

Joonas Heiniluoma

Lisä- ja muutostöiden hallinnan kehittäminen

Opinnäytetyö

Kevät 2014

Tekniikan yksikkö

Rakennustekniikan koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Tekniikan yksikkö

Koulutusohjelma: Rakennustekniikka

Suuntautumisvaihtoehto: Tuotantotekniikka

Tekijä: Joonas Heiniluoma

Työn nimi: Lisä- ja muutostöiden hallinnan kehittäminen

Ohjaaja: Ilkka Loukola

Vuosi: 2014

Sivumäärä: 45

Liitteiden lukumäärä:7

Tämä opinnäytetyö tehtiin Seinäjoen ammattikorkeakoulun tekniikan yksikön rakennustekniikan koulutusohjelmassa Rakennus Omera Oy:n toimeksiannosta rakennusinsinöörin tutkintoa varten.

Rakennusurakassa lisä- ja muutostyöprosessin tehokas ja taloudellisesti kannattava hoitaminen ovat merkittäviä asioita niin uudis- kuin korjausrakentamisenkin osa-alueilla. Etenkin rakennuttajan, eli asiakkaan saamaan laatuvaikutelmaan on syytä kiinnittää huomiota rakennusalan kovassa kilpailutilanteessa.

Työn tavoitteena oli määrittää oikeat toimintatavat sekä kehittää lisä- ja muutostöiden hallintaa luomalla materiaalia yrityksessä käynnissä olevaan laatujärjestelmän kehittämiseen ja sertifiointiin. Käytännössä työhön sisältyi prosessikaavion ja toimintaohjeen luominen sekä toimeksiantajayrityksen lisä- ja muutostyöprosessin ongelmakohtien tunnistaminen ja ratkaisujen pohtiminen niiden vaikutuksien ehkäisemiseksi.

Työn tuloksena syntyi lisä- ja muutostyökäsittelyn prosessikaavio ja siihen liittyvä prosessikuvaus eli toimintaohje.

Avainsanat: Rakennustuotanto, korjausrakentaminen, lisätyö, muutostyöt, urakkasopimukset

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Technology

Degree programme: Construction Engineering

Specialisation: Building Construction

Author: Joonas Heiniluoma

Title of thesis: Management of plan modifications and price changes

Supervisor: Ilkka Loukola

Year: 2014

Number of pages:45

Number of appendices:7

The thesis was done in the degree programme of construction engineering at Seinäjoki University of Applied Sciences by the assignment of Rakennus Omera Ltd.

Efficient and economic managing of plan modifications is significant matter in all kind of construction contracting. Also a client's impression of the contractor's operational quality and professionalism has in many cases become crucial cutting edge in current competition circumstances.

The main objective for this thesis was to create a specification and process sheet to develop and standardize the managing methods of plan modifications and additional works. The theoretical background of the thesis was composed from relevant literature and most of all Finnish general conditions for building contracts YSE1998.

A process sheet and the operation introduction of plan modifications for Rakennus Omera Ltd were created as an outcome of the thesis.

Keywords: Construction industry, contract variation, contract agreement, modification work, additional work

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract	3
SISÄLTÖ.....	4
Käytetyt termit ja lyhenteet	7
1 JOHDANTO.....	8
2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY	9
3 TYÖN LÄHTÖKOHDAT JA PÄÄMÄÄRÄT	10
3.1 Prosessin ongelmakohdat.....	10
3.2 Päämäärät ja tavoitteet	11
4 LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN SOPIMUSTEKNINEN TAUSTA (YSE 1998).....	12
4.1 Urakkasopimukset ja sopiminen.....	12
4.1.1 Yksikköhinnoista sopiminen	13
4.1.2 Lisä- ja muutostyöt eri urakkamuodoissa	13
4.1.3 Urakkaan kuuluvat työnsuoritukset	14
4.2 Syyt lisä- ja muutostöiden syntymiseen.....	15
4.3 Lisä- ja muutostöiden käsitteet ja määritykset.....	16
4.3.1 Lisätyö.....	16
4.3.2 Muutostyö	17
4.3.3 Omakustannushinta	18
4.4 Sopijapuolien oikeudet ja velvollisuudet lisä- ja muutostöiden näkökulmasta	19
4.4.1 Urakoitsijan muutostyövelvollisuus.....	19
4.4.2 Urakoitsijan oikeus kieltäytyä lisä- ja muutostyöstä.....	20
4.4.3 Rakennuttajan oikeus toteuttaa muutostyö itse.....	21
4.5 Lisä- ja muutostöistä sopiminen	22
4.5.1 Tilaajan edustajien valtuutukset	23
4.5.2 Muotovaatimukset ja toteutus	24
4.6 Lisä- ja muutostöiden vaikutukset	24
4.6.1 Vaikutus urakkahintaan ja aikaan	24

4.6.2	Vaikutukset vakuuksiin.....	25
4.6.3	Takuuasiat	26
4.7	Erimielisyydet.....	26
4.7.1	Riidanalainen suoritus.....	26
4.7.2	Asiakirjojen pätevyysjärjestys	27
4.7.3	Erimielisyyksien ja riitaisuuksien ratkaiseminen.....	29
5	OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ YSE-EHTOJEN TULKINNASSA.....	30
5.1	Lisä- ja muutostöistä sopimisen menettelytavat.....	30
	Esimerkkitapaus (KKO:2008:19) YIT Oyj - Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7	30
5.2	Sopimusasiakirjojen tulkinta	32
	Esimerkkitapaus (KKO:2007:5) Rakentajamestarit Oy fin - Kiskon kunta	32
6	LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN KÄSITTELY PROSESSINA	35
6.1	Urakoitsijan alustavat toimet ennen urakkasuorituksen aloittamista	35
6.2	Muutossuunnittelu ja tarjouspyyntö.....	36
6.3	Tarjous	36
6.3.1	Muutostyö	37
6.3.2	Lisätyö.....	37
6.4	Rakennuttajan lisä- ja muutostyökäsittely	38
6.5	Työn valmistelu ja aloittaminen	38
6.6	Vastaanotto ja laskutus	38
7	LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN KEHITTÄMINEN RAKENNUS OMAERA OY:SSÄ.....	40
7.1	Lisä- ja muutostöiden hallinnan kehityspalaverit.....	40
7.2	Lisä- ja muutostyöt osaksi laatujärjestelmää	40
7.2.1	Prosessikaavio (Liite 4.).....	40
7.2.2	Toimintaohje (Liite 3).....	41
7.3	Lisä- ja muutostöiden seuranta (Liite 2)	41
7.4	Tarjouslaskenta (Liite 1).....	42
8	POHDINTA.....	43
	LÄHTEET.....	44
	LIITTEET	45

Kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1 Lisä- ja muutostyöt suhteessa urakkasisältöön.....	16
Kuvio 2 Lisä- ja muutostöistä sopiminen.....	22

Käytetyt termit ja lyhenteet

KKO	Korkein oikeus. Ennakkopäättöstuomioistuin.
KVR	Kokonaisvastuurakentaminen. Urakoitsija vastaa sekä suunnittelusta että rakentamisesta.
Lisätyö	Lisätyö on urakkasopimuksessa sovitun ulkopuolinen erillinen työnsuoritus, joka ei muuta alkuperäisen sopimuksen sisältöä eikä kohdistu urakkasopimuksessa sovittuun työhön.
Muutostyö	Muutostyöt ovat muutoksia sopimusasiakirjoissa sovitussa työntuloksessa ja voivat niin lisätä kuin vähentääkin urakoitsijalta vaadittua työsuoritusta tai työntulosta.
Rakennusurakka	Urakoitsijan toimenpiteiden kokonaisuus sovitun työntuloksen saavuttamiseksi.
Rakennuttaja	Henkilö, yritys tai yhteisö, joka valvoo urakan tekemistä ja vastaanottaa työntuloksen.
Tilaaaja	Henkilö, yritys tai yhteisö, joka tilaa urakkasuorituksen. Voi toimia myös itse rakennuttajana.
Urakka-aika	Urakoitsijan toimenpidekokonaisuudelle varattu aika.
Urakkasopimus	Rakennuttajan ja urakoitsijan välinen oikeustoimi, joka määrittelee urakoitsijan toimenpiteet ja halutun työntuloksen.
Urakoitsija	Rakennuttajan sopimuskumppani, joka on sitoutunut suorittamaan toimenpiteitä sovitun työntuloksen saavuttamiseksi.
YSE1998	Rakennusalan yleiset sopimusehdot.

1 JOHDANTO

Rakennusurakassa lisä- ja muutostöiden osuus kokonaisuudesta niin uudis- kuin korjausrakentamisenkin sektorilla voi nousta merkittävään osuuteen sekä taloudellisesti että aikataulun näkökulmasta. Siksi lisä- ja muutostöiden hallinta saattaa muodostaa merkittävän osan työmaahenkilöstön ja koko urakoitsijaorganisaation rakennusurakan aikaisesta työkuormituksesta. Tässä opinnäytetyössä pyritään kehittämään lisä- ja muutostöiden käsittelyprosessia kokoamalla toimeksiantaja yritykselle selkeät ohjeet toimintatavoista ja luomaan työmaahenkilöstölle uusia työkaluja prosessin onnistumiseksi. Prosessin onnistumisella tarkoitetaan tässä yhteydessä vaiheiden oikea-aikaista ja sujuvaa suorittamista kannattavan lopputuloksen saavuttamiseksi. Suurimpia ongelmia lisä- ja muutostöiden käsittelyssä aiheuttaa resurssipula, josta usein ongelmat saavat alkunsa. Tilanteessa, jossa prosessia ei ajanpuutteen vuoksi saada vietyä eteenpäin ja työt aikataulupaineen tai esimerkiksi pelkästään urakassa tavaksi tulleen yleisesti käytössä olleen käytännön mukaisesti aloitetaan ennen tarjouksen hyväksymistä, urakoitsija on altavastaajan asemassa tai tilaajan tulkinnasta riippuen jopa menettänyt oikeutensa vaatia korvausta työstä ja sen aiheuttamasta urakka-ajan pidennyksen tarpeesta. Yleisiä erimielisyyksien aiheuttajia lisä- ja muutostöistä sovittaessa ovat myös käsitteiden tulkinnanvaraisuus sekä hinnoitteluperusteiden epämääräisyys.

Opinnäytetyöprosessin aikana pyritään yhteistyössä toimeksiantajayrityksen kokeneen henkilöstön kanssa paikallistamaan prosessin ongelmakohtia ja kehittämään ratkaisuja rakentamisen sujuvuuden ja häiriötilanteiden välttämiseksi.

Aluksi työssä paikallistetaan prosessin ongelmakohtia ja määritetään tavoitteet tuloksille. Varsinainen opinnäytetyön runko koostuu YSE-1998-ehdoista ja alan syventävästä kirjallisuudesta kootusta teoriaosuudesta, lisä- ja muutostöiden käsittelyprosessin kuvauksesta sekä kehitysosuudesta.

2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY

Rakennus Omera Oy on työntekijöidensä omistama Uudellamaalla toimiva keskisuuri rakennusliike, jonka pääasiallista toimialaa on talonrakentaminen sekä uudis- että korjausrakentamisen osa-alueilla. Yrityksessä työskentelee keskimäärin kymmenen toimihenkilöä ja tilanteesta riippuen joitakin suorittavan portaan työntekijöitä. Yritys urakoi pääosin kokonais- ja osaurakoita sekä lisäksi harjoittaa omaa asuntotuotantoa pääosin pien-, rivi- ja paritalokohteiden muodossa. Tyypillisiin urakointikohteisiin kuuluvat koulut, palvelutalot ja muut julkiset rakennukset sekä asuntorakentaminen eri muodoissaan. Kuten henkilöstön jakautumisesta voi havaita, urakointi on pääosin projektinjohtoluonteista, mikä on nousussa oleva trendi yleisesti rakennusalalla. Yritys on perustettu vuonna 1999 ja se on kasvattanut liikevaihtonsa kymmenen miljoonan euron tietämille. Sen tavallisinta asiakasryhmää ovat yritykset, yhteisöt, kunnat ja kaupungit sekä myös yksityiset henkilöt. Rakennus Omera Oy on Rakennusteollisuus RT:n ja Suomen Yrittäjien jäsenyrittäjä, sekä sillä on Rala- pätevyys.

3 TYÖN LÄHTÖKOHDAT JA PÄÄMÄÄRÄT

3.1 Prosessin ongelmakohdat

Lisä- ja muutosten hallinta ja käsittelyprosessi on kaiken kaikkiaan yksinkertainen asia, johon kuitenkin rakentamiselle ominaisella tavalla liittyy monia esimerkiksi olosuhteista, kohteesta ja hankeen osapuolista johtuvia erityisiä piirteitä. Hankkeen osapuolille on ominaista omien taloudellisten etujensa ajaminen ja rakennushankkeissa yleisesti käytössä olevien YSE1998-ehtojen käsitteistö ja tulokannanvaraisuus luovat otollisen maaperän eri tulkintojen soveltamiselle ja merkittävienkin ristiriitojen aikaansaamiselle rakennushankkeessa vaarantaen näin koko hankkeen organisaation yhteistyökyvyn ja hankkeen sujuvan etenemisen.

Lisä- ja muutosten hallinta alkaa jo urakasta sovittaessa. Erityisesti hinnoitteluperusteista sopiminen ja rakennuttajaorganisaation tilauksiin valtuutettujen henkilöiden nimeäminen ovat huomionarvoisia asioita. Kun tarve lisä- tai muutostyölle on ilmentynyt, on tarjouspyyntövaiheessa päästävä yhteisymmärrykseen työn luokittelusta hinnoitteluperusteiden selvittämiseksi.

Molemminpuolinen resurssipula tai kankeat ja monimutkaiset toimintatavat asian hoidossa saattavat aiheuttaa paineita työmaahenkilöstölle varsinkin, jos lisä- tai muutostyö vaatii perusteellisia suunnitelmia tai tilaajatahon ylemmän päätöselimen hyväksynnän, työmaan eteneminen kärsii tilaajan aiheuttamasta viivästyksestä. Viivästyksiä voi aiheuttaa myös esimerkiksi tarvikkeiden, materiaalin ja työvoiman saaminen työmaalle tilauksen jälkeen, varsinkin tilanteessa, jossa työt on jopa jouduttu keskeyttämään kokonaan tai osittain suunnitelmien puuttumisen ja keskenäisen lisä- ja muutostyöprosessin johdosta. Edellä mainitut aikataulunäkökohdat on työn tekemiseen vaadittavan ajan lisäksi otettava huomioon tarjouta tehtäessä tai vähintään jättää varaus urakka-ajan pidennykseen työn vaikutusten selvittyä puhevallan menettämisen uhalla.

Hinnoitteluperusteisiin liittyen ongelmallisia asioita ovat myös yhteis- ja käyttökustannuksien laskennassa havaitut epäselvyydet, yksikköhintojen soveltaminen ja muutostöihin liitettävä omakustannehinnoittelu. Kuitenkin suurimmat ongelmat lisä-

ja muutostöiden hallinnassa syntyvät, kun prosessin oikea-aikainen suorittaminen ja kirjallisen muotovaatimuksen toteuttaminen vaarantuu, minkä tuloksena vaikutuksista yritetään sopia jälkikäteen täysin vääristä lähtökohdista.

Usein juuri lisä- ja muutostöistä sopiminen rakennusurakassa on suuri osa rakennuttajan ja urakoitsijan välistä yhteistyötä, vaikuttaen näin rakennuttajan eli asiakkaan kuvaan urakoitsijan ammattitaidosta ja toiminnallisesta laadusta sekä päätöksiin mahdollisten seuraavien hankintapäätösten urakoitsijavalinnassa.

3.2 Päämäärät ja tavoitteet

Työn päällimmäinen tavoite on kehittää Rakennus Omera Oy:n toiminnallista laatua lisä- ja muutostöiden käsittelyn ja hallinnan osa-alueilla koostamalla yhteiset toimintatapaohjeet osaksi yrityksen laatujärjestelmää. Prosessin sujuvuutta kehitetään luomalla työkaluja työmaahenkilöstölle todellisuudessa ilmenevien käytännön ongelmien ratkaisemiseksi.

Aihetta pyritään käsittelemään työmaan näkökulmasta käytännönläheisesti. Ohjeet itsessään ovat yksinkertaisia, mutta niiden toteuttaminen käytännössä voi olla haasteellista.

4 LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN SOPIMUSTEKNINEN TAUSTA (YSE 1998)

4.1 Urakkasopimukset ja sopiminen

Rakennusurakka on kaksipuolinen oikeustoimi, jossa asiakas eli rakennuttaja luo sopimussuhteen yleensä tarjouskilpailun perusteella valitun urakoitsijan kanssa halutun työntuloksen saavuttamiseksi. Haluttu työntulos määritellään rakennuttajan laatimien asiakirjojen eli tarjous- ja vastausaineiston perusteella. Kun sovittua työntulosta tai urakoitsijan velvollisuuksia lisätään, vähennetään tai muutetaan, on kyse lisä- ja muutostöistä. (Laine 2005, 32.)

Rakennusurakassa on tyypillistä, että suunnitelmat muuttuvat ja täydentyvät työn edetessä, joten rakennushankkeesta sopiminen poikkeaa ratkaisevasti muun elinkeinoelämän sopimuskäsityksistä. Siksi rakennusalalle pitkiin sopimussuhteisiin ja muuttuviin olosuhteisiin sopii erinomaisesti joustavampi ja käytännönläheisempi lähestymistapa, jossa hyväksytään se tosiasia, että rakennusurakassa muutoksilta ei yleensä pystytä välttymään. (Laine 2005, 33.)

Rakennusalalla yleisesti vakiintuneet yleiset sopimusehdot YSE1998 on tarkoitettu elinkeinonharjoittajien välisiin sopimuksiin sovellettaviksi ja yleensä tulevat osapuolia sitoviksi urakkasopimuksen liitteeksi asetettuina tai sopimustekstissä viitattuina. Ilman erillistä sopimista YSE-ehtojen voidaan katsoa tulleen osapuolia sitoviksi myös tilanteessa, jossa sopimustekstissä ei varsinaisesti niistä ole mainintaa, mutta sopijapuolien välisissä aiemmissa sopimussuhteissa on käytetty kyseisiä ehtoja. Joskus voidaan myös olettaa, että kyseessä olevalla liike-elämän alueella alan vakioehtoja voidaan pitää vakiintuneena ja yleisesti käytössä olevana käytäntönä ja siten sitovana ilman varsinaista mainintaa sopimusasiakirjoissa. (Laine 2005, 35.)

4.1.1 Yksikköhinnoista sopiminen

Rakennusurakan prosessiluonteisuuden johdosta jo tarjouspyynnön yhteydessä rakennuttaja usein varautuu muutoksiin pyytämällä tarjouksen yhteydessä yksikköhinnat haluamistaan töistä. Muutostöiden lisäksi yksikköhintoja voidaan soveltaa myös lisätöihin, jos asiasta näin on sovittu. Yksikköhintojen puuttuessa hinnoitteluperusteet voidaan mahdollisesti päätellä muista sopimuksen ehdoista tai jo aiemmin muutoksissa sovelletuista hinnoitteluperusteista.

4.1.2 Lisä- ja muutostyöt eri urakkamuodoissa

Lisä- ja muutostöillä eri urakkamuodoissa ei ole suuriakaan eroavaisuuksia, lähinnä syyt niiden syntymiseen ovat eri luontoisia urakan vastuista riippuen. Yksikköhinta-urakassa tai muuntyyppisessä urakassa, johon sisältyy yksikköhinnoiteltuja lopullisesta työntuloksesta mitattavia määriä, yksikköhinnat on syytä urakkasopimusvaiheessa ilman sen sisältymistä tarjouspyyntöasiakirjoihin sopia vähintään muutostöiden tuntilaskutuksesta, jottei lisä- ja muutostöistä sopiessa törmätä näkemyseroihin töiden hinnoittelusta. Yksikköhintaisessa urakassa määrämuutoksia ei käsitellä lisä- tai muutostyönä, vaan ne ovat laskutusperusteista johtuvia tapahtumia. Yksikköhintaurakassa lisä- ja muutostöitä voivat aiheuttaa olosuhteiden, vaaditun laatutason muutoksista tai nimikkeistön puutteellisuudesta (Laine 2005, 88).

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 45 § sanoo yksikköhinnoiteltujen töiden määrämuutoksista seuraavaa:

1. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, yksikköhintaurakassa määrämuutokset korvataan tai hyvitetään sopimuksen mukaisilla yksikköhinnoilla ottaen kuitenkin huomioon, mitä 2-4. momenteissa on sanottu.
2. Hinnoittelun määräluettelon yksikköhinnat pätevät määrien muuttuessa sellaisenaan, jos urakassa on sovittu kiinteät kustannukset maksettavaksi erikseen. (RT16-10660.)

4.1.3 Urakkaan kuuluvat työnsuoritukset

Urakkaan kuuluva työntulos määritellään sopimusasiakirjoissa, joiksi voidaan lukea perinteisesti erillinen sopimuslomake sekä siihen liitettävät asiakirjat, kuten tarjouspyyntöasiakirjat, tarjous, maksuerätaulukko ja yksikköhintaluettelo. Yleensä myös rakennusalan yleiset sopimusehdot, laatuvaatimukset ja standardit on sisällytetty urakka-aineistoon vähintään viittauksen muodossa. Lisäksi sopijapuolten pöytäkirjoihin kirjatut lausumat hanke- ja urakkaneuvotteluvaiheessa kuuluvat tulkinta-aineistoon. Aineiston epäselvyyksistä ja mahdollisesta puutteellisuudesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisillä neuvotteluilla rakennusalan yleisiä sopimusehtoja soveltaen.

Niin suunnitelmien tila ja valmiusaste kuin niiden laatukin sopimisvaiheessa on yksi ratkaisevista tekijöistä epäselvyyksien ilmentymisen tiheydessä (Laine 2005,8).

Rakennusalan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluvat kaikki ne työt, jotka ovat välttämättömiä sovittuun työntuloksen aikaansaamiseksi noudattaen määräyksiä ja hyvää rakennustapaa, vaikka niitä ei varsinaisesti olisi eritelty urakka-asiakirjoissa.

YSE-ehtojen mukaisesti sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan tavalla, jossa missä tahansa asiakirjassa annettu urakkaan liittyvä määräys voidaan katsoa päteväksi.

Rakentamisen yleiset sopimusehdot YSE1998 1§:

1. Urakoitsija on velvollinen sovittua urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja siinä noudatettaviksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä hankinnat aikaansaadakseen näissä asiakirjoissa määritetyn työntuloksen ja luovuttamaan sen sopimusasiakirjojen mukaisesti tehtynä valmiina tilaajalle.

2. Urakkaan kuuluvat kaikki suoritukset, joita sovittuun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Urakoitsija ei tämän mukaan ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoista ilmeneviin määräyksiin ja joita huolellinen urakoitsi-

ja ei ole urakkahinnassa voinut rakennusalalla yleisesti noudatettavan käytännön perusteella ottaa huomioon.

3. Urakoitsijan tulee suorittaa sopimuksenmukainen tehtävänsä ammattitaidolla noudattaen voimassa olevia rakentamista koskevia säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa. (RT16-10660, 1998.)

Rakennusalan yleisissä laatuvaatimuksissa määritellään kullekin työsuoritteelle eritellysti laatuvaatimukset, joissa otetaan kantaa eri laatutasoilla suoritettujen töiden työntulokseen. Mikäli laatuvaatimuksia ei ole mainittu tai niihin ei ole viitattu urakka-asiakirjoissa, urakoitsija voi käyttää halvinta hyvän rakentamistavan mukaista laatutasoa. (Laine 2005, 62–64.)

Suomen rakennusmääräyskokoelman määräyksiä työn laadusta voidaan pitää ehdottomina ja niitä voidaan ilman viittaustakin pitää velvoittavina.

4.2 Syyt lisä- ja muutostöiden syntymiseen

Tarve lisä- ja muutostyölle syntyy, kun sopimusasiakirjoin sovittua työntuloksen määrää lisätään, vähennetään tai sen laatua muutetaan. Lisä- ja muutostöihin johtavat syyt voidaan mielestäni jakaa kolmeen ryhmään niiden alkuperän perusteella, jotka ovat tilaajalähtöiset syyt, suunnitelma- tai asiakirjalähtöiset syyt sekä työmaa- ja urakoitsijalähtöiset syyt.

Tilaajalähtöiset syyt kattavat tilaajan tahdonilmaisun perusteella tehdyt suunnitelmamuuutokset, joiksi voidaan mieltää esimerkiksi työntuloksen laatutason muuttaminen tai vaikkapa varustelutason parantaminen.

Suunnitelma- ja asiakirjalähtöiset syyt johtuvat useimmiten sopimusasiakirjoissa tai suunnitelmissa esiintyneistä ristiriidoista, suunnitelmien vajavaisuudesta.

Urakoitsija- ja työmaalähtöiset syyt voivat olla peräisin joko, urakoitsijan, aliurakoitsijan tai tuotetoimittajan ehdotuksista toimivamman ja edullisemmän lopputuloksen saavuttamiseksi tai työmaalla havaitusta ristiriidasta olosuhteiden, olemassa olevien rakenteiden ja suunnitelmien välillä.

4.3 Lisä- ja muutostöiden käsitteet ja määrittelyt



Kuvio 1. Lisä- ja muutostyöt suhteessa urakkasisältöön.

Lisä- ja muutostöitä käsiteltäessä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE1998 käsitteistö ja sen määrittelyt nousevat avainasemaan varsinkin tilanteissa, jossa urakoitsija ja rakennuttaja eivät pääse yhteisymmärrykseen työn luonteesta, eli kuuluuko nimenomainen työ urakkasisältöön vai tullaanko se käsittelemään lisä- tai muutostyönä. Kuviossa yksi esitetään graafisesti lisä- ja muutostyöt suhteessa urakkasisältöön.

4.3.1 Lisätyö

Lisätyö on urakkasopimuksessa sovitun ulkopuolinen erillinen työsuoritus, joka ei muuta alkuperäisen sopimuksen sisältöä eikä kohdistu urakkasopimuksessa sovitun työhön. (Liuksiala 1999, 134–135.)

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa kohta sivuutetaan käytännössä mainitsemalla lisätöiden sopimisessa voimassa oleva muotovaatimus.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 46§ määrittelee käsitteen lisätyö seuraavasti:

Muista kuin 43§ 1. momentin mukaisista lisäyksistä sekä niiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä (RT16-10660, 1998).

Lisätöistä sovittaessa on kyseessä vapaa sopimuksentekotilanne, jonka tulosta eli sopimusta käsitellään erillisenä oikeustoimena. Lisätöistä tehdään tarjous, johon sisältyvät hinta-, aika- ja vakuusvaatimukset kyseiseen työhön liittyen. Tarjouksen ja tarjouspyynnön perusteella tehdään kirjallinen sopimus työn suorittamisesta ennen työn suorituksen aloittamista.

Lisätöiksi voidaan lukea esimerkiksi seuraavat työt:

- rakennuksen rakentamista koskeva urakka; ulkopuolisen rakenteen, kuten piharakennuksen tai lipputangon rakentaminen piha-alueelle
- pihakannen peruskorjausurakka; ympäröivien seinäpinojen rappaus tai muu uusiminen
- rakennuksen rakentamista koskeva urakka; oven tai ikkunan lisääminen.

4.3.2 Muutostyö

Muutostyöt ovat muutoksia sopimusasiakirjoissa sovittuun työntulokseen ja voivat niin lisätä kuin vähentääkin urakoitsijalta vaadittua työsuoritusta tai työntulosta. Muutostyön hinnoittelu tehdään sopimuksen mukaisten hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Jos työn hinnasta ei päästä sopuun, urakoitsijan on tehtävä työ omakustannehintaisten. (Liuksiala 1999, 134–135).

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa YSE1998 44§ luonnehditaan rakennussuunnitelman muuttamisen vaikutusta seuraavasti:

1. Rakennussuunnitelman muuttamisesta, joka ottamalla huomioon toisaalta muutoksen aiheuttaman urakoitsijan velvollisuuksien lisääntymisen ja toisaalta vähentymisen johtaa kustannusten nousuun, tulee urakoitsijan saada urakkahintaan muutosta vastaava lisäys. Jos muutos sitä vastoin johtaa kustannusten vähentymiseen, tulee tilaajan saada vastaava hyvitys. Mikäli kustannusten vähentyminen johtuu urakoitsijan tekemästä innovaatiosta, hyvitystä voidaan alentaa sopijapuolten sopimalla määrällä.

2. Urakoitsijan tulee antaa rakennussuunnitelmien muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan yksilöity tarjous tai eritelty laskelma. Muutostöissä noudatetaan sopimusasiakirjoissa määriteltyjä tai näiden puuttuessa vastaavin perustein sovittuja hintoja. Jos sopimusasiakirjoista ei saada vastaavaa hintaa tai hinnanmäärittämisperusteita eikä hinnasta voida muuten sopia, on työ tehtävä omakustannushintaan, ellei tilaaja ota sitä toteuttaakseen.

3. Jos rakennussuunnitelman muutos vaikuttaa urakka-aikaan pidentävästi, on urakoitsijalla oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan. Pidennyksestä on ennakolta sovittava ja vaatimus urakka-ajan pidentämisestä on tullakseen huomioonotetuksi esitettävä kirjallisesti muutostyötarjoituksen yhteydessä, kuitenkin viimeistään ennen kuin rakennussuunnitelman muutosta ryhdytään toteuttamaan. (RT16-10660, 1998.)

Muutostöitä ovat esimerkiksi seuraavat:

- betonointia koskeva urakka; betonilaadun muutos
- rakennuksen rakentamista koskeva urakka; oven tai ikkunan koon tai aseman muutos.

4.3.3 Omakustannushinta

Muutostöissä omakustannehintaa sovelletaan tilanteessa, jossa sopimuksesta tai muista urakka-asiakirjoista ei saada tai muuten pystytä sopimaan hinnanmääräytymisperusteita tiettyyn työhön liittyen. Omakustannushintaa sovellettaessa urakoitsijalla on todistustaakka työhön liittyvistä kuluista, eli tilaajalla on oikeus tarkistaa työhön liittyvät tositteet ja tuntikirjanpito. Tilaajalla on oikeus myös saada edukseen urakoitsijan nauttimat alennukset kyseiseen työhön liittyviin tarvikkeista. Rakennusvälineissä sovelletaan yleistä vuokratasoa välineistön käyttöarvon säilyessä työn jälkeenkin. Urakoitsija ei ole omakustannushintaa sovellettaessa oikeutettu erilliseen voitto-osuuteen. (Laine 2005, 48–50.)

Omakustannushinta rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE1998 47§ mukaan:

1. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin mainittu, omakustannushintaan sisältyy:

a) Välittömän työnjohdon ja työntekijöiden palkat lakiin tai työehtosopimukseen perustuvine sosiaalikuluneen, matkakustannukset ja päivärahat sekä työkalukorvaukset.

b) Rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden hinnat kuljetuskustannuksineen.

c) Aliurakoitsijoille tilaajan hyväksymän sopimuksen perusteella suoritettavat kustannukset.

d) Rakennusvälineiden kustannukset.

e) Muut välittömästi työhön kohdistuvat yksilöidyt kustannukset.

f) 12 %:n yleiskustannuslisä, muille kustannuksille, paitsi niille, joissa yleiskustannuslisä sisältyy jo käytettyyn veloitushintaan. Sivu- ja aliurakoissa yleiskustannuslisäprosentista on sovittava erikseen.

g) Arvonlisävero verottomista hinnoista laskettuna.

2. Urakoitsijan tulee antaa tilaajan vaatimat tarpeelliset tiedot omakustannushinnan perusteena olevista palkoista, laskuista ja muista näihin verrattavista seikoista.

3. Työn suorittamisesta vastuussa olevan jäljempänä 56 §:n 1. momentissa mainitun henkilön palkkaus sekä keskuskonttorin kulut sisältyvät yleiskustannuslisään. Mikäli sopimusasiakirjoissa ei ole työntekijöiden palkoista, eikä työvälineiden vuokrasta sovittu, käytetään senhetkistä kyseisen työalan yleistä palkkatasoa sekä työvälineiden vuokratasoa. (RT16-10660, 1998.)

4.4 Sopijapuolien oikeudet ja velvollisuudet lisä- ja muutostöiden näkökulmasta

4.4.1 Urakoitsijan muutostyövelvollisuus

Urakoitsija on rakennusalan YSE1998-ehtojen mukaisesti velvoitettu tekemään rakennuttajan vaatimia muutostöitä. Velvollisuutta on kuitenkin lievennetty, koska

tilanne saattaa muodostua kohtuuttomaksi urakoitsijan kannalta, mikäli rakennuttajan tilaamien muutostöiden sisältö muuttaa urakoitsijan suorituksen olennaisesti toisen luonteiseksi. Kysymys, milloin urakoitsijan suoritus muuttuu olennaisesti toisen luonteiseksi, onkin hyvin tulkinnanvarainen.

Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE1998 1§:

Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne muuta urakkasuoritusta toisen luonteiseksi.

Tilanteita joissa urakkasuoritus muuttuu toisen luonteiseksi:

- Työn suorittamisessa vaadittu työtekniikka muuttuu sellaiseksi, jota urakoitsija ei esimerkiksi kalustonsa tai ammattitaitonsa puolesta kykene suorittamaan.
- Muutostyön taloudellinen arvo nousee kohtuuttomaan osaan alkuperäisestä urakasta.
- Muutostyövaatimuksen myöhäinen ajankohta, esimerkkinä tilanne, jossa urakoitsijalla on vaikeuksia hankkia tarvittavat materiaalit muutoksen toteuttamiseksi.
- Sovitun työntuloksen merkittävä vähentäminen, tai osasuorituksen poistaminen kokonaan urakkasisällöstä.

Muutostyön koskiessa sovitun työntuloksen merkittävää vähentämistä, saattaa olla kysymyksessä urakkasopimuksen osittainen purku, jolloin urakoitsija on oikeutettu menettämäänsä voitto-osuuteen (Laine 2005, 53–55).

4.4.2 Urakoitsijan oikeus kieltäytyä lisä- ja muutostyöstä

Kuten edellisessä kappaleessa on todettu, urakoitsija voi kieltäytyä muutostyön suorittamisesta työn muuttaessa urakkasisältöä olennaisesti toisenluonteiseksi. Lisätöiden osalta urakoitsijalla on oikeus kieltäytyä suorituksesta, mikäli niin haluaa. YSE1998 90§:n mukaan urakoitsijan on suoritettava muutostyö oikea-aikaisesti riidanalaisena suorituksena, mikäli on kyseessä erimielisyys työn luonteesta tai sen taloudellisista vaikutuksista. Lisätyön ollessa kysymyksessä, jos ra-

kennuttaja väittää työtä muutostyöksi tai urakkaan kuuluvaksi, rakennuttajan on käytännössä mahdollista pakottaa urakoitsija riidanalaiseen suoritukseen. Urakoitsijan on tässä tilanteessa reklamoitava välittömästi, jonka jälkeen tilaajan on esitettävä määräys työn toteuttamisesta riidanalaisena.

4.4.3 Rakennuttajan oikeus toteuttaa muutostyö itse

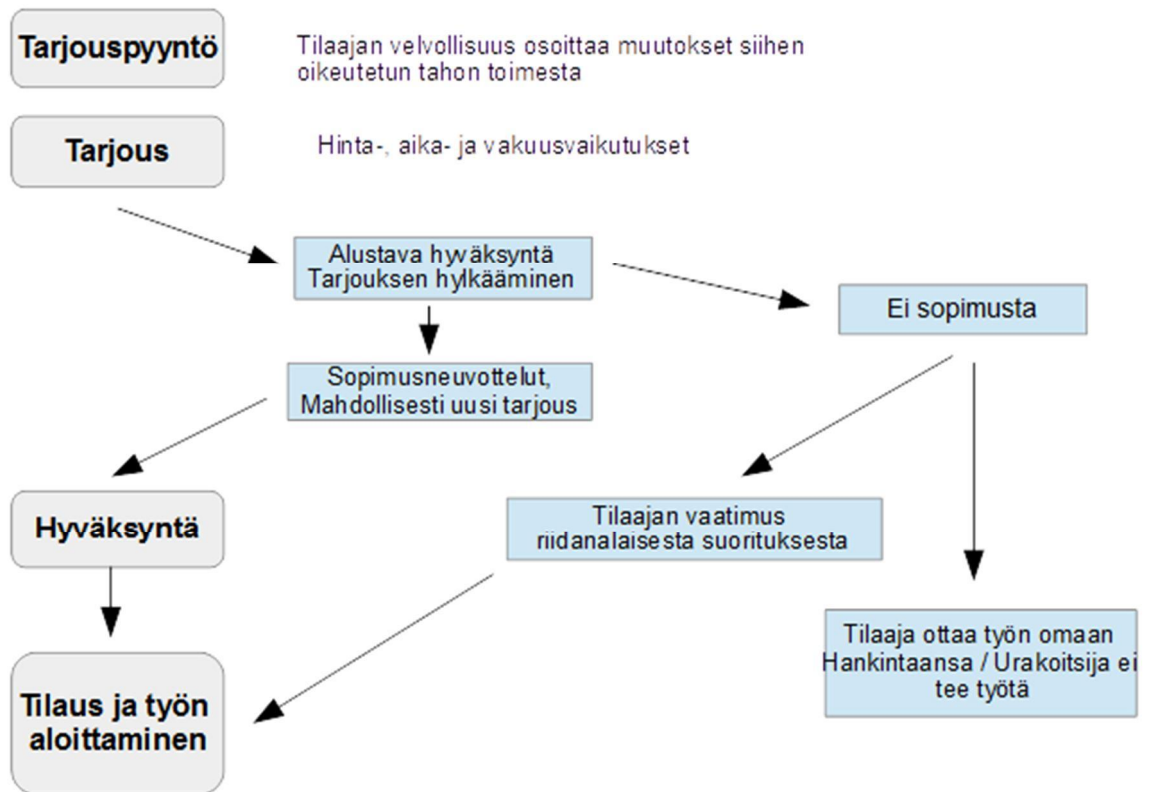
Rakennuttajalla YSE1998-ehtojen mukaan oikeus toteuttaa muutostyö itse, vain hylättyään urakoitsijan tekemän muutostyötarjoituksen hinnoitteluun tai työn luonteeseen liittyvien näkökohtien takia. Erimielisyyttä muutostyön vaatimasta urakkaan pidennyksestä ei voida käyttää perusteluna rakennuttajan ottaessa muutostyön omaan hankintaansa. (Laine 2005, 58.)

Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE1998 44.2 §:

Jos sopimusasiakirjoista ei saada vastaavaa hintaa tai hinnannmääräisperusteita eikä hinnasta voida muuten sopia, on työ tehtävä omakustannushintaan, ellei tilaaja ota sitä hoitaakseen (RT16-10660, 1998).

Rakennuttajan oikeutta toteuttaa tai teettää muutostyö ulkopuolisella urakoitsijalla voidaan pitää viimeisenä keinona muutostöiden erimielisyyksiä käsiteltäessä YSE-ehtojen kirjaimellisesta tulkinnasta huolimatta. Tulkinnan mukaan rakennuttaja voisi käytännössä halutessaan lähes mielivaltaisesti ottaa ulkopuolisen urakoitsijan toteuttamaan muutostyötä, mikäli tehtävät työt eivät aiheuttaisi häiriötä varsinaiselle urakoitsijalle. Kuitenkin edellä mainitussa tapauksessa on jälleen kyse sovitun työntuloksen vähentämisestä ja siihen liittyvistä ongelmista. Niin työmaan yleiset vastuukysymykset kuin tilaajan myötävaikutusvelvollisuuskin sotiivat ajatusta vastaan.

4.5 Lisä- ja muutostöistä sopiminen



Kuvio 2. Lisä- ja muutostöistä sopiminen.

Lisä- ja muutostöistä sopimisessa perusajatuksena voidaan pitää työn tilaamista rakennuttajan valtuuttamalta taholta ennen kuin työtä ryhdytään toteuttamaan.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 43 § momenteissa 2–3:

2. Muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Urakoitsijan on tehtävä ja tilaajan käsiteltävä muutostyötä koskeva tarjous viipymättä. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin sen sisällöstä ja vaikutuksista 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. (RT16-10660, 1998.)

4.5.1 Tilaajan edustajien valtuutukset

Urakoitsijan on oltakseen oikeutettu täyteen korvaukseen suoritetusta lisä- tai muutostyöstä on hänen pystyttävä todistamaan, että hän on sopinut työstä siihen oikeutetun tahon kanssa korvauksetta jäämisen uhalla.

Vain tilaajan nimenomaisesti valtuuttamat henkilöt ovat oikeutettuja tilaamaan lisä- ja muutostöitä. Tietty asema organisaatiossa tai työtehtävä rakennuttajan palveluksessa ei oikeuta ilman edellä mainittua nimenomaista valtuutusta toimenpiteisiin. Tilanteessa, jossa rakennuttaja on kuitenkin suorittanut maksuja ilman valtuutusta tilattuihin töihin liittyen, tietoisena väärästä menettelytavasta, rakennuttajan voidaan todeta hyväksyneen toimintatavan käytettäväksi nimenomaisessa rakennusurakassa. Yleisesti pienistä ja kiireellisistä muutostöistä voidaan sopia ilman varsinaista tilausta tiettyyn rahamäärään asti tähän tilaajan valtuuttaman tahon kanssa merkinnällä työmaapäiväkirjaan. (Laine 2005, 125–129.)

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE1998 59§:n mukaan tilaajan edustajista ja heidän valtuuksistaan:

1. Tilaajan tulee kirjallisesti ilmoittaa urakoitsijalle toimivaltaiset edustajansa sekä heidän valtuutensa.
2. Urakoitsija voi kääntyä urakkasuoritusta koskevissa asioissa tilaajan toimivaltaisen edustajan puoleen yhtä pätevästi, kun jos asiassa olisi käännytty suoraan tilaajan puoleen.
3. Rakennussuunnitelmien muuttamista koskevia tahdonilmaisuja ovat oikeutetut antamaan vain ne henkilöt, jotka on nimenomaan tätä tehtävää varten urakoitsijaa varten ilmoitettu. Tilaajan tai rakennuttajan palveluksessa olevalla henkilöllä ei asemansa perusteella ilman erityistä valtuutusta ole oikeutta antaa tällaista määräystä
4. Pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi ilman kirjallista sopimusta antaa määräyksen tilaajan 1. momentissa mainitulla tavalla asianmukaisesti valtuuttama henkilö. (RT16-10660, 1998.)

4.5.2 Muotovaatimukset ja toteutus

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan lisä- ja muutostöistä on sovittava kirjallisesti ennen työn suorittamista mukaan lukien niiden vaikutukset urakka-aikaan ja hintaan. Eli rakennuttajan velvollisuus on kirjallisesti tilata lisä- tai muutostyö.

Yleinen tapa lisä- ja muutostöistä sopimiseen on työmaakokousmenettely, jossa urakoitsijan hyvissä ajoin ennen kokousta jättämät lisä- ja muutostyötarjoukset käsitellään ja tilaajan päätösvaltainen taho hyväksyy ne työmaakokouksessa. Tarjous lisätään pöytäkirjan liitteeksi. On kuitenkin huomattava, että pelkkä tarjouksen liitteeksi asettaminen ei yksin tarkoita tarjouksen hyväksyntää, vaan pöytäkirjassa on nimenomaisesti mainittava siitä.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 66.2§:

Työmaakokouksessa tehty huomautus tai ilmoitus, joka muutoin olisi tehtävä kirjallisesti, katsotaan mainitunlaista kirjallista ilmoitusta vastaavaksi (RT16-10660,1998).

4.6 Lisä- ja muutostöiden vaikutukset

4.6.1 Vaikutus urakkahintaan ja aikaan

Kuten aikaisemmissa kappaleissa on todettu, olennaisin asia lisä- ja muutostöistä sopimisessa on kirjallisen tilauksen saaminen ennen työn aloittamista. Tilauksesta on käytävä ilmi vaikutukset urakkahintaan ja aikaan. Tapa, jossa työ hyväksytään ainoastaan aiheena ja vaikutukset jätetään myöhempisiin neuvotteluihin, on sittemmin kumottu oikeuskäytännössä.

Mikäli rakennussuunnitelman muutos lisää urakoitsijan suoritusta, on urakoitsija oikeutettu saamaan lisääntyneeltä osalta korvauksen, jonka määräytymisperusteista on mahdollisesti sopimusvaiheessa sovittu. Muutostöiden sopimisessa sovelletaan ensisijaisesti sovittuja yksikköhintoja sekä näiden puuttuessa omakustannehintaa. Lisätöiden osalta sopiminen on vapaata, eli hinnoitteluperusteet ovat

vapaasti sovittavissa perinteisen tarjouskäytännön mukaisesti, ellei ole sovittu yksikköhintojen soveltamisesta myös lisätöihin.

Sekä lisä- että muutostöistä osalta urakoitsija on oikeutettu kohtuulliseen urakka-ajan pidennykseen, joka ratkaistaan tapauskohtaisesti. Urakka-ajan pidennykseen on oikeutettua laskea kaikki työhön liittyvät ajalliset menetykset, kuten:

- suunnitteluun ja rakennuttajan sisäiseen työn käsittelyyn kulunut aika varsinkin tilanteessa, jossa varsinaisen urakkasuorituksen eteneminen kärsii em. aiheuttamasta viivästyksestä
- materiaalihankintojen, alirakoitsijoiden sekä muun työvoiman hankinnasta johtuva viivästys
- varsinaiseen työn suorittamiseen kulunut aika.

Urakka-ajan pidennyksen kohtuullisuuden harkinnassa huomioonotettavia seikkoja ovat.

- rakennusvaihe
- sääolosuhteet
- suhdannetilanne
- yhteiskunnallinen tilanne. (Laine 2005, 100.)

4.6.2 Vaikutukset vakuuksiin

Mikäli lisä- ja muutostyöt vaikuttavat urakkahintaan niin merkittävässä määrin, ettei urakoitsijan antama alkuperäinen vakuus ei enää missään määrin vastaa sovittua vakuuden prosenttimäärää urakkahinnasta, voidaan vakuutta korjata sopijapuolen vaatimuksesta senhetkiseen urakkahintaan sopivaksi. Käytännössä vakuuden määrää voidaan siis pienentää tai suurentaa. Mikäli urakoitsija kieltäytyy vakuuden asettamisesta, rakennuttajalla on oikeus purkaa urakkasopimus YSE-ehtojen 78.1§:n mukaisesti. (Laine 2005, 100.)

4.6.3 Takuuasiat

Lisä- ja muutostöiden takuu-aika päättyy samaan aikaan kuin urakkasuoritukseen kuuluvan varsinaisen työntuloksen muutoinkin.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 29.1§:

Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuu-ajan, jonka pituus on, ellei urakkasopimuksessa ole muuta määrätty, kaksi vuotta. Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös lisä- ja muutostyöt. (RT16-10660, 1998.)

4.7 Erimielisyydet

4.7.1 Riidanalainen suoritus

Jos urakan osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen muutostyön kuulumisesta urakkasisältöön tai aika- ja kustannusseikoista, urakoitsijan on silti ryhdyttävä toteuttamaan työtä oikea-aikaisesti riidanalaisena suorituksena. Ristiriidan ratkaiseminen siirretään tässä tilanteessa tuonnemmaksi työmaan toiminnan häiriintymisen estämiseksi.

Ennen riidanalaiseen suoritukseen ryhtymistä urakoitsijan on reklamoitava tilaajaa ja reklamaatiossa on esitettävä eriävä mielipiteensä. Tilaajan puolestaan on esitettävä kirjallinen määräys työn suorittamisesta riidanalaisena. (Liuksiala 1999,135.)

Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE1998 90§:

Jos sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, kuuluuko jokin suoritus urakkaan, tai jos he eivät sovi 43§:n tarkoittaman muutostyön vaikutuksesta urakkahintaan, urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta kuitenkin täytettävä tällaiset suoritukset oikeaan aikaan. Jos havaitaan, että riidanalainen suoritus aiheuttaa muutoksia urakkahintaan tai aikaan, määrätään nämä muutokset 44§:n mukaisesti. Tilaajan tulee kuitenkin urakoitsijan vaatimuksesta suorittaa riidanalaisesta suorituksesta välittömästi työn valmistuttua maksu siltä osalta, jota voidaan pitää riidattomana. (RT16-106601998.)

4.7.2 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on työkalu suunnitelma- ja asiakirjalähtöisten ristiriitatilanteiden ratkaisemiseksi. Urakkalaskennassa esille nousseet tulkinnanvaraisuudet ja epäselvyydet kannattaa käsitellä ja kirjauttaa urakkaneuvottelussa, etenkin koska urakkaneuvottelupöytäkirja on mainittu kaupallisten asiakirjojen joukossa toisena heti urakkasopimuksen jälkeen.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 12§:

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa annettu urakkaan liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista (RT16-10660, 1998).

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 13 § momentissa 1:

Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei urakkasopimuksessa ole muuta mainittu seuraava:

A. Kaupalliset asiakirjat

- a) urakkasopimus
- b) urakkaneuvottelupöytäkirja
- c) rakennusurakan yleiset sopimusehdot
- d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
- e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
- f) urakkarajaliite
- g) tarjous
- h) määrä ja mittaluettelot
- i) muutostöiden yksikköhintaluettelo

B. Tekniset asiakirjat

- j) työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset;

- k) sopimuspiirustukset;
- l) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa 13§ momenteissa 2-8 esitetään lisäehtoja edellä esitetyn asiakirjojen pätevyysjärjestyksen soveltamisesta.

2. Jos jonkin edellä mainitun yksittäisen sopimusasiakirjan tai asiakirjaryhmän määräykset ovat keskenään ristiriitaisia, pätee viimeksi laadittu samanarvoinen asiakirja. Ellei pätevyysjärjestys tällä perusteella ratkea, tilaajalla on urakoitsijaa kuultuaan oikeus ratkaista, mitä niistä on noudatettava. Tämän laatuinen ristiriitaisuus ei kuitenkaan oikeuta tilaajaa vaatimaan ilman lisäkorvausta enempää, kuin mitä voidaan katsoa tarpeelliseksi töiden suorittamiseksi muita töitä vastaavaksi.

3. Jos sopimusasiakirjoissa on yksilöity viittaus muussa asiakirjassa olevaan määräykseen, tämä määräys pätee samoin kuin viittauksen sisältävässä asiakirjassa oleva määräys.

4. Jos sopimusasiakirjoihin kuuluu asianomaisen urakan suunnitelma-asiakirjojen ohella muita urakoita koskevia suunnitelma-asiakirjoja, on asianomaisen urakan omilla suunnitelma-asiakirjoilla parempi pätevyys muiden urakoiden asiakirjoihin nähden.

5. Mikäli urakkaan sisällytetään velvollisuuksia, jotka on määritelty muussa kuin tämän urakan suoritusta koskevassa asiakirjassa, tällainen velvollisuus on tähän urakkaan kuuluva vain siinä tapauksessa, että asia on osoitettu kaupallisissa asiakirjoissa.

6. Jos sama suoritusosa on määrätty myös toisen urakoitsijan suoritettavaksi on se urakoitsija, jonka suoritusta tällöin vähennetään, velvollinen hyvittämään tilaajalle poisjätettävän suorituksen arvon.

7. Piirustuksissa olevat mittoja osoittavat merkinnät ovat voimassa ennen piirustuksista mittaamalla saatuja suureita. Piirustuksien ollessa sisällöltään keskenään ristiriidassa, noudatetaan mittakaavaltaan tarkinta piirustusta.

8. Sopijapuoli, joka huomaa sopimusasiakirjoissa määräyksiä, jotka ovat keskenään ristiriitaisia, on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä toiselle sopijapuolelle. (RT16-10660, 1998.)

4.7.3 Erimielisyyksien ja riitaisuuksien ratkaiseminen

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 89§; Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen, yleinen periaate:

Sopijapuolten välillä syntyvissä erimielisyyksissä on ratkaisu pyrittävä löytämään sopimusasiakirjojen määräyksistä ja niistä ilmenevistä periaatteista silloinkin, kun asiakirjoista ei saada suoraa vastausta syntyneisiin riitakysymyksiin. Riitakysymykset ja erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin sitä mukaa, kun niitä ilmenee. (RT16-10660, 1998.)

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998 92§ riitaisuuksien ratkaisemisesta:

1. Ellei urakkasopimuksessa ole toisin määrätty, tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista sekä muutos- ja lisätoita ja niiden kustannuksia koskevat riitaisuudet, joista asianomaiset eivät pääse keskenään sopimukseen, samoin kuin sopimuksesta johtuvien saatavien perimistä koskevat asiat, on jätettävä käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

2. Jos erimielisyyksien ratkaisemiseksi on sovittu käytettäväksi välimiesmenettelyä, asianomaiset voivat sopia, että välimiesoikeuden muodostaa yksi puolueeton välimies (RT16-10660, 1998.)

5 OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ YSE-EHTOJEN TULKINNASSA

Oikeustapauksia lisä- ja muutostöistä korkeimmissa oikeusasteissa on löydettävissä vain kaksi kappaletta. Alempien oikeusasteiden tapauksia ei tässä kappaleessa käsitellä, koska niiden ratkaisuja ei voida samalla tavalla pitää ennakkotapauksen asemassa.

5.1 Lisä- ja muutostöistä sopimisen menettelytavat

Esimerkkitapauksessa YIT Oyj - Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7 määrittellään oikea-aikainen ja YSE1998:n mukainen toimintatapa nopean aikataulun yksikköhintaaukassa, jossa lisä- ja muutostöiden määrä nousi verrattain korkeaksi.

Esimerkkitapaus (KKO:2008:19) YIT Oyj - Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7

Tapauksen peruskysymys on, millaista menettelytapaa noudattaen urakoitsijalla on oikeus saada korvaus ja urakka-ajan pidennys lisä- ja muutostyön suoritukselta tavoite- ja kattohintaisessa urakassa.

Kohteen urakkasopimuksessa määritelty työntulos oli SOK:n pääkonttorirakennuksen saneeraus sekä sen yhteyteen uuden hotellirakennuksen rakentaminen. Kohteen valmistumispäiväksi oli sovittu 28.5.1999.

Asiasta käytiin oikeutta ennen korkeimman oikeuden päätöstä kaikissa oikeusasteissa.

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteita

YIT Oyj oli projektin eri vaiheissa koostanut seurantalistoja Kiinteistö Oy Vilhonkadulle, mutta näistä seurantalistoista ei työn lisä- ja muutostyöluonteen lisäksi käy ilmi niiden perusteella vaadittuja urakkahinnan ja urakka-ajan lisäyksiä. Seurantalistojen perusteella Kiinteistö Oy Vilhonkadun ei katsota pystyneen hyväksymään tai hylkäämään listalla esitettyjä lisä- ja muutostöitä, joten tavoite ja kattohinnan korottamisen perusteena ei voida pitää työn esiintymistä listalla.

Tavoite- ja kattohinnan tarkistusneuvotteluja oli projektin aikana pidetty useita, joissa kuitenkin oli ollut esillä vain osa syntyneistä lisä- ja muutostöistä, ja nekin usein arvionvaraisina tai keskeneräisinä laskelmina. YIT Oyj:n näkökanta asiaan oli, että vaatimukset olisi esitettävä viimeistään vastaanottotarkistuksessa ja määrittään yksilöityinä taloudellisessa loppuselvityksessä. Sopijapuolet eivät noudattaneet urakassa YSE:n mukaista etukäteistä tilaus ja tarjousmenettelyä, mutta Kiinteistö Oy Vilhonkatu on myöntänyt suostuneensa lisä- ja muutostöiden käsittelyyn niiden aloittamisen jälkeen, kunhan lisä- ja muutostyö oli yhteisesti todettu. Korkein Oikeus ei kuitenkaan katso, että tavoite- ja kattohinnan tarkastusmenettely olisi sovittu ainoaksi menettelytavaksi lisä- ja muutostöistä sovittaessa. Varsinkin neuvottelujen loppumisen jälkeen YSE:n mukainen toimintatapa olisi ollut tarpeellinen urakkasuorituksen vielä jatkuessa.

YSE:n asettaman muutostyövelvollisuuden nojalla urakoitsija on velvollinen suorittamaan muutostyön oikea-aikaisesti, vaikkei sen vaikutuksista päästäisikään yhteisymmärrykseen. Lisäksi rakennuttaja on velvoitettu maksamaan riidaton osuus työn hinnasta suorituksen valmistuttua. Tältä näkökannalta katsottuna Kiinteistö Oy Vilhonkatu ei olisi pystynyt missään vaiheessa muodostamaan omaa kantaansa lisä- ja muutostöiden rahamääräisiin vaikutuksiin pelkän urakoitsijan yleisluontoisen huomautuksen pohjalta.

Nyt esillä olevassa asiassa tavoite- ja kattohintaa on urakan aikana korotettu vain siltä osin, kuin YIT on tehnyt tätä tarkoittavan nimenomaisen vaatimuksen. Mikäli YIT:llä katsottaisiin olevan oikeus esittää vasta urakan jälkeen yksilöityjä rahamääräisiä vaatimuksia tavoite- ja kattohinnan lisäämiseksi, se merkitsisi, että Vilhonkatu olisi menettänyt mahdollisuuden ohjata urakan kustannuksia tavoite- ja kattohintaisen urakkasopimuksen edellyttämin tavoin. (KKO:2008:19.)

Korkein Oikeus pitää urakassa muuten määriteltyjen käytäntöjen perusteella yksilöityjen vaatimusten esittämisen aikatauluksi yhtä kuukautta. Kiinteistö Oy Vilhonkatu on jättänyt esittämättä joihinkin töihin liittyviä suunnitelmia tai työn tekotapa ja laajuus on paljastunut vasta työn edetessä, joten oikeus on katsonut hyväksyttäväksi aikatauluksi vaatimusten esittämiseksi näissä tapauksissa yhtä kuukautta työn valmistumisesta tai kuukausittain takautuvasti yhden kuukauden kerrallaan.

Tuomio

YIT Oyj:llä ei ole oikeutta saada urakka-ajan pidennystä suorituksensa täyttämiseen eikä lisäajan korvausta, jonka alkuperäinen vaatimus oli 1 200 500 markkaa. Kiinteistö Oy Vilhonkatu on oikeutettu saamaan YIT:ltä sopimuksen mukainen 0,5 prosentin viivästyssakko alkavalta viikolta, ajalta 28.5.–14.7.1999. Sakko laskeaan urakan alkuperäisestä kattohinnasta. Lopulliseksi viivästyssakoksi muotoutui 402 451,05 euroa eli 2 414 706,3 markkaa 16 prosentin viivästyskorkoineen. Viivästyssakkovaatimus hylätään suurimmaksi osin. Alkuperäinen vaatimus oli 7 463 389,04 markkaa.

Urakan tavoitehinnaksi Korkein Oikeus vahvisti Hovioikeuden tuomion mukaisesti tavoitehinnaksi 93 202 232,77 markkaa ja kattohinnaksi 99 416 912,77 markkaa, joihin määriin sisältyy arvonlisävero. YIT Oyj:n alkuperäinen vaatimus tavoitehinnan korottamisesta oli 115 714 197,20 markkaa.

YIT Oyj:lle lisä- ja muutostöistä maksettavaksi tuomittu korvaus on Korkeimman oikeuden päätöksellä 11 151 805,54 markkaa sisältäen arvonlisäveron. Alkuperäinen vaatimus Helsingin käräjäoikeudessa oli 48 988 708,22 markkaa. (KKO:2008:19.)

5.2 Sopimusasiakirjojen tulkinta

Esimerkkitapauksessa Rakentajamestarit Oy fin - Kiskon kunta käsitellään asiakirjojen tulkintaa ja pätevyysjärjestystä tapauksessa, jossa sopimusasiakirjat ovat ristiriidassa ja urakoitsija on laskennassaan käyttänyt hinnaltaan edullisempaa tulkintaa.

Esimerkkitapaus (KKO:2007:5) Rakentajamestarit Oy fin - Kiskon kunta

Tarjoustä tehdessään urakoitsija oli valinnut kahdesta laskenta-aineistossa esiintyneestä lattiavaihtoehdosta halvemman ratkaisun, vaikka rakennuttaja oli suunnitellut toista ratkaisua käytettäväksi. Oikeudessa ratkaistiin, onko urakoitsija oikeutettu korvaukseen kalliimman lattiavaihtoehdon toteuttamisesta, eli luetaanko työ lisä- ja muutostyöksi vai varsinaiseen työsuoritukseen kuuluvaksi.

Urakkasopimus koski liikuntahallin rakentamista ja koulun laajennusta. Urakkasuoritus oli saatettu päätökseen ja vastaanotettu. Taloudellisessa loppuselvityksessä liikuntahallin lattiarakenteeseen liittyvästä muutostyöstä oli ilmennyt erimielisyyksiä.

Ristiriita oli tullut ilmi ennen lattiarakenteen toteuttamista ja se on tilaajan vaatimuksen mukaisesti toteutettu kalliimmalla vaihtoehdolla oikea-aikaisesti.

Asiasta käytiin oikeutta ennen korkeimman oikeuden päätöstä kaikissa oikeusasteissa.

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteita

Rakennusselostuksessa liikuntahallin lattiarakenteessa on mainittu käytettävän lattianpäällysteenä polyuretaanipintaista muovimattoa, johon liittyy joustava alusrakenne. Vaihtoehtoina muovimatoista mainitaan kaksi tuotetta, joiden tekninen rakenne ja ominaisuudet poikkeavat ratkaisevasti toisistaan. Tämän perusteella voidaan todeta, että mainitut sekä muutkin vastaavat tuotteet ja sekä piste- että aluejoustavat lattiarakenteet ovat tilaajan hyväksymiä.

Rakennepiirustuksissa lattiarakenne esitetään aluejoustavana, joka sulkee pois toisen vain pistejoustavan rakennusselostuksessa mainitun lattiarakenteen.

YSE-ehtojen mukaan yhdessäkin asiakirjassa esitetty vaatimus katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista. Asiakirjojen pätevyysjärjestyksen mukaan rakennusselostus on määräävässä asemassa. Ristiriitaa ei kuitenkaan synny, jos valintavalta katsotaan vaihtoehtojen suhteen olevan urakoitsijalla.

Urakkaneuvottelupöytäkirjassa liikuntahallin lattia on kirjattu valittavaksi kahdesta eri muovimattovaihtoehdosta, josta voidaan ymmärtää ainoastaan pintakerroksena käytetyn maton valintamahdollisuutena, kun taas rakennusselostusta tulkittaessa voidaan valinnan mahdollisuuden koskevan molempiin lattiamattoihin liittyviä rakenneratkaisuja, joihin sisältyy myös maton alapuolinen alue- tai pistejoustava rakenne.

Korkein Oikeus ei katsonut urakoitsijan olleen velvollinen selvennyspyynnön tekemiseen tarjousvaiheessa ja hänellä siten oli oikeus valita kahden vaihtoehdon väliltä edullisimman. Suunnitelmien puutteellisuuden, tulkinnanvaraisuuden tai virheiden seuraukset ovat siten tilaajan vastuulla eikä urakoitsijan YSE: n mukaista reklamaatiovelvollisuutta asiakirjojen ristiriitaisuudesta voida soveltaa, koska urakoitsijan näkökannalta ristiriitaa ei tilanteessa syntynyt.

Rakennuttaja ei pystynyt todistamaan reklamointiaan kohtuullisessa ajassa muutostyölaskelman suhteen.

Tuomio

Käräjäoikeuden ja Hovioikeuden aiemmat tuomiot kumotaan ja kanne hyväksytään täysimääräisesti. Kiskon kunta tuomitaan velvolliseksi suorittaman kanteen vaatimuksen mukaisen korvauksen Rakennusmestarit Oy Fin:lle, joka oli 31 363,20 euroa viivästyskorkeineen. (KKO:2007:5.)

6 LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN KÄSITTELY PROSESSINA

Lisä ja muutostyötarpeen ilmetessä rakennusurakkaan liittyen on tullut esille jokin sovittua työntulosta lisäävä, muuttava tai vähentävä seikka. Yleensä todistustaakka työn luonteesta jää urakoitsijan harteille siitä hyvin ymmärrettävästä syystä, että rakennuttajaorganisaatio pyrkii kontrolloimaan ja välttämään lisäkustannuksien syntymistä. (Laine 2005, 23.)

6.1 Urakoitsijan alustavat toimet ennen urakkasuorituksen aloittamista

Osa lisä- ja muutostöiden syntymiseen johtavista syistä on havaittavissa jo rakennusurakan tarjousvaiheessa. Siksi urakoitsijan on jo tarjouslaskentaa tehdessään hyvä kiinnittää huomiota tarjouspyyntöaineistossa esiintyviin ristiriitoihin, tulkinanvaraisuuksiin ja vaihtoehtoratkaisuihin. Tarjouslaskennan aikana esiintyneet lisäselvitystä vaativat asiat voidaan koota tarjousmuistioon, joka läpikäydään urakkaneuvottelussa. Urakkaneuvottelussa esillä olleet yksityiskohdat kirjataan urakkaneuvottelupöytäkirjaan ja myös mahdollisesti päivitettyyn urakkatarjoukseen. Urakkaneuvottelun jälkeen urakoitsijan on syytä tarkistaa, että asiat on kirjattu yksiselitteisesti ja neuvottelun kulun mukaisesti pöytäkirjaan.

Mikäli kyseessä ovat alustavat tai luonnostasoiset suunnitelmat, määräluettelo on mahdollista liittää tarjoukseen. Määräluettelosta tulisi käydä ilmi myös töiden laatu- taso. Määräluettelolla on helppo perustella rakennuttajalle muutosten aiheuttamat määrämuutokset ja näin välttää erimielisyydet.

Edellämainituilla toimenpiteillä on mahdollista vähentää rakentamisen aikaista lisä- ja muutostöiden tarvetta oleellisesti. (Koho, 2011.)

Urakkaneuvottelussa tai mahdollisesti ensimmäisessä työmaakokouksessa on pyrittävä sopimaan menettelytavat, sopimiskäytäntö sekä rakennuttajan vastuuhenkilöt lisä- ja muutostöihin liittyen. On erittäin tärkeää saada luotua kitkaton ja toimiva sopimiskäytäntö rakentamisen aikaista lisä- ja muutostyökäsittelyä ja työmaan toimintaa ajatellen. (Haapio & Sipilä, 2013, 190–191.)

6.2 Muutossuunnittelu ja tarjouspyyntö

Ennen muutossuunnittelun aloittamista lisä- ja muutostyötarve todetaan aiheena vertaamalla toteutuspiirustuksia tai vallitsevia olosuhteita sopimuksen mukaiseen urakkasisältöön. Urakoitsijan havaitsema muutostarve esitellään usein työvaiheilmoituksessa ja käydään läpi työmaakokouksessa.

Tarjouspyyntövaiheessa YSE1998-ehtojen mukaan on oleellista, että tilaaja selvästi osoittaa muutokset ja toimittaa suunnitelmat työn toteuttamisesta urakoitsijalle. Tarjouspyynnössä tilaaja voi myös esittää kantansa työn luonteesta, eli näin ollen ottaa kantaa työn laskutusperusteisiin. Tarjouspyynnön ei välttämättä tarvitse olla kirjallinen dokumentti. Se kuitenkin on eduksi ratkaistaessa urakoitsijan tekemän tarjouksen tarjouspyynnön reunaehtojen mukaisuutta. (Mäkinen [viitattu 7.2.2014].)

6.3 Tarjous

Tarjouksen sisältö selvitetään vertaamalla muutossuunnitelmia alkuperäisen urakkasisällön mukaisiin asiakirjoihin.

Urakoitsija tekee viipymättä tai tapauskohtaisesti määritellyssä kohtuullisessa ajassa tarjouksen, joka toimitetaan rakennuttajan päätösvaltaisille tahoille sekä muille keskeisille rakennuttajaorganisaation edustajille, joita ovat mm. suunnittelijat, projektipäällikkö ja valvoja. Työmaakokousmenettelyä sovellettaessa urakoitsija toimittaa käsiteltävät lisä- ja muutostyötarjoukset hyvissä ajoin ennen kokousta edellä mainituille rakennuttajaorganisaation tahoille. (Koho, 2011.)

Tarjouksessa tulisi käydä ilmi ainakin seuraavat asiat:

- tarjouksen voimassaoloaika
- työn luonne tai laji
- maksuperuste ja maksuehto

- vaikutus urakka-aikaan tai varaus urakka-ajan pidennykseen vaikutusten selvittyä
- lisäajan kustannus tai menetetyt urakka-ajan kiinnioton kustannus
- suunnittelusta vastannut taho
- lisä- tai muutostyön sisältö ja perustelut
- vaikutus urakkahintaan.

6.3.1 Muutostyö

Muutostyötä tarjottaessa hinnoitteluperusteina käytetään ensisijaisesti sopimusvaiheessa tai jälkeempään sovittuja yksikköhintoja. Mikäli hinnoitteluperusteista ei kokonaan tai joiltain osin muuten päästä yksimielisyyteen, sovelletaan omakustannushinnoittelua. Olipa käytössä mikä hinnoitteluperuste hyvänsä tarjouksessa kustannukset on esitettävä eritellysti. Omakustannushinnoitelluista töistä urakoitsijan on pyydettyessä pystyttävä todentamaan syntyneet kustannukset niin omista kustannuksistaan kuin aliurakoitsijoiden ja tavarantoimittajiensa laskutuksesta.

Urakoitsijalla on YSE1998-ehtojen nojalla velvollisuus toteuttaa rakennuttajan vaatimat muutostyöt, ellei alkuperäinen työnsuoritus muutu niiden johdosta toisen luontoiseksi. (Laine 2005, 19.)

6.3.2 Lisätyö

Lisätöiden hinnoittelu on sopimusvapauden piirissä, ja näin ollen hinnoitteluperusteet ovat vapaat, ja urakoitsija on halutessaan oikeutettu kieltäytymään lisätyön suorittamisesta. Urakoitsija saa tarjouksessa esittää lisätyön hinnoittelun haluamallaan tavalla. (Laine 2005, 19.)

6.4 Rakennuttajan lisä- ja muutostyökäsittely

Tilaaajan tulee käsitellä muutostyö viipymättä, ja tilauksen tekee kirjallisena siihen sopimusasiakirjoissa valtuutettu henkilö. Tilaus voidaan tehdä myös merkinnällä työmaapöytäkirjaan edellyttäen, että työmaakokouksessa läsnäolevalla rakennuttajan edustajistolla on valtuutus toimenpiteeseen.

Pienissä ja kiireellisissä muutostöissä tilaus voidaan tehdä merkinnällä työmaapäiväkirjaan, mutta prosessi työn vaikutuksista sopimiseksi on syytä käynnistää viipymättä.

6.5 Työn valmistelu ja aloittaminen

Urakoitsija aloittaa lisä- tai muutostyön suorittamisen, kun rakennuttaja on tehnyt kirjallisen tilauksen tai muutostyövelvollisuuden piirissä riidanalaisen suorituksen tapauksessa rakennuttajan vaatimuksesta, oli urakoitsijan kanta työn luonteeseen mikä hyvänsä. Urakoitsijan on tässä tapauksessa tehtävä reklamaatio, jossa käyvät ilmi vaateet ja perustelut niiden pohjaksi.

Työtä tehtäessä urakoitsijan on oman puhevaltansa turvaamiseksi hyvä kirjata kaikki lisä- ja muutostöiden kustannus-, työmenekki- ja aikavaikutukset työmaapäiväkirjaan sekä todeta ja kirjauttaa ne myös työmaakokouspöytäkirjaan muutoinkin kuin omakustannusperiaatteella tehtävien töiden osalta. (Koho, 2011)

6.6 Vastaanotto ja laskutus

Lisä- ja muutostyö laskutetaan tarjouksessa mainitulla tavalla, joita ovat esimerkiksi.

- erillisen maksuerätaulukon mukaisesti
- yhdessä erässä kun työ on suoritettu.

Tarvittaessa lisä- ja muutostyöhön liittyen järjestetään vastaanottokatselmus tai asiaa tarkastellaan epävirallisemmin esimerkiksi työmaakokouksen yhteydessä

valvojan, projektipäällikön ja suunnittelijan kanssa tai muulla sovitulla tavalla. (Mäkinen [viitattu 7.2.2014].)

7 LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN KEHITTÄMINEN RAKENNUS OMERA OY:SSÄ

7.1 Lisä- ja muutostöiden hallinnan kehityspalaverit

Keskusteluja lisä- ja muutostöiden hallinnan kehittämiseksi käytiin palavereissa yrityksen toimistolla Vantaalla sekä sähköpostitse koko projektin ajan. Yhteydenpidossa todettiin lisä- ja muutostöiden käsittelyprosessin yrityksessä olevan olennaisilta osin kunnossa ja opinnäytetyön pääpainopiste sovittiin kohdistettavaksi prosessikaavion ja toimintaohjeen laatimiseen.

7.2 Lisä- ja muutostyöt osaksi laatujärjestelmää

Toimintaohjeen ja prosessikaavion laatimisella tähdättiin olennaisimmin yrityksessä käynnissä olevaan laatujärjestelmän sertifiointiin. Opinnäytetyön tuloksena luotiin aineistoa laatujärjestelmän toimintakansion sisällön kokoamiseksi.

7.2.1 Prosessikaavio (Liite 4.)

Prosessikaavion rakenne koostuu kaavion vaaka-akselille kymmenestä vaiheesta suunnittelusta lisä- ja muutostyölaskutukseen. Vaiheet voidaan jakaa kolmeen osuuteen, jotka ovat suunnittelu ja urakkasopimusvaihe, työmaan toteutusvaihe sekä muutoksen toteutusvaihe.

Prosessin vaiheet kokonaisuudessaan:

1. suunnitteluvaihe
2. urakkatarjousvaihe
3. urakkaneuvottelu ja urakkasopimus
4. lisä- ja muutostyötarpeen ilmeneminen
5. muutoslaskenta
6. lisä- tai muutostyötarjous

7. tilaajan tarjouskäsittely
8. tilaus
9. työn toteutus
10. laskutus.

Prosessikaavion pystyakselille on sijoitettu projektin osapuolet:

- tilaaja
- rakennuttaja/valvoja
- suunnittelijat
- urakoitsija VTJ/TP
- sivu-urakoitsijat
- aliurakoitsijat ja tavarantoimittajat
- asukkaat ja käyttäjät.

Pystyakselin alimmalla rivillä on jokaisesta vaiheesta syntyvä dokumentti.

7.2.2 Toimintaohje (Liite 3)

Toimintaohjeeseen on koottuna prosessikaavion vaiheotsikoiden tarkemmat kuvaukset sekä ohjeet prosessin toteuttamiseen. Toimintaohjeessa on myös esitettyä vaiheen vastuuhenkilö, osallistujat sekä vaiheessa syntyvä dokumentti.

7.3 Lisä- ja muutostöiden seuranta (Liite 2)

Lisä- ja muutostöiden seurannassa käytössä olevaa taulukkoa ei kehityshankkeessa koettu tarpeelliseksi lähteä muuttamaan, mutta toimintaohjeessakin esitetyllä tavalla se muodostaa oleellisen osan lisä- ja muutostyöprosessin kulkua.

7.4 Tarjouslaskenta (Liite 1)

Lisä- ja muutostöiden tarjouslaskentaan toimeksiantajayrityksellä on käytössään tarjouslomake, jonka muuttamiselle ei kehityshankkeessa nähty tarvetta, mutta muutoslaskennan vaiheen toimintaohjeessa käsiteltiin yleisesti hinnoittelun ja tarjouksen tekemisen periaatteita.

8 POHDINTA

Opinnäytetyössä pyrittiin kirjallisuustutkimuksen ja toimeksiantajayritykseltä saadun kokemusperäisen tiedon avulla etsimään oikeat toimintatavat lisä- ja muutostyöprosessin hallintaan rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE1998 mukaisesti. Prosessin ongelmakohtia pyrittiin paikantamaan työn aikana ja painottamaan työn tuloksena syntyneessä toimintaohjeessa.

Mielestäni ongelmat lisä- ja muutostyöprosessin hoitamisessa eivät niinkään johdu teoreettisen tietämyksen ja ohjeistuksien puutteesta, vaan muun muassa avoimen kommunikaation puutteesta sekä prosessin oikea-aikaisen suorittamisen mahdottomuudesta erilaisissa käytännön tilanteissa.

Tärkeimpänä suuntaviivana voidaan lisä- ja muutostöistä sopimisessa voidaan pitää kaikkien osapuolien oikea-aikaista ja viivytyksetöntä toimintaa sekä avointa kommunikointia prosessin eri vaiheissa, koska kiistanalaisten toimintatapojen aiheuttamat erimielisyydet lisä- ja muutostöiden hoidossa saattavat vaarantaa projektissa toimivien organisaatioiden yhteistyökyvyn ja näin saada aikaan hyvin raskassoutuisen ilmapiirin työmaan eteenpäin viemiselle.

Mielestäni opinnäytetyön tekeminen onnistui odotetusti ja luullakseni tulen itse hyötymään kertyneestä tietämyksestä tulevaisuuden työtehtävissäni.

LÄHTEET

- Haapio, H & Sipilä, R. (toim.) 2013. Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Helsinki: Tietosanoma Oy.
- KKO:2007:5. Rakentajamestarit Oy, Fin - Kiskon kunta. [Verkkosivu].[Viitattu5.3.2014]. Saatavana:
[http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2007/20070005?search\[type\]=pika&search\[pika\]=lis%C3%A4ty%C3%B6](http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2007/20070005?search[type]=pika&search[pika]=lis%C3%A4ty%C3%B6)
- KKO:2008:19. YIT Oyj - Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7. [Verkkosivu].[Viitattu5.3.2014]. Saatavana:
[http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2008/20080019?search\[type\]=pika&search\[pika\]=lis%C3%A4ty%C3%B6](http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2008/20080019?search[type]=pika&search[pika]=lis%C3%A4ty%C3%B6)
- Koho, K. 2011. Jäsenkirje talo/17/11: Lisä- ja muutostöistä sopiminen YSE1998-ehdoin solmitussa urakkasopimuksessa. Helsinki: Rakennusteollisuus RT Oy.
- Laine, V. 2005. Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa. Helsinki: Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy.
- Liuksiala, A. 1999. Rakennussopimukset käytännön käsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Mäkinen, M. Lisä- ja muutostyöt. [Verkkajulkaisu]. Talonrakennusteollisuus ry. [Viitattu 2014]. Saatavana:
http://www.keuda.fi/files/attachments/kuntayhtyma/kehittamispalvelut/hanketointa/pk-raksaverkosto_seminaarit/lisa- ja_muutostyot.pdf
- Oksanen, A., Laine, V. & Kaskiaro, K. 2010. Urakkasopimukset. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- RT 16–10660. 1998. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 Rakennustieto Oy.

LIITTEET

- Liite 1. Lisä- ja muutostöiden tarjouslomake
- Liite 2. Lisä- ja muutostöiden seurantalomake
- Liite 3. Lisä- ja muutostöiden toimintaohje
- Liite 4. Lisä- ja muutostöiden prosessikaavio.