

Vastuut määriteltä

KYSYMYS:

Taloyhtiössämme tehtiin vuonna 2008 iso julkisivuremontti. Nyt on tullut ilmi epäily siitä, että pinnoitteissa saattaa olla ongelmia. Taloyhtiöllä oli kokonaisurakkasopimus rakennusliikkeen kanssa projektin toteutuksesta. Mikä on urakoitsijan vastuu mahdollisista virheistä ja miten taloyhtiön tulee asiassa menetellä?

VASTAUS:

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Rakennusurakassa taloyhtiöllä ja urakoitsijalla tulee aina olla kirjallinen sopimus, josta osapuolten oikeudet ja velvollisuudet ilmenevät. Sopimusehtojen lisäksi yleensä lähes poikkeuksetta sovitaan siitä, että sopimukseen sovelletaan myös rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. Yleiset sopimusehdot ovat kattavat ja sisältävät yksityiskohtaiset määräykset mm. tarkastuksista, takuuajoista, virhevastuista ja erilaisista korvauksista.

Urakoitsijalla on lähtökohtaisesti vastuu työn tuloksesta. Yleisissä sopimusehdoissa tätä vastuuta ja sen toteuttamista on säädelty hyvinkin tarkoin säännöksillä. Olennaiset käsitteet tältä osin ovat takuuajan vastuu ja toisaalta takuuajan jälkeinen eli ns. kymmenen vuoden vastuu. Nämä vastuuperusteet eroavat toisistaan huomattavasti ja taloyhtiöiden tulee tiedostaa erojen merkitys käytännön toiminnassa.

Takuuajan vastuu

Yleisten sopimusehtojen 29 §:n mukaan urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on kaksi vuotta, ellei sopimuksessa ole toisin määrätty. Takuuaikana ilmenneet virheet urakoitsija on velvollinen korjaamaan, ellei urakoitsija näytä virheiden syntyneen hänestä riippumattomista