



Rakennusteollisuus



PINTAURAKOITSIJAT

YSE – Ajankohtaiset teemat

Kattoliiton koulutuspäivä 2022 - 27.4.2022 Helsinki

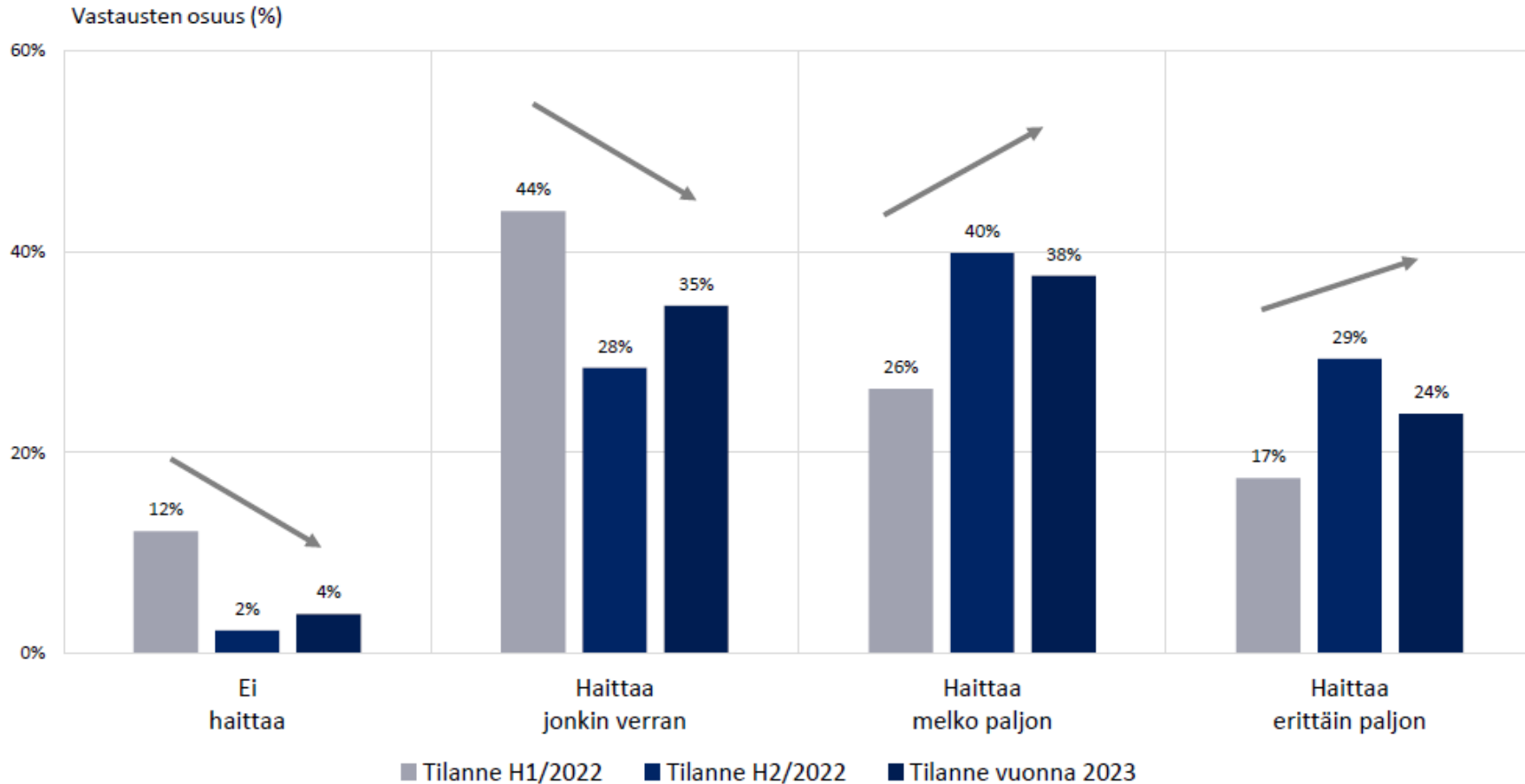
Jukka Koivisto

Pintaaurakoitsijat ry

Ukrainan sodan vaikutukset rakentamiseen

- RT:n jäsenkysely 21.4.2022

Kuinka paljon Ukrainan sota haittaa yrityksenne liiketoimintaa?



Tärkeimmät vaikutukset teemoittain

- **Materiaalien saatavuus**
 - Yksittäisten tuotteiden kohdalla merkittäviäkin vaikutuksia → korvaavuuksia etsitään
 - Suorat materiaaliostot
 - Toimitusketjut pidentyvät
- **Kustannusten kehitys**
 - Saatavuuden heikkeneminen johtaa hintojen nousuun
 - Energian hinta
 - Hinnoittelun vaikeus
- **Työvoima**
 - Suomessa noin 2000 ukrainalaista
 - Noin 3000-4000 venäläistä
- **Sopimukset**
 - Viivästykset johtuen materiaalipulasta?
 - Aloitusten viivästyminen
 - Hinnoittelun vaikeus ja epäselvyys
 - Julkinen hankinta
- **Suhdanne**
 - Varovaisuus lisääntyy kaikessa toiminnassa
 - Ulkomaiset investoinnit
 - Päätöksenteon vaikeus
 - Rahoitus
- **Logistiikka**
 - Kuljetuskustannukset ja energian hinta
 - Korvaavien materiaalien uudet reitit
 - Itämeren meriliikenne

Yleisimpiä ongelmakohtia / kysytyjä asioita (ennen koronaepidemiaa / Ukrainan kriisiä)

1. **Lisä- ja muutostyöt** – mitä kuuluu urakkaan ja mitä ei?
2. **Viivästykset** – kummasta osapuolesta viivästys ja?
3. Oikea-aikainen, muotoinen ja sisältöinen **reklamointi** – Miten reklamoida tietyssäkin tilanteessa?
4. **Laatuvirheet** – kumman syytä jokin virhe on ja kuka siitä vastaa?
5. Vastaanottotarkastuksen ja **taloudellisen loppuselvityksen** merkitys
6. **Sopimussakot** eri tilanteissa
7. Sopimuksen **purkaminen** – voinko purkaa urakan jo ennen sen alkamista?
8. **Sopimuksen syntyminen** – voinko vielä perääntyä urakasta?

Yleisimpiä ongelmakohtia / kysytyjä asioita (Tällä hetkellä)

1. **Lisä- ja muutostyöt** – mitä kuuluu urakkaan ja mitä ei?
2. **Viivästykset** – kummasta osapuolesta viivästys ja?
3. **Ylivoimainen este – milloin on kyse ylivoimaisesta esteestä?**
4. **Materiaalikustannusten nousu – olenko oikeutettu lisähintaan?**
5. **Sopimuksen sitominen indeksiin – Onko mahdollista ja miten?**
6. Oikea-aikainen, muotoinen ja sisältöinen **reklamointi** – Miten reklamoida tietyssäkin tilanteessa?
7. **Laatuvirheet** – kumman syytä jokin virhe on ja kuka siitä vastaa?
8. Vastaanottotarkastuksen ja **taloudellisen loppuselvityksen** merkitys
9. **Sopimussakot** eri tilanteissa
10. Sopimuksen **purkaminen** – voinko purkaa urakan jo ennen sen alkamista?
11. **Sopimuksen syntyminen** – voinko vielä perääntyä urakasta?

Ylivoimainen este

- Tarkoittaa tilannetta, jossa urakkasuoritus hidastuu/keskeytyy, jostain ulkopuolisesta yllättävästä syystä.
- **YSE 20 §:ssä** määritellään **kriteerit** sille, **milloin tällainen tilanne voi olla käsillä**
- **YSE 20 §:ssä** määritellään, että urakoitsijalla on tällöin oikeus **lisäaikaan**.
- **YSE 23 §:ssä** määritellään **menettelytavat**, miten tällaisessa tilanteessa tulee toimia. Kyse on yleisestä ”menettelytapa-pykälästä” eli samat säännöksen koskevat lisäajan hakemista kaikissa tilanteissa, jossa viivästys johtuu muusta kuin urakoitsijasta.
- **YSE 50 §:ssä** määritellään urakoitsijan oikeus **korvaukseen**. Tämä koskee vain ylivoimaisesta esteestä aiheutuvaa viivästystä.
- **YSE 22 §:ssä** määritellään ”ryntäämisen” vaikutukset urakkahintaan. Missä tilanteessa urakoitsija on oikeutettu saamaan korvausta?

→ Onko tässä ja tässä tilanteessa kyse ylivoimaisesta esteestä?

Onko kyse ylivoimaisesta esteestä?

- **Esim 1.** Urakoitsijalla X on kokonaisurakkasopimus tilaajan Y kanssa koskien teollisuushallin katon pinnoitusta polyureapinnoitteella. Sopimuksen mukaan urakoitsijan vastuulle kuuluu materiaalien hankinta ja asennus/työ.
- Urakoitsija on vuosikaudet tilannut kaikki materiaalit toimittaja Z:lta. Toimittaja Z hankkii tuotteet Venäjältä. Venäjälle asetetuista pakotteista johtuen toimittaja Z ei pysty toimittamaan lainkaan polyureapinnoitetta 2 kuukauteen. Urakoitsijalla ei ole lainkaan tuotetta varastossaan eli hän ei voi aloittaa/jatkaa urakkaa.
- **Onko kyse ylivoimaisesta esteestä, JOS**
 - A. Urakoitsija voisi ostaa tuotteen toimittaja B:lta, mutta tuote maksaa tuolloin enemmän?
 - B. Urakoitsija ei saa tuotetta mistään, mutta täysin vastaava toisen valmistajan tuote olisi saatavilla?
 - C. Urakoitsija ei saa tuotetta mistään, eikä vastaavaa tuotettakaan ole saatavilla?
 - D. Urakoitsija saisi tuotetta Venäjältä, mutta hallitus on antanut suosituksen olla hankkimatta tuotteita Venäjältä.

Ylivoimainen este (YSE 20 §)

- 1. 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;**
 - b) urakoitsijan, tämän aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan taikka sivu-urakoitsijan suoritusta estävä lakko tai saarto tai työnantajajärjestöjen hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava suoritusta olennaisesti estävä työtaistelutoimenpide;
 - c) poikkeukselliset urakoitsijan suoritusta olennaisesti haittaavat sääolosuhteet;
 - 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.
- 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.
- 3. Sellaisen lakon tai saarron perusteella, joka on aiheutunut siitä, että urakoitsija tai tämän aliurakoitsija on jättänyt täyttämättä työntekijöilleen, näiden järjestöille tai työnantajaliitoille sopimukseen tai lakiin perustuvan velvollisuutensa, urakoitsija ei saa pidennystä urakka-aikaan.
- 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.

Ylivoimainen este

- Tulee olla kyse yllättävästä / **ennakoimattomasta** seikasta
 - Muuttuuko yllättävä seikka jossain kohtaa ei-yllättäväksi, jos tilanne on käsillä pitkään?
 - Esimerkki: Verrataan kolmea eri tilannetta:
 - 1. Urakkasopimus on solmittu tammikuussa 2022. Sotatila ja pakotteet tulivat urakoitsijalle yllätyksenä. Onko kyse ylivoimaisesta esteestä?
 - 2. Urakkasopimus on solmittu maaliskuussa 2022. Sotatilanne on jo urakoitsijan tiedossa. Tuolloin pakotteet eivät koskeneet urakoitsijan käyttämää materiaalia. Onko kyse ylivoimaisesta esteestä?
 - 3. Urakkasopimus on solmittu toukokuussa 2022. Sotatilanne ja pakotteet olivat urakoitsijan tiedossa. Sopimuksentekohetkellä tuotetta olisi ollut vielä saatavilla, mutta viikon päästä tuote myytiin loppuun. Onko kyse ylivoimaisesta esteestä?
- Tulee olla osapuolista itsestä riippumaton ja **pakottava syy**
 - Sotatila tai korona → Viranomaisten/EU:n määräykset VS. Viranomaisten suositukset / oma-aloitteiset varotoimenpiteet?
- **Syy-yhteys** pitää pystyä osoittamaan.
 - Vaikka sotatila, korona tai vastaava seikka aiheuttaa yleisellä tasolla merkittäviä vaikutuksia, sen pitää olennaisella tavalla vaikuttaa juuri käsillä olevaan urakkaan.

Hintamuutosten ja palkkamuutosten vaikutus urakkahintaan (YSE 49 §)

- Peruslähdekohta on, että **hintamuutokset** tai **palkkakustannusmuutokset** eivät vaikuta urakkahintaan.
- Indeksejä ei koskaan sovelleta urakoihin, ellei niistä ole nimenomaisesti sovittu
- **Poikkeus: YSE 49 §:n 3 momentti:**
- ”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 tarjousta tai vastaavasti sopimusta tehtäessä voitu ottaa huomioon ja
 - – ne ovat sopimuksen käsittämään urakkasuoritukseen välittömästi vaikuttavia.

Hintamuutosten ja palkkamuutosten vaikutus urakkahintaan (YSE 49 §)

- Tämä pykälä ei ole aiemmin noussut esiin → todella harvoin lainsäädäntö vaikuttaa urakkahintoihin merkittävästi ja varsinkin ennakoimattomasti.
- Onko EU pakotteet tämän pykälän tarkoittamia ”lainsäädännöllisiä toimenpiteitä”?
- Koskeeko pykälä vain ennen sotatilaa solmittuja urakoita?
- Muutoksen määrän näyttäminen toteen voi olla haasteellista.
 - Esimerkiksi urakoitsija X on solminut kohteen tasoite- ja maalausurakan kokonaishintaan 50000 €. Urakkasopimuksessa tai tarjouksessa ei ole eritelty, mikä osa kokonaishinnasta koostuu materiaaleista ja mikä työstä tai muista kuluista.
 - Urakoitsija tulisi pystyä näyttämään toteen, että esimerkiksi materiaalikustannusten hinnannousu johtuu nimenomaan pakotteista, lainsäädännöstä tms.
 - Jos hinnannousu johtuu seurannaisvaikutuksista, esimerkiksi öljyn hinta nousee ja sitä kautta bitumin hinta, niin johtuuko tämä lainsäädännöllisistä toimista vai yleisesti muuttuneesta maailmanpoliittisesta tilanteesta?
- → Johtopäätöksenä pykälän soveltamiskynnys on korkealla!

Uudet urakat – indeksiehdot

- YSE:n mukaan indeksiehtoja sovelletaan vain, jos niistä on sovittu urakkasopimuksessa
- Hyvin harvassa sopimuksessa näin on sovittu, ellei kyse ole erittäin pitkäkestoisesta sopimuksesta, vuosisopimuksesta tms.
- **YSE 48 §:ssä** määritelty pelisäännöt koskien tilannetta, että indeksiehdosta on ylipäänsä sovittu.
 - ”1. Mikäli urakkahinta on urakkasopimuksessa sidottu indeksiin, suoritetaan kukin maksuerä sopimuksessa mainitun suuruisena, mutta tarkistetaan jälkeinpäin heti, kun on saatu lasketuksi sen kuukauden indeksi, jonka aikana maksuerään tai sen osaan oikeuttava työ on valmistunut. Tarkistus suoritetaan siten, että maksuerä suurenee tai pienenee samassa suhteessa, kuin valmistumiskuukauden indeksiluku on suurempi tai pienempi sen kuukauden indeksi lukua, johon urakkahinta on sidottu.”
- → tarkistetaan jälkikäteen
- → toimii molempiin suuntiin

Indeksiehtojen ongelmakohtia

- Suurin ongelma on soveltuvan indeksin löytäminen.
- Esimerkiksi rakennuskustannusindeksi kuvaa rakennuskustannusten nousua / laskua vain yleisellä tasolla
 - Maanrakennusalan indeksit, bitumi tms.
- Harkittava halutaanko hinta tai jokin osa hinnasta sitoa indeksiin tms.?
 - Esimerkiksi materiaalien osuus tai tietyn materiaalin osuus.
 - Koko hintaa ei ole pakko sitoa
- Esimerkiksi merkittävätkään muutokset jonkin materiaalin hinnassa eivät välttämättä näy indekseissä
- Hinnan sitominen tarjoushetkellä vallitsevaan hintatasoon ja vuorostaan urakka- tai ostohetkellä vallitsevaan hintaan.
- Mahdollista kirjata, että vain tietyn %-osuuden ylittävältä osuudelta huomioidaan muutokset.

Ehdon kirjaaminen

- Tarjoushinta – ostohinta tulisi pystyä näyttämään selvästi toteen
 - Esimerkki: kirjataan sopimukseen, että työn osuus on urakassa 10000 € ja materiaalin osuus 10000 €. Urakoitsija käyttää kuitenkin varastossa olevia tuotteita ja hänen tarvitsee ostaa lopulta materiaalia vain 5000 €:lla. Materiaalin hinta on kuitenkin oikeasti noussut ja urakoitsija olisi viikkoa aikaisemmin saanut tuotteet 3000 €:lla. Miten ongelma ratkaistaan?
- Yleensä indeksiehdoissa puhutaan vain hintojen muutoksesta → ei merkitystä sillä, miksi hinta muuttuu (eli johtuuko hinnanmuutos esim. Ukrainan sodasta vai ei)

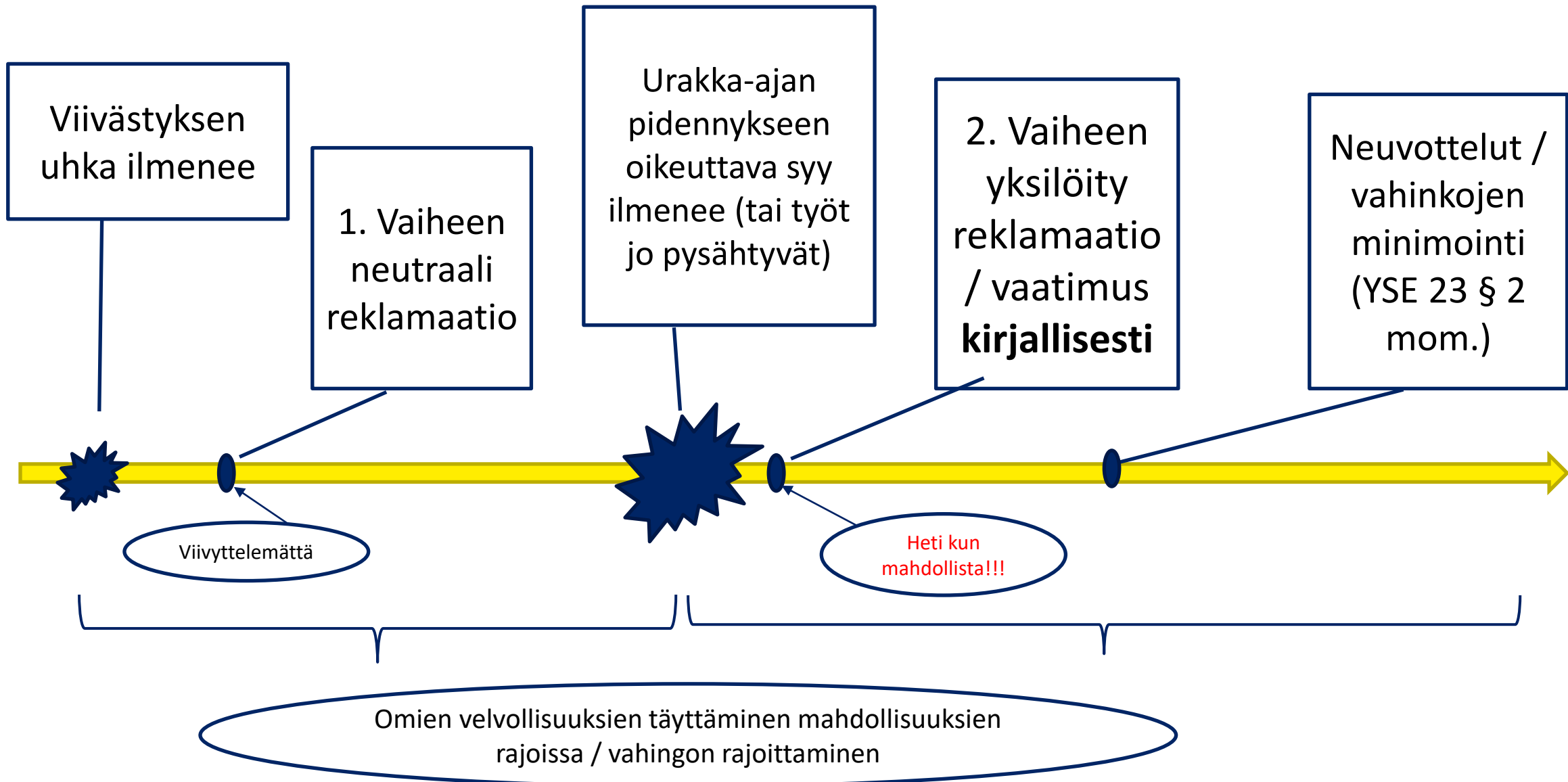
Miten toimia, jos urakka uhkaa viivästyä?

- Viivästystilanteiden menettelytapasäännökset on esitetty YSE 23 §:ssä.
- 23 §:n menettelytapamääräykset ovat samat oli kyse sitten ylivoimaisesta esteestä johtuvasta viivästyksestä TAI tilaajasta johtuvasta viivästyksestä.
- YSE 23 §:n vaatimukset ovat varsinkin tiukkoja:
 - ”1. Kun työmaalla syntyy 19-20 §:issä mainituista syistä (=mm. ylivoimainen este) 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, hän 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.”

Miten toimia, jos urakka uhkaa viivästyä?

- 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 §:issä sanottu sovelletaan myös sopimuksessa mainittuihin, urakan välitavoitteita koskeviin aikamääräyksiin.

Esimerkki toimintamallista



KKO 2008:19 kannanotto

- ”Ehtojen 23 §:n mukaan urakoitsijan on viipymättä ilmoitettava rakennuttajalle urakka-ajan pidennyksen tarpeesta uhalla, että oikeus pidennykseen menetetään. Korkein oikeus tulkitsee määräystä siten, että urakoitsijan tulee, riippumatta siitä, onko 19 §:n mukainen huomautus tehty, oikeutensa menettämisen uhalla esittää urakka-ajan pidentämistä koskeva, vaadittavan lisäajan osalta yksilöity vaatimus. Koska ehtojen 23 §:n mukaan ”urakoitsijan tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus rakennussuoritukseen”, Korkein oikeus katsoo, että tällainen vaatimus on tehtävä viimeistään viipymättä sen jälkeen, kun myötävaikutusvelvollisuus on täytetty ja sen rikkomisen vaikutus urakan viivästymiseen on urakoitsijan arvioitavissa.”
- ”Pidätetään puheoikeus...” -tyyppinen varauma ei siis riitä, vaan aina tarvitaan myöhemmin myös yksilöity reklamaatio.
- Vaadittava aikaa ja rahaa yksilöidysti (€ ja pvää)

Viivästyksen rajoittaminen (YSE 22 §) ja ryntääminen

- YSE 22 §:
 - 1. 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.
 - 2. Siinä tapauksessa, että viivästyksen rajoittamisesta aiheutuu urakoitsijalle lisäkustannuksia, urakkasopimuksen sopijapuolten **on sovittava toimenpiteiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannusten korvaamisesta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.**
- Kysytään usein, mitä ”...ilman huomattavia lisäkustannuksia käy päinsä...” tarkoittaa
- Mitä puolestaan tarkoittaa ”ryhtyä kaikkiin vallassaan oleviin ja tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin...”?

Ryntäyskulujen korvaaminen

- Ei tarkoita velvollisuutta rynnätä niin, että siitä aiheutuu lisäkustannuksia.
- Voi tarkoittaa velvollisuutta rynnätä niin, että siitä aiheutuu lisäkustannuksia, **jos** tilaaja on sitoutunut nämä kustannukset maksamaan.
- **Ehdottomasti sovittava ennen ryntäämistä kirjallisesti**
- Huomioitava riskit sopiessa
 - Jos rynnätään, mutta ei silti saada valmiiksi ajoissa? Kumpi vastaa viivästyksestä?
 - Huolehdittava siis myös lisäajan vaatimisesta tarvittaessa
 - Ryntäämisellä vain pyritään minimoimaan viivästyminen

Ylivoimainen este – korvaukset (50 §)

- Jos urakkasuoritus osittain tai kokonaan keskeytyy sopijapuolista riippumattomasta 20 §:ssä mainitusta syystä, lukuun ottamatta sanotun pykälän 1 momentin c kohdassa mainittua syytä ja siitä aiheutuu urakoitsijalle vahinkoa, tilaaja korvaa urakoitsijalle keskeytyksestä aiheutuneet vartiointikustannukset, lämmitys- ja muut energiakustannukset sekä työmaan suojaus-, huolto- ja hoitokustannukset.
 - Tulee aiheutua vahinkoa.
 - Tulee pystyä osoittamaan vahingon määrä
- **Lisäksi** tilaaja osallistuu urakoitsijalle aiheutuneisiin muihin kustannuksiin keskeytysajan työpäivää kohti ensimmäisiltä 5 työpäivältä 2 prosentilla ja sen jälkeisiltä työpäiviltä 1 prosentilla urakan keskimääräisestä päiväkustannuksesta, joka lasketaan jakamalla arvonlisäveroton urakkahinta urakka-ajan työpäivien määrällä.
- Keskeytyksestä aiheutuneita kustannuksia laskettaessa otetaan huomioon urakka-ajan siirtyminen epäedullisempaan tai edullisempaan vuodenaikaan.
- Urakoitsijalla ei ole oikeutta saada tilaajalta muuta korvausta keskeytyksestä.

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti → Korvausvastuu

YSE 35.1 §:

- 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.

YSE 25.1 §:

- Sopijapuolen vastuu käsittää, ellei urakkasopimuksessa tai näissä yleisissä sopimusehdoissa muuta määrätä, velvollisuuden korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvollisuudet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopijapuolelle.

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti → töiden keskeytys tai purku

- **YSE 84.1§**
- Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, ellei tilaaja täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan taikka jos tilaaja toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti. Ennen sopimuksen purkamista urakoitsijan tulee kirjallisesti huomauttaa tilaajaa ja ilmoittaa urakkasopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa korjata.
- **YSE 84.3§**
- Edellä mainituissa tapauksissa urakoitsijalla on purkamisen sijasta oikeus väliaikaisesti keskeyttää työt, kunnes nähdään, johtaako este väistämättä sopimuksen purkamiseen. Urakoitsijan tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti tilaajalle ennen töiden keskeyttämistä.

Lisä ja muutostyöt lyhyesti



Keskeiset erot lisä- ja muutostöissä

- Velvollisuus suorittaa ja sopimusvapaus
 - **Muutostyöt:** urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt (YSE 43 §)
 - **Lisätöiden** osalta sopimusvapaus työn suorittamisesta ja sen vaikutuksista urakkaan (YSE 46 §)
- Lisä- ja muutostöistä on ennalta kirjallisesti sovittava ennen työn aloittamista!
 - **Sovittava työn kustannuksista ja aikataulullisista vaikutuksista**

YSE – lisä ja muutostyöt

- **43 § Muutostyöt**

- 1. Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakkasuoritusta toisen luonteiseksi.
- 2. 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 urakkaan on kirjallisesti sovittu.**
- 3. 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.

- **46 § (lisätyöt)**

- Muista kuin 43 § 1. momentin mukaisista lisäyksistä sekä niiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä.

Urakan purkaminen / töiden keskeyttäminen

- YSE 84.1§
- Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, ellei tilaaja täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan taikka jos tilaaja toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti. Ennen sopimuksen purkamista urakoitsijan tulee kirjallisesti huomauttaa tilaajaa ja ilmoittaa urakkasopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa korjata.
- YSE 84.3§
- Edellä mainituissa tapauksissa urakoitsijalla on purkamisen sijasta oikeus väliaikaisesti keskeyttää työt, kunnes nähdään, johtaako este väistämättä sopimuksen purkamiseen. Urakoitsijan tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti tilaajalle ennen töiden keskeyttämistä.

Töiden väliaikainen keskeyttäminen

- Perusteet ja käyttöala samat kuin purkamisessa, vaikka kyse lievemmästä toimesta eli:
 - ”tilaaja ei täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan”
 - ”tilaaja ei täytä urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan”
 - ”tilaaja toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti”
- **Muista riskit:** Jos jälkikäteen arvioidaan, että perustetta ei ole ollut olemassa, on vaarana, että urakoitsija katsotaan sopimuksen rikkojaksi.
- **Muista menettely:** Kirjallinen ilmoitus ennen töiden keskeyttämistä.
- Jos väliaikainen keskeytys on perusteltu, urakoitsijalla on oikeus saada lisäaika sekä korvaus keskeyttämisen aiheuttamista kustannuksista
- **Tehokas toimi varsinkin tiukkojen aikataulujen kohdalla, mutta käytettävä harkiten**

Urakkasopimuksen purkaminen

- Samat perusteet kuin keskeyttämisessä
- Järeämpi toimi; muistettava riskit
 - Pidettävä katselmus, jossa todetaan valmiusvaihe
 - Menettely sama kuin tilaajan purkaessa sopimuksen (YSE 82.2 §)
- Jos puretaan tilaajan velvollisuuksien laiminlyönnin vuoksi, urakoitsijalla on oikeus saada
 - urakan suoritettua osaa vastaava korvaus; JA lisäksi
 - korvaus purun aiheuttamista todistettavissa olevista vahingoista: ja lisäksi
 - kohtuullinen korvaus saamatta jääneestä voitosta.



Rakennusteollisuus



PINTAURAKOITSIJAT

Kiitos!

Kattoliiton koulutuspäivä 2022 - 27.4.2022 Helsinki

Jukka Koivisto

Pintaurakoitsijat ry