Koivula Veli-Matti

HÄIRIÖTILANTEIDEN HALLINTA RAKENNUSURAKKASOPIMUKSISSA

Insinöörityö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Tekniikan ja liikenteen ala
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutusohjelma
21.4.2014

KAJAANIN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

Koulutusala Tekniikan ja liikenteen ala	Koulutusohjelma Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan ko.
Tekijä Veli-Matti Koivula	
Työn nimi Häiriötilanteiden hallinta rakennusurakkasopimuksissa	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Tuotantotekniikka	Toimeksiantaja YIT Kiinteistötekniikka Oy Kajaani/ Caverion Suomi Oy Kajaani
Aika Kevät 2014	Sivumäärä ja liitteet 67+5

Tämä insinöörityö tehtiin Caverion Suomi Oy:lle. Työn tarkoituksena on toimia ohjeena rakennusprojektin osapuolille urakkasopimusten tekovaiheessa. Työ on laadittu lähinnä urakoitsijan näkökulmasta katsoen, mutta muillekin sopijaosapuolille sopimusasioiden tietämys on hyödyksi. Aiheen laajuuden vuoksi on rajattu sopimusehtojen käsittelyä lähinnä YSE 1998 vakioehtojen pohjalta, vaikka muihinkin valmiisiin sopimusehtomalleihin työssä viitataan.

Työn alussa kerättiin materiaalia rakennusalan kirjallisuudesta, Internetistä, sekä alan opinnäytetöistä. Työssä pyrittiin etenemään loogisesti, esittelemällä alussa rakennusprojektiin oleellisesti liittyviä virhe- ja häiriötekijöitä, muutostöiden sopimisen ennakointia, sekä tarjouksen käsittelyä. Sitten tutkittiin yleisesti häiriöiden kustannuksia lähinnä sopimukseen peilaten. Sopimusketjun vastuiden sekä velvollisuuksien selvittämisen kautta edettiin oikeustoimimenettelyyn sopimusrikkomuksen ilmaantuessa. Sopimusten tulkinta ja rakennushankkeen riskit, sekä niiden hallinta sopimusvaiheessa käsiteltiin työssä viimeiseksi.

Työn aikana sopimusten oikean tulkinnan tärkeys ja yrityksille häiriöistä koituvat suuret taloudelliset menetykset nousivat esille. Oikein laadittu urakkasopimus on yrityksen liiketaloudelliseltakin kannalta hyvin merkittävä asiakirja, koska sen avulla minimoidaan häiriöistä ja riitatilanteista aiheutuvat kustannukset. Sopimuksen näkymätön osa tulee ymmärtää sopimusta solmittaessa ja on osattava varautua jo ennalta mahdollisiin riitatilanteisiin rakennushankkeen aikana, sekä vastaanoton jälkeisenä takuuaikana.

Kieli	Suomi
Asiasanat	Häiriötilanne; Hallinta; Urakka; Sopimus
Säilytyspaikka	☒ Verkkokirjasto Theseus ☒ Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

KAJAANIN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

THESIS ABSTRACT

School University of applied sciences engineering	Degree Programme Construction engineering
Author Veli-Matti Koivula	
Title the Management of Distraction Situations in Contracts	
Optional Professional Studies Production Technology	Commissioned by YIT Kiinteistötekniikka Oy Kajaani/ Caverion Suomi Oy Kajaani
Date Spring 2014	Total Number of Pages and Appendices 67+5

This thesis was commissioned by Caverion Finland Oy. Its purpose is to serve as a guideline for the construction project partners when entering into a contract. The work looks into things mainly from the contractor's point of view, but for the other contracting parties the information is also useful. Due to the extent of the topic the conditions of contract are dealt with primarily based on the YSE 1998 agreement, even though other standard models are also referred to.

At the beginning, construction related material was collected from literature, the Internet, as well as from other theses work. The study aimed to progress logically, introducing the relevant error and disturbance situations at the beginning of a project, as well as anticipated modifications and dealing with tenders. Then, the general cost of disturbance was studied, mainly in reference to the agreement. From discussing the responsibilities and obligations of the contract chain, legal actions were discussed in case of breach of contract. The interpretation of contracts and construction risks, as well as their management at the contract stage were the final topics of the work.

During the work, the importance of interpreting the contract, and the big financial losses for the enterprise resulting from errors were highlighted. A properly prepared contract is a very important document for the company from the business point of view. The invisible part of the agreement should be understood when entering into a contract. One has to be prepared in advance for possible dispute situations during the construction project, as well as the warranty period after approval.

Language of Thesis	Finnish
Keywords	Distractions; Management; The contract; Agreement
Deposited at	☒ Electronic library Theseus ☒ Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO 1

2 RAKENNUSALAN YLEISTÄ KÄSITTEISTÖÄ 2

3 RAKENNUSPROJEKTI JA URAKKASOPIMUS 2

3.1 Urakkasopimus 2

4 VIRHEET JA REKLAMAATIO 3

4.1 Virhe 3

4.2 Virheiden kustannukset 3

4.3 Reklamaation hallinta 4

4.3.1 Hyvä reklamaatio 5

4.3.2 Reklamaation laiminlyönti 6

4.3.3 Reklamaatio ja vakiosopimukset 6

4.3.4 Virheet RYHT 2000, TALTEK ja STYT 99 -ehdoissa 9

5 MUUTOS URAKKASUORITUKSESSA 11

5.1 Lisä ja muutostyö 11

5.2 Muutostyötä koskeva tarjous 13

5.3 Tarjouksen sitovuus 13

6 HÄIRIÖTILANTEIDEN HALLINTA 14

6.1 Rakennusprojektin aikaiset häiriöt 14

6.2 Häiriöiden hallinta 15

7 VASTUUT JA VELVOLLISUUDET 16

7.1 Tilaajan tiedonantovelvollisuus 16

7.2 Urakoitsijan vastuu 17

7.3 Takuu käytännössä 18

7.4 Huomautuksentekovelvoite 19

7.5 Suunnittelijan vastuu 20

7.6 Suoritushäiriö suunnittelijoiden välillä 21

8 OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET SOPIMUSKETJUSSA 23

8.1 Suunnittelijan vahingonkorvausvelvollisuus 23
8.2 Suunnittelijan vastuun kesto 23
8.3 Vastuuriskien hallinta suunnittelussa 26

9 SOPIMUSRIKKOMUKSEN TAI SUORITUSHÄIRIÖN SEURAAMUKSET 27
9.1 Vastuusta vapautuminen yleisen sopimusoikeuden perusteella 27
9.2 Vahingonkorvausten määräytyminen 28
9.3 Sopimuksen näkymätön osa 28
9.4 Vastuuselvityksen vaiheet 29

10 OIKEUSPERIAATTEET JA VELVOLLISUUDET RAKENNUSURAKASSA 31
10.1 Oikeusperiaatteet 31
10.2 Urakkasuorituksen aikataulu 33
10.3 Urakkasuorituksen sisältöä koskevat vaatimukset 34

11 URAKKASOPIMUSTEN HALLINTA 35
11.1 Eri sopimusehtojen sisältö 35
11.2 Sopimusten hallinta 36
11.2.1 Vakioehdot 36
11.2.2 Riskien konkretisointi 38
11.2.3 Tarjousvaihe 38
11.3 Sopimusneuvottelut 39
11.4 Lojaliteetti sopimusneuvotteluissa 40

12 SOPIMUSNEUVOTTELUJEN SISÄLTÖ JA SOPIMUSTEN TULKINTA 42
12.1 Sopimusneuvottelujen sisältö 42
12.2 Vastuunrajoitusehdot yleisesti 43
12.2.1 Velvoitteen laiminlyönti 44
12.2.2 Riitatilanteet ja erimielisyydet 47
12.2.3 Strategisia lähtökohtia riitatilanteessa: 49
12.2.4 Erimielisyyksiä koskevat lausekkeet sopimuksissa 50
12.3 Sovittelu 52
12.4 Välimiesmenettely 53

13 SOPIMUS 57
13.1 Sopimusasiakirjat 57

13.2 Sopimussisältöön kuuluvat muut asiakirjat 58
13.3 Rakennushanke 59
13.3.1 Rakennushankkeen elinkaari 59
13.3.2 Rakennushankkeen riskit 59

14 SOPIMUSRISKIEN HALLINTA 61
14.1 Esimerkkejä sopimusriskeistä: 62
14.2 Riskienhallintaan liittyvä toiminta 63

15 PÄÄTELMIÄ 64

16 YHTEENVETO 66

LÄHTEET 67

LIITTEET

1 JOHDANTO

Tämän insinöörityön tilaajana toimi YIT Kiinteistötekniikka Oy Kajaani. Yritys koki organisaatiomuutoksen 2013 kesä...heinäkuun vaiheessa ja osa sen toiminnoista eriytettiin kahdeksi uudeksi pörssiyhtiöksi. Uuden Caverion Suomi Oy Kajaanin palvelukseen siirryin työharjoittelujakson jälkeen. Toimin projektinhoitotehtävissä lähes koko yrityksen palveluksessa työskentelyn ajan. Yrityksen toimialana on LVISA-tekniikka kiinteistöissä sekä teollisuudessa.

Työpäällikkö Jari Huotarilta tiedustelin mahdollisen opinnäytetyn aihetta ja hän ehdotti, että voisin tehdä YIT:lle. Aiheeksi hän ehdotti häiriöiden käsittelyä urakoissa. Työstä sovittiin kirjallisena keväällä 2013. Keräsin työhön materiaalia yrityksen luvalla osin myös työaikana.

Työn materiaali sisältää sopimuksiin olennaisesti liittyviä lakikielen ilmaisuja, joita on pyritty selventämään. Rajaamista oli tehtävä runsaasti, jotta opinnäytetyö työ saataisiin mielekkääseen mittaan. Sen vuoksi tässä työssä on keskitytty lähinnä (YSE 1998:n) rakennusalan yleisiin sopimusehtoihin. Työn tilaajan tarpeiden mukaisesti asioita tarkastellaan lähinnä urakoitsijan näkökulmasta.

Ensimmäisiä projektejaan hoitavat henkilöt joutuvat opettelemaan kaiken käytännön työssään. Urakkasopimusten tulkinnoissa ja häiriötilanteiden ratkaisemisessa voi tulla esille monenlaisia ongelmatilanteita, joiden ratkaiseminen vaatii tietoa, jonka jakaminen on yhtenä tämän työn tärkeimmistä tavoitteista.

Kajaanissa 30. Huhtikuuta 2014

Veli- Matti Koivula

2 RAKENNUSALAN YLEISTÄ KÄSITTEISTÖÄ

A*greed documents*: Osapuolten kesken yhteisesti laadituista tai kummankin osapuolen etuja edustavien järjestöjen hyväksymistä vakioehdoista käytetään termiä *agreed documents*, joka tarkoittaa sitä, että ehdot ovat syntyneet yhteisten neuvottelujen tuloksena. Tällaisia ovat muun muassa YSE-, KSE- ja RYHT -ehdot. [6, s. 5.]

Aliurakoitsija; Urakoitsijan tilauksesta työtä suorittava toinen urakoitsija. [7.]

Asiakirja; kirjallinen tai kuvallinen esitys taikka sellainen sähköisesti tai muulla vastaavalla tavalla aikaansaatu esitys, joka on luettavissa, kuunneltavissa tai muutoin ymmärrettävissä teknisin apuvälinein. [7.]

Kaupalliset asiakirjat; sopimuksen taloudellista ja juridista sisältöä koskevat asiakirjat, jotka sopimuksessa tai näissä sopimusehdoissa on lueteltu kaupallisiksi asiakirjoiksi.

Lisätyö; urakoitsijan suoritus, joka urakkasopimuksen mukaan ei alun perin kuulu hänen suoritusvelvollisuuteensa. [7.]

Muutostyö (muutos, lisäys tai vähennys); sopimuksen mukaisten suunnitelmien muuttamisesta aiheutuva urakoitsijan suorituksen muutos. [7.]

Pääurakoitsija; rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija, joka kaupallisissa asiakirjoissa on nimetty pääurakoitsijaksi ja jolle sopimuksenmukaisessa laajuudessa kuuluvat työmaan johtovelvollisuudet. [7.]

Rakennusaika; aika rakennustyön aloittamisesta siihen hetkeen, jolloin työt on saatettu loppuun. [7.]

Rakennuskohde; fyysinen kokonaisuus, johon rakennustyö kohdistuu.

Sivu-urakoitsija; rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva, pääurakkaan kuulumatonta työtä suorittava urakoitsija. [7.]

Sopimusasiakirjat; urakkasopimus siinä noudatettavaksi sovittuine asiakirjoineen sekä niihin rakennusaikana erillisillä sopimuksilla liitetyt asiakirjat. [7.]

Suunnitelma-asiakirjat; rakennustyön sisältöä, laatua, laajuutta ja suoritusta koskevat asiakirjat kuten tekniset asiakirjat, määrä- ja mittaluettelot sekä urakkarajaliite.

Urakka (urakkasuoritus); urakoitsijan toimenpiteet urakkasopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämiseksi.

Urakka-aika; urakkasopimuksessa määritelty aika urakan suoritusta varten. [7.]

Urakka-alue; sopimusasiakirjoissa määritelty alue, johon urakoitsijan suoritus kohdistuu.

Urakkahinta; urakkasopimuksessa tai muuten sovittu urakoitsijalle maksettava vastike.

Urakkahinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero[7.]

Urakkaohjelma (sopimuskohtaiset urakkaehdot); tarjouspyyntöön liittyvä sopimusasiakirja, joka sisältää tilaajan ja urakoitsijan väliset hankekohtaisesti esitetyt kaupalliset ehdot ja keskeiset tiedot. [7.]

Urakkarajaliite; asiakirja, joka sisältää työmaan hallintoa ja yhteisiä toimintoja sekä eri urakkasuoritusten välisiä urakkarajoja koskevat säännöt. [7.]

Urakkasopimus (urakkasopimusasiakirja); tilaajan ja urakoitsijan välinen allekirjoitettu asiakirja tietyn työntuloksen aikaansaamiseksi sovittua hintaa tai veloitusperustetta vastaan. [7.]

Urakoitsija; tilaajan sopimuskumppani, joka on sitoutunut aikaansaamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen. [7.]

Takuuaika; aika, jona urakoitsija sopimuksen mukaan vastaa työntuloksessa ilmenneiden virheiden korjauksesta. [7.]

Tekniset asiakirjat; rakennustyön sisältöä, laatua ja suoritusta koskevat asiakirjat, jotka sopimuksessa tai näissä sopimusehdoissa on lueteltu teknisiksi asiakirjoiksi. [7.]

Tilaaja; urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakkasuorituksen. Tilaajana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija. [7.]

Työkohtainen selostus (rakennusselostus, työselostus, työselitys, työkohtainen laatuvaatimus); asiakirja, joka sisältää rakennuskohdetta, rakennusosia ja niiden laatua koskevia vaatimuksia sekä määräyksiä ja ohjeita työtavasta ja työssä käytettävistä rakennustavaroista.

Työmaa-alue (rakennusalue); alue, jolla rakennustyötä tehdään ja joka on urakoitsijoiden käytettävissä rakennusajan.[7.]

Vahingonvaara; vastuu vahingosta, joka kohtaa suoritusta ilman, että kumpikaan sopijapuoli on tahallisesti, tuottamuksellisesti tai laiminlyönnillään sitä aiheuttanut. [7.]

Valvoja; rakennuttajan puolesta työsuoritusta valvova henkilö.

Virhe; työn tuloksessa oleva ominaisuus, joka ei vastaa sovittua suoritusta. Virhe voi ilmetä esimerkiksi vauriona, puutteena ja haittana.[7.]

3 RAKENNUSPROJEKTI JA URAKKASOPIMUS

Rakennusprojektit sisältävät monenlaisia, kuten hankinta-, urakka-, suunnittelu- ja toimitussopimuksia. Näiden sisältämissä vastuissa on ajallisia ja sisällöllisiä eroja. Sopimusehdot vaikuttavat siihen, millaisiin vastuisiin virhe- ja viivästystilanteissa kulloinkin joudutaan, sekä siihen missä laajuudessa laiminlyönnin tai toiminnan seurauksen vastuut tekijäänsä kohdistuvat. Ennakointi- ja sopimustaitoja eivät tarvitse pelkästään juristit, vaan niitä tarvitsevat kaikki rakennusalan sopimuksia, tarjouksia ja hankintoja hoitavat sekä niiden neuvottelusta vastaavat. [1, s. 13.]

3.1 Urakkasopimus

Urakkasopimuksen tarkoitus on turvata rakennushankkeen onnistunut läpivienti sekä saada asiat tapahtumaan hallitusti suunnitelmien mukaan, ilman ikäviä yllätyksiä. Hankkeen aikataulu- ja tavoitearvio pyritään toteuttamaan siten, että työn tulos täyttää sille asetetut vaatimukset. Rakennusalalla ja juristipiireissä on ilmeisesti tultu samaan johtopäätökseen, että sopimuksia voidaan käyttää nykyistä tehokkaammin hankkeiden ohjaukseen, häiriötilanteiden hallintaan sekä ongelmien torjuntaan. [1, s. 25.]

Sopimusten ja projektien hallinta helpottuu, kun panostetaan suunnitteluvaiheeseen ja yhdistetään kaupallinen, tekninen ja oikeudellinen osaaminen. Kaikkia ongelmia ei voida ehkäistä ennalta, mutta erimielisyyksiin ja häiriötilanteisiin voidaan varautua sopimalla toimintatavoista etukäteen, jolloin niistä aiheutuvat haitat saadaan minimoitua. Tavoitteena on asioiden suunnitteleminen niin, että sopimukset sisältävät tarvittavat säännöt, ohjeet ja opasteet, jotka ymmärretään samoin kautta koko verkottuneen projektin. [1, s. 26.]

4 VIRHEET JA REKLAMAATIO

4.1 Virhe

Virheen määritelmän lähtökohdaksi voidaan yleisesti ottaa niin sanottu vastaavuusteoria, jonka mukaan virheen olemassaoloon voidaan ottaa kantaa vasta sitten, kun on perehdytty sopimuksen normilähteisiin. Teoria luo menetelmän sille, miten virheen olemassaolo voidaan käytännössä todeta. Virhearvioinnissa on ensin selvitettävä se, mitä sopimusobjektin laadusta on nimenomaisesti sovittu, asettaako lainsäädäntö sille omat vaatimuksensa ja jos sopimus on avoin, tulevatko yleiset periaatteet sovellettaviksi. [6, s. 13.]

Rakennusurakassa vastuu siitä, soveltuuko suoritus tarkoitukseensa, liittyy irtaimen kauppaa kiinteämmin juuri asiakirjoihin, joissa määritellään tulevan suorituksen ominaisuudet. Virhetyyppien erona onkin viime kädessä se, ettei rakennusurakassa suoritusta ole vielä sopimuksentekohetkellä olemassa. [6, s. 13.]

4.2 Virheiden kustannukset

Ulkoiset virheet ovat yrityksen kannalta kaikkein vaarallisimpia. Niiden korjaus on kalliimpaa, kuin jos virhe havaittaisiin jo syntypaikalla. Niillä on myös negatiivinen vaikutus yrityksen imagoon. Atk-alalla on käytetty nyrkkisääntöä, että virheen korjaaminen testivaiheessa on 10 kertaa kalliimpaa ja tuotantokäytössä 100 kertaa kalliimpaa kuin suunnitteluvaiheessa. [3, s. 172.]

Ulkoisia virhekustannuksia ovat yleisesti esimerkiksi: Myöhästymissakot, vahingonkorvaukset, takuukustannukset, viivästymiskorot, rästitoimitusten kustannukset, menetetyt tuotot, asiakkaiden havaitsemien virheiden korjauskustannukset, alennukset tuotevirheistä, valitusten käsittelykustannukset, palautettujen tuotteiden kustannukset ja luottotappiot. [3, s. 172.]

Sisäiset virheet ovat sellaisia, jotka havaitaan yrityksen sisällä ja korjataan ennen tuotteen toimittamista asiakkaalle. Tähän ryhmään luetaan myös toiminnan huonosta suunnittelusta johtuvien virheiden kustannukset. Henkilöstön ja toimittajien laatupuutteet lisäävät kustannuksia. Monissa yrityksissä valtaosa laatukustannuksista on sisäisiä virhekustannuksia. Sisäisiä virhekustannusten aiheuttajia ovat esimerkiksi: Tietojärjestelmähäiriöt, ylityöt / joutoaika, virhekappaleet / hylkytavara, sisäisesti havaittujen virheiden korjaaminen, aiheettomat poissaolot, virheiden tekeminen, korjauslinjat / selvitysosastot ja toimittajien huono laatu. [3, s. 173.]

4.3 Reklamaation hallinta

Reklamaatioiden hallinta on tärkeä asia projektin onnistumisen kannalta. Huolella ennakkoon suunniteltu projektin ongelmatilanteisiin reagoiminen vähentää odottamattomien kulujen toteutumista. Urakasta tehdyn sopimuksen elinkaaren aikana tapahtuu usein jotain odottamatonta, joka hankaloittaa sopimuksen tarkoituksen toteutumista. Kun tällaiseen tilanteeseen joudutaan, on asiasta syytä reklamoida toiselle sopijapuolelle puhevallan menettämisen uhalla. Reklamaatiolla tarkoitetaan ilmoituksia huomautuksia ja vaatimuksia, joita urakan osapuoli tekee turvatakseen asemansa ja oikeutensa sekä toisaalta antaakseen ilmoituksen kohteelle mahdollisuuden menettelynsä tarkistamiseen.[1, s. 85.]

Reklamaatiolla kiinnitetään sen vastaanottajan huomio johonkin jo tapahtuneeseen asiaan tai odotettavissa olevaan tapahtumaan ja on siten kannanotto urakkaan liittyvään asiaan. Mikäli reklamaatiota ei ole tehty, urakan osapuolilla on oikeus olettaa, että suoritus sujuu sovitulla tavalla ja että urakan suorittamisessa ei ole ongelmia. Jos reklamaatioon liittyvistä muotovaatimuksista ei ole mainittu urakkasopimuksessa, käytetään urakkaan soveltuvaa lakia.[1, s. 85.]

Mikäli urakkaan sovellettavasta laistakaan ei löydy ohjeita reklamaation tekemiseen on reklamaatio aina viisasta tehdä, kun työmaalla on muodostunut tai on muodostumassa häiriötilanne, joka vaarantaa urakoitsijan oikeudet tai antaa muille urakkaosapuolille mahdollisuuden esittää vaatimuksia. .[1, s. 85.]

Reklamaatiolle sovittuja muotovaatimuksia kannattaa noudattaa, sillä muutoin se voi johtaa oikeudenmenetyksiin. Mikäli muotovaatimuksista ei ole sovittu ennalta, voidaan reklamaatio tehdä periaatteessa suullisesti tai kirjallisesti. On kuitenkin suositeltavaa, että reklamaatio tehdään kirjallisesti, koska suullisen reklamaation toteennäyttäminen saattaa olla vaikeaa. [1, s. 85.]

Esimerkkinä kirjallisen reklamaation ehdottomuudesta ovat YSE 1998 -ehdot (rakennusalan yleiset sopimusehdot vuodelta 1998). Tulkintaerimielisyyksien välttämiseksi reklamaation käsite ja edellytykset on hyvä määritellä sopimuksessa etukäteen. Jos ei toisin ole sovittu, reklamaatio osoitetaan pääsääntöisesti sopimuskumppanille. Mikäli kuitenkaan ei ole varmuutta häiriön aiheuttajasta urakassa, on reklamaatio syytä osoittaa kaikille vastuussa oleville. Lisäksi kannattaa muistaa, että reklamaatio on tärkeä tehdä reklamaation vastaanottajan toimivaltaiselle edustajalle. Reklamaation tekemisestä sopijapuolen edustajalle, jolla ei ole toimivaltaa yrityksen tai asian suhteen voi aiheutua oikeudenmenetyksiä. [1, s. 85.]

4.3.1 Hyvä reklamaatio

Hyvä reklamaatio on lyhyt ja selkeä. Liiketoiminnassa ei ole viisasta ärsyttää urakkakumppania asiattomalla tai hyökkäävällä reklamaatiolla. Reklamaation tulee sisältää reklamaation syy ja reklamaation tekijän vaatimukset tai varaus niiden esittämiseen myöhemmin. Reklamaatiossa voidaan esittää myös ehdotuksia toimenpiteiksi jatkossa.[1, s. 86.]

Esimerkiksi YSEn alistamissopimuksen 9.2 kohdan mukaan urakoitsijalla on jopa velvollisuus tehdä ehdotus viivästyksen aiheuttaman asiantilan vaatimiksi toimenpiteiksi. Reklamaation taustalla olevien väitteiden tai vaatimusten onnistuminen riippuu usein siitä millaista dokumentaatiota niiden pitävyydestä on käytettävänä. Dokumentaatiolla tarkoitetaan tässä osapuolten välillä käytyä kirjeenvaihtoa, työmaakokouspöytäkirjojen merkintöjä tai valokuvia, jotka voivat olla ratkaisevassa roolissa vaatimusten toteennäyttämisessä tai puolustautumisessa vaatimuksia vastaan.[1, s. 86.]

On tärkeää kerätä dokumentteja urakoinnin aikana sekä säilyttää niitä sen jälkeenkin, koska riidanalaisia asioita tai virheitä tulee esiin usein hyvin pitkän ajan jälkeen urakkasuorituksen tarkastuksessa, takuutarkastuksessa, taloudellisessa loppuselvityksessä tai mahdollisessa oikeudenkäynnissä. [1, s. 86.]

Reklamaatiot ovat osa rakennushankkeiden sopimusteknistä käyttäytymistä. Niitä tuleekin tarpeen mukaan käyttää ja niihin pitää vaatia vastaukset. Jokainen reklamaatio täytyy myös käsitellä osapuolten kesken syyn poistamiseksi. Reklamaation lähettäminen on aina prosessi osapuolten välillä, mutta liian usein reklamaatiota käytetään vain oman sopimusselustan varmistamiseksi. [5, s. 375.]

4.3.2 Reklamaation laiminlyönti

Reklamaation tekemisen laiminlyöminen tai sen ajoissa jättämisen laiminlyöminen, sekä reklamaatioon vastaamatta jättäminen voivat aiheuttaa sen, että urakoitsija menettää oikeutensa vaatia mm. lisäaikaa urakkaosuuden suorittamiselle tai vahingonkorvauksia rakennuttajan tai toisen urakoitsijan perusteella. Urakoitsija saattaa olla myös vastaanottamassa reklamaatiota toiselta urakkaosapuolelta. Mikäli reklamaatioon ei vastata on reklamaation lähettäjällä oikeus olettaa, että reklamaatio on aiheellinen. [1, s. 86.]

4.3.3 Reklamaatio ja vakiosopimukset

Reklamaatio on syytä tehdä työmaakokouksessa. YSE -urakassa työmaakokouksen pöytäkirjakirjaus vastaa kirjallista reklamaatiota. Työmaapäiväkirjan käyttämiseen reklamointiin kannattaa suhtautua kriittisesti. Se saattaa toimia, mutta sitä ei ole suositeltavaa käyttää reklamointivälineenä. Tärkeää on myös, että reklamaatio tehdään osapuolen toimivaltaiselle edustajalle. YSE 56 §:n mukaan urakoitsijan on työn toteuttamisen ajaksi nimettävä työn suorittamisesta vastuussa oleva henkilö, joka hallitsee sopimuksen alaisen tehtävän ja jolle tilaaja voi antaa urakkasuoritusta koskevia määräyksiä yhtä pätevästi kuin ne olisi annettu urakoitsijalle. [1, s. 87.]

YSE 59 §:n mukaan rakennuttajan tulee kirjallisesti ilmoittaa urakoitsijalle toimivaltaiset edustajansa sekä heidän valtuutensa. Urakoitsijan tulee voida kääntyä suoritusta koskevassa asiassa tilaajan toimivaltaisen edustajan puoleen, kuin jos asiassa olisi suoraan käännytty tilaajan puoleen. [1, s. 88.]

Urakoitsijan on ehdottoman tärkeää muistaa, että on tunnettava urakkasopimukset ja alistamissopimuksen ehdot. Vain siten osaa ymmärtää vastuunsa ja velvollisuutensa, kuten vaikkapa reklamointiin liittyvät säännöt. Pääurakoitsija vapautuu viivästyssakon suorittamisesta, mikäli se näyttää viivästyksen aiheutuneen sivu-urakoitsijasta, eikä sillä ole ollut mahdollisuutta myöhästymisen estämiseen. Pääurakoitsijan on tehtävä sivu-urakoitsijalle reklamaatio, jossa esitetään vaatimukset viivästyksen aiheuttaman vahingon korvaamisesta. [1, s. 95.]

Viivästystilanteessa rakennuttajalle ja sivu-urakoitsijalle on annettava alistamissopimuksen mukainen kirjallinen ilmoitus. Mikäli reklamointi viivästyksestä ei ole tehokas, tai viivästys on olennainen, täytyy pääurakoitsijan laatia ehdotus, joko häiriötilanteen estämiseksi tai sen vaikutusten minimoimiseksi tehtävistä toimenpiteistä. Jos YSE:stä ei löydy reklamointiin liittyviä ajallisia määräyksiä on turvallista noudattaa kohtuullista reklamointiaikaa. YSEn mukaan urakoitsijoiden on tehtävä vahingonkorvausvaatimukset perusteiltaan viimeistään urakkasuorituksen tarkastuksessa tai vastaanottotarkastuksessa ja määriltään taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa. [1, s. 95.]

YSE 1998 määrityksen mukaan virhe on työn tuloksessa oleva ominaisuus, joka ei vastaa sovittua suoritusta. Virhe voi ilmetä esimerkiksi vauriona, puutteena tai haittana. Urakoitsija on vastuussa käyttämänsä aliurakoitsijan tai – hankkijan tekemästä työstä kuin kyseessä olisi oma suoritus. Urakoitsijan on esitettävä tilaajan hyväksyttäväksi tärkeimmät aliurakoitsijansa ja alihankkijansa riittävän ajoissa ennen näiden ottamista. [1, s. 95.]

Takuutarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan yksilöidysti mm. takuuaikana urakkasuorituksessa havaitut virheet. Vastuiden siirtäminen urakoitsijalta alihankkijalle edellyttää, että tuotteessa on sellainen virhe, joka on virhe myös alihankintasopimuksen perusteella. Tällaisen virheen ilmaantuessa on ostajan tehtävä kirjallinen virheilmoitus ilman aiheetonta viivästystä ja viimeistään kahden viikon kuluessa myyjän vastuuajan päättymisestä. [1, s. 95.]

Jos ostaja ei tee virheilmoitusta mainittujen määräaikojen kuluessa, hän menettää oikeutensa esittää virheeseen perustuvia vaatimuksia. Mikäli on syytä olettaa, että virhe saattaa aiheuttaa lisävahinkoa, virheilmoitus on tehtävä heti. Ellei niin tapahdu, ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia sellaisesta vahingosta, joka heti tehdyllä virheilmoituksella olisi vältetty. [1, s. 95.]

Omakohtainen konkreettinen esimerkki kesältä 2013 Caverionin palveluksessa: Suuri, eristetty, muoviin pakattu kieppi kaukolämpöputkea toimitettiin erälle työmaalle Kajaanissa. Vastaanottovaiheessa ei ollut resursseja tutkia toimituksen kunto pitävästi, koska yksin sitä oli mahdotonta painonsa vuoksi kaikkialta tarkastaa. Asentajien tultua työmaalle putkikieppi purettiin työkohteeseen ja havaittiin viimeisten kolmenkymmenen metrin matkalla useita suojakuoren lävistämiä reikiä.

Valokuvat otettiin välittömästi havainnon dokumentiksi. Kuvat sekä kirjallinen reklamaatio lähetettiin vielä samana päivänä tavaran toimittaneen yrityksen sähköpostiin. Yritys toimitti nopeasti uuden tuotteen veloituksetta työkohteeseemme. Vaurioitunut tuote tuli silti maksamaan yritykselle ylimääräisinä asentajien odotusajan- sekä työnjohdon tekemän reklamaation palkkakustannuksina. Vioittuneen tuotteen poiskuljettamisesta ja asianmukaisesta käsittelystä koitui yritykselle myös lisäkustannuksia. TALTEK YT 2002 (Taloteknisten tuotteiden toimitusehdot) ja STYT 99 (Sähkötarvikkeiden Yleiset Toimitusehdot) -ehtojen mukaan yritys olisi voinut vaatia korvauksen tavaran toimittajalta ainakin viallisen tuotteen poiskuljettamisen kustannukset, sekä mahdollisesti myös viallisen tavaran vaihtamisen aiheuttamista kohtuullisista kustannuksista, jotka johtuivat virheen paikallistamisesta.

Urakoitsijan ja tilaajan välinen sopimus voi asettaa myös vaatimuksia. Esimerkkinä voidaan mainita YSE 1998-ehtojen 10 § 2 kohta, jossa urakoitsijalle on asetettu velvoite käyttää rakennustuotteita tai tarvikkeita, joiden takuuaika vastaa vähintään urakoitsijan takuuaikaa, joka on pääsääntöisesti kaksi vuotta. Käytännössä tätä velvoitetta ei kuitenkaan aina noudateta, koska tavarantoimituksia koskevat yleiset ehdot eivät ole sillä tavalla ehdottomia, ettei niistä voisi poiketa sopimalla toisin. [1, s. 98.]

4.3.4 Virheet RYHT 2000, TALTEK ja STYT 99 -ehdoissa

RYHT 2000 (Rakennustuotteiden Yleiset Hankinta- ja Toimitus ehdot) -ehtojen 18.1 kohdan mukaan myyjä antaa tavaralleen takuun 36 kuukauden ajaksi sen luovutuspäivästä lukien, ellei toisin ole sovittu. [1, s. 98.]

Kuitenkin enintään niin pitkäksi aikaa, kuin ostajalla on takuuvastuu. 18.4 kohdassa todetaan, että ”mikäli myyjä ostajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta laiminlyö takuuvelvoitteensa täyttämisen kohtuullisessa määräajassa, ostajalla on oikeus korjata tai korjauttaa virhe myyjän kustannuksella. Ostajan on ennen virheen korjauttamista tai virheellisen toimituksen uusimista kirjallisesti ilmoitettava tästä myyjälle.” [1, s. 98.]

RYHT-ehdot sisältävät oman virhemääritelmän. Ehdoissa RYHT-myyjälle asetetaan kauppalakia pidemmälle meneviä velvollisuuksia erilaisten asiakirjojen toimittamiseksi. RYHT-ehtoisessa sopimussuhteessa kauppalain säännösten merkitys kuitenkin korostuu ainakin kahdesta syystä. RYHT-ehdot on tarkoitettu irtaimen kauppaan, joten ne rinnastuvat kauppalakiin soveltamisalansa puolesta ja ehdoissa on nimenomainen määräys kauppalain soveltumisesta. Täten RYHT-myyjän vastuulla olevan virheen olemassaolon arvioinnissa on RYHT-ehtojen ohella huomioitava myös kauppalain tulkintakannanotot ja soveltamiskäytäntö. [6, s. 17.]

TALTEK YT 2002 ja STYT 99 -ehtojen 25.1 kohdan mukaan ”myyjä vastaa tavaran virheestä ja puutteesta takuuajan, joka on 24 kuukautta toimituspäivästä, ellei tavaran valmistaja ole myöntänyt tätä pidempää takuuta, jolloin myyjän takuu on valmistajan takuun mukainen. Mikäli ostaja sopimuksen mukaan antaa omalle tilaajalleen vastaavan 24 kuukauden takuun, joka alkaa vasta rakennuskohteen vastaanotosta, myyjän takuu on voimassa enintään 30 kuukautta tavaran toimituksesta myyjältä ostajalle, kuitenkin enintään niin pitkän ajan kuin ostajalla on takuuvastuu omalle tilaajalleen.” [1, s. 99.]

TALTEK YT 2002 ja STYT 99 -ehtojen 26 kohdassa todetaan, että ”jos tavaran virhettä tai puutetta ei voida kohtuudella havaita ennen sen asentamista, myyjä vastaa viallisen tavaran korjaamisen tai vaihtamisen aiheuttamista kohtuullisista kustannuksista, jotka johtuvat virheen paikallistamisesta, virheellisen tavaran irrottamisesta ja pois kuljettamisesta tahi korjatun tai tilalle vaihdetun tavaran asentamisesta. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ostajan on ilmoitettava myyjälle tarvittavista toimenpiteistä kirjallisesti, jotta myyjä ja ostaja voivat sopia menettelytavoista. Myyjällä on ensisijainen oikeus suorittaa korjaus, mikäli se aikataulullisesti ja ostajan töitä häiritsemättä on mahdollista. Jos myyjä katsoo, että korjaukseen tarvittavat toimenpiteet eivät kuulu myyjän vastuulle, hänen on viipymättä ilmoitettava siitä kirjallisesti ostajalle.” [1, s. 100.]

TALTEK YT 2002 ja STYT 99 -ehtojen 28 kohdassa on säännös tilanteeseen, jossa myyjä laiminlyö takuuvelvoitteensa. ”Mikäli myyjä ostajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta laiminlyö takuuvelvoitteensa täyttämisen kohtuullisessa määräajassa, on ostajalla oikeus korjauttaa tai korjata virhe tai puute myyjän kustannuksella. Ostajan on ennen virheen korjaamista kirjallisesti ilmoitettava tästä myyjälle.” Koska myyjä vastaa tavaran virheestä takuuaikana voidaan sanoa, että viimeinen ajankohta huomautuksen tekemiselle on takuuajan viimeinen päivä. [1, s. 100.]

Toimenpiteisiin ei kuitenkaan saa ryhtyä ennen kuin reklamaatio on tehty, joten suositeltavaa on, että reklamaatio tehdään välittömästi kun virhe havaitaan takuuaikana. Eri hankintaehdot oman urakkasuorituksen ja urakoitsijan alihankkijan välillä saattavat aiheuttaa ongelmia vastuiden ja velvollisuuksien määräytymisessä. Tämän vuoksi ehtojen vastaavuus tulee käydä huolella läpi. Siten osapuolet tuntevat vastuunsa ja velvollisuutensa. [1, s. 100.]

5 MUUTOS URAKKASUORITUKSESSA

Olosuhteiden poikkeavuus siitä mitä on sovittu ja sopimusasiakirjoista ilmenee aiheuttaa sen, että sopijapuolen, joka katsoo etunsa sitä vaativan, tulee kirjallisesti pyytää katselmusta (YSE 16 §). Katselmuksessa todetaan poikkeavien olosuhteiden vaikutus urakkahintaan ja suoritusaikaan. Jotta sopijapuoli säilyttää oikeutensa vaatimusten esittämiseen edellä mainitun perusteella, tulee katselmusta pyytää niin ajoissa, että tietojen tai tutkimustulosten poikkeaminen voidaan todeta ja vastaavuus käydään huolella läpi. Siten osapuolet tuntevat vastuunsa ja velvollisuutensa. [1, s. 101.]

Muutostyöt synnyttävät poikkeuksetta häiriöitä. Suunnitteluvaiheessa muutoksien revisiointi täytyy olla kaikille suunnittelijoille selvänä ja revisiot aina piirustuksiin sovitusti merkittyinä. Suunnittelun vetäjän on ilmoitettava myös käyttäjälle muutoksien mahdollisuudesta tai mahdottomuudesta, sekä lähtötietojen määräajoista osapuolille. Tarvittaessa neuvotellaan aikataulun vaihtoehdoista. Käyttäjän muutoksissa on hyvä käyttää suunnittelijoiden vakiomuotoisia kysymyslistoja, koska käyttäjät eivät automaattisesti kykene kertomaan muutoksien teknisiä lähtötietoja, erityisesti talotekniikan ja erikoistekniikoiden osalta. [4, s. 375.]

Eri urakkamuodoissa ei lisä- ja muutostöillä ole suuria eroavuuksia. Syyt niiden syntymiseen ovat lähinnä eri luontoisia urakan vastuista riippuen. Urakkasopimusvaiheessa on syytä sopia vähintään muutostöiden tuntilaskutuksesta, ettei törmättäisi näkemyseroihin töiden hinnoittelusta. Yksikköhintaisessa urakassa määrämuutoksia ei käsitellä lisä- ja muutostöinä, vaan ne ovat laskutusperusteista johtuvia tapahtumia. Yksikköhintaurakassa lisä- ja muutostöitä voivat aiheuttaa olosuhteiden, vaaditun laatutason tai nimikkeistön puutteellisuus. [10, s. 13]

5.1 Lisä ja muutostyö

Tarve lisä- ja muutostyölle siis syntyy, kun sopimusasiakirjoissa sovitun työntuloksen määrä lisääntyy, vähenee tai sen laatu muuttuu. Syy voi olla suunnitelma- tai asiakirjalähtöinen,

työmaa, tilaaja, tai urakoitsijalähtöinen. Lisätyö on urakkasopimuksessa sovitun ulkopuolinen erillinen työsuoritus, joka ei muuta alkuperäisen sopimuksen sisältöä eikä kohdistu urakkasopimuksessa sovittuun työhön. [10, s. 16]

Lisätyöllä tarkoitetaan sitä, että urakoitsija tekee työsuorituksen, joka ei kuulu alkuperäiseen urakkasopimukseen. Lisätöiden hinnoittelu on sopimusvapauden piirissä, ja näin ollen hinnoitteluperusteet ovat vapaat. Urakoitsija saa tarjouksessaan esittää lisätyön hinnoittelun haluamallaan tavalla. Urakoitsija voi halutessaan kieltäytyä lisätyön suorittamisesta. [10, s. 37]

Muutostyössä urakoitsijan suoritukseen tulee muutos, joka aiheutuu sopimuksen mukaisten suunnitelmien muuttamisesta. YSE 43.1 § asettaa urakoitsijalle velvollisuuden toteuttaa tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta työsuoritusta toiseksi. [1, s. 98.] YSE 43.2 §:n mukaan tilaajan on selvästi osoitettava urakoitsijalle muutokset suorituksessa. Vastaavuus tulee käydä huolella läpi, näin osapuolet tuntevat vastuunsa ja velvollisuutensa. [1, s. 102.]

Muutostyöt ovat muutoksia sopimusasiakirjoissa sovittuun työn tulokseen ja voivat niin lisätä kuin vähentääkin urakoitsijan työntulosta tai työsuoritusta. Hinnoittelu muutostyössä tehdään sopimuksen mukaisten hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Mikäli työn hinnasta ei päästä sopuun, urakoitsijan on tehtävä työ omakustannehintaisena [10, s. 17]. Omakustannushintaa sovellettaessa urakoitsijalla on todistustaakka työhön liittyvistä kuluista. Toisin sanoen tilaajalla on oikeus tarkistaa työhön liittyvät tositteet ja tuntikirjanpito. Tilaajalla on myös oikeus saada edukseen urakoitsijan nauttimat alennukset työhön liittyvistä tarvikkeista. Urakoitsija ei omakustannushintaa sovellettaessa ole oikeutettu erilliseen voitto-osuuteen. [10, s. 18]

Urakoitsija on YSE 1998 -ehtojen mukaisesti velvoitettu tekemään rakennuttajan vaatimia muutostöitä. Tätä velvollisuutta on lievennetty, koska tilanne voi muodostua kohtuuttomaksi urakoitsijan kannalta, jos rakennuttajan tilaama muutostyön sisältö muuttaa urakoitsijan suorituksen olennaisesti toisen luonteiseksi. Tämä on joissakin tapauksissa hyvin tulkinnanvarainen. 10, s. 20]

5.2 Muutostyötä koskeva tarjous

Urakoitsijan velvollisuus on tehdä muutostöitä koskeva tarjous, ja tilaajan on käsiteltävä se viipymättä. Muutostyöstä tulee tehdä sopimus, eikä työtä saa aloittaa ennen kuin työn sisällöstä ja vaikutuksesta urakkaan on sovittu kirjallisesti. Muutostyön suorittamisen aikana on hyvä dokumentoida kaikki muutostyön aiheuttamat kustannukset ym. vaikutukset. YSE 90 §:ssä todetaan, että urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta tehtävä muutostyö siitä huolimatta, että osapuolet eivät ole yksimielisiä siitä, kuuluuko suoritus urakkaan tai mitkä ovat muutostyön vaikutukset urakkahintaan ja urakka-aikaan. Muutostöiden tilaajan ja urakoitsijoiden edustajien tulee olla toimivaltaisia, jotta muutostöitä koskevat toimenpiteet ovat sitovia. Urakoitsija, joka on suorittanut muutostyön ilman että siitä on sovittu, esittää siihen liittyviä vaatimuksia vasta taloudellisessa loppuselvityksessä, voidaan katsoa menettäneen oikeutensa esittää tähän liittyviä vaatimuksia. [1, s. 102.]

Lyhyt yhteenveto muutostyön etenemisen osalta YSE 1998: Tilaajan on yksilöitävä muutos ja urakoitsijan on annettava tarjous viipymättä, jonka jälkeen tilaajan on käsiteltävä tarjous viipymättä. Muutostyön sisältö ja vaikutukset urakkaan on sovittava kirjallisesti ennen työn aloittamista.[1, s. 103.]

5.3 Tarjouksen sitovuus

Tarjous sopimuksen tekemisestä ja tarjoukseen annettu vastaus sitovat antajiansa. Yleensä tarjous ja siihen annettu vastaus sitovat siitä hetkestä, kun toinen osapuoli sai tiedon kyseisestä tahdonilmaisusta. Jos tarjous tai vastaus halutaan peruuttaa, sen on tapahduttava viimeistään samanaikaisesti kuin vastaanottaja saa tiedon peruutettavasta tahdonilmaisusta(Oikeustoimilaki, OikTL7§). Tätä säännöstä täydennetään OikTL39§:ssä, jonka mukaan tahdonilmaisu ei sido, jos se on peruutettu ennen kuin se on vaikuttanut määräävästi tahdonilmaisun vastaanottajan toimintaan. [2, s. 61.]. Lyhyesti sanoen tarjous sitoo OikTL:n 7 §:n mukaan tarjouksen tekijää sen jälkeen, kun vastapuoli on ottanut siitä selon.

6 HÄIRIÖTILANTEIDEN HALLINTA

Todennäköisesti lähes jokaisessa rakennusprojektissa tulee häiriötilanteita tai muutoksia olemassa olevaan sopimukseen. Ne aiheuttavat kuluja, joita ei ole ennakkoon ollut mahdollista ottaa huomioon ja jotka vähentävät projektin katetta. Kuitenkin rakennusprojektissa, kuten muussakin liiketoiminnassa täytyy tähdätä kulujen minimoimiseen ja parhaaseen mahdolliseen suorituskykyyn. Täten esimerkiksi huonosti laaditut sopimukset, joita ei ole tarkoin jo sopimusneuvotteluvaiheessa mietitty, voivat olla aiheuttamassa yllättäviä kuluja reklamaation tai muun häiriötilanteen toteutuessa. Rakennusurakan riskit on syytä tuntea. Riskien tunteminen helpottaa myös sopimuksen arvon arviointia. [1, s. 103.]

6.1 Rakennusprojektin aikaiset häiriöt

Rakennusprojektin aikaiset häiriötilanteet voivat johtua monesta syystä, kuten viivästyksistä, muuttuneista olosuhteista, testeistä, ylivoimaisesta esteestä, viranomaisten toimista jne. Häiriötilanteet saattavat johtaa sopimuksen muuttamiseen. Muutosten laatu ja suuruus riippuvat sopimuksen sisällöstä. Työsuoritus saattaa muuttua sovitusta esimerkiksi tilaajan muuttaessa urakkasuunnitelmaa, suunnittelussa havaitun virheen- tai uudenlaisen teknisen keksinnön ilmestymisen vuoksi. Yllätysten välttämiseksi on tärkeää, että sopimusmuutos- ja häiriötilannemenettelyistä sekä säännöistä sovitaan etukäteen rakennusprojektisopimuksessa.
[1, s. 104.]

YSE 1998 ja useimmat muut rakennusprojektissa yleisesti käytettävät sopimusehdot eivät valitettavasti tarjoa aina riittävän selkeitä yksityiskohtaisia menettelyohjeita ja säännöksiä häiriö- ja sopimusmuutostilanteisiin. Tämä kannattaa ottaa huomioon rakennussopimuksia tehtäessä. On muistettava, että molemmat osapuolet hyötyvät selkeästi sovituista häiriö- ja muutostilanteiden menettelyohjeista. Tarjousvaiheessa on tärkeää huomioida mm. että ennen kuin tarjous tai tilaus vahvistetaan, on reklamoitava, mikäli ei hyväksy esimerkiksi yleisiä sopimusehtoja osaksi sopimusta.[1, s. 104.]

Urakoitsijan kannattaa tarkistaa tarjoukseen ehdotettujen muutoksien hyväksytyksi tuleminen osaksi sopimusta. Mikäli jokin asia sopimusta laadittaessa jää neuvottelijoilta epäselväksi tarkistuslistat, mallisopimukset ja selkeät menettelyohjeet auttavat ennen kääntymistä asiantuntijan puoleen. [1, s. 104.]

6.2 Häiriöiden hallinta

Muutokset, joilla on vähäinen merkitys koko suoritukseen, kannattaa hoitaa työmaatasolla. Kommunikoinnin ja dokumentoimisen puutteellisuus on yllättävän suuri ongelmia aiheuttava tekijä häiriö-, muutos- ja reklamointitilanteissa rakennusprojekteissa. Tiedottaminen ja dokumentointi koetaan usein liiaksi byrokratiaksi rakennustyömaalla. Tiedon häiriö- ja muutostilanteessa olisi kuljettava projektiorganisaatiossa ruohonjuuritasoa myöten. [1, s. 105.]

Dokumentoinnin ja kommunikoinnin vähäisyys on kehno syy projektin epäonnistumiselle. Siksi on tärkeää määrittää kenelle vastuut dokumentaation säilyttämisestä tai reklamoinnista häiriö- ja muutostilanteessa kuuluvat. On kuitenkin muistettava, että reklamoinnin tekijä sekä myös vastaanottaja ovat molemmat yritystensä toimivaltaisia edustajia, jotka on hyvä ilmoittaa jo urakkasopimusta tehtäessä tai suoritusta aloittaessa. [1, s. 105.]

Sopimukset ovat sekä strategisia, että taloudellisia työkaluja yrityksen liiketoiminnalle ja niitä voidaan käyttää helpottamaan projektien onnistumista. Rakennusprojektissa ongelmia aiheuttavia tekijöitä voidaan minimoida mm. laatimalla malliasiakirjoja ja tarkistuslistoja, kouluttamalla henkilöstöä, sekä ohjeistamalla. Sopimuksen elinkaaren kokonaisuuden hallintaan yhtenä mahdollisena apuvälineenä on sähköinen sopimusten hallintajärjestelmä, johon voidaan keskitetysti tallentaa kirjeenvaihto, sopimukset ja niihin liittyvät tarjousasiakirjat ym. tarpeelliset dokumentit. [1, s. 106.]

Projektin toteutuksen seuranta helpottuu tiedon saatavuuden parantuessa ja yhteistyö niin yrityksen sisällä, kuin projektiosapuolien välilläkin hoituu kitkattomammin. Järjestelmä toimii myös apuvälineenä erilaisten aikarajojen muistuttajana. Yrityksen sisäisen toiminnan tehostuessa saadaan kustannussäästöjä ja sopimusriskit voidaan hallita paremmin. [1, s. 106.]

7 VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Lähtökohtaisesti sopimukset on pidettävä ja sopimusta rikkonut osapuoli vastaa aiheuttamastaan vahingosta täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Korvausvastuusta voi vapautua ainoastaan, mikäli sopijaosapuoli voi osoittaa pyrkineensä kaikin keinoin välttämään syntyneen vahingon. Yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet ovat käytössä siltä osin, kuin yksittäisessä sopimuksessa käytetyt ehdot puuttuvat. [1, s. 110.]

7.1 Tilaajan tiedonantovelvollisuus

Tilaajan on pyrittävä antamaan kaikki olennainen suunnittelua koskeva tieto suunnittelijalle. Tilaajaan kohdistuva tiedonantovelvollisuus on sitä laajempi ja yksityiskohtaisempi, mitä enemmän tilauksen voidaan katsoa sisältävän kyseisentyyppisestä tavanomaisesta tilauksesta poikkeavia ja yllättäviä piirteitä. Arvioitaessa tapauskohtaisesti näitä piirteitä, voidaan punninnan lähtökohtana käyttää osapuolten kesken kirjallisesti, sähköisesti tai muutoin käymää dokumentaatiota. Millaisia tietoja on vaihdettu tarjous-tilaus-tilausvahvistus-sopimusketjussa. Hankkeen esittelytilaisuuksissa käytetyt asiakirjat toimivat myös ensisijaisina dokumentteina, kun pyritään selvittämään tietojen vaihtoa puolin ja toisin. Suullisesta tietojenvaihdosta on jälkeenpäin vaikea saada yksityiskohtaista todistetta tiedoista, eikä puhutun muistaminen jälkeenpäin ole muutenkaan aukotonta. [1, s. 111.]

Omakohtaisesti huomioin projektinhoitajana, kuinka oivallinen työväline sähköposti on projektin sopimusketjun tapahtumien dokumentaatiovälineenä. Usein tehtiin tarjouspyyntöjä ja tarviketilauksia puhelimitse ja oli kätevää pyytää tarjous tai tilausvahvistus sähköpostiin, josta näki suoraan tarjouksen / tilausvahvistuksen kirjallisena dokumenttina. Tämän vuoksi mitään tärkeää tarviketoimitusta ei tarvinnut pitää muistinvaraisena ja mahdollinen reklamaatio tilausten aikataulutuksesta tai virheestä tallentui kirjallisena dokumenttina. Taloudellisesti merkittävät tilaukset kannattaa kuitenkin hoitaa muuten kuin puhelimitse.

7.2 Urakoitsijan vastuu

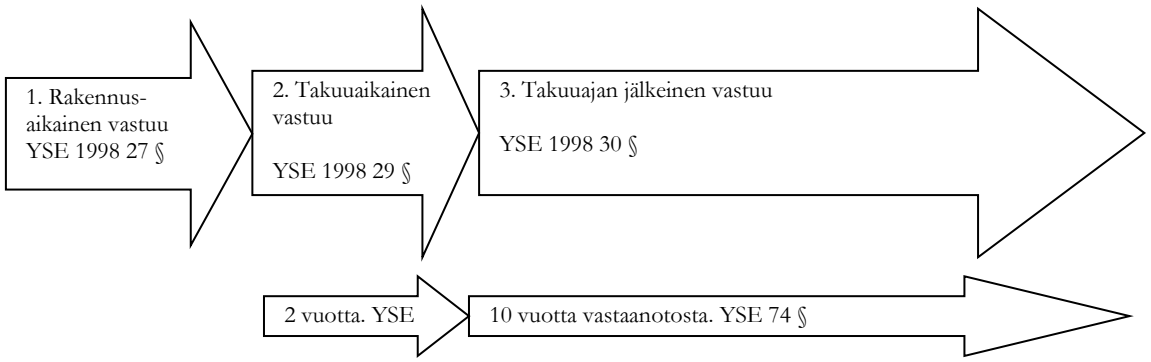
Vaikka urakoitsija ei olisi suunnittelijan sopimuskumppani, se voi joutua tilaajaan nähden vastuuseen suunnitelmissa määriteltyjen ratkaisujen soveltumattomuudesta käyttötarkoitukseen. YSE -ehtojen mukaan vastuu tilaajan toimittamissa suunnitelmissa olevista virheistä siirtyy urakoitsijalle, ellei hän ole havainnut itselleen luovutetuissa suunnitelmissa sellaista virhettä, jotka hänen tavanomaista huolellisuutta ja ammattitaitoaan käyttäen olisi pitänyt havaita(YSE 1998, 33§). [1, s. 111.]

Urakoitsijan huomatessa virheen, joka saattaa vaarantaa rakennussuorituksen onnistumisen käytettäväksi määrätyissä tarvikkeissa tai tilaajan antamissa määräyksissä, hänen on tehtävä tästä viipymättä ilmoitus tilaajalle. Vaikka urakoitsija ei ole havainnut virheellisyyksiä, vastuu näistä virheistä saattaa silti siirtyä urakoitsijalle. Edellytetään, että urakoisija tulkitsee suunnitelmia alansa ammattilaisena. [1, s. 113.]

Urakoitsijan ammattimaisuuden arviointi on aina tapauskohtaista. Virhetilanteessa urakoitsijan toimia verrataan vastaavantasoisen huolellisen urakoitsijan tavanomaiseen menettelyyn. Esimerkkinä havaittavaksi edellytettävästä virheestä voi olla selkeä kirjoitusvirhe tai vastaava. Mikäli keskitason urakoitsijan ei oleteta havaitsevan suunnittelussa tapahtunutta virhettä, vastuu ei siirry urakoitsijalle, vaan vastuu virheestä jää suunnitelman toimittaneelle tilaajalle, joka voi kääntyä vaatimuksineen suunnittelijan puoleen. Todistamisvelvollisuus vastuun siirtymisestä urakoitsijalle on tilaajalla. [1, s. 113.]

Vastuu virheistä rakennusurakkasopimuksen osapuolten välillä on periaatteessa täysimääräistä, sillä urakkasopimuksissa ei rajoiteta yleensä erikseen suunnitteluvirheestä aiheutuvaa vahingonkorvausvelvollisuutta. Sen sijaan suunnittelusopimusten vastuuta usein rajoitetaan. [1, s. 105.]

Kuva 1.



Urakoitsijan vastuu on YSE 1998 -ehdoissa jaettu erilaisiin vastuuaikoihin. [1, s. 68.]

Kuva 1:n tarkempi kuvaus:

1. Rakennusalan yleisiin sopimusehtoihin kuuluu kahden vuoden takuuaika, joka päättyy, kun takuutarkastus on tehty.

2. Takuuaika alkaa siitä hetkestä, kun rakennuskohde tai sen erikseen vastaanotettavaksi sovittu osa vastaanottotarkastuksessa on hyväksytty vastaanotetuksi. Tämän jälkeen siirtyy rakentajalle vastuu tekemästään piilovirheestä, jota ei ole voitu tarkastuksessa havaita tai rikollisesta toiminnasta.

3. Rakennusurakoitsijoilla ja gryndereillä on olemassa kymmenen vuoden vastuuaika, joka päättyy siis kymmenen vuoden kuluttua rakennuksen vastaanottamisesta.

7.3 Takuu käytännössä

Takuu käsitetään yleisesti takuun antajan vastuuta lisääväksi sitoumukseksi. Tosiasiassa se voi kuitenkin muodostua myös vastuuta rajoittavaksi. Ratkaisevaa on takuuehdon sisältö, eli mitä on sovittu. Eri vastuuajat eroavat toisistaan todistustaakan, sisällön ja reklamoinnin suhteen. Virhetilanteessa urakoitsijan täytyy ensimmäiseksi selvittää, minkä vastuuajan virhetilanteesta on kulloinkin kysymys. Häiriö tai vika saattaa takuuaikana ilmetessään johtaa vastuuseen, mutta sama häiriö tai vika 10 vuoden vastuuaikana ilmetessään voi olla johtamatta vastuuseen. [1, s. 68.]

YSE -ehtojen vastuujärjestelmästä seuraa, että urakoitsijalla on näyttövelvollisuus vastaanotosta alkavan 2 vuoden takuuajan aikana siitä, että tänä aikana ilmennyt virhe johtuu urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Käytännössä tämä tarkoittaa urakoitsijan aktiivista toimintaa häiriötilannetta selvitettäessä. YSE -ehdoissa takuuaikajärjestelyllä tarkoitetaan urakoitsijan vastuuta tilaajalle urakka-suorituksen virheettömyydestä sen jälkeen, kun urakkasuoritus on luovutettu tilaajalle ja takuujärjestely on korjaustakuuta. [1, s. 69.]

Urakoitsija siis sitoutuu kustannuksellaan korjaamaan sellaiset rakennussuorituksessa takuuaikana ilmenneet puutteet ja viat, joiden hän ei näytä johtuvan omasta suorituksestaan riippumattomasta syystä ja jotka hänelle osoitetaan ennen takuuajan loppua. Korkeimman oikeuden ennakkotapauksen (KKO 2001:14) mukaan urakoitsijan velvollisuus virheen korjaamiseen lähtökohtaisesti käsittää myös rakenteiden purkamisen ja uudelleen tekemisen, kun kysymys on virheiden poistamiseksi välttämättömistä toimenpiteistä. [1, s. 70.]

Lisäksi on edellytettävä, että tällaiset toimenpiteet ovat ennakoitavissa. Käytännössä urakoitsija tilaa korjauksen rakenteet rakentaneelta urakoitsijalta. Rakennuttajalla on viime kädessä oikeus teettää työ urakoitsijan kustannuksella. Sopijapuoli ei vastaa vahingoista, joita tämä ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallakaan välttää. [1, s. 70.]

YSE -ehdoissa on esimerkkiluettelo, jonka mukaan esimerkiksi virheellinen käyttö tai tilaajan vastuulle kuuluvien huoltotoimenpiteiden laiminlyönti sekä normaali kuluminen ovat urakoitsijan korvausvastuusta vapauttavia seikkoja. Vaurio, jonka ulkopuolinen on aiheuttanut tai tilaajan vastuulla oleva toimenpide ovat urakoitsijasta riippumattomia syitä. Tilaajan määräämä virheellinen järjestelmä tai rakenneratkaisu, sekä tilaajan määräämä tarkoitukseen sopimaton tuote ovat seikkoja, joista urakoitsija ei lähtökohtaisesti vastaa. [1, s. 68.]

7.4 Huomautuksentekovelvoite

Huomautuksentekovelvoite on asetettu urakoitsijalle ja tilaajalle YSE -ehdoissa 33 §, 62 §. Mikäli osapuoli havaitsee virheellisyyksiä toisen osapuolen suorituksessa, siitä on tehtävä huomautus. Huomautuksenteon laiminlyönti saattaa johtaa vastuuseen. [1, s. 69.]

Takuu kääntää todistustaakan, joten urakoitsijan edun mukaista on luotettavasti ja perusteellisesti selvittää vian syy. Urakoitsijan siis kannattaa olla aktiivinen mittausten, katselmusten, valokuvaamisen, näytteidenoton, videoinnin ja muiden selvittelyjen järjestämisessä. Käytännössä joudutaan usein pyytämään asiantuntijalausuntoa vian syyn selvittämiseksi. [1, s. 69.]

Joiltakin osiltaan urakkasuorituksen takuuaika voi muodostua kahta vuotta pidemmäksi. YSE -ehtojen 29 § 6 kohdan perusteella voi syntyä tilanne, jossa urakoitsijan aliurakoitsijalla tai tavarantoimittajalla on urakoitsijan takuuaikaa pidempi takuuaika. Tällöin urakoitsija vapautuu vastuusta suhteessa tilaajan ylimenevältä ajalta, mikäli tilaaja hyväksyy aliurakoitsijan ja tavarantoimittajan sitoumuksen suorasta vastuusta tilaajalle. [1, s. 69.]

7.5 Suunnittelijan vastuu

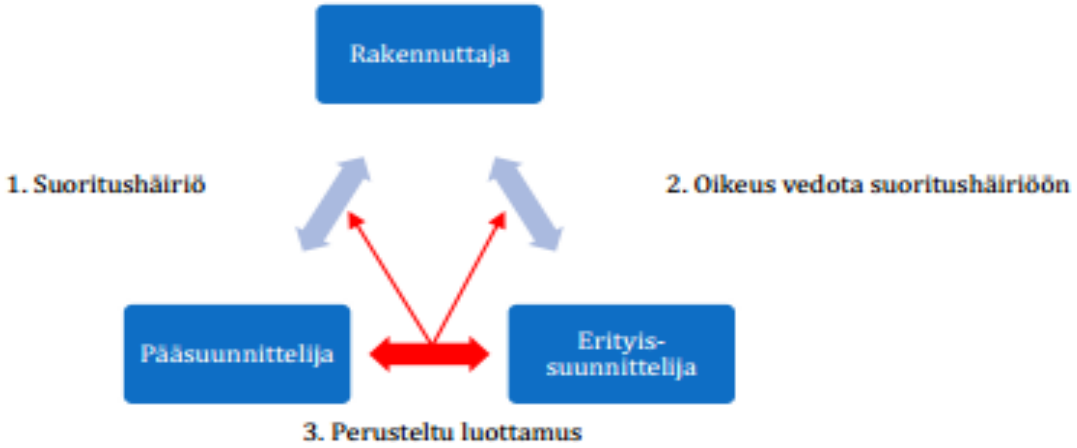
Suunnittelu on virheellistä, mikäli suunnittelija on jättänyt huomioimatta jonkin tilauksessa olleen osa-alueen kokonaan tai osittain, eikä siis tilauksen edellyttämällä tavalla. Virhe suunnittelussa on myös, jos suunnittelijan laatima suunnitelma johtaa toiseen lopputulokseen, kuin mitä suunnittelun tilaaja on tarkoittanut. Lähtökohtana on, että virhe kyetään osoittamaan juuri suunnittelusta aiheutuneeksi. [1, s. 114.]

Suunnitteluvirhe voi johtaa siihen, että suunnitelman perusteella tehty työ täytyy tehdä uudestaan. Mikäli suunnitteluvirheen vuoksi joudutaan korjaamaan valmiita rakennuksia, saattavat taloudelliset menetykset olla suuria. Koko rakennusprojekti voi viivästyä, rakennuksen käyttäjille voi aiheutua menetyksiä ja rakennuksen omistaja voi menettää vuokratuloja. Korvausvelvollisuuden laajuus voi säännösten puitteissa vaihdella suunnittelun uudelleentoteuttamisen lisäksi täyden vahingonkorvauksen suorittamiseen vahinkoa kärsineelle osapuolelle. Suunnittelijan korvausvastuu tältä suunnitelman tilannutta kohtaan määräytyy ensisijaisesti osapuolten välillä olevan sopimuksen mukaisesti esimerkiksi Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (KSE – ehdot). [1, s. 115.]

7.6 Suoritushäiriö suunnittelijoiden välillä

Sopimusperustaisen korvausvastuun lähtökohta on se, että velallinen on syyllistynyt suoritushäiriöön. Suoritushäiriön syntymistä arvioidaan sen perusteella, mitä osapuolten kesken on sovittu. Välittömän sopimussuhteen ylittävässä vastuussa suoritushäiriön määrittelevää sopimussuhdetta ei ole olemassa, joten suoritushäiriö pyritään määrittelemään niiden normien avulla, joihin osapuolet ovat sitoutuneet. Normeihin saattaa sisältyä myös osapuolten välisen luottamuksen suojaamista. [6, s. 44]

Kuva 2.



Sopimusnormien vaikutus suunnittelijoiden väliseen suoritushäiriöön. [6, s. 44]

Kuvassa 2. havainnollistetaan suoritushäiriö suunnittelijoiden välillä. Välittömän sopimussuhteen ylittävässä vastuussa suoritushäiriön sisältö on yhtäältä ikään kuin asetelman sopimusten summa. Lähtökohdan suoritushäiriölle rakennuttajaa kohtaan muodostaa pääsuunnittelijan suoritushäiriö (kuva 2. kohta 1). Erityissuunnittelijan oikeus vedota suoritushäiriöön (kuva 2. kohta 2). Suoritushäiriö voi syntyä myös suunnittelijoiden väliseen perusteltuun luottamukseen nojautuen (kuva 2. kohta 3). [6, s. 44]

MRL 120 §:ssä(Maankäyttö- ja rakennuslaki) määrätään rakennussuunnittelusta seuraavasti:

”Rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (pääsuunnittelija). Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö huolehtii siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä yhden tulee olla nimetty tämän erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.” [1, s. 115.]

RakMK A2-osan määräys 3.1.1 kohdan mukaan:

”Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia rakennushankkeen suunnitelmien riittävästä laadusta ja laajuudesta niin, että suunnitelmilla voidaan osoittaa rakentamiselle asetettujen vaatimusten täyttäminen.” [5, 139.]

8 OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET SOPIMUSKETJUSSA

8.1 Suunnittelijan vahingonkorvausvelvollisuus

Rakennusprojektin voidaan katsoa perustuvan sopimusketjuille tai -verkostoille. Samaan sopimusketjuun kuuluvien välillä voi olla oikeudellisia vaikutussuhteita myös yli välittömän sopimussuhteen. Koska suunnittelu on tämän ketjun alkupäässä oleva lenkki, voi virheestä vahinkoa kärsiviä tahoja olla ketjun myöhemmässä vaiheessa lukuisia. Sopijaosapuolet evät voi keskinäisellä sopimuksellaan rajata vastuutaan ulkopuolisia sitovasti esimerkiksi niin, että kumpikaan ei vastaa ulkopuolisille aiheuttamistaan virheistä tai viivytyksistä. Sen sijaan sopimalla voidaan puolin ja toisin jakaa lopullista korvausvelvollisuutta ulkopuolisille aiheutuneista vahingoista. [1, s. 120.]

Ulkopuolisen oikeutta hakea korvausta kummalta tahansa sopimuskumppanilta ei voida sopijapuolten keskinäisin sopimuksin rajoittaa. Sekä urakoitsijan että suunnittelijan vastuu ulkopuolisille aiheutuneista vahingoista perustuu vahingonkorvausoikeudellisiin säännöksiin. Vahingonkärsijän on toteennäytettävä, että vahinko on aiheutunut sen tuottamuksesta, jolta hän korvausta vaatii. Urakoitsijan kannalta katsoen on tärkeää, että ulkopuolisen esittämiin korvausvaatimuksiin suhtaudutaan torjuvasti, jos vahinko on aiheutunut esimerkiksi suunnitteluvirheen vuoksi. Ulkopuolisille maksettujen korvausten vaatiminen vahingon aiheuttaneelta suunnittelijalta voi olla ongelmallista johtuen vahingonkorvausoikeudellisista periaatteista. [1, s. 120.]

8.2 Suunnittelijan vastuun kesto

Jos vastuuajasta ei ole sovittu, katsotaan kuinka pitkään vastuu yleensä vastaavissa tapauksissa kestäisi. Vuoden 2004 voimaan tulleen velan vanhentumisesta annetun lain mukaan korvausvelka vanhentuu kolmen vuoden kuluttua siitä, kun velkojana oleva osapuoli on havainnut virheellisyyden sopimuksen täyttämisessä tai kun virhe olisi pitänyt havaita. [1, s. 120.]

Velan vanhentuminen on kuitenkin katkaistava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut sopimusrikkomuksesta eli esimerkiksi virheellisen suunnitelman luovuttamisesta. Vanhentumisaika voidaan katkaista todisteellisella vaatimuksella, joka tulee olla riittävän yksilöity. Pelkkä yleisluonteinen reklamaatio ei keskeytä tehokkaasti yleistä vanhentumisaikaa. Mikäli kysymyksessä on vanhentumislain tarkoittama korvausvelka, vanhentumisajan keskeyttävästä vaatimuksesta on käytävä lisäksi ilmi velan määrä sillä tarkkuudella kuin kussakin tilanteessa kohtuudella voidaan edellyttää. Jos velan määrä ei ole vanhentumisaikaa katkaistaessa selvillä, määrä on arvioitava. [1, s. 121.]

Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja sovellettaessa suunnittelijan vastuun ajallista ulottuvuutta koskevat säännökset on pyritty sovittamaan yhteen urakoitsijoiden vastuuaikaa koskevien määräysten kanssa. KSE 1995 -ehtojen 3.2.5-kohdan mukaan suunnittelijan vastuu on voimassa, kunnes hänen suorittamansa tehtävän perusteella toteutettu työ on hyväksytty työn suorittajan takuuajan vakuuden vapauttavan tai sitä vastaavan tarkastuksen perusteella. [1, s. 121.]

Ellei takuuaikaa ole määrätty, vastuu päättyy yhden vuoden kuluttua suunnittelukohteen valmistumisesta. Mikäli suunnittelijan laatimaa suunnitelmaa ei toteuteta syystä tai toisesta sovitussa aikataulussa, suunnittelijan vastuu on voimassa enintään viisi vuotta siitä, kun suunnitelma on kokonaisuudessaan valmistunut. Lopullinen korvausvaatimus on esitettävä yhden vuoden kuluessa kohdassa 3.2.5 mainitusta suunnittelijan vastuun päättymisestä. Muussa tapauksessa tilaaja menettää oikeutensa korvaukseen. [1, s. 120.]

Urakoitsijan takuuajan jälkeen ilmaantuvista vioista ja puutteista ei pääsääntöisesti vastaa suunnittelija, jos ne eivät ole aiheutuneet suunnittelijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta, jota ei kohtuudella ole voitu havaita ennen takuuajan päättymistä. Tällöin suunnittelija voidaan asettaa vastuuseen takuuajan jälkeenkin. Myös nk. piilevän virheen tilanteissa suunnittelija voidaan asettaa takuuajan jälkeenkin vastuuseen. Piilevään virheeseen vetoavan on voitava osoittaa, että virhe on ollut olemassa suorituksen luovutushetkellä, jotta suunnittelija voidaan saattaa tapauksessa korvausvastuuseen. [1, s. 121.]

Suunnittelusopimusta laadittaessa on muistettava:

- määritellä yksityiskohtaisesti suunnittelijan suoritusvelvollisuus ja kohde
- määritellä suunnittelijan vahingonkorvauksen ja vastuun enimmäismäärä sekä -aika
- edellyttää asianmukaisen vastuuvakuutuksen voimassaoloa todistettavasti
- sopia tapauskohtaisesti sopivin palkkiomuoto ja veloitusperusteet
- sopia suunnitelmien toistuvasta käytöstä maksettavista korvauksista tai muista lisämaksullisista palveluista
- määritellä sopimuksen keston lisäksi sen muuttamisen, irtisanomisen ja purkamisen edellytykset, menettely ja muoto
- sopia alihankkijapolitiikasta
- sopia ulkopuolisten korvausvaateiden jakamisesta
- sopia sovellettavasta laista ja ristiriitaisuuksien ratkaisemisesta
- toistuvissa toimeksiantosopimuksissa on hyvä laatia puite- tai partnership -sopimus, jossa sovitaan mm. KSE -ehtojen tulemisesta yksittäisten sopimusten osaksi.
  [1, s. 123.]

Tarjoustoiminnassa ja sopimusneuvotteluissa on lisäksi muistettava tietyt sopimusoikeuden pelisäännöt, joiden noudattaminen takaa sen että sopimukset vastaavat osapuolten tarkoitusta:

- Sopimusehtojen tulee olla selkeitä ja ymmärrettäviä, sillä epäselvissä tapauksissa ehto- ja voidaan tulkita laatijan vahingoksi.
- Tilaajan asemaan tulee kiinnittää huomiota. Jos ostajana ei ole alan ammattilainen, on sopimusehdot käytävä läpi huolellisesti.
- Kaikki sellaiset sopimusehdot, joihin halutaan vedota, on liitettävä sopimukseen ja toimitettava sopimuskumppanille.
- Ankariin ja yllättäviin ehtoihin on aina kiinnitettävä sopimuskumppanin huomio. Ehto, joka merkittävästi rajoittaa korvausvastuuta on usein ankara ja yllättävä.
  [1, s. 123.]

Molempien sopimuskumppaneiden asema on turvatumpi, kun sopimukset tehdään huolella ja ammattitaidolla, myös sopimukselliset yllätykset pystytään tällöin eliminoimaan ennakolta. Urakoitsijan on syytä huomioida rajoitusehdot myös tilaajan ja/tai rakennuttajan kanssa tehtävissä sopimuksissa, jolloin vastuu ei jäisi tarkoituksettomasti urakoitsijalle. [1, s. 123.]

8.3 Vastuuriskien hallinta suunnittelussa

Suunnittelusopimusten vastuita voidaan hallita paremmin huomioimalla seuraavat asiat:

- suunnittelijoiden ammattitaitoisuus, asianmukaiset työvälineet ja alan viimeisin tieto säännöksistä, sekä menetelmistä aina asiantuntevaan asiakaspalveluun
- riittävän tasokkaat ja yksityiskohtaiset lähtötiedot toimeksiannosta
- suunnittelutiimin hyvä sisäinen yhteistyö ja laadukkaat alihankkijat
- tarkka dokumentointi ja sisäinen kontrolli toimeksiannon aikana (muutokset sekä lisäykset huomioiden)
- yhteistyössä ja -ymmärryksessä tilaajan kanssa laaditut sopimukset riittävän tarkoin yksityiskohtiaan myöten kirjallisesti sopien
- sopimukset ja ehdot, joita toteutetaan kaikissa toimeksiannoissa
- projektin osapuolten tarkastus- ja myötävaikutusvelvollisuus
- aktiivinen yhteistyö muiden suunnitteluun liittyvien yhteistyötahojen kanssa
- sopiminen mahdollisesta lisätyöstä ja sen tarpeen päättämisestä etukäteen suhteessa sopijakumppaniin tavoitteena joustavuus ja sopimuksessa pysyminen myös erimielisyyksien ilmaantuessa ja tarvittaessa eri asiantuntijoita kuten lakimiehiä konsultoiden. ([1, s. 124.]

9 SOPIMUSRIKKOMUKSEN TAI SUORITUSHÄIRIÖN SEURAAMUKSET

9.1 Vastuusta vapautuminen yleisen sopimusoikeuden perusteella

Suorituksen täyttämisestä voi vapauttaa vain:
1. ylivoimainen este (on tarpeellista määritellä itse sopimuksessa)
2. mikäli suoritusvelvollinen voi näyttää, että viivästys aiheutui jostakin muusta kuin hänen kontrollipiiriinsä kuuluvasta seikasta tai
3. jos tilaaja on itse aiheuttanut viivästyksen. [1, s. 172.]

1. Ylivoimaiseksi esteeksi määritetään lähtökohtaisesti vain luonnononnettomuudet tai viranomaisten kiellot, jotka täysin estävät toimituksen. Vastuusta vapauttavan ylivoimaisen esteen tulee lisäksi olla ennalta arvaamaton. Silloin, kun suorituksen mahdottomuudesta, sen sisällöstä ja seuraamuksista on sovittu, puhutaan force majeure -lausekkeesta. [1, s. 172.]

2. Kontrollivastuu perustuu ajatukseen, että myyjä vastaa organisaation sisällä tapahtuvista häiriöistä samoin kuin alihankkijoistaan. Kelvolliseksi vapautumisperusteeksi käy periaatteessa vain ulkoinen syy. Eskulpaatiovastuu taas tarkoittaa, että vastuusta vapautuakseen tulee velallisen näyttää toimineensa huolellisesti. Sekä kontrolli- että eskulpaatiovastuun perustana on pääsääntö, jonka mukaan sopimuksen jäädessä täyttämättä, laiminlyönti katsotaan toimitukseen sopimuksessa velvoittautuneen syyksi. Vastuusta voi siis vapautua vain näyttämällä, että viivästys on ollut sopimuksessa velvoittautuneen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. [1, s. 172.]

Sopimussuhteisiin sovellettava vastuu poikkeaa vahingonkorvausoikeuden ns. tuottamusvastuusta, jota sovelletaan silloin, kun kyse ei ole sopimussuhteesta. Tuottamuksellinen vastuu syntyy sille, joka on toiminut huolimattomasti. Kun vahinko ei ole sattunut sopimussuhteessa, täytyy korvauksen vaatijan näyttää, että vahingon aiheuttaneella on ollut tuottamusta eli tämä on huolimattomuudellaan aiheuttanut vahingon. [1, s. 172.]

Sopimussuhteessa sen, jonka väitetään toimineen huolimattomasti, on näytettävä, ettei syy ollut hänen, vaan joko sopimuksen toisen osapuolen tai, että kyseessä on ollut ylivoimainen este (kontrolli- ja eskulpaatiovastuu). [1, s. 173.]

9.2 Vahingonkorvausten määräytyminen

Vahingonkorvausoikeuden yleiset opit on osittain kirjattuina vahingonkorvauslakiin. Siinä vahinko on jaettu kolmeen ryhmään: varallisuusvahingot, esinevahingot ja henkilövahingot. Sopimuksen ulkopuolisissa vahinkotapahtumissa (varallisuusvahingot) puhdasta taloudellista vahinkoa ei korvata, mikäli sitä ei ole aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla tai julkista valtaa käytettäessä tai jollei ilmene muita painavia syitä taloudellisen vahingon korvaamiseen. Sopimussuhteessa taloudellinen vahinko kuitenkin tulee korvattavaksi. [1, s. 174.]

9.3 Sopimuksen näkymätön osa

Sopimuksen teossa on ymmärrettävä velvoitteet ym. sopimukseen liittyvät kirjalliset asiat ja termit. Näiden lisäksi on ymmärrettävä myös se, mitä sopimuksessa ei ole sanottu, mutta vaikuttaa kuitenkin sopimuksen sisältöön (sopimuksen näkymätön osa). Pakottavat oikeusnormit, alan vakiintunut käytäntö ja tahdonvaltainen lainsäädäntö voivat sopimuksen täydentämisen kautta vaikuttaa olennaisesti siihen, millaisen sisällön sopimus oikeudellisessa arvioinnissa saa[1, s. 191.]. Urakkasopimukseen vaikuttavasta materiaalista velvoittavuusjärjestyksessä ensimmäisenä tulevat pakottavat normit, joita yritysten välisissä suhteissa on varsin vähän. Toisena on se, mitä osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet, kuten urakka-asiakirjat muutoksineen. Vakioehdot kuuluvat tähän ryhmään silloin, kun ne on otettu sopimuksen osaksi. Kolmantena pätevät alan tapa ja käytäntö, jonka osapuolet ovat omaksuneet. Neljäntenä tahdonvaltaiset oikeussäännöt ja niihin rinnastuvat oikeusperiaatteet. [1, s. 29.]

Sopimuksen näkymätön osa on erityisen hankalasti hinnoiteltavissa. Ongelmakohdat eivät välttämättä tule esiin ennen kuin sopimusta täytetään. Seurauksena voi olla, että alun perin hyvänä pidetty sopimus muuttuukin huonoksi, toisinaan jopa erittäin huonoksi. [1, s. 321.]

9.4 Vastuuselvityksen vaiheet

1. Ensin arvioidaan erityisesti oikeusnormien urakoitsijan suoritukselle ja työn kohteelle asettamia vaatimuksia. [1, s. 191.]

2. Urakoitsijan velvoitteiden ymmärtäminen muodostaa perustan suoritushäiriötilanteiden, kuten viivästyksen tai virheen oikeudelliselle arvioinnille. Arvioinnin lähtökohtana on velvoitteiden ja tapahtuneen suorituksen vertailu. [1, s. 191.]

3. Suoritushäiriön vastuuarvioinnissa tulee muun ohessa arvioida onko tilaaja täyttänyt omat velvollisuutensa ja vedonnut suoritushäiriöön asianmukaisella tavalla. Jos toisin ei ole sovittu, oikeusnormit asettavat kriteerit suoritushäiriöön vetoamisen asianmukaisuuden arvioinnille. Esimerkiksi ylivoimaisen esteen tilanne voi vaikuttaa vastuuarviointiin. [1, s. 191.]

4. Suoritushäiriöiden arvioinnin kannalta vastuun kesto on olennainen. Vastuun vanhentumisen jälkeen ei suoritushäiriöön voi pätevästi vedota, joten vastuun vanhentumisaika on riskinjaon kannalta keskeinen kysymys. [1, s. 191.]

Vastuunselvittelyn vaiheisiin liittyvät seikat tulee huomioida jo sopimuksenteko- ja sopimuksen täyttämisvaiheessa niihin liittyvää sopijaosapuolen toimintaa ohjaavina. Erityisesti takuuehtoihin kiinnitetään huomiota sopimusehdoissa, koska ne voivat olennaisesti ja monella tavalla vaikuttaa suoritushäiriötä koskevaan vastuuarviointiin. [1, s. 191.]

Takuu voi käytännössä liittyä sopijaosapuolten velvoitteiden sisältöön, virhevastuun oikeudelliseen arviointiin tai virhevastuun ajallisiin kysymyksiin. YSE 1998 -ehdoissa virhevastuu on jaettu takuuaikaiseen ja takuun jälkeiseen vastuuseen. [1, s. 191.]

Suomen lainsäädännössä ei ole erityisesti urakkaa sopimustyyppinä koskevaa lainsäädäntöä. *Oikeustoimilaki* sääntelee sopimuksen syntymistä yleisesti. Laki saatavan vanhentumisesta, myöhemmin *vanhentumislaki* soveltuu ns. yleislakina urakkasopimuksiin, jonka perusteella urakoitsijan vastuun kesto määräytyy. Julkisoikeudellinen *maankäyttö- ja rakennuslaki* asettaa rakentamiselle pakottavalla tavalla yleisiä vaatimuksia. *Asuntokauppalaki ja kuluttajansuojalaki* sisältävät asuntotuotantoa ja kuluttajasopimuksia koskevia pakottavia normeja. Asuntokauppalain 4. lukuun sisältyy mm. uuden asunnon virheen määrittelevä säännös. Laissa säädetään nimenomaisesti myös vastuun kestosta ja osapuolten mahdollisuuksista esittää vaatimuksia. [1, s. 192.]

Asuntokauppalain 2. luku sisältää pakottavia säännöksiä osakkeenomistajan suojaamiseksi rakennusvaiheessa. Asuntokauppalaki koskee myös perustaja- eli grynderiurakointiin liittyviä oikeussuhteita, mutta ei sovellu kaikkiin perustajaurakoinnin tilanteisiin, kuten liike- ja toimistotalorakentamiseen. Kuluttajansuojalain luku 9 ”Taloelementtien kauppa ja rakennusurakka” sääntelee elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan (tilaajana) välisiä sopimuksia, joiden sisältönä ovat rakennuksen asennusvalmiit elementit ja niihin mahdollisesti liittyvä asennus (esimerkiksi talopaketit). Lain soveltamisalaan kuuluvat myös rakennuksen tai sen yhteyteen kuuluvan kiinteän rakennelman rakentaminen tai korjausrakentaminen, sekä edellä mainittuihin hankkeisiin liittyvä huomattava osaurakka ja taloudelliselta merkitykseltään huomattava asuinhuoneiston peruskorjaus ja -parannus. [1, s. 193.]

10 OIKEUSPERIAATTEET JA VELVOLLISUUDET RAKENNUSURAKASSA

10.1 Oikeusperiaatteet

Sopimusvapauden periaate merkitsee vapautta tehdä sopimus, määritellä sopimuksen sisältö ja muoto, sekä valita sopimuskumppani. *Sopimusten sitovuuden periaate* muodostaa perustan velvollisuudelle noudattaa sopimuksia. Täysin rajoitukseton ei sopimusvapaus kuitenkaan ole. [1, s. 193.]

Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla mm. sopijaosapuolten tiedollinen asema ja tasavertaisuus voivat olla sopimuksen oikeudellisessa arvioinnissa huomioitavia seikkoja. Yhdenvertaisuusperiaate heijastuu tilaajan tiedonantovelvollisuuteen. [1, s. 193.]

Rakennuttajan *tiedonantovelvollisuuden* vastinparina on urakoitsijan *selonottovelvollisuus*. Urakoisija ei voi vain passiivisesti ottaa vastaan rakennuttajan antamia tietoja, vaan urakoitsijan edellytetään selonottovelvollisuutensa perusteella tulkitsevan annettuja tietoja ammattilaisen tavoin ja virheellisyyksiä havaitessaan on niistä velvollinen tiedottamaan. Rakennuttaja voi rajoittaa omaa vastuutaan urakoitsijalle antamistaan tiedoista sopimusehdoin, jolloin urakoitsijan selonottovelvollisuus korostuu. [1, s. 193.]

Kohtuullisuusperiaatteen (36§) perusteella kohtuutonta sopimus-ehtoa voidaan yksittäistapauksessa sovitella. Kohtuusperiaate liitetään vahvasti kuluttajasuhteisiin, joissa korostuu ajatus heikomman osapuolen suojaamisesta, mutta voi saada merkitystä myös liikesuhteessa, esimerkiksi vastuunrajoitusehdon pätevyyttä arvioitaessa. [1, s. 193.]

Lojaliteettiperiaatteeseen perustuen sopijaosapuolten velvollisuutena on pyrkiä huomioimaan myös toisen sopijakumppanin edut niin sopimusneuvotteluissa kuin sopimusta täytettäessä. Sopijakumppanille yhteistoiminnasta syntyneiden perusteltujen odotusten ja luottamuksen vastainen menettely voi olla lojaliteetti-periaatteen vastaista. [1, s. 204.]

Lojaliteettiperiaatteen keskeisenä soveltamisalueena pidetään pitkäkestoisia yhteistoimintasopimuksia, kuten urakkasopimusta, jonka erityispiirteet vaikuttavat periaatteen konkreettiseen sisältöön yksittäisessä tilanteessa. [1, s. 204.]

Rakennuttajan *myötävaikutusvelvollisuus* tarkoittaa rakennuttajan nimenomaista velvollisuutta myötävaikuttaa urakoitsijan mahdollisuuksiin täyttää urakkasopimuksen velvoitteet. Jos urakoisijan suoritushäiriö johtuu rakennuttajasta johtuvasta esteestä, ei urakoitsija ole lähtökohtaisesti vastuussa suoritushäiriöstä. [1, s. 205.]

Tarkastus- ja reklamaatiovelvollisuudet: Erityisesti virhetilanteissa suoritushäiriön havaitsemiseen ja siihen vetoamiseen liittyvillä seikoilla on merkitytä. Tilaajalla on velvollisuus tarkastaa urakoitsijan suoritus. Vaikka vastaanottotarkastuksesta ei sovita tai se jätetään jopa pitämättä, on tilaajalla velvollisuus tarkastaa urakoitsijan suoritus vallitsevat olosuhteet huomioiden viivytyksettä luovutuksen tapahduttua. Mikäli tilaaja ei reklamoi urakoitsijan suoritushäiriöön tai virheeseen, tilaaja voi menettää oikeuden vedota niihin. Reklamaatio on lisäksi tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe olisi tullut havaita. [1, s. 205.]

Oikeusperiaatteet siis vaikuttavat urakkasopimuksen yhteydessä sovittujen velvoitteiden tulkintaan. Lisäksi tulkintaan vaikuttavat nimenomaiset sopimuksen tulkintaperiaatteet, kuten periaate, jonka mukaan epäselvää ehtoa tulkitaan laatijan vahingoksi. [1, s. 195.]

Hyvän rakennustavan noudattamisvelvoite: Urakoitsijan velvoitteiden määrittämiseen ja niiden arviointiin liittyy keskeisesti hyvän rakennustavan noudattamista koskeva periaate, jonka noudattamisvelvoite asetetaan nimenomaisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain lähtökohtana on, että rakentamisessa tulee noudattaa yleisesti hyvää rakennustapaa, vaikka siitä ei erikseen olisikaan sovittu. [1, s. 197.]

Lyhyesti määriteltynä *hyvä rakennustapa* tarkoittaa rakennusalalla yleisesti vakiintunutta käytäntöä ja tapaa sekä laadun osalta vastaavanlaisissa rakennustöissä yleensä noudatettavaa menettelyä hyvän ja kunnollisen työn tuloksen aikaansaamiseksi. Hyvän rakennustavan vaatimus sisältää yleisesti ottaen myös *ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksen*. [1, s. 197.]

Myös *tekniset normit*, jotka eivät olleet sopimuksen osana, voivat tulla huomioitavaksi arvioitaessa urakoitsijan *suoritusvelvollisuutta*. Rakennusalan sisäisistä standardeista merkittäviä ovat erityisesti rakennustietosäätiön julkaisemat rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL-järjestelmä). Näillä ohjeluontoisilla normeilla ja standardeilla on merkitystä konkretisoitaessa hyvää rakennustapaa. [1, s. 194.] Mikäli YSEn soveltamisesta urakkasopimukseen ei sovita, ollaan tekemisissä jo edellä mainitun sopimuksen *näkymättömän osan* kanssa. Mikäli tämä tapahtuu tiedostamatta, saattaa eteen tulla yllätyksiä. [1, s. 195.]

10.2 Urakkasuorituksen aikataulu

Mikäli sopimuksessa ei ole määräyksiä urakan aikataulusta, YSE 17.1 §:n mukaan työt on aloitettava viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun sopimus on syntynyt sekä saatettava loppuun sellaisessa ajassa, kuin se kohtuuden mukaan on mahdollista. Mainitusta aloittamisajankohdasta voidaan poiketa, mikäli työn suoritus edellyttää rakennuskohteen muiden töiden edistymistä. Urakkasuorituksen ajasta kannattaa sopia, koska tällä on ratkaiseva merkitys viivästykseen liittyvien seuraamusten osalta. [1, s. 196.]

Urakkasuorituksen ajasta sopimatta jättäminen tuo epävarmuutta urakoitsijan suorituksen määräajasta, joka taas luo ongelmia molempien sopijapuolien sopimusriskien hallintaan. Tällainen toiminta aiheuttaa helposti riitatilanteita, onhan osapuolten huomioitava myös velvoitteensa muita sopimus- ja yhteistyö-kumppaneitansa kohtaan. Epäselvyys urakan valmistumisesta ja oikeasta luovutus-ajankohdasta voivat aiheuttaa todella raskaita seuraamuksia.
[1, s. 196.]

10.3 Urakkasuorituksen sisältöä koskevat vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on pakottavasti määrätty rakennukselle asetettavista vaatimuksista, joita täsmentää Suomen rakentamismääräyskokoelma. Rakennus- ja maankäyttölain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee olla muun muassa:

- *käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset.*
- *olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.* [1, s. 196.]

Hyvän rakennustavan konkreettinen sisältö, sekä toteutusvaihtoehtojen laajuus ovat sidoksissa hankkeeseen liittyvien seikkojen ohella myös alan kehitykseen. Hyvän rakennustavan vaatimukset kohdistuvat itse rakentamiseen ja rakentamisessa käytettäviin rakennustarvikkeisiin, joista työn tulos muodostuu. Hyvää rakennustapa käsittää nimenomaisesti hyvän ja kunnollisen työn tuloksen. [1, s. 197.]

11 URAKKASOPIMUSTEN HALLINTA

Urakkasopimuksissa keskeiset kysymykset määrittyvät sopimuksen näkymättömän osan perusteella, jos niistä ei ole toisin sovittu esimerkiksi liittämällä yleisiä sopimusehtoja sopimuksen osaksi. YSEn soveltuminen edellyttää, että ehdot on otettu osaksi sopimusta. Jos näin ei ole ollaan tekemisissä sopimuksen näkymättömän osan kanssa niiltä osin, kun asioista nimenomaisesti ei ole sovittu. [1, s. 220.]

11.1 Eri sopimusehtojen sisältö

Hankkeeseen liittyvistä kysymyksistä osapuolilla on mahdollista sopia nimenomaisesti tai liittää yleiset sopimusehdot (esim. YSE) sopimuksen osaksi. Ennakoivan sopimuksen lähtökohtana on, että sopijapuolet ymmärtävät ja tiedostavat sopimiseen liittyvät riskit sekä mahdollisuudet. Täytyisi havaita ja ymmärtää:

- mistä ja miten voidaan sopia / mitä yleisiä ehtoja voidaan käyttää
- mitä tietyllä tavalla sopiminen tarkoittaa
- mitä sopimatta jättäminen tarkoittaa [1, s. 220.]

Erilaisten oletusnormien ja sopimusehtojen sisältö poikkeaa toisistaan olennaisesti mm. vastuun keston osalta, joka konkretisoituu sopimusketjussa. Mikäli tavarantoimittajan tai alihankkijan vastuun kesto on huomattavasti lyhempi kuin urakoitsijan vastuu, urakoitsija saattaa joutua vastaamaan yksin tavarantoimittajansa tai alihankkijansa aiheuttamasta vahingosta. Ennakoiva, selkeä sekä ymmärrettävä sopiminen ehkäisee siis epävarmuutta riitatilanteissa ja ikäviltä yllätyksiltä voidaan välttyä. [1, s. 220.]

11.2 Sopimusten hallinta

11.2.1 Vakioehdot

Yksi sopimusten luokittelutapa on jakaa sopimukset yksilöllisiin ja vakiosopimuksiin, jolloin erotteluperusteena on se, onko sopimus tehty yksilöllistä tarkoitusta varten vai onko samaa sopimusta tarkoitus käyttää monien eri osapuolten välisissä tilanteissa. Mikäli sopimus ei ole yksilöllinen, sitä sanotaan vakiosopimukseksi, jonka ehdot ovat vakioehtoja tai yleisiä ehtoja. [6, s. 5.]

Sopimukset ovat käytännössä harvoin tyyppitapauksia ja usein ne sisältävät sekä vakioehtoja että yleisiä ehtoja. Vakioehtojen tunnusmerkkeinä pidetään kolmea piirrettä:

1. Ne on laadittu useissa yleisissä sopimuksissa käytettäväksi.

2. Ne laaditaan tulevia sopimussuhteita varten.

3. Niitä on tarkoitus käyttää useiden sopimuskumppaneiden kanssa. [6, s. 5.]

Lainsäädännössä ei ole yleisesti ottaen tehty jakoa vakiosopimusten tai -ehtojen välille. Yhden osapuolen laatimien ehtojen sitovuus edellyttää enemmän kuin sellaisten, joissa molemmat osapuolet ovat osallistuneet ehtojen laadintaan. Tällaista osapuolten kesken yhteisesti laadituista tai kummankin osapuolen etuja edustavien järjestöjen hyväksymistä vakioehdoista käytetään termiä *agreed documents*, joka tarkoittaa sitä, että ehdot ovat syntyneet yhteisten neuvottelujen tuloksena. [6, s. 6.]

Tällaisia ovat muun muassa YSE-, KSE- ja RYHT -ehdot. Vakioehtojen etuna on nähty niiden taloudellisuus transaktiokulujen pienentäjänä, kun resurssit voidaan käyttää pääasian hoitamiseen oikeudellisten kysymysten ratkaisemisen sijasta. Positiivinen puoli on myös sopimuskäytännön yhteinäistyminen, mikä lisää ennalta-arvattavuutta. Vakioehtojen hyödyt näkyvät aloilla, joissa tehdään useita toisiinsa liittyviä sopimuksia, sillä standardisoitujen ehtojen avulla helpotetaan toisiinsa liittyvien sopimusten kitkatonta soveltamista. [6, s. 6.]

Rakennusalalla tämä puoltaa vakioehtojen käyttämistä sopimuksen normilähteenä mahdollisimman vähin muutoksin tai vähintään sen selvittämistä, kuinka vakioehdoista poikkeaminen vaikuttaa muihin sopimussuhteisiin. Vakioehtojen yleisimpiä haasteita ovat niiden tulkintaan ja liittämiseen liittyvät ongelmat. Tulkintaongelmissa tulee huomioida agreed documents -tyyppisten ehtojen tausta. [6, s. 7.]

Tulkintatilanteessa tarkoituksenmukaista onkin selvittää, mitä ehtoa laadittaessa on tarkoitettu. Ongelmaksi voi kuitenkin muodostua se, ettei lain esitöiden kaltaisia yleisten ehtojen tarkoitusta kuvaavia asiakirjoja yleensä laadita ja tarkoituksen selvittäminen jää saatavilla olevan tiedon varaan. Ehdon sanamuoto voi siis saada kyseisessä tilanteessa saada ratkaisevan painoarvon. [6, s. 7.]

Urakoista sopimisessakin on aina kyse kommunikaatiosta, joten osapuolten on pyrittävä ymmärtämään riittävästi toisiaan tavoitteidensa toteuttamiseksi. Liiketoimintaan sisältyy paljon keskenään ristiriitaisiakin tavoitteita. Myyjä ja ostaja tavoittelevat parhaassa tapauksessa samaa lopputulosta, mutta esimerkiksi hinnan tavoitesuunnat ovat usein vastakkaiset. Yleensä keskeisiltä osin sopijaosapuolten tavoite on kuitenkin yhteinen ja asioista sovitaan tämän päämäärän saavuttamiseksi. [1, s. 230.]

Vaikka kielet ja sanat ymmärretäänkin teoriassa, asiat voidaan tulkita käytännössä helposti oman ajattelutavan mukaisesti. Sopimusasioissa työskentelevät ammattiryhmät ovat usein insinöörit, ekonomit ja juristit, jotka parhaassa tapauksessa toimivat kiinteässä yhteistyössä, ymmärtäen jokaisen ryhmän näkökulman mukanaan tuoman hyödyn kokonaisuudelle. Tekninen ja taloudellinen asiantuntemus mielletään itsestään selvästi asiaankuuluviksi teknisen alan liiketoiminnassa. [1, s. 230.]

Ennakoivalla toiminnalla pyritään etukäteen luomaan menettelytapoja, joilla projektien läpivieminen onnistuu ja sille asetetut tavoitteet saavutetaan. Sopimukset on yleensä rakennettu erillisistä osista. Juridisesti relevantein sopimus on usein erotettu itse toimintaa kuvaavasta teknisestä osasta, jolloin on tärkeää hahmottaa sopimuksen eri osien vaikutukset toisiinsa. [1, s. 234.]

11.2.2 Riskien konkretisointi

Liiketoiminnassa on elintärkeää tuntea ja tiedostaa siihen sisältyvät riskit ja taloudelliset seuraamukset. Rakennusurakointi on myös liiketoimintaa jossa täytyy tietää, mikä on olennaista asiakkaan kannalta, kuten rakennuksen oikea-aikainen valmistuminen ja kauppahinnan saanti. On tiedettävä kuinka minimoida rakennusprojektin aikana eteen tulevat omat ja asiakkaan riskit. Täytyy muistaa, että pieneenkin kauppaan voi sisältyä suuri riski. Esimerkiksi. Jos asiakas ei halua sopia toimittajalle kohtuullisia vastuurajoituksia tai haluaa vaatia liian suuria takuita, on tärkeää tuoda esille, että tarjoukselle voi tällaisilla ehdoilla muodostua korkeampi hinta. Osittainenkin hinnan sitominen sellaiseen valuuttaan, jota ei tunneta hyvin, on riski. Laitosprojekti voi seistä pienen virheen korjaamisen vuoksi, mikä tulee yleensä hyvin kalliiksi. [1, s. 246.]

11.2.3 Tarjousvaihe

Tarjousvaiheella on usein keskeinen ja ratkaiseva rooli, jonka sisällöstä on vaikea perääntyä jälkikäteen. Sopimusketju muodostuu tarjouspyyntö-tarjous-tilaus- asiakirjoista. Sopimusasiakirjan laatiminen voi siten olla lähes ainoastaan sopimustekniikkaa, jossa yksi juristilta varmistettava asia on asiakirjojen pätemisjärjestys. Kun tarjouspyynnön hinta ja keskeiset määräykset on hahmotettu kokonaisuutena, voidaan käyttää vielä tarkistuslistaa. Sen avulla varmistetaan, että kaikki olennainen on otettu huomioon. [1, s. 257.]

Suurten turvallisuusriskien, esimerkiksi teknisten työvaiheiden kohdalla olisi kyseinen menettely ennen työ aloittamista suositeltavaa. Tarjouspyyntöjen vastausmääräajat ovat nykyään lyhyitä ja siksi on järkevää lukea tarjouspyyntö läpi heti sen saavuttua, siten viimehetken kiire voidaan välttää. Tarjouspyynnössä erikoiset- ja huomiota herättävät kohdat kannattaa laittaa muistiin ja välttää näin turhaa työtä. Ei haittaa, vaikka tarjouspyynnön lukee useaan kertaan läpi, sillä ongelmia syntyy usein tarjouspyyntöjen tai sopimusten lukematta jättämisestä. Tarjouspyynnössä on osattava tunnistaa ja hahmottaa oleelliset asiat (esim. toimitusajan realistisuus). Tarjouspyyntömateriaalissa voi myös olla ristiriitaisia tietoja, jotka täytyy ottaa selville. [1, s. 257.]

Usein ollaan yhteydessä tarjouspyynnön lähettäneen kanssa jo ennen tarjouksen lähettämistä ja selvitetään asiat, joihin tarvitaan selvennystä, kunnes varmuudella ymmärretään kyseessä olevat asiat. [1, s. 257.]

11.3 Sopimusneuvottelut

Yrityksen strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi, täytyy sopimusten olla sisällöltään laadukkaita. Kun laadukas sopimus on tärkeässä asemassa, se on yrityksen strateginen voimavara, jolla ohjataan toimintaa ja hallitaan riskejä. Sopimusten valmistelu, täytäntöönpano, muuttaminen ja uusiminen ovat keinoja, joilla voidaan edistää strategian toteutumista yrityksessä, mikäli ne ovat kunnolla hallinnassa. [1, s. 280.]

Sopimusneuvottelussa selvitetään onko urakkasopimuksen solmimiselle mahdollisuuksia. Tässä vaiheessa on osapuolilla oikeus katkaista neuvottelu. Tuottamuksellista käyttäytymistä, jossa osapuolen ei ole tarkoitustakaan saada sopimusta aikaan esimerkiksi resurssien vajavaisuuden vuoksi tai saapuu neuvotteluun vain tietoja hankkiakseen, ei silti sallita. Tämän kaltaisissa tuottamuksellisissa tapauksissa toinen sopijaosapuoli voi vaatia korvausta kustannuksista jotka ovat aiheutuneet sopimuksen valmistelusta. [1, s. 283.]

Korkein oikeus on lausunut ratkaisussaan 1999:48 neuvottelumenettelystä seuraavaa:
”Sopimusneuvotteluja ei ole lupa käydä niin, että toinen tulee harhaanjohdetuksi tai muuten kärsii vahinkoa. Osapuoli, jonka luottamusta ja sopimusneuvottelujen synnyttämiä perusteltuja odotuksia on loukattu, on oikeutettu korvaukseen sopimuksentekorikkomuksen johdosta. korvaukseen vaikuttaa rikkomuksen laatu ja se seikka, miten pitkälle sopimuksen teossa oli edistytty. Jos sopimus on rikkomuksen vuoksi jäänyt syntymättä, loukatulle osapuolelle on korvattava ainakin sopimusneuvotteluista ja tarpeellisista valmistelutoimenpiteistä aiheutuneet, hukkaan menneet kustannukset” (tällöin on kyseessä ns. negatiivinen sopimusetu).
[1, s. 283.]

Taloudellisesti merkittävien kohteiden neuvottelukustannusten jakautumisesta on syytä sopia kirjallisesti. Mikäli suunnitteilla oleva projekti edellyttää esimerkiksi toteuttamiskelpoisuuden selvittämistä se voi vaatia laajoja taloudellisia sekä teknisiä suunnitelmia ja selontekoja, joiden kustannukset saattavat muodostua mittaviksikin. Jos käy niin, että sopimusneuvottelut katkeavat, voivat selvittelykustannukset jäädä saamatta ja toinen osapuoli solmiikin projektisopimuksen kolmannen osapuolen kanssa, joka saa hyödyn tehdyistä selvityksistä. Sen vuoksi on tärkeää sopia jo neuvottelujen alkuvaiheessa, kuinka neuvottelukustannukset jaetaan. Neuvotteluyksinoikeudesta ja neuvottelukiellon voimassaolosta, lakkaamisedellytyksistä sekä kiellon rikkomisen seuraamuksista kannattaa sopia. Mahdollista on sopia myös neuvotteluja koskevien erimielisyyksien ratkaisemisesta ja salassapitokysymyksistä. [1, s. 284.]

11.4 Lojaliteetti sopimusneuvotteluissa

Sopimusneuvottelujen toisessa neuvotteluosapuolessa kannattaa olla herättämättä liiallista optimismia tai kuvaa siitä, että sopimuksen solmiminen näyttäisi olevan todennäköinen, mikäli ei todella ole valmis siihen sitoutumaan. Harkitsemattomat suulliset ja kirjalliset lausumat neuvottelukumppanien välillä voivat johtaa korvausvelvollisuuteen. Korvausvelvollisuuteen voivat myös johtaa aikaisemmin mainitut harhaanjohtavien tietojen antaminen ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti, mutta rajanveto sallitun ja hyväksytyn menettelyn välillä ei ole aina selvää. [1, s. 257.]

Esimerkiksi sopimusneuvottelukumppanille viestittäessä tai neuvottelupöytäkirjaan kannattaa nimenomaisesti liittää maininta, ettei kyseessä ole sitoutumisesta neuvottelun kohteena olevaan sopimukseen. Omien taitojen sekä tietojen käyttäminen on periaatteessa hyväksyttävää, mutta velvollisuus huolehtia neuvottelukumppanin riittävästä tiedonsaannista rajoittaa tätä (tiedollinen yhdenvertaisuus). [1, s. 285.]

Sopimus on yhteistoimintaa, jossa luottamus osapuolten välillä korostuu. Lojaalisuusperiaatteen korostamisen vuoksi YSE 1998:n on kirjattu useita tähän liittyviä asioita, kuten lojaliteettiperiaatteelle läheiset tiedonantovelvollisuudet, myötävaikutusvelvollisuus ja uskollisuusvelvollisuus. [1, s. 286.]

Myös tilaajan myötävaikutusvelvollisuus (8§) ja samoin yhteistoiminta (7§) on nimenomaisesti normeerattu. Muita lojaliteettivelvollisuuden muotoja ovat velvollisuus hyvän tavan ja hyvän sopimuskäytännön mukainen toiminta. Omien intressien ajaminen sopimuksentekotilanteessa on täysin hyväksyttävää ja sallittua. Edellyttäähän tätä jo kannattava liiketoimintakin, mutta laillisten rajojen puitteissa. [1, s. 286.]

Neuvotteluvaiheessa saatetaan solmia monenlaisia sopimuksia, kuten aiesopimus (Letter of intent), joka ei lähtökohtaisesti velvoita pääsopimuksen solmimiseen, mutta johon liittyy yleensä vahva moraalinen sitovuus. Lisäksi on prekontraktuaalinen sopimus (neuvottelusopimus), jolla säännellään neuvotteluvaihetta ja joka palvelee neuvottelujen lopputuloksena mahdollisesti syntyvää sopimusta, mutta ei myöskään ole varsinaiseen sopimukseen velvoittava. [1, s. 287.]

Esisopimus poikkeaa edellisistä sopimuksista siinä, että se on sitova dokumentti, joka velvoittaa pääsopimuksen solmimiseen ja se laaditaankin nimenomaan pääsopimuksen solmimisen varmistamiseksi. Sopimusneuvotteluiden aikana on erityisesti kiinnitettävä huomiota sopimusprosessin eri vaiheiden dokumentointiin sekä toisen osapuolen tiedottamiseen keinoina pienentää riskiä neuvotteluvastuun osalta. Menettelytavoista voidaan sopia myös suullisesti, mutta kirjallisesti tehdyt sopimukset ovat selkeyden ja velvollisuuksien tiedostamiseksi järkevämpiä. [1, s. 288.]

Kun sopimuksia tulkitaan oikeudessa, on otettava huomioon että sisältö ratkaisee sen, minkä tyyppiseksi dokumentiksi sitä luonnehditaan. Sopimuksen allekirjoitusvaiheessa esimerkiksi saatetaan uskoa, että kyseessä on sitomaton aiesopimus, vaikka kyse onkin pääsopimukseen velvoittavasta esisopimuksesta.

12 SOPIMUSNEUVOTTELUJEN SISÄLTÖ JA SOPIMUSTEN TULKINTA

Sopimuksen sisällöstä sopimusneuvottelujen osapuolilla on vapaus päättää, mutta pakottavaa lainsäädäntöä, kuten kilpailu- ja verolainsäädäntöä neuvotteluissa ei pystytä rajaamaan pois, vaikka tahdonvaltaisista säännöksistä voidaankin poiketa. Esimerkiksi viivästysseuraamuksia ja virhevastuuta voidaan kuitenkin sopimuksissa rajoittaa. Vakioehtojen ollessa sopimuksenteon pohjana, saattaa olla kannattavaa vaatia niihin täsmennyksiä tai lisäyksiä. [1, s. 288.]

12.1 Sopimusneuvottelujen sisältö

Vakioehtojen muokkaaminen yksilöllisiä ehtoja sopimalla on mahdollista päästä sopijaosapuolia paremmin tyydyttävään sopimukseen, sillä ristiriitatilanteissa yksilölliset ehdot syrjäyttävät aina yleiset sopimusehdot. Sopimusehtojen tulkinta voi muuttua, kun sopimuksessa käytetään yksilöllisiä sopimusehtoja. Lisäksi ongelmia voi muodostua täydennysriskin osalta, eli sopimuksen näkymätön osa tuleekin vasta riidan yhteydessä näkyväksi. Tulkintariskin välttämiseksi seuraamuksista ja/tai velvoitteista on sovittava selväkielisin sanamuodoin, vailla muunlaisen tulkinnan mahdollisuutta. [1, s. 288.]

Häiriö- ja erimielisyystilanteissa haetaan ratkaisua ensisijaisesti sopijapuolten allekirjoittamasta sopimuksesta, jollei kyseessä ole pakottavan lainsäädännön sääntelemistä asioista, jotka aina menevät sopimuksenkin edelle. Tulkintamateriaalista keskeisin on yleensä itse sopimusasiakirja liitteineen. Ilmaisut joita sopimuksessa on käytetty, tulkitaan niiden yleiskielen mukaisen merkityksen perusteella huomioiden myös osapuolten tarkoitus. Epäselvyyssäännön mukaan epäselvää sopimusehtoa tulkitaan laatijansa vahingoksi. [1, s. 288.]

Sopimusneuvottelutilanteessa kannattaa huomioida YSE 1998-ehtojen 13§:ssä sääntö, jonka mukaan määräytyy kaupallisten- ja teknisten asiakirjojen pätevyysjärjestys ja tulkintatilanteessa, jossa sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia ja sopimusosapuolet eivät ole toisin sopineet asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä. [1, s. 289.]

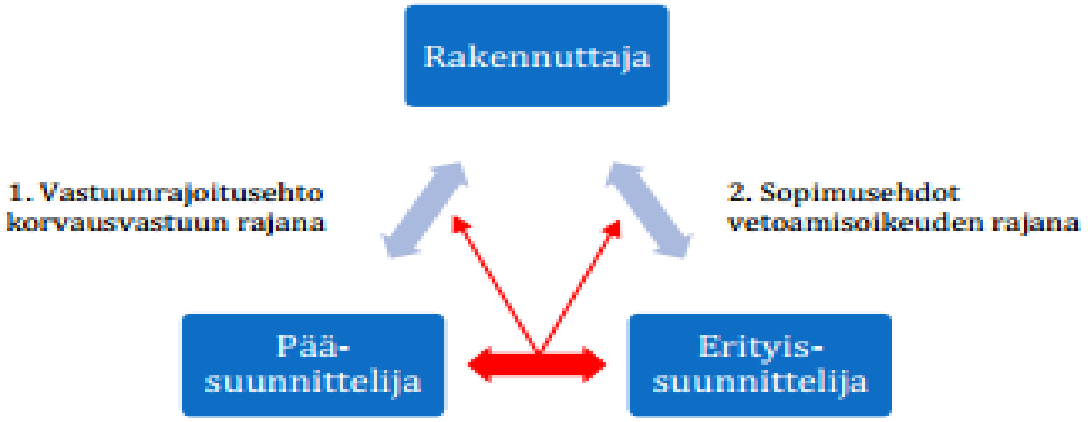
Sopimusneuvottelut siis mahdollistavat tarvittavien suoja-lausekkeiden sisällyttämisen tai sopimatta jättämisen, mutta kielellisiin ilmaisuihin ja niiden vastaavuuteen osapuolten tarkoituksen kanssa on kiinnitettävä riittävästi huomiota. [1, s. 289.]

12.2 Vastuunrajoitusehdot yleisesti

Pääsuunnittelijalla on hyvin niukasti tilaa virheille omassa suorituksessaan. Tässä on kuitenkin otettava huomioon vastuuta rajoittavien sopimusehtojen vaikutukset korvausvastuuseen. Rakennusalan eri vakiosopimusvaihtoehtojen virhevastuuta (varsinkin konsultin virhevastuuta) on voimakkaasti rajoitettu. Yritykset, joita johdetaan nykyaikaisesti suosivat sopimuksia, joissa vastuut ovat täysin hallittavissa. Rajoitukset vastuussa voivat olla vahinkojen määrän tai niiden tyypin perusteella. [6, s. 61]

YSE:ssä urakoitsijan vastuuta ei ole rajattu edes välittömiin kustannuksiin, joten urakkasopimuksessa, johon sisältyy suunnittelua, ei vastaavaa varausta ole. Oikeuskirjallisuudessa vastuunrajoitusehtoja on kritisoitu paljonkin, kun rakennuttaja käytännössä vastaa kaikista rakennuksen virheistä lyhyen takuuajan jälkeen, eikä vakiintuneista ehdoista helposti poiketa. Konsulttivastuuvakuutus estää tehokkaasti poikkeamisen, koska se on rajattu yleisiin sopimusehtoihin. [6, s. 61]

Kuva3.



Vastuunrajoitusehtojen vaikutus pääsuunnittelijan ja erityissuunnittelijan väliseen vastuuseen. [6, s. 62.].

Erityissuunnittelija ei voi vedota aiheuttajaa kohtaan parempaan etuun, kuin mihin hän rakennuttajaa kohtaan voisi vedota (Kuva 3. kohta 2). Erityissuunnittelija on esimerkiksi voinut sopia rakennuttajan kanssa, että viivästysvahinkoja ei korvata, jolloin tuntuu oikealta, että erityissuunnittelijakaan ei suoraan pääsuunnittelijaa kohtaan voisi vedota viivästykseen ”kävellen” rakennuttajan yli. Myöskään pääsuunnittelija ei voi joutua erityissuunnittelijaa kohtaan ankarampaan vastuuseen kuin mitä hän voisi joutua rakennuttajaa kohtaan (kuva 3. kohta 1). Eli, mikäli rakennuttaja on sitoutunut olemaan vaatimatta pääsuunnittelijalta korvauksia välillisistä vahingoista, ei pääsuunnittelijakaan voine joutua korvaamaan välillisiä vahinkoja erityissuunnittelijalle. [6, s. 63.].

12.2.1 Velvoitteen laiminlyönti

Sopimussuhteessa vastuu syntyy sovitun velvoitteen laiminlyönnistä, tällöin sopimusta rikkonut osapuoli on toiminut tuottamuksellisesti, sillä sopimusvastuussa tuottamus oletetaan jo pelkän suoritusvirheestä aiheutuneen vahingon perusteella. Tuottamus tarkoittaa vaadittavan huolellisuuden laiminlyöntiä ja voi olla lievää, tavallista ja törkeää. Tuottamuksen asteen määrää se, kuinka merkittävästi tekijä on toiminnallaan poikennut edellytettävästä huolellisuudesta. [1, s. 289.]

Lievä tuottamus käsitetään liki anteeksi annettavaksi huolimattomuudeksi, kun taas törkeä tuottamus rinnastetaan lähes tahallisuuteen, eivätkä rajat ole selvät. On huomattava, että myös lievästä tuottamuksesta seuraa korvausvastuu, joka viimekädessä tulkitaan tapauskohtaisesti. Sopimusvelvollisuuden laiminlyöntitilanteessa voi vastuusta vapautua, vain mikäli ylivoimainen este on aiheuttanut suoritushäiriön. [1, s. 289.]

Sinänsä tuottamuksen jaotteluaste ei ole ratkaiseva merkitykseltään, sillä tuottamuksellisuuden oletetaan olevan käsillä aina sopimusvelvoitteiden laiminlyöntitilanteissa. Esimerkiksi se, että on tehnyt kaikkensa, mutta silti epäonnistunut velvoitteiden täyttämisessä, ei ole riittävä peruste vapauttamaan vastuusta. Sama periaate koskee maksukyvyttömyyttä. [1, s. 289.]

Vastuunrajoitusehdot eivät sido, mikäli ne ovat pakottavan lainsäädännön vastaisia. Rajoitusehdot ovat sitä hyväksyttävämpiä, mitä paremmat mahdollisuudet vakuutuksin ja muiden järjestelyjen avulla osapuolten on mahdollista suojautua riskien varalta. Seuraavaksi kaksi esimerkkiä vahingonkorvausvastuun rajoituslausekkeen sisällöstä:

Esimerkki 1.
Osapuolet eivät vastaa toisilleen tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista epäsuorista tai välillisistä vahingoista kuten mm. tuotannon keskeytymisestä, hukkaan menneestä työstä, tiedon katoamisesta, saamatta jääneestä voitosta, liikevaihdon pienenemisestä tai kolmannelle osapuolelle maksetuista sakoista tai vahingonkorvauksista, ellei vahinko ole johtunut toisen osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta tai salassapitovelvoitteen rikkomisesta. [1, s. 290.]

Esimerkki 2.
Osapuoli ei vastaa toiselle osapuolelle välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten saamatta jääneestä voitosta, tuotantotappiosta, markkinaosuuden pienenemisestä, toiminnan keskeytyksistä tai tiedon menetyksestä aiheutuvista tappioista tai vastaavista vahingoista. Tämä vastuunrajoitus ei koske tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutettuja vahinkoja eikä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet salassapitovelvoitteiden rikkomisesta tai immateriaalioikeuksiin liittyvien velvoitteiden rikkomisesta. [1, s. 290.]

Tulkintaongelmien vuoksi on syytä nimenomaisesti kirjata sopimuksen sisältöön keskeisten välillisten vahinkojen lajit edellä kuvattujen esimerkkien mukaisesti. Sopimukseen voidaan sisällyttää edellisten lisäksi myös korvausvastuun osalle katto. Näin sopimusriskin euromäärään on mahdollista varautua sopimalla kiinteän tai prosentuaalisen korvauksen enimmäismäärästä. Usein vastuurajoitus yhdistetään sopimussakkoon, joka on etukäteinen korvaus, jonka aktualisoituminen ei yleensä edellytä tosiasiallista vahinkoa. Huomattava kuitenkin on että sopimussakko ei ole ylimääräinen oikeuskeino, joka lakimääräisten seuraamusten ohella tulisi kyseeseen. Ei siis ole mahdollista saada viivästyksen perusteella sekä sopimussakkoa että täysimääräistä vahingonkorvausta aiheutuneesta vahingosta. Sopimussakon määrän tulisi olla sellainen, että se ei ylitä yrityksen resursseja ja on järkevä suhteessa kauppahintaan.
[1, s. 290.]

Forje majeure -ehtoa sopimuksissa on mahdollista selkeyttää ja laajentaa. (Esimerkit 1 ja 2)

Esimerkki 1.

Ylivoimaiseksi esteeksi, jonka aikana Toimittajalla on oikeus rajoittaa kunnossapitotoimenpiteitä, katsotaan Toimittajan määräysvallan ulkopuolella oleva tapahtuma, joka tekee Toimittajan sopimuksen mukaisen kunnossapitotoimenpiteen mahdottomaksi tai kohtuuttomaksi suorittaa. Tällainen tapahtuma on mm. sota, kapina, sisäiset levottomuudet, lakko, työseisaus, työnantajajärjestön määräämä työsulku, viranomaisen toimenpide tai vaikutukseltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen syy. Tiedossaan olevasta ylivoimaisesta esteestä Toimittaja ilmoittaa Tilaajalle viivytyksettä. Sopimuspuolten on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ylivoimaisen esteen haittavaikutusten minimoimiseksi. [1, s. 292.]

Esimerkki 2.

Sopimusosapuolet eivät vastaa viivytyksistä ja vahingoista, jotka johtuvat Sopimusosapuolen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta ylivoimaisesta esteestä, jota Sopimusosapuolen ei voida kohtuudella edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka esteen seurauksia Sopimusosapuoli ei olisi kohtuudella voinut välttää. Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan tässä lakkoa, sulkua, boikottia tai muuta työtaistelutoimenpidettä, häiriötä postin kulussa, sähkön saannissa sekä yleisen liikenteen keskeytystä tai muuta merkitykseltään samantasoista tapahtumaa. Sopimusosapuolen on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä samoin kuin sen lakkaamisesta toisille Sopimusosapuolille. [1, s. 292.]

Myös YSE 1998.n 20§:ssä luetellaan syitä, jotka oikeuttavat urakka-ajan kohtuulliseen pidennykseen ja todetaan neljäntenä vapautusperusteena tapauskohtaisen harkinnan varaan jäävä: ”… 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.” [1, s. 293.]

YSE 1998.n 20§:ssä on myös määritelty estetilanteita, jotka eivät anna oikeutta urakka-ajan pidentämiseen. Jo töiden viivästymisen tai pysähtymisen uhan syntymisestä ylivoimaisen esteen johdosta on ilmoitettava tilaajalle. [1, s. 293.]

Forje majeure – lausekkeeseen voidaan ottaa myös määräys sanktiosta, mikäli näin ei tapahdu. YSE 23§ (esimerkit 1 ja 2):

Esimerkki 1.

Sopijaosapuolen tulee ylivoimaisen esteen sattuessa välittömästi kirjallisesti ilmoittaa siitä toiselle osapuolelle uhalla, että hän menettää oikeutensa vedota ylivoimaiseen esteeseen. [1, s. 293.]

Esimerkki 2.

Kumpikin osapuoli kärsii ylivoimaisen esteen aiheuttamat lisäkustannuksensa. Mikäli kuitenkin sopijaosapuoli laiminlyö ilmoituksen tekemisen, on hänen korvattava toiselle osapuolelle aiheutuneet vahingot. [1, s. 293.]

Sopia voidaan myös sopimuksen purkumahdollisuudesta ja vastuusta vapautumisen enimmäiskestosta Forje majeure – tilanteessa (esimerkiksi seuraavalla tavalla):

Esimerkki: Mikäli tämän sopimuksen täytäntöönpano olennaisella tavalla estyy ylivoimaisen esteen johdosta yhtäjaksoisesti yli kuukauden ajan, kummallakin osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus siltä osin kuin sen täytäntöönpano on estynyt. Kummallakaan osapuolella ei ole korvausvelvollisuutta tämän kohdan perusteella tapahtuvasta purkamisesta. [1, s. 293.]

Forje majeure -lausekkeessa voidaan täsmentää Forje majeure ulottuvuutta suhteessa kolmanteen määräämällä, että alihankkijan toimituksien viivästyminen ei ole ylimääräinen este, ellei se johdu ylivoimaisesta esteestä:

Ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan myös Toimittajan aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan taikka sivu-urakoitsijan suoritusta estävä lakko tai saarto tai työnantajajärjestöjen hyväksymä tai päättämä työsulku tai niihin verrattava suoritusta olennaisesti estävä työtaistelutoimenpide. Alihankkijassa olevaa ylivoimaista estettä ei ole sinänsä pidettävä Toimittajan ylivoimaisena esteenä. [1, s. 293.]

12.2.2 Riitatilanteet ja erimielisyydet

Tehokas liiketoiminta ilman erimielisyyksiä muodostaa lähtökohdan kaikelle liiketoiminnalle.

Hyvään yhteistyöhön ja avoimeen kanssakäymiseen panostamalla voidaan sopimussuhteessa tulevia häiriötilanteita minimoida ja hallita. Syntynyttä sopimusta ja sen määrittämiä velvoitteita on osapuolten noudatettava. Yhteistyön kitkaton sujuminen edellyttää myös alalla vallitsevien toimintatapojen noudattamista myös ongelmatilanteissa. [1, s. 294.] Jo sopimusta neuvoteltaessa on kuitenkin syytä ennakoinnin vuoksi ottaa huomioon myös mahdollisten erimielisyyksien ilmaantuminen osapuolten välille. Tällöin voidaan huomioida mahdolliset potentiaaliset riitoja synnyttävät tekijät ja niiden mahdolliset ratkaisumallit. [1, s. 294.]

Kun riitatilanne on jo syntynyt, suunnitellaan kuinka asiassa kannattaisi edetä ja valitaan kuhunkin tilanteeseen sopiva ratkaisustrategia. Mikäli yrityksessä on jo ennalta luotu perusteet riitojen hallinnalle osana yleistä riskien hallintaa, ratkaisut ovat helpompia toteuttaa. Myös menneistä riidoista voidaan ja tuleekin oppia. Riitatilanteessa vastataan seuraaviin kysymyksiin. 1. Millaisia riitoja on ollut aikaisemmin ja millaisia riitoja voidaan odottaa tulevaisuudessa? 2. Mitä seurauksia riidoista on ollut ja millaisia seuraamuksia tulee olemaan organisaatiolle? 3. Mitä on tehty riitojen ehkäisemiseksi ja mitä voidaan tehdä jatkossa häiriötilanteiden välttämiseksi tai niiden vähentämiseksi? Erimielisyyksien ja riitatilanteiden ratkaisuun on kolme kultaista sääntöä: ennakoi, analysoi ja kehitä menettelytavat eri tilanteiden varalle.
[1, s. 294.]

Riitatilanteiden käsittely oikeudessa on usein hidasta, kallista, muodollista ja vaikeasti ennakoitavissa, kun erityisasiantuntemus puuttuu. Sen vuoksi liike-elämän erimielisyydet ratkaistaan yleensä oikeussalin ulkopuolella vaihtoehtoisilla riidanratkaisukeinoilla. Tällaisia ovat mm. sovintomenettely, osapuolten keskinäiset neuvottelut riidan ratkaisemiseksi, ja sopimusosapuolten valitsemien yksityishenkilöiden (välimiesten) antama ratkaisu välimiesmenettelyssä. [1, s. 294.]

Tavoitteeksi kannattaa asettaa riitojen välttäminen ja toisaalta niihin varautuminen. Monesti riita olisi ollut vältettävissä toisenlaisella menettelyllä. Riidan ilmaantuessa on syytä miettiä milloin kannatta riidellä ja milloin taas ei. Aiheellista on myös sopia, kuka yrityksessä neuvottelee ja päättää riitaisuusasioissa missäkin tilanteessa. Menettelytavoista on hyvä sopia edeltä käsin ja kuinka juuri tässä tapauksessa saavutetaan tehokkaimmin järkevä ratkaisu. [1, s. 295.]

12.2.3 Strategisia lähtökohtia riitatilanteessa:

1. Riidat, häiriötilanteet ja erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan yhteisymmärryksessä keskinäisin neuvotteluin. Sopimuksen parhaiten tuntevat ja riitakysymyksissä neuvottelutaitoisimmat henkilöt neuvottelupöytään. Suurten taloudellisten intressien ollessa kyseessä neuvottelut siirtyvät yleensä seuraavalle tasolle. eli hallituksen puheenjohtaja tai toimitusjohtaja toimii neuvotteluosapuolena. [1, s. 295.]

2. Sovitaan ketkä neuvottelevat riita-asiassa ja mitkä ovat neuvottelujen ajalliset puitteet. Neuvotteluista voidaan erottaa eri vaiheita a) riidan perusteiden määrittely, b) riidan määrä, c) syyllisyyskysymykset, d) kuinka vahinko hyvitetään? [1, s. 295.]

3. Välimiesmenettelyä suositaan suhteessa tuomioistuinprosessiin. Kansainvälisessä toimintaympäristössä välimiesmenettely on yleensä aina lähtökohtana, eritoten jos maan lainsäädäntö tai oikeuslaitos muodostaa riskin. [1, s. 295.]

4. Koko ajan etsitään mahdollisuutta sopia riita. Tämä on mahdollista vielä oikeudenkäynnin aikanakin. [1, s. 295.]

Yleensä tuomioistuinprosesseja pyritään välttämään, mutta joskus riidan synnyttyä voi tulla tilanteita, jossa oikeudenkäynnillä haetaan ennakkoratkaisua tai sen tavoitteena voi olla esimerkiksi julkisuuden saaminen. Tällaista tilannetta varten on syytä luoda oma strategiansa. Oikeudenkäynti haittaa liikesuhteita ja vie runsaasti resursseja, mutta voi olla myös strategiselta kannalta voimavara riippuen siitä esiintyykö yritys oikeudessa vastaajana vai kantajana, sekä siitä millaiset riskit näihin prosessirooleihin sisältyvät. [1, s. 295.]

Yleisesti liikesuhteiden käräjäoikeudessa käsiteltävistä riidoista suurin osa koskee kertaluonteisia suorituksia. Lähtökohtaisesti konfliktit pyritään sopimaan neuvottelemalla tai välimies- tai sovintomenettelyssä. [1, s. 296.]

12.2.4 Erimielisyyksiä koskevat lausekkeet sopimuksissa

Ennakoinnin kannalta on parhaimmat mahdollisuudet sopimusta tehtäessä erimielisyyksiä koskevilla sopimuslausekkeilla. Mikäli sopimukseen ei ole lainkaan otettu riitojenratkaisulauseketta, voidaan riidan syntyessäkin sopia noudatettavasta menettelystä. Jos sopua ei synny, tulee helposti kutsu käräjäoikeuteen. Tämän vuoksi on syytä etukäteen miettiä haluaako yritys ratkaista erimielisyyden mieluummin sovinto- tai välimiesmenettelyssä. [1, s. 296.]

Osapuolten välinen sopimus voi sisältää esimerkiksi seuraavanlaisia erimielisyyksien ratkaisusta sääntelevia lausekkeita. *Esimerkiksi:*

1. Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joita ei voida sopia keskinäisissä neuvotteluissa, ratkaistaan välimiesmenettelyllä. [1, s. 296.]

2. Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet tulee pyrkiä ratkaisemaan sopimusosapuolten keskinäisin neuvotteluin projektisopimuksen kokonaistarkoituksen turvaavalla tavalla. Mikäli erimielisyyttä ei näin voida ratkaista, asia voidaan ratkaista myös yksijäsenisessä välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin antamien välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn käsittelykieli on Suomi ja käsittely toimitetaan Helsingissä. [1, s. 296.]

3. Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan sopimusosapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopijapuolet siitä erikseen kirjallisesti sopivat, riita voidaan myös saattaa ratkaistavaksi sovinnollisesti Suomen Asianajajaliiton sovintomenettelysääntöjen mukaan tapahtuvassa sovintomenettelyssä. Jos sopijapuolet eivät pääse neuvotteluratkaisuun, *ratkaistaan* erimielisyydet Kajaanin käräjäoikeudessa tai välimiesoikeudessa, jos sitä jompikumpi sopijapuoli kirjallisesti vaatii. [1, s. 296.]

Edellä mainituissa esimerkeissä (1...3) lähdetään kaikissa neuvottelujen ensisijaisuudesta erimielisyyksien ratkaisukeinona. [1, s. 296.]

1. Esimerkin mukainen riidanratkaisulauseke tarjoaa vain ja ainoastaan kaksi riidanratkaisuvaihtoehtoa: neuvottelut ja välimiesmenettelyn, joten riitaa ei voida sen vuoksi viedä käräjäoikeuden ratkaistavaksi. [1, s. 297.]
2. Esimerkin mukainen klausuuli mainitsee sekä neuvottelut että välimiesmenettelyn erimielisyyksien ratkaisukeinoina, mutta ei valitun verbi-ilmaisun (ks. *kursivointi*) vuoksi sulje pois tuomioistuintietä, toisin kuin 1. esimerkin mukainen lauseke. Osapuolten onkin aihetta pohtia vastaako tällainen lauseke varmasti heidän todellisia tarpeitaan. [1, s. 297.]
3. Esimerkki tarjoaa kaikkein laajimman valikoiman menettelyjä, joiden keskeinen lähtökohta on ensisijassa myös neuvottelut. Osapuolten on mahdollista turvautua myös sovintomenettelyyn, mikäli kummatkin ovat asiasta samaa mieltä sopien siitä kirjallisesti. Jos neuvottelemalla ei päästä sopuun, on mahdollista turvautua käräjäoikeuteen(tässä tapauksessa Kajaanin) tai välimiesoikeuteen. [1, s. 297.]

3. Esimerkin viimeinen virke on kuitenkin kahdella tapaa ongelmallinen. Epäselvää on mihin jälkimmäinen jos-sana tarkalleen viittaa. Ensisilmäyksellä se näyttäisi viittaavan vain edelliseen sanaan, eli sanaan ”välimiesoikeudessa”, jonka mukaisesti erimielisyys ratkaistaan välimiesoikeudessa, jos sitä jompikumpi sopijapuoli kirjallisesti vaatii. Tällöin tilanteessa, jossa kumpikaan osapuoli ei vaadi kirjallisesti erimielisyyden ratkaisua välimiesoikeudessa, jäisi viimesijaiseksi foorumiksi Kajaanin käräjäoikeus. [1, s. 297.]

Tarkemmin virkettä tarkasteltaessa voi kuitenkin aivan yhtä hyvin päätyä tulkintaan, että erimielisyyksien ratkaiseminen Kajaanin käräjäoikeudessa vaatii myös, että jompikumpi sopijapuoli sitä(kin) kirjallisesti vaatii. Sana ”jos” näyttäisi viittaavan siis sekä välimiesoikeuteen että Kajaanin käräjäoikeuteen. Viimeiseen virkkeeseen liittyy myös toinen ongelma, nimittäin onko toinen velvoitettu suostumaan välimiesmenettelyyn, kun toinen osapuoli sitä kirjallisesti vaatii? Verbivalinta näyttäisi tässä puoltavan myönteistä vastausta. Kuten esimerkit osoittavat riidanratkaisukeinojen valintaa on aiheellista pohtia tarkkaan ja kielelliseen selkeyteen kannattaa panostaa. [1, s. 297.]

12.3 Sovittelu

Yleensä neuvotteluja käydään siihen saakka, kun on toivoa yhteiseen ratkaisuun pääsystä. Jos neuvotteluihin ei ole valmistauduttu omat peruslähtökohdat selvitettyinä ja vastapuolen olettamukset ennakoituina, neuvottelut epäonnistuvat ja joudutaan kääntymään muiden riidanratkaisumallien puoleen. Toisen osapuolen intressin huomioimalla, voidaan todennäköisemmin saavuttaa yhteisymmärrys. [1, s. 298.]

Tilanteessa, jossa neuvottelut epäonnistuvat on mahdollista kääntyä myös ulkopuolisen asiantuntijan puoleen, jonka avulla voidaan ratkaista esimerkiksi tietty osa ongelmakysymyksistä. YSEn 89§:ssä korostetaan yleisenä periaatteena, että riitaisuudet ja erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Lisäksi todetaan, että ratkaisu on pyrittävä löytämään sopimusasiakirjojen määräyksistä ja niistä ilmenevistä periaatteista silloinkin, kun asiakirjoista ei saada suoraa vastausta syntyneisiin riitakysymyksiin. Mikäli osapuolet eivät vieläkään pääse riidan ratkaisussa sopimukseen tai yhteisymmärrykseen sopivasta ratkaisufoorumista, on se tällöin toimivaltainen käräjäoikeus eli vastaajan kotipaikan tuomioistuin (kaupparekisteriin merkitty kotipaikka). [1, s. 299.]

Vastaajan kotipaikan ohella juttu voidaan panna vireille myös toimipaikan tuomioistuimessa eli sen paikkakunnan käräjäoikeudessa, jossa liikettä harjoitetaan tai on harjoitettu kiinteästä toimipisteestä. YSE 92§:ssä edellytetään, että osapuolet sopivat nimenomaisesti välimiesmenettelystä, jos he haluavat ratkaista siellä riitansa. Välityssopimus onkin muotomääräinen oikeustoimi eli se on aina tehtävä kirjallisesti, jotta se olisi pätevä. Mikäli yhteisymmärrykseen ei neuvotteluissa päästä, voidaan turvautua ulkopuolisen kolmannen(sovittelijan) apuun, joka pystyy tarkastelemaan ongelmia objektiivisemmin, kuin riitaosapuolet. [1, s. 299.]

Sovittelua voidaan käyttää myös ensimmäisenä riidanratkaisukeinona. Vapaaehtoinen sovittelu voi tarjota halvan, sekä nopean vaihtoehdon tavanomaiseen oikeudenkäyntiin tai välimiesmenettelyyn verrattuna ja sitoo osapuolia vasta sitten, kun on päästy sovintoon.
[1, s. 299.]

Lisätietoa sovintomenettelystä löytyy Asianajajaliiton julkaisemasta oppaasta, osoitteesta *www.asianajajaliitto.fi*. Sovintomenettelyn lähtökohtana on vapaaehtoisuus ja luottamuksellisuus. Puolueeton sovittelija avustaa sovintomenettelyssä osapuolia ratkaisemaan erimielisyytensä. Sovintomenettelyssä on tyypillistä ”molemmat voittavat”-asettelu, jossa pyritään molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun, jolloin liikesuhde voisi jatkua mahdollisesti myös tulevaisuudessa. [1, s. 299.]

12.4 Välimiesmenettely

Riidanratkaisukeinona välimiesmenettely tarjoaa monia hyviä puolia. Välitystuomioihin ei voida hakea muutosta ja kyseessä on näin ollen riidan lopullinen ratkaisu. Tarvittava asiantuntemus voidaan turvata paremmin nimeämällä välimiehiksi henkilö tai henkilöt, jo(i)lla on erityistietämystä esimerkiksi rakennusurakoinnista. Välimiesmenettelyssä osapuolilla on mahdollisuus vaikuttaa välimiesten valintaan ja sen vuoksi luottamusta voidaankin pitää sen selkeänä etuna. Välimiesmenettelyn aikana voidaan luottamuksellisesti esittää ammatti- ja liikesalaisuuksia sen ei- julkisen luonteen vuoksi. [1, s. 300.]

Osapuolet voivat pitkälti päättää itse menettelyn kulusta, mikä tekee siitä joustavamman tuomioistuinprosessiin nähden. Välimiesmenettelyn haittapuoleksi voidaan mainita korkeat kustannukset, jotka kuitenkin täytyy suhteuttaa välimiesmenettelyn tuomiin etuihin, kuten nopeuteen, joustavuuteen, sekä ammattitaitoiseen ratkaisuun. Kun kyseessä ovat tasavahvat sopimuskumppanit, välimies-menettely soveltuu hyvin riidanratkaisukeinoksi. Myös silloin, kun puhutaan taloudellisesti merkittävistä eduista, liikesalaisuuksien turvaamisesta tai erityisasiantuntemuksesta on välimiesmenettely sopiva keino ratkaista riitoja. [1, s. 300.]

Keskuskauppakamarin välityslautakunta on ainoa Suomessa toimiva käytännössä merkittävä pysyvä välimiesmenettelyelin (ks. lisätietoja www.arbitration.fi). Euroopan maiden valtioiden kauppakamarien yhteydessä välimiesmenettelyä hallinnoivista elimistä suosituimpia liike-elämän riitojen ratkaisijoina ovat Tukholmassa toimiva *Stockholms Handelskammares Skiljedoms-institut*, Lontoossa toimiva *London Court of International Arbitration* (LCIA) ja Pariisissa toimiva tunnetuin kansainvälisen kauppakamarin kansainvälinen välitystuomioistuin *International Court of Arbitration* (ICC). Välityssopimus on tehtävä kirjallisessa muodossa. [1, s. 300.]

Mitä tämä tarkoittaa ilmenee lain välimiesmenettelystä (VML) 3§:sta:
"*Välimiessopimusta pidetään kirjallisesti tehtynä, jos sopimus on otettu asianomaisten allekirjoittamaan asiakirjaan tai jos se sisältyy asianosaisten väliseen kirjeenvaihtoon. Sopimus välimiesmenettelystä katsotaan kirjallisesti tehdyksi myös silloin, kun asianosaiset ovat vaihtamalla sähkösanomia tai kaukokirjoitintiedo-tuksia taikka muita vastaavalla tavalla tuotettuja asiakirjoja määränneet, että riita on välimiesten ratkais-tava* "(VML 3.2§).[1, s. 301.]

"Välimiessopimus on katsottava tehdyksi kirjallisesti myös, jos 2 momentissa tarkoitetulla tavalla tehdyssä sopimuksessa on viitattu muuhun asiakirjaan, johon sisältyy määräys välimiesmenettelystä (VML 3.3§). Kirjallisuusvaatimus täyttyy myös, jos kirjeenvaihdossa viitataan yleisiin sopimusehtoihin, joihin sisältyy välityslauseke. On huomattava, että yleisten sopimusehtojen on ensin tultava päteväksi osaksi osapuolten välistä sopimusta, jotta niiden sisältämä määräys välimiesmenettelystä sitoisi osapuolia "(VML 3.3§).
[1, s. 301.]

VML 4§:n mukaan välityssopimuksen veroisena pidetään lisäksi sellaista testamenttiin, lahja-kirjaan, konossementtiin tai näihin rinnastettaviin asiakirjoihin, yhdistyksen tai säätiön sään-töihin taikka osakeyhtiön tai muun yhtiön taikka yhteisön yhtiöjärjestykseen sisältyvää väli-miesmenettelyä koskevaa määräystä, jota asianomaiset tai se, jota vastaan vaatimuksia esite-tään, ovat velvollisia noudattamaan. [1, s. 301.]

Sopimusosapuolilla on valittavanaan kolme perusvaihtoehtoa (a, b, c), jos he haluavat ratkaista riitansa välimiesmenettelyssä:

a) välimiesmenettely tapahtuu siten, että jokin pysyvä välimiesmenettelyelin tavalla tai toisella osallistuu välimiesmenettelyn järjestämiseen ja menettelyssä noudatetaan kyseisen välimiesmenettelyelimen sääntöjä. Esim. Keskuskauppakamari tai ICC ja kyseisen välimiesmenettelyelimen säännöt (institutionaalinen välimiesmenettely) [1, s. 301.]

b) mikään ulkopuolinen taho ei vaikuta välimiesmenettelyyn, jolloin toimitaan asianosaisten välisen sopimuksen mukaan ja voimassaolevan lain mukaan. (ad hoc -välimiesmenettely) [1, s. 301.]

c) asianosaiset ovat määränneet, että välimiesmenettelyssä noudatetaan tiettyjä välimiesmenettelysääntöjä, esim. UNCITRALin sääntöjä, jolloin toimitaan niiden mukaan. Sääntöjen käyttäminen ei edellytä välttämättä minkään ulkopuolisen tahon myötävaikutusta. (ns. välimuoto institutionaalisesta ja ad hoc -välimiesmenettelystä) [1, s. 301.]

Asianomaiset voivat myös sopia ainoastaan siitä, että välimiesmenettelyelin tarvittaessa vain nimeää yhden tai useamman välimiehen, jolloin kyse on myös *ad hoc* -tyyppisestä välimiesmenettelystä. Lähtökohtaisesti välimiesten valinta on asianomaisten asia, ellei toisin ole sovittu ja välimiehenä toimii yleensä kokenut käytännön lakimies. Asianomaiset voivat valita 1...3 välimiestä. Viime aikojen tendenssinä on ollut valita yksi lakimies, sillä asianomaiset vastaavat välimiesten palkkioista ja näin kustannuksia on voitu alentaa. [1, s. 301.]

Mikäli yhteisymmärrykseen välimiesten lukumäärästä ei päästä, valitaan kolme lakimiestä. Kansainvälisluontoisissa riidoissa nimetyt välimiehet ovat tavallisesti eri maista. Selkeintä on kuitenkin, että välityslauseke (välityssopimus) muotoillaan siten, että viitataan joko tiettyihin sääntöihin, joiden mukaan menettely toimitetaan, tai sitten sovitaan jo välityslausekkeessa menettelyn peruskysymyksistä, kuten välimiesten lukumäärä, välimiesmenettelyn paikka ja kieli, sekä sovellettava laki. Asianomaiset voivat oikeuttaa välimiehen/välimiehet ratkaisemaan riitansa sen mukaan minkä he katsovat kohtuulliseksi (ex aequo et bono). [1, s. 302.]

Mikäli tällaista määräystä ei ole, välimiesten täytyy ratkaista riita aina tietyn valtion lain mukaan. Jos osapuolet ovat yhteistyökykyisiä, eivätkä riitakysymykset ole laajoja tai monimutkaisia, voidaan tavanomainen välimieskäsittely korvata osin tai kokonaan nopeutetulla välimiesmenettelyllä. Välimiesmenettely voidaan korvata myös online-välimiesmenettelyllä, joka tapahtuu sähköisten apuvälineiden välityksellä, eli riita ratkaistaan Internetissä sähköpostien vaihdolla erittäin nopeassa ja pelkistetyssä menettelyssä, jolloin myös riidoilta edellytetään suppeutta. [1, s. 302.]

Keskuskauppakamarin välityslautakunta suosittelee seuraavanlaisen välityslausekkeen sisällyttämistä, mikäli halutaan käyttää nopeutettua välimiesmenettelyä:
"Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti" [1, s. 302.]

Sääntöjen mukaan välitystuomio tulee antaa kolmessa kuukaudessa. Välimiesmenettelyssä on vain yksi välimies ja kummatkin osapuolet antavat vain kaksi kirjelmää. Tavanomaiseen välimiesmenettelyyn verrattuna nopeutettu välimiesmenettely säästää parhaimmillaan kustannuksia ja nopeuttaa erimielisyyksien ratkaisua. [1, s. 303.]

On muistettava, että niin välimiesmenettelyn, kuin oikeudenkäynninkin aikana osapuolet voivat tehdä yhä sovinnon, jolloin juttu/oikeudenkäynti raukeaa. Oikeudenkäynnin aikana saavuttamalleen sovinnon sisällölle voivat asianomaiset saada tuomioistuimen vahvistuksen, johon ei voi hakea muutosta valittamalla ylempään tuomioistuimeen (*prosessuaalinen sovinto*). [1, s. 304.]

Mahdollista on myös, että osapuolten sovittua käräjäoikeuden tuomio jää lopulliseksi, eikä kumpikaan osapuoli valita päätöksestä hovioikeuteen. Tällainen sopimus on mahdollista tehdä, joko asian vireillä ollessa tai sitä ennen, sekä vielä käräjäoikeuden ratkaisun jälkeen valitusajan kuluessa. Jokaisesta saavutetusta sovinnosta on aina syytä tehdä kirjallinen asiakirja. [1, s. 304.]

13 SOPIMUS

13.1 Sopimusasiakirjat

Sopimus sisältää yleisesti ottaen kaiken mistä on sovittu, riippumatta siitä onko asiat kirjattu asiakirjaan. Sopimus sisältää sovitut juridiset, tekniset ja kaupalliset asiat. Suunnittelu-, hankinta- ja urakkasopimukset ovat päteviä myös suullisesti tehtyinä. Sähköpostilla, puhelimella ja telefaksilla voidaan myös sopia asioista. Kun tarjous/tilaus sekä tilaus/tilausvahvistus vastaavat toisiaan ne synnyttävät sopimuksen(asiakirja helpottaa toteennäyttämistä). [1, s. 311.]

Mikäli osapuolet eivät ole asettaneet sopimukselleen muotovaatimuksia, kuten edellyttäneet sopimuksessa vaikkapa kirjallista muotoa, ei muotovaatimusta lähtökohtaisesti ole (joissakin vienti- ja tuontimaissamme on). Asiasta tehty erityinen varauma muodostaa asiassa poikkeuksen. Esimerkiksi YSE 1998 -asiakirjoihin kuuluvassa sivu-urakan alistamissopimuksessa (lomake RT 80271) todetaan alistamissopimuksen tulevan voimaan sen allekirjoittamisella. Muutoin ei siis tarvita allekirjoitettua sopimusasiakirjaa sopimuksen syntymiseen. Jo tarjous on kotimaisessa järjestelmässämme sinällään tekijäänsä sitova, ellei siinä ole tehty ”sitoumuksetta” tai vastaavanlaista varaumaa. [1, s. 311.]

Työmaalla riittää, että on sovittu tietty tavarantoimitus sekä tavaran hinta, että toimitusaika. Mikäli toimitus ei tapahdu ajallaan ja ”tilaushankinta” joutuu oikeudellisen arvioinnin kohteeksi ja sitä käsitellään sopimuksena. Viittaus vakioehtoihin (usein muutaman kirjaimen ja numeron yhdistelmä) tai sellaisen puuttuminen voi siis merkitä huomattavaa euromääräistä eroa vastuuselvittelyn lopputuloksessa. [1, s. 312.]

Suomessa ovat asemansa rakennusurakkasopimuksissa vakiinnuttaneet Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Virheellistä on kuitenkin olettaa, että YSE 1998.n -ehtoja silti aina sovellettaisiin rakennushankkeisiin, mikäli muuta ei ole sovittu. Ehtoja saatetaan pitää yleispätevinä ja lain veroisina, mutta sitä ne eivät kuitenkaan ole. Vakioehdoilla on huomattavia eroja keskenään. [1, s. 312.]

13.2 Sopimussisältöön kuuluvat muut asiakirjat

On huomioitava, että urakkasopimussisältöön kuuluvat sopimusasiakirjan lisäksi myös muut urakka-asiakirjat. YSE 1998 -asiakirjapohjaisissa urakoissa allekirjoitetun sopimusasiakirjan ohella sopimussisältöä määrittävät myös muut kaupalliset asiakirjat, kuten sivu-urakan alistamissopimus, YSE 1998, urakkaneuvottelupöytäkirja, urakkarajaliite, urakkaohjelma, muutostöiden yksikköhintaluettelo, tarjous, määrä- ja mittaluettelot sekä tekniset asiakirjat (esimerkiksi yleiset laatuvaatimukset, työkohtaiset laatuvaatimukset, työselostukset ja sopimuspiirustukset). [1, s. 312.]

Suomessa urakkasopimukset tehdään usein Rakennustieto Oy:n YSE -ehtoihin perustuvalle urakka-, pienurakka- tai KVR -urakkasopimuslomakkeelle (RT 80265, RT 80278 ja RT 20260). Muille asiakirjoille, kuten urakkarajaliitteille, maksuerätaulukoille, urakkaohjelmille, sivu-urakoille ja niiden alistamissopimuksille myös on olemassa omat YSE -perustaiset RT-mallinsa sekä ohjeensa. Myös kuluttajien kanssa tehtäville sopimuksille on laadittu erilliset lomakkeet ja asiakirjamallit. [1, s. 312.]

Monilla yrityksillä on myös omia asiakirjamalleja ja lomakepohjia käytössään. KSE 1995- pohjaiset konsultti- ja suunnittelusopimukset voidaan tehdä esimerkiksi RT -konsulttisopimuslomakkeelle (RT 80252). Myös muita suunnittelusopimuslomakkeita, asiakirjamalleja ja valvontasopimuksia on olemassa (ks. Haapio et al. 2005, sivut 359...379). [1, s. 313.]

YSE 1998-, FIDIC- tai KSE 1995 -ehdot eivät tule automaattisesti sovellettaviksi, vaan niiden tuleminen yksittäisen sopimuksen osaksi edellyttää, että niiden käytöstä sovitaan. Niihin voidaan toki tehdä muutoksiakin, mutta se vaatii erityistä taitoa. Asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys voidaan ja se kannattaakin aina määritellä kussakin sopimuksessa erikseen.
[1, s. 314.]

13.3 Rakennushanke

13.3.1 Rakennushankkeen elinkaari

Hankkeisiin (jotka ovat vähäistä merkittävämpiä) liittyy aina useiden toimijoiden sekä sopimusten ketjuttuminen. Hanke- ja rakennussuunnitteluvaiheessa tehdään suunnittelusopimuksia, sähkö-, rakenne-, arkkitehti- ja muiden suunnittelijoiden kanssa. Kaikkien samaan urakkaan liittyvien hankinta-, suunnittelu- ja aliurakkasopimusten elinkaari ja aikataulut on sovitettava yhteen, jonka jälkeen yhteensopivuus varmistetaan sopimuksin. Elinkaaren päätyttyä yhden sopimuksen osalta, toisen (esimerkiksi huolto- tai ylläpitosopimus) sopimuksen elinkaari alkaa ja myös se on koordinoitava kokonaisuuden kanssa. [1, s. 316.]

Mikäli käynnissä on samanaikaisesti monia hankkeita, vaikuttavat sopimussalkun kulloinenkin sisältö ja yhdenkin urakan mahdolliset häiriöt hankkeiden suunnitteluun, eri töiden keskinäiseen priorisointiin, kokonaiskapasiteettiin sekä uusien hankkeiden suunnitteluun. Hyväksi havaitut sopimuspohjat voivat toimia muistilistoina niissä asioissa, joita osapuolten on tarpeellista käydä läpi yhteisymmärryksessä turhien ongelmien välttämiseksi. [1, s. 317.]

13.3.2 Rakennushankkeen riskit

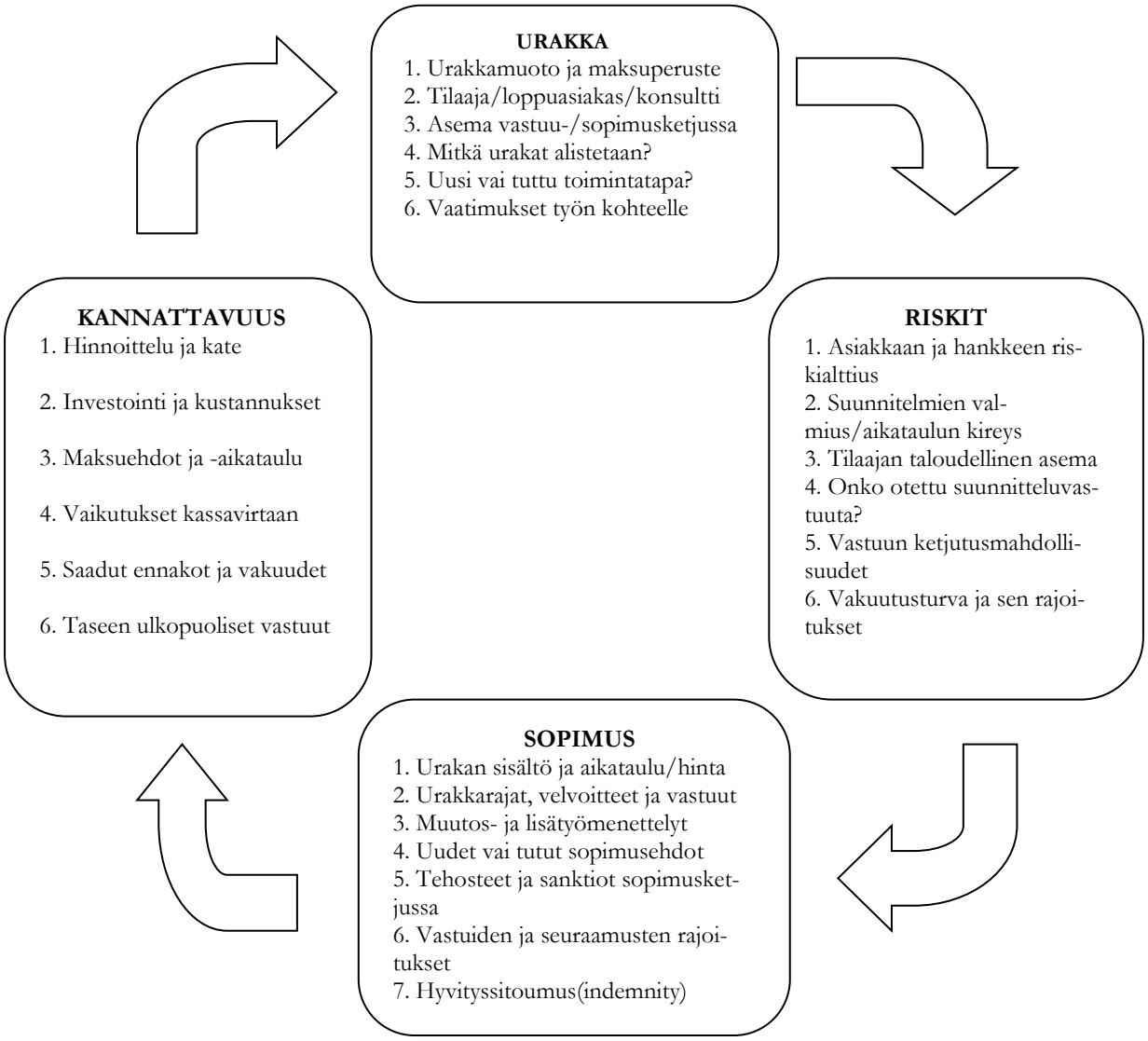
Liiketoiminnan luonnolliseksi osaksi kuuluu riskien ottaminen. Riskejä ei kuitenkaan oteta mihin hintaan tai määrään tahansa, vaan riskit arvioidaan järkevässä suhteessa odotettavissa olevaan hyötyyn nähden. Liiketoiminnan kannattavuuden edellytys on riskien tunnistaminen, huomioonottaminen ja arviointi, sillä rajattomia riskejä on harvalla varaa ottaa. Hyvä sopimus auttaa pitämään riskit hyväksyttävällä tasolla. [1, s. 317.]

Urakoitsijan ja aliurakoitsijan on tiedettävä mitkä tehtävät ovat kunkin osalta tarpeen hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tarvitaan selkeät urakkarajat ja aikataulut, jotta voidaan

määrittää laitteisto-, henkilö- ja muut resurssit sekä hankittavat tarvikkeet ja materiaalit, sillä kaikki mainitut asiat vaikuttavat hintaan. [1, s. 317.]

Selkeä sopiminen minimoi epämääräisen ja riidalle alttiin aineksen, kuten oletussääntöjen osuuden sopimuksissa. Vastuut täytyy saada hallintaan, kannattavuus- ja kustannuslaskelmat pitäviksi. Juuri tässä on sopimusaineistoon kirjatuilla seikoilla keskeinen rooli. [1, s. 317.]

Kuva 4.



Sopimus on urakan, kannattavuuden ja riskien tärkeä ohjauksen väline [1, s. 318.]

14 SOPIMUSRISKIEN HALLINTA

Sopimusten ja projektien riskit punoutuvat keskenään yhteen, sillä rakennusprojektit sekä muut merkittävät hankkeet pohjautuvat sopimuksiin ja laajamittaiset sopimukset ovat projekteja. Urakoitsijan kannalta voidaan sopimusriskeihin lukea esimerkiksi:

- sopimus tai urakka jää saamatta
- tilaajan suorituskyky-, kulutus-, tai päästövaatimukset ovat haastavia
- tilaaja edellyttää poikkeuksellisen tiukkoja sakko- tai muita ehtovaatimuksia
- urakkamuoto, kohdemaa tai paikalliset olosuhteet ovat vieraita tai vaativia
- kohde on aikataulullisesti erityisen kireä ja oikea-aikainen valmistuminen kriittistä
- toteutus odotettua kalliimpaa
- urakkaan liittyy ennalta laskemattomia veroseuraamuksia
- menettelytavat, joita sopimus edellyttää ovat vaikeaselkoisia ja hankalia noudattaa
- epäluotettavaksi osoittautuva tilaaja, materiaalintoimittaja tai aliurakoitsija, joka ei halua tai ei kykene odotettuun suoritukseen ja maksu tai suoritus jää saamatta.
- materiaalintoimittaja tai aliurakoitsija ei suostu tilaajan edellyttämien vastuiden ja velvollisuuksien kanavointiin. [1, s. 324.]

Usein sopimusriskejä voidaan tarkastella myös suppeammin, joko oikeudellisina riskeinä tai vastuuriskeinä. Sopimusoikeudellisista riskeistä korostuvat sopimusvelvoitteiden laiminlyöntitilanteet, kuten suorituksen viivästys ja virhe. Sopimusrikkomusten seuraamuksena ovat erityisesti vahingonkorvausvastuu, mutta myös sopimussakko, hinnanalennusvelvoite, korjausvelvoite tai sopimuksen purku voivat tulla esille riskeinä. [1, s. 324.]

14.1 Esimerkkejä sopimusriskeistä:

- maksusuoritusta ei tule tai tehtäviä ei täytetä -lainkaan, -oikea-aikaisesti(viivästys), tai -sopimuksen mukaisesti ”oikein” (virhe)
- sopimus- ja vastuuketju ei ole pitävä: hankinta- tai aliurakkasopimukset eivät kata urakoitsijan tilaajalleen antamia sitoumuksia, vastuita ja velvoitteita asianmukaisesti
- työ tai sen kohde aiheuttaa vahinkoa sopimuskumppanille tai kolmannelle
- sopimukseen liittyy odottamattomia vero- tai tuloutusongelmia
- työ tai sen kohde loukkaa kolmannen oikeuksia (esim. tekijänoikeutta tai patenttia)
- kertaalleen sovittua muutetaan hallitsemattomasti
- sopimukseen sovellettavien vakioehtojen sisältöä ei tunneta
- työ tai sen kohde aiheuttaa ympäristövahingon tai lupaehtojen rikkomisen
- sopimuksia ja vakuutuksia ei ole sovitettu yhteen
- tarvittavia lupia, vakuuksia tai vakuutuksia ei saada tai voida ylläpitää
- olosuhteet muuttuvat odottamattomalla tavalla
- osapuolilla on erilainen käsitys lupausten tai asiakirjojen velvoittavuudesta
- tehtävien, kustannusten tai vastuiden jakoa ei ymmärretä samalla tavalla
- sopimusta tulkitaan toisin kuin osapuoli odotti
- tärkeitä asioita jää sopimatta tai sovitaan epäselvästi[1, s. 325.]

Luonnehditaan sopimusten riskejä vastuu-, luotto-, projekti-, liike- tai sopimusriskeiksi, ne merkitsevät toteutuessaan uhkaa liikesuhteille ja urakan (jopa yrityksen) kannattavuudelle. Vastuiden ja seuraamusten rajoitukset sopimusasiakirjoissa ovat siis tärkeitä, mutta ne eivät ole ainoita keinoja hallita sopimusriskejä. Sopimusriskien minimointi onnistuu vain, kun myös osapuolten velvoitteet, tehtävät, muutos- ja lisätyöprosessit ja reklamaatioihin sekä muihin häiriötilanteisiin liittyvät menettelyt ovat hallinnassa. [1, s. 325.]

Riskien täytyy olla hallinnassa sekä asiakirjoissa, että käytännössä hankkeen toteutuksessa. Vakavien ongelmien uhkaa, kuten esimerkiksi toimittajan keskeyttäessä työt, kannattaa siis miettiä jo etukäteen. Mitä tiukempi aikataulu, vaativampi hanke tai asiakas, mitä suuremmat ovat mahdollisesti aiheutuvat vahingot, sitä enemmän on kiinnitettävä huomiota mahdollisuuksiin rajata, täsmentää ja ketjuttaa vastuuta sekä hallita riskejä sopimusten avulla.
[1, s. 325.]

14.2 Riskienhallintaan liittyvä toiminta

"Jyrki Keinäsen konfliktinratkaisua käsittelevän väitöskirjan mukaan, mikäli erimielisyyksien ratkaisumenetelmiä käytettäisiin riittävän aikaisessa vaiheessa, muodostaisivat ne jo itsessään riitoja ennaltaehkäisevän elementin. Jos erimielisyydet saataisiin ratkaistuksi jo projektin aikana, eivät ne ehkä koskaan pääsisi kasvamaan varsinaisiksi oikeusasteissa ratkaistaviksi riidoiksi. (Keinänen 2009, 119)." [9, s. 81]

"YSE ei ohjaa muihin konfliktinratkaisumenettelyihin kuin oikeudenkäyntiin tai välimiesoikeuteen jos kahdenkeskiset neuvottelut eivät tuota tulosta." (Keinänen 2009, 119). [9, s. 81]

"Rakennusalan konfliktinratkaisujen kehittäminen -tutkimuksessa on tuotettu 14 toimenpide-ehdotusta rakennusalan konfliktien ratkaisemisen kehittämiseksi. Merkittävimpinä avoimen projektinjohtourakoinnin luonteeseen sovellettavina ehdotuksina voidaan pitää: Rakennusalan konfliktien torjuntaan on lisättävä uusi taso: projektin aikaisesta konfliktinratkaisusta sopiminen. Rakennusprosessin dokumentaation tasoa on parannettava. Yhteisiä katselmuksia on hyödynnettävä paremmin. Projektiorganisaatioiden välisen luottamuksen syntymiseen on panostettava. Rakennusalan yleisiä sopimusehtoja on päivitettävä ja täydennettävä uusien urakkamuotojen kehittymisen myötä." [9, s. 82]

15 PÄÄTELMIÄ

Sopimusten tekemisessä, kuten muussakin toiminnassa on riskien huomioonottaminen ja ennakoiminen suorastaan elintärkeää. Liike-elämässä tämä tarkoittaa tehtyjen panostusten taloudellista ja mahdollisimman pienellä riskillä onnistumista. Vanha viisaus, ”Hyvin suunniteltu on puoleksi tehty” pätee myös sopimusten tekemisessä.

Sopimukset voidaan nähdä perustana rakennushankkeissa. Kun perustukset ovat kunnossa, ovat rakennushankkeen perusedellytyksetkin kunnossa ja tällöin myös paremmat mahdollisuudet onnistumiselle. Sopimusten tekemisessä ei ole varaa virheisiin, koska sopimusten vaikutus ulottuu läpi koko rakennushankkeen, aina takuuajan päättymiseen saakka.

Mikäli sopimukseen ei ole ennalta määriteltyjä vastuita ja rajoituksia, esimerkiksi kustannuskattoa, voi yrittäjä pahimmassa tapauksessa ajautua jopa konkurssiin hänelle lankeavien maksujen vuoksi. Oikein laadittu sopimus toimii siis osana yrityksen riskienhallintastrategiaa.

Häiriötilanteissa rakennustyömaalla on yleensä monta kärsijää ja työmaa voi vaikeassa ristiriitatilanteessa jopa seisahtua. Tällöin voi hyvän maineen lisäksi mennä paljon muutakin, kuten yrityksen taloudellinen kannattavuus, tai pitkällisen oikeuskäsittelyn uuvuttama yrittäjä. Lisäksi on syytä muistaa, että myös muut osapuolet voivat joutua kärsimään, niin taloudellisesti, kuin muillakin tavoin.

Monet rakennushankkeen kulkuun liittyvät suoritushäiriöt, virheet ja ongelmatilanteet tuottavat osapuolille taloudellisia menetyksiä. Laadukkaasti laadituin sopimuksin nämä häiriöiden tuottamat ylimääräiset kustannukset voidaan, joko pienentää minimitasolle tai osa niistä, jopa poistaa kokonaan.

Sopimuksen sisältö määrää hyvin pitkälle sen, kuinka hyvin projektin taloudelliset riskit saadaan hallintaan. Sopimuksissa vastuualueiden rajat kaikkien osapuolten kohdalla tulisi määritellä yksiselitteisesti. Mitä selkeämmiksi sopimusehdot saadaan laadittua, sitä vähemmän niitä voidaan tulkita väärin.

Sopimukset tulisi laatia sopimusasiat parhaiten yrityksessä osaavilla henkilöillä ja vielä tarkistuttaa ne alan ammattilaisella esim. lakimiehellä, ennen asiakirjojen hyväksymistä allekirjoitet-

tavaksi. Kaikki epäilyttävät kohdat sopimusluonnoksissa tulisi kirjata ylös ja käsitellä ne tarkoin kohta kohdalta.

Huolellinen kirjallinen dokumentointi kautta koko sopimusketjun, olisi sopimusrikkomusten selvittelyn kannalta erittäin tärkeää. Monilta riitatilanteilta voitaisiin välttyä laadukkaalla dokumentaatiolla ja siten olisi mahdollista myös säästää rakennushankkeen osapuolia ”turhilta” kustannuksilta.

16 YHTEENVETO

Tässä työssä olen saanut perehtyä rakennusalan vakiosopimusehtoihin. Työssä on tarkasteltu rakennusurakkaan sisältyviä riskejä pääasiassa YSE 1998 vakiosopimusehtoihin peilaten, suuremmin kuitenkaan vertailematta muiden vakioehtojen eroja toisiinsa nähden. Virheet, niistä reklamointi ja vastuut ovat oleellinen osa rakennusurakkaa ja sen vuoksi tässä työssä on käsitelty niiden vaikutuksia ja riskejä urakkasopimuksia tehtäessä. Näkökulma on suurelta osin urakoitsijan jo työn tilanneen tahonkin vuoksi, mutta syynä on myös rajaamisesta syntynyt tarve tiivistää työ sopiviin raameihin. Yhtenä tavoitteenani on ollut sopimuksien tekoon liittyvien riskien hahmottaminen. Henkilökohtainen vakiosopimusehtojen oppiminen on tietenkin ollut myös syynä aihevalintaani.

Rakennusala on yrittäjälle monin tavoin haasteellinen. Lähinnä myös siksi, koska riskit jotka liittyvät aikatauluihin, työturvallisuuteen, urakkamuodon valintaan, rakentamiskustannuksiin, rakenteisiin ja suunnitteluun, ovat osin ennalta-arvaamattomia. Hyvä sopimus antaa kuitenkin välineen näistä mahdollisesti muodostavien riitatilanteiden hallitsemiseen, ja yrittäjä voi ainakin sen puolesta nukkua yönsä rauhallisesti. Vakuutukset kuuluvat myös toimivaan suojajärjestelmään, joka mahdollistaa osaltaan yrityksen turvallisuutta omasta toiminnasta johtumattomien riskien toteutuessa.

Kun yrityksen kaikki riskit ovat hallinnassa, voidaan olla luottavaisia siinä, ettei ainakaan itse ole vastuussa liiketoimintansa vaarantamisessa. Sopimusten tekeminen on toki vain osa yrityksen toimintaa, mutta ennakointi ja riskien tunnistamisen tärkeys korostuu varsinkin suurten rakennushankkeiden urakkasopimusten kohdalla. Riskien hallinnan tärkeys on korostunut viimeaikoina kaikilla aloilla, tämä suuntaus on ollut nähtävissä myös riskialttiilla rakennusalalla. Monilla tahoilla on päädytty käyttämään sopimuksia nykyistä tehokkaammin häiriötilanteiden hallintaan, hankkeiden ohjaukseen, sekä ongelmien torjuntaan.

LÄHTEET

Kirjallisuus:

Lähde 1 (Haapio, Koivu, Koskelainen, Kousa, Lehto, Leskinen, Nysten-Haarala, Palmu, Pohjonen, Salmi-Tolonen, Sipilä 2005,) Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. *ISBN 951-885-245-6 Tietosanoma Oy, Bulevardi 19 C 00120 Helsinki*

Lähde 2 (Suojanen, Savolainen, Vanhanen. 3. muuttumaton painos 2008,) Opi oikeutta. ISBN 978-952-5563-07-8 *Bookwell Oy, Jyväskylä 2012*

Lähde 3 (*1997* Olli Lecklin. Laatu yrityksen menestystekijänä, ISBN 951-640-875-3, *Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä)*

Lähde 4 (Ahti Junttila, Matti Rautiola, Ari Autio, Kalervo Hatakka, Heikki Kukko, Jarek Kurnitski, Seppo Markku, Vilho Pekkala) Rakentajain kalenteri 2010 *ISSN 0355-550 X Gummerus Kirjapaino Oy 2009*

Internet lähteet:

Lähde 5 http://www.helsinkilawreview.fi/issues/HLR2013-1.pdf) (24.03.2014)

Lähde.6
(file:///C:/Users/K%C3%A4ytt%C3%A4j%C3%A4/Downloads/Gradu_Marjasuo%20(2).pdf) (18.4.2014)

Lähde 7. (RT 16–10660 LVI 03-10277 Ratu 417-T KH 20-00241ohjetiedosto maaliskuu 1998 1 (19) (23.3.2014)

Lähde 8.
(http://theseus17-kk.lib.helsinki.fi/bitstream/handle/10024/15894/Opinnaytetyo.pdf?sequence=1)
(18.4.2014)

Lähde 9.
(https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/13974/Martin_Harri.pdf?sequence=1) (18.4.2014)

Lähde 10.
(http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/72345/Heiniluoma_Joonas.pdf?sequence=1)(20.4.2014)

LIITTEET

Liite 1. Tarjouspyyntö esimerkki

Liite 2. Tarjous esimerkki

Liite 3. Valitus yritykselle tavaran virheestä

Liite 4. Valitus yritykselle toimituksen viivästymisestä

Liite 5. Valitus yritykselle palvelun virheestä

RAKENNUSLIIKE VMJ OY
Kasarminkatu 32
87400 Kajaani
050 123 456

Tarjouspyyntö

1.10.2013

Keittiökalusteet uudisrakennukseen

Pyydämme tarjousta keittiökalusteista paikalleen asennettuna 12 asunnon rivitaloon. Tarjous tulee jättää suunnittelijan laatimalla tarjouslomakkeella. Asennustyön ja materiaalien hinnat tulee olla eriteltynä tarjouksessa sisältäen yksikköhintaluettelon. Hinnat sis. alv 24 %.

Kalusteiden ja asennustyön laatu tulee vastata Sisä-Ryl liitteen 1022 vaatimuksia. Jätehuoltona voidaan käyttää pääurakoitsijan käyttämiä jätelavoja.

Kohteessa on mahdollista käydä tutustumassa maanantaina 7.10.2013 klo 8-10, jolloin työpäällikkö Pentti Esimies on paikalla.

Toimitusosoite: Kettukalliontie 200, 87100 Kajaani.

Toimitusviikko 5.

Laskutus: kun kaikkien asuntojen kalusteet on asennettu ja hyväksytty.

Maksuehto: 21 pv netto, YSE 1998 mukaan

Sopimusehdot: RYHT 2000

Valintaperuste: hinta 50 %, laatu 40 % ja referenssit 10 %

Tilaajavastuulain mukaan työn tilaajan tulee selvittää toimittajan taustatiedot. Rakennusliike VMJ haluaa torjua harmaata taloutta, ja olemme mukana Luotettava Kumppani-ohjelmassa ja yhteistyökumppaniltamme edellytetään ohjelmaan rekisteröitymistä.

Tarjoukset 16.10.2013 klo 12.00 mennessä sähköpostilla osoitteeseen vmj.kaluste at vmj.fi

Ystävällisin terveisin,

Essi Esimerkki
hankintapäällikkö

LIITTEET	tarjouslomake yksikköhintaluettelo pohjapiirustukset keittiökuvat ja värityssuunnitelma

Kaino Keittiö

Puistolantie 2

87350 KAJAANI

Tarjouspyyntönne 1.10.2010

Keittiökalusteet

Kiitämme tarjouspyynnöstänne. Olemme pitkän linjan kalustetoimittaja Kajaanista ja palveluihimme kuuluu myös kalusteiden asennukset kilpailukykyiseen hintaan. Emme ole sidottuja yhteen ainoaan materiaalin toimittajaan, vaan voimme kilpailuttaa materiaalin toimittajat erikseen kohteen mukaan. Kivimateriaalit tilaamme pääsääntöisesti Virosta, mutta puumateriaalit ovat kotimaisia.

Urakkahinta

Tarjoamme: 120000€ + alv 24 % sisältää kalusteet ja asennuksen ilman LVIS-töitä. Pintojen on oltava asennuskuntoisia. Mikäli asennuskohde ei vastaa täysin piirustuksia, lisätöistä veloitamme 40€/h + alv. 24 %

Ystävällisin terveisin

Keittiökalusteet Oy

Liitteet

Yksikköhintaluettelo

VALITUS YRITYKSELLE TAVARAN VIRHEESTÄ

Yritys	Yrityksen nimi	
	Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
Valituksen kohde	Virheellinen tavara	
	Tavara ostettu (aika ja paikka)	
	Virhe havaittu (aika)	
	Virheen kuvaus	
	Takuu ☐ Takuu voimassa ☐ Takuuaika päättynyt ☐ Takuuta ei ollut **Takuuaika** _____	
	Tavaran palauttaminen yritykselle virheen selvittämistä varten ☐ Tavara toimitettu ☐ Tavara toimitetaan ☐ Tavaraa ei ole toimitettu **Aika ja paikka** _____	
Vaatimus	☐ Tavara korjataan sellaiseksi kuin se oli ennen virhettä tai se vaihdetaan uuteen *Mikäli korjaus tai vaihto ei onnistu* ☐ Hinnanalennus _____ € *tai* ☐ Kaupan purkaminen	
	Vahingonkorvaus virheestä aiheutuneista taloudellisista kustannuksista _____ € matkakuluja _____ € postikuluja _____ € puhelinkuluja _____ € muita kuluja, mitä _____ _____ € yhteensä	
Valituksen tekijä	Nimi	
	Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
	Puhelinnumero	Sähköpostiosoite
	Pankkiyhteys ja tilinumero, jolle korvaus maksetaan	
Päiväys	Aika ja paikka	

Odotan yrityksenne vastausta kahden viikon kuluessa.
Sen jälkeen minulla on mahdollisuus ottaa yhteyttä kuluttajaneuvontaan.
Kuluttajaneuvonnan yhteystiedot osoitteessa www.kuluttajaneuvonta.fi

VALITUS YRITYKSELLE TOIMITUKSEN VIIVÄSTYMISESTÄ

Yritys	Yrityksen nimi	
	Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
Valituksen kohde	Tilattu tuote	
	Tuote tilattu (aika ja paikka)	
	Sovittu toimitus (aika ja paikka)	
	Virheen kuvaus	
Vaatimus	Tilaus on toimitettava päivän kuluessa kauppa puretaan, jos tilausta ei toimiteta edellä mainitun lisäajan kuluessa	
	Vahingonkorvaus viivästyksestä aiheutuneista taloudellisista kustannuksista _____€ matkakuluja _____€ puhelinkuluja _____€ muita kuluja, mitä _____ € yhteensä	
Valituksen tekijä	Nimi	
	Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
	Puhelinnumero	Sähköpostiosoite
	Pankkiyhteys ja tilinumero, jolle korvaus maksetaan	
Päiväys	Aika ja paikka	

Odotan yrityksenne vastausta kahden viikon kuluessa. Sen jälkeen minulla on mahdollisuus ottaa yhteyttä kuluttajaneuvontaan. Kuluttajaneuvonnan yhteystiedot osoitteessa www.kuluttajaneuvonta.fi

VALITUS YRITYKSELLE PALVELUN VIRHEESTÄ

Yritys	Yrityksen nimi	
	Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
Valituksen kohde	Virheellinen palvelu	
	Palvelu ostettu / kirjallinen sopimus tehty (aika ja paikka)	
	Virhe havaittu (aika ja paikka)	
	Virheen kuvaus	
Vaatimus	Palvelun virhe korjataan tai palvelu tehdään uudestaan *Vaatimus mikäli korjaus tai palvelun toistaminen ei ole mahdollista* Hinnanalennus € *tai* Sopimuksen purkaminen	
	Vahingonkorvaus virheestä aiheutuneista taloudellisista kustannuksista _____ € matkakuluja _____ € puhelinkuluja _____ € muita kuluja, mitä _____ € yhteensä	
Valituksen tekijä	Nimi	
	Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
	Puhelinnumero	Sähköpostiosoite
	Pankkiyhteys ja tilinumero, jolle korvaus maksetaan	
Päiväys	Aika ja paikka	

Odotan yrityksenne vastausta kahden viikon kuluessa. Sen jälkeen minulla on mahdollisuus ottaa yhteyttä kuluttajaneuvontaan. Kuluttajaneuvonnan yhteystiedot osoitteessa www.kuluttajaneuvonta.fi