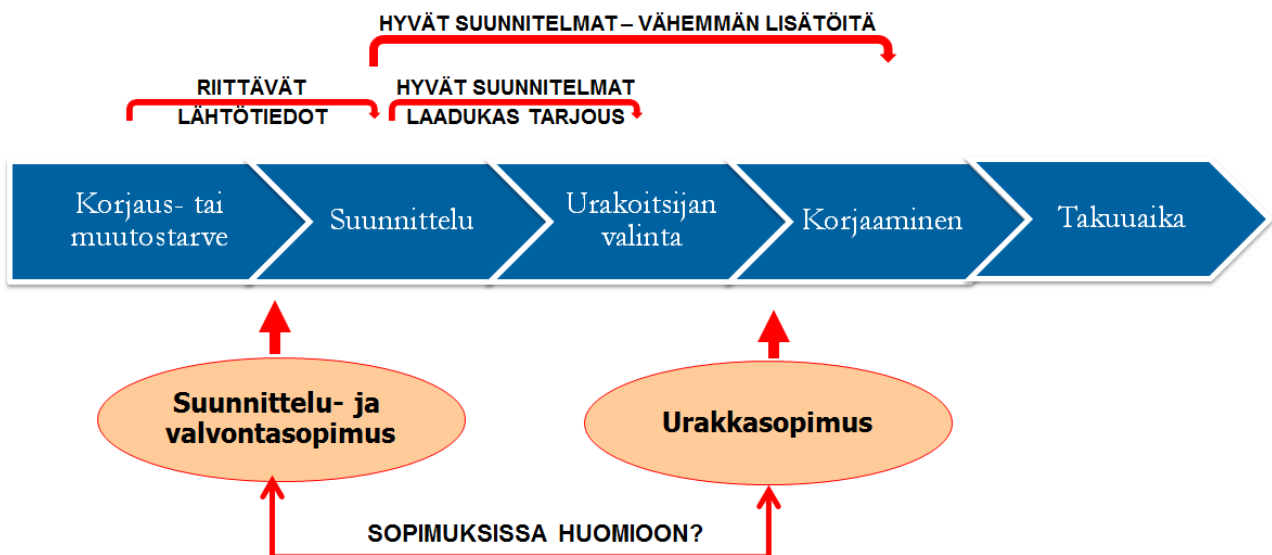


Korjaushanke haltuun: hallituksen pikaopas

Taloyhtiön johdon ymmärrys **rakennuttamisesta** on onnistuneen korjaushankkeen edellytys. Jotta voi ymmärtää mm. suunnittelu-, urakka- ja valvontasopimusten laadintaa ja yleisten sopimusehtojen merkitystä sekä logiikkaa (KSE 1995, YSE 1998), tulee hahmottaa korjaushankkeen kulku lähtien taloyhtiön lähtötilanteesta (tarpeiden selvittämisestä) ja päätyen korjaustyön takuuajan kysymyksiin. Korjaushanke lähtee aina paremmin liikkeelle, jos taloyhtiössä on olemassa kiinteistönpitoon (korjaaminen, ylläpito) liittyvä tahtotila ja lähtötilanne selvillä.

Tässä oppaassa korjaushankkeen läpivientiä hahmotetaan tyypillisimmän urakkamuodon eli pääurakkamuodon (kokonaisurakka tai jaettu urakka) näkökulmasta. Pääurakkamuotoisessa hankkeessa tilaaja hankkii suunnittelun ja urakoinnin erillisillä sopimuksilla.



Kuva. Pääurakkamuotoisen hankkeen periaatteelliset vaiheet, jossa suunnittelu ja urakointi hankitaan erillisillä sopimuksilla.

Ketä osapuolia korjaushankkeessa on? Mikä on kunkin korjaushankkeen osapuolen tehtävä?

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että hänellä on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Laissa määritellyn **huolehtimisvelvollisuuden** (MRL 119 §) voi täyttää hankkimalla riittävän asiantuntemuksen työ- ja konsulttisopimuksin. On hyvä tiedostaa, että riski vahingonkorvausvastuusta kasvaa, mikäli lähdetään omalla porukalla vetämään vaativaa projektia, laatimaan suunnitelmia tai valvomaan urakkaa. **Käytännössä isoissa korjaushankkeissa huolellisesti toimiva johto palkkaa asiantuntevan henkilön projektinjohtajaksi. Vastuun näkökulmasta tärkeä asia on pätevän ammattilaisen valitseminen myös korjaushankkeen suunnittelijaksi ja valvojaksi.**

Onnistuneen korjaushankkeen edellytys on, että hankkeen eri osapuolten roolit ja tehtävät ovat selvät. **Taloyhtiön johdon onkin selvitettävä itselleen heti aluksi, kuka johtaa/vetää projektia (esim. rakennuttajakonsultti, isännöitsijä, hallitus), mikä hankkeessa on hallituksen ja isännöitsijän vastuualuetta ja mikä taas suunnittelijan tai valvojan työskä. On myös tärkeää, että taloyhtiön johdolla itselläänkin on näkemys hankkeen eri vaiheista ja sen onnistuneesta maaliin saattamisesta.**

Asunto-osakeyhtiö tilaajana eli rakennuttajana

- määrittää mitä halutaan tehdä
- organisoii hankkeen (eri osapuolten roolit, kuka tekee mitäkin)
- vastaa suunnittelusta
- valitsee hankkeelle pätevän projektinjohtajan, suunnittelijan, urakoitsijan ja valvojan kilpailutuksen kautta
- nimeää hankkeeseen sen vaativuutta vastaavan pätevän turvallisuuskoordinaattorin
- huolehtii tilaavavastuulain mukaisten velvollisuuksien täyttämisestä
- vastaa esimerkiksi suunnittelijalle antamistaan tiedoista ja tarvittavien viranomaislupien hakemisesta (ks. tarkemmin jäljempänä tilaajan velvollisuudet korjaushankkeessa)
- *taloyhtiön johdon* (hallitus, isännöitsijä) tehtävänä on valvoa sopimusosapuolten (projektinjohtaja, suunnittelija, valvoja) toimintaa ja huolehtia tarvittavien päätösten tekemisestä yhtiössä sekä järjestää hankkeenaikainen tiedottaminen

Projektinjohtaja

- vastaa rakennuttamistehtävien suorittamisesta ja päätösten valmistelusta tilaajalle, joka tekee lopulliset päätökset

Pääurakoitsija

- vastaa urakkasopimuksen mukaisen työsuorituksen aikaansaamisesta sovituksessa ajassa tilaajalle – vastuu perustuu siis urakkasopimukseen
- vastaa täysin aliurakoitsijoiden toimista suhteessa tilaajaan

Suunnittelija ja valvoja

- vastaa konsulttisopimuksen perusteella tilaajalle oman työsuorituksensa asianmukaisuudesta

Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty

Kannattaa muistaa vanha viisaus siitä, että hyvin suunniteltu on puoliksi tehty – **suunnittelusta ei taloyhtiön korjaushankkeessa kannata säästää**. Heikosti laaditut suunnitelmat aiheuttavat päänsäivää urakoitsijalle tarjous- ja rakentamisvaiheessa. Tästä seuraa se, että urakoitsija hinnoittelee tarjouspyyntöasiakirjojen riskialttiit kohdat isommalla riskillä eli suostuu tekemään työn kalliimmalla hinnalla. Toinen merkittävä kokonaiskustannuksia kohottava tekijä on rakentamisvaiheen aikaiset lisätyöt. Huonosti laadituista suunnitelmista nimittäin seuraa se, että urakoitsija saa helposti osoitettua mikä työ ei kuulu urakkaan. Seurauksena on jatkuva kädenvääntö lisätöiden tilaamisesta työmaakokouksissa.

Myös korjaushankkeen valvontaan pitää taloyhtiössä panostaa, koska virheiden havaitseminen ja niiden korjaaminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa on taatusti yhtiön ja sen osakkaiden etu. Valvontasopimus kannattaa toisinaan solmia samaan aikaan suunnittelusopimuksen kanssa. Kokeneesta

valvojasta voi olla erittäin paljon hyötyä jo suunnitelmien valmistusvaiheessa (**suunnittelunohjaus**). Valvoja voi huomata suunnitteluratkaisuja, jotka ovat urakoitsijalle hankalia tarjouspyyntövaiheessa ja/tai rakentamisvaiheessa. Näin toimien voidaan saada aikaan laadukkaampia suunnitelmia ja lopulta alhaisempia urakkatarjouksia.

Pääsääntö on, että edellä mainittujen asiantuntijoiden kanssa tehdään kirjallinen sopimus, johon kirjataan kaikki tilattavaa palvelua (projektinjohtaminen, suunnittelu- tai valvontatyö) koskevat keskeiset ehdot. Mitä jäljempänä puhutaan rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista (YSE 1998) soveltuu pitkälti myös konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin (KSE 1995). KSE-ehdot käytetään vakiintuneesti projektinjohto- sekä suunnittelu- ja valvontasopimuksissa.

Kun korjataan vanhaa, ei voi välttyä yllätyksiltä: joudutaan esimerkiksi tarkentamaan suunnitelmia tai tekemään kokonaan uuttakin suunnittelutyötä, mikä edellyttävää työmaalla käymistä. Jotta taloyhtiössä välttyään ikäviltä kustannusyllätyksiltä, tulee sopimuksissa sopia hinnat esimerkiksi myöhemmille suunnitelmien muutoksille ja työmaakäynneille.

Miten korjaushankkeen kilpailutus pitää taloyhtiössä tehdä?

Taloyhtiötä ei sido laki julkisista hankinnoista (poikkeus hissihanke, joka saa julkista tukea yli 50 %), joten taloyhtiö voi toteuttaa kilpailuttamisen vapaasti, kunhan reilun pelin sääntöjä noudatetaan. Taloyhtiön ei kannata sitoutua noudattamaan rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182), jos se haluaa pitää avoinna mahdollisuuden valita muu kuin halvimman tarjouksen tehnyt urakoitsija.

Varoittava esimerkki tästä on korkeimman oikeuden ratkaisu (KKO 1999:48), jossa taloyhtiö oli edellä mainittuja periaatteita rikkoen ryhtynyt urakkatarjousten avaamisen jälkeen neuvottelemaan tarjouksen tekijöiden kanssa urakkahinnoista ja hyväksynyt sen jälkeen muun kuin alun perin edullisimman tarjouksen tehneen rakennusliikkeen uuden halvemman tarjouksen. Taloyhtiö veloitettiin korvaamaan alun perin edullisimman tarjouksen tehneelle rakennusliikkeelle urakan menettämisestä aiheutunut vahinko, jota arvioitaessa pidettiin lähtökohtana niin sanottua positiivista sopimusetua eli sopimuksen saamatta jäämisestä johtuvan taloudellisen menetyksen (saamatta jääneen voiton) korvaamista.

Jos halutaan muutoin noudattaa em. periaatteita, mutta valita työhön taloyhtiön mielestä parhaiten sopiva urakoitsija, tulee tarjouspyyntöasiakirjoihin yhtiön edun nimissä kuitenkin selkeästi kirjata, että tilaaja pidättää itsellään oikeuden valita minkä tahansa tarjouksen tai olla valitsematta mitään niistä.

Usein tämä asia kirjataan urakkasopimukseen seuraavasti: *tilaaja pidättää oikeuden valita kokonaistaloudellisesti parhaan/edullisimman urakoitsijan.*

Reilun pelin hengessä toteutettu kilpailutus järjestetään seuraavasti:

- Hallitus tekee tarjouspyynnöt riittävälle määrälle (yleensä 3-5) päteviä ja sopivia urakoitsijoita; hallitus yhdessä projektijohtajan kanssa päättää keneltä tarjoukset pyydetään
 - käytännössä projektinjohtaja kokoaa tarjouspyyntöasiakirjat, hallitus hyväksyy ne
 - tarjouspyyntöön otetaan maininta YSE 1998 soveltamisesta
 - **mahdolliset YSE-ehdoista poikkeamiset huomioitava jo tarjouspyynnössä**, jotta tarjouksen antajat voivat huomioda ne tarjouksessaan
 - pyydetään ns. yksikköhinnat ajatellen myös osakkaiden mahdollisesti teettämiä omia lisä- ja muutostöitä (eivät kuulu yhtiön urakkaan)
 - veloitetaan urakoitsija käymään työmaalla ennen tarjouksen antamista
 - myös työturvallisuussäännösten vaatimukset, kuten henkilötunnisteet, turvallisuusasiakirja jne., otettava huomioon jo tarjouspyyntöasiakirjoissa
 - jo tarjouspyyntöön maininta siitä, että sitova sopimus syntyy vasta urakkasopimuksen allekirjoittamisella
- Tarjouspyynnössä asetetaan määräaika tarjousten antamiseen
- Tarjouspyynnössä määritettävä myös riittävän pitkä tarjousten voimassaoloaika, jotta urakkaneuvottelut ehditään käydä/valinta tehdä tarjousten voimassa ollessa
- Neuvottelut käydään yleensä 2-3 parhaiten tarjouskriteerit täyttäneen urakoitsijan kanssa
 - Neuvotteluissa on varmistettava, että urakoitsija on ymmärtänyt tarjouspyyntöasiakirjojen sisällön
 - Jos esimerkiksi halvimman ja toiseksi halvimman tarjouksen ero on yli 20 %, on tarkkaan selvitettävä, pitääkö tarjous varmasti sisällään kaikki yhtiön tarjouspyynnössä määrittämät asiat
 - Jos valintakriteerinä halvin hinta, neuvottelut yhden kanssa kerrallaan
- Urakoitsijoita on kohdeltava tasapuolisesti ja noudattaen tarjouspyynnössä ilmoitettuja valintaperusteita
 - urakoitsijalla ei oikeutta korvaukseen urakkakilpailuun osallistumisesta
 - urakoitsijalla kuitenkin oikeus vahingonkorvaukseen, jos yhtiö ei aikonutkaan toteuttaa hanketta ("vilpillinen mieli")
- Yleisiä taloyhtiöiden valintakriteerejä ovat urakan hinta, urakoitsijan pätevyys, referenssit, toimituskyky sekä resurssit
- Ns. tinkimiskierros ei ole reilun pelin hengen mukaista rakennuttamista (ks. oikeustapaus edellä) ja johtaa vain siihen, että urakoitsija keksii korjauksen aikana kaikenlaista urakkaan kuulumatonta ja pyrkii laskuttamaan näistä toista taloyhtiötä lisätöinä.

Samojen periaatteiden mukaisesti voidaan järjestää myös muiden korjaushankkeen osapuolten, kuten projektinjohtajan tai suunnittelijan, kilpailutus.

Urakkasopimusten osalta vallitsee sopimusvapaus

Urakkasopimuksen osapuolet voivat neuvotella välilleen millaisen sopimuksen tahtovat. Sopimuksen neuvottelemisen alkutekijöistä lähtien vie paljon aikaa ja aiheuttaa huomattavia sopimuksentekokustannuksia, joten yleensä urakkasopimuksissa hyödynnetään alan toimijoiden neuvottelemia yleisiä sopimusehtoja.

Myös rakennusurakkaa varten on neuvoteltu yleiset sopimusehdot, nykyiset ovat vuodelta 1998 (YSE 1998). YSE-ehdot eivät ole laki, vaan koonti urakoitsija- ja tilaajapuolen yhteisesti neuvottelemista

sopimusehdoista, joita voidaan käyttää avuksi yksittäisissä rakennuttamishankkeissa. YSE-ehdot kuvastavat tavallaan kultaista keskietä rakennuttamisessa, mikä on sopimusehtojen arvo, ei puute.

Todettakoon vielä, että taloyhtiön suojaksi ei ole ylipäättään olemassa mitään kuluttajansuojalain kaltaista lainsäädäntöä, vaan **kaikista urakan kannalta tärkeistä asioista on osattava sopia urakkasopimuksessa**. Tämä korostaa osaltaan taloyhtiön ulkopuolelta hankittavan rakennuttamisosaaminen tärkeyttä; osaava vetäjä korjaushankkeen ruorissa on välttämättömyys.

Koska YSE-ehdot eivät ole laki, voivat taloyhtiö ja urakoitsija tehdä urakkasopimuksen ilman, että yleisiä sopimusehtoja miltään osin liitetään osaksi sopimusta. Sopijapuolet voivat myös ottaa YSE-ehdoista parhaaksi katsomansa ehdot osaksi keskinäistä urakkasopimustaan, tavallaan poimia rusinat pullasta. Kolmas tapa hyödyntää yleisiä sopimusehtoja on liittää YSE-ehdot kokonaan osaksi urakkasopimusta, mutta sorvata tiettyjä YSE-ehtojen kohtia osapuolten tarkoitusta paremmin palveleviksi. Tiettyjen ehtojen osalta tämä poikkeaminen pitää tehdä urakkasopimuksessa (mm. vakuuksien määrästä sopiminen, YSE 36 §). Osa ehdoista taas on sellaisia, että poikkeaminen voidaan toteuttaa asiakirjojen pätevyysjärjestyksessä urakkasopimusta alempanakin olevissa sopimusasiakirjoissa (esim. rakennustuotteiden takuu aika, YSE 10 §).

Tilaa ja eli taloyhtiö maksaa yleensä yleisistä sopimusehdoista poikkeamisen kustannukset kohonneena urakkahintana. Jos poikkeamiselle on olemassa perustelu, on kultaista keskietä - YSE-ehdoista - poikkeaminen toki korkeammasta urakkahinnasta huolimatta tarkoituksenmukaista. Esimerkiksi uusien korjausmenetelmien epävarmuus saattaa edellyttää suuremman vakuuden tai pidemmän takuuajan.

Seuraavassa on käsitelty niitä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen kohtia, joiden osalta toisinsopiminen voi olla taloyhtiön edun mukaista:

YSE 7 § Taloyhtiön kannattaa pyrkiä sopimaan, että urakoitsija on velvollinen hyväksyttämään tilaajalla kaikki - ei vain tärkeimmät - käyttämänsä aliurakoitsijat. Taloyhtiö voi myös sopimusehdolla rajoittaa aliurakoiden ketjuttamista.

YSE 13 § Sopimusasiakirjojen keskinäistä pätevyysjärjestystä voidaan muuttaa, mutta taloyhtiön kannattaa huolella miettiä millainen muutos on taloyhtiön edun mukainen.

YSE 18 § Voidaan sopia YSE-ehtoja suuremmista viivästyssakoista. Taloyhtiön kannalta voi olla hyvä sopia myös hankekohtaisesti määritellyt luontevat työvaiheet välitavoitteiksi ja asettaa urakkasopimuksessa niille omat viivästyssakot. Esimerkiksi: *A-portaan osalta korjaushanke oltava valmis xx.xx.2013, ja hankkeen viivästyessä urakoitsija on velvollinen maksamaan kultakin viivästyneeltä päivältä x euroa viivästyssakkona.*

Välitavoitteiden lisäksi tulee koko hankkeelle määrittää myös valmistumisajankohta ja viivästyssanktiot. Viivästyssakon määrän lisäksi voidaan sopia viivästyksen kestosta, esimerkiksi sovittu päiväkohtainen viivästyssakko maksetaan vaikkapa 70 päivältä.

YSE 31 § Taloyhtiön kannattaa pyrkiä sopimaan siitä, että urakoitsija vastaa osakkaille/asukkaille aiheutuneista vahingoista kuten taloyhtiölle aiheutuneista vahingoista eli saattaa edellä mainituille sopimuksen ulkopuolisille henkilöille aiheutuneet vahingot sopimusvastuun piiriin.

YSE 36 § Vakuuden määrä ja/tai kesto voidaan sopia YSE-ehdoja suuremmaksi/pidemmäksi. Esimerkiksi *takuunajan vakuus on 5 % alhimmasta urakkabinnasta tai takuu aika on 10 vuotta.*

YSE 43 § Taloyhtiön edun mukaista on sopia, että urakoitsijan on annettava aina ennen lisä- ja muutostöihin ryhtymistä kirjallinen tarjous, joka sisältää hinnan ohella kannanoton aikatauluun. Lisätyötarjouksia käsitellään hankkeen aikana työmaakokouksissa.

Laadukkaaseen suunnitteluun panostaminen on taloyhtiön etujen mukaista, koska urakoitsijat voivat antaa parempia urakkatarjouksia. Näin vähennetään työnaikaisten lisätöiden ja potentiaalisten erimielisyystilanteiden määrää oleellisesti.

Tilaaajan velvollisuudet korjaushankkeessa

Taloyhtiön on tiedostettava, että sillä on omat tilaaajan velvollisuudet korjaushankkeessa hoidettavana. Taloyhtiön on huolehdittava YSE-ehtojen mukaisista velvollisuuksista, kuten

- Tiedonantovelvollisuus
 - Sopimusosapuolten on voitava luottaa toisen osapuolen antamiin tietoihin (urakoitsijoilla vastaavasti selonottovelvollisuus)
- Myötävaikutusvelvollisuus
 - Lupien hankkiminen, suunnitelmien tarkistus ja toimittaminen ajallaan, hankinnat, katselmukset jne.
- Maksuvelvollisuus (tilaaajan päävelvollisuus)
 - Valvoja tarkistaa laskun sopimuksenmukaisuuden ja tehdyn työn, mutta laskun hyväksyy tilaaja tai tämän valtuuttama edustaja. **Taloyhtiön edun mukaista on maksaa viimeinen maksuposti ja vapauttaa rakennusajan vakuus vasta sen jälkeen kun kaikki sovitut työt ja korjaukset on hyväksytysti tehty.**
- Muut YSE-ehdoissa täsmennetyt velvollisuudet, kuten valvonta-, laadunvarmistus-, työmaanjohto- ja vakuudenantovelvollisuudet

Käytännössä myötävaikutusvelvollisuudesta huolehtiminen on erittäin tärkeää. Jos esimerkiksi rakennuttajan hankinnat tai suunnitelmien toimitus myöhästyy, on urakoitsijalla perusteet urakka-ajan pidennykseen ja tätä kautta myös hankkeen kokonaiskustannukset nousevat.

Tilaaajan tulee ilmoittaa kirjallisesti urakoitsijalle toimivaltaiset edustajansa sekä heidän valtuutensa, jotta edustamisoikeudet ovat taloyhtiö-urakoitsija –suhteessa selvät. Kuka tahansa ei voi yhtiön nimissä tilailla urakoitsijalta töitä. Myös taloyhtiön sisällä toimivaltuudet on oltava selkeät; milloin isännöitsijä voi tilata esimerkiksi lisätyön, milloin tilaus vaatii hallituksen päätöstä.

Työmaavaiheessa pidetään säännöllisesti työmaakokouksia, joissa tehdään hankkeen etenemisen kannalta tärkeitä päätöksiä. Taloyhtiön edustus ja valtuudet myös koskien työmaakokouksia on määritelty edellä kerrotulla tavalla urakkasopimuksessa. Työmaakokouksissa pidetään pöytäkirjaa, joilla on suuri näyttöarvo arvioitaessa osapuolten toimintaa erimielisyystilanteissa. Taloyhtiön on huolehdittava oman etunsa nimissä siitä, että pöytäkirjojen kirjaukset ovat mahdollisimman täsmällisiä ja informatiivisia (esimerkiksi kuka ilmoitti viasta/puutteesta, kenelle ja milloin jne.). Sama koskee myös työmaapäiväkirjaa, jota pääurakoitsijalla on velvollisuus työmaalla pitää (YSE 75 §).

Urakoitsijan vastuut pähkinänkuoressa

Urakoitsijan velvollisuus työmaavaiheessa YSE-ehdojen mukaan

Työmaavaiheessa urakoitsija vastaa taloyhtiölle virheistään ja niiden aiheuttamista vahingoista.

Urakoitsijan on luovutettava taloyhtiölle urakkasopimuksessa tarkoitettu työntulos, joten virheen korjaaminen tai rahalla hyvittäminen (hinnanalennus) ei edellytä edes urakoitsijan tuottamusta. Urakoitsijalla on oikeus ja velvollisuus korjata suorituksessaan oleva virhe. Varsinainen vahingonkorvaus eli taloyhtiön kärsimät virheestä johtuvat ylimääräiset kustannukset urakoitsijan tulee korvata, jos urakoitsija on ollut huolimaton. Urakoitsijan pitäisi vahingonkorvausvastuusta vapautuakseen kyetä näyttämään huolellisuutensa toteen (käännetty todistustaakka).

Urakkasopimuksessa mainittu **työntulos pitää lisäksi luovuttaa taloyhtiölle sovituksessa ajassa**. Jos urakoitsija ei tähän kykene, tulee urakoitsijan maksaa taloyhtiölle korvausta. Usein sopimussuhteissa viivästyksen perustella maksettava korvaus vakioidaan sopimuksessa tietynsuuruiseksi sopimussakoksi, eikä taloyhtiön tarvitse näyttää todellisia tälle viivästyksestä aiheutuneita vahinkoja toteen. Niin on tapana toimia myös urakkasopimuksissa. Taloyhtiö pääsee siis näytöllisesti helpommalla, kun sovitaan sopimussakosta.

Viivästyssakon (sopimussakon) etu urakoitsijan kannalta on se, että urakoitsija tietää etukäteen, millaisiin korvauksiin hän viivästystilanteissa tietyltä sopimuksessa määritellyltä ajalta on velvollinen. Jos viivästyks jatkua urakkasopimuksessa määriteltä aikaa pidempään (YSE-ehdoissa määritelty urakan valmistumisen osalta maksimijaksi 50 työpäivää), tulee urakoitsijan maksaa taloyhtiölle täysimääräinen korvaus niistä vahingoista, jotka taloyhtiö pystyy näyttämään toteen. Toisin sanoen maksimijajan jälkeen vallitsee täyden korvauksen periaate, joskin vain toteennäytetyt viivästyksen aiheuttamat vahingot tulevat korvattavaksi. Käytännössä urakoitsija yrittää usein perustella aikataulun pettämisen mm. esiin tulleilla lisä- ja muutostöillä tai taloyhtiön myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnillä.

Urakoitsijan vastuu takuuaikana (YSE 29 §)

- Takuuaika on kaksi vuotta ja se alkaa hyväksytystä vastaanotosta
- Urakoitsijan korjattava takuuaikana ilmenneet virheet ja puutteet, ellei osoita niiden aiheutuneen hänestä riippumattomista syistä (näyttötaakka urakoitsijalla)
- **Virheet ja puutteet kirjattava ylös ja saatettava viimeistään takuutarkastuksessa urakoitsijan tietoon (kirjallinen reklamointi)**
- Urakoitsijan on toteutettava korjaukset viimeistään takuukauden päätyttyä. Huomioitava kuitenkin, että kiireellistä korjausta vaativat virheet ja puutteet ilmoitettava viipymättä, ja myös niiden korjaukset tehtävä viipymättä.
- Takuuajan päättyessä tehtävät korjaukset on myös organisoitava, eli vastuutetaan taloyhtiön puolelta henkilö katsomaan, että kaikki sovitut asiat todella tehdään.

Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen (YSE 30 §)

- Urakoitsija on vastuussa 10 vuoden kuluessa vastaanotosta havaituista virheistä tai puutteista, jotka aiheutuneet
 - urakoitsijan törkeästä huolimattomuudesta / laiminlyönnistä
 - täyttämättä jääneestä suorituksesta
 - sovitus laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä
 - ja joita ei ole voinut havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana (käytännössä siis vain ns. piilevät virheet). Taloyhtiön on pystyttävä näyttämään toteen kaikki edellä mainitut seikat, jotta taloyhtiön vaatimukset voisivat menestyä.
- Jos takuuajana havaitun ja urakoitsijalle ilmoitetun virheen korjaaminen epäonnistunut ja virhe uusiutuu takuuajan jälkeen, on virhe edelleen takuuajan vastuun piirissä.

Kahden vuoden ajan vastaanottotarkastuksen pitämisestä virheen korjaamista koskevien vaatimusten esittäminen on taloyhtiön kannalta helppoa, mutta sen jälkeen urakoitsijan saaminen vastuuseen on käytännössä hankalaa, siirtyyhän näyttötaakka edellä kerrotulla tavoin kahden vuoden jälkeen taloyhtiölle.

Taloyhtiön edun mukaista on vapauttaa takuuajan vakuus vasta sen jälkeen kun kaikki takuuajan korjaukset on suoritettu. YSE-ehtojen mukaan takuuajan vakuus vapautuu ilman eri toimenpiteitä, kun 3 kuukautta on kulunut takuuajan päättymisestä. Taloyhtiö estää vakuuden vapautumisen ilmoittamalla vakuuden voimassaoloaikana takuun antaneelle taholle, ettei vakuutta saa vapauttaa urakoitsijalle. Taloyhtiöltä vaaditaan siis aktiivisuutta vakuuden vapautumisen estämisessä.

Kiinteistöliiton valtakunnalliset neuvontapalvelut

- Lakineuvonta (09) 1667 6300 ma-to klo 9-15 ja pe 10-15
- Energianeuvonta (09) 1667 6761 ma-pe klo 9-15
- Talous- ja veroneuvonta (09) 1667 6369 ma ja ke klo 13-16

Kiinteistöliiton sähköiset palvelut

- www.taloyhtio.net
- www.kiinteistoliitto.fi