

Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot RYS-9 1998

Petteri Virranta



NUOHOUSALAN
KESKUSLIITTO RY



”Sopimisen tärkeys piilee sen voimassa yhdistää ja selkeyttää tavoitteita, varmistaa yhteisymmärrys ja rakentaa luottamus.”

Perusta

- ▶ RYS-9 1998 = Rakennusalan töitä koskevat yleiset sopimusehdot, kun **tilaajana on kuluttaja**
- ▶ **Sopimusehtoja sovelletaan, kun (Luku 1 Soveltamisala)**
 - ▶ rakennuksen tai sen yhteyteen kuuluvan kiinteän rakennelman rakentamista tai korjausrakentamista,
 - ▶ em. hankkeeseen liittyvää osaurakkaa (esim.LVI-, maalaus-, sähköasennus-, katto- tai vedeneristystyöt), jonka arvonlisäverollinen **urakkahinta on noin 10 000 euroa tai enemmän,**
 - ▶ asuinhuoneiston peruskorjausta tai -parannusta, jonka arvonlisäverollinen **urakkahinta on noin 10 000 euroa tai enemmän,**
 - ▶ muuta em. suorituksen yhteydessä suoritettavaa rakennus- tai korjaushankkeeseen liittyvää palvelusta,

kun tilaaja käyttää työn kohdetta pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa. Ehtoja ei kuitenkaan sovelleta urakoitsijan ja kuluttajan välillä tehtäviin sopimuksiin asuinhuoneistokohtaisista suunnittelu-, lisä- tai muutostöistä asuntokauppalain piiriin kuuluvassa asuntojen uudistuotannossa. Näiden sopimusehtojen lisäksi tilaajan ja urakoitsijan väliseen sopimussuhteeseen sovelletaan kuluttajansuojalakia.

Perusta

- ▶ Julkaistu 1998, päivitetty kuluttajasuojalain muutosten (9 luku 15§) pohjalta 2002 (muutos kohtaan 12.3)
 - ▶ Edellinen 1995
- ▶ Kiinteästi liittyvät sopimuslomakkeet:
 - ▶ Rakennusalan töitä koskeva urakkatarjous kuluttajalle (RT 80261)
 - ▶ Rakennusalan töitä koskeva kuluttajasopimus (RT80262)
- ▶ Muita vastaavia sopimusehtoja mm.
 - ▶ Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660)
 - ▶ Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013 (RT 13-11143)
- ▶ Sopimusehdot ovat kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät
- ▶ Sopimusehtoja olivat 1995 tekemässä Kattoliitto ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, Suomen Maalarimestariliitto ry ja Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry ja Rakennusteollisuus RT ry.
- ▶ RT-kortistoa voi selata ja sopimuksia täyttää <https://www.sopimuslomake.net/>
 - ▶ Maksa sopimus vasta kun se on molemmin puolin hyväksytty! Sisältöä ei voi muuttaa tämän jälkeen.

Erikoispiirteitä / huomioita

- ▶ **Tilaajana aina kuluttaja!**
- ▶ Sopimusehdot vahvasti kuluttajaa = tilaajaa suojaavia
- ▶ Paljon pakottavia ehtoja kirjalliseen sopimiseen
 - ▶ Jos jonkun kanssa sopia kirjallisesti, niin kuluttaja-asiakkaan. Riitatilanteessa kuluttaja on aina etulyöntiasemassa.
- ▶ Yleisten sopimusehtojen lisäksi kuluttajan tilaamissa remonteissa sovelletaan kuluttajansuojalakia.
- ▶ Urakoitsijan ammattimaisuuden korostuminen vastuussa
- ▶ Kuitenkin lähtökohtaisesti huomattavasti yksinkertaisempaa sopimusta verrattaen YSE

Sisältö

19 lukua, 7 sivua

1. Luku Soveltamisala
2. Luku Tarjous
3. Luku Urakkasopimus ja sopimusasiakirjat
4. Luku Lisä- ja muutostyöt
5. Luku Urakkahinta ja sen muuttaminen
6. Luku Vakuudet
7. Luku Omistuksenpidätys
8. Luku Vaaranvastuu
9. Luku Vakuuttaminen
10. Luku Urakkasuorituksen luovutus
11. Viivästys ja sen seuraamukset
12. Urakkasuorituksen virhe ja seuraamukset
13. Vuositarkastus
14. Tilaaajan maksuvelvollisuus
15. Tilaaajan muut velvollisuudet
16. Tilaaajan laiminlyöntien seuraamukset
17. Vahingonkorvausta koskevia yleisiä määräyksiä
18. Urakkasopimuksen siirtäminen
19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Luku 2: Tarjous

- ▶ ”2.1 Urakoitsijan kirjallinen **tarjous on sitovana voimassa yhden kuukauden** sen päiväyksestä, ellei tarjouksessa muuta ilmoiteta.”
 - ▶ Usein enemmän

Epäselvän maailman tilanteen (tarvikkeiden hinnat) ei kuitenkaan ole tarpeellista antaa liian pitkiä tarjouksen voimassaoloaikoja.

Luku 3: Urakkasopimus ja sopimusasiakirjat

- ▶ "3.1 Sitova urakkasopimus syntyy, kun tilaaja ja urakoitsija ovat **allekirjoittaneet** sopimuksen tai kun urakoitsija on kirjallisesti vahvistanut tilauksen."
 - ▶ Muutoksista sovittava pääsääntöisesti kirjallisesti
- ▶ "Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriitaiset, noudatetaan niitä seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:
 - urakkasopimus
 - urakkaneuvottelupöytäkirja
 - tilausvahvistus
 - tilaus
 - tarjous
 - tarjouspyyntö
 - nämä yleiset sopimusehdot
 - työselostukset
 - sopimuspiirustukset.

Jos urakkasopimus ja sen liiteasiakirjat sisältävät samaa asiaa koskevia ristiriitaisia määräyksiä, urakoitsijan tulee viipymättä selvittää urakkasopimuksen oikea tarkoitus neuvotteluin tilaajan kanssa. **Urakkasopimuksen ja sen liiteasiakirjojen määräyksillä ei voida syrjäyttää kuluttajansuojalain pakottavia määräyksiä.**"

Luku 3: Urakkasopimus ja sopimusasiakirjat

- ▶ Kumpikin osapuoli vastaa toimittamiensa suunnitelmien/tietojen oikeellisuudesta
 - ▶ ”Jos työ perustuu tilaajan 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**).”
 - ▶ **Suunnitteluvastuu on myös urakoitsijalla, jos hän on suunnitteluun osallistunut.**
 - ▶ Urakoitsijalla on myös velvollisuus ammattitaitonsa perusteella ilmoittaa suunnitelmien virheellisyydestä niin aikaisessa vaiheessa, kun se on mahdollista.
 - ▶ ”...virheellisyyksiä ja puutteellisuuksia, jotka **urakoitsijan pitää** ammattitaitonsa perusteella havaita.”
- ▶ Urakoitsijalla on tekijänoikeus tekemiinsä piirustuksiin ja muihin suunnitelma-asiakirjoihin

Luku 4: Lisä- ja muutostyöt

- ▶ **4.1 Tilaaja on velvollinen ensisijaisesti teettämään urakkaan liittyvät muutokset ja lisäykset hänen kanssaan urakasta sopimuksen tehneellä urakoitsijalla**, ellei ole erityisiä painavia syitä jonkun toisen työnsuorittajan käyttämiseen. Muutokset ja lisäykset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Osapuolten on ennen muutoksen tai lisäyksen toteuttamista viivyttämättä **sovittava kirjallisesti** sen vaikutuksesta **urakkahintaan ja -aikaan**. Sopimuksessa tulee täysimääräisesti ottaa huomioon muutoksen toteuttamisesta aiheutuva kustannusten nousu tai alentuminen sekä varata urakoitsijalle lisääaika, jonka työn ja materiaalihankintojen suorittaminen kohtuudella vaatii. Pienistä ja kiireellisistä tai työn etenemisen kannalta välttämättömistä muutoksista tilaaja voi antaa määräyksen ilman kirjallista sopimusta. Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on niin pian kuin mahdollista sovittava kirjallisesti.

Luku 5: Urakkahinta ja sen muuttaminen

- ▶ Urakkasopimuksessa **sovittu urakkahinta on sitova**
- ▶ **Sitovaa hinta-arviota ei saa ylittää, kuin max 15 %**, ellei sopimuksessa ole muuta sovittu
- ▶ Suuntaa-antava hinta-arvio ei sido urakoitsijaa, **jos tästä on ilmoitettu** tietoa annettaessa
- ▶ Urakoitsijalla on urakkahinnan korotusmahdollisuus, jos kustannusten nousun aiheuttaa
 - ▶ Valtion päätöksestä johtuva muutos (myös alentamisvelvoite)
 - ▶ Urakoitsijan ulkopuolelta tuleva este
 - ▶ Suorituksen lykkäntyminen tilaajan toimesta
 - ▶ Tilaaajan antaman tiedon virheellisyys
- ▶ Viipymättä ilmoitus kaikista hinnan muutoksista

Luku 6: Vakuudet

- ▶ Ennakkomaksua vastaan vakuus
- ▶ Urakoitsija voi vaatia **ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista** tilaajalta luotettavaa selvitystä ja tämän perusteella vakuutta maksuvelvollisuutensa täyttämistä
 - ▶ Vakuus 10% arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, ellei muuta sovittu
 - ▶ Selvitystä ja lisä- tai uutta vakuutta voidaan myös myöhemmin vaatia, jos
 - ▶ tilaajan tila havaitaan olevan sellainen, ettei sen voida odottaa täyttävän maksuvelvollisuuttaan
 - ▶ Lisä- tai muutostöitä tulee siinä määrin, ettei edellinen vakuus riitä

Luku 7: Omistuksen pidätys

- ▶ ”7.1 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.”

Huomioi vakuuttaminen!
Kts. seuraavat diat.

Luku 8: Vaaranvastuu

- ▶ "8.1 **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. Jos luovutus viivästyy tilaajan vastuulla olevasta syystä, siirtyy vaaranvastuu kuitenkin tilaajalle siitä lähtien, kun urakoitsija on tehnyt sen, mitä luovutus häneltä edellyttää."
- ▶ "**Tilaajalla on riski** vahingosta, **joka aiheutuu urakan kohteena olevan rakennuksen** tai muun omaisuuden tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta työn aikana **urakoitsijasta riippumattomasta syystä.**"

Luku 9 Vakuuttaminen

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

Luku 10: Urakkasuorituksen luovutus

- ▶ Urakka on luovutettu, kun se on suoritettu loppuun
 - ▶ Vastaanottokatselmus sovitaan tarvittaessa
 - ▶ Sopimusehdoissa ohjeet katselmuksen ajankohdasta ja sisällöstä
- ▶ Urakoitsija luovuttaa suoritusta koskevat käyttö- ja huolto-ohjeet sekä tiedot

Luku 11: Viivästys ja sen seuraamukset

- ▶ Suoritus on viivästynyt, jos valmista työtä ei ole luovutettu sovittuna ajankohtana
 - ▶ Vähäiset puutteellisuudet eivät estä työn luovutusta
- ▶ Tilaajalla on oikeus vaatia urakoitsijaa täyttämään sopimuksen mukainen suoritusvelvollisuutensa
 - ▶ Tilaaja menettää oikeuden, jos vaatimusta ei esitetä kohtuullisessa ajassa
 - ▶ Urakoitsijalla kieltäytymismahdollisuus ehdoin (kohtuuttomuus, voittamaton este)
- ▶ Tilaajalla mahdollisuus sopimusehtojen mukaiseen vakiokorvaukseen viivästyksestä
- ▶ Tilaajalla mahdollisuus sopimuksen purkamiseen ehdoin (olennainen haitta)

Kuluttajansuojalaki ei (itsessään) takaa minkäänlaista hyvitystä alle 10 000 euron urakoihin.

Luku 12: Urakkasuorituksen virhe ja seuraamukset

- ”12.1 Työ on tehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon **tilaajan edut**. Työn on vastattava laissa, asetuksessa tai viranomaisen päätöksessä asetettuja sekä **hyvään rakentamistapaan** kuuluvia vaatimuksia **eikä siitä saa aiheutua haittaa terveydelle**. Työn on vastattava sitä, mitä osapuolten välillä on sovittu sekä sellaisia urakoitsijan antamia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen tilaajan päätöksentekoon.”

- Mikäli ei – virhe

Myös urakoitsija voi neuvoa tilaajaa olemaan välittömästi yhteydessä mahdollisista virheistä / reklamaatioista.

Luku 12: Urakkasuorituksen virhe ja seuraamukset

- ▶ ”12.3 Urakoitsija vastaa suorituksessaan urakan luovutusajankohtana olleesta virheestä, **vaikka virhe ilmenisi vasta luovutusajankohdan jälkeen.**”
 - ▶ ”12.4 Tilaajan on ilmoitettava urakoitsijalle virheestä kohtuullisen ajan, normaalisti **14 vuorokauden, kuluessa** siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Tilaaja saa kuitenkin tämän estämättä vedota virheeseen, jos
 - urakoitsija on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti 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”
- ▶ Kuluttajasuojalain muutoksen mukaan, tilaajalla on oikeus kohdistaa 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.

Luku 12: Urakkasuorituksen virhe ja seuraamukset

- ▶ Tilaajalla mahdollisuus
 - ▶ hinnanalennukseen (kohtuuton aika, tekemättömyys) tai / ja
 - ▶ sopimuksen purkamiseen ehdoin (sopimusrikkomus) tai / ja
 - ▶ vahingonkorvaukseen (aiheutuneet kulut / vahingot, yleensä välittömät)

Urakoitsijan vastuu on aina enintään 10 vuotta!

Luku 13: Vuositarkastus

- ▶ Vuositarkastuksesta voidaan sopia
 - ▶ Sopimusehdoissa määräykset tarkastuksen sisällöstä ja ajankohdasta
 - ▶ Vaatii pöytäkirjan ja allekirjoitukset!

Luku 14: Tilaajan maksuvelvollisuus

- ▶ Tilaaja on velvollinen maksamaan sovitun urakkahinnan
- ▶ **Vähintään 3% saa erääntyä 14 päivää urakan luovuttamisesta**
 - ▶ Maksamisesta eristä voidaan sopia
- ▶ Oikeus saada hinnan erittely, mikäli kyseessä ei ole kiinteä hinta
- ▶ Laskun maksuehto ei saa olla lyhyempi kuin 7 päivää laskun lähettämistä seuraavasta vuorokaudesta laskettuna

Luku 15: Tilaajan muut velvollisuudet

- ▶ Tilaaja hankkii viranomaisluvut, ellei toisin ole sovittu
- ▶ Tilaaja vastaa sovitusti hänelle osoitetuista työmaapalveluista
- ▶ Tilaaja vastaa töiden alkamisen mahdollistamisesta sovitusti (töiden yhteensovittaminen, varastoiminen..)
- ▶ Tilaajan toimitettavat materiaalit ja asiakirjat luovutetaan ajallaan

Luku 16: Tilaajan laiminlyöntien seuraamukset

- ▶ Tilaajan sopimusrikkomus antaa urakoitsijalle oikeuden töiden keskeyttämiseen, sopimuksen purkamiseen ja mahdolliseen vahingonkorvaukseen
 - ▶ Maksamisen viivästyminen
 - ▶ Muu vakava laiminlyönti, (kohtuuttomuus)
- ▶ Ensin kuitenkin kirjallinen ilmoittaminen sekä turvallisuuden ja terveyden varmistaminen

Luku 17: Vahingonkorvausta koskevia yleisiä määräyksiä

- ▶ ”17.1 **Vahinkoa kärsivän** osapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin toisen osapuolen sopimusrikkomuksen aiheuttaman vahingon rajoittamiseksi.”

Luku 18: Urakkasopimuksen siirtäminen

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

Luku 19: Erimielisyyksien ratkaiseminen

- ▶ ”19.1 Jos sopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi **osapuolten välisillä neuvotteluilla tai esim. kunnallisen kuluttajaneuvojan välityksellä**, tilaaja voi saattaa asian kuluttajavalituslautakunnan ratkaistavaksi ratkaisusuosituksen saamiseksi.”
 - ▶ Tarvittaessa Käräjäoikeus, yleensä tilaajan kotipaikkakunnan

KYSYMYKSIÄ TAI KOMMENTTEJA?

Aiheesta:

- ▶ Kuluttaja.fi Remonttifirma maksaa virheistään
<https://kuluttaja.fi/artikkelit/remonttifirma-maksaa-virheistaan/>
- ▶ Yle.fi Viivästyskorvaukset eivät hetkauta remonttirmaa
<https://yle.fi/aihe/artikkeli/2012/09/26/viivastyskorvaukset-eivat-hetkauta-remonttirmaa>

KIITOS!

