



Rakennusteollisuus

YSE 1998

Käyttö ja tulkinta



Talonrakennusteollisuus ry
Asiamies Karri Kivioja
Kuopio 30.9.2014

Rakentamisen lait ja määräykset

- Lähtökohtana sopimusvapaus.
- Pakottavan lain vastainen sopimusehto on mitätön
 - maankäyttö- ja rakennuslaki
 - työturvallisuuslaki
 - laki julkisista hankinnoista
 - sähköturvallisuuslaki
 - asuntokauppalaki
 - tuotevastuulaki
 - kuluttajansuojalaki



Rakentamisen lait ja määräykset

- Oikeushenkilöiden välisiin urakoinnin sopimussuhteisiin ei ole olemassa erityistä lakia
 - yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet
 - sopimusvapaus
 - sopimuksen sitovuus
 - lojaliteettivelvoite
 - oikeustoimilaki
- Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998
 - vakioehdot
 - vain viittauksella sopimuksen osaksi
 - laajalti käytössä rakentamisessa
 - läpi urakkaketjun



Rakennusurakan Yleiset Sopimusehdot – YSE 1998

- Soveltuvat kaikkeen ammattimaiseen rakennuttamiseen ja kaikkiin urakkamuotoihin
 - ei tarkoitettu kuluttajakauppaan
 - perusasiat tällöinkin lähes yhtäläiset
- Yhtenäiset ehdot koko urakkaketjuun
 - pääurakka
 - sivu-urakat
 - aliurakat
- ”Sopimuspari” tilaaja / urakoitsija
- Ei erillisiä sivu- ja aliurakan sopimusehtoja
 - alistamissopimukset edelleen tarpeen
- Urakan sopimusasiakirjajärjestelmä
 - kaupalliset asiakirjat
 - tekniset asiakirjat
- Urakkaohjelman merkitys korostuu



Yleisimpiä urakkamuotoja

Maksuperusteen mukaan

- Kokonaishintaurakka
- Yksikköhintaurakka
- Laskutyöurakka
- Tavoitehintaurakka (usein projektinjohtourakka)

Suoritusvelvollisuuden mukaan

- Kokonaisurakka
- Jaettu urakka
- Osaurakka
- KVR-urakka

Alistamissuhteen mukaan

- Pääurakka
- Sivu-urakka
- Alistettu sivu-urakka
- Aliurakka

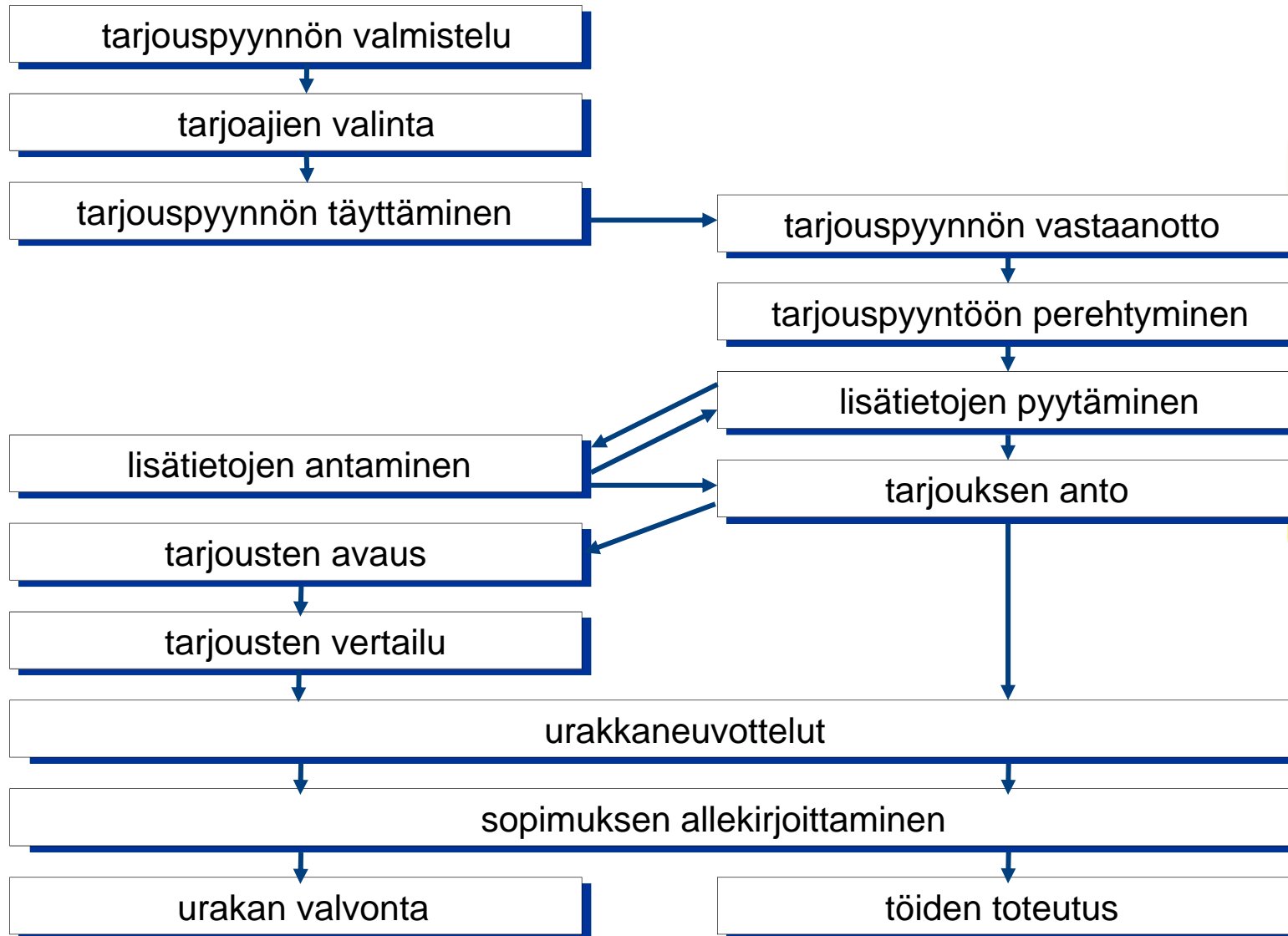
Huom! Urakkamuoto valitaan suunnittelun aikana, mieluiten jo ennen varsinaiseen suunnitteluun ryhtymistä.



Urakkasopimuksen synty ja urakka-asiakirjat

- Urakkasopimusmenettely
 - rakennuttaja järjestää urakkakyselyn
 - urakoitsija antaa urakkatarjouksen
 - urakkatarjoukset avataan eli niistä otetaan selvää
 - urakkatarjouksen sisältö tarkistetaan – neuvotellaan
 - yksi urakkatarjous hyväksytään - urakkasopimus syntyy
 - kootaan urakkasopimus
 - allekirjoitetaan urakkasopimus





Urakkakilpailu

- Urakkaneuvottelut

- merkittävä keino vaikuttaa urakan onnistumiseen läpimenoon
- selvitetään tarjouksen sisältö
 - selvitetään yhteisymmärrys urakan sisällöstä, urakkarajat
 - hinta, yksikköhinnat, vakuudenantaja yms.
 - tarjouksen antamisen yhteydessä esille tulleet ristiriitaisuudet
 - urakoitsijan organisaatio
 - rakennuttajan muutokset
 - yhteiset menettelyt
- hinnasta ei hyvän tavan mukaan tingitä!!
- neuvottelusta laaditaan pöytäkirja, joka liitetään urakkasopimukseen
 - keskeinen asiakirja, pätevyys heti urakkasopimuksen jälkeen



Urakkaneuvottelut

- Tilaaajat haluttomia käymään urakkaneuvotteluja
 - Pelkäävät sen johtavan sopimuksen syntyyn
 - Pelkäävät urakkaneuvottelujen kirjausten osoittautuvan myöhemmin heille haitalliseksi
 - ”Tilaisuus ei ole YSE 1998 63§:n mukainen urakkaneuvottelu, vaan selonotto urakoitsijan tarjouksesta. Selonoton perusteella ei synny minkäänlaista sopimussuhdetta tilaajan ja tarjouksen antajan välillä. Mikäli urakkasopimus syntyy, liitetään selonoton pöytäkirja allekirjoituksin vahvistettuna urakkasopimukseen.”
 - Sopimuskatselmus käydään, mutta pöytäkirjaa ei oteta sopimuksen osaksi
- Urakoitsijan tulee vaatia urakkaneuvottelua
 - Pyrkiä kirjaamaan laskennassa havaittuja seikkoja pöytäkirjaan
 - ”tarjous perustuu tarjouspyyntöaineiston määräluetteloon”
 - ”rakenneosat laskettu määräluettelon perusteella”



KKO 1999:48

- Asunto-osakeyhtiö oli urakkatarjouspyynnössään sitoutunut noudattamaan rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182).
- Se oli ko. periaatteita rikkoen urakkatarjousten avaamisen jälkeen ryhtynyt neuvottelemaan tarjouksen tekijöiden kanssa urakkahinnoista ja hyväksynyt sen jälkeen muun kuin alun perin edullisimman tarjouksen tehneen rakennusliikkeen uuden halvemman tarjouksen.
- Rakennuttaja velvoitettiin korvaamaan alun perin edullisimman tarjouksen tehneelle rakennusliikkeelle urakan menettämisestä aiheutunut vahinko, jota arvioitaessa pidettiin lähtökohtana niin sanottua positiivista sopimusetua. Ään.



KKO 1993:130

- Rakennuttaja oli sopimusneuvottelujen aikana tehnyt alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin muutoksia, jotka urakoitsijan tietten johtivat siihen, ettei rakennushanke toteutettuna täyttänyt sille suunnittelussa asetettuja tavoitteita.
- Kun urakoitsija huomauttamatta tästä rakennuttajalle oli sitoutunut työurakkaan kokonaisvastuurakentamisen mukaisin ehdoin, urakoitsija oli vastuussa rakennuttajalle laiminlyönnistään aiheutuneista vahingoista.



KKO 2001:34

Rakennuttaja ja urakoitsija kiistelivät siitä, sisältyikö urakoitsijan 3.120.000 markan urakkatarjoukseen arvonlisävero. KKO:n mukaan urakkasopimuksen sanamuoto viittasi siihen, että urakkahinta sisälsi arvonlisäveron. Muutenkin hintailmoituksen lähtökohtana on se, että hinta sisältää kaikki asiakkaan maksettavaksi tulevat verot, ellei muuta ole sovittu tai ellei muuta johdu kauppatastavasta. Urakkatarjouksen taustalla oli kuitenkin aikaisempi 2.985.000 markan määräinen tarjous, johon ei nimenomaisen ehdon mukaan sisältynyt arvonlisäveroa. Uusi tarjous oli tehty tämän pohjalta lisäämällä siihen määrättyjä lisätöitä. KKO katsoi, että sanamuodosta riippumatta uusi tarjous ei sisältänyt arvonlisäveron osuutta.



KKO 2324/18.10.1974

- Rakennushallituksen laatimiin tarjouspyyntöasiakirjoihin oli sisällytetty ilmoitus, jonka mukaan rakennustarvikemäärät eivät sitoneet rakennushallitusta ja ettei niitä tulla sisällyttämään urakka-asiakirjoihin. Urakkasopimuksen tehnyt urakoitsija kieltäytyi täyttämästä urakkaa havaittuaan, että rakennepiirustusten perusteella teräksen menekki oli noin 70 prosenttia rakennuttajan laskelmia suurempi.
- KKO katsoi urakoitsijalla olleen oikeus kieltäytyä sopimuksen noudattamisesta sillä perusteella, että maan suurimman rakennuttajan, joka tunsi hyvin rakennuttamisessa vielä ko. ajankohtana melko harvoin käytetyn ns. laitesuoja-menettelyn, **sitoumuksetakin antamat tiedot olivat omiaan herättämään luottamusta urakoitsijoissa ja siten johtamaan heitä harhaan.**



KKO 1968-II-33

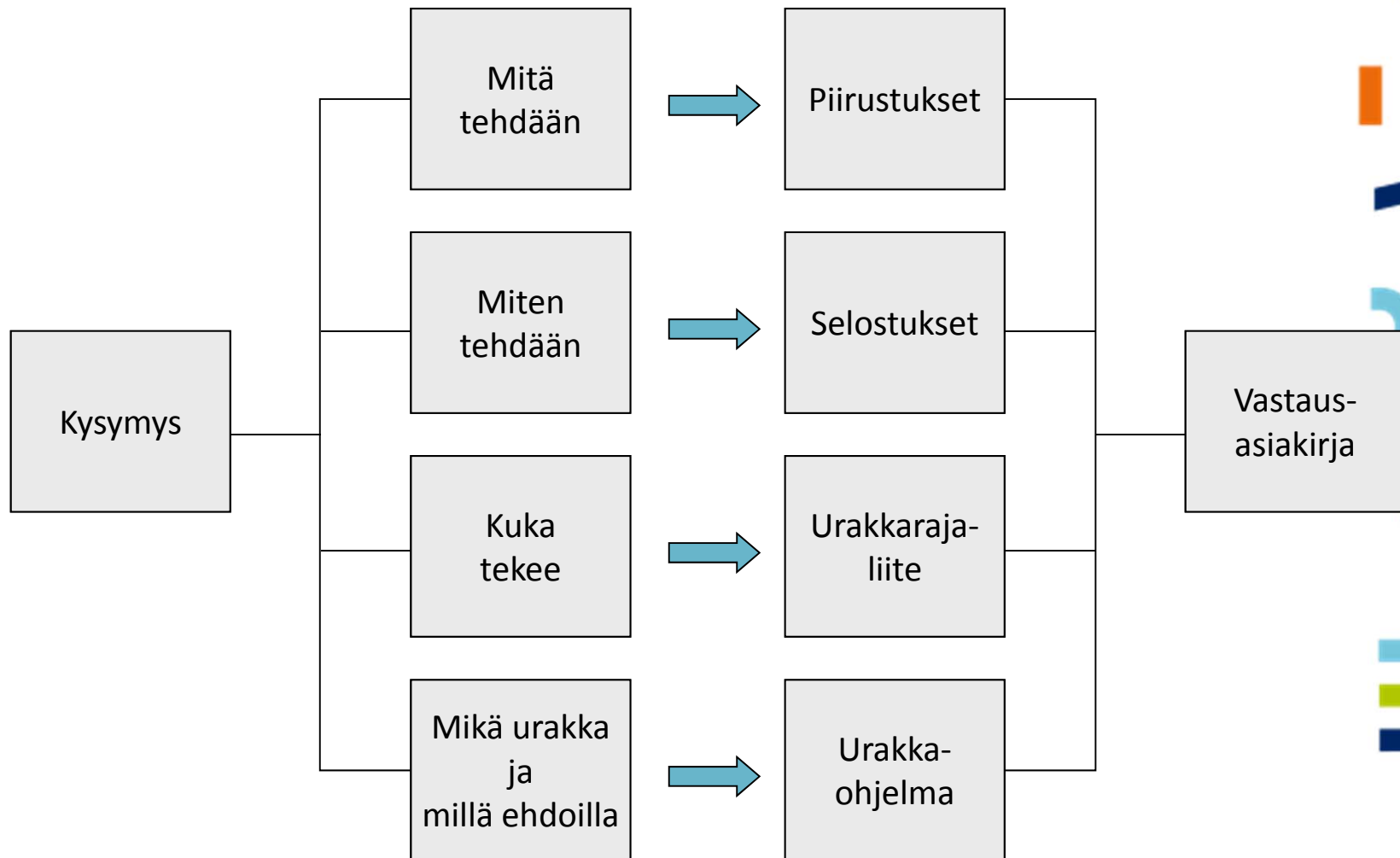
- Koska rakennuttajan urakkatarjouksen hyväksyessään olisi pitänyt havaita, että tarjouksen tekijä oli urakkahintaa koskevissa laskelmissaan olennaisesti erehtynyt ja tarjouksen tekijä oli saatuaan tiedon tarjouksensa hyväksymisestä viivytyksettä ilmoittanut erehdyksestään rakennuttajalle, rakennuttajan kanne tarjouksen tekijän, joka oli kieltäytynyt tekemästä urakka-sopimusta, velvoittamisesta korvaamaan hänen ilmoittamansa urakkahinnan ja sitä lähinnä olleessa tarjouksessa ilmoitetun urakkahinnan välistä erotusta vastaava vahinko hylättiin OikTL 33 §:n nojalla.



Rakennusurakan sopimusasiakirjat

	Yleiset asiakirjat	Hankekohtaiset asiakirjat	Aina voimassa
Kaupalliset asiat	YSE 1998 Alistamissopimus Lomakkeet	Urakkasopimus Urakkaneuvottelupöytäkirja Tarjouspyyntö Urakkaohjelma Urakkarajaliite Tarjous Määrä- ja mittaustiedot Muutostöiden yksikköhintaluettelo	Lait ja asetukset Viranomais määräykset "Hyvä rakentamistapa"
Tekniset asiat	RYL 2000 Normit Standardit Ohjeet Yleiset työselostukset	Työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset Sopimuspiirustukset	

Urakka-asiakirjojen sisältöjako



Sopimusten sisältö ja tulkinta yleisesti

- Selkeys ja yksiselitteisyys
- Tulkinta laatijan vahingoksi epäselvissä tapauksissa
- Sillä, joka väittää sopimuksen sisällön poikkeavan tekstistä tai vakiintuneesta tulkinnasta, on todistustaakka asiassa.
- Hyvä liiketapa



Ristiriitaiset tai puutteelliset asiakirjat

- Asiakirjojen pätevyysjärjestys
- Asiakirjan/asiakirjaryhmän sisällä pätee viimeksi laadittu samanarvoinen asiakirja
 - erikoistyöselostus pätevämpi kuin yleinen työselostus
 - mittakaavalta tarkempi piirustus pätevämpi kuin yleisempi piirustus
- Vaihtoehtoiset mahdollisuudet
 - tarkoituksenmukaisin
 - halvin



Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

- Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan:
 - sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa annettu urakkaan liittyvä määräys katsotaan päteväksi vaikka se puuttuisi muista asiakirjoista
 - mikäli urakkaan sisällytetään velvollisuuksia, joka on määritelty muussa kuin tämän urakan suoritusta koskevassa asiakirjassa, tällainen velvollisuus on tähän urakkaan kuuluva vain siinä tapauksessa, että asia on osoitettu kaupallisissa asiakirjoissa



Pätevyysjärjestys

Pätevyysjärjestys kaupallisilla asiakirjoilla (YSE 13 §)

1. urakkasopimus
2. urakkaneuvottelupöytäkirja
3. YSE 1998
4. tarjouspyyntö ja lisäselvitykset
5. urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
6. urakkarajaliite
7. tarjous
8. määrä- ja mittaluettelot
9. muutostöiden yksikköhintaluettelo



Pätevyysjärjestys

- Pätevyysjärjestys, tekniset asiakirjat
 10. työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
 11. sopimuspiirustukset
 12. yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset



Hyvä rakentamistapa

- Jos sopimusasiakirjat vaikenevat laadun, määrän tai suoritustavan osalta
 - on noudatettava samanlaisista tai rinnastuskelpoisista suorituksista annettuja määräyksiä
 - tai vastaavanlaisissa rakennustöissä yleensä noudatettavaa menettelyä
 - hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi



Allianssisopimuksen ehdot ja YSE

- Kehitysvaiheen allianssisopimus (KAS)
- Toteutusvaiheen allianssisopimus (TAS)
- Sopimukset on mahdollista yhdistää myös yhdeksi allianssisopimukseksi.
- Sopimuksen liitteillä tärkeä rooli (esim. kaupallinen malli, suunnitelmat ja organisaatio).
- YSE-ehtojen soveltaminen allianssisopimuksissa on toistaiseksi vaihtelevaa.
 - Senaatti: YSE mukana, mutta 1/3 ehdoista viivattu yli
 - Helsingin yliopisto: YSE ei mukana
- Yhteisten allianssipelisääntöjen tarve?





Rakennusteollisuus

Lisätietoja:

karri.kivioja@rakennusteollisuus.fi

