

# 8

# Reklamaation tekeminen

## 8.1 Reklamaation tärkeys

Ostajan ja taloyhtiön kannalta on ensiarvoisen tärkeää reklamoida havaittuista virheistä viipymättä ja todistettavasti.

### Rakennuttajan vastuu ennen vuositarkastuskokousta

Ensimmäisen vuoden aikana havaittujen virheiden reklamointi voi odottaa vuositarkastuskokoukseen, elleivät virheet ole sellaisia, että niiden korjaaminen vaatii välittömiä toimenpiteitä. Välitöntä korjausta vaativia virheitä ovat esimerkiksi vuotava hana, toimimaton lämpöpatteri, toimimaton liesi tai muu normaalia asumista olennaisesti haittaava tekijä.

### 10-vuotisvastuu

Vuositarkastuskokouksen jälkeenkin rakennuttaja vastaa virheistä, joita ei ole voitu havaita normaalin asumisen yhteydessä eli niin sanotuista piilevistä virheistä. Rakennuttajan vastuu ulottuu ainakin siihen saakka, kun käyttöönotosta on kulunut 10 vuotta. Vastuu saattaa kuitenkin joissain tapauksissa alkaa vasta hallinnon luovutuksesta, katso tarkemmin luku 7.3.

Reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Asuntokauppalaki määrää, että mikäli ostaja tai yhtiö eivät ilmoita virheestä

ja siihen perustuvista vaatimuksistaan **kohtuullisessa** ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, menettävät he oikeutensa vedota virheeseen. Kohtuullinen aika on kuluttajariitalautakunnassa määriteltä 3–4 kuukauden pituiseksi.

”

*Havaituista virheistä pitää reklamoida rakennuttajaa viipymättä ja todistettavasti.*

### ”10-vuotistarkastus”

Koska virheistä on reklamoitava heti kun ne on havaittu tai ne olisi pitänyt havaita, taloyhtiö ei voi rakennuttajan kymmenvuotisvastuuseen

vedoten lykätä tarkastusten tekemistä siihen asti, kun yhtiö täyttää kymmenen vuotta.

Mikäli tällainen tarkastus järjestetään, voi rakennuttaja lähtökohtaisesti vettä vastuu vastuusta tarkastuksessa mainituista virheistä sillä perusteella, että virheet on havaittu tai *olisi tullut havaita* aikaisemmin ja niistä on reklamoitu aivan liian myöhään.

Yhtiö voidaan toki tarkastaa myös 10 vuoden jälkeen ja yhtiön kunnossapidon kannalta se on suositeltavaakin.

*Kymmenen vuoden vastuu-aika ei ole takuu-aika, joten 10-vuotistarkastusta ei ole perusteltua tehdä muutoin kuin yhtiön kunnossapidon kannalta.*

## 8.2 Kuka reklamoi ja mistä

Taloyhtiön hallitus reklamoi virheestä silloin, kun virhe ilmenee taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa. Ostajat eli osakkaat taas reklamoiivat osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvista virheistä. Kunnossapitovastuuta selventämään kannattaa käyttää esimerkiksi Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemaa Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia virheen oikaisua myös taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa aina siihen saakka, kun taloyhtiölle on hallinnon luovutuskokouksessa valittu asumisaikainen hallitus. Hallinnon luovutuskokouksen jälkeen ostaja saa vedota virheeseen yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa, mikäli virheellä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon. Tällaisia virheitä voivat olla esimerkiksi puutteellinen äänieristys tai rakenteiden kosteusvaurio.

Taloyhtiöllä ei ole suoranaista lakiin perustuvaa oikeutta vaatia virheen oikaisua ostajan lukuun, jollei virheen korjaaminen ole välttämätöntä. Mikäli samanlaisia, merkittäviä virheitä ilmenee useammassa

*Taloyhtiöllä on oikeus vaatia ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvan virheen oikaisua, jos oikaiseminen on välttämätöntä.*

asunnossa, on kuitenkin yhtiöllä, ostajien valtuutuksesta, oikeus esittää vaatimus ostajien puolesta.

### 8.3 Kenelle reklamoidaan

Virheilmoitus on tehtävä sille taholle, joka on asunnon rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen (kuten urakkasopimuksen) nojalla velvollinen korjaamaan virheen myyjän lukuun.

Taloyhtiöllä on lisäksi oikeus vedota rakentamista tai korjausrakentamista koskevaan urakkasopimukseen, vaikkei se ole sen osapuolena (samastamisperiaate, ASKL 5:1 §). Esimerkiksi jos ikkunassa havaitaan virhe, voi yhtiö esittää vaatimuksensa suoraan ikkunatoimittajalle.

Rakennusvirheisiin on vedottava urakoitsijaa vastaan viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Vastaanottotarkastuksen jälkeen esille tulleeseen virheeseen on puolestaan vedottava takuutarkastuksessa. Jos virheeseen vetoaminen laiminlyödään, tämä saattaa johtaa urakkasopimukseen perustuvan oikeuden menettämiseen.

Usein osakkaat tekevät niin sanotut pienemmät vikailmoitukset suoraan huoltoyhtiölle. On tärkeää, että tieto huoltoyhtiölle tehdyistä vikailmoituksista välittyy myös yhtiölle, joka voi reklamoida niistä ajoissa ja asianmukaisesti rakennuttajalle. Asiasta on syytä sopia huoltosopimuksessa.

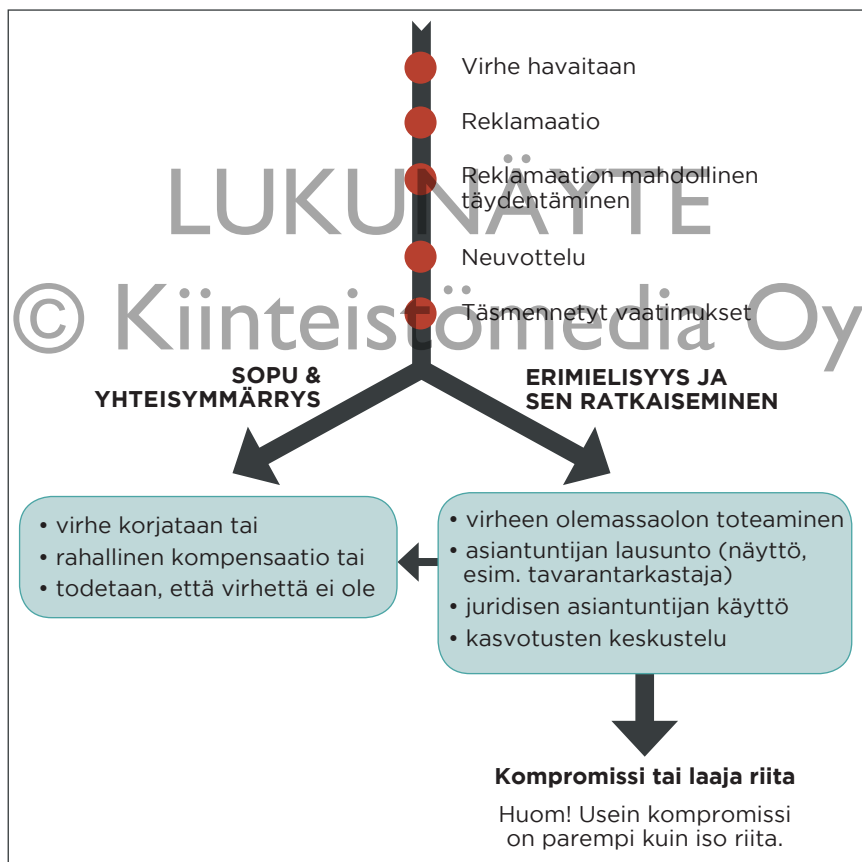
### 8.4 Reklamaation sisältö ja muoto

Lainsäädännössä reklamaatiolle ei ole asetettu muotomääräyksiä. Suositeltavaa on, että reklamaatio tehdään kirjallisesti niin, että sen tekeminen voidaan tarvittaessa myöhemmin todistaa. Teoriassa suulliseenkin reklamaation voidaan vedota, mutta sen toteennäyttäminen on hankalaa. Kirjallisen reklamaation malli on kirjan liitteenä 8.

Reklamaatiosta tulee käydä tarkasti ilmi, missä ja millainen vika on. Reklamaatiosta tulee myös selvitä, mitä vaaditaan ja mihin vaatimus perustuu. Mikäli syy virheeseen ei ole reklamaation tekohetkellä selvillä, voidaan ensin reklamoida vain virheen seuraamukset. Reklamaatiota voidaan täy-

dentää myöhemmin, kun tarkempi syy on saatu selville. Yhtiö voi myös mainita reklamaatiossa pidättävänsä puheoikeuden keskeneräisessä asiassa. Puheoikeuden pidättämisellä tarkoitetaan sitä, että yhtiö voi palata asiaan myöhemmin siitä huolimatta, että lakisääteinen reklamaatioaika olisi jo umpeutunut.

Reklamaatiossa on syytä kuvata paitsi vaatimuksen peruste, myös se, mitä vaaditaan: virheen oikaisua, hinnanalennusta vai vahingonkorvausta. Mikäli vaatimuksia ei ole mahdollista tässä vaiheessa yksilöidä, vaatimuksia voidaan myöhemmin tarvittaessa tarkentaa. Jos esimerkiksi rahallisen korvauksen suuruutta ei tiedetä, voidaan se tarkastuttaa pyytämällä tarjous kyseisestä työstä ulkopuoliselta urakoitsijalta.



Kuvio 5. Reklamaatiojana

# 9

# Virheeseen liittyvät vaatimukset

## 9.1 Yleistä

Taloyhtiö voi siis vedota virheeseen, kun virhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Yhtiöllä on oikeus vaatia virheen oikaisua ja joissain tapauksissa jopa vahingonkorvausta.

Ostaja eli osakas vetoaa virheeseen silloin, kun virhe on osakkaan kunnossapitovastuulla. Ostajalla on samat oikeudet kuin yhtiöllä. Osakas vaatii virheen oikaisua sekä mahdollista korvausta silloin, kun osakkaalle on koitunut taloudellista vahinkoa virheen johdosta. Ostajan oikeudet eivät kuitenkaan rajoitu ainoastaan oikaisuun ja vahingonkorvaukseen, vaan ostajalla on lisäksi oikeus vaatia hinnanalennusta ja jopa kaupan purkua.

## 9.2 Virheen oikaisu

Yhtiöllä ja ostajalla on oikeus vaatia, että virhe korjataan tai muuten oikaistaan ilman, että yhtiölle tai ostajalle aiheutuu siitä kustannuksia. Rakennuttajalle on laissa turvattu oikeus korjata virhe, silloinkin kun sitä ei ole erikseen reklamaatiossa vaadittu. Jos siis reklamaatiossa vaaditaan rahallista kompensatiota, voi rakennuttaja kieltäytyä maksamasta sitä ja sen sijaan korjata vian. Yhtiö tai osakas voi kuitenkin kieltää rakennuttajaa korjaamasta vikaa, mikäli siitä voi aiheutua asunnon tai yhtiön arvon olennaista alenemista.

Osakas tai taloyhtiö eivät voi omatoimisesti korjauttaa virhettä ja sen jälkeen laskuttaa rakennuttajaa vian korjauksesta aiheutuneista kustannuksista. Osakkaan ja yhtiön tulee aina esittää rakennuttajalle korjausvaatimus kohtuullisine määräaikoineen. Ellei rakennuttaja vaatimuksessa esitetyn

kohtuullisen määräajan jälkeen ryhdy toimenpiteisiin, voi taloyhtiö korjauttaa virheen toisella urakoitsijalla ja osoittaa laskun rakennuttajalle. Ennen työn tilaamista urakka tulee kilpailuttaa asianmukaisesti.

Rakennuttajalla on oikeus torjua oikaisuvaatimus, jos virheen oikaiseminen vaatisi kohtuuttomia kustannuksia tai oikaisu olisi teknisesti kohtuuttoman työläs verrattuna virheen merkitykseen yhtiölle tai ostajalle.

Mikäli sovitaan, että korjausta ei tehdä, virhe korvataan rahallisesti joko vahingonkorvauksena yhtiölle ja/tai hinnanalennuksena ostajalle. Menettelytapa saattaa edellyttää osakkaan suostumuksen. Asiasta kannattaa sopia aina kirjallisesti.

*Rakennuttajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista virhe. Rakennuttaja voi myös torjua oikaisuvaatimuksen, jos virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen yhtiölle tai ostajalle.*

## LUKUNÄYTE

### 9.3 Kaupan purku ja hinnanalennus

Uuden asunon kaupassa virheen korjaaminen on aina ensisijainen toimenpide. Mikäli virhettä ei korjata tai ei voida korjata tai jos on painavia syitä olettaa, ettei rakennuttaja tee korjausta kohtuullisessa ajassa, voi ostaja vaatia rakennuttajalta virhettä vastaavaa hinnanalennusta tai kaupan purkua. Tästä huolimatta yhtiöllä on oikeus vaatia yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan virheen korjaamista.

#### Kaupan purku

Silloin kun kaupassa on olennainen virhe, ostaja voi vaatia kaupan purkua. Olennainen virhe tarkoittaa sitä, että mikäli virhe olisi ollut tiedossa ennen kaupan tekoa, olisi ostaja jättänyt kaupan tekemättä. Käytännössä tämä tarkoittaa valinnan tekemistä kaupan purun ja hinnanalennuksen välillä, ja useimmiten päädytään virheen perusteella hinnanalennukseen.

Jos kauppa puretaan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkolain mukaista tuotokorkoa siitä päivästä lukien, kun hän vastaanotti maksun.

## Hinnanalennus

Koska kaupan purun kynnys on korkea, seuraa virheestä yleensä vain oikeus hinnanalennukseen. Oikeus hinnanalennukseen edellyttää kuitenkin, ettei virhe ole aivan vähäinen. Purku tulee kysymykseen ainoastaan silloin, kun asunnossa havaitaan todellinen terveyteen tai asuinolosuhteisiin vaikuttava asia, jota myyjä ei ole pystynyt kohtuullisessa ajassa korjaamaan.

”

*Hinnanalennuksen on oltava kohtuullinen.*

Hinnanalennuksen laskentatavasta ei ole selkeää ohjetta. Asuntokauppalaisissa todetaan ainoastaan, että hinnanalennuksen on oltava kohtuullinen.

Useimmiten hinnanalennus lasketaan niistä kustannuksista, jotka osakkeenostajalle aiheutuisivat virheen korjaamisesta. On kuitenkin pidettävä mielessä, että valtaosa rakennuksessa olevien virheiden korjaamisesta kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle ja että on asunto-osakeyhtiön tehtävä reklamoida kyseisistä virheistä.

Näin ollen *ostajan mahdollisuus vaatia hinnanalennusta pitää laskea hänen yhtiövastikeosuutensa kautta*. Toisin sanoen hinnanalennuksena voidaan vaatia vain se osuus kustannuksista, johon ostaja joutuu osallistumaan maksamalla yhtiövastiketta, ja kustannukset, jotka jäävät ostajan lopulliselle vastuulle ja jotka eivät kuulu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin.

Asunto-osakeyhtiöllä on hinnanalennusvaatimuksesta huolimatta mahdollisuus vaatia virheen oikaisua, tai jos rakennuttaja ei korjaa virhettä, mahdollisuus vaatia korvausta suoraan taloyhtiölle.

## 9.4 Vahingonkorvaus

Asunnon virheestä voi aiheutua ostajalle ja taloyhtiölle monen tyyppistä vahinkoa. Vahingon kärsijällä on oikeus vahingonkorvaukseen.

Uuden asunnon kaupassa on vahingonkorvausvastuun kannalta merkityksentöntä se, onko rakennuttaja toiminut tuottamuksellisesti (eli huolimattomasti) vai ei. Rakennuttaja siis vastaa aina välittömistä vahingoista, vaikka hän olisikin toiminut huolellisesti.

Välittömiä vahinkoja ovat muun muassa sijaisasumiskustannukset, irtaimiston vahingot, siivouskustannukset ja ylimääräiset puhelin- ja matkakulut.

Välillisistä vahingoista syntyy kuitenkin vastuu vain, mikäli myyjä tai rakennuttaja on toiminut huolimattomasti. Välillisenä vahinkona pidetään tulon menetystä, joka ostajalle aiheutuu sopimusrikkomuksesta tai siitä johtuvista toimenpiteistä, sekä asunnon käyttöhyödyn olennaista menetystä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä muuta siihen rinnastettavaa haittaa, joka on olennainen.

# LUKUNÄYTE

## © Kiinteistömedia Oy



# 10 Mitä tehdään, kun rakennuttaja ei korjaa?

## 10.1 Kun rakennuttaja ei korjaa

Valitettavasti aina välillä kuulee tilanteista, joissa rakennuttaja ei useammasta reklamaatiosta ja vaatimuksesta huolimatta ryhdy toimenpiteisiin asian korjaamiseksi. Rakennuttaja ei myönnä eikä kiistä vastuutaan vaan pysyy passiivisena.

Passiivisuus voi johtua siitä, että rakennuttajalla on parempi kyky kattaa riitelystä aiheutuvat kulut. Rakennuttaja saattaa myös luottaa siihen, ettei kannetta kuitenkaan nosteta, taloyhtiö luopuu vaatimuksistaan tai asia päästetään vanhenemaan.

Tällainen pattitilanne voi kestää pitkään.

## 10.2 Keinot korjata tilanne

Niin kauan kuin korjauksia on tekemättä, taloyhtiön kannattaa vaatia korjauksia sinnikkäästi ja aktiivisesti – luovuttaa ei kannata, vaikka toistuva muistuttaminen ja vaatiminen välillä väsyttävät ja turhauttavat.

Pahimmassa tapauksessa yhtiö joutuu harkitsemaan asian viemistä oikeuteen. Silloin on muistettava, että virheeseen vetoavan on pystyttävä näyttämään toteen, että kysymyksessä on virhe. Tämä edellyttää usein asiantuntijoiden kuulemista siitä, onko rakennus toteutettu suunnitelmien mukaisesti ja onko toteuttamisessa noudatettu viranomais määräyksiä ja -ohjeita sekä hyvää rakennustapaa.

Oikeuteen päädyttäessä on muistettava myös se, että mikään vakuutus ei korvaa riitelystä aiheutuneita kustannuksia, koska vakuutusyhtiöt katsovat, että rakennusaikainen virhe on syntynyt jo ennen vakuutuksen ottamista ja näin ollen esimerkiksi taloyhtiön oikeusturvavakuutus ei korvaa oikeuskuluja.

Joissain tapauksissa ovat osakkaat käyttäneet omia vakuutuksiaan, mutta ennen riitelyyn ryhtymistä vakuutusehdot kannattaa selvittää perin pohjin.

Neuvottelemalla on yleensä parhaat mahdollisuudet viedä asia päätökseen. Mutu-tuntumalla ei riitelemään kannata lähteä, vaan yhtiön tulee olla varma siitä, että virhe on olemassa ja se on sellainen, että vaatii korjauksen. Kauppakamarin hyväksymää tavarantarkastajaakin voidaan käyttää puolueettomana tahona. Tavarantarkastajan käyttäminen ei ole aivan ilmaista, joten yhtiön ja rakennuttajan kannattaa neuvotella mahdollisesta kustannusten jakamisesta jo ennen tavarantarkastajan paikalle kutsumista.

*Taloyhtiön ottama vakuutus ei korvaa rakennusaikaisista virheistä syntyneitä vahinkoja, koska ne ovat syntyneet ennen vakuutuksen ottamista.*

LUKUNÄYTE  
© Kiinteistömedia Oy

# Käsitteet

## ENERGIATODISTUS

Rakennuttajan on laadittava rakennukselle energiatodistus. Todistus tulee esittää rakennuslupaa uudisrakennukselle haettaessa. Rakennukselle, jonka pinta-ala on enintään 50 m<sup>2</sup>, ei vaadita energiatodistusta. Energiatodistus luovutetaan hallinnon luovutuksen yhteydessä taloyhtiölle.

## GRYNDERI

Grynderi eli rakennuttaja on taho, joka on perustanut asunto-osakeyhtiön, laatinut urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön puolesta ja pyrkii myymään yhtiön osakkeet rakennusaikana. Grynderi voi olla perustajaosakas, jolloin grynderi on rakennushankkeen toteuttaja ja tekee urakkasopimuksen itsensä puolesta taloyhtiön kanssa.

Grynderi voi olla myös perustajarakennuttaja, jolloin grynderi ainoastaan myy omistamansa osakkeet. Tällöin rakennustyöt tekee ulkopuolinen päätrakoitsija, joka tekee urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön tai perustajarakennuttajan kanssa.

## HALLINNON LUOVUTUSKOKOUS

Rakennusaikainen hallitus luovuttaa yhtiön hallinnon kirjanpitoineen asunto-osakeyhtiölle, ja kokouksessa asunto-osakeyhtiölle valitaan asumisaikainen hallitus.

## HOITOVASTIKE

Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Vastikkeen suuruudesta päättää yhtiökokous. Hoitovastike kattaa yhtiön ylläpito- ja hoitomenot.

## HUOLTOKIRJA ELI KIINTEISTÖNPITOKIRJA

Rakennuttajan tulee luovuttaa yhtiölle huoltokirja. Huoltokirjaan on määriteltävä eri huoltotoimenpiteiden oikea-aikainen suorittaminen.