

# Ajankohtaista YSE 1998-ehdoista

Risto Aunio Talonrakennusteollisuus ry  
15.11.2023

# Poliittiset lakot YSE 1998-ehdoissa

- Mahdollinen poliittinen lakko on YSE 1998 ehtojen tarkoittama ylivoimainen este

# YSE 1998 20 § (YLIVOIMAINEN ESTE)

- Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos urakan sopimuksen mukaisessa ajassa valmistumisen esteenä on jokin seuraava syy:
- b) urakoitsijan, tämän aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan taikka sivu-urakoitsijan suoritusta estävä lakko tai saarto tai työnantajajärjestön hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava suoritusta olennaisesti estävä työtaistelutoimenpide;
- 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 23.4 §:n mukaan urakoitsijan tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus urakasuoritukseen. Urakoitsijan on selvitettävä lisäkustannustensa perusteet sekä niiden määrä tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla.

# Aikatauluista urakkasopimuksissa

- Tarjouspyynnöissä ja urakkasopimuksissa yleensä vain:
  - Aloitusajankohta
  - Valmistumisajankohta
  - Työaika
  - Välitavoitteita (sakollisia tai sakottomia)
  - Viivästyssakko
- Huolellinen urakoitsija tekee kuitenkin tarjousvaiheessa tavanomaisesti itselleen alustavan pääpiirteittäisen työaikataulun (ja mahdollisesti hankinta-aikataulun), jolla tarkastaa tarjouspyynnössä esitetyn aikataulun toteutuskelpoisuuden.
- Aikataulun yksityiskohtaisempi laatiminen jätetään usein sopimuksenteon jälkeiseen aikaan
- Kriittinen polku ja riippuvuudet jäävät liian usein määrittämättä
  - Ns. kriittisen polun tehtävästä puhutaan, kun ko. tehtävän myöhästyessä koko hanke myöhästyy

# Aikataulut YSE 1998-ehdoissa

## 5 § Työaikataulu

- 1. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija laatii yhteistyössä muiden urakoitsijoiden ja tilaajan kanssa työmaan työaikataulun, jossa esitetään työvaiheiden ja niiden edellyttämien hankintojen keskinäinen suoritusjärjestys ja eteneminen siten, että kaikki urakoitsijat ja asiantuntijat voivat tahdistaa tehtävänsä sen mukaisesti.
- 2. 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.**

# YSE 17 § Suoritus aika

- 1. Urakasopimuksessa edellytetty rakennustyö on aloitettava, tehtävä ja loppuunsaatettava sopimuksen aikamääräyksiä noudattaen. Ellei sopimuksessa ole aikamääräyksiä töiden tekemisestä, työt on aloitettava viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun sopimus on syntynyt, sekä saatettava loppuun sellaisessa ajassa, kuin se kohtuuden mukaan on mahdollista.
- 2. Jos työn suoritus edellyttää rakennuskohteen muiden töiden edistymistä eikä edellä 1 momentissa mainittua määräaika voida noudattaa, tämä työ on aloitettava heti, kun muiden töiden edistyminen sen sallii, ja tehtävä rinnan näiden töiden kanssa niitä viivyttämättä sekä loppuunsaatettava sopimuksen mukaisesti.
- 3. Eri työvaiheita ja vastaanottomenettelyä varten urakoitsijalle on varattava kohtuullinen aika joko ennakolta laaditun työaikataulun mukaisesti tai muuten erikseen sovitulla tavalla.

Huom. YSE 19 § - 21 § puhutaan urakka-ajasta



# Aikatauluista

- Aikataulu on keskeisimpiä työmaan hallinnan työvälineitä ja sillä on merkitystä eri osapuolten vastuita ja viiveitä arvioitaessa
- Aikataulun laatimisessa oltava realistisia ja tarkkoja
  - Sakollinen versus tavoitteellinen aikataulu?
  - Aikataulun yksityiskohtaisuus versus yleispiirteisyys?
- Eri osapuolten hyväksymä aikataulu on myös juridinen dokumentti
  - Oikeuskäytännössä juridista merkitystä on annettu myös työmaakokouksissa, urakoitsijakokouksissa yms. käsitellyillä aikatauluversioilla
  - Myös sillä on merkitys, miten aikatauluista ja siihen liitetystä sakollisista (väli)tavoitteista on keskusteltu
- Aikataulumuutosten, erityisesti uuden aikataulun hyväksyttämisen tilanteissa kannattaa kirjata aikataulumuutoksen syyt oikein
  - Jos syynä ovat tilaajan vastuulla olevat seikat tai lisä- ja muutostyöt, niin urakoitsijan kannattaa tämä kirjata selkeästi

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Turun hovioikeus 24.11.2022

- Tuomio Nro 757, Diaarinumero S 21/1385
- Asianosaisten urakan aikaisesta käyttäytymisestä esitetty näyttö ei tukenut sitä, että alustavaan yleisaikatauluun liittyvien viivästyssakkojen liittämistä urakkasopimukseen olisi osapuolten välillä keskusteltu.
- Se, että asianosaiset eivät hovioikeudessa kuultujen henkilöiden mukaan olleet keskustelleet viivästyspäivien määrään liittyvästä erimielisyydestä tai viivästyssakosta työmaakokouksissa 7 ja 8, viittasi siihen, etteivät taloyhtiön edustajat olleet itsekään tuossa vaiheessa ajatelleet viivästyssakkojen soveltuvan tilanteeseen.
- Kun väitettyihin välitavoitteisiin liittyvät viivästyssakot olisivat olleet poikkeuksellisen suuria, oli selvää, että niiden olisi pitänyt käydä selkeästi ilmi sopimuksesta. Mainituilla perusteilla Asunto Oy:n vaatimia viivästysseuraamuksia ei voitu perustaa yhtiön esittämällä tavalla alustavaan yleisaikatauluun.

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Turun hovioikeus

## 24.11.2022

- Asiassa on ensinnäkin riitaista se, olivatko asianosaiset sopineet sakollisista välitavoitteista. Mikäli niistä oli sovittu, riitaa on vielä siitä, olivatko työt viivästyneet ja jos olivat, mistä syystä, sekä siitä, mikä oli ollut viivästyksen määrä.
- Kirjallisina todisteina esitetyissä urakkasopimuksessa 22.11.2018 (K2) ja urakkaohjelmassa 20.5.2018 (K3) on todettu, että kysymyksessä on kokonaisurakka. Urakkasopimuksessa on edelleen todettu, että "urakassa noudatetaan tätä sopimusta ja siihen liittyviä jäljempänä lueteltuja sopimusasiakirjoja". **Luetellut asiakirjat eivät sisällä urakan aikataulua.**
- Sopimuksessa urakka-ajasta on todettu seuraavaa: "Koko urakkasuorituksen tulee olla valmis ja vastaanotettu 13.12.2019." Viivästyssakko on määritelty koko urakkasuorituksen osalta. Lisäksi on mainittu, että "välitavoitteiden osalta 0,15 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta eli 2.548,66 € työpäivältä linjaa kohti, jos työ kestää asunnossa aloituksesta täysin valmiiksi yli 8 viikkoa".

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Turun hovioikeus

## 24.11.2022

- Urakkaohjelmassa urakka-ajasta ja aikataulusta on lausuttu seuraavasti: "B talon töiden sekä pihatöiden tulee olla tehtynä 31.7.2019 mennessä. Saunaosastot tehdään asuntojen valmistumisen jälkeen. Töiden tulee olla valmiit ja vastaanotettu 31.12.2019 mennessä."
- Urakkaohjelmassa viivästyssakoista on lausuttu seuraavasti: "Urakan viivästymisestä määrätään urakoitsijalle viivästyssakkoa seuraavasti: 2 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta jokaiselta alkavalta viikolta koko urakkasuorituksen viivästyessä. Välitavoitteista viivästyssakkoa määrätään 0,15 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta alkavalta työpäivältä jos työ kestää asunnoissa yli 8 viikkoa linjaa kohti aloituksesta täysin valmiiksi. Viivästyssakko on korkeintaan 15 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta sekä kokonaisurakan osalta että välitavoitteiden osalta."
- Urakkaohjelmassa työaikataulusta on lausuttu seuraavasti: "Aikataulu laaditaan kaikkien rakennustöihin osallistuvien urakoitsijoiden yhteistyössä pääurakoitsijan johdolla."
- Urakkaneuvottelupöytäkirjassa 21.8.2018 (V3) ei ole kirjauksia välitavoitteista vaan ainoastaan kokonaisaikataulusta.

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Turun hovioikeus

## 24.11.2022

- Urakkasopimuksen ja urakkaohjelman viittaus välitavoitteiden viivästyssakkoon "jos työ kestää asunnoissa yli 8 viikkoa linjaa kohti aloituksesta täysin valmiiksi" viittaa linjan tosiasialliseen aloitukseen. **Siitä ei kuitenkaan ilmene, mistä päivämäärästä kunkin linjan kahdeksan viikon laskenta alkaa tai miten aloitus ja linjojen valmistuminen todennetaan.**
- Mainittu viivästyssakkoehdotus on näin ollen sellaisenaan liian epämääräinen muodostamaan välitavoitteita koskevia seuraamuksia, vaan se **tarvitsisi toteutuakseen tuekseen sakollisiin välitavoitteisiin sidotun aikataulun tai menettelyn, jossa linjojen aloitus ja lopetus dokumentoitaisiin yhteisesti hyväksytyllä tavalla.**

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Turun hovioikeus

## 24.11.2022

- Aikataulu, johon Asunto Oy Huikkaan Pirtit on vedonnut välitavoitteiden perusteena, on urakoitsijan laatima alustava yleisaikataulu (V6). Mainittu asiakirja ei otsikkonsa perusteella ole sellainen asiakirja, joka voisi sinällään perustaa viivästymisvastuuta, koska "alustava yleisaikataulu" ei ole sitovuuteen ja lopullisuuteen viittaava termi. On selvää, että työmaalle laaditaan sekä pää- että aliurakoitsijoiden työtä ohjaava että tilaajan tiedonsaantitarpeita palveleva työaikataulu. **Tällainen aikataulu ei sellaisenaan perusta oikeutta viivästysseuraamukseen, ellei sitä ole nimenomaisesti sopimuksessa nimetty seuraamuksellisia välitavoitteita luovaksi asiakirjaksi**

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Turun hovioikeus

## 24.11.2022

- Käsiteltävässä tapauksessa aikataulun sisältävää asiakirjaa ei ole missään vaiheessa liitetty sopimusasiakirjoihin. Taloyhtiön puolesta toimineet tahot ovat kertoneet, että urakoitsijan toimittama aikataulu oli hyväksytty taloyhtiön kokouksessa ja että se oli heidän käsityksensä mukaan ollut sitova. Tilaajan omaksumat käsitykset ja hyväksymistoimet taloyhtiön piirissä eivät kuitenkaan voi luoda velvoitteita urakoitsijalle.
- Asianosaisten urakan aikaisesta käyttäytymisestä esitetty näyttö ei tue sitä, että alustavaan yleisaikatauluun liittyvien viivästyssakkojen liittämistä urakkasopimukseen olisi osapuolten välillä keskusteltu.
- Se, että asianosaiset eivät hovioikeudessa kuultujen henkilöiden mukaan olleet keskustelleet viivästyspäivien määrään liittyvästä erimielisyydestä tai viivästyssakosta työmaakokouksissa 7 ja 8, viittaa siihen, etteivät taloyhtiön edustajat olleet itsekään tuossa vaiheessa ajatelleet viivästyssakkojen soveltuvan tilanteeseen.
- **Kun väitettyihin välitavoitteisiin liittyvät viivästyssakot olisivat olleet poikkeuksellisen suuria, on selvää, että niiden olisi pitänyt käydä selkeästi ilmi sopimuksesta.** Mainituilla perusteilla tilaajan vaatimia viivästysseuraamuksia ei voida perustaa yhtiön esittämällä tavalla alustavaan yleisaikatauluun.

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Turun hovioikeus 24.11.2022

- Kun urakkasopimuksessa ei ole näytetty sovitun linjakohtaisista sakollisista välitavoitteista, tilaajan viivästyssakkoon perustuvat vaatimukset on hylättävä urakoitsijan vaatimus vastapuolen velvoittamisesta maksamaan maksamaton urakkahinta on hyväksyttävä.



# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Helsingin hovioikeus 4.2.2022

- Tuomio Nro 162 Diaarinumero S 20/878
- Kysymys oli ensiksi siitä, miten sitovasti välitavoitteista oli sovittu ja olivatko välitavoitteita koskevat sopimusehdot sittemmin rauenneet.
- Yhtenä kysymyksenä oli se, että oliko tilaaja laiminlyönyt reklamoida ja esittää vaatimuksia viivästyksistä kohtuullisessa ajassa ja siten menettänyt oikeutensa vaatia viivästyssakkoja. Jos tilaajan vaatimuksia ei hylätty edellä mainituilla perusteella, oli vielä arvioitava, oliko viivästyssakkoja koskevia ehtoja oikeustoimilain 36 §:n perusteella soviteltava.
- Hovioikeus katsoi 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 sovituissa aikatauluissa eikä ole puuttunut myöskään sopimussakkoehdoin.
- 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.

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, 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.

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, 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.

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Helsingin hovioikeus 4.2.2022

- Tuomio Nro 162, Diaarinumero S 20/878
- Hovioikeus arvioi jutussa myös tilaajan reklamaatiovelvollisuutta viivästystilanteessa
- Hovioikeus totesi, että ”kyseessä olevissa urakkasopimuksissa ei ole sovittu reklamaatiovelvollisuudesta. Myöskään urakoihin sovellettavissa YSE:n ehdoissa ei ole nimenomaista tilaajan reklamaatiovelvoitetta koskevaa ehtoa urakoitsijan viivästyksen johdosta.
- Kysymys reklamaatiovelvoitteesta määräytyy siten yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Niiden mukaan oikeus vedota sopimusrikkomukseen menetetään, jos sopimusrikkomuksesta ei ilmoiteta kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on havaittu tai se olisi pitänyt havaita.
- Reklamaation ei ilman nimenomaista säännöstä tai sopimusmääräystä edellytetä sisältävän yksilöityjä vaatimuksia, vaan riittävää on, että reklamaatio sisältää ilmoituksen sopimusrikkomuksesta. (esim. KKO 2019:94, kohta 8)

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Helsingin hovioikeus 4.2.2022

- Tuomio Nro 162, Diaarinumero S 20/878
- Hovioikeus lausui, että viivästyneen suorituksen vastaanottaneen osapuolen on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa viivästyksestä tai hän menettää oikeuden vaatimusten esittämiseen. Reklamaatiossa on kysymys suoritushäiriötä koskevasta ilmoituksesta. Se on pidettävä erillään oikeusseuraamusta koskevasta vaatimuksesta. Tätä koskeva yksilöity vaatimus voidaan normaalisti esittää vielä reklamaatioajan kuluttua, kun mahdollisuus tähän on pidetty reklamaatiolla avoinna. Täsmällisten vaatimusten muotoilu voi vaatia lisää aikaa ja suoritushäiriön vaikutusten selvittelyä (kts. esim. Mika Hemmo, Sopimusoikeuden oppikirja, 2008, s. 417-424).
- YSE-ehtojen 71 §:n mukaan kummankin osapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Vastaanottotarkastuksessa vain perusteiltaan esitetyt vaatimukset voidaan kuitenkin määriltään ottaa käsiteltäväksi vielä loppuselvitystilaisuudessa. Ehtojen 73 §:n mukaan sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimustensa määrät viimeistään loppuselvitystilaisuudessa.

# Hovioikeuskäytäntöä aikatauluista, Helsingin hovioikeus 4.2.2022

- Tuomio Nro 162, Diaarinumero S 20/878
- Y on tehnyt useita reklamaatioita töiden viivästymisestä. Reklamaatioissa on myös viitattu sopimussakkoehdoin. Sen sijaan viivästyspäivien määrästä ei ollut ilmoitettu eikä viivästyssakkoa koskevaa vaatimusta ollut tehty reklamoinnin yhteydessä eikä myöhemminkään urakan aikana. Vaatimukset on esitetty vasta vastaanottotarkastuksissa/taloudellisissa loppuselvityksissä.
- Hovioikeus katsoo, että Y:llä ei ole viivästyksistä reklamoidessaan ollut velvollisuutta tarkemmin määrittää ja yksilöidä viivästyssakoihin johtavia ajankohtia tai viivästyssakkojen määriä. Aikatauluista, välitavoitteista ja viivästyssakoista on ollut määräykset urakasopimuksissa. Edellä todetuin tavoin X:llä olisi ollut mahdollisuus ilmoittaa Y:lle viivästyksistä ja niiden syistä sekä tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin välitavoitteiden siirtämiseksi tai urakka-ajan pidentämiseksi.
- Y on kohtuullisessa ajassa reklamoinut viivästyksistä, joten Y on säilyttänyt puhevaltansa sopimuksissa määrättyjen viivästysseuraamusten esittämiseen. Viivästyssakkoja koskevat vaatimukset taloudellisessa loppuselvityksessä eivät ole voineet tulla urakoitsijalle yllätyksenä.