

Teksti: Tuula Sipilä
Kuva: Raimo Ikonen

Oman talon rakentaminen on monen suomalaisen haave. Hartiapankkirkentäjältä vaaditaan vankkaa ammattitaitoa ja osaamista, mutta myös avaimet käteen -paketin tilaajan on tunnettava määräykset, sopimukset ja vastuut.

Talopakettien suosio pientalorakentamisessa on jatkuvassa kasvussa. Syinä lienevät sekä talopakettien vaivattomuus, ajan säästö että rakentamiseen liittyvän kokemuksen puute.

”Talopakettia ostaessaan asiakas tekee talotehtaan kanssa sopimuksen tavaran toimittamisesta. Useinkaan sopimukseen ei kuulu pystytys, vaan sopimus työsuorituksesta tehdään itsenäisen yrittäjän kanssa. Vaikka talopakettien kauppaan sovelletaan kuluttajansuojalain määräyksiä, kannattaa asiakkaan aina tarkistaa mihin hän on sitoutumassa. Sopimuksesta on hyvä katsoa mahdolliset sopimussakot ja takuut. Pahin virhe, jonka pienrakentaja voi tehdä, on jättää kirjalliset sopimukset tekemättä”, toteaa Pientalorakentamisen Kehittämiskeskus PRKK ry:n lakimies, varatuomari Rauno Peltola.

Ammattiapu maksaa itsensä takaisin

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava si-

Onko pienrakentajall Hyvin suunniteltu on

tä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja myönnetyn luvan mukaisesti.

”Vastuu on viime kädessä siis rakennuttajalla itsellään. Osaa- van ammattilaisen apuun kannattaa panostaa jo siksikin, että osa rakennuksilla tehtävistä töistä on luvanvaraisia. Työmaalla monen yhtäaikaisen tehtävän hallitseminen vaatii osaamista ja aikaa”, toteaa Peltola.

Rakennuttajan onkin hankittava hankkeelle vastaava työnohtaja sekä tarpeen mukaan erityisalan työnohtajia. Tämä tehdään mielellään jo rakennusprojektia suunniteltaessa, silloin työnohtaja voi paremmin valvoa työn todellista kulkua. Vastaavan työnohtajan tehtävistä tehdään kirjallinen sopimus ja siihen voidaan sisällyttää enemmänkin, kuin mitä laki edellyttää. Erityisen tärkeää tämä

on silloin, kun tehdään vaikkapa kesämökkiä tai kakkosasuntoa etäprojektina.

”Olisi hyvä, että vastaava työnohtaja on paikkakunnalta, jotta hän pääsee työmaalle kätevästi aina tarvittaessa”, Peltola sanoo.

Peltolan mukaan vastaava työnohtaja on rakennuttajan luottomies, joka säästää paitsi pienrakentajan hermoja myös rakentamisen kustannuksia. ”Valvonta toki maksaa, mutta toisaalta sillä voidaan estää väärinkäsitykset ja kalliit virheet”, Peltola muistuttaa.

Mistä hankkeelle tekijät?

Urakoitsijan valinta aiheuttaa monelle kokemattomalle rakennuttajalle päänvaivaa. Mistä

löytää hankkeelle luotettavat ja ammattitaitoiset tekijät? Suositukset ja tuttujen kertomukset antavat osviittaa ja urakoitsijan toiminnasta aikaisemmissa kohteissa kannattaakin ottaa selvää.

Rakennuttajan on hyvä myös ottaa huomioon sopimussuhde käyttämäänsä työvoimaan. ”Jos urakoitsijaksi valitaan yrittäjä tai ammatinharjoittaja, ei rakennuttajalla ole työnantajan velvoitteita. Jos urakoitsija ei ole ennakkoperintärekisterissä, on rakennuttajan toimittava laskusta ennakonpidätys. Koska kyseessä ei kuitenkaan ole palkanmaksu, ei työnantajan sosiaaliturvamaksuja tai muita palkan sivukuluja tarvitse maksaa”, Peltola selvittää.

Jos taas rakennuttaja päätyy itse palkkaamaan työmaalleen työntekijöitä, tulee hänen huolehtia työnantajavelvoitteistaan



lla oikeusturvaa? n puoliksi rakennettu

palkanmaksuineen ja ennakko-
pidätyksineen. Verotoimistot antavat apua tällaisissa tapauksissa.

”Vastuukysymysten osalta kannattaa muistaa, että työntekijän ja urakoitsijan virhevastuut ovat erilaisia”, Peltola muistuttaa.

Jos virhe sattuu, mikä avuksi?

Kun talopaketti sitten tulee ton-
tille, on valmistelutyöt tehty talotehtaan antamien ohjeiden mukaisesti. Tilaajan tulee tarkistaa, vastaako työmaalle tuodun kuorman laatu ja määrä sovittua. Peltolan mukaan talopakettien sisällöissä on nykyään yhä harvemmin virheitä, mutta ostajan vastuulla on kuitenkin ilmoittaa, mikäli toimituksissa on puutteita.

”Reklamaatio on aina syytä tehdä kirjallisena”, hän muistuttaa.

Talotehtaat antavat toimittamilleen materiaaleille ja osille kattavan takuun. Työn osalta takuu kattaa vain tehtaiden omien työntekijöiden työsuoritukset. Takuuajat vaihtelevat yhdestä kahteen vuoteen. Jos pakettiin kuuluu kodinkoneita tai kalusteita, voi niillä olla erilliset takuut, jotka ilmenevät sopimuspapereista. Yleisiin sopimusehtoihin on kirjattu myös viivästyssakko toimituksen myöhästymisen varalle.

”On hyvä muistaa, että mikäli asennustyöt tilataan muulta kuin talopakettin toimittajalta, tulee rakennuttajan tehdä erilliset sopimukset jokaisen aliurakoitsijan kanssa”, sanoo Peltola.

Joskus voi käydä niinkin, että talotehtaan tai urakoitsijayrityksen

toimintaedellytykset rakennusprojektin aikana merkittävästi heikentyvät. Valpas ostaja tarkistaakin luottotiedot etukäteen, mikäli mahdollista.

”Maksupostin saapuminen etuajassa saattaa olla merkki lähestyvistä vaikeuksista. Etupainotteiseen maksamiseen ei tule suostua, vaan laskut maksetaan vasta kun työ on tehty tai tavara toimitettu”, Peltola painottaa.

Laiha sovinto parempi kuin lihava riita

Jos erimielisyyksiä ilmenee, kannattaa ne aina ensin yrittää sovittelulla. Yksittäisissä riita-asioissa, kuten erimielisyyksissä talopakettitoimittajan kanssa tai pystytyksen viivästymisessä,

voi tilaaja kääntyä kuluttajavalituslautakunnan tai kunnallisen kuluttajaneuvojan puoleen.

”Valituksen tekeminen kuluttajavalituslautakuntaan on maksutonta, samoin asian käsittely. Kuluttajavalituslautaus käsittelee vuosittain parikymmentä talokauppaan liittyvää valitusta, mikä talopakettien kauppaan nähden on pieni luku. Asian käsittelyä saattaa kuitenkin joutua odottelemaan jopa yli vuoden. Kun lautakunta aikanaan tekee asiassa ratkaisun, on se luonteeltaan suositus, eikä siis oikeudellisesti sitova”, kertoo Peltola.

Rauno Peltola suosittelee, että rakennushankkeeseen ryhtyvä malttaisi käyttää huolelliseen suunnitteluun tarpeeksi aikaa. Nyrkkisääntönä on, että jos rakentaminen kestää vuoden, myös suunnitteluun on varattava aikaa saman verran. ”Mikäli asiaan on perehtynyt kunnolla etukäteen, on ristiriitojen ja väärinkäsityksen mahdollisuus pienempi ja lopputulos parempi. PRKK:n rakentajakurssilla voi pienrakentaja opiskella rakentamiseen liittyvät vaiheet kunnolla ennen hommiin ryhtymistä”, Peltola tiivistää.

Lisätietoja: www.kuluttajavalituslautakunta.fi, www.prkk.fi

www.liesikauppa.com

29