

## **1 § SOVELTAMISALA JA MÄÄRITELMÄT**

### **1.1**

Näitä sopimusehtoja sovelletaan hirren käsinveistoa harjoittavan urakoitsijan ja kuluttaja-asiakkaan välisissä

- hirsituotteiden, kuten laavun, saunan, aitan, kesämökin tai omakotitalon kauppaa, rakentamista, korjausrakentamista,
- hirsien käsinveistotyötä,
- rakennusmateriaalien hankkimista,
- näiden kuljetusta, asennusta ja kokoamista,
- muita tällaisiin rakennusurakoihin liittyviä töitä

koskevissa urakkasopimuksissa, tarjouksissa ja tilausvahvistuksissa. Näiden sopimusehtojen soveltuvuuden ehtona on, että tilaajan käyttötarkoitus työn kohteelle on pääasiallisesti muu kuin elinkeinotoiminta.

Tämän sopimuksen alaisiin sopimussuhteisiin sovelletaan kuluttajansuojalakia. Näillä sopimusehdoilla tai urakkasopimuksen ehtoilla ei voida syrjäyttää kuluttajansuojalain pakottavia määräyksiä.

## **2 § TARJOUS**

### **2.1**

Urakoitsijan tilaajalle kirjallisesti osoittama tarjous on voimassa yhden kuukauden sen päiväyksestä, ellei kirjallisesti toisin osapuolten välillä sovita. Tarjousasiakirjoissa tai muissa tarjouksissa annetut ja kuvaillut mitta- ja painotiedot ovat arvioita ja likimääräisiä. Lopulliset mittatiedot annetaan osapuolten välisessä urakkasopimuksessa.

## **3 § SUORITETTAVA URAKKA**

### **3.1**

Urakoitsijan tai tilauksen toimittajan tehtäväksi sovittu urakka tai muu tähän liittyvä työ on eritelty osapuolten kanssa tehtävässä urakkasopimuksessa ja sen mukana toimitettavissa liitteissä. Urakoitsija ei ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoissa ilmeneviin seikkoihin tai määräyksiin. Mikäli osapuolet päättävät lisäyksistä urakkasopimukseen, myös niihin sovelletaan näitä ehtoja.

### **3.2**

Mikäli ei toisin sovita, urakkaan liittyvän työmaan johtovelvollisuuksiin kuuluvat,

- työmaan yleisjohto,
- työmaan vastaavan työnjohtajan nimeäminen tarvittaessa,

- työturvallisuuslainsäädännön mukaiset päätoteuttajan velvollisuudet,
  - työmaan töiden järjestelyt
- Näistä velvoitteista vastaava osapuoli on nimetty urakkasopimuksessa.

### **3.3**

Urakoitsijan omissa tai alihankkimissa tiloissa olevan työmaan turvallisuuden yleisjohdosta ja turvallisuudesta vastaa urakoitsija. Tilaaja vastaa yhtäläisesti omissa tiloissaan olevan työmaan turvallisuudesta.

## **4 § SOPIMUS**

### **4.1**

Sitova sopimus syntyy urakoitsijan ja tilaajan välisen urakkasopimuksen allekirjoituksen, tai kun urakoitsija on kirjallisesti vahvistanut tilauksen.

### **4.2**

Sopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten yhteisellä päätöksellä. Muutoksesta on sovittava kirjallisesti.

Sopimuksen siirto ei ole mahdollista uudelle osapuolelle ilman osapuolten yhteistä kirjallista päätöstä. Tämä ei kuitenkaan estä urakoitsijaa hyödyntämästä aliurakoitsijoita tai hankkijoita. Myös muut mahdolliset huomautukset koskien tämän sopimuksen mukaista urakkaa on tehtävä kirjallisesti.

## **5 § SOPIMUSASIAKIRJOJEN SOVELTAMISJÄRJESTYS**

### **5.1**

Mikäli sopimuksessa käytettävät sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriitaiset, niitä sovelletaan seuraavassa etusijajärjestyksessä:

1. Urakkasopimus
2. Urakkaneuvottelupöytäkirja
3. Rakennus-/työsuunnitelma
4. Rakennesuunnitelmat
5. Rakennusselitys
6. Tilausvahvistus
7. Tilaus
8. Tarjous
9. Tarjouspyyntö
10. Nämä yleiset sopimusehdot

Urakkasopimukseen voidaan kirjata lisäyksiä käytettävien asiakirjojen ja soveltamisjärjestyksen osalta ennen allekirjoitusta, jos toinen osapuolista katsoo tälle olevan tarvetta.

## **6 § HINTA JA LISÄTYÖT**

### **6.1**

Urakan hinta ja sen määräytymisperusteet, kuten suoritus aika ja suorituksen sisältö, on sovittu urakkasopimuksessa ja sen mukana toimitettavissa liitteissä. Jos urakkaa ei suoriteta kiinteään hintaan ja urakoitsija on antanut urakasta (pois lukien mahdollinen urakkasopimuksessa eritelty kiinteähintainen materiaalityö) hinta-arvion,

- Lopullinen hinta saa ylittää arvion enintään **15 prosentilla**, jollei kuluttajansuojalain 9 luvun 24 §:stä johdu muuta. Mikäli kyse kuitenkin on arvoltaan pienestä urakasta (enint. 10 000 euroa alv 0%, pl. materiaalityö), osapuolet voivat erikseen sopia, kuinka paljon hinta-arvio voi ylittyä.

- Urakoitsijan antaessa hinta-arvion, katsotaan sen tarkoittavan suoritettavan työn kokonaishintaa, pois lukien tilaajan tilaamat lisä- ja muutustyöt.

- Urakoitsija voi antaa häntä sitomattoman suuntaa antavan hinta-arvion, mikäli tästä on sovittu osapuolten välisessä urakkasopimuksessa.

### **6.2**

Hinta sisältää sopimuksen syntyessä voimassa olevat välilliset verot ja maksut. Urakkasopimuksessa voidaan kuitenkin todeta, päättävätkö osapuolet ottaa huomioon urakkahinnassa hintaan vaikuttavat tulevat sopimuskorotukset ja viranomaispäätökset. Mikäli hinnan määräytymiskustannukset veroista tai maksuista johtuen muuttuvat, on urakoitsijalla oikeus muuttaa hintoja, jos näitä ei olla otettu jo aiemmin huomioon.

### **6.3**

Urakoitsijalla on kuitenkin oikeus yksipuolisesti korottaa kiinteitä hintoja, mikäli

- korotuksen syynä on lainmuutos tai viranomaisen päätös, jota urakoitsija ei kohtuudella voinut ottaa huomioon sopimuksen voimaantulohetkellä, tai

- korotus johtuu urakoitsijasta riippumattomasta syystä, koskien estettä, joka liittyy asennukseen, rakentamiseen tai muuhun vastaavaan työvaiheeseen, jota urakoitsija ei olisi kohtuudella voinut välttää tai ottaa huomioon.

- Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli hinnankorotus näissä tilanteissa on yli **5 prosenttia** alkuperäisestä arvonalisäverollisesta sovitusta urakkahinnasta laskettuna.

- Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, mikäli korotus johtuu veropohjan laajentamisesta ja aiemmin verovapaan suorituksen muuttumisesta veronalaiseksi.

- Purkamisoikeutta on käytettävä kohtuullisessa ajassa tiedoksiannosta.

- Urakoitsijan on aina ilmoitettava hinnankorotuksesta tilaajalle kirjallisella erittelyllä, josta käy ilmi korotuksen syy ja määrä.

- Jos tilaaja päättää purkaa sopimuksen, on hän velvoitettu maksamaan jo tehdystä työstä sekä urakkaan sidotusta materiaalista korottamattoman urakkahinnan mukaisesti.

#### 6.4

Urakoitsija voi laskuttaa tilaajalta kohtuullisen korvauksen lisätyöstä tai ylimääräisistä kustannuksista, mikäli

- Urakoitsijan työsuoritus lykkääntyy tilaajan toimesta ja tästä koituu urakoitsijalle todistettavasti lisäkustannuksia

- Tilaaajan antamat urakan kannalta oleelliset tiedot eivät pidä paikkaansa, tai tilaaja on jättänyt hankkimatta tällaiset tiedot, mistä todistettavasti koituu urakoitsijalle lisäkustannuksia.

- Tilaaaja vaatii toteuttamaan työvaiheita, joista ei ole sovittu urakkasopimuksessa tai työsuunnitelmassa.

- Aiheutunut lisätyö tai -kustannus tulee antaa kirjallisesti tiedoksi tilaajalle.

#### 6.5

Mikäli lainmuutos tai viranomaispäätös aiheuttaa kauppahinnan alenemisen verojen, veronkaltaisten maksujen tai urakoitsijan kustannusten kautta, on tilaajalla oikeus vastaavaan hinnanalennukseen, kuin urakoitsijalla. Mikäli urakoitsija osoittaa ottaneensa tämän huomioon jo aiemmin urakkahinnassa, ei oikeutta hinnanalennukseen ole.

### 7 § LASKUTUS JA MAKSUEHDOT

#### 7.1

Urakkahinnan maksuaikataulu on sovittu osapuolten välisessä urakkasopimuksessa.

#### 7.2

Mikäli urakoitsijan työsuoritus lykkääntyy tilaajan toimesta, ei tällä ole vaikutusta maksuaikatauluun, ellei lykkääntyminen johdu tilaajasta riippumattomasta syystä.

#### 7.3

Maksuehto on 14 päivää laskun päiväyksestä, ellei muuta ole sovittu osapuolten välillä tai urakoitsijan hinnastossa toisin mainita. Urakoitsijalla on oikeus periä korkoa korkolain mukaisesti ilmoitetun, viivästysaikana olevan korkotason mukaisesti. Urakoitsijan tulee kuitenkin viipymättä tehdä huomautus erääntyneestä laskusta.

#### 7.4

Mikäli tilaaja ei suorita maksua maksuaikataulun mukaisesti, on urakoitsijalla oikeus pidättäytyä urakkasopimuksen mukaisesta työsuorituksesta, kunnes maksu on maksettu. Urakoitsijan tulee kuitenkin ilmoittaa tilaajalle välittömästi työn keskeytymisestä, sekä tehdä tarvittavat toimenpiteet urakan kohteen suojaamiseksi. Urakoitsija voi vaatia korvausta aiheutuneista lisäkustannuksista.

### 8 § VAKUUS

#### 8.1

Jos osapuolet sopivat tilaajan suorittavan ennakkomaksua urakan kohteesta, mitä urakoitsijalla on oikeus vaatia, tulee urakoitsijan asettaa tilaajan ennakkoon suorittamalle maksulle sen turvaava vakuus, jonka tulee olla voimassa niin pitkään, kunnes urakoitsijan työsuoritus kattaa ennakkomaksun määrän.

### 9 § VASTUU RAKENNUSTAVARASTA SEKÄ OMISTUKSENPIDÄTYS

#### 9.1

Elleivät osapuolet toisin sovi, urakoitsija vastaa rakennustavaran kuljetuksesta veistopaikalle, sekä vastaa kuljetus-, varastointi- sekä muista mahdollisista ennen luovutusta koituvista tavaraan liittyvistä kuluista.

Mikäli ei toisin sovita, tilaaja vastaa kuitenkin itse hankkimansa rakennusmateriaalin kuljetuksesta veistopaikalle, osoittamansa rakennuspaikan teiden ja tontin kantavuudesta sekä sopivuudesta hirsikehikon tai muun rakennustavaran kuljetukseen.

Urakoitsija ei ole vastuussa niistä kuluista, jotka ovat johtuneet siitä, että luovutus on viivästynyt tai vahingoittunut tilaajan puutteellisen tiedoksiannon vuoksi.

#### 9.2

Urakkahintaan kuuluvat työmaalle toimitetut materiaalit ovat aina urakoitsijan omaisuutta, kunnes ne on maksettu. Mikäli tilaaja on maksanut materiaalin ennakkoon, tulee urakoitsijan heti maksun jälkeen siirtää ja eritellä ennakkoon maksetut materiaalit erilleen, tai vaihtoehtoisesti tilata ne suoraan tilaajan nimellä. Sopimuksessa eritellyt ja tilaajan maksamat tai hankkimat materiaalit ovat aina tilaajan omaisuutta.

### 10 § OSAPUOLTEN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

#### 10.1

Tilaajan vastuulla on tutustua hänelle luovutettuihin piirustuksiin, työnkuvauksiin, työselvityksiin ja kirjallisiin ohjeisiin. Näillä on toimitusta tarkentava rooli. Tilaajan tulee

viipymättä ilmoittaa huomautuksista urakoitsijalle.

#### 10.2

Tilaajan vastuulla on hankkia tarvittavat rakennusluvut sekä ilmoittaa mahdollisista muutoksista. Urakoitsijan taas tulee antaa riittävät ohjeet muun muassa rakennuspaikan järjestämisestä ennen urakan aloittamista. Tilaaja järjestelee rakennuspaikan urakoitsijan ohjeiden mukaan, jolloin tilaaja vastaa myös mahdollisista kustannuksista laiminlyödessään nämä ohjeet.

#### 10.3

Kumpikin osapuoli vastaa toimittamiensa asiakirjojen ja muiden selvitysten oikeellisuudesta, sekä sitoutuu ilman toisen suostumusta olemaan jäljentämättä tai antamatta niistä tietoja kolmannelle osapuolelle. Urakoitsijan ei kuitenkaan ole mahdollista vedota tilaajan antamien suunnitelmien virheeseen, joka hänen olisi ammatillisena tullut havaita.

#### 10.4

Tilaajan on varattava eri työvaiheita varten urakoitsijalle kohtuullinen aika työn suorittamiseen sekä täytettävä tämän sopimuksen mukaiset ja urakoitsijan tälle asettamat velvoitteet. Osapuolet ovat velvollisia myötävaikutukseen, joka vähentää haittoja ja lisäkustannuksia sekä toimimaan niin, että urakka voi valmistua urakkasopimuksessa mainitussa ajassa ja muutoin sovitulla tavalla.

### 11 § TILAAJAN MUUT VELVOLLISUUDET

#### 11.1

Tilaajan tehtävänä on hankkia tarvittavat viranomaisluvut, jotta urakan kohde voidaan rakentaa, purkaa tai suorittaa sille jokin muu vastaava toimenpide. Tilaajan velvollisuutena on myös suorittaa maksut näistä viranomaisluvista sekä muista viranomaisten mahdollisesti vaatimista maksuista liittyen esimerkiksi suunnitelmien tarkastamiseen, lupiin tai muihin urakan mahdollistamiseksi vaadittaviin viranomaistoimenpiteisiin.

#### 11.2

Työmaapalvelujen jaosta urakoitsijan ja tilaajan välillä sovitaan urakkasopimuksessa. Tilaaja sitoutuu vastaamaan hänelle sovittujen työmaapalvelujen toimivuudesta, sekä takaa urakoitsijalle esteettömän pääsyn urakkapaikalle sovitulla tavalla. Työkohteeseen liittyviin varastoihin sekä muihin urakan kannalta oleellisiin tiloihin tulee myös taata esteetön pääsy.

## 11.3

Tilaaajan siirtäessä hänelle joko urakkasopimuksella tai näiden sopimusehtojen kautta sovittu tehtävän kolmannelle osapuolelle, tulee hänen aina ensin varmistaa asia urakkasopimukseen merkityltä urakoitsijan yhteyshenkilöltä.

**12 § VAKUUTTAMINEN**

## 12.1

Urakkaan liittyvistä vakuutuksista sovitaan erikseen urakkasopimuksessa. Nämä vakuutukset voivat liittyä esimerkiksi kuljetukseen, väliavarastointiin, veistämiseen tai pystyttämiseen, restaurointiin tai muuhun korjaustoimenpiteeseen. Mikäli tilaaja on vakuuttava osapuoli esimerkiksi jo olemassa olevan urakan kohteen muutosten osalta, tulee hänen hankkia ja ilmoittaa vakuutuslaitokselle urakasta ennen urakkasopimuksen voimaantulusta.

**13 § VUOSITARKASTUS**

## 13.1

Osapuolten tulee sopia vuositarkastuksesta joko urakkasopimuksella, tai kirjallisesti erikseen myöhemmän ajankohtana, mikäli tällainen halutaan järjestää.

**14 § VAARANVASTUU**

## 14.1

Urakoitsijalla on vaaranvastuu, eli riski urakan tai kaupan kohteen tuhoutumisesta, katoamisesta, vahingoittumisesta siihen asti, kunnes urakkasopimuksen mukainen suoritus on luovutettu tilaajan hallintaan kohdan 15 § mukaisesti. Mikäli osapuolet sopivat urakkasopimuksessa erillisestä kohdan 16.2 mukaisesta vastaanottokatselmuksesta, siirtyy vaaranvastuu tilaajalle vasta tämän katselmuksen suorituksen jälkeen.

## 14.2

Jos luovutus kuitenkin myöhästyy tilaajan toimesta, siirtyy vaaranvastuu tilaajalle heti, kun urakoitsija on tehnyt häneltä edellytettävät toimet luovutuksen suhteen.

Tilaajalla on vaaranvastuu, jos urakan kohteena oleva rakennus tai muu tuhoutuu urakoitsijasta riippumattomasta syystä, tai tilaaja tuomalla urakkapaikalle urakkasopimukseen kuulumatonta omaisuutta saa tämän aikaan.

**15 § SUORITUKSEN LUOVUTTAMINEN JA OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN**

## 15.1

Urakan luovutusajankohta on riippuvainen siitä, miten suorituksen kuljetus on sovittu hoidettavaksi sekä mitä asennustyöstä on

sovittu. Urakoitsijan vastatessa sekä kuljetuksesta että hirsikehikon tai muun urakan kohteen asennustyöstä, luovutus tapahtuu asennustyön päätyttyä.

Mikäli urakoitsija vastaa ainoastaan kuljetuksesta, suorituksen luovutus tapahtuu, kun se on purettu kuljetusvälineestä sille osoitetulle paikalle. Tilaajan tulee aina kuitata tavara vastaanotetuksi kirjallisesti kuljetusasiakirjaan. Mikäli jotain puuttuu, tulee tilaajan tehdä merkintä puutteesta kirjallisesti kuljetusasiakirjaan. Mikäli urakkasopimuksessa on sovittu tilaajan vastaavan kuljetuksesta, luovutus tapahtuu, kun urakan kohde on lastattu tilaajan osoittamaan kuljetusvälineeseen.

## 15.2.

Urakoitsijan on luovutettava tilaajalle urakasuoritusta koskevat sellaiset tarpeelliset käyttö- tai hoito-ohjeet sekä annettava suoritustaan koskevat muut tarpeelliset tiedot, jotka tilaaja voi perustellusti olettaa saavansa.

**16 § TOIMITUKSEN TARKASTAMINEN**

## 16.1

Tilaajan tulee tarkastaa toimitettu urakan kohde luovutuksen jälkeen. Tarkastus koskee urakkasopimuksen vastaisia nimenomaisia virheitä sekä työsuorituksessa että toimitetussa tavarassa. Jos tilaaja jättää tämän tarkastuksen tekemättä, hän voi vaarantaa mahdollisuutensa saada virheet korjatuksi urakoitsijan toimesta.

## 16.2

Urakan kohteeseen voidaan suorittaa erillinen vastaanottokatselmus, jos tällainen sovitaan urakkasopimuksessa pidettäväksi. Tässä osapuolet tarkastavat kohteen yhdessä. Vastaanottokatselmusta voi vaatia sekä urakoitsija että tilaaja. Mikäli katselmus pidetään, omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen tapahtuu vasta katselmuksen suorittamisen jälkeen. Katselmus tulee kuitenkin pitää 7 päivän sisällä luovutuksesta.

**17 § VIRHEILMOITUKSEN TEKEMINEN JA URAKOITSIJAN VIRHEVASTU**

## 17.1

Mikäli tilaaja tai urakoitsija huomaavat urakan kohteessa virheen tai muun puutteen, on osapuolen ilmoitettava virheestä tai puutteesta kohtuullisessa ajassa, normaalisti 14 päivän kuluessa siitä, kun hän havaitsi virheen tai puutteen tai hänen olisi pitänyt se ha-

vaita. Tässä molemmilla osapuolilla on mahdollisuus esittää vaateita, jos lopputulos ei vastaa tehtyä urakkasopimusta.

## 17.2

Tilaaja voi kuitenkin kohdan 17.1. estämättä vedota virheeseen tai puutteeseen, jos

- urakan kohde ei ominaisuuksiltaan täytä kuluttajaturvallisuuslaissa (920/2011) sille asetettuja vaatimuksia, tai on muuten terveydelle vaarallinen, tai
- urakoitsijan menettely on ollut törkeän huolimaton, piittaamaton tai kunnianvastaista ja arvotonta.

## 17.3

Urakoitsija vastaa urakan kohteessa luovutusajankohtana olevasta virheestä tai puutteesta, vaikka se ilmeni vasta myöhemmin. Virheen oletetaan olleen olemassa luovutusajankohtana, mikäli virhe ilmenee kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta. Urakoitsijalla on todistustaakka osoittaa, että virhe on syntynyt vasta luovutuksen jälkeen. Virheeseen ei pidetä rakennustavaran muutoksien ulkonäön tai vähäisten urakoitsijasta riippumattomien muutosten suhteen, mikäli näistä mahdollisista muutoksista on urakkasopimuksessa mainittu.

## 17.4

Mikäli virheestä tai puutteesta on ilmoitettu asianmukaisesti, elinkeinonharjoittajan virhevastuun nojalla urakoitsija on velvollinen korjaamaan tavarantoimen tai asennusvirheen. Urakoitsija voi myös vaihtaa virheellisen tavarantoimen tai osan ehjään.

Urakoitsijan tulee kuitenkin tehdä korjaus kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun virhe tuli hänen tietoonsa, olettaen että hänelle varataan tilaisuus korjata virhe. Mikäli urakoitsija vaihtaa tavarantoimen tai muun osan uuteen, virheellinen tavara on hänen omaisuuttaan.

## 17.5

Jollei virheen oikaisu tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta kohtuullisessa ajassa siitä, kun tilaaja on ilmoittanut virheestä ja urakoitsija on saanut tilaisuuden kohteen tarkastukseen, tilaaja saa vaatia virhettä vastaavaa hinnanalennusta.

## 17.6

Mikäli tilaaja toimii itse asentajana, urakoitsija ei vastaa virheestä, joka johtuu

- muutoksesta urakan kohteeseen ilman urakoitsijan myötävaikutusta,
- väärin suoritetusta ja ohjeidenvastaisesti tehdystä asennuksesta,
- jatkuneesta tuotteen käytöstä virheen ilmettyä, tai tavallisesta kulumisesta.

Tilaaajan tulee noudattaa urakoitsijan antamia ohjeita myös asennuksen jälkeen, vaikka urakoitsija olisi tehnyt asennuksen itse. Tilaaaja voi vapautua vastuusta edellä mainituissa tilanteissa ainoastaan, mikäli hän noudattaa tarkalleen urakoitsijan antamia ohjeita.

#### 17.7

Tilaaajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli virhe on olennainen eikä se ole korjattavissa. Tämä lisäksi tilaaajalla on virheen perusteella oikeus pidättää maksamasta kauppahintaa. Tilaaaja ei saa kuitenkaan pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

#### 17.8

Tilaaaja voi kuitenkin myös aina vedota virheeseen, mikäli urakan kohde ei ominaisuuksiltaan täytä kuluttajaturvallisuuslain (920/2011) sille asettamia vaatimuksia, tai on muuten terveydelle vaarallinen. Mikäli urakoitsijan menettely on ollut törkeän huolimattontaa, piittaamatonta tai kunnianvastaista, tulee urakoitsijan korvata kuluttajansuojalain 9 luvun 11 §:n 3 ja 4 momentin mukaiset välilliset vahingot tilaajalle.

#### 17.9

Tilaaajalla on lisäksi oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii virheen vuoksi. Urakoitsija vastaa aiheuttamistään välittömistä vahingoista kuluttajansuojalain 9 ja 12 luvun mukaisesti. Välillisen vahingon urakoitsija on velvollinen korvaamaan vain, jos virhe tai vahinko johtuu hänen huolimattomuudestaan.

### 18 § VIIVÄSTYMINEN

#### 18.1

Mikäli urakkasopimuksen mukainen toimitusajankohta ylitetään, urakoitsijan suoritus on viivästynyt. Jos viivästyminen näyttää todennäköiseltä, urakoitsijan tulee välittömästi kirjallisesti ilmoittaa tilaajalle viivästyksestä, sen syystä sekä uudesta toimitusajankohdasta. Tilaaajan tulee myös tehdä ilmoitus urakoitsijalle, mikäli hän ei kykene ottamaan urakan kohdetta vastaan, ilman että se katsotaisiin myöhästyneeksi.

#### 18.2

Vähäiset virheet eivät estä urakan kohteen luovuttamista, jos näistä on ilmoitettu tilaajalle sekä sovittu korjausaikataulusta.

#### 18.3

Tilaaajalla on pidätysoikeus maksuun, mikäli urakka on viivästynyt urakoitsijan toimesta, sekä osa urakasta tai koko urakka eräänä maksettavaksi viivästyksen aikana. Tämän

oikeuden voidaan katsoa jatkuvan niin pitkään, kunnes urakoitsija toimittaa urakan kohteen tilaajalle. Tilaaaja on oikeutettu korvaukseen viivästyksestä, mikäli viivästys on urakoitsijasta johtuva.

Viivästyskorvaus on kultakin alkavalta viikolta 0,5 prosenttia ensimmäisen kuukauden ajan. Tästä eteenpäin viivästyskorvaus on 1 prosentti kultakin alkavalta viikolta, kunnes urakan kohde toimitetaan urakkasopimuksen mukaisena.

Viivästyskorvaus lasketaan siitä osasta hintaa, mitä tilaaajan olisi toimitusaikataulun mukaan pitänyt päästä jo hyödyntämään. Näin ollen korvaus voi koskea myös jo toimitettuja tavaroita, jos puuttuvan toimituksen katsotaan estävän myös näiden käytön. Urakoitsijan vastuunrajoitus ja enimmäismäärä korvaukselle on 10 prosenttia koko urakan hinnasta.

#### 18.4

Urakoitsijalla on sopimusperusteinen suoritusvelvollisuus urakan loppuunsaattamiseen, joten viivästyskorvauksen lisäksi tilaaja voi kuitenkin aina vaatia kuluttajansuojalain 9 luvun 11 §:n mukaisia viivästyksen aiheuttamia todellisia vahinkoja korvattavaksi siltä osin kuin todellinen vahinko ylittää viivästyskorvauksen.

#### 18.5

Vapauttamisperusteeksi (Force majeure) kuitenkin katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen, asiaan vaikuttava tapahtuma, jota urakoitsijan ei voida kohtuudella edellyttää ottaneen huomioon sopimuksentekohetkellä, ja jonka seuraamuksia ei voida estää ilman kohtuutonta ajanhukkaa tai kohtuuttomia lisäkustannuksia. Mikäli urakoitsija pystyy osoittamaan, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, hän vapautuu korvausvaateista.

Esimerkiksi urakoitsijan pitkäaikainen sairastuminen voi viivästyttää toimitusta hirren käsinveiston asiantuntijaluonteisuuden vuoksi. Vapauttamisperusteeksi voidaan katsoa tilanne, jossa korvaajaa urakkasopimuksen mukaisen työn loppuun saattamiseksi ei ole välittömästi saatavilla ilman kohtuuttomia kustannuksia. Osapuolen tulee ilmoittaa tällaisen vapauttamisperusteen olemassaolosta toiselle osapuolelle välittömästi sen ilmettyä.

#### 18.6

Mikäli viivästyksen voidaan katsoa aiheuttavan tilaajalle olennaista haittaa, ja mikäli toimitettava tuote olisi mahdollista korjata tai suorittaa loppuun muualla hankaluudetta, tilaaja voi kuitenkin purkaa kaupan.

### 19 § TILAAJAN LAIMINLYÖNTIEN SEURAUKSET

#### 19.1

Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus tilaajan maksuviivästyksen vuoksi, jos viivästys ja sopimusrikkomus on olennainen. Mikäli maksu huomautuksesta suoritetaan, ei oikeutta purkaa sopimusta ole.

#### 19.2

Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli tilaaja kieltäytyy vastaanottamasta urakan kohdetta. Työn osalta sopimuksen voi purkaa vain tekemättömän työn osalta.

19.3 Mikäli urakan kohteen luovutus viivästyy tilaajasta johtuvasta syystä, on urakoitsijalla oikeus korvaukseen viivästyisestä johtuneista toteennäytetyistä menoista. Korvaus on 0,5 prosenttia viivästynyt osaa vastaavasta osasta kauppahintaa jokaiselta alkavalta viikolta, enintään kuitenkin 10 prosenttia koko urakan hinnasta. Vakiokorvauksen määrästä voidaan poiketa, jos jompi kumpi osapuoli erikseen näyttää, että viivästyisestä aiheutunut todellinen vahinko poikkeaa siitä olennaisesti.

### 20 § SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN

#### 20.1

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia

#### 20.2

Jos sopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla, tilaaja voi saattaa asian kuluttajariitalautakunnan ([www.kuluttajariita.fi](http://www.kuluttajariita.fi)) ratkaistavaksi. Ennen asian viemistä kuluttajariitalautakunnan käsittelyyn tilaajan tulee olla yhteydessä valtakunnalliseen kuluttajaneuvontaan ([www.kuluttajaneuvonta.fi](http://www.kuluttajaneuvonta.fi)).

#### 20.3

Jos erimielisyydet saatetaan tuomioistuimen ratkaistavaksi, kanne on nostettava tilaajan asuinpaikan yleisessä alioikeudessa, ellei tilaaja halua nostaa kannetta myyjän kotipaikan yleisessä alioikeudessa.