

# KORJAUSHANKKEEN SOPIMUS- JA VASTUUSUHTEET

TALOYHTIÖN NÄKÖKULMA

24.3.2021

**LEXIA**  
Legal Excellence



# WEBINAARIN SISÄLTÖ

---

- 1. Korjaushankkeen toteutusmuoto, toimijat ja sopimussuhteet**
- 2. Urakkasopimuksen merkitys ja keskeiset ehdot**
- 3. Konsulttisopimus ja konsultin vastuu**
- 4. Riskien tunnistaminen ja häiriötilanteiden hallinta**



# KORJAUSHANKKEEN TOTEUTUSMUOTO, TOIMIJAT JA SOPIMUSSUHTEET

# TILAAJA / RAKENNUTTAJA

- Taloyhtiöiden korjaushankkeissa tilaajana ja loppukäyttäjänä taloyhtiö
- Usein asiantuntemus ja pätevyys rajallinen – mahdollisuus käyttää asiantuntija-apua, esim. rakennuttajakonsultti/projektinjohtaja, valvoja
  - Erityisesti vaativissa hankkeissa (esim. laaja linjasaneeraus vrt. porrashuoneen maalipintojen uusiminen)
  - Vrt. MRL:n mukaiset rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet
- Taloyhtiö tilaajana siinä mielessä erikoistapaus, että AOYL ohjaa korjaushankkeisiin liittyvää päätöksentekoa
  - Korjaushankkeen valmistelu, toteuttaminen ja rahoittaminen yleensä edellyttää yhtiökokouspäätöksiä

# TALOYHTIÖN SISÄLLÄ

- Osakkeenomistajat / yhtiökokous
  - Tekee päätökset hankkeen toteuttamisesta ja rahoituksesta hallituksen esityksestä ja antaa hallitukselle tarvittavat valtuutukset
- Hallitus
  - Oikea-aikaisista päätöksistä huolehtiminen
  - Sopimuskumppaneiden toiminnan valvominen
  - Osakkaiden tiedottaminen ja viestintä
  - Häiriötilanteiden hallinta
- Isännöitsijä
  - Tukee hallitusta
  - Dokumentaatio (säännönmukainen + häiriötilanteet)
  - Reklamaatiot, takuutarkastusten organisointi
  - Korjausavustukset
  - Vakuuksien seuranta
- Tehtävänjako lopulta hyvin hankekohtaista

# URAKOITSIJA

- Urakoitsija / pääurakoitsija = tilaajan sopimuskumppani, joka vastaa rakennustyön suorittamisesta
  - Vastaa suhteessa tilaajaan myös käyttämiensä alihankkijoiden työstä ja työn laadusta kuin omastaan
- Rakennusalan ja rakentamisen ammattilainen
  - Yleensä rakennusliike – urakoitsijoiden kirjo on laaja
- Vastuu suhteessa tilaajan määräytyy urakkasopimuksen perusteella
  - Käytännössä poikkeuksetta vastuu aikataulusta, työn laadusta jne.
- Vastaava työnjohtaja yleensä urakoitsijalta
- Huom. vrt. täydennysrakentamisessa yleensä myös perustajaosakkaan vastuut (asuntokauppalaki)

# KONSULTTI

- Useita erilaisia rooleja korjaushankkeissa
  - Rakennuttajakonsultti / projektinjohtaja
  - Rakennustyön valvoja
  - Suunnittelija
  - Häiriötilanteissa lausunnonantaja jne.
- Konsulttitehtävät tyypillisiä erityisesti suuremmissa hankkeissa
- Lähes poikkeuksetta sopimussuhteessa tilaajaan
- Rakennusalan ammattilainen
  - Valvoo tilaajan etua / edustaa tilaajaa, tai
  - Laatii korjaushanketta koskevat suunnitelmat tilaajan ja urakoitsijan käyttöön
- Ennen kaikkea tilaajan keino parantaa omaa asiantuntemustaan ja siirtää vastuuta ammattilaiselle
  - Tilaajan oma asiantuntemus osaltaan määrittää tarvetta – esim. hallituksessa saattaa olla alan osaamista
- Huom. usein juuri konsulttisopimuksen ja konsultin vastuun tunteminen taloyhtiön näkökulmasta keskeistä
  - Konsultti vetää hanketta, tekee urakkasopimukset jne. – tätä ennen kuitenkin sopimus konsultin kanssa

# URAKKAMUODON VALINTA – URAKOITSIJAN ROOLI

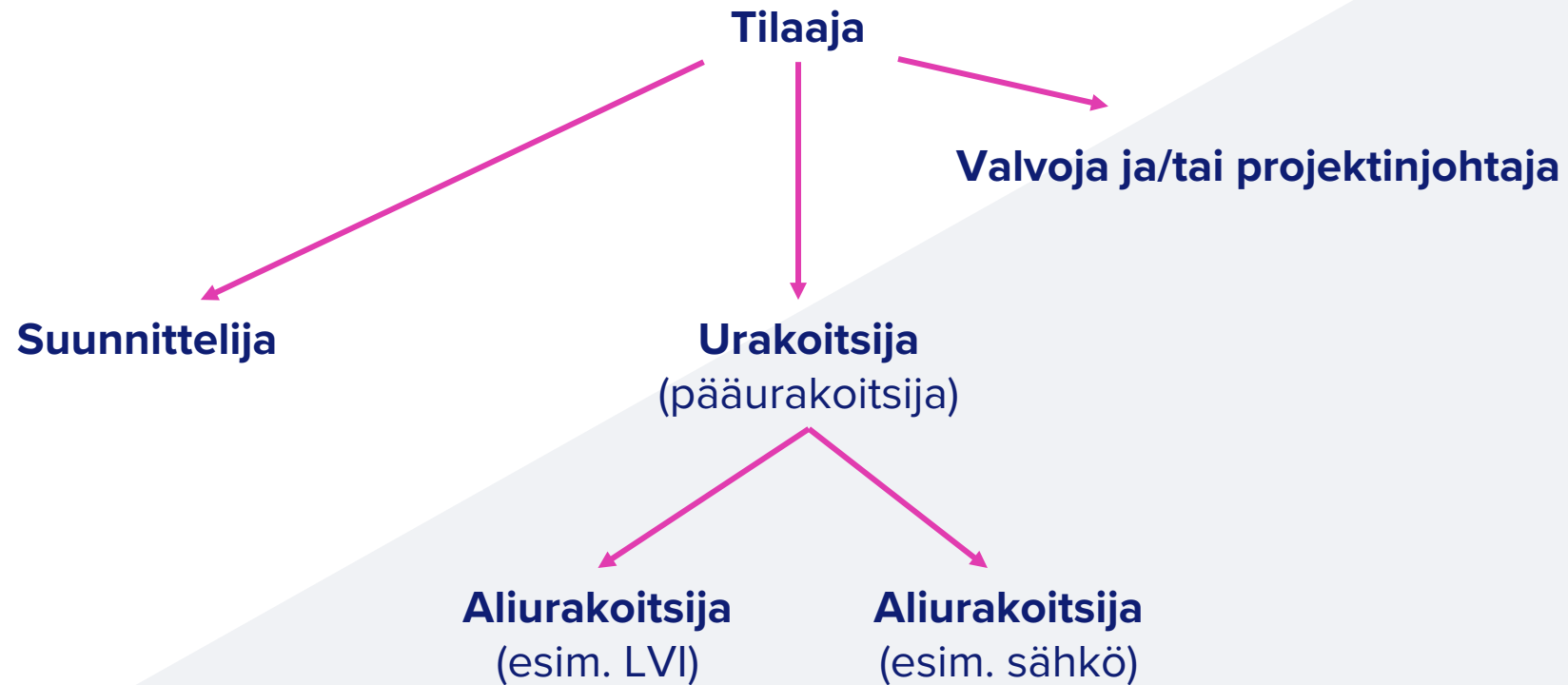
- **KVR-urakka** (kokonaisvastuu, ”avaimet käteen”, sisältäen myös suunnittelun)
  - kokonaisuus yhdellä urakoitsijalla joka voi jakaa urakoita aliurakoitsijoille; tilaajalla yksi sopimuskumppani. Tilaajan kannalta ”helppo”.
- **Kokonaisurakka**
  - Kokonaisvastuu rakentamisesta yhdellä urakoitsijalla
  - Suunnittelu erikseen
- **Jaettu urakka**
  - Pääurakka + sivu-urakat. Usein pääurakoitsijana on rakennusurakoitsija ja sivu-urakoitsijoina talotekniikkaurakoitsijat, mahdollisesti maanrakennusurakoitsija, jos ei rakennusurakassa.
  - Jokaisella urakoitsijalla (pää- ja sivu-urakoitsijat) erillinen sopimus tilaajan kanssa
- **Alistetut sivu-urakat:**
  - Tilaajan kannalta suositeltavaa ennen kaikkea siksi, että alistamisella urakoitsijat saadaan vastaamaan toinen toisilleen aiheuttamistaan viiveistä ja vahingoista, eikä tilaaja vastaa näistä, jos urakoitsijat ovat ne toinen toisilleen aiheuttaneet
  - Urakoitsijat reklamoivat toinen toisiaan ja pääurakoitsijaa (toki samalla myös tilaajaa) ja selvittävät reklamaationsa keskenään
- Projektinjohtomalli, allianssi...



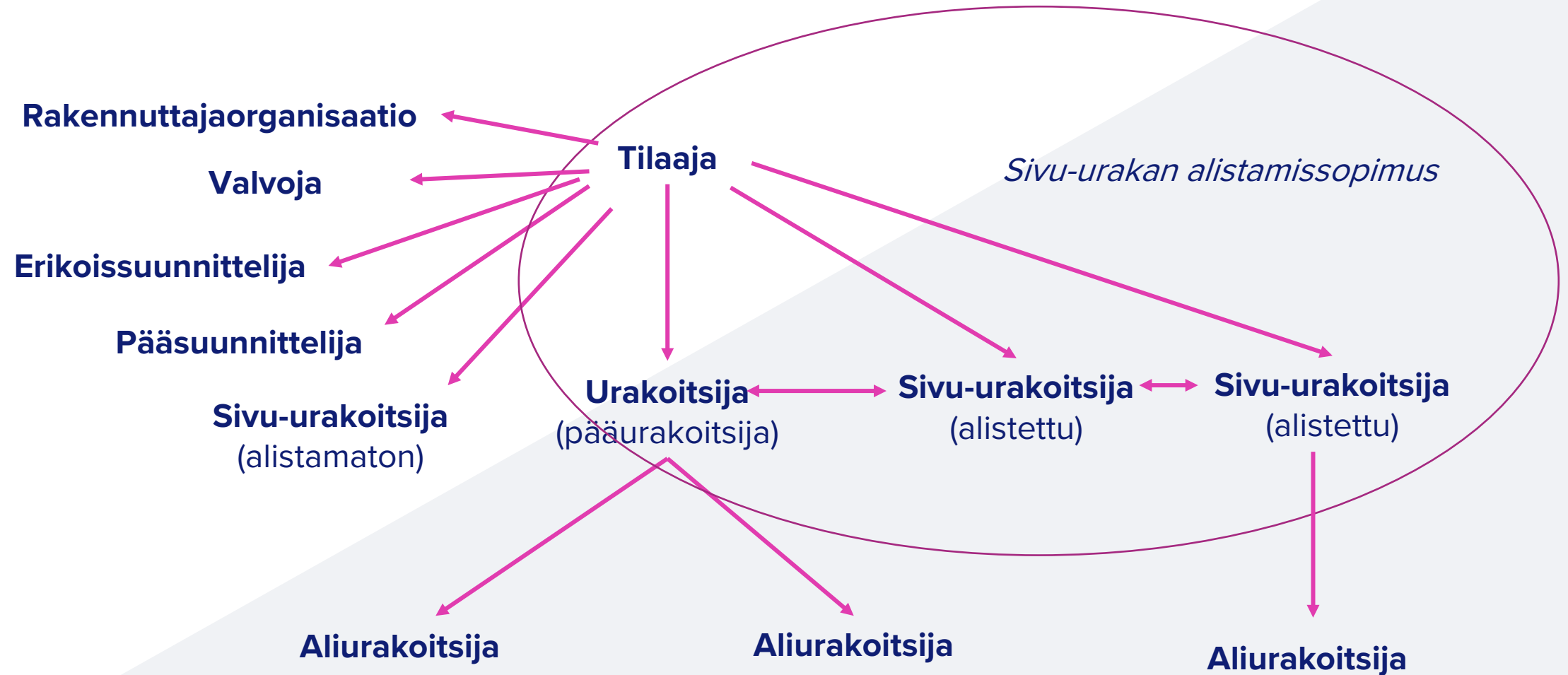
# URAKKAMUODON VALINTA – HINTAMALLIT

- **Kokonaishintaurakka**
  - Yksi kiinteä hinta koko urakalle – perustuu urakoitsijan antamaan tarjoukseen
  - Tilaajan kannalta usein turvallisin ja selkein malli
  - Lisä- ja muutostyöt kuitenkin käytännössä vaikuttavat hintaan
- **Laskutyöurakka**
  - Urakoitsijalle korvaus kustannuksista + palkkio, x %
  - Erityisesti, kun kyseessä vaikeasti budjetoitava laajuudeltaan epämääräinen työ; uhkana kustannusten nousu; mielellään määritettävä jokin katto kokonaiskustannukselle.
- **Tavoitehinta- ja kattohintaurakka** ja näiden erilaiset yhdistelmät
  - Tavoitehintaurakka: tavoitehinnan alitus ja ylitys jaetaan tilaajan ja urakoitsijan välillä tietyssä suhteessa (urakoitsijan bonus), mahdollisesti kattohintaan saakka, jonka ylityksestä vastaa urakoitsija
  - Kattohintaurakka: kattohinnan ylityksestä vastaa urakoitsija
  - Ko. urakkatyyppin etuna on kannustin urakoitsijalle kustannustehokkaaseen työskentelyyn; riskinä kuluista tinkiminen laadun kustannuksella.

# TYYPILLINEN KORJAUSHANKE - KOKONAISURAKKA



# RAKENNUSHANKKEEN MONET ROOLIT





# URAKKASOPIMUKSEN MERKITYS JA KESKEISET EHDOT

# URAKKASOPIMUKSEN MERKITYS

- Urakkasopimus määrittää tilaajan ja urakoitsijan välisen sopimussuhteen
  - Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sisältö, vastuu, aikataulu jne.
- Urakkasopimus ei ole pelkkä muodollisuus (ei palvele vain sopimussuhteen luomista), vaan on urakan olennainen väline tilaajan **riskinhallinnassa** ja **edunvalvonnassa**.
  - **Aina** kirjallinen sopimus – urakan laajuudesta riippumatta
- Pelkkä hyvä urakkasopimus, jossa tilaajan riskienhallinta ja edunvalvonta on tyydyttävästi huomioitu ei riitä: sopimus on myös **tunnettava**, sitä on osattava soveltaa ja sitä on **noudatettava**.
  - Myös YSE-ehtojen sisältö on syytä tuntea
- Urakassa usein käytännöt irtautuvat sovitusta (tämä tosin useimmiten urakoitsijoiden ongelma).
  - Riidan syntyessä vahvoilla on se, joka on sopimusta noudattanut.

# URAKKASOPIMUKSEN KESKEINEN SISÄLTÖ

- Tyypillisesti tehdään RT-mallipohjaan (RT 80260) – muistilista siitä, mistä pitää sopia
- YSE 1998 -ehdot luovat pohjan – käyttö alalla vakiintunutta
- YSE-ehdot ovat ”turvalliset” – molempien osapuolten intressit huomioitu
- Sisältö käytännössä täysin sopimusvapauden piirissä – YSE-ehdoista voi vapaasti poiketa
- Urakkasopimus koostuu yleensä useista eri asiakirjoista
  - Varsinainen sopimus, neuvottelumuistio, YSE-ehdot, tarjouspyyntö, tarjous, urakkarajaliite, maksuerätaulukko, yksikköhintaluettelo jne.
  - Pätevyysjärjestykseen on syytä kiinnittää huomiota
- Huom. – sopimussuhde tilaajan ja urakoitsijan välinen, vaikka rakennuttajakonsultti tekisikin sopimukset tilaajan nimiin

# URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUDEN SISÄLTÖ

- Syytä kiinnittää huomioita – merkitys korostuu etenkin kiinteähintaisessa urakassa
- Tarjouspyyntö ja tarjous, urakkarajaliite, muut tekniset asiakirjat
- Perusta hankkeen taloudelliselle onnistumiselle – mitä epätarkemmin määritelty, sitä suurempi riski tilaajalla budjetin ylityksistä
  - Huolella määritelty urakan sisältö karsii ”ylimääräisiä” lisä- ja muutostöitä
- Tulisi määrittää riittävän tarkasti jo tarjouspyyntöjä tehtäessä – saadaan vertailukelpoisia tarjouksia
- Tyypillisesti korjaushankkeissa jo ennen urakkasopimuksen tekemistä laaditut korjaussuunnitelmat määrittävät sisältöä ja niihin viitataan tarjouspyynnöissä ja urakkasopimuksessa
- YSE ei tietenkään määrittele tarkemmin urakan sisältöä

# URAKOITSIJAN VASTUU (YSE 29–30 §)

- YSE:n mukainen takuu aika 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta
- Takuuajana käännetty todistustaakka = urakoitsijan tulee vastuusta vapautuakseen osoittaa, että virhe on aiheutunut hänestä riippumattomasta syystä
- Urakoitsijan korjattava takuuajana havaitut virheet – jos viivyttelee, tilaajalla oikeus teettää kolmannella urakoitsijan piikkiin
- Urakoitsija vastaa virheestä takuuajan jälkeenkin, jos virhe seurausta törkeästä tuottamuksesta, olennaisesta laadunvarmistuksen laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta, eikä virhettä ole takuuajana tai vastaanottotarkastuksessa ole kohtuudella voitu havaita
  - Vastuun enimmäispituus kuitenkin aina 10 vuotta
  - Takuuajan jälkeen normaali todistustaakka = tilaajan tulee näyttää sekä virhe että urakoitsijan törkeä tuottamus
  - Käytännössä melko rajoitettua vastuuta (vrt. esim. perustajaosakkaan vastuu uudiskohteissa)
- Poikkeaminen melko harvinaista - urakoitsijat suhtautuvat pääsääntöisesti hyvin varauksella
  - Poikkeuksena esim. materiaalivalmistajien myöntämät pitkät takuut



# AIKATAULU JA URAKOITSIJAN VIIVÄSTYSVASTUU (YSE 18 §)

- Urakka-aikataulu on tilaajan kannalta usein keskeisin asia
  - Määrittely tyypillisesti korjaushankkeissa yksinkertaista – urakka valmis x päivään mennessä
- Viivästyssakot tärkein aikatauluhallinnan keino – urakoitsijalle vakiomääräiset sanktiot viivästymisestä
  - Etuna tilaajan kannalta: ei tarvitse osoittaa vahinkoa
- Sakon määrä ja kertyminen YSE 18 §:
  - *Jos urakkasopimuksessa ei ole muuta mainittu, viivästyssakko on kultakin työpäivältä 0,05 % , kuitenkin sivu-urakassa 0,1 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Lasketaan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä.*
  - *Tilaajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.*
- Mahdollisuus sakollisiin välitavoitteisiin – tulee määritellä urakkasopimuksessa, tehostaa aikatauluhallintaa
- Mahdollisuus poiketa YSE:n mukaisista viivästyssakoista, esim:
  - Viivästyssakon prosentuaalisen määrän korottaminen
  - Velvollisuus korvata todellinen aiheutunut vahinko myös siltä osin, kun viivästyssakko ei kata
- Huom. Koronan merkitys aikatauluun, ylivoimainen este?

# OIKEUSKÄYTÄNNÖSTÄ

---

- Urakkasopimuksen mukaan B oli ollut oikeutettu saamaan A:lta viivästyssakkona 0,05% arvonlisäverottomasta urakkahinnasta kultakin työpäivältä, jolta urakkasuoritus viivästyy urakkasopimuksessa määrätyistä määräajoista, kuitenkin valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen yhteensä enintään 75 työpäivältä.
- Urakkasuoritus oli viivästynyt sopimuksen mukaisista välitavoitteista vesikattojen osalta 140 työpäivää, lämmityksen osalta 170 työpäivää, tasoitetöiden osalta 164 työpäivää ja sisäpuolisten töiden osalta 78 työpäivää. Kohteen vastaanotto viivästyi yhteensä 131 työpäivää.
- B vaati vahingonkorvauksena saamatta jääneistä vuokratuloista 150.000 euroa siltä ajalta, jolta viivästyssakkoa ei tullut enää maksettavaksi. Taustalla YSE 25 §:n 3-kohdan määräys ja sen suhde YSE 18 §:ään.
- Hovioikeus: YSE 18 §:n mukainen vastuunrajoitus viivästystapauksissa soveltuu jos ei törkeää tuottamusta, ei oikeutta vahingonkorvaukseen, vaikka viivästys pidempi kuin viivästyssakon kertymisen maksimiaika.
- Helsingin HO 1.2.2018 nro 138, lainvoimainen

# MAKSUAIKATAULU JA –EHDOT (YSE 39-42 §)

---

- Tilaajan tärkeimpiä riskinhallintavälineitä
- Maksuerätaulukko määrittää kiinteähintaisessa urakassa sen, milloin maksetaan
- Aina mieluummin taka- kuin etupainotteinen suhteessa urakan etenemiseen
- Tasapainoinen (mutta hieman takapainotteinen) maksuerätaulukko suojaa urakoitsijan konkurssilta tai urakkasopimuksen purkamiselta
  - Urakan keskenjääminen ja loppuunsaattaminen toisella urakoitsijalla aiheuttaa aina lisäkustannuksia tilaajalle
- On kuitenkin hyvä muistaa, että erityisesti pienemmät urakoitsijat rahoittavat suoritustaan pitkälti kassavirralla – myös liian takapainoiset maksuerät voivat olla ongelma
- Tilaajan pidätysmahdollisuus, YSE 42 § - turvaa tilaajan saatavia, käyttö kuitenkin harkiten

# LISÄ- JA MUUTOSTYÖT (YSE 43-46 §)

---

- Korjaushankkeissa tulee lähes aina yllätyksiä → aiheuttaa tarvetta lisä- ja muutostöille
  - Merkitys keskeinen kiinteähintaisissa urakoissa
- YSE 43 § - urakoitsijalla muutostyövelvollisuus, muutostyön sisällöstä ja vaikutuksesta urakkaan sovittava kuitenkin kirjallisesti etukäteen
  - Poikkeus: pienet ja kiireelliset muutokset voi tehdä ilman kirjallista sopimista tilaajan edustajan määräyksestä
- YSE 46 § - lisätöistä (hinta, suoritus aika, vaikutus urakka-aikaan) on aina sovittava kirjallisesti etukäteen
- Suositeltavaa tarkentaa ainakin:
  - Kenellä oikeus tilata tilaajan puolesta?
  - Mikä on prosessi sopimiselle (esim. sähköposti tms.)?
  - Mikä on euromääräinen raja *pienelle* ja kiireelliselle muutokselle?



# KONSULTTISOPIMUS JA KONSULTIN VASTUU

# KONSULTTISOPIMUKSESTA

- Sopimukseen kostuu tyypillisesti itse sopimusasiakirja + liitteistä (vrt. urakkasopimus)
  - Tyypillisesti vähintään sopimus, tarjouspyyntö, tarjous ja KSE-ehdot
  - Muita esim. neuvottelupöytäkirjat, tehtäväluettelot jne.
  - Kuten urakkasopimuksessa, myös tässä huomio **pätevyysjärjestykseen**
- KSE-ehdot edustavat periaatteessa valmiiksi neuvoteltuja, molempien osapuolten intressit huomioivia ehtoja
  - Alan yleinen standardi
  - Niihin viittaaminen helpottaa ja nopeuttaa sopimusprosessia ja tuo ennustettavuutta riskinhallintaan
  - Toisaalta ehtojen sisältö ja soveltamiskäytäntö tulee tuntea
- KSE-ehdot ovat vakioehtoja, joiden **soveltumisesta on määrättävä sopimuksessa**
- Jos KSE:stä halutaan poiketa, kannattaa tästä määrätä nimenomaisesti itse sopimuksessa
  - Sopimuksen teossa huomio kokonaisuuteen – KSE ehdot eivät pelasta, jos sopimuksessa on niistä poikettu

# KONSULTTISOPIMUKSESTA

- Veloitusperusteiden määrittely tärkeää
  - Esim. kokonaishinta, tavoitehinta vai avoin tuntiperusteinen veloitus
- Termien merkitys
  - Esim. hinta- vai palkkioperusteinen veloitus – merkittävä ero
- Laskutus- ja maksuehtojen määrittely
- Tehtävien riittävän tarkka määrittely – mitä konsultin tehtäväkuvaan kuuluu?
  - Korostuu erityisesti kiinteä-, katto- ja tavoitehintaissä sopimuksissa
- Myös aikataulu, erityisesti suunnittelun osalta
  - Esim. suunnitelmat viivästyvät ja tämän vuoksi urakoitsijan työ keskeytyy = tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti suhteessa urakoitsijaan (YSE 19, 35 §)

# KONSULTIN VASTUUT KSE-EHDOISSA

- Konsultti vastaa tilaajalle aiheuttamistaan vahingoista, jotka johtuvat konsultin virheistä tai laiminlyönneistä (KSE 3.2.2)
- Esimerkkejä mahdollisista vahinko-/vastuutilanteista:
  - Suunnitelmien virheellisyys tai puutteellisuus
  - Virheet tai laiminlyönnit kilpailutusvaiheessa
  - Virheet tai laiminlyönnit suunnittelu- ja urakkasopimuksia tehtäessä
  - Virheet tai laiminlyönnit rakennustyön valvonnassa
  - Virheet tai laiminlyönnit projektin johtamisessa, esim. aikatauluhallinta
  - Virheet tai laiminlyönnit kustannusseurannassa
  - Perusteettomien maksuerien/lisä- ja muutostöiden hyväksyminen
  - Jne.
- Esim. valvoja voi joutua vastuuseen myös rakennusvirheistä – jos omat tehtävät laiminlyöty
  - Vastuukysymykset aktualisoituvat usein siinä tilanteessa, että urakoitsija on tehnyt konkurssin
- Vastuu voi olla myös yhteisvastuuta urakoitsijan kanssa
  - Esim.: Urakoitsija on tehnyt virheellisen suorituksen ja valvoja laiminlyönyt asianmukaisen valvonnan



# OIKEUSKÄYTÄNNÖSTÄ

Helsingin HO S 10/95, nro 2025

- Urakoitsija tehnyt rakennusvirheitä omassa suorituksessaan mm. vesijohto- ja viemäritöiden osalta → tästä aiheutui jo tehtyjen töiden purku-, korjaus ja uusimistarvetta
- HO katsoi, että myös **valvoja** oli laiminlyönyt omia sopimusvelvoitteitaan – mikäli valvoja olisi suorittanut valvontatehtävänsä asianmukaisesti, olisi urakkasuorituksen virheellisyys estetty
- HO:n mukaan **vahinko oli seurausta sekä urakoitsijan virheellisestä suorituksesta että valvojan laiminlyönneistä, jotka olivat mahdollistaneet virheellisyyden**
- Urakoitsija ja valvoja määrättiin korvaamaan korjauskustannukset tilaajalle **yhteisvastuullisesti**
- Vastaavasti myös Helsingin HO S 09/788, Nro 2068

# VASTUUNRAJOITUKSET KSE-EHDOISSA (KSE 3.2.3)

- Konsultti ei vastaa *välillisestä vahingosta*
  - Välittömien ja välillisten vahinkojen rajanveto voi olla hyvin hankalaa
- Konsultin vastuun yläraja on enintään toimeksiannosta maksetun palkkion suuruinen
  - Merkittävä vastuunrajoitus
  - Rakennushankkeissa edellytykset isoille vahingoille erityisesti silloin, kun rakennustöitä tehdään virheellisesti → konsultti voi joutua vastuuseen esim. valvonnan laiminlyönnin vuoksi
    - Vahingon määrä voi olla 100-kertainen verrattuna valvontatoimeksiannosta maksettuun palkkioon
- Vastuunrajoitusehdot eivät koske tilanteita, joissa vahinko on seurausta konsultin törkeästä tuottamuksesta (tahallisuus tai törkeä huolimattomuus)
  - Tällöin korvausvastuu on täysimääräistä
  - Tyyppitilanne: tehtävien laiminlyönti kokonaan - välinpitämättömyys
  - Esim. lisätyölaskujen hyväksyminen niihin perehtymättä (vrt. jonkin lisätyöveloituksen perusteettomuuden huomaamatta jääminen)

# OIKEUSKÄYTÄNNÖSTÄ

Helsingin HO S 14/3327, nro 1497

- Konsultti K oli toiminut rakennustyön valvojana As Oy:n toimeksiannosta. Palkkio oli aikaperusteinen ja valvontapalkkiota oli laskutettu kaikkiaan n. 32.000 euroa
- As Oy:llä oli urakkasopimus X Oy:n kanssa, ja urakkahinta oli n. 500.000 euroa
- As Oy vaati K:lta korvausta urakan virheiden ja loppuunsaattamisen kustannuksina 284.670,60 euroa ja lisä- ja muutostöistä aiheuttomasti urakoitsijalle suoritettuina kustannuksina 150.000 euroa, eli yhteensä 434.670,60 euroa
- Osapuolilla oli erimielisyyttä siitä, kuuluivatko taloudellinen valvonta ja aikatauluvalvonta konsultin tehtäviin
  - Sopimuksessa näitä ei ollut mainittu, mutta tarjouksessa olleessa tehtäväluettelossa oli maininta ”muun muassa”
  - HO antoi merkitystä RT-kortin tehtäväluettelolle, vaikka ko. luettelo ei ollut osa sopimusta
- Valvoja oli laiminlyönyt tai suorittanut huolimattomasti useita hänelle valvojana kuuluvia velvollisuuksia ja tehtäviä liittyen mm. palokatkosten ja tuuletusjärjestelmän valvontaan sekä lisä- ja muutostyölaskujen hyväksymiseen. Laskutettujen lisä- ja muutostöiden määrästä 24 % oli aiheuttomia. Valvojan menettelystä oli aiheutunut töiden uudelleen tekemisen tarvetta, ylisuurta laskutusta ja viivästystä sekä muuta vahinkoa.

# OIKEUSKÄYTÄNNÖSTÄ

Helsingin HO S 14/3327, nro 1497

- Osa laiminlyönneistä oli ollut erittäin vakavia ja omiaan aiheuttamaan mm. vesivahingon ja tulipalon vaaran
- Valvojalla ei ollut hallussaan kaikkia urakka-asiakirjoja – HO kiinnitti huomiota erityisesti siihen kysymykseen, että miten valvoja olisi edes voinut varmistua rakennustöiden sopimuksenmukaisuudesta puutteellisin urakka-asiakirjoin
- Valvontatyön määrä oli urakkasopimuksen solmimisen jälkeen yli kaksinkertaistunut arvioidusta, kun urakka oli laajentunut – tämä ei kuitenkaan selittänyt valvojan huolimattomuutta
- HO:n mukaan As Oy:llä on ollut oikeus luottaa siihen, että ammattimainen valvoja pystyy hoitamaan vastaanottamansa tehtävän
- HO piti valvojan menettelyä kokonaisuutena törkeän huolimattomana ja määräsi valvojan maksamaan vahingonkorvauksena As Oy:lle vaaditut 434.670,60 euroa

# OIKEUSKÄYTÄNNÖSTÄ

Turun HO S 17/157, 21.2.2018

- Tilaaja väitti valvojana toimineen konsultin K syyllistyneen törkeään huolimattomuuteen märkätilojen valvonnassa
- Tilaaja ei kuitenkaan ollut esittänyt tarkempaa selvitystä siitä, millä perusteella K:n menettely oli törkeään huolimattontaa vaan todennut K:n laiminlyöneen kokonaisuudessaan märkätilojen valvonnan
- K esitti näyttönä **tuntilistauksen** tekemistään valvontakäynneistä ja muista valvontatoimenpiteistä kohteessa.
- Hovioikeus katsoi, että vaikka tuntilista ei osoita valvonnan asianmukaista suorittamista, se kuitenkin osoittaa, että K on hoitanut rakennuskohteen valvontaa
- K:n ei katsottu syyllistyneen törkeään huolimattomuuteen

# KONSULTIN VASTUU VIIVÄSTYKSESTÄ

- Konsultin tulee suorittaa työ ilman aiheetonta viivytystä ja osapuolten yhteisesti hyväksymän aikataulun mukaan (KSE 7.1)
- Mikäli sovittua aikataulua ei voida noudattaa konsultista johtuvista syistä, sopimussakko on 0,2 % koko toimeksiannon palkkiosta kultakin täydeltä työpäivältä, jonka *suunnitelmien* luovuttaminen viivästyy sovitusta (KSE 7.2)
- Viivästyssakolla on myös vastuuta rajoittava luonne (vastaavasti kuin YSE)
  - Tilaajalla ei oikeutta muuhun korvaukseen (paitsi jos törkeä tuottamus)
- Erotettava toisistaan
  - a) Rakennuttajakonsultin/projektinjohtajan vastuu rakennushankkeen aikatauluhallinnasta → jos hankkeen valmistuminen viivästyy, voi konsultti joutua vastuuseen sen vuoksi, että on laiminlyönyt projektinhallintatehtäviään (virhevastuu, KSE:n viivästyssakkomääräykset eivät sovellu)
  - b) Suunnittelijan vastuu suunnitelmien toimittamisen aikataulusta (viivästysvastuu, KSE:n mukainen sopimussakko)



# RISKIEN TUNNISTAMINEN JA HÄIRIÖTILANTEIDEN HALLINTA

# VARAUDU

- Riidoilta ja erimielisyyksiltä ei aina voi välttyä – varautuminen tärkeää
  - Sopimusta tehtäessä
  - Sopimussuhteen aikana
- Ennen sopimuksen tekoa
  - Yleisin erimielisyys osapuolten välillä: mitä on tarkalleen ottaen sovittu?
  - Sopimusdokumentaation tulee olla kirjallisessa muodossa
  - Älä allekirjoita, jos et ole tutustunut sopimusmateriaaliin kokonaisuutenaan
  - Sopimusten hallinta
- Sopimussuhteen aikana
  - Sopimusmuutosten dokumentointi
  - Sopimussuhteen aikaisten tapahtumien dokumentointi (reklamaatiot, käyty kirjeenvaihto ym.)
  - Työmaakokouspöytäkirjat usein olennaisessa asemassa – kirjausten tarkastaminen



# ENNAKOI JA TUNNISTA

- Riski- ja häiriötilanteiden tunnistaminen ennakoita edesauttaa tilaajan oikeuksien valvontaa
- Tyypillisiä ennakkomerkkejä häiriöistä
  - Yllätykset korjausurakan kohteessa - budjettiriski
  - Urakoitsija ja suunnittelija sivuuttavat tilaajan – esim. ryhtyvät ”tilaamaan” toisiltaan lisä- ja muutostöitä
  - Orastavat erimielisyydet urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sisällöstä
    - Urakoitsijan lisä- ja muutostyötartjoukset (tai jopa laskut) asioista, joiden tilaaja olettaa kuuluvan urakkaan
  - Aikataulun pettäminen työn aikana
  - Valvojan ”leväperäinen” suhtautuminen, ylimalkainen toiminta
  - Suunnittelija ja projektinjohto sama taho
    - Tavanomainen toimintatapa – synnyttää usein kustannustehokkuutta
    - Tilaajan kuitenkin tiedostettava häiriötilanteissa, jos esim. suunnittelussa on tehty virhe
  - Yhteistyö projektinjohton kanssa takkuilee – tiedonsaantiongelmat jne.
  - Työmaapöytäkirjojen epäselvät kirjaukset
  - Viitteet urakoitsijan talousvaikeuksista
  - Tilaajan pidätysoikeuden käyttö
  - Henkilösuhteiden kiristyminen

# REAGOI

- Reklamointi häiriötilanteissa
  - YSE:ssä lukuisia erilaisia reklamointivelvollisuuksia, myös KSE:ssä omansa
  - Yleinen ohjesääntö: Häiriötilanteissa tulee aina reklamoida – oikea-aikaisesti, kirjallisesti (todisteellisesti), **oikeaa tahoa**
  - Epäselvissä tilanteissa mieluummin varmuuden vuoksi – turhia reklamaatioita tulee kuitenkin välttää
- Työmaapöytäkirjojen kirjaukset kuntoon – näillä iso merkitys riitatilanteessa
- Tarvittaessa osapuolet saman pöydän ääreen – jo ennen kuin tilanne eskaloituu
- Pidätysoikeuden käyttö – mutta ei perusteettomasti
- Ulkopuolinen neuvonta riittävän aikaisessa vaiheessa varmistaa tilaajan edun huomioimisen
- Määräajoista huolehtiminen
  - Vaatimukset urakoitsijalle: Perusteeltaan yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa, määrältään yksilöitynä viimeistään TLS:ssä (YSE 71 ja 73 §)
  - Vaatimukset konsultille: Perusteeltaan yksilöitynä viipymättä ja viimeistään vuoden kuluessa virheen havaitsemisesta, lopullinen korvausvaatimus viimeistään vuoden kuluessa konsultin 2 vuoden vastuuajan päättymisestä (KSE 3.2.10)

**KIITOS!**



# LEXIA ATTORNEYS LTD

VILLE VÄLIMAA  
Mob: +385 40 707 8169  
[ville.valimaa@lexia.fi](mailto:ville.valimaa@lexia.fi)