



Rakennusteollisuus

Ajankohtaista YSE sopimusjuridiikasta 23.11.2022

Risto Aunio Lakimies Talonrakennusteollisuus ry

Sisältö

- YSE uudistamiskysely
- Pakotteiden vaikutukset sopimukseen
- Sähkökatkojen vaikutukset
- Sopimustoiminnan perusasiat
- Muutostenhallinta
- Reklamaatiot
- Sopimuksen päättäminen

YSE 1998 uudistamiskysely

- YSE 1998 –ehtojen uudistamisesta on käynnissä RT:n jäsenkysely
- Raklilla on käynnissä myös jäsenkysely
- Kyselyllä kartoitetaan sitä, onko uudistamiseen tarvetta sekä kysytään muun muassa mahdollisia uudistettavia asioita.
- Kysely on lähetetty myös usealle YSE 1998 –ehtojen parissa työskentelevälle asianajajalle
- Nyt saatujen vastausten analysointi on kesken
- Vastausaikaa on pidennetty 7.12.2022 saakka
- Kiitos kaikille vastaajille!

Pakotteiden vaikutukset sopimukseen

- Ukrainan sodan johdosta asetetut EU -pakotteet ovat Suomessa suoraan sovellettavaa oikeutta
- Jonkin verran on ollut esillä kysymyksiä siitä, mitä kaikkea pakotteiden johdosta hankintayksiköiden asettamat vaatimukset käytännössä tarkoittavat
- Pakotteita ja niihin liittyviä kysymyksiä on käsitelty muun muassa seuraavissa linkeissä:

Hankinnat.fi sivulla:

<https://www.hankinnat.fi/ajankohtaista/2022/sota-ukrainassa-vaikutukset-hankintasopimukseen>

Komission sivulla:

https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-08/faqs-sanctions-russia-public-procurement_en_0.pdf

Pakotteiden vaikutukset sopimukseen

VM on antanut oheisen ohjeistuksen mukaisen vakuutustekstin, jota ovat käyttäneet myös muut hankintayksiköt:

”2) Jos a) Euroopan unioni ja/tai YK asettaa Toimittajalle tai yllä kohdassa 1. a) tarkoitetuille tahoille pakotteita tai b) hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita HANKINTAYKSIKÖN NIMI **voirtisanoa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät.**

3) Jos näitä vakuutuksia on rikottu, Toimittaja on **velvollinen korvaamaan HANKINTAYKSIKÖN NIMI kaikki sille aiheutuneet vahingot, eikä vastuunrajoituksia sovelleta.**”

https://vm.fi/documents/10623/2291459/Ukrainan+sodan+vaikutusten+huomiointi+valtioon+hankinnoissa_kirje+21.3.2022.pdf/ab25afa2-7e0b-077c-3b9d-2658f7f5f2ed/Ukrainan+sodan+vaikutusten+huomiointi+valtioon+hankinnoissa_kirje+21.3.2022.pdf?t=1647942252669

- VM:n teksti ei ole ehkä sopimusjuridisesti kovin selkeä
- Uusissa sopimuksissa voi vakuustekstit vaatia selkeyttämistä
- Pakotteet ja niiden johdosta asetetut vaatimukset eivät ole yksiselitteisiä

Sähkökatkosten vaikutus sopimukseen

- Mahdollinen sähkökatko on YSE 1998 ehtojen tarkoittama ylivoimainen este
- Miten osapuolet voivat varautua ennakolta esteen/häiriön syntymisen ehkäisemiseen?
- Tunnistetaan ne työvaiheet, joihin sähkökatko aiheuttaa eniten häiriötä tai jopa pahimmillaan aiheuttaa tuhoa sähkökatkon takia kesken jääneelle suoritukselle.
- Työjärjestelymuutokset, aikataulumuutokset, työmenetelmämuutokset
- Varautuminen ja sopiminen osapuolten kanssa niistä toimenpiteistä, joilla estetään tai poistetaan mahdollisen sähkökatkon vahingolliset vaikutukset urakkasuoritukseen.
- Ylivoimainen este
- YSE 49 §
- RYHT 4 §
- Kohtuullistaminen/sovittelu

YSE 1998 20 § (YLIVOIMAINEN ESTE)

Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos urakan sopimuksen mukaisessa ajassa valmistumisen esteenä on jokin seuraava syy:

a) puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai niihin verrattava seikka, joka **aiheuttaa urakoitsijalle huomattavia vaikeuksia** saada työntekijöitä ja rakennustavaroita tai **muuten estää** urakkasuorituksen;

[...]

d) muu sopijapuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, joka **huomattavasti vaikeuttaa** urakkasopimuksen velvoitusten täyttämistä ja jota sopijapuoli ei ole voinut ottaa edeltäpäin huomioon ja jonka tuottamaa haittaa hän ei ole voinut kohtuudella poistaa.

YSE 1998 20 § (YLIVOIMAINEN ESTE)

2. Jos este kohtaa sellaista urakan täyttämiseksi välttämätöntä **rakennustavaroiden hankintaa**, jonka urakoitsija voi urakkasopimuksen edellyttämässä ajassa tehdä muualta **ilman sanottavaa lisäkustannusta**, se ei oikeuta urakka-ajan pidentämiseen.

4. **Mikäli este on kohdannut suoritusta sen ollessa jo viivästynyt** urakkasopimuksen mukaisesta valmistumisajankohdasta urakoitsijasta johtuvasta syystä, urakoitsijalla **ei ole oikeutta urakka-ajan pidennykseen**, jollei pidennykseen ole erityisiä perusteita.

YSE 1998 23 § (MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSET)

Kun työmaalla syntyy ylivoimaisesta esteestä johtuva töiden pysähtymisen tai viivästymisen **uhka**, urakoitsijan on **viipymättä ilmoitettava** tästä tilaajalle.

- Mikäli esteen (arvioitu) pituus on jo tiedossa, se on hyvä ilmoittaa samassa yhteydessä.

Mikäli tilanne etenee siihen pisteeseen, että 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 (YSE 1998 23.1 §).

YSE 1998 23 § (MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSET)

Jos este ei näytä aivan lyhytaikaiselta, **urakoitsijan on ehdotettava tilaajalle neuvottelua ja muita toimenpiteitä**, jotka ovat tarpeen vahingon määrän vähentämiseksi, sen perusteiden selvittämiseksi ja vahingon suuruuden laskemiseksi (YSE 1998 23.2 §).

YSE 1998 23.4 §:n mukaan urakoitsijan **tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus** urakkasuoritukseen. Urakoitsijan on **selvitettävä lisäkustannustensa perusteet** sekä niiden määrä tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla.

YSE 1998 23 § (MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSET)

Huom! Edellytetään, että viivästyksen ja sähkökatkosten aiheuttaman poikkeuksellisen tilanteen välillä on syy-yhteys.

Urakoitsijan on YSE 1998 23 §:n vaatimukset täyttääkseen yksilöitävä, **mitä vaikutuksia ylivoimaisella esteellä on ollut urakkasuoritukseen**, esimerkiksi:

- (i) mikä urakkasuorituksen työvaihe tai työnsuoritus on
- (ii) viivästynyt, mistä syystä ja
- (iii) miten tämä käytännössä vaikuttaa urakkasuoritukseen sekä sen etenemiseen.

YSE 1998 49 § (HINTOJEN JA PALKKOJEN MUUTTAMISEN VAIKUTUS URAKKAHINTAAN)

Lähtökohta: 1. Ellei urakkasopimuksessa nimenomaan ole toisin sanottu, hinta- ja palkkatason muutokset eivät lisää eivätkä vähennä urakkahintaa.

3. Ellei urakkasopimuksessa ole toisin sanottu muista kuin 2. momentin mukaisista valtiovallan lainsäädännöllisistä toimenpiteistä (laki, asetus, valtioneuvoston tai ministeriön päätös) johtuvat kustannusmuutokset otetaan huomioon urakkahintaa lisäävänä tai vähentävänä tekijänä vain, jos niiden yhteisvaikutus on vähintään 0,5 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Muutoksen huomioonottamisen edellytyksenä on lisäksi, että

- niiden peruste on syntynyt sopimukseen johtaneen tarjouksen antamisen tai muissa tapauksissa sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen,
- niitä ei ole tarjouta tai vastaavasti sopimusta tehtäessä voitu ottaa huomioon
- ja ne ovat sopimuksen käsittämään urakkasuoritukseen välittömästi vaikuttavia.

4. Kustannusmuutoksia koskevat vaatimukset on perusteiltaan esitettävä viimeistään urakkaa koskevassa 70 tai 71 §:n mukaisessa tarkastuksessa. Urakoitsijan on tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla ilmoitettava kustannusmuutoksien laskemiseksi tarvittavat tiedot tilaajalle

YSE 1998 22 § (VIIVÄSTYKSEN RAJOITTAMINEN)

Urakoitsijan tulee, mikäli se ilman huomattavia lisäkustannuksia käy päinsä, kaikilta osiltaan tehdä rakennuskohde valmiiksi sekä niiltä osin, joihin este aiheuttaa viivästystä, ryhtyä kaikkiin vallassaan oleviin samoin kuin tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin viivästymisen estämiseksi.

Siinä tapauksessa, että viivästyksen rajoittamisesta aiheutuu urakoitsijalle lisäkustannuksia, urakkasopimuksen **sopijapuolten on sovittava toimenpiteiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannusten korvaamisesta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä**.

Sopimustoiminnan kolme perusasiaa

1) VARMISTA TARJOUSPYYNNÖN SISÄLTÖ

- ristiriidaton ja selkeä
- tunnista riskit ja tulkinnallisuudet

2) TUNNE SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

- kirjallinen sopimus
- varmista sopimustekstin merkitys
- onko yhteinen käsitys sopimusosapuolten välillä
 - sopimuksen sisällön ja oman suoritusvelvollisuuden laajuuden tunteminen
 - sopimusketjun hallinta

3) VALVO SOPIMUKSEN NOUDATTAMISTA

- sopimuksen noudattaminen käytännössä. Täytä omat velvoitteesi ja edellytä sopijakumppanisi täyttävän omansa
 - lisä- ja muutostyöt
 - Reklamaatiot
 - Reklamointi on osa yhteistyötä!
 - häiriötilanteet
 - työmaatoiminta

Sopimusten muutosten- ja häiriöiden hallinta

- Muutostenhallinnan perusedellytys:
 - Tunnettava sopimusasiakirjat
 - Suoritusvelvollisuus, urakkarajat, yksikköhinnat, tuntityömenettely yms...
 - Hyvän sopimushallinnan lähtökohta: kaikista muutoksista sovittava kirjallisesti!
- Vaateet esitettävä sopimuksen menettelytapaprosessin edellyttämällä tavalla
- Erimielisyyttä selvittäessä usein vain kirjallisilla aineistolla on merkitystä

Siksi kiinnitä huomiota:

- osapuolten välinen kirjeenvaihto
- kirjaukset
- reklamaatio
- työmaakokous, pöytäkirjaus ja kokouskäytäntö
- katselmukset
- työmaapäiväkirja

11/23/2022

Lisä- ja muutostöiden lähtökohdat YSE:n mukaan

- Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt (YSE 43.1 §)
- Urakoitsijalla on oikeus saada muutoksesta aiheutuva lisäkustannus ja lisäaika korvatuksi
- Muutoksista ja niiden kustannus- ja aikataulu-vaikutuksista on kirjallisesti sovittava ennen töiden aloittamista (YSE 43.2 §)
- Lisätöiden vaikutuksesta urakkahintaan ja –aikaan on kirjallisesti sovittava ennen töiden aloittamista (YSE 46 §)
- HUOM! Kaupallisten asiakirjojen poikkeamat YSE ehdoista!

Lisä- tai muutostyön tilaaminen

- Muistettava, ettei kuka tahansa rakennuttajan edustaja ei ole oikeutettu tilaamaan lisä- ja muutostöitä
- Lisä- ja muutostyön voi tilata sopimuksen allekirjoittaja tai sopimuksessa tai muutoin urakoitsijalle kirjallisesti ilmoitettu henkilö
- Ongelmatilanteita voivat aiheuttaa esimerkiksi esim.
 - Työmaalla valvojan oikeus LM-työn tilaamiseen. Useimmiten on voitu sopia, että vain pienissä ja kiireellisissä, mutta ei muuten
 - suunnittelijan suoraan työmaalle toimittamat piirustukset LM –tilauksena tai suunnittelijan kanssa käydyt keskustelut?

Vaikutus urakka-aikaan YSE 44 §

- Urakoitsijan on ilmoitettava rakennuttajalle mahdollisimman aikaisessa vaiheessa lisä- ja muutostyön vaikutus suoritus aikaan
- Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan
- Pidennyksestä on ennakolta sovittava ja vaatimus urakka-ajan pidentämisestä on pääsääntöisesti esitettävä kirjallisesti muutostyötarjoituksen yhteydessä
- Muutostöiden osalta vaatimus voidaan esittää ”kuitenkin viimeistään ennen kuin rakennussuunnitelman muutosta ryhdytään toteuttamaan” (YSE 44.3 §)
- Käytännössä kannattaa aina esittää muutostyötarjouksessa urakka-ajan pidentämistä koskeva vaatimus sekä mahdollinen lisäajan kustannusvaade
- Lisätöiden osalta urakka-ajan pidennyksestä sovittava ennen työhön ryhtymistä 46 §

Riidanalainen suoritus

- YSE 90 §: Jos sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, kuuluuko jokin suoritus urakkaan (vai onko se lisä- tai muutostyö), tai jos he eivät sovi muutostyön vaikutuksesta urakkahintaan, urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta kuitenkin täytettävä tällaiset suoritukset oikeaan aikaan.
- Huomio on kiinnitettävä tässä sanoihin ”tilaajan vaatimuksesta”.
- Epäselvässä tilanteessa Urakoitsijan kannattaa kysyä Tilaajalta: ”Vaaditteko työn tekemistä YSE 90 §:n mukaisena riidanalaisena suorituksena, kyllä vai ei?”
- Jos havaitaan, että riidanalainen suoritus aiheuttaa muutoksia urakkahintaan tai –aikaan, menetellään YSE 44 §:n mukaisesti.
 - Käytännössä tämä tarkoittaa usein omakustannushintaa.
- Mahdollinen riidaton osuus tulee maksaa välittömästi työn valmistuttua.

Lisä- ja muutostyöt, toimintatapa

- Työtä ei tule YSE 1998 ehtojen mukaan aloittaa ennen kuin:
 - (i) Tilaaja on todistettavasti tilannut työn niin, että myös kustannus- ja aikatauluvaikutuksista on sovittu;
 - tai
 - (ii) Tilaaja on todistettavasti ilmoittanut vaativansa työn tekemistä riidanalaisena.
- Poikkeuksena ainoastaan pienet ja kiireelliset muutostyöt, joiden osalta vaikutus urakkahintaan on sovittava joka tapauksessa mahdollisimman pian työn aloittamisen jälkeen.

Vaikutusten huomiointi

- Case lisäaika
 - Omalle tilaajalle tehdään LM- työ tarjous, jossa LM:n työkustannukset ja lisäaikavaade ja lisäajan kustannukset.
 - Tilaaja hyväksyy LM työn
 - Tilaaja ei hyväksy LM työtä eikä aikaa
 - Oma aliurakoitsija esittää aikataulun siirtymisestä vuoden päästä vaatimuksen pääurakoitsijalle lisäajasta ja lisäajan kustannuksista sekä aikataulun siirtymisen aiheuttamasta materiaalin kallistumisesta.
- Miten toimit asiassa?
- Aikataulunhallintametodit ja osapuolen pitäminen muutoksista tietoisena. Tiedonkulku vaikutuksista ja sovittavista asioista sopimusketjussa
 - reagoitivelvollisuus?
 - Vrt YSE 5 § ”työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumista lukuunottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla”.
- Pohdittava millä toimintatavalla varmistetaan, ettei yllätyksiä tule?

MUISTA!

- Osapuolten esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimukset perusteiltaan **yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa** oikeudenmenetysuhalla (71.7 §) ja
- Osapuolten esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimusten määrät viimeistään loppuselvitystilaisuudessa oikeudenmenetysuhalla (73.3 §)

Reklamaatiot

- Reklamaatio on yleensä tehtävä ”välittömästi” tai ”viipymättä”.
- Mikäli sopimuksessa on määräyksiä reklamaatioajoista, on näitä noudatettava.
- Ehdoton takaraja reklamaatioiden tekemiselle perusteen osalta vastaanottotarkastus ja eurojen osalta taloudellinen loppuselvitys (HUOM. kuitenkin KKO 2008:19,)
- Reklamaation muodosta ei YSE:ssä määräyksiä, vaaditaan, että tehty todistettavasti (HUOM! esimerkiksi YSE 23 § ja 44 §)
- Käytännössä aina kirjallinen muoto suositeltava (erillinen kirjallinen ilmoitus, sähköposti, työmaakokouspöytäkirja)
- Urakkariitojen ratkaisemisessa annetaan erityisesti merkitystä sille, onko riidan osapuoli täyttänyt oman osansa sopimusehdoista ja urakkasopimuksesta johtuvan tiedottamisvelvollisuutensa
- Reklamaatioon vastataan reklamaatiolla
 - Passiivisuus voidaan katsoa hyväksymiseksi
- Reklamaation on oltava selkeä, asiallinen ja neutraali
 - Kerrotaan tosiasiat selväsanaisesti

Tilaajan päätöksentekovelvollisuus on myötävaikutusvelvollisuutta

- Tilaajan tulisi ottaa aktiivisesti kantaa urakoitsijan esittämiin asioihin – myötävaikutusvelvollisuus
 - Esimerkiksi muutostilanteessa tuotannon ajallinen hallinta edellyttää, että tilaaja määrää muutostyön tehtäväksi riidanalaisena (ellei muuhun sopimukseen ole päästy), **vasta sen jälkeen urakoitsija saa aloittaa työn tekemisen.**
 - Tilaajan tulisi muutoinkin tehdä urakan toteuttamisen edellyttämät tilaajan päätösvaltaan kuuluvat päätökset siten, että urakan häiriötön eteneminen on mahdollista.
 - **Myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyömisestä seurauksena voi olla vahingonkorvausvelvollisuus, joten tuotannon häiriintymisen kustannukset ovat tilaajan vastuulla.**
 - Päätöksillä tilaaja luo edellytykset urakoitsijan omien velvoitteiden täyttämiseksi

Reklamaatio, vaade urakka-ajan pidentäminen

- **YSE 19 § Myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti**
 - 1. mom: Jos **tilaaja aiheuttaa** työn viivästymisen, esim. laiminlyömällä täyttää ajoissa sopimuksen mukaisesti 8 §:ssä mainitut **myötävaikutusvelvollisuutensa**, ja jos urakoitsija **näyttää huomauttaneensa asiasta riittävän ajoissa** tilaajalle, urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen **pidennys** urakka-aikaan.
 - 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
- **22 § Viivästyksen rajoittaminen**
 - 1. Urakka-ajan pidennyksen ollessa edellä olevan perusteella aiheellinen **urakoitsijan tulee, mikäli se ilman huomattavia lisäkustannuksia käy päinsä**,
 - kaikilta osiltaan tehdä rakennuskohde valmiiksi sekä niiltä osin, joihin este aiheuttaa viivästystä,
 - ryhtyä kaikkiin **vallassaan oleviin** samoin **kuin tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin** viivästymisen estämiseksi mikäli tällaiset toimenpiteet eivät ole työlainsäädännön, työsuojelumääräysten tai työehtosopimusten vastaisia.
 - 2. Siinä tapauksessa, että 1. momentissa tarkoitettu toimenpiteestä aiheutuu urakoitsijalle **lisäkustannuksia**, urakasopimuksen sopijapuolten **on sovittava** toimenpiteiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvista **kustannusten korvaamisesta ennen** toimenpiteisiin ryhtymistä.

Menettelytavat

• YSE 23 § Menettelytapasäännöksiä

- 1. Kun työmaalla syntyy **19-20 §:ssä** mainituista syistä johtuva **töiden pysähtymisen tai viivästymisen uhka**, urakoitsijan on **viipymättä ilmoitettava** tästä tilaajalle. 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.**
- 2. Jos este ei näytä **aivan lyhytaikaiselta**, urakoitsijan on ehdotettava tilaajalle neuvottelua ja muita toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen vahingon määrän vähentämiseksi, sen perusteiden selvittämiseksi ja vahingon suuruuden laskemiseksi.
- 3. Urakoitsijalla on oikeus 1. momentin määräyksen estämättä saada urakka-aikaan pidennys, jos urakka-aikana on **ilmaantunut useita erillisiä pienehköjä** urakka-ajan pidennykseen oikeuttavia syitä. Urakoitsijan on esitettävä vaatimuksensa tästä viimeistään kahta kuukautta ennen urakka-ajan päättymistä. Kuitenkaan ei sellaisia syitä, jotka ovat syntyneet kuutta kuukautta ennen lisäaikavaatimusten esittämistä, oteta huomioon.
- 4. Urakoitsijan tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus urakkasuoritukseen. Urakoitsijan on selvitettävä **lisäkustannustensa perusteet sekä niiden määrä tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla.**
- 5. Mitä urakkasuorituksen viivästymisestä on 19-23 §:ssä sanottu sovelletaan myös sopimuksessa mainittuihin, urakan välitavoitteita koskeviin aikamääräyksiin. (20 § ylivoimainen este, 21 § pidennyksen laskeminen)

• YSE 35 § Vastuu tilaajan aiheuttamasta viivästyksestä

- 1. mom: Mikäli urakkasuoritus on **tilaajasta aiheutuvasta syystä** kokonaan tai osittain **keskeytyksissä tai viivästynyt** urakkasopimuksessa sovitusta valmistumisajankohdasta taikka takuu-aika on mainitusta syystä pidentynyt, **tilaaja on velvollinen korvaamaan** urakoitsijan osoittamat **lisäkustannukset** tai suorittamaan ennalta sovitun sopimussakon
- 2. mom: HUOM: vastuu edellyttää, ettei sopimusta urakoitsijoiden keskinäisestä vastuusta (jos syy pääurakoitsijan alistamisvelvoitteissa, aikataulu ja yhteensovittaminen)
- 3. mom: Ei vastuuta ylivoimaisesta esteestä, kuitenkin kustannusten korvausvelvollisuus YSE 50
- Urakoitsijan oikeus lisäajan kustannuksiin (**raha**)

OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus 4.2.2022, Tuomio Nro 162
Diaarinumero S 20/878

- Riitaa ei ollut viivästyssakkoja koskevien sopimusehtojen sisällöstä eikä viivästyssakkojen laskutavasta. Kysymys oli ensiksi siitä, **miten sitovasti välitavoitteista oli sovittu ja olivatko välitavoitteita koskevat sopimusehdot sittemmin rauenneet**. Toiseksi kysymys oli siitä, olivatko viivästykset johtuneet urakoitsijasta vai tilaajasta ja oliko Y laiminlyönyt reklamoida ja esittää vaatimuksia viivästyksistä kohtuullisessa ajassa ja siten menettänyt oikeutensa vaatia viivästyssakkoja. Jos Y:n vaatimuksia ei hylätty edellä mainituilla perusteella, oli vielä arvioitava, **oliko viivästyssakkoja koskevia ehtoja oikeustoimilain 36 §:n perusteella soviteltava**.
- Hovioikeus katsoo edellä selostetun näytön perusteella, että X on tullut **sopimusneuvottelujen yhteydessä tietoiseksi siitä, että Lehmuskujan ja Rosavillan urakkasopimukseen tulee välitavoitteita ja että niihin liittyvät viivästyssakkoehdot poikkeavat YSE:stä**. X ei ole tuonut sopimuksista neuvoteltaessa esille, ettei töitä ole mahdollista toteuttaa sovituisissa aikatauluissa eikä ole puuttunut myöskään sopimussakkoehdoihin. Hovioikeus näin ollen katsoo käräjäoikeuden tavoin, että viivästyssakkoehdoista oli sovittu osapuolia sitovasti. Asiassa esitetty näyttö ei myöskään anna aihetta sellaiseen johtopäätökseen, ettei ehtoja olisi ollut tarkoitus noudattaa.

OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus 4.2.2022, Tuomio Nro 162
Diaarinumero S 20/878

- M on viestissä todennut, että välitavoitteet oli käyty yhdessä läpi ja todettu, että ne olivat realistiset. M on hovioikeudessa kertonut, että hän oli viestissä tarkoittanut, että välitavoitteet olivat mahdollisia toteuttaa ja niitä pyrittiin toteuttamaan. Välitavoitteista oli ollut puhetta, mutta niiden sakollisuudesta ei ollut sovittu. **Välitavoitteet olivat sinänsä jääneet "kellumaan"**, mutta pyrkimyksenä oli ollut, että ne pyritään toteuttamaan.
- Rosavillan urakkasopimuksen liitteenä olevan 1.3.2017 päivätyn yleisen urakkaohjelman mukaan muutoksia sovittuun työaikatauluun voidaan tehdä vain yhteisesti sopimalla kirjallisesti. Y:n 15.2.2018 päivätyssä reklamaatiossa X:lle Rosavillan urakan viivästyksistä on todettu, että Y oli esittänyt urakoitsijalle uudet sakolliset välitavoitteet. Reklamaation mukaan näitä ei ollut kirjallisesti hyväksytty, mutta töitä oli käytännössä johdettu ja sovittu niiden kautta. Reklamaation liitteenä on ollut 5.1.2018 päivätty asiakirja LVIA-urakan sakollisista välitavoitteista.

OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus 4.2.2022, Tuomio Nro 162
Diaarinumero S 20/878

- Hovioikeus katsoo, että edellä selostetun näytön perusteella kevättalvella 2018 on muutettu alun perin sovittua välitavoiteaikataulua, koska alkuperäistä aikataulua ei ollut ollut enää mahdollista noudattaa. Tästä seikasta sekä tilaajan että urakoitsijan on katsottava olleen yhtä mieltä. M on vielä 1.3.2018 todennut Y:n edustajille, että välitavoitteet oli käyty yhdessä läpi ja todettu, että ne olivat realistiset. **Muutoksista on siten sovittu yhteisesti ja niistä on katsottava sovitun sopimusehdoissa edellytetyllä tavalla kirjallisesti. Joka tapauksessa uutta aikataulua on myös tosiasiallisesti noudatettu, joten se on tullut osaksi sopimusta siitä riippumatta, miten siitä oli käytännössä sovittu.** Välitavoiteaikataulutuksen muuttamisen ei ole sinänsä katsottava merkinneen muutosta urakkasopimuksen määräyksiin viivästyssakosta. Hovioikeus näin ollen katsoo käräjäoikeuden tavoin, että Rosavillan uudet välitavoitteet ovat urakoitsijaa sitovasti korvanneet urakkasopimuksen tekemisen yhteydessä sovitut välitavoitteet ja että niitä ovat vastaavasti koskeneet urakkasopimuksen määräykset viivästyssakosta.

KKO 2017:71, Reklamaation tarpeellisuudesta

- Kysymys laskutyönä toteutetun rakennusurakan hinnan sovittelun edellytyksistä.
- OikTL 36 §
KSL 4 luku 1 §
- As Oy oli maksanut U:lle yhteensä noin 830.000 €.
- As Oy oli kieltäytynyt maksamasta U:n kahta laskua (yht. noin 129.000 €) katsoen, että hankkeen kokonaiskustannukset olivat nousseet liian suuriksi.
- As Oy katsoi, että urakkasopimuksessa oli sovittu urakan kokonaishinnaksi 550.000 € ja vaati lisäksi, että urakkahinta kohtuullistetaan 600.000 €:on ja U velvoitetaan palauttamaan tämän ylittävä osuus.
- U katsoi, että 550.000 € oli hinta-arvio.

KKO 2017:71

- As Oy oli saanut tietää hinta-arvion ylittymisestä jo keväällä 2013, mutta se oli ensimmäisen kerran kieltäytynyt U:n laskujen maksamisesta sen jälkeen, kun rakennuskohde oli luovutettu sille marraskuussa 2013.
- Korkein oikeus katsoi, **ettei pelkästään se seikka, että A Oy on tiennyt sopimukseen merkityn hinta-arvion ylittymisestä, ole tehnyt reklamaatiosta tarpeetonta.**
 - ”Reklamaation tarkoituksena on muun muassa, että sopimusta rikkonut osapuoli voi varautua toisen osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja pyrkiä erimielisyyden ratkaisemiseen neuvottelemalla. Näiden tavoitteiden toteutuminen edellyttää sitä, että loukattu osapuoli ilmoittaa vastapuolelleen sopimusrikkomuksesta. Reklamaatio on pääsääntöisesti tarpeen myös silloin, kun sopijapuoli olisi voinut itsekin havaita laiminlyöneensä sopimusvelvoitteitaan.”
- As Oy:n velvollisuuksiin tilaajana on kuulunut sille osoitettujen laskujen tarkastaminen ja niiden mahdollisesta epäselvyydestä tai virheellisyydestä reklamoiminen ennen laskujen maksamista.

KKO 2017:71

- KKO katsoi, että kun As Oy on kustannusarvion ylittymisestä tiedon saatuaankin jatkanut rakennushanketta ja maksanut sille osoitetut laskut kyseenalaistamatta maksuvelvollisuuttaan, U on voinut perustellusti luottaa siihen, että se tulee saamaan Asunto Oy B:ltä urakkasopimuksessa sovittujen maksuperusteiden mukaisen vastikkeen rakennustyöstään ja sille rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista.
- As Oy:n kanta: kun tieto kustannusarvion ylityksestä saatiin, rakennustyö on ollut jo niin pitkällä, että urakan keskeyttäminen tai laskujen maksamatta jääminen ei ole enää tullut kysymykseen.
- **KKO: ”Sitä, että tilaaja lykkää erimielisyyksistä ilmoittamista, jotta urakoitsija jatkaisi sopimuksen täyttämistä, ei voida pitää hyväksyttävänä menettelynä”.** ”Maksuvelvollisuutta koskevien erimielisyyksien ilmoittaminen viipymättä on urakoitsijan kannalta tärkeää, koska urakoitsijalle aiheutuu kustannuksia rakennustöistä ja hankinnoista niin pitkään kuin sopimuksen täyttämistä jatketaan.”
- KKO katsoi, että maksuvelvollisuuden sovittelu olisi U:n kannalta kohtuutonta.

YSE luku 10: Sopimuksen purkaminen ja siirtäminen

1. YSE:n mukaiset sopimusrikkomussyyt: Tilaajalla oikeus purkamiseen, jos urakoitsijalla:
 - **aikataulurikkomus**: ei aloita töitä sovitussa ajassa tai etenee niin hitaasti, että työ ei ilmeisesti valmistu ajoissa eikä tämä johdu muista osapuolista työmaalla
 - Myös Ylivoimainen este, joka estää rakennustyöt, urakoitsijan kuolema
 - **laaturikkomus**, muu sopimusrikkomus: toteuttaa rakennusosat tai työt tai muutoin suorituksensa olennaisesti sopimuksen vastaisesti tai ei noudata muita sopimusmääräyksiä
 - **vakuusrikkomus**: ei toimita rakennusaikaista vakuutta 21 vrk:ssa sopimuksesta tai isä/muutostöiden vuoksi vaadittavaa lisävakuutta
2. Muut sopimusrikkomussyyt:
 - Urakkasopimuksessa/urakkaohjelmassa voidaan sopia purkamissyitä, kuten luvaton ketjuttaminen, yhteiskunnallisten velvoitteiden rikkominen, viivästyminen tietyn rajan ylittäessä yms.
 - Urakoitsijan konkurssi

Yrityssaneerauksesta ja konkurssista

Yrityssaneerauksessa yrityksen toimintaa jatkuu

- Velallisen omaisuutta ei saa ulosmitata maksukiellon piiriin kuuluvasta saneerausvelasta eikä siihen saa kohdistaa perimistoimia.
- Saneerausmenettely **ei vaikuta velallisen ennen menettelyä tekemiin sopimuksiin**, vaan ne jatkuvat entisin ehdoin. Vastaavasti velallinen on vastuussa sopimusten noudattamisesta eli kaikki uudet velat pitää maksaa.
- Saneerausmenettelyssä yritykselle vahvistetaan maksuohjelma, jossa velkoja voidaan yleensä leikata ja näin välttää yrityksen joutuminen konkurssiin.

Konkurssitilanteessa yrityksen toiminta päättyy

- **Huomaa, että konkurssi ei ole itsessään purkuperuste.** Purkuperuste konkurssitilanteessa on olemassa vasta sitten, kun konkurssipesä ei sitoudu koko sopimuksenmukaisen toimituksen loppuunsaattamiseen ja aseta vakuutta velvoitteiden täyttämiseksi. Muista tiedustella sitoutumista ja vakuuden asettamista kirjallisesti pesänhoitajalta! Konkurssipesän on reagoitava tiedusteluun kohtuullisessa ajassa (rakennusurakassa muutamassa päivässä).
- Voit purkaa sopimukset, joihin konkurssipesä ei sitoudu ja aseta vakuutta.
 - Pidä huoli keskenjääneiden toimitusten ulkopuolisista vakuuksista, joita ei kannata päästää raukeamaan (Huom! myös takuuaikaiset vakuudet)

Sopimuksen purkaminen pohdintaa

- Kun on kyse urakoitsijan sopimusrikkomuksesta, tilaaja voi joutua harkitsemaan erilaisia vaihtoehtoja. Niitä voivat olla:
 1. Urakkasopimuksen purkaminen ja lopun työn teettäminen muilla
 2. Urakkasopimuksen jättäminen voimaan, mutta lopun (tai osan) työn teettäminen muilla
 1. Muuttamalla sopimusta yhteisesti sopien (esim. ottamalla urakasta pois, hankitaan esim. tuotteet itse)
 2. Käyttämällä sopimuksessa olevia nimenomaisia ehtoja, esim. lisäresurssin hankkiminen urakoitsijan kustannuksella

Purkamisella uhkaaminen ennakoedellytys

Jos syynä on urakoitsijan sopimusrikkomus, tilaajan on

- reklamoitava kirjallisesti urakoitsijan laiminlyönneistä
 - virheet, sopimusrikkomukset ym.
 - normaaliin tapaan reklamaation on sisällettävä laiminlyöntien korjaamisvaatimus ja laiminlyönnin jatkumisen aiheuttamat vahingot
 - mahdollisimman aikaisin tehdyillä reklamaatioilla tärkeä merkitys sen todentamisessa, että tilaaja ei ole ryhtynyt sopimuksen purkuun kevyin perustein
- huomautettava kirjallisesti sopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntejä korjata
 - Purku-uhkaus saa olla esim. samassa yhteydessä kuin viimeisin reklamaatio, ei siis edellytetä täysin erillistä kirjettä
- annettava laiminlyöntien korjaamiseen kohtuullinen aika
 - 'kohtuullinen' harkitaan tapauskohtaisesti

Purkamisen aiheuttamat toimet

Tehtävä seuraavat käytännön toimet:

- Otettava yhteys urakoitsijan takaajaan ja kysyttävä, aikooko hän suorittaa urakoitsijan työt loppuun
- Työmaalla pidettävä purkukatselmus, johon saavat osallistua myös muut työmaan urakoitsijat; todetaan työn valmiusvaihe ja tehdään luettelo työmaalla olevista urakoitsijan rakennustavaroista (vain välttämättömiä töitä voidaan jatkaa ennen katselmusta)
- Laskettava aliurakoitsijalle tuleva korvausmäärä työmaalla olevista tarvikkeista ja jo tehdystä työstä (tehdystä työstä ei kuitenkaan tarvitse vielä maksaa, vaan sitä voi käyttää aiheutuneiden kustannusten kuittamiseen sitten kun tilisuhteet selvitetään)
- HUOM! Jo maksetut tarvikkeet ovat tilaajan omaisuutta
- Alettava välittömästi ylläpitää erillistä laskelmaa kustannuksista, joita tosiasiallisesti syntyy töiden teettämisestä muilla; koko ajan eriteltävä, mikä osuus kustannuksista on jo maksettu, mikä sitoutunut ja mikä on vielä arviota
- Pyrittävä kilpailuttamaan tai ainakin saamaan urakaksi loput työt toisilla tekijöillä
 - jää todiste, että tilaaja pyrkinyt löytämään halvimman tavan teettää urakan loppuun

Tilisuhteiden selvittäminen

- Kun urakkasopimus on purettu urakoitsijasta johtuvasta syystä, on järjestettävä tilisuhteiden selvittäminen (vastaa taloudellista loppuselytystä) (YSE 83 §)
 - urakoitsijan on korvattava töiden loppuun saattamisesta aiheutuvat kustannukset
 - samoin urakoitsijan on korvattava tahallisesta tai tuottamuksellisesta menettelystään aiheutuvat vahingot
 - urakoitsijan hyväksi on laskettava hänen suorittamaansa (kelvollista) työtä vastaava korvaus
 - urakoitsijan vahingoksi lasketaan töiden loppuunsaattamiskustannuksista ne, jotka ylittävät sen mitä alun perin olisi ollut urakan hinta, ja muut vahingot sekä viivästyssakot siltä osin kuin ne ovat kertyneet
- Lopullinen tilisuhteiden selvittäminen voidaan tehdä yleensä vasta rakennustyön valmistuttua
 - Silloin tilaaja vasta lopullisesti tietää, mitä työn loppuun tekeminen kaikkine vahinkoineen tuli maksamaan
 - Siihen asti tilaajalla on oikeus pidättää em. syihin perustuva osuus urakoitsijalle maksettavasta urakkahinnasta
 - Jos pidättää enemmän kuin mihin on oikeutettu (aiheutunut vahinko), niin silloin tilaaja korvausvelvollinen urakoitsijalle

Lisätietoja:

risto.aunio@rakennusteollisuus.fi, puh. 040 743 1890