



Sopimusten karikot kosteudenhallinnassa

30.9.2015

Kosteusvaurioiden tyypillisiä syitä

- Suunnitteluvirheet
- Rakennusvirheet
- Materiaalivirheet
- Laadunhallinnan puutteet
- Valvonnan puutteet
- Kunnossapidon ja huollon puutteet
- Käyttövireet

Sopimussuunnittelun lähtökohdat

- ❑ Sopimusvapaus ↔ pakottava lainsäädäntö
- ❑ Tarjouspyyntö → tilaaja asettaa laatuvaatimukset ja tavoitteet
 - valintakriteerit → hinta vai laatu?
- ❑ Tilaajan rooli rakennushankkeessa
 - tilaajan osaaminen ja resurssit
 - urakkamuodon valinta
- ❑ Rakennushankkeen erityispiirteet ja olosuhteet
 - riskien kartoittaminen etukäteen
- ❑ Eri osapuolten välinen yhteistyö (suunnittelija, tilaaja, urakoitsija ym)
 - sopimusten yhteensovittaminen:
suunnittelusopimukset, urakkasopimukset ym

Mistä pitäisi sopia (1)

☐ Kosteudenhallinnan taso ja laatuvaatimukset

- hankekohtaisesti → aikataulut, olosuhteet, rakennuspaikka, rakenteet ym.
- huomioon jo suunnitteluvaiheessa
- kosteudenhallintasuunnitelma
- kuka laatii, milloin
- mitä toimenpiteitä edellytetään
- toimenpiteiden kustannusvaikutukset

☐ Kosteudenhallinnan seuranta

- kuka valvoo, ulkopuolinen tarkastaja?
- mittaukset ja tarkastukset
- sanktiot

Mistä pitäisi sopia (2)

- ❑ Aikataulut ja niiden yhteensovittaminen
 - onko aikataulu liian tiukka
 - varautuminen aikataulumuutoksiin
 - työjärjestykset
 - aikataulumuutosten kustannusvaikutukset
- ❑ Tiedonkulun varmistaminen
 - tiedottaminen
 - raportointivelvollisuus
 - työmaakokouskäytännöt
 - sanktiot

Miksi tulee ongelmia? (1)

❑ Kiire

- rakenteiden kuivumiselle ei ole varattu sopimuksessa riittävästi aikaa
- sopimus tehty puutteellisilla suunnitelmillä

❑ Urakan sisältö tai laajuus muuttuu

❑ Aikataulut muuttuvat

- olosuhteet muuttuvat, työjärjestys muuttuu

❑ Kosteudenhallinnasta ei ole sovittu tai sopimus on puutteellinen

- kuka päättää laatutasosta? kuka vastaa kustannuksista?
- kustannusvaikutukset tulevat yllätyksenä

Miksi tulee ongelmia? (2)

- ❑ Sopimusta ei käytännössä tunneta
 - tunteeko työmaa sopimusehdot?
- ❑ Tiedonkulku ei toimi
 - häiriötilanteisiin ei varauduta tai puututa
- ❑ Sovittuja mittauksia tai tarkastuksia ei suoriteta
- ❑ Valvonta ja seuranta on puutteellista
- ❑ Laiminlyönteihin ei puututa

Kiitos!

Mirja Latola
Asianajaja

Mobile: +358 (0)40 591 3464
E-mail: mirja.latola@krogerus.com

Krogerus