

## RAKENNUSALAN TÖITÄ KOSKEVAT YLEISET KULUTTAJASOPIMUSEHDOT

## RYS-9 1998

pienurakka, sopimusehdot, kuluttajasopimus  
småentreprenad, avtalsvillkor, konsumentkontrakt  
minor contract, conditions, consumer contract

*Tämä ohjekortti sisältää rakennusalan töitä koskevat yleiset sopimusehdot, kun työn tilaajana on kuluttaja. Sopimusehdot ovat kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät.*

*Näihin ehtoihin liittyvät lomakkeet RT 80261 Rakennusalan töitä koskeva urakkatarjous kuluttajalle ja RT 80262 Rakennusalan töitä koskeva kuluttajasopimus.*

*Sopimusehtojen kohdassa 12.3 on otettu huomioon kuluttajansuojalain 9. luvun 15. §:n muutos, joka on tullut voimaan 1.1.2002.*

### SISÄLLYSLUETTELO

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

### 1 SOVELTAMISALA

#### 1.1

Rakennusalan töitä koskeva kuluttajasopimus -lomake ja nämä sopimusehdot soveltuvat käytettäviksi urakoitsijan ja kuluttajatilaaajan välillä tehtävissä urakkasopimuksissa, jotka koskevat

- 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.

### 2 TARJOUS

#### 2.1

Urakoitsijan kirjallinen tarjous on sitovana voimassa yhden kuukauden sen päiväyksestä, ellei tarjouksessa muuta ilmoiteta.

### 3 URAKKASOPIMUS JA SOPIMUSASIAKIRJAT

#### 3.1

Sitova urakkasopimus syntyy, kun tilaaja ja urakoitsija ovat allekirjoittaneet sopimuksen tai kun urakoitsija on kirjallisesti vahvistanut tilauksen.

Urakkasopimuksen muuttamisesta ja täydentämisestä osapuolten on sovittava pääsääntöisesti kirjallisesti.

## 4 LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

### 3.2

Urakan ehdot kirjataan sopimusasiakirjaan tai urakoitsijan tilausvahvistukseen ja niissä mainittuihin liitteisiin. Jos erillistä urakkasopimusta ei laadita, tilausvahvistukseen ja sen liitteisiin sovelletaan, mitä jäljempänä sanotaan urakkasopimuksesta ja sen liitteenä olevista asiakirjoista.

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 viivymättä selvittää urakkasopimuksen oikea tarkoitus neuvotteluihin tilaajan kanssa.

Urakkasopimuksen ja sen liiteasiakirjojen määräyksillä ei voida syrjäyttää kulluttajansuojalain pakottavia määräyksiä.

### 3.3

Kumpikin osapuoli vastaa toimittamiensa suunnitelmien ja asiakirjojen sekä niiden perusteena olevien 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).

Urakoitsijan on kuitenkin ilmoitettava tilaajalle, jos tilaajan antamissa tiedoissa, suunnitelmissa, työtä koskevissa määräyksissä taikka hänen työtä varten toimittamissaan materiaalissa on ilmeisiä virheellisyyksiä tai puutteellisuuksia, jotka urakoitsijan pitää ammattitaitonsa perusteella havaita. Urakoitsijan tulee tehdä edellä tarkoitettu ilmoitus niin varhaisessa vaiheessa kuin se olosuhteet huomioon ottaen on mahdollista.

Jos urakoitsija on vastannut myös suunnittelusta esim. laatimalla työtä koskevan työselostuksen, suunnitteluvastuu kuuluu tältä osin urakoitsijalle.

### 3.4

Urakoitsijalla on tekijänoikeus tekemiinsä piirustuksiin ja muihin suunnitelma-asiakirjoihin. Tilaaja ei saa käyttää haltuunsa saamia suunnitelma-asiakirjoja muutoin kuin siinä kohteessa, jota varten ne on laadittu.

### 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 viivyttelemättä sovittava kirjallisesti sen vaikutuksesta urakkahintaan ja -aikaan. Sopimuksessa tulee täysimääräisesti ottaa huomioon muutoksen toteuttamisesta aiheutuva kustannusten nousu tai alentuminen sekä varata urakoitsijalle lisäaika, jonka työn ja materiaalihankintojen suorittaminen kohtuudella vaatii.

Pienistä ja kiireellisistä tai työn etene-  
misen kannalta välttämättömistä muutoksista tilaaja voi antaa määräyksen ilman kirjallista sopimusta. Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on niin pian kuin mahdollista sovittava kirjallisesti.

### 4.2

Urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta toteutettava sellaiset muutokset ja lisäykset sovittuun urakkaan, jotka eivät merkitse olennaista muutosta työn laatuun tai laajuuteen.

## 5 URAKKAHINTA JA SEN MUUTTAMINEN

### 5.1

Urakkahinta on sopijapuolten urakkasopimuksessa sopima hinta ja se perustuu urakalle sopimuksessa tai tilausvahvistuksessa ja niiden liitteenä mainituissa asiakirjoissa määriteltyyn sisältöön ja suoritusajkaan.

Urakkahinta sisältää sopimuksen syntyessä voimassa olevat välilliset verot ja maksut. Sopimuksessa voidaan lisäksi erikseen todeta, onko sopimuksentekohetkellä jo tiedossa olevat em. veroja ja maksuja koskevat lainmuutokset ja viranomaispäätökset, jotka eivät ole vielä voimassa, otettu huomioon urakkahinnassa. Urakoitsijalla on oikeus korottaa sovittua urakkahintaa edellä tarkoitettun veron tai maksun määrässä tapahtunutta korotusta vastaavasti vain, ellei korotusta ole jo edellä mainitulla tavalla otettu huomioon. Urakkahinnan korottamiseen sovelletaan kohtia 5.3 ja 5.5.-5.8.

### 5.2

Mikäli laskutoissa on sovittu annettavaksi hinta-arvio, noudatetaan sen osalta seuraavaa.

Molemmat sopijapuolet vastaavat hinta-arvion perusteeksi antamistaan tiedoista.

Sitovaa hinta-arviota urakoitsija ei saa ylittää enemmällä kuin 15 %:lla, ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu. Ylityksen suuruutta arvioitaessa ei oteta huomioon tilaajan tilaamia lisä- ja muutostöitä.

Suuntaa-antava hinta-arvio ei sido urakoitsijaa, jos tästä on ilmoitettu tietoa annettaessa tilaajalle. Urakoitsijan on viivymättä otettava yhteyttä tilaajaan, jos työn kuluessa havaitaan, että hinta nousee huomattavasti ennakoitua suuremmaksi.

Enimmäishinta on tilaajan maksettavaksi tulevan urakkahinnan yläraja, jota urakoitsija ei saa ylittää.

### 5.3

Urakoitsijalla on kuitenkin em. estämättä oikeus yksipuolisesti korottaa urakkahintaa, jos urakoitsijalle sopimuksen täyttämisenä aiheutuvat kustannukset kohoavat

a) sellaisesta valtiovallan lainsäädännöllisestä toimenpiteestä tai viranomaisen päätöksestä, jota urakoitsijan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä,

b) työtä kohdanneen urakoitsijan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevan esteen vuoksi, jos urakoitsijan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen estettä huomioon urakkasopimusta tehtäessä, eikä hän kohtuudella ole voinut välttää eikä poistaa esteen seurauksia,

c) urakoitsijan suoritusta on lykätty tilaajasta johtuvasta syystä ja hinnankorotus johtuu urakoitsijalle tämän vuoksi aiheutuvasta kustannusten noususta; tai

d) korotus johtuu sellaisten tietojen paikansäilyttämättömyydestä, jotka tilaaja on antanut tai joiden hankkiminen on ollut tilaajan vastuulla, jollei virhe ole niin ilmeinen, että urakoitsijan olisi tullut se alun ammattilaisena havaita.

### 5.4

Tilaajalla on oikeus määrältään vastavan suuruiseen hinnanalennukseen, jos – urakkaan kohdistuvat välilliset verot tai maksut

tai

– valtiovallan lainsäädännöllisen toimenpiteen tai viranomaisen päätöksen perusteella urakoitsijalle sopimuksen täyttämisenä aiheutuvat kustannukset

alentuvat urakkasopimuksen syntymisen jälkeen.

Oikeutta hinnanalennukseen ei kuitenkaan ole, jos urakoitsija osoittaa ottaneensa em. suuruiseen hinnanalennukseen sovitussa urakkahinnassa.

**5.5**

Urakoitsijan ja tilaajan on ilmoitettava toisilleen urakkahinnan korottamisesta tai alentamisesta ja sen perusteesta viipymättä sen jälkeen, kun hän sai tietää muutoksen perusteena olevasta seikasta ja sen vaikutuksesta urakkahintaan. Korotus- tai alennusoikeutta ei ole jo täytetyn urakkasuorituksen osalta edellä 5.3 kohdissa a) - c) -kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa.

Urakoitsijan on hinnan korottamista koskevan ilmoituksen lisäksi mahdollisimman pian ilmoitettava se arvio enimmäismäärästä, jolla hintaa korottava tekijä voi vaikuttaa vielä laskuttamatta olevaan osaan urakkahinnasta.

**5.6**

Urakoitsijan on kohdissa 5.1, 5.3 ja 5.4 tarkoitetuissa tapauksissa annettava tilaajalle urakkahinnan muutosta koskeva erittely sen lopullisen määrän selvityä.

**5.7**

Jos aiheutuva hinnankorotus edellä 5.3 kohdissa a) ja b) -kohdissa tarkoitetuissa tapauksissa on suurempi kuin 5 % sovitulla lisä- ja muutostöillä tarkistetusta arvonlisäverollisesta urakkahinnasta laskettuna, tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus.

Purkamisoikeutta ei ole, jos korotus johtuu siitä, että aiemmin verovapaa suoritus muuttuu veronalaiseksi. Tilaajan on käytettävä oikeuttaan purkaa sopimus kohtuullisessa ajassa, normaalisti kymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun urakoitsija on toimittanut tilaajalle ilmoituksen hinnankorotuksesta ja sen enimmäismäärästä

**5.8**

Jos tilaaja käyttää kohdassa 5.7 tarkoitettua oikeuttaan sopimuksen purkamiseen, tilaaja on velvollinen maksamaan tehtyä työtä ja kohteeseen kiinnitettyä materiaalia vastaavan osuuden urakkahinnasta. Tilaajan maksuvelvollisuus ei kuitenkaan käsitä vaadittua hinnankorotusta.

**6 VAKUUDET****6.1**

Jos tilaajan on sopimuksen mukaan suoritettava urakoitsijalle jokin osa hinnasta etukäteen, urakoitsijan on asetettava tilaajalle ennakkomaksun turvaava vakuus, jonka on oltava voimassa, kunnes urakoitsijan suorituksen arvo vastaa vähintään ennakkomaksun määrää.

Tilaajan on viipymättä vapautettava vakuus, kun toimeksisaajan suoritus arvoltaan vastaa ennakkomaksua.

**6.2**

Urakkasopimuksesta johtuvan maksuvelvollisuutensa täyttämistä tilaajan on pyydyttävä esitettävä luotettava selvitys, jonka perusteella urakoitsijalla on tarvittaessa oikeus vaatia tilaajalta olosuhteiden edellyttämää vakuutta, jonka urakoitsija hyväksyy. Selvitys on vaadittava ja esitettävä ennen sopimuksen allekirjoittamista ja tarvittava vakuus asetettava sopimusta allekirjoitettaessa tai sopimuksessa erikseen määrättyä aikana. Vakuuden on oltava 10 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, ellei sen määrästä ole muuta sovittu.

Jos tilaajan antaman vakuuden arvo vähenee tai lisä- ja muutostöiden suorittamisesta sovitaan siinä määrin, ettei annetun vakuuden määrää voida pitää riittävänä tai tilaajan havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei hänen voida odottaa asianmukaisesti täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, urakoitsija voi vaatia luotettavaa selvitystä tai lisä- tai uutta vakuutta velvoitteiden täyttämistä. Tämä oikeus urakoitsijalla on, vaikka sopimusta allekirjoitettaessa ei olisi sovittu vakuudesta.

Urakoitsijan on viipymättä vapautettava vakuus, kun tilaaja on täyttänyt sopimuksen mukaiset maksuvelvollisuutensa.

**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.

**7.2**

Jos materiaali on maksettu ennakoon, urakoitsijan on heti maksun tapahduttua eroteltava mainittu materiaali varastosaan tilaajan lukuun tai tilattava se materiaalin toimittajalta tämän sopimuksen tarkoittaman tilaajan nimellä tai muulla urakan kohdella koskevalla tunnuksella varustettuna.

**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.

Urakoitsijalle kuuluu vaaranvastuu myös edellä kohdassa 7.2 tarkoitetuissa tapauksissa.

**8.2**

Tilaajalla on riski vahingosta, joka aiheutuu urakan kohteena olevan rakennuksen tai muun omaisuuden tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta työn aikana urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Myös tilaajan työkohteeseen toimittaman urakkasuorituksen kuulumattoman omaisuuden osalta vaaranvastuu kuuluu tilaajalle.

**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.

**10 URAKKASUORITUKSEN LUOVUTUS****10.1**

Urakka on luovutettu, kun se on suoritettu loppuun ja mikäli vastaanottokatselmuksesta on sovittu, se on toimitettu.

**10.2**

Mikäli vastaanottokatselmuksen pitämisestä on sovittu, noudatetaan sen osalta seuraavaa:

Urakoitsijalla ja tilaajalla on oikeus pyytää vastaanottokatselmusta sen jälkeen kun sopimuksen tarkoittama urakkasuoritus on niin valmis, etteivät katselamusajankohtana mahdollisesti suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt estä aikaansaadun työntuloksen käyttööntoimista. Katselmus on pyynnön esittämisen jälkeen pidettävä viimeistään 14 vuorokauden kuluessa joko sovittuna tai tarkastusta pyytäneen sopijapuolen määräämänä päivänä. Vastaanottokatselmuksessa tutkitaan, onko työntulos sopimuksen mukainen. Vastaanottokatselmuksesta laaditaan molemmille sopijapuolille asiakirja katselmuksessa esiin tulleista seikoista.

Jollei katselmustilaisuudessa rekla-  
maatioajasta toisin sovita, kummankin  
sopijapuolen on esitettävä toisiinsa koh-  
distuvat vaatimuksensa seikoista, jotka  
on havaittu tai jotka olisi pitänyt havaita  
vastaanottokatselmuksessa vähintään  
perusteiltaan yksilöityinä 7 vuorokauden  
kuluessa vastaanottokatselmuksesta  
laaditun asiakirjan tiedoksi saamisesta  
uhalla, että oikeus näiden vaatimusten  
tekemiseen on muutoin menetetty. Vas-  
taanottokatselmuksessa vain perusteil-  
taan yksilöidyt vaatimukset on esitettävä  
euromääräisesti yksilöityinä viimeistään  
yhden kuukauden kuluessa vastaanotto-  
katselmuksesta.

Jos urakkasuorituksessa ilmenee vir-  
he, jota tilaajan ei voida edellyttää ha-  
vainneen vastaanottokatselmuksessa  
eikä vielä 7 vuorokauden kuluessa saa-  
tuaan katselmuksesta laaditun asiakir-  
jan, hänen on tehtävä virheilmoitus koh-  
dan 12.4 mukaisesti, jotta hän voisi ve-  
dota virheeseen.

Urakoitsijan tilaajalle lähettämän vas-  
taanottokatselmuksesta laaditun asiakir-  
jan katsotaan saapuneen tilaajalle vii-  
meistään seitsemäntenä päivänä sen lä-  
hettämisen jälkeen.

### 10.3

Urakoitsijan on luovutettava tilaajalle  
urakkasuoritusta koskevat sellaiset tar-  
peelliset käyttö- ja hoito-ohjeet sekä an-  
nettava suoritustaan koskevat muut tar-  
peelliset tiedot, jotka tilaaja perustellusti  
voi olettaa saavansa.

## 11 VIIVÄSTYS JA SEN SEURAAMUKSET

### 11.1

Urakoitsijan suoritus on viivästynyt, jos  
valmista työtä ei ole luovutettu tilaajalle  
viimeistään sovittuna ajankohtana. Jos  
viivästyminen näyttää todennäköiseltä,  
urakoitsijan on viipymättä ilmoitettava  
viivästyksestä ja sen syystä sekä luovu-  
tusta koskevasta uudesta ajankohdasta  
kirjallisesti tilaajalle.

Vähäiset puutteellisuudet eivät estä  
työn luovutusta. Nämä puutteellisuudet  
on poistettava viipymättä, kun se esim.  
sääolosuhteet huomioon ottaen on mah-  
dollista. Viivyttely puutteellisuuksien  
poistamisessa voi johtaa siihen, että  
suoritusta pidetään virheellisenä.

### 11.2

Jos työn luovutus on viivästynyt sovitus-  
ta sen vuoksi, että tilaaja on laiminlyönyt  
kohdassa 15 tarkoitettua velvollisuutensa  
tai urakoitsija on keskeyttänyt kohteen  
työt kohdassa 16.1 mainituista syistä, ti-  
laajalla ei ole oikeutta vedota urakoitsijan  
viivästystä koskeviin seuraamuksiin siltä  
osin, kuin viivästyminen on aiheutunut  
töiden keskeyttämisestä.

### 11.3

Tilaajalla on urakoitsijan viivästyksen pe-  
rusteella oikeus pidettyä maksamasta  
urakkahintaa. Pidätettävä summa ei kui-  
tenkaan saa ilmeisesti ylittää niitä vaati-  
muksia, joihin hänellä viivästyksen pe-  
rusteella on oikeus.

### 11.4

Työn viivästyttyä tilaajalla on oikeus vaa-  
tia urakoitsijaa täyttämään sopimuksen  
mukainen suoritusvelvollisuutensa. Tilaa-  
ja menettää oikeutensa vaatia sopimuk-  
sen täyttämistä, jos hän ei ole kohtuulli-  
sen ajan kuluessa esittänyt tätä koske-  
vaa vaatimustaan.

Urakoitsijalla on oikeus kieltäytyä täyt-  
tämästä sopimusta, jos siihen on ole-  
massa este, jota urakoitsija ei voi voittaa,  
tai jos sopimuksen täyttäminen edellyt-  
täisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia  
verrattuna siihen merkitykseen, joka so-  
pimuksen täyttämällä on tilaajalle. Jos  
este tai epäsuhte lakkaa kohtuullisen  
ajan kuluessa, tilaaja saa vaatia urakoit-  
sijaa täyttämään sopimuksen.

### 11.5

Tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopi-  
mus urakoitsijan viivästyksen vuoksi, jos  
viivästyksestä aiheutuu hänelle olen-  
naista haittaa, jonka hän voi näyttää to-  
teen.

Jos on painavia syitä olettaa, että pur-  
kuun oikeuttava viivästys tapahtuu, tilaa-  
ja saa purkaa sopimuksen jo ennen so-  
vittua luovutusajankohtaa.

### 11.6

Jos tilaaja purkaa sopimuksen kokonaan  
tai osaksi eikä urakoitsijan jo tekemää  
suoritusta voida palauttaa ilman, että ti-  
laajalle aiheutuu olennaista haittaa, tilaa-  
jan on maksettava tehdystä työstä ja kiin-  
nitetystä materiaalista korvaus, joka vas-  
taa niiden arvoa hänelle. Jos tilaaja voi  
käyttää tehdyn työn ja materiaalit hyö-  
dykseen vaikeuksista ja ilman lisäkustan-  
nuksia, niiden arvo tilaajalle on sama  
kuin niiden osuus urakkahinnasta. Mikäli  
hyödyntäminen on muutostöiden tai mui-  
den erityisten toimenpiteiden jälkeen  
mahdollista, työn ja materiaalin arvo ti-  
laajalle on niiden osuus urakkahinnasta  
vähennettynä ylimääräisillä kustannuk-  
silla. Tilaajan on pyydettyäessä annettava  
selvitys hänelle aiheutuneista lisäkus-  
tannuksista.

### 11.7

Jos tilaaja purkaa sopimuksen, hänellä  
on oikeus saada urakoitsijalta käyttöönsä  
sellaiset piirustukset ja muut erityiset  
ohjeet tai tiedot, jotka ovat tarpeen jäljel-  
lä olevien töiden suorittamiseksi. Piirus-  
tukset ja ohjeet, jotka ovat tilaajalle tar-  
peen pelkästään sen vuoksi, että tilaaja  
joutuu saattamaan urakoitsijalle kuulu-  
neen työn valmiiksi muilla keinoin, tilaaja  
saa korvauksetta käyttöönsä.

Muista piirustuksista ja ohjeista tilaaja  
on velvollinen maksamaan urakoitsijalle  
korvauksen kohdan 11.6 mukaisesti.

### 11.8

Jos urakan luovutus viivästyy, tilaajalla  
on oikeus saada urakoitsijalta vakiokor-  
vaus viivästyksestä. Korvaus on ensim-  
mäisen viivästyskuukauden kultakin al-  
kaneelta viivästysviikolta 0,5 % viiväs-  
tynyttä suoritusta vastaavasta osasta  
urakkahintaa ja tämän jälkeen kultakin  
alkaneelta viivästysviikolta 1 % viiväs-  
tynyttä suoritusta vastaavasta osasta  
urakkahintaa. Vakiokorvauksen enim-  
mäismäärä on 10 % viivästynyttä suori-  
tusta vastaavasta osasta urakkahintaa.

Tilaajalla on oikeus vakiokorvauksen  
lisäksi vaatia korvausta toteen näyttä-  
mistään vakiokorvauksen määrän ylittä-  
vistä vahingoistaan. Oikeus vahingon-  
korvauksen saamiseen vakiokorvauk-  
sen ylittäviltä osin koskee myös urakoit-  
sijan viivästyksen johdosta vahinkoa kär-  
sinyttä tilaajan perheenjäsentä.

Viivästyksestä johtuvat vakiokorvauk-  
sen määrän ylittävät välilliset vahingot  
urakoitsija on velvollinen korvaamaan ti-  
laajalle vain, jos viivästys tai vahinko on  
aiheutunut huolimattomuudesta urakoit-  
sijan puolella.

### 11.9

Tilaajalla ei ole oikeutta vakiokorvauk-  
seen eikä vahingonkorvaukseen, jos vii-  
västys johtuu sellaisesta urakoitsijan tai  
hänen työsuorituksessa tai materiaali-  
hankinnoissa käyttämänsä tahon vai-  
kutusmahdollisuuksien ulkopuolella ollees-  
ta esteestä, jota urakoitsijan ja edellä tar-  
koitetun muun tahon ei kohtuudella voida  
edellyttää ottaneen huomioon sopimusta  
tehtäessä ja jonka seurauksia he eivät  
myöskään kohtuudella olisi voineet vält-  
tää eivätkä voittaa.

Urakoitsijan on viipymättä ilmoitettava  
tällaisesta esteestä ja sen vaikutuksesta  
sopimuksen täyttämismahdollisuuteen  
kirjallisesti tilaajalle, jotta urakoitsija voisi  
vedota esteeseen perusteena korvaus-  
velvollisuudesta vapautumiselle.

## 12 URAKKASUORITUKSEN VIRHE JA SEURAAMUKSET

### 12.1

Työ on tehtävä ammattitaitoisesti ja huo-  
lillisesti sekä ottaen huomioon tilaajan  
edut. Työn on vastattava laissa, asetuk-  
sessa tai viranomaisen päätöksessä  
asetettuja sekä hyvään rakentamista-  
paan kuuluvia vaatimuksia eikä siitä saa  
aiheutua haittaa terveydelle. Työn on  
vastattava sitä, mitä osapuolten välillä on  
sovittu sekä sellaisia urakoitsijan anta-  
mia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikut-  
taneen tilaajan päätöksentekoon.

**12.2**

Urakoitsijan suorituksessa on virhe, jos se ei täytä edellä olevia vaatimuksia, eikä poikkeaminen johdu tilaajan vastuulla olevasta kohdassa 3.3 mainitusta seikasta. Jos jälkikäteen tehtävä viimeistely, säätö, vaihto tai muu vastaava työsuoritus on tyypillistä kysymyksessä olevan kaltaisille urakkasuorituksille, tällaisesta seikasta aiheutuva puutteellisuus ei ennen toimenpiteen suorittamista ole urakkasuorituksen virhe.

**12.3**

Urakoitsija vastaa suorituksessaan urakan luovutusajankohtana olleesta virheestä, vaikka virhe ilmeni vasta luovutusajankohdan jälkeen. Virheen oletetaan olleen olemassa vaaranvastuun (ehtojen kohta 8) siirtyessä ostajalle, jos se ilmenee kuuden kuukauden kuluessa tästä ajankohdasta, jollei toisin osoiteta tai oletus ole virheen taikka suorituksen luonteen vastainen. Tilaaja ei voi vedota virheeseen, jonka hän on havainnut tai joka hänen olisi pitänyt havaita eikä hän kuitenkaan ole reklamoinut virheestä näissä ehdoissa edellytetyllä tavalla.

**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.

**12.5**

Tilaajalla on oikeus siten kuin kuluttajansuojalain 9 luvun 34 §:ssä on säädetty kohdistaa työn ja sen tuloksen virheellisyteen perustuva 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 tarkoitettua materiaalia jälleenmyytäväksi. Oikeus vaatimusten esittämiseen on vain, jos virhe on ollut tällaisen elinkeinonharjoittajan työssä tai hänen luovuttamassaan materiaalissa.

**12.6**

Tilaajalla on virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta urakkahintaa. Pidätettävä summa ei kuitenkaan saa ilmeisesti ylittää niitä vaatimuksia, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

**12.7**

Tilaajalla on oikeus vaatia, että urakoitsija korjaa virheen tai uusii virheellisen suorituksen ilman tilaajalle aiheutuvia lisäkustannuksia.

Urakoitsija ei kuitenkaan ole velvollinen oikaisemaan virhettä, jos siitä aiheutuisi hänelle kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Virheen perusteella tulevat tällöin sovellettaviksi kohtien 12.8, 12.9 ja/tai 12.12 määräykset niissä mainituin edellytyksin.

Vaikka tilaaja ei vaatisi virheen korjaamista, urakoitsija saa omalla kustannuksellaan suorittaa oikaisun, jos hän viipymättä tilaajan ilmoitettua virheestä ja saatuaan tilaisuuden työkohteen tarkastamiseen, tarjoutuu tekemään sen. Tilaaja saa kieltäytyä virheen oikaisusta vain, jos hänellä on siihen painava syy. Urakoitsija ei saa vedota siihen, ettei hän ole saanut tilaisuutta virheen oikaisuun, jos tilaaja on korjauttanut virheen, eikä olosuhteet huomioon ottaen voida kohtuudella edellyttää, että tilaaja olisi jäänyt odottamaan oikaisua urakoitsijan puolelta.

**12.8**

Tilaajalla on oikeus saada urakkahinnan alennusta, jos

- virheen korjaaminen tai uusi suoritus ei tule kysymykseen,
- urakoitsija ei ole oikaissut suoritustaan kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun tilaaja on ilmoittanut virheestä urakoitsijalle ja urakoitsija on saanut tilaisuuden kohteen tarkastukseen,
- urakoitsija ei yrityksestään huolimatta ole saanut virhettä oikaistuksi, eikä virhe johda sopimuksen purkamiseen.

Hinnanalennuksen tulee määrältään vastata virheestä aiheutuvaa urakkasuorituksen arvon alentumista.

**12.9**

Tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus, jos urakoitsijan sopimusrikkomus on olennainen.

Siltä osin kuin urakoitsijan jo tekemää suoritusta ei voida palauttaa ilman olennaista haittaa, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus vain, jos muuta seuraamusta ei voida pitää hänen kannaltaan kohtuullisena. Tilaajan on maksettava jo tehdystä suorituksesta korvaus, joka vastaa sen arvoa hänelle. Arvon määrittämisessä noudatetaan kohdan 11.6. periaatteita.

**12.10**

Tilaajan oikeuteen saada käyttöönsä piirustuksia, erityisiä ohjeita tai tietoja noudatetaan kohdan 11.7 periaatteita.

**12.11**

Jos on painavia syitä olettaa, että urakoitsijan suoritus tulee olemaan olennaisella tavalla virheellinen, tilaajalla on oi-

keus purkaa urakkasopimus siltä osin kuin urakka on vielä suorittamatta.

**12.12**

Tilaajalla on oikeus vahingonkorvaukseen virheestä aiheutuneista välittömistä vahingoista kuluttajansuojalain 9 luvun ja 12 luvun säännösten mukaisesti.

Virheestä johtuvat kuluttajansuojalain 9 luvun 11 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettu välilliset vahingot urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle vain, jos virhe on aiheutunut urakoitsijan puolella olleesta huolimattomuudesta.

Oikeus vahingonkorvauksen saamiseen koskee myös virheen johdosta vahinkoa kärsinyttä tilaajan perheenjäsentä.

**13 VUOSITARKASTUS****13.1**

Mikäli osapuolet ovat sopineet vuositarkastuksen pitämisestä, sovelletaan seuraavia määräyksiä:

a) osapuolten on sovittava yhteisesti vuositarkastuksen ajankohdasta,

b) vuositarkastus on pidettävä aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluessa siitä, kun työn tulos on luovutettu tilaajalle,

c) vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat,

d) tilaajan on ilmoitettava vuositarkastuksen yhteydessä tai jollei reklamaation ajankohdasta toisin sovita viimeistään 7 vuorokauden kuluessa vuositarkastuksen pöytäkirjan tiedoksisaanista niistä virheistä, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa uhalla, että urakoitsija vastaa näistä virheistä vain siinä laajuudessa, kuin mitä ne olisivat olleet vuositarkastuksen ajankohtana,

e) urakoitsija korjaa vuositarkastuksessa havaitut kuluttajansuojalain 9 luvun mukaan vastuulleen kuuluvat virheet viipymättä, kun se esim. sääolosuhteet huomioon ottaen on mahdollista,

f) mikäli tilaaja kieltäytyy pitämästä vuositarkastusta ja tämän seurauksena urakoitsija ei voi oikea-aikaisesti korjata vastuulleen kuuluvaa virhettä, joka olisi voitu havaita vuositarkastuksessa, vastaa urakoitsija näistä virheistä vain siinä laajuudessa kuin mitä ne olisivat olleet toimitettaessa vuositarkastus sovitulla tavalla,

g) vuositarkastusta koskevat määräykset eivät em. d- ja f)-kohtaa lukuun ottamatta rajoita tilaajan oikeutta vedota kuluttajansuojalain virhesäännöksiin.

Vuositarkastuksesta laaditun pöytäkirjan katsotaan saapuneen tilaajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä sen lähettämisen jälkeen.

## 14 TILAAJAN MAKSUVELVOL- LISUUS

### 14.1

Tilaaaja on velvollinen maksamaan sovittun urakkahinnan. Jos tilaaaja maksaa urakkahinnan erissä työn kestäessä, maksettujen erien tulee vastata enintään urakoitsijan suorituksen kulloistakin arvoa.

Urakkahinnasta vähintään 3 % saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun tilaajalla on ollut kohtuullinen mahdollisuus valmiin työn tuloksen tarkastamiseen vastaanottokatselmuksessa ja kun tilaajalle kohdassa 10.2 varattu huomautusaika on kulunut umpeen. Jos vastaanottokatselmusta ei pidetä, urakkahinnasta vähintään 3 % saa erääntyä maksettavaksi, kun työn luovutuksesta on kulunut 14 vuorokautta.

Jos työn suorittaminen estyy muusta kuin urakoitsijasta johtuvasta syystä muutoin kuin tilapäisesti, urakoitsijalla on oikeus maksuerätaulukosta poiketen laskuttaa tilaajaa tehdyn urakasuorituksen arvoa vastaavasti.

Suoritukseen, jota ei tehdä kiinteään hintaan, sovelletaan, mitä kuluttajan-suojalain 8 luvun 25 §:n 2 momentissa säädetään tilaajan oikeudesta pyytää urakoitsijalta hinnan erittelyä ennen laskun maksamista.

### 14.2

Maksuerätaulukossa voidaan sopia sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai myöhemmin ennen työn alkamista maksettavasta ennakkomaksusta. Ennakkomaksun turvaavasta vakuudesta on määrätty kohdassa 6.1.

Maksuerien veloittamisen tulee ennakkomaksua lukuun ottamatta perustua määritellyn työvaiheen suorittamiseen tai materiaalin toimittamiseen. Maksuerätaulukon mukainen osuus urakkahinnasta laskutetaan, kun taulukossa määritellyt työvaihe on asianmukaisesti suoritettu tai materiaali on toimitettu.

Jos urakkahinnan suorittamisesta erissä ei ole sovittu, tilaaja maksaa urakkahinnan, kun työ on tullut kokonaisuudessaan loppuun suoritetuksi ja tilaajalla on ollut kohtuullinen mahdollisuus työn tuloksen tarkastamiseen kohdan 10.2 mukaisesti vastaanottokatselmuksessa tai sitä seuraavana huomautusaikana tai, jos vastaanottokatselmusta ei pidetä, normaalisti 14 vuorokauden kuluttua siitä, kun valmis työn tulos on luovutettu tilaajalle. Jos työn loppuunsaattaminen estyy muusta kuin urakoitsijasta johtuvasta syystä muutoin kuin tilapäisesti, urakoitsijalla on oikeus edellä olevan estämättä laskuttaa tilaajaa tehdyn urakasuorituksen arvoa vastaavasti.

### 14.3

Tilaajan tulee maksaa lasku urakkasopimuksessa sovitussa määräajassa. Määräaika ei saa olla lyhyempi kuin seitsemän vuorokautta laskun lähettämistä

seuraavasta vuorokaudesta laskettuna. Eräpäivä tulee merkitä erikseen kuhunkin laskuun. Jos maksu on suoritettu pankin tai postin välityksellä, se katsotaan tulleen maksetuksi sinä päivänä, jolloin pankki tai posti on hyväksynyt tilaajan maksutoimeksiannon.

Viivästyneelle maksulle tilaaja on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisen viivästyskoron laskun eräpäivästä lukien.

### 14.4

Tilaajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia pidettyä maksusta viivästys- ja virhetapauksissa (katso kohdat 11.3 ja 12.6).

### 14.5

Urakkahinnan maksaminen ei merkitse urakoitsijan suorituksen lopullista hyväksymistä. Virheilmoituksen tai muiden vaatimusten esittämisestä on määräykset kohdissa 10.2 ja 12.4.

## 15 TILAAJAN MUUT VELVOLLISUUDET

### 15.1

Jos toisin ei ole sovittu, tilaaja hankkii viranomaisluvut rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimenpiteeseen sekä suorittaa kustannukset näistä sekä viranomaisten toimittamista suunnitelmien tarkastamisista ja mainittujen lupien edellyttämistä viranomaisten katselmuksista ja mittauksista.

### 15.2

Tilaajan on huolehdittava niiden urakasuoritusta palvelevien järjestelyjen (työmaapalvelut) toteuttamisesta, jotka on sovittu hänen velvollisuudekseen. Hänen on lisäksi huolehdittava siitä, että urakoitsijalla on osapuolten sopimalla tavalla esteetön pääsy työkohteeseen ja urakoitsijan käytettäväksi osoitettuihin varasto- ym. tiloihin.

Mikäli tilaaja siirtää itselleen kuuluvia työmaapalveluiden toteuttamisvelvoitteita jonkun toisen työmaalla työskentelevän urakoitsijan hoidettavaksi, asiasta on aina sovittava urakkasopimuksessa. Velvoitteiden siirrosta huolimatta tilaaja vastaa viime kädessä näiden velvoitteiden sopimuksenmukaisesta hoitamisesta urakoitsijalle, jos se toinen urakoitsija, jolle tilaaja on velvoitteet siirtänyt, laiminlyö niiden hoitamisen.

Tilaajan tulee myös huolehtia siitä, että – urakoitsijan suoritusta edeltävät muut työt ja hankinnat kohteessa ovat edistyneet ajallisesti ja laadullisesti siten, että ne

tai

– kohteen olosuhteet, joihin tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa, kuten lämpötila, kohteessa varastoituina olevat tilaajan tai muun urakoitsijan materiaalit, kohteessa samanaikaisesti suoritettavat muiden urakoitsijoiden työt sekä siellä harjoitettava muu toiminta eivät estä urakoitsijaa tekemästä työtään yhtäjaksoisesti taikka sovituisissa jaksoissa noudattaen työn kannalta tarkoitukseenmukaista suoritusjärjestystä ja -tapaa.

Urakoitsijan on hyvissä ajoin etukäteen annettava tilaajalle lisäohjeet tarvittavista työmaajärjestelyistä.

### 15.3

Tilaajan on huolehdittava siitä, että tilaajan toimitettavat materiaalit ja asiakirjat luovutetaan urakoitsijan käytettäväksi sovitusti ajankohtina.

## 16 TILAAJAN LAIMINLYÖNTIEN SEURAAMUKSET

### 16.1

Jos urakkahinnan tai sitä koskevan maksuerän maksaminen on viivästynyt, urakoitsijalla on oikeus keskeyttää työ ilmoitettuaan ensin kirjallisesti keskeyttämisestä sekä sen perusteesta tilaajalle. Sama oikeus urakoitsijalla on myös, jos tilaaja ei ole täyttänyt muuta urakkasopimuksessa tai näiden sopimusehtojen kohdassa 15 määriteltyä velvollisuuttaan ja laiminlyönti vaikeuttaa olennaisesti työn tekemistä.

Ennen urakkasuorituksen keskeyttämistä urakoitsijan on tarvittavin toimenpitein varmistettava, ettei keskeyttäminen aiheuta vaaraa terveydelle tai huomattavaa vaaraa omaisuudelle.

### 16.2

Jos urakoitsijan suoritus viivästyy tilaajasta johtuvasta syystä, urakoitsijalla on oikeus korvaukseen tästä aiheutuneista ylimääräisistä rakennusmateriaalin kuljetus-, varastointi- ja suojauskustannuksista ja vakuutusmenoista sekä kohtuulliseen korvaukseen vahingoista, jos urakkaa varten varatulle työvoimalle ei voida tarjota korvaavaa työtä.

### 16.3

Urakoitsijalla on oikeus purkaa urakkasopimus siltä osin kuin työ on vielä tekevä, jos

- urakkahinnan tai sen erän maksaminen on viivästynyt ja sopimusrikkomus on olennainen,
- tilaaja ei ole urakoitsijan esittämän vähintään kymmenen vuorokauden pituisen lisäajan kuluessa täyttänyt laiminlyömiänsä maksuvelvollisuuttaan tai hän on ilmoittanut, ettei hän tule sitä täyttämään lisäajan kuluessa,

- urakoitsijan suoritus viivästyy kohtuuttomasti tilaajan puolella olevasta syystä. Tällaisena syynä pidetään mm. tilannetta, jossa tilaaja on laiminlyönyt kohdassa 15 mainitut muut velvollisuutensa ja sopimusrikkomus on olennainen tai tilannetta, jossa on käynyt selväksi, että tilaaja tulee syyllistymään olennaiseen sopimusrikkomukseen.

**16.4**

Jos urakoitsija purkaa sopimuksen kohdassa 16.3 mainituista syistä, hänellä on oikeus

- korvaukseen niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista hän todennäköisesti ei voi hyötyä muulla tavalla,
- korvaukseen sopimuksen purkamisesta aiheutuvista erityisistä kustannuksista,
- korvaukseen muista kustannuksistaan ja vahingostaan kuluttajansuojalain 9 luvun 30 §:n mukaan.

Vahingonkorvausta voidaan tilaajan vaatimuksesta sovitella, jos sopimuksen purkamisen aiheuttanut maksuviivästys aiheutuu maksuvaikeuksista, joihin tilaaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääosin omatta syyttään.

**16.5**

Mikäli urakkasopimuksessa on sovittu tilaajan maksettavaksi urakoitsijalle tietty vakiokorvaus tilaajan maksuvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta tilanteissa, joissa urakoitsija purkaa urakkasopimuksen, voi vakiokorvaus olla enintään 10 % urakkahinnasta. Vakiokorvauksen määrästä voidaan poiketa, jos jompikumpi sopijapuoli erikseen näyttää, että todellinen vahinko eroaa olennaisesti sovitusta vakiokorvauksesta.

**16.6**

Jos tilaaja peruuttaa tilauksen, urakoitsijalla on oikeus

- vastikkeeseen jo tehdystä työstä,
- vastikkeeseen toimenpiteistä, jotka hänen on tehtävä urakkasopimuksen purkamisesta huolimatta, kuten turvallisuusmääräysten edellyttämistä toimenpiteistä,
- korvaukseen muista kustannuksistaan ja vahingostaan kuluttajansuojalain 9 luvun 26 §:n 2 momentin nojalla lain 8 luvun 30 §:n mukaisesti.

**16.7**

Urakoitsijalla ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos tilaajan laiminlyönti, maksuviivästys tai tilauksen peruuttaminen johtuu tilaajan riippumattomasta ylivoimaisesta esteestä.

**16.8**

Urakoitsijan on kirjallisesti ilmoitettava tilaajalle korvausvaatimuksestaan ja sen perusteesta. Oikeutta korvaukseen ei pääsääntöisesti ole kustannuksista, jotka ovat aiheutuneet ennen ilmoituksen tekemistä, jos tilaajan laiminlyöntiin on vaikuttanut se, ettei urakoitsija ole antanut tilaajalle riittäviä ohjeita tilaajan vastuulla olevien järjestelyjen toteuttamisesta.

## **17 VAHINGONKORVAUSTA KOSKEVIA YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**

**17.1**

Vahinkoa kärsivän osapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin toisen osapuolen sopimusrikkomuksen aiheuttaman vahingon rajoittamiseksi. Jos osapuoli on laiminlyönyt tämän, hänellä ei ole oikeutta korvaukseen vahingoista, joiden syntymisen hän olisi näillä toimenpiteillä voinut estää.

Vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos korvausvelvollisuus on muutoin kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahinkoa kärsineen osapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, osapuolten varallisuusolot, urakkahinta, vahingon aiheuttaneen osapuolen mahdollisuus ennakoida ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.

## **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.

## **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.

Sopimusta koskeva kanne on käsiteltävä tilaajan asuinpaikan käräjäoikeudessa tai tilaajan suostumuksella urakoitsijan kotipaikan käräjäoikeudessa.

*Sopimusehdot ovat Kattoliitto ry:n, LVI-Urakoitsijat ry:n, Suomen Maalarimestari liitto ry:n, Suomen Sähköurakoitsijaliitto ry:n ja Vesi-, Lämpö-, Ilmastointiurakoitsijat VeLu ry:n ja Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry:n yhteistyössä laatimat vuonna 1995.*

*Vuonna 2002 järjestöjen nimet ovat Kattoliitto ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, Suomen Maalarimestari liitto ry ja Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry ja Rakennusteollisuus RT ry.*