

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Petteri Virranta



NUOHOUSALAN
KESKUSLIITTO RY

”Sopimuksen tekeminen on sitoutumista yhteistyöhön ja luottamukseen.”



Perusta

- ▶ YSE= Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, jotka on tarkoitettu **elinkeinoharjoittajien välisiin** rakennusurakkasopimuksiin. Sopimusehdot soveltuvat **muutoksitta** myös sivu- ja aliurakoihin.
 - ▶ Kuluttajansuojasäännöksiä ei ole otettu huomioon.
- ▶ Ensimmäinen YSE 1983
- ▶ Uudistettu YSE 1998
 - ▶ Vahvistettu muuttumattomana 2016 = 2.painos
- ▶ YSE-ehtoihin liittyvät ja viittaavat asiakirjat tunnistaa tunnuksesta 
- ▶ Muita vastaavia sopimusehtoja mm.
 - ▶ Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013 (RT 13-11143)
 - ▶ Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot RYS-9 1998 (RT 16-10783)

Perusta

- ▶ **YSE-asiakirjoja on saatavilla muun muassa**
 - ▶ ruotsin, venäjän, englannin, latvian, liettuan ja vironkielinen YSE 1998
 - ▶ Urakkatarjouspyynnön ja urakkatarjouksen laatiminen (RT 16-10744)
 - ▶ Rakennusurakka-sopimuksen laatiminen (RT-16-10669)
 - ▶ KVR-urakkasopimuksen laatiminen (RT 16-10740)
 - ▶ Sivu-urakkasopimuksen laatiminen (RT 16-10667)
 - ▶ Sivu-urakan alistamissopimuksen laatiminen (RT 16-10725)
 - ▶ Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan ja virheluettelon laatiminen (RT 16-10733)
 - ▶ Takuutarkastuksen pöytäkirjan laatiminen (RT 16-10734)
 - ▶ Jälki-/Välitarkastuksen pöytäkirjan laatiminen (RT 16-10735)
- ▶ RT-kortistoa voi selata ja sopimuksia täyttää <https://www.sopimuslomake.net/>
 - ▶ Maksa sopimus vasta kun se on molemmin puolin hyväksytty! Sisältöä ei voi muuttaa tämän jälkeen.

Perusta

- ▶ YSEN pohjalla mm.
 - ▶ Työturvallisuus
 - ▶ Työturvallisuuslaki 738/2002
 - ▶ Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta
 - ▶ Sopimusoikeudelliset periaatteet
 - ▶ Kauppalaki
 - ▶ Oikeustoimilaki
 - ▶ (Kuluttajan suojalaki)
 - ▶ Työlainsäädäntö
 - ▶ Rakentamista koskeva lainsäädäntö ja ohjeet
 - ▶ Maankäyttö- ja rakennuslaki

Työnantajalla on velvollisuus pitää rakennustyömaalla nähtävänä kaikki olennaiset rakennustyön turvallisuutta, ja terveyttä koskevat lait ja asetukset.

Esim. kirja: Rakennustyöpaikoilla nähtävänä pidettävät työturvallisuussäädökset 2020 / Niskanen Toivo

Sisältö

11 lukua, 92 §:ää, 19 sivua

1. Luku Urakan sisältö ja laajuus
2. Luku Urakka-aika
3. Luku Vastuu
4. Luku Vakuudet ja vakuutukset
5. Luku Maksuvelvollisuus
6. Luku Suunnitelma ja hinta-muutokset
7. Luku Omistusoikeus ja vahingonvaara
8. Luku Organisaatiot
9. Luku Yhteiset kokoukset ja toimitukset
10. Luku Sopimuksen purkaminen ja siirtäminen
11. Luku Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

Käyttö

- ▶ YSE 1998 ehdot ovat laajat, jonka vuoksi niitä pääsääntöisesti sovelletaan vain suurempiin urakoihin.
 - ▶ Pienemmissä urakoissa sovelletaan yleensä enemmän pienurakkasopimusehtoja, jotka eivät noudata YSE 1998. Ohje PIENURAKKASOPIMUKSEN LAATIMINEN, RAKENNUSTEKNISET TYÖT (RT- 16-10703)
 - ▶ Toki YSE 1998 ehtoja voidaan soveltaa osapuolten yhteisymmärryksellä kaikissa urakoissa.
- ▶ Kokonaisurakoissa ja yhteisillä rakennustyömailla voi olla useita kymmeniä YSE-ehtoisia *tai muita sopimuksia*.
 - ▶ Urakoitsija voi siis toimia tilaajana ketjussa ja niiden eteenpäin.

”Tilaaja; urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakkasuorituksen. Tilaajana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija.”

Tarkoitus

- ▶ Määrittää sopimuksen sisältö mahdollisimman **yksiselitteisesti**
- ▶ Osapuolten roolit, vastuut ja velvoitteet
- ▶ Osapuolten oikeudet
- ▶ Ristiriitojen ehkäiseminen
- ▶ Minimi ja maximi arvojen asettaminen
- ▶ Käsitteistön määrittelyä

Tips: YSE 1998 alussa on käsitteistön määrittelyä ja lopussa asiasanahakemisto helpottamaan sopimuksen lukua.

Erityispiirteet ja haasteita

- ▶ YSE 1998 korostaa yhteistoimintaa, yhdessä sekä kirjallista sopimista, sopimusosapuolien lojaliteettia, ammattitaitoa ja ennakoivaa toimintatapaa.
- ▶ Sopimussuhteen pitkäaikaisuus
- ▶ Pääsuoritusvelvollisuuden monimutkaisuus
- ▶ Sopimuksen monimutkaisuus
- ▶ Suunnitelmien täydentyminen ja muuttuminen työn aikana
- ▶ Useiden osapuolten mukanaolo hankkeessa
- ▶ Suoritusten altistuminen häiriötekijöille
- ▶ Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys ja yhteensovittaminen
- ▶ Kohtuullisen haastava sopimustyyppi

Sitovuus

- ▶ Sopimukset ovat osapuolia sitovia (Sopimussitovuuden periaate= pacta sunt servanda)
- ▶ Lähtökohtaisesti sopimusta ei voi yksipuolisesti muuttaa
 - ▶ Suomen lainsäädännön mukaan sopimusten kohtuusperusteinen sovittelu on kuitenkin mahdollista
- ▶ 88 § Sopimuksen siirtäminen ”Kummallakaan sopijapuolella ei ole oikeutta siirtää sopimusta ilman toisen sopijapuolen suostumusta.”
- ▶ Rakennusurakassa omat haasteensa, sillä muutoksia tulee lähes poikkeuksetta aina
- ▶ Ennakoiva sopiminen, myös mahdollisista tulevista muutostilanteista ja niissä toimimisesta

Vaikuttavuus

- ▶ YSE 13 § määrittää asiakirjojen pätevyysjärjestyksen
 - ▶ Pätevyysjärjestys korostaa urakkasopimusta, sija 1!
 - ▶ Ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu
- ▶ Sopimusasiakirjojen on tarkoitus **täydentää toisiaan** (YSE 12 §). Jos ne kuitenkin ovat **ristiriidassa**, järjestyksellä on merkitystä.

”Urakkasopimus (urakkasopimusasiakirja); tilaajan ja urakoitsijan välinen **allekirjoitettu asiakirja** tietyn työntuloksen aikaansaamiseksi sovittua hintaa tai veloituserustetta vastaan.”

Vaikuttavuus

Asiakirjojen pätevyysjärjestys 13 § 1 mom.

Kaupalliset asiakirjat

- a) urakkasopimus;
- b) urakkaneuvottelupöytäkirja;
- c) nämä yleiset sopimusehdot;
- d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset;
- e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot;
- f) urakkarajaliite;
- g) tarjous;
- h) määrä- ja mittaluettelot;
- i) muutostöiden yksikköhintaluettelo.

”Kaupalliset asiakirjat; sopimuksen **taloudellista ja juridista sisältöä** koskevat asiakirjat, jotka sopimuksessa tai näissä sopimusehdoissa on lueteltu kaupallisiksi asiakirjoiksi”

- ▶ Tärkeää: kaupallisissa asiakirjoissa olevien riskien tunnistaminen!

Vaikuttavuus

”Tekniset asiakirjat; **rakennustyön sisältöä, laatua ja suoritusta** koskevat asiakirjat, jotka sopimuksessa tai näissä sopimusehdoissa on lueteltu teknisiksi asiakirjoiksi.”

Asiakirjojen pätevyysjärjestys 13 § 1 mom.

Tekniset asiakirjat

- j) työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset;
- k) sopimuspiirustukset;
- l) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.

- ▶ Tekniset asiakirjat osoittavat, mitä tehdään ja kaupalliset asiakirjat, paljonko siitä saadaan €.

Vaikuttavuus

- ▶ YSE 1998 mukainen pätevyysjärjestys korostaa urakkasopimusta, jossa **voi olla** YSE 1998 poikkeavasti mm.
 - ▶ Korkeammat viivästyssakot
 - ▶ Lisäsanktioita
 - ▶ Menettelytapamääräysten tiukentaminen
 - ▶ Eri asiakirjajärjestys, esim. urakka-ohjelman nostaminen YSE 1998 yläpuolelle
- ▶ Allekirjoitettu urakka-sopimus on siis pätevin! Vaikka siinä kumottaisiin esim. YSE 1998 ehtoja.
- ▶ Myös urakkaneuvottelupöytäkirja tulee ennen YSE 1998, ellei urakka-sopimuksessa ole toisin määrätty.
- ▶ Urakka-sopimus on yleensä tilaajalle edullisempi ja usein koetaan tilaajalla olevan enemmän valtaa sen sisältöön.
- ▶ Urakkasopimusta on oikeuskirjallisuudessa kuvattu oikeudelliselta luonteeltaan ”täydentyvään sopimiseen” perustuvaksi sopimukseksi = tosiasiallinen lopputulos sovitaan urakanaikaisin sopimuksin

Menettelytapamääräys: Määräys siitä, millä tavoin urakan aikana tulee toimia erilaisten eteen tulevien kysymysten osalta.

Luku 1: Urakan sisältö ja laajuus

- ▶ Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden määrittäminen;
- ▶ 1 § Pääsuoritusvelvollisuus 1 mom. ”Urakoitsija on velvollinen sovittua urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan tekemään **kaikki urakasopimuksen ja siinä noudatettaviksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä hankinnat** aikaansaadakseen näissä asiakirjoissa määritetyn työntuloksen ja luovuttamaan sen sopimusasiakirjojen mukaisesti tehtynä **valmiina** tilaajalle.”
- ▶ Urakoitsijan tärkein velvollisuus = mitä ollaan tekemässä
- ▶ Kokonaisuus, joka määräytyy sopimuksen teknisten ja kaupalliset asiakirjojen mukaan.
- ▶ Sopimusvapauden periaatteella pääsuoritusvelvollisuus on sovittavissa vapaasti millaiseksi tahansa.

Luku 1: Urakan sisältö ja laajuus

- ▶ Suoritusvelvollisuuden sisällön merkitys ja sen ymmärtäminen!
 - ▶ Urakkasopimuksessa voidaan laajentaa tai supistaa pääsuoritusvelvollisuutta
 - ▶ TÄRKEÄ MERKITYS LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN MÄÄRITTELYSSÄ
- ▶ 1 § Pääsuoritusvelvollisuus 2 mom. "Urakkaan kuuluvat kaikki suoritukset, joita sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Urakoitsija ei tämän mukaan ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoista ilmeneviin määräyksiin **ja joita huolellinen urakoitsija ei ole urakkahinnassa voinut rakennusalalla yleisesti noudatettavan käytännön perusteella ottaa huomioon.**"
- ▶ Luvussa 1 määrätään myös urakoitsijalle kuuluvat sivuvelvollisuudet, lisäksi urakoitsijalle voi urakkasopimuksen mukaan kuulua myös työmaapalveluiden järjestäminen sekä työmaan johtovelvollisuudet.
 - ▶ Urakka-sopimus määrittää loppukädessä roolin! Myös onko urakoitsija esim. pääurakoitsija.

Luku 1: Urakan sisältö ja laajuus

- ▶ Työn toteutus ja yhteistoiminta;
 - ▶ 5 § Työaikataulu 2 mom. "Urakoitsijan on osallistuttava tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa työaikataulun ja työsuunnitelman laatimiseen. Aikataulua laadittaessa on otettava huomioon toimintakokeiden ja koekäytön vaatima aika sekä urakoitsijan omien töiden järjestely. **Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumista lukuunottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla.**"
- ▶ Yhteistoiminta tarkoittaa sekä urakoitsijoiden välistä myötävaikuttamista, mutta myös tilaajan / rakennuttajan myötävaikuttamista
 - ▶ Tilaajan myötävaikuttamisvelvollisuus 8 §; tilaaja mm. vastaa suunnitelmien oikean- ja määräystenmukaisuudesta sekä antaa urakoitsijalle "rauhan" ja mahdollisuudet työnsuorittamiseen.

Luku 1: Urakan sisältö ja laajuus

- ▶ Laadunvarmistus;
- ▶ 10 § Urakoitsijan laadunvarmistus 1 mom. "Urakoitsijan on noudatettava sopimusasiakirjoissa edellytettyä laadunvarmistusta. Urakoitsijan on viimeistään ennen työn aloitusta vaadittaessa kirjallisesti osoitettava, kuinka hän **varmistaa suorituksensa laadun**. Urakoitsijan on joka tapauksessa meneteltävä siten, että sopimuksen mukainen laatu saavutetaan."
- ▶ 10 § Urakoitsijan laadunvarmistus 2 mom. "Urakoitsijan edellytetään käyttävän rakennustuotteita, joiden **takuuaika vastaa vähintään urakoitsijan takuuaikaa**, ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin määrätty."
- ▶ Tilaajan laadunvarmistus käytännössä kohdassa Luku 8 Valvonta 59-62 §.
- ▶ YSE 1998 laadunvarmistus on hyvin suorituskeskeinen. Laadunvarmistus urakka-ohjelmassa, työturvallisuusohjeistuksessa ja tarjouspyynnössä käsittää usein paljon laajempia kokonaisuuksia
 - ▶ Tuleeko ESG / Yritysvastuu tulevaisuuden YSEen?

Luku 1: Urakan sisältö ja laajuus

- ▶ Sopimusasiakirjat;
 - ▶ (Pätevyysjärjestys kts. diat 9-12)
- ▶ 15 § Hyvän rakentamistavan noudattaminen ”Jos sopimusasiakirjoissa ei ole mainintaa rakennustyölle tai sen osalle asetettavista vaatimuksista, kuten laadun, määrän tai suoritustavan osalta, **urakoitsijan on neuvoteltuaan asiasta tilaajan kanssa noudatettava sopimusasiakirjojen samanlaisista tai rinnastuskelpoisista suorituksista antamia määräyksiä tai näiden puuttuessa vastaavanlaisissa rakennustoissa yleensä noudatettavaa menettelyä hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi.**”

Hyvä rakennustapa käsitteenä on **rakennusalan sisäinen normi**, joka kattaa rakennuksen elinkaariajattelun lisäksi rakennusalalla alan itsensä sopimia ja yleisesti hyväksyttyjä ja käytettyjä menettelyjä. **Menettelyillä päästään hyvään ja laadukkaaseen lopputulokseen.**

Luku 2: Urakka-aika

- ▶ Urakka-aika;
- ▶ 18 § Viivästyssakko: YSE 1998 viivästyssakko on usein minimi (kts. dia 12)
- ▶ Urakka-ajan pidentämiseen oikeuttavat tekijät;
- ▶ 19 § Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti (kts. dia 24)
- ▶ 20 § Ylivoimainen este
 - ▶ Miten korona ja sota vaikuttavat/ovat vaikuttaneet?
- ▶ Menettelytapamääräyksiä töiden pysähtymisen tai viivästymisen uhan kohdalla
 - ▶ Menettelytapamääräysten noudattamatta jättäminen voi johtaa oikeuden menettämiseen!

Luku 3: Vastuu

- ▶ Sopijapuolten vastuu 24 § Yleinen vastuu 3 mom. ”**Sopijapuoli vastaa alaistensa ja asiantuntijoidensa** sekä urakan täyttämisessä mahdollisesti käyttämiensä **muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä**, mikäli näissä yleisissä sopimusehdoissa tai muissa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole muuta sanottu.”
 - ▶ Urakoitsija vastaa alihankkijoista kuin omistaan
 - ▶ Pääurakoitsijalla viimekädessä vastuu rakennuttajalle

Luku 3: Vastuu

- ▶ Urakoitsijan vastuu;
- ▶ 26 § Vastuun laajuus 2 mom.: ”**Urakoitsija vastaa muutos- ja lisätöistä** samalla tavalla kuin muistakin sopimuksen perusteella hänelle kuuluvista velvollisuuksista.”
- ▶ 26 § Vastuun laajuus 3 mom.: ”Urakoitsijan edellytetään tulkitsevan sopimusasiakirjoissa esitettyjä tietoja ja tutkimustuloksia **alan asiantuntijana.**”
- ▶ Urakoitsijan vastuut
 - ▶ vastuu työntuloksesta
 - ▶ tuotevastuu
 - ▶ takuuajan vastuu
 - ▶ vastuu takuuajan jälkeen
 - ▶ vastuu kolmannelle osapuolelle
 - ▶ vastuu rakennusalueesta hankituista tiedoista
 - ▶ huomautuksentekovelvollisuus

Luku 3: Vastuu

- ▶ 33 § Huomautuksentekovelvollisuuden täyttämisen vaikutus vastuuseen 1 mom. "Kun urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen **on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle**. Jos tilaaja tästä huolimatta vaatii sopimusmääräyksiä noudatettavaksi, urakoitsija tehdessään työn sopimuksen mukaisesti **vapautuu vastuusta** niihin seikkoihin nähden, joista hän on sanotulla tavalla tehnyt huomautuksen."
- ▶ 33 § Huomautuksentekovelvollisuuden täyttämisen vaikutus vastuuseen 2 mom. "Jos urakoitsija ei ole havainnut sanotunlaisia **virheitä, jotka kuitenkin ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt ne havaita ja ilmoittaa niistä** 1. momentissa sanotulla tavalla tilaajalle, **urakoitsija vastaa omaa tuottamustaan vastaavalta osin näistä virheellisyyksistä. Todistamisvelvollisuus vastuun urakoitsijalle siirtymisestä on tilaajalla.**"
- ▶ On yhteistuumin pyrittävä parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen, oman suorituksen laadukas(kin) loppuun saattaminen ei riitä.

Luku 3: Vastuu

- ▶ Molemmilla osapuolilla on huomautuksentekovelvollisuuden ja myötävaikutusvelvollisuutensa nimissä **oikeus ja velvollisuus** reklamaatioiden tekemiseen
 - ▶ Sopimusosapuolien välinen lojaliteetti
- ▶ Rakennusurakassa olosuhteet tai lopputulos ovat lähes poikkeuksetta aina eri kuin sopimuksen tekohetkellä
- ▶ Mikäli reklamaatioita ei tehdä, voidaan asioiden olettaa olevan kunnossa
 - ▶ YSE 1998 ehtojen puitteissa molemmat osapuolet voivat vapautua esim. korjausvastuusta
 - ▶ Joissain tilanteissa voidaan nähdä sopimusta rikkovan osapuolen suojakeinona
 - ▶ Myös valvonnan, kokonaiskuvan ja tapahtuma aikaketjujen luomisen merkitys korostuu
 - ▶ Kuitenkin laiminlyönnistä voi seurata puhevallan menetys tai jopa vahingonkorvausvelvollisuus
- ▶ Menettelytapamääräysten huomioiminen (kts. dia 19)

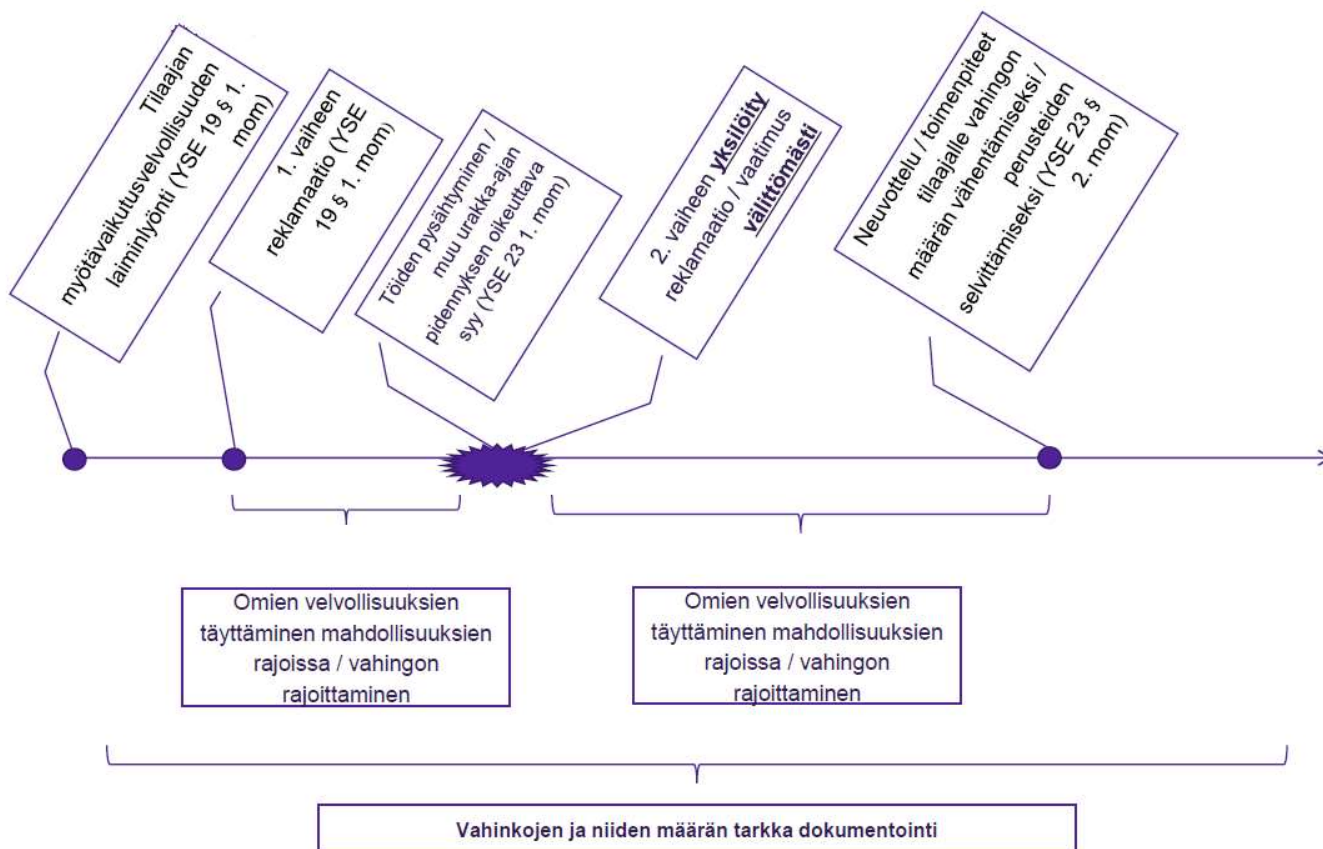
Luku 3: Vastuu

- ▶ 1. vaiheen reklamaatioiksi voidaan katsoa esim.
 - ▶ 19 § Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti 2 mom. ”Oikeus urakka-ajan pidennykseen edellyttää kuitenkin, että urakoitsija tekee viipymättä huomautuksen tilaajalle ja täyttää omat velvollisuutensa siinä laajuudessa kuin se kulloinkin on mahdollista”
 - ▶ 23 § Menettelytapamääräyksiä 1 mom. 1. virke ”Kun työmaalla syntyy 19–20 §:issä mainituista syistä johtuva töiden pysähtymisen tai viivästymisen uhka, urakoitsijan on **viipymättä ilmoitettava tästä tilaajalle.**”

Luku 3: Vastuu

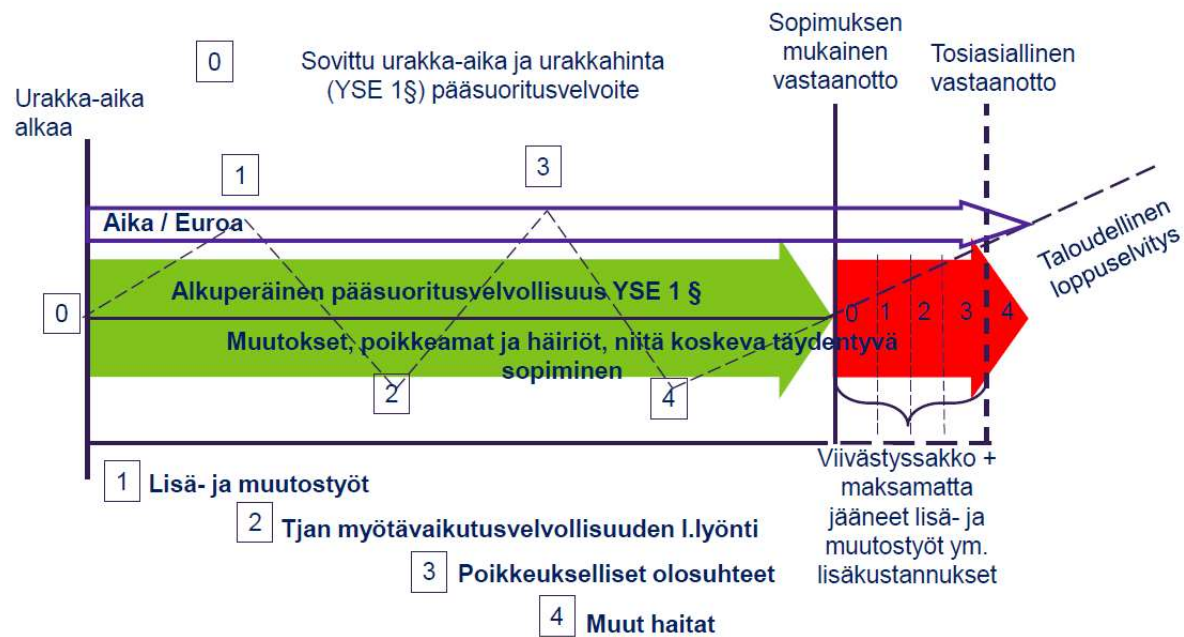
- ▶ 2. asteen reklamaatioiksi voidaan katsoa esim.
 - ▶ 23 § Menettelytapamääräyksiä 1 mom. 1. virkkeen jälkeinen ”Mikäli työt pysähtyvät tai ilmaantuu muu sellainen syy, jonka johdosta urakoitsija katsoo, että hänellä on oikeus saada urakka-aikaan pidennystä tai kustannusten korvausta, hänen tulee välittömästi ilmoittaa tästä tilaajalle **kirjallisesti** uhalla, että hän muussa tapauksessa menettää oikeutensa näihin.”

Luku 3: Vastuu



Luku 3: Vastuu

- ▶ Reklamaatio on väline urakan muutostilanteiden hallinnointiin
 - ▶ Hallinnointi ei pelkästään edesauta urakan kunnialla loppuun saattamista vaan myös aikaa = rahaa



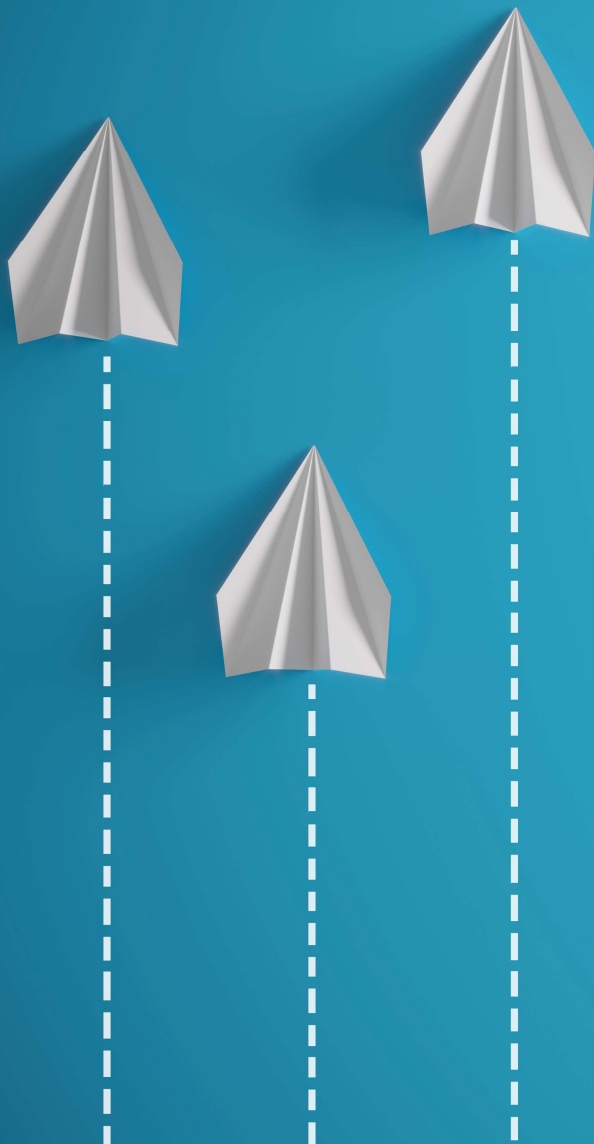
Luku 4: Vakuudet ja vakuutukset

- ▶ Vakuudet;
- ▶ YSE 1998 määrää vakuuksien (=rakennusajan vakuus, takuuajan vakuus ja tilaajan vakuus) määristä ja velvollisuuksista, jotka kuitenkin hyvin usein kumotaan/muutetaan urakkasopimuksessa.
- ▶ Vakuutukset;
- ▶ Vakuutusten ottamisesta ja sisällöstä vastaa työmaanjohtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija.
- ▶ 38 § Rakennuskohteen vakuuttaminen 4 mom. ”Vakuutus on otettava rakennuttajan nimiin rakennuskohteen sijaintimaassa yleisesti vakuutustoimintaa harjoittavasta vakavaraisesta vakuutuslaitoksesta. **Vakuutusmäärän tulee joka hetki vastata vakuutuskohteen täyttä arvoa lisä-ja muutostöineen.** Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % vakuuttamisvelvollisen urakoitsijan urakkahinnasta.”
- ▶ Toiminnan vastuuvakuutuksen arvoa ei YSE 1998 määrittele. Tämä on usein määritelty urakkasopimuksessa, esim. 500 000 €.

Luku 5: Maksuvelvollisuus

- ▶ **41 § Viivästyskorko:** ”Ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu, tilaaja on velvollinen maksamaan urakoitsijalle korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron, mikäli tilaaja ei täytä maksuvelvollisuuttaan **14 vuorokauden** kuluessa siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle.”
 - ▶ Käytännössä tämä on kuitenkin isoissa urakoissa harvoin näin

Kun hommat ei mene kuin Strömsössä



Luku 6: Suunnitelma- ja hintamuutokset

- ▶ 43 § Muutostyövelvollisuus 1 mom. "Urakoitsija on **velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakkasuoritusta toisen luonteiseksi.**"
- ▶ Tapauskohtaisesti harkiten voidaan päätellä, milloin urakkasuoritus muuttuu *olennaisesti*.
 - ▶ Esim. Jos muutostöitä on erittäin paljon?
- ▶ 43 § Muutostyövelvollisuus 2 mom. "Muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Urakoitsijan on tehtävä ja tilaajan on käsiteltävä muutostyötä koskeva **tarjous viipymättä. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennenkuin sen sisällöstä ja vaikutuksesta urakkahan on kirjallisesti sovittu.**"
- ▶ 43 § Muutostyövelvollisuus 3 mom. "Edellisen momentin estämättä **pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi ilman kirjallista sopimusta antaa määräyksen** tilaajan 59 §:n 4. momentissa mainitulla tavalla asianmukaisesti valtuuttama henkilö. Määräys on merkittävä työmaapäiväkirjaan. **Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on niin pian kuin mahdollista kirjallisesti sovittava.**"
 - ▶ Tämä koskee vain muutostöitä, ei lisätöitä!
 - ▶ Urakkasopimuksessa kuitenkin usein maininta, että kaikista muutostöistä on sovittava kirjallisesti

Luku 6: Suunnitelma- ja hintamuutokset

- ▶ 44 § Rakennussuunnitelman muuttamisen vaikutus urakkahintaan ja urakka-aikaan 3 mom. ”Jos rakennussuunnitelman muutos vaikuttaa urakka-aikaan pidentävästi, on urakoitsijalla oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan. **Pidennyksestä on ennakolta sovittava** ja vaatimus urakka-ajan pidentämisestä on tullakseen huomioonotetuksi esitettävä kirjallisesti muutostyötarjouksen yhteydessä, kuitenkin viimeistään ennen kuin rakennussuunnitelman muutosta ryhdytään toteuttamaan.”
- ▶ Tilaajalla on myötävaikutusvelvollisuutensa ja 43 § 2 mom. mukaan velvollisuus käsitellä tarjous viipymättä. Mikäli tilaaja ei käsittele tarjousta määräysten mukaan, voidaan tämä tulkita sopimusrikkomukseksi.

Luku 6: Suunnitelma- ja hintamuutokset

- ▶ 46 § Lisätyöt ”Muista kuin 43 § 1. momentin mukaisista lisäyksistä sekä niiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan **on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä.**”
- ▶ Muutos- ja lisätöiden kirjallisessa sopimisessa on hyvä huomioida: 66 § Työmaakokoukset 2 mom. ”Työmaakokouksessa tehty pöytäkirjaan otettu huomautus tai ilmoitus, joka muutoin olisi tehtävä kirjallisesti, **katsotaan mainitunlaista kirjallista ilmoitusta vastaavaksi.**”
 - ▶ Työmaakokouspöytäkirja on aina allekirjoitettava (YSE 1998, 66§ 1 mom.).
 - ▶ Kirjallinen sopiminen ja sopimusosapuolien allekirjoitus ehdot näin ollen täyttyvät
- ▶ Muutos- ja lisätöitä on välillä vaikea erottaa toisistaan. Sopimusosapuolilla voi tästä olla myös eriävät mielipiteet.

Luku 7: Omistusoikeus ja vahingonvaara

- ▶ 51 § Maksun vaikutus ”Rakennustyömaalla olevat urakoitsijan yksilöidyt rakennustavarat ja rakennusosat siirtyvät **tilaajan omistukseen** niiltä osin, kuin niitä vastaava **maksu on suoritettu**.”
- ▶ 55 § Vahingonvaara ”**Tilaajan vastaanotettua** 70 tai 71 §:n mukaisesti **urakkasuorituksen** vahingonvaara siirtyy tilaajalle.”
- ▶ Omistus siirtyy maksua vastaan, vahingonvaara vasta vastaanottotarkastuksen myötä

Vahingonvaara; vastuu vahingosta, joka kohtaa suoritusta ilman, että kumpikaan sopijapuoli on tahallisesti, tuottamuksellisesti tai laiminlyönnillään sitä aiheuttanut.

Luku 8: Organisaatiot

- ▶ Työnjohto;
- ▶ 56 § Urakoitsijan työnjohto 1 mom. ”**Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavalla urakoitsijalla tulee olla rakennustyömaalla vastaava työnjohtaja, joka johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta** rakennuslain ja -asetuksen sekä rakentamismääräysten mukaisesti.”
 - ▶ Pääurakoitsija vastaa koko rakennustyömaasta ja sen urakoitsijoista viimekädessä
- ▶ 56 § Urakoitsijan työnjohto 2 mom. ”**Jokaisella urakoitsijalla** tulee olla urakkasuoritustaan varten **riittävä ja ammattitaitoinen työnjohto sekä työn toteuttamisen ajaksi nimettynä sellainen työn suorittamisesta vastuussa oleva henkilö, joka hallitsee sopimuksen alaisen tehtävän ja jolle tilaaja tai hänen edustajansa voi antaa urakkasuoritusta koskevia määräyksiä yhtä pätevästi, kuin jos määräykset olisi annettu suoraan urakoitsijalle.** Tehtävään asetetusta henkilöstä on urakoitsijan viipymättä kirjallisesti ilmoitettava tilaajalle. Urakoitsijan edustajan tulee olla tilaajan tavoitettavissa ja aina tarvittaessa työmaalle saatavissa.”

Luku 8: Organisaatiot

- ▶ Valvonta;
- ▶ 60 § Rakennustyön valvojat 1 mom. "Rakennuttajan puolesta urakkasuoritusta valvovat **rakennuttajan tähän tehtävään asettamat pätevät valvojat. Valvojana ei ilman urakoitsijan suostumusta saa toimia saman alan urakoitsija tai tämän palveluksessa oleva henkilö.**"
- ▶ 60 § Rakennustyön valvojat 2 mom. "Rakennuskohteen **suunnittelijat suorittavat laatimiensa suunnitelmien toteuttamisen yleisvalvontaa sekä suunnitelmia täydentävien ja täsmentävien ohjeiden antamista.** Heillä **ei ole oikeutta määrätä tai sopia muutoksista urakkaan.**"
- ▶ 61 § Valvonnan toteuttaminen 1 mom. "**Tilaajan edustajalla ja valvojalla on oikeus milloin tahansa käydä rakennustyömaalla** ja kohteissa, joissa urakkaan kuuluvia töitä suoritetaan. Heillä on myös oikeus suorittaa valvonta- ja tarkastuskäyntejä urakoitsijan käyttämissä rakennustarvikkeiden ja rakennusosien valmistuskohteissa."

Luku 9: Yhteiset kokoukset ja toimitukset

- ▶ Kokoukset ja tarkastukset;
- ▶ 63 § Urakkaneuvottelu ”Milloin sopijapuolet käyvät ennen sopimuksen allekirjoittamista urakkaneuvottelun, laaditaan neuvottelusta **pöytäkirja, jonka tilaaja ja urakoitsija allekirjoittavat.**”
 - ▶ On toiseksi pätevin asiakirja!

Luku 9: Yhteiset kokoukset ja toimitukset

- ▶ 65 § Urakkasuoritukseen liittyvät katselmukset 1 mom. "Siinä tapauksessa, että **jompikumpi sopijapuolista haluaa** joko rakennusaikana tai sen jälkeen saada jonkin rakennussuoritukseen liittyvän seikan tai olosuhteen **pätevästi todetuksi**, rakennuskohteessa **toimitetaan katselmus**, ellei asia ole muutoin selvitettävissä."
- ▶ 65 § Urakkasuoritukseen liittyvät katselmukset 2 mom. "**Katselmus on pidettävä sitä pyytäneen sopijapuolen ilmoittamana tai yhteisesti sovittuna aikana.** Katselmus voidaan pitää sopijapuolen poissaolosta huolimatta, ellei poissaololle ole pätevää syytä."
- ▶ 65 § Urakkasuoritukseen liittyvät katselmukset 3 mom. "**Katselmuksen pitävät tilaaja ja urakoitsija yhdessä. Kummallakin sopijapuolella on oikeus kutsua toimitukseen asiantuntijoita.** Katselmuksiin nähden on noudatettava soveltuvien osin 76–77 §:issä tarkastuksista annettuja määräyksiä."
- ▶ Katselmus tulee pitää myös esim. sopimuksen purkamisen tilanteessa (YSE 1998 82§ 2 mom.)

Luku 9: Yhteiset kokoukset ja toimitukset

- ▶ Vastaanotto;
- ▶ Tarkastustoimituksen lajit ovat: vastaanottotarkastus (sisältäen 70 § mukaisen), takuutarkastus ja jälkitarkastus
- ▶ 70 § Urakkasuorituksen tarkastus 1 mom. "Jos urakkasuoritus tai sen osa on sovittu tai sovitaan valmistuvaksi **ennen rakennuskohteen vastaanottoa**, suorituksen vastaanottamiseksi tilaajalle pidetään **suorituksen valmistuttua** urakkasuorituksen tarkastus."
 - ▶ Muun muassa vahingonvaaran osalta merkitys (kts. dia 28)

Luku 9: Yhteiset kokoukset ja toimitukset

- ▶ 71 § Rakennuskohteen vastaanottotarkastus 1 mom. "Sekä urakoitsijalla että rakennuttajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi, **kun sopimuksen tarkoittama rakennuskohde on siinä valmiudessa, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta.**"
- ▶ 71 § Rakennuskohteen vastaanottotarkastus 2 mom. "Pyyntö on tehtävä **kirjallisesti** ja tarkastus on sen jälkeen aloitettava viimeistään **14 vuorokauden** kuluessa pyynnön tiedoksisaamisesta, joko sovittuna tai ellei siitä voida sopia rakennuttajan määräämänä päivänä."
- ▶ 71 § Rakennuskohteen vastaanottotarkastus 4 mom. "Vastaanottotarkastuksessa on todettava, onko aikaansaatu työntulos sopimusasiakirjojen määräysten mukainen. **Suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt eivät estä vastaanottoa**, jos niistä ei aiheudu estettä tai haittaa työntuloksen käyttöönnotolle."
- ▶ Vastaanottotarkastuksessa on tärkeää mennä YSE 1998 ehtojen mukaisesti, jotta molemmat osapuolet säilyttävät oikeutensa.
- ▶ Mikäli vastaanottotarkastuksessa ei ole tehty taloudellista loppuselvitystä tulee se tehdä YSE 1998 ehtojen mukaisesti (73§)

Luku 9: Yhteiset kokoukset ja toimitukset

- ▶ 74 § Takuutarkastus "Ellei toisin sovita, sopijapuolten on toimitettava rakennuskohteessa takuutarkastus **aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä**. Mikäli jompikumpi sopijapuoli ei ole ajoissa pyytänyt tarkastusta pidettäväksi määräaikaan mennessä, **jatkuu takuu aika vielä yhden kuukauden**, jonka aikana tilaaja edelleen on oikeutettu esittämään urakoitsijan takuuajan vastuuseen perustuvat vaatimuksensa."

Luku 9: Yhteiset kokoukset ja toimitukset

- ▶ 75 § Työmaapäiväkirja ja siihen tehtävät huomautukset 1 mom. ”Ellei toisin sovita, työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan on huolehdittava, että **työmaalla pidetään työmaapäiväkirjaa**, johon **päivittäin** merkitään työtä koskevat tiedot ja tapahtumat.”
- ▶ 75 § Työmaapäiväkirja ja siihen tehtävät huomautukset 5 mom. ”Mikäli asiasta erikseen sovitaan, myös muut sopijapuolet ovat velvollisia pitämään työmaapäiväkirjaa.”

Luku 10: Sopimuksen purkaminen ja siirtäminen

- ▶ Tilaajan oikeus purkaa sopimus;
 - ▶ Työ ei ala sovittuna ajankohtana
 - ▶ Työ etenee liian hitaasti
 - ▶ Urakoitsijan vakuudet eivät ole kunnossa
 - ▶ Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys
 - ▶ Urakoitsijan kuolema
 - ▶ Ylivoimainen este
- ▶ 78 § Urakoitsijan sopimusrikkomus 2 mom. "Ennen sopimuksen purkamista tilaajan tulee **kirjallisesti huomauttaa** urakoitsijaa ja ilmoittaa urakkasopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä tilaajan vaatimassa kohtuullisessa ajassa korjata."

Ylivoimainen este: este, joka johtuu puolustustilasta- tai valmiuslaissa tarkoitetusta poikkeuksellisista oloista tai vastaavasta ylivoimaisesta esteestä

Luku 10: Sopimuksen purkaminen ja siirtäminen

- ▶ Urakoitsijan oikeus purkaa sopimus;
 - ▶ Tilaaja ei täytä maksuvelvollisuuttaan
 - ▶ Tilaaja ei täytä muuta urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa velvollisuuttaan
 - ▶ Tilaajan konkurssi tai riittämätön ja selvityksellä todettu taloudellinen tilanne
 - ▶ Ylivoimainen este
- ▶ Purkamisen sijaan työt voidaan keskeyttää
- ▶ Sopimuksen siirtäminen (kts. dia 9)

Luku 11: Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

- ▶ Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen;
- ▶ 89 § Yleinen periaate ”Sopijapuolten välillä syntyvissä erimielisyyksissä on **ratkaisu pyrittävä löytämään sopimusasiakirjojen määräyksistä** ja niistä ilmenevistä periaatteista silloinkin, kun asiakirjoista ei saada suoraa vastausta syntyneisiin riitakysymyksiin. Riitaisuudet ja erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan **keskinäisin neuvotteluin** sitä mukaa, kun niitä ilmenee.”
 - ▶ Yhteistoiminnan ja kumppanuuden, rakennustyön jatkuvuuden ja myötävaikuttamisvelvollisuuden nimissä

Luku 11: Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

- ▶ 90 § Riidanalainen suoritus ”Jos sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, kuuluuko jokin suoritus urakkaan, tai jos he eivät sovi 43 §:n tarkoittaman muutostyön vaikutuksesta urakkahintaan, **urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta kuitenkin täytettävä tällaiset suoritukset oikeaan aikaan.** Jos havaitaan, että riidanalainen suoritus aiheuttaa muutoksia urakkahintaan tai -aikaan, määrätään nämä muutokset 44 §:n mukaisesti. **Tilaajan tulee kuitenkin urakoitsijan vaatimuksesta suorittaa riidanalaisesta suorituksesta välittömästi työn valmistuttua maksu siltä osalta, jota voidaan pitää riidattomana.**”
- ▶ Tilaajalla on viimekädessä oikeus määrätä työ tehtäväksi riidanalaisena suorituksena
- ▶ Joissakin tilanteissa on mahdollista, että urakoitsijan etu on itse puoltaa työsuorituksen tekemistä riidanalaisena suorituksena

KYSYMYKSIÄ TAI KOMMENTTEJA?

Aiheesta:

- ▶ Keski-Suomen Kauppakamari blogi: Korona ylivoimaisena esteenä rakennusurakkasopimuksessa nyt ja jatkossa -sekä tilaajan että urakoitsijan näkökulmasta 18.6.2020, Elina Saari
 - ▶ osakas, asianajaja, Asianajotoimisto Urtti & Toiviainen Oy
 - ▶ <https://kskauppakamari.fi/fi-fi/article/blogi/korona-ylivoimaisena-esteena-rakennusurakkasopimuksessa/2044/>
- ▶ Rakennuslehden Blogi; YSE romukoppaan ja aliurakoitsija kyykkyy 14.9.2018, Olli-Heikki Kyllönen ja Jari Syrjälä
 - ▶ Kyllönen on Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry:n toimitusjohtaja, Syrjälä on LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n toimitusjohtaja
 - ▶ <https://www.rakennuslehti.fi/blogit/yse-romukoppaan-ja-aliurakoitsija-kyykkyy/>

KIITOS!

