli riski työsuorituksen ja hänen työkohteeseen toimittamiensa materiaalien tuhoutumisesta, vahingoittumisesta ja katoamisesta tilaajasta riippumattomasta syystä siihen asti, kun työ on luovutettu tilaajalle.

#### 9.2

Tilaajalla on riski vahingosta, joka aiheutuu urakan kohteena olevan rakennuksen tai muun omaisuuden tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta työn aikana urakoitsijasta riippumattomasta syystä.

#### 9.3

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

## URAKKASUORITUKSEN VIIVÄSTYMINEN

### 10 Työn tuloksen luovutus ja viivästys

#### 10.1

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

#### 10.2

Jos suorituksessa on luovutuksen tapahtuessa vähäisiä puutteellisuksia, ne on poistettava viipymättä, kun se esim. säätöhuomioon ottaen on mahdollista. Viivyttely puutteellisuksien poistamisessa voi johtaa siihen, että suoritusta pidetään virheellisenä.

#### 10.3

Jos työn luovutus on viivästynyt sovitusta sen vuoksi, että tilaaja on laiminlyönyt kohdassa 26 tarkoitettua velvollisuutensa tai urakoitsija on keskeyttänyt kohteen työt kohdissa 7.4 tai 28 mainituista syistä, tilaajalla ei ole oikeutta vedota urakoitsijan viivästystä koskeviin seuraamuksiin siltä osin, kuin viivästymisen on aiheutunut töiden keskeyttämisestä.

## **VIIVÄSTYKSEN SEURAAMUKSET**

### **11 Maksusta pidättyminen**

#### 11.1

Tilajalla on urakoitsijan viivästyksen perusteella oikeus pidättyä maksamasta urakkahintaa. Pidätettävä summa ei kuitenkaan saa selvästi ylittää sitä, mitä tilaaja voisi vaatia viivästyksen perusteella urakoitsijalta.

### **12 Sopimuksen täyttäminen**

#### 12.1

Työn viivästyttä tilajalla on oikeus vaatia urakoitsijaa täyttämään sopimuksen mukainen suoritusvelvollisuutensa.

#### 12.2

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 tilajalle. Jos este tai epäsuhte lakkoo kohtuullisen ajan kuluessa, tilaaja saa vaatia urakoitsijaa täyttämään sopimuksen.

#### 12.3

Tilaja menettää oikeutensa vaatia sopimuksen täyttämistä, jos hän ei ole kohtuullisen ajan kuluessa esittänyt tätä koskevaa vaatimustaan.

### **13 Urakkasopimuksen purkaminen**

#### 13.1

Tilajalla on oikeus purkaa urakkasopimus viivästyksen vuoksi, jos urakoitsijan sopimusrikkomus on olennainen.

#### 13.2

Viivästyksen perusteella tilaaja voi purkaa urakkasopimuksen myös, jos

- urakoitsija ei ole täyttänyt sopimusta tilajan asettaman kohtuullisen lisäajan kuluessa
- urakoitsija ilmoittaa, ettei hän tule täyttämään sopimusta edellä tarkoitetun lisäajan kuluessa
- urakoitsija ei täytä sopimusta kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun tilaaja esitti sitä koskevan vaatimuksen.

#### 13.3

Jos on painavia syitä olettaa, että työ viivästyy olennaisesti, tilaaja saa purkaa sopimuksen heti.

#### 13.4

Jos huomattava osa urakasta on tehty, tilaaja saa purkaa sopimuksen vain siltä osin kuin työ on vielä tekemättä.

Jos urakan tarkoitus viivästyksen vuoksi jää kuitenkin olennaisesti toteutumatta, tilajalla on oikeus purkaa sopimus kokonaan.

#### 13.5

Jos sopimuksen purkaminen kohdistuu urakoitsijan jo tekemään suoritukseen, jota ei ole mahdollista ilman olennaista haittaa palauttaa, tilaajan on maksettava tehdystä työstä ja kiinnitetystä materiaalista korvaus, joka vastaa niiden arvoa hänelle.

## **14 Vahingonkorvaus**

### 14.1

Tilajalla on oikeus saada urakoitsijalta vahingonkorvausta viivästyksen hänelle aiheuttamista välittömistä vahingoista.

### 14.2

Viivästyksestä johtuvat välilliset vahingot urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilajalle vain, jos viivästys tai vahinko on aiheutunut huolimattomuudesta urakoitsijan puolella.

### 14.3

Tilajalla ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos viivästys johtuu sellaisesta urakoitsijan tai hänen työsuorituksensa 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 viipymättä ilmoitettava tällaisesta esteestä ja sen vaikutuksesta sopimuksen täyttämismahdollisuuden kirjallisesti tilajalle, jotta hän voisi vedota siihen perusteena korvausvelvollisuudesta vapautumiselle.

### 14.4

Oikeus vahingonkorvauksen saamiseen koskee myös urakoitsijan viivästyksen johdosta vahinkoa kärsintyä tilajan perheenjäsentä.

## **SUUNNITTELUVASTUU JA URAKKASUORITUKSEN VIRHE**

### **15 Suunnittelu- ja toteutusvastuun jakautuminen**

#### 15.1

Jos työ perustuu tilajan 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).

#### 15.2

Urakoitsijan on kuitenkin ilmoitettava tilajalle, jos tilajan antamissa tiedoissa, suunnitelmissa, työtä koskevissa määräyksissä taikka hänen työtä varten toimittamassaan materiaalissa on ilmeisiä virheellisyksiä tai puutteellisuuksia, jotka urakoitsijan pitää ammattitaitonsa perusteella havaita. Urakoitsijan tulee tehdä edellä tarkoitettu ilmoitus niin varhaisessa vaiheessa kuin se olosuhteet huomioon ottaen on mahdollista.

#### 15.3

Urakoitsija vastaa siitä, että urakka on toteutettu sovitun mukaisesti noudattaen alan hyvää käytäntöä (toteutusvastuu).

#### 15.4

Jos urakoitsija on vastannut myös suunnittelusta esim. laatimalla työtä koskevan työselityksen, suunnittelu- ja toteutusvastuu kuuluu urakoitsijalle.

### **16 Työn laatuvaatimukset**

#### 16.1

Työn on vastattava sisällöltään, suoritusavaltaan ja tulokseltaan sitä, mitä osapuolten välillä on sovittu sekä sellaisia urakoitsijan puolelta näistä seikoista annettuja tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen tilaajan päätöksentekoon.

16.2

Työ on tehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon tilaajan edut.

16.3

Työn tuloksen on kestävyydeltään sekä muutoin vastattava sitä, mitä tilaajalla on tällaisista suorituksista yleensä aihetta odottaa.

16.4

Työn ja sen tuloksen on vastattava laissa, asetuksessa tai viranomaisen päätöksessä asetettuja vaatimuksia.

16.5

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

16.6

Urakoitsijan suorituksessa on virhe, jos se ei täytä edellä olevia vaatimuksia, eikä poikkeaminen johdu tilaajan vastuulla olevasta kohdassa 15.1 mainitusta seikasta. Todistustaakka siitä, että työ on suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti, on urakoitsijalla.

16.7

Jos jälkikäteen tehtävä viimeistely, säätö tai vaihto on tyypillistä kysymyksessä olevan kaltaisille urakkasuorituksille, tällaisesta seikasta aiheutuva puutteellisuus ei ennen toimenpiteen suorittamista ole urakkasuorituksen virhe.

## **17 Urakoitsijan, aliurakoitsijan ja alihankkijan vastuu virheestä**

17.1

Urakoitsija vastaa suorituksessaan urakan luovutusajankohtana olleesta virheestä, vaikka virhe ilmenisi vasta luovutusajankohdan jälkeen.

17.2

Tilaajalla on oikeus siten kuin kuluttajansuojalain 8 luvun 34 ja 35 §:ssä on säädetty kohdistaa työn ja sen tuloksen virheellisyyteen 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.

## **18 Virheilmoitus**

18.1

Tilaajan on ilmoitettava urakoitsijalle virheestä kohtuullisen ajan, normaalisti 14 päivän, kuluessa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se.

18.2

Tilaaja saa kuitenkin edellisen kohdan estämättä vedota virheeseen, jos

- urakoitsija on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastasesti 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.

18.3

Jos tilaaja haluaa vedota kohdassa 17.2 tarkoitettuun muun elinkeinonharjoittajan virhevastuuseen, hänen on ilmoitettava tälle virheestä kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se ja hänellä oli käytettävissään tarvittavat tiedot elinkeinonharjoittajasta. Erillistä ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos elinkeinonharjoittaja on saanut muutoin tietää tilaajan urakoitsijalle tekemästä virheilmoituksesta tai jos elinkeinonharjoittaja on menetellyt kohdassa 18.2 tarkoitetulla tavalla.

## **VIRHEEN SEURAAMUKSET**

### **19 Maksusta pidättyminen**

19.1

Tilaajalla on virheen perusteella oikeus pidättyä urakkahinnan tai sen osan maksamisesta. Pidätettävä summa ei kuitenkaan saa selvästi ylittää sitä, mitä tilaaja voisi vaatia virheen perusteella urakoitsijalta.

### **20 Oikaisu**

20.1

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

20.2

Urakoitsija ei kuitenkaan ole velvollinen oikaisemaan virhettä, jos siitä aiheutuisi hänelle kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Virheen perusteella tulevat tällöin sovellettaviksi kohtien 21, 22 ja/tai 24 määräykset niissä mainituin edellytyksin.

20.3

Urakoitsijalla on oikeus virheen oikaisuun omalla kustannuksellaan, jos hän tilaajan ilmoitettua virheestä tarjoutuu viipymättä tekemään sen. Tilaaja saa kieltäytyä virheen oikaisusta, 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.

### **21 Hinnanalennus**

21.1

Tilaajalla on oikeus saada urakkahinnan alennusta, jos

- virheen korjaaminen tai uusi suoritus ei tule kysymykseen
- urakoitsija ei ole oikaissut suoritustaan kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun tilaaja on ilmoittanut virheestä urakoitsijalle
- urakoitsija ei yrityksestään huolimatta ole saanut virhettä oikaistuksi

eikä virhe johda sopimuksen purkamiseen.

21.2

Hinnanalennuksen tulee määrältään vastata virheestä aiheutuva urakkasuorituksen arvon alentumista.

## **22 Urakkasopimuksen purkaminen virheen perusteella**

### **22.1**

Tilajalla on oikeus purkaa urakkasopimus kohdassa 21 mainituissa tilanteissa, jos muuta seuraamusta ei voida pitää hänen kannaltaan kohtuullisena.

### **22.2**

Purkamisen seurauksena kumpikin osapuoli on velvollinen palauttamaan toiselle osapuolelle tämän urakkasopimuksen täyttämiseksi tekemät suoritukset.

### **22.3**

Jos urakoitsijan suoritusta ei ole mahdollista ilman olennaista haittaa palauttaa, tilaajan on maksettava siitä korvaus, joka vastaa sen arvoa hänelle.

## **23 Urakkasopimuksen purkaminen ennakoidun virheen perusteella**

### **23.1**

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.

## **24 Vahingonkorvaus**

### **24.1**

Tilajalla on oikeus vahingonkorvaukseen virheestä aiheutuneista välittömistä henkilö- ja esinevahingoista.

### **24.2**

Työssä käytetyn materiaalin virheen muulle kuin urakan kohteelle aiheuttamat esinevahingot tulevat korvattaviksi vain, jos vahinko kohdistuu omaisuuteen, jolla on välitön käyttöyhteys urakan kohteeseen. Korvausvelvollisuus materiaalin ominaisuuksien aiheuttamasta henkilövahingosta määräytyy tuotevastuulain mukaan. Korvausta koskeva kanne tulee korvausoikeuden menettämisen uhalla panna vireille kuluttajansuojalain 11 luvun 1a §:ssä tarkoitetun määräajan kuluessa.

### **24.3**

Virheestä johtuvat välilliset vahingot urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle vain, jos virhe on aiheutunut urakoitsijan puolella olleesta huolimattomuudesta.

### **24.4**

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

## **TILAAJAN VELVOLLISUUDET**

## **25 Urakkahinnan maksaminen**

### **25.1**

Jos tilaaja maksaa urakkahinnan erissä työn kestäessä, maksettujen erien tulee vastata enintään urakoitsijan suorituksen kulloistakin arvoa. Urakkahinnasta vähintään 10 % saa eräänä maksettavaksi vasta, kun tilaajalla on ollut kohtuullinen mahdollisuus valmiin työn tuloksen tarkastamiseen, normaalisti 14 vuorokauden kuluuttua siitä, kun valmis työn tulos on luovutettu tilaajalle. Jos työn suorittaminen estyy muusta kuin urakoitsijasta johtuvasta syystä muutoin kuin tilapäisesti, urakoitsijalla on oikeus maksuerätaulukosta poiketen laskuttaa tilaajaa täytetyn urakkasuorituksen arvoa vastaavasti.

### **25.2**

Ennakkomaksusta voidaan sopia kohdassa 25.3 mainituilla edellytyksillä. Muiden maksuerien veloittamisen tulee perustua määritellyn työvaiheen suorittamiseen tai materiaalin toimittamiseen.

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, normaalisti 14 vuorokauden kuluuttua 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 täytetyn urakkasuorituksen arvoa vastaavasti.

### **25.3**

Maksuerätaulukossa voidaan sopia sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai myöhemmin ennen työn alkamista maksettavasta ennakkomaksusta, jos

- urakoitsijan on työtä varten hankittava materiaalia, joka ei vaikeuksitta sovellu käytettäväksi muussa kuin kyseessä olevassa kohteessa (lähinnä ns. mittatilausratkaisut)

tai

- urakassa käytettävän urakkahintaan sisältyvän materiaalin arvo on vähintään 50 %:a urakkahinnasta

Ennakkomaksu voi määrältään vastata enintään edellä tarkoitettua materiaalin arvoa veroineen. Maksuerätaulukossa tulee yksilöidä ennakkomaksun kohteena oleva materiaali ja sen määrä. Urakoitsijan on heti maksun tapahduttua eroteltava materiaali tilaajan lukuun.

Jos työ vie aikaa enintään kymmenen päivää, urakkasopimuksessa voidaan sopia enintään 20 %:n suuruinen osuus kohteen arvonlisäverollisesta urakkahinnasta suoritettavaksi jo työtä aloitettaessa.

### **25.4**

Maksuerätaulukon mukainen osuus urakkahinnasta laskutetaan, kun taulukossa määritelty työvaihe on asianmukaisesti suoritettu tai materiaali erä toimitettu.

### **25.5**

Tilajan tulee maksaa lasku urakkasopimuksessa sovitussa määräajassa. Määräaika ei saa olla lyhyempi kuin seitsemän päivää laskun lähettämistä seuraavasta päivästä 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.

### **25.6**

Viivästyneelle maksulle tilaaja on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisen viivästyskoron laskun eräpäivästä lukien. Tilajalla on kuitenkin oikeus ilman viivästysseuraamuksia pidettyä maksusta viivästys- ja virhetapauksissa (katso kohdat 11 ja 19).

### **25.7**

Urakkahinnan maksaminen ei merkitse urakoitsijan suorituksen lopullista hyväksymistä.

## 26 Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

### 26.1

Tilaajan on huolehdittava niiden urakkasuoritusta palvelevien järjestelyjen 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.

Tilaajan tulee myös huolehtia siitä, että

- urakoitsijan suoritusta edeltävät työt 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 sovitussa jaksossa noudattaen työn kannalta tarkoituksenmukaista suoritusjärjestystä ja -tapaa.

Urakoitsijan on hyvissä ajoin etukäteen annettava tilaajalle lisäohjeet tarvittavista työmaajärjestelyistä.

### 26.2

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

## TILAAJAN LAIMINLYÖNTIEN SEURAAMUKSET

### 27 Vahingonkorvaus myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella

#### 27.1

Urakoitsijalla on oikeus saada tilaajalta korvaus tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin aiheuttamista vahingoista ja työn suorittamiselle aiheuttamista lisäkustannuksista.

#### 27.2

Urakoitsijan on kirjallisesti ilmoitettava tilaajalle korvausvaatimuksestaan ja sen perusteesta. Oikeutta korvaukseen ei pääsääntöisesti ole kustannuksista, jotka ovat aiheutuneet ennen ilmoituksen tekemistä.

#### 27.3

Tilaajalla ei ole edellä tarkoitettua korvausvelvollisuutta, jos hänen laiminlyöntinsä on aiheutunut ennalta arvaamattomasta ylivoimaisesta esteestä.

### 28 Työn keskeyttäminen

#### 28.1

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 myötävaikutusvelvollisuuttaan ja laiminlyönti vaikeuttaa olennaisesti työn tekemistä.

#### 28.2

Ennen urakkasuorituksen keskeyttämistä urakoitsijan on tarvitta-

vin toimenpitein varmistettava, ettei keskeyttäminen aiheuta vaaraa terveydelle tai huomattavaa vaaraa omaisuudelle.

#### 28.3

Urakoitsijalla on oikeus saada tilaajalta korvaus keskeyttämisestä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksistaan.

### 29 Urakkasopimuksen purkaminen

#### 29.1

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 on laiminlyönyt myötävaikutusvelvollisuutensa ja sopimusrikkomus on olennainen
- tilaaja ei ole urakoitsijan esittämän vähintään kymmenen päivän pituisen lisäajan kuluessa täyttänyt laiminlyömäänsä maksu- tai myötävaikutusvelvollisuuttaan tai hän on ilmoittanut, ettei hän tule sitä täyttämään lisäajan kuluessa
- on käynyt selväksi, että tilaaja tulee syyllistymään olennaiseen sopimusrikkomukseen.

### 30 Vahingonkorvaus urakkasopimusta purettaessa

#### 30.1

Jos urakoitsija purkaa sopimuksen, hänellä 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 8 luvun 30 §:n mukaan.

#### 30.2

Urakoitsijalla ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos maksuviivästys johtuu tilaajasta riippumattomasta ylivoimaisesta esteestä.

#### 30.3

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

### 31 Vahingonkorvaus tilausta peruutettaessa

#### 31.1

Jos tilaaja on peruuttanut tilauksensa ennen kuin työ on tehty valmiiksi, urakoitsijalla on oikeus saada tilaajalta korvaus hänelle aiheutuneista vahingoista kohdan 30 mukaisesti.

## **VAHINGONKORVAUSTA KOSKEVIA YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**

### **32 Vahinkojen rajoittaminen ja vahingonkorvauksen sovittelu**

#### **32.1**

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 tuolla tavoin voinut estää.

#### **32.2**

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

## **URAKKASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

### **33 Sopimuksen siirtäminen sekä aliurakoitsijoiden ja -hankkijoiden käyttö**

#### **33.1**

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

## **ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

### **34 Toimivaltaiset viranomaiset**

#### **34.1**

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

#### **34.2**

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

## **TAKUU JA URAKOITSIJAN LAKISÄÄTEINEN VIRHEVASTUU**

Kuluttajansuojalain 1.7.1994 voimaan tulleiden säännösten mukaan urakoitsijan lakisääteinen vastuu suorituksen asianmukaisuudesta ja laadukkuudesta on sisällöltään kattavampi rakennusalan erikoisurakoita suorittaneiden yritysten aikaisemmin yleisesti myöntämään aikaan rajoitettuun takuuseen verrattuna.

Rakennusalan erikoistöitä koskevien sopimusehtojen, REYS-8 1995, sisältämien tilaajan oikeuksien perustuessa lakiin vapaaehtoiseen sitoumukseen viittaavaa takuu-termiä ei näissä ehdoissa ja niihin liittyvässä sopimuslomakkeessa käytetä.