

SISÄLLYS

ESIPUHE	5
----------------------	---

OSA I TALOYHTIÖ TILAAJANA JA SOPIMUS-OIKEUDEN YLEISET OPIT

1 JOHDANTO	15
1.1 Taloyhtiö rakennusurakan tilaajana	15
1.2 Rakentamisen oikeudelliset yleisperiaatteet	18
1.2.1 Sopimusvapaus	18
1.2.2 Lojaliteettiperiaate	19
1.2.3 Velvollisuus noudattaa hyvää rakentamistapaa	21
1.3 Yleiset sopimusehdot urakkasopimusten ohjenuorana.....	22
1.3.1 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998).....	22
1.3.2 Muut vakioehdot.....	23

OSA II RAKENNUSURAKAN YLEISET SOPIMUS-EHDOT (YSE 1998) – KESKEISTEN EHTOJEN KOMMENTAARI

2 URAKKASOPIMUKSEN SOLMIMINEN	27
2.1 Urakkasopimuksen solmimista edeltävät vaiheet.....	28
2.1.1 Korjaustarpeiden kartoitus.....	28
2.1.2 Hanke- ja toteutussuunnittelu.....	28
2.1.3 Urakan kilpailuttaminen.....	29

2.2	Sopimuksen syntyminen ja siirtäminen.....	32
2.2.1	Urakkasopimuksen syntyminen.....	32
2.2.2	Urakkasopimuksen siirtäminen.....	34
3	URAKAN OSAPUOLTEN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET	35
3.1	YSE-ehtojen yleiset vastuumääräykset	36
3.1.1	Sopimosapuolten yleinen vastuu	36
3.1.2	Vahingonkorvausvastuu urakkasopimuksen mukaisten velvollisuuksien laiminlyönnistä	38
3.2	Osapuolten keskeiset velvollisuudet.....	41
3.2.1	Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus	41
3.2.2	Tilaaajan pääsuoritusvelvollisuus	46
3.2.3	Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus	52
4	TYÖMAA-AIKA JA SEN DOKUMENTOINTI	59
4.1	Työmaakokoukset.....	60
4.1.1	Työmaakokousten pitäminen	60
4.1.2	Työmaakokouksissa käsiteltävät asiat.....	61
4.1.3	Työmaakokouksen pöytäkirja	63
4.2	Työmaapäiväkirja.....	64
4.3	Katselmukset ja puolueettomat testit.....	66
4.3.1	Katselmukset	66
4.3.2	Puolueettomat testit.....	67
5	MUUTOS- JA LISÄTYÖT	69
5.1	Miten muutostyöt eroavat lisätöistä?	70
5.1.1	Muutostyöt.....	70
5.1.2	Lisätyöt.....	71
5.2	Muutostöiden vaikutus urakkahintaan.....	72
5.3	Lisätöiden tilaaminen ja maksaminen.....	74
5.3.1	Lisätöiden tilaaminen.....	75
5.3.2	Lisätöiden maksaminen	77

6	VIRHE RAKENNUSTYÖSSÄ	79
6.1	Virheen korjaaminen	80
6.1.1	Urakoitsijan velvollisuus ja oikeus virheen korjaamiseen.....	80
6.1.2	Korjausten teettäminen kolmannella osapuolella	81
6.2	Virheen korvaaminen hinnanalennuksella	82
6.2.1	Virheet, jotka voidaan kompensoida hinnanalennuksella	82
6.2.2	Virheet, joita ei voida kompensoida hinnanalennuksella	84
7	URAKAN VIIVÄSTYMINEN.....	87
7.1	Viivästyssakko ja sen määrän laskeminen.....	88
7.2	Viivästyssakosta sopiminen.....	90
8	URAKAN VASTAANOTTO.....	93
8.1	Vastaanottotarkastus.....	94
8.1.1	Vastaanottotarkastuksen pitäminen.....	94
8.1.2	Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja	96
8.2	Taloudellinen loppuselvitys.....	100
9	TAKUUAJAN JA SEN JÄLKEINEN VASTUU	103
9.1	Urakoitsijan vastuu takuuajana.....	104
9.1.1	Takuuajan kesto.....	104
9.1.2	Urakoitsijan korjattaviksi kuuluvat virheet	105
9.1.3	Reklamaatiot takuuajana.....	108
9.1.4	Takuutarkastus	109
9.2	Takuuajan jälkeinen vastuu	110
9.2.1	Takuuajan jälkeisen vastuun kesto.....	110
9.2.2	Laiminlyönnit, joista urakoitsija on vastuussa.....	111
9.2.3	Reklamaatiovelvollisuus ja vanhentumisaika.....	114
9.2.4	Urakoitsijan vastuu aliurakoitsijansa törkeästä tuottamuksesta.....	120

10 ERIEELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	123
10.1 Asiakirjatulkinta ja neuvottelut.....	124
10.2 Eriielisyyksien ratkaisemisen vaihtoehdot	126
10.2.1 Riitojen ratkaisu tuomioistuimessa.....	126
10.2.2 Riitojen ratkaisu välimiesmenettelyssä tai muulla tavalla	127
LÄHTEET	130
LIITE: RAKENNUSURAKAN YLEISET SOPIMUSEHDOT (YSE 1998)	133
HAKEMISTO	153