RAKENNUSTEEMA

Pienrakennuttajan kannattaa maksaa rakennustyön etenemisen tahtiin

Hälytyskellojen pitää soida, jos rakennuttaja laskuttaa useita maksueriä, vaikka työ ei ole vielä edennyt kivijalkaa pidemmälle.

Asianajaja **Harri Kontturi** tuntee merkit, milloin rakentaja aikoo jättää työt kesken ja häipyä: rakentaminen viivästyy, eikä tarvikkeita hankita seuraavan työvaiheen tekemiseen.

Tummanpunaista hälyttää, kun urakoitsija ei käy työmaalla eikä vastaa puhelimeen. Puhelin on ehkä suljettu maksamattomien laskujen takia.

Kontturi nostaa esimerkiksi tapauksen, jossa rakentaja laskutti seitsemän maksuerää kymmenestä, vaikka vasta kivajalka oli tekeillä.

Kontturi arvioi urakoitsijan edenneen töissä yhden tai kahden erän edestä.

”Yleensä rakentaja selittää ja aikaistaa maksueriä eri verukkein, mutta tällaiseen vivutukseen ei kannata mennä mukaan”, Kontturi neuvoo.

Omakotiliiton lainopillisena neuvonantajana toimivalla Kontturilla on 35 vuoden kokemus rakentamisesta. Hänen asianajotoimistonsa sijaitsee Joensuussa.

Kaikesta rakentamisesta sopimus

Pienrakentajien huijaaminen on kontturin mukaan hyvin yleistä. Rakentamista jätetään kesken omakotitalojen ja kesämökkien teossa, kuten myös maatilojen tuotantorakentamisessa.

Käräjäsalit ovat Kontturille tuttuja, sillä siellä ratkotaan rakentamisen riitoja ja sopuja. Urakkahintaa voidaan alentaa, vahingonkorvausta vaatia tai vaikkapa sopia työn loppuun tekemistä.

Rakennuttajan on tärkeä tuoreeltaan hankkia näyttöä käräjöinnin varalta. Todisteet voivat olla pöytäkirjoja, sopimuksia, asiakirjoja, asiantuntijan lausuntoja ja valokuvia.

”Suurin osa rakentajista tekee kuitenkin rehellistä ja hyvää työtä”, Kontturi lohduttaa.

Ongelmien välttäminen lähtee kirjallisesta rakentamissopimuksesta. Sitä Kontturi suosittaa tehtävän kaikessa ulkohuussia isommassa rakentamisessa.

Rakentamissopimuksissa auttava valvoja on pienrakentajan tärkein puolenpitäjä ja työvahti. Urakoitsijoita ja osaurakoitsijoita voi olla useita, ja kaikkien kanssa tehdään oma sopimus.

Rakentamissopimukseen kirjataan rakentajan velvoitteet: mitä hän rakentaa, mitä sopimukseen kuuluu ja missä aikataulussa työ valmistuu. Sopimuksista ilmenee myös, kuka vastaa lämmityksen ja ilmastoinnin ongelmista.

Valmistuminen ja sopimussakko ylös

Sopimukseen kannattaa kirjata, missä vaiheessa rakennuttaja hoitaa maksuerät. Valvoja käy katsomassa, milloin työvaihe on hyväksytysti tehty.

Rakentamisen etenemisestä kirjataan työmaapöytäkirjaa. Aikataulu sovitaan yksiselitteisen tarkasti, jos taloon halutaan muuttaa jouluksi tai eläimet aiotaan saada syyskuussa uuteen navettaan.

Viivästymismaksu ja sopimussakot kannattaa sopia kyllin suuriksi. Kontturi ei anna summista suositusta, sillä ne ovat tapauskohtaisia. Pieni sopimussakko voi houkuttaa rakentajaa muille rahakkaille työmaille.

Viimeiset maksuerät ovat kriittisiä vaiheita rakennusurakan loppuunsaattamiseksi. Niiden summat ovat yleensä pienempiä kuin alkuvaiheen maksut.

Rakentajalta kannattaa vaatia pankkitakausta. Osa urakkasummasta talletetaan rakennusvirheiden ja vuosikorjauksen varalta. Rakentajan vastuu kestää enimmillään kymmenen vuotta.

Osakeyhtiöitä yliarvostetaan

Rakentajayhtiön taustat ja talous kannattaa selvittää ennen toimeksiantoja. Sen edellisistä rakennuskohteista voi kysellä, miten rakentaminen sujui ja tehtiinkö virheitä.

”Rakennusvalvojalta saa vinkkejä rakentajaehdokkaista.”

Kontturi sanoo pienrakennuttajien suosivan liikaa osakeyhtiötä. Niistä on ongelmatilanteissa vaikea saada mitään saatavia takaisin. Osakeyhtiöt vuokraavat työvälineitä, joten omaisuutta niillä ei juuri ole.

> Suurin osa rakentajista tekee kuitenkin rehellistä ja hyvää työtä.
>
> **HARRI KONTTURI**

”Vasara ja naulat ehkä ovat omia, paineilmanaulaimet, sirkkelit ja johtajien bemarit vuokrattuja”, Kontturi uskoo.

Henkilöyhtiöissä omistaja sitä vastoin vastaa talollaan, kesämökillään ja muulla omaisuudellaan yhtiön veloista. Niistä voi odottaa jotain saavansa takaisin. Kommandiittiyhtiöt, avoimet yhtiöt ja toiminimet ovat henkilöyhtiöitä.

Työmaalla kannattaa seurata, vastaavatko rakennustarpeet tontilla ostokuitteja. Joku voi ostaa toisellekin työmaalle. Rakentaja saa yleensä tilin käyttöoikeuden, jotta hän voi hakea rakennustarpeita.

”Tilin käyttöoikeus pitää lopettaa heti tällaisen ilmetessä.”

JUHANI VIITALA

Konkurssissa kärsii pienrakennuttaja

Pienrakennuttaja on heikoilla, jos rakennusfirma menee konkurssiin.

Konkurssiasiamiehen toimistosta kysellään usein, mitä tehdä, kun rakentaminen tai remontti päättyy rakentajan konkurssiin.

”Rakennuttaja kärsii yleensä aina”, toimistopäällikkö **Pekka Pulkamo** konkurssiasiamiehen toimistosta sanoo.

Kerrostalosta tai rivitalosta asuntoa ostavan turvana on RS-järjestelmä, mutta se ei turvaa pienrakennuttajaa. RS-järjestelmässä perustajaosakas tekee talletuksia pankkiin konkurssin ja rakennusvirheiden varalta.

Rakennusvaiheen talo tai tuotantorakennus on pienrakennuttajalle iso riski.

Konkurssipesää on jakamassa moni muukin, kuten rakennuskoneiden vuokraaja, puhelinyhtiö, verottaja ja vakuuttajat sekä työeläkeyhtiöt. Jako-osuudet jäävät vaateista muutamaan prosenttiin.

”Yksittäinen rakennuttaja ei pärjää tässä porukassa”, asianajaja **Harri Kontturi** arvioi.

Konkurssipesän osakkaat voivat vaatia rakennuttajalta lisämaksuja, jos ne katsovat maksuerien jääneen jälkeen rakentamisen tahdista.

Kontturi neuvoo pienrakennuttajaa varastoimaan maksamansa rakennustarpeet työmaalla erilleen. Konkurssipesä voi vaatia niitä itselleen epäselvissä tapauksissa.

Rakennusfirmalta kannattaa vaatia reaalivakuuksia pankkitalletuksina, reilut kaksi prosenttia urakkasummasta. Osa maksetaan takaisin urakan valmistuttua, osa pidetään vuosikorjausten takuuna.

Pulkamo neuvoo sopimaan maksuerät mieluummin takakuin etupainotteisiksi.

JUHANI VIITALA

Jätevesiasetusta lievennettiin, jopa 50 metrin kaista riittää

Haja-asutusalueiden jätevesiasetuksen vaatimuksia kohtuullistaneen työryhmän mukaan kuivan maan kiinteistön suojavyöhyke eli etäisyys herkistä vesialueista voisi olla vähimmillään vain 50 metriä. Kunnat voisivat määritellä kaistan leveydeksi 50–500 metriä.

Suojavyöhykettä kauempana sijaitsevien kiinteistöjen täytyy uusia likakaivonsa vain silloin, kun sinne tehdään muutenkin rakennuslupaa edellyttävää remonttia. Rakennuslupaa koskeva linjaus tehtiin jo kesäkuussa hallitusohjelmassa.

Elykeskuksen ylijohtajan **Ari Niirasen** vetämä työryhmä luovutti raporttinsa marraskuun alussa maatalous- ja ympäristöministeri **Kimmo Tiilikaiselle** (kesk.). Työryhmä ehdottaa, että vyöhyke määritellään joko laissa tai kunnissa. Jos se määritellään laissa, kunnat voivat tiukentaa määritelmää.

Ympäristö- ja kiinteistövaatimukset erillisinäkin riittäisivät vaatimuksista poikkeamiseen. Esimerkiksi pitkä työttömyys riittäisi perusteeksi olla tekemättä uutta puhdistamoa, samoin yli 68 vuoden ikä.

Omistaja päättää

Tiilikaisen mukaan oleellista on, että kiinteistön omistaja saa itse päättää, pidetäänkö taloa kunnossa tulevaisuuteen tähdäten. Jos talo pidetään kunnossa, siihen tehdään jätevesien käsittelyjärjestelmä. Jos talo on jäämässä vailla asujaa, ei uutta järjestelmää vaadita.

MTK on ryhmän esityksiin tyytyväinen. ”Esitys kohtuullistaa aiemmin liian tiukkaa säädöstä. 50 metrin raja on nykytiedon mukaan usein riittävä lähtökohta suojaetäisyydeksi”, päälakimies **Risto Airikkala** MTK:sta sanoo.

Suomen Omakotiliitto arvostelee esitystä, koska herkillä alueilla kotitaloudet joutuvat automaattisesti investoimaan kalliiseen ratkaisuun.

Suomen 304 kunnasta 136 kunnassa ei ole määritelty herkkiä alueita. Nyt määrittely laajenee niihinkin. Kyseisissä kunnissa kotitaloudet, joilla järjestelmät eivät ole kunnossa, joutuvat tekemään 5–10 000 euron investoinnit vuoden 2018 maaliskuuhun mennessä.

Ennen vuotta 2004 rakennettuja pientaloja on haja-asutusalueella 290 000 ja niissä asuu 710 000 asukasta. Saneerausta rpeessa on 100 000–140 000 kiinteistöä.

Haja-asutuksen osuuden vesien fosforikuormasta arvioidaan olevan 13 prosenttia.

JOUKO KYYTSÖNEN