

Sami Merelä

Urakoitsijan lisä- ja muutostyöprosessin kehittäminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Rakennustekniikka

Insinöörityö

8.4.2016

Tekijä(t) Otsikko	Sami Merelä Urakoitsijan lisä- ja muutostyöprosessin kehittäminen
Sivumäärä Aika	37 sivua 8.4.2016
Tutkinto	Insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	Rakennustekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	Infrarakentaminen
Ohjaaja(t)	Työpäällikkö, Mikko Räsänen Lehtori, Mika Räsänen
<p>Tämä opinnäytetyö tehtiin E.M. Pekkinen Oy:n toimeksiannosta. Lisä- ja muutostöiden hallinta on haaste niin rakennuttajille kuin urakoitsijoille. Rakennuttajat eivät halua kustannuksien karkaavan ja urakoitsijat eivät halua tehdä töitä ilmaiseksi. Tavallisimmin lisä- ja muutostyöt johtuvat puutteellisista lähtötiedoista tarjousvaiheessa, muuttuvista suunnitelmista tai epävarmuustekijöistä.</p> <p>Työn tarkoituksena oli selvittää, miten lisä- ja muutostyöprosessi etenee rakennusurakassa ja selvittää minkälaisia menettelytapoja urakoitsijan on noudatettava saadakseen lisä- ja muutostöistä hyvitystä ja pidennystä urakka-aikaan. Lisäksi selvitettiin, miten yrityksen lisä- ja muutostyöprosessia voidaan kehittää, jotta lisä- ja muutostöiden tekeminen olisi vähemmän riskialtista, tiedonhallinta ja dokumentointi olisi parempaa ja lisä- ja muutostöiden hoitaminen helpompaa.</p> <p>Työ toteutettiin kirjallisuustutkimuksena yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) ja rakennusurakkaa käsittelevään ammattikirjallisuuteen ja oikeuskäytäntöön perehtymällä. Tutkimus toteutettiin työnjohtoharjoittelun ohessa E.M. Pekkinen Oy:n työkohteessa Jätkäsaarassa. E.M. Pekkinen Oy on pääkaupunkiseudulla toimiva maanrakennusurakoitsija. Maanrakentaminen eroaa lisä- ja muutostöiden osalta talonrakentamisesta siten, että siinä toimitaan enemmän ennalta-arvaamattomissa olosuhteissa, koska aina ei ole varmaa, mitä maapinnan alta löytyy. Epävarmuustekijöiden takia lisä- ja muutostyöt ovat suuremmassa osassa projektien kokonaisuutta talonrakentamiseen verrattuna.</p> <p>Työn tuloksena saatiin selville, minkälaisia menettelytapoja lisä- ja muutostöissä on noudatettava, jotta ollaan oikeutettu korvaukseen ja urakka-ajan pidennykseen. Oikeiden menettelytapojen tunteminen ennaltaehkäisee ongelmia lisä- ja muutostöissä. Lisäksi saatiin kehitettyä yrityksen lisä- ja muutostyöprosessia vähemmän riskialttiiksi, tiedonhallintaa ja dokumentointia paremmaksi ja lisä- ja muutostöiden käsittelyä helpommaksi.</p>	
Avainsanat	lisä- ja muutostyöt, maanrakentaminen, urakoitsija

Author(s) Title	Sami Merelä Developing Contractors Additional and Alteration Work Process
Number of Pages Date	37 pages 8 April 2016
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation option	Infraconstruction Engineering
Instructor(s)	Mikko Räsänen, Technical Manager Mika Räsänen, Senior Lecturer
<p>This thesis was commissioned by E.M. Pekkinen Oy. Additional and alteration works are common in the construction industry. Additional and alteration works may be necessary to implement because plans might be incomplete, inaccurate or erroneous.</p> <p>The purpose of this thesis was to study the management of additional and alteration works in construction projects. The main objective was to determine what kind of procedure the contractor has to follow to be entitled to compensation and extended time on additional and alteration works. The second objective was to clarify how to improve the contractor's additional and alteration work process. Improvement aspects were how to decrease risks, improve data management and facilitate practical implementation.</p> <p>This study was conducted during an internship at a site of E.M. Pekkinen Oy. Research literature and court cases on additional and alteration works in construction projects were used as a basis for this thesis.</p> <p>As a result of this research, procedures were determined that have to be followed to be entitled to compensation and extended time on additional and alteration works. Knowing the right procedures decreases problems with additional and alteration works. In addition, the contractor's additional and alteration work process has been developed to be less risky and easier to manage.</p>	
Keywords	additional and alteration works, excavation, contractor

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Aiheen esittely	1
1.2	Rajaukset ja tutkimuksen tarkoitus	2
1.3	Tutkimusmetodi ja käytetty lähdeaineisto	3
1.4	Yritys	4
2	Lisä- ja muutostöiden perusteet	5
2.1	Syitä lisä- ja muutostöiden ilmenemiselle	5
2.2	Lisä- ja muutostyökäsitteet	6
2.2.1	Muutostyö	6
2.2.2	Lisätyö	11
2.2.3	Lisä- ja muutostöiden erottaminen	12
2.3	Lisä- ja muutostöiden erottaminen urakkaan kuuluvista töistä	12
2.3.1	Urakkasopimus	12
2.3.2	Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus ja hyvä rakennustapa	14
3	Lisä- ja muutostyöprosessin kulku	15
3.1	Prosessin osat	15
3.2	Sopimusoikeudelliset periaatteet	15
3.3	Tarjous ja urakkasopimus	17
3.4	Käsitleminen	20
3.4.1	YSE-ehtojen mukainen käsittely	21
3.4.2	YSE-ehtojen menettelytapamääräyksistä poikkeaminen	24
4	Tulokset	29
4.1	Menettelytapamääräykset	29
4.2	Kehityskohtia	30
4.2.1	Riskien vähentämien	30
4.2.2	Tiedonhallinnan ja dokumentoinnin parantaminen	32
4.2.3	Käsittelyn helpottaminen	34
4.3	Pohdintaa	35
5	Yhteenveto	36

1 Johdanto

1.1 Aiheen esittely

Lisä- ja muutostöiden hallinta on haaste niin rakennuttajille kuin urakoitsijoille. Rakennuttajat eivät halua kustannuksien karkaavan liian korkeaksi alkuperäisestä ja urakoitsijat haluavat saada korvauksen tehdystä työstä. Tavallisimmin lisä- ja muutostyöt johtuvat puutteellisista lähtötiedoista tarjousvaiheessa, muuttuvista suunnitelmista tai ennalta-arvaamattomista tekijöistä.

Ennalta-arvaamattomia tekijöitä ovat muun muassa pohjaolosuhteet, ympäröivät olosuhteet ja luonnonilmiöt. Vaikka pohjatutkimukset olisi tehty, eri maakerroksien korkeudet, paksuudet ja ominaisuudet saattavat vaihdella. Esimerkiksi kalliopinnan korkeuden muuttuessa muuttuvat myös paalujen pituudet, louhinnan tai täyttöjen määrä. Lisä- ja muutostyöt ovat usein sitä yleisempiä mitä keskeneräisempiä urakkasopimusvaiheen suunnitelmat ovat. [1, s. 296.]

Sopimusten hallinta ja lisä- ja muutostöiden oikeat menettelytavat ovat tärkeitä asioita juuri epävarmuustekijöiden takia. Urakoitsijan on tärkeää hallita millaisia sopimuksia tehdään ja millaisia seikkoja sopimuksissa tulee korostaa tai mitä ei saa sopia. Rakennusalalla on tyypillistä, että sopimukseen palataan vasta kun jokin menee sopimuksen toteutusvaiheessa pieleen tai toisin kuin on alkuperäisesti suunniteltu, milloin sopimuksia aletaan tulkita sananmukaisesti. [2, s. 42.] Tämän takia on tärkeää, että yrityksen lisä- ja muutostyöprosessi perustuu hyvään sopimustekniikkaan ja oikeisiin menettelytapoihin. Kehittämällä lisä- ja muutostyöprosessia voidaan ennaltaehkäistä riitoja ja riskejä.

Lisä- ja muutostöiden määritelmät eivät kaikilta osin ole täysin selkeitä, sillä uusi työ saattaa muuttaa laadittua suunnitelmaa ainakin osittain. Jotkut työt voidaan jakaa osittain lisä- ja osittain muutostyöksi. [3, s. 17.] Siksi käytännössä usein puhutaan lisä- ja muutostöistä erottelematta, onko työ muutostyö vai lisätyö. Rakennuttajan ja urakoitsijan väliset erimielisyydet liittyvät usein siihen, mitkä työt katsotaan urakkaan kuuluviksi ja mitkä taas muutos- tai lisätöiksi.

1.2 Rajaukset ja tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksen kohteena on lisä- ja muutostyöprosessi rakennusurakassa. Rakennusurakat voidaan jaotella suoritusvelvollisuuden mukaan kokonaisurakkakaan, jaettuun urakkaan, osaurakkaan ja kokonaisvastuurakentamiseen. Vastikkeen määräytymisen mukaan urakkamuodot voidaan jaotella kokonaishintaurakkaan, yksikköhintaurakkaan, laskutyöurakkaan ja tavoite- ja kattohintaiseen urakkaan. Lisäksi urakkamuodot voidaan jakaa alistamissuhteen perusteella pääurakkaan, aliurakkaan, sivu-urakkaan ja alistettuun urakkaan. [4, s. 39-49.] Vaikka eri urakkamuodoissa lisä- ja muutostöitä koskevat ongelmat korostuvat eri tavalla, ovat lisä- ja muutostöitä koskevat ongelmat yleensä samoja urakkamuodosta riippumatta. Tämän takia työssä ei tarkastella lisä- ja muutostyöprosessia mistään erityisestä urakkamuodosta käsin.

Tarkoituksena on muodostaa sisältö lisä- ja muutostyöprosessin kululle ja sellaisille toimintatavoille joita tulisi noudattaa prosessin eri vaiheissa. Lisä- ja muutostyöprosessin tulee olla hyvän neuvottelutavan mukainen ja pohjautua hyvään sopimustekniikkaan ja olemassa olevien oikeustapauksien ratkaisuihin, jotta vältytään turhilta riskeiltä ja riidoilta. Keskeinen tutkimuskysymys on selvittää, minkälaisia menettelyjä urakoitsijan tulee noudattaa saadakseen lisä- ja muutostöistä hyvitystä ja pidennystä urakka-aikaan. Oikeiden menettelytapojen tunteminen vähentää lisä- ja muutostöiden kanssa vastaantulevia ongelmia. Toisena tutkimuskysymyksenä on selvittää, miten yrityksen lisä- ja muutostyöprosessia voidaan kehittää, jotta lisä- ja muutostöiden tekeminen olisi vähemmän riskialtista, tiedonhallinta ja dokumentointi olisi parempaa ja lisä- ja muutostöiden hoitaminen helpompaa. Tutkimuksen on tarkoitus toimia pohjatyönä, jonka mukaan prosessia lähdetään kehittämään lisää.

Tutkimus tehdään maanrakennusurakoitsijan näkökulmasta. Maanrakentaminen eroaa lisä- ja muutostöiden osalta talonrakentamisesta siten, että siinä toimitaan enemmän ennalta-arvaamattomissa olosuhteissa. Maan alta saattaa löytyä yllätyksiä ja suunnitelmapoikkeamia, mitkä voivat aiheuttaa muutoksia projektien aikatauluun ja kustannusarvioon. Maanrakennusurakoiden epävarmuustekijöiden takia lisä- ja muutostyöt ovat yleensä suuremmissa osassa projektien kokonaisuutta. [3, s. 29.]

1.3 Tutkimusmetodi ja käytetty lähdeaineisto

Työ on toteutettu kirjallisuustutkimuksena rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) ja rakennusurakkaa käsittelevään ammattikirjallisuuteen ja oikeuskäytäntöön perehtymällä. Suomessa ei ole rakennusurakkaa sopimustyyppinä koskevaa lainsäädäntöä. Urakkasopimukseen sovelletaan oikeustoimilakia ja sopimusoikeudelliseen lainsäädäntöön sekä vallitsevaan oikeuskäytäntöön pohjautuvia yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. [1, s. 13.]

Rakennusurakassa rakennuttajan ja urakoitsijan välinen sopimussuhde määräytyy urakkasopimuksessa sovittujen ehtojen mukaan, mitkä ovat yleensä YSE 1998 -ehdot. Nämä vakioehdot ovat kattavuutensa ja yksityiskohtaisuutensa puolesta verrattavissa lainsäädäntöön. Vakiintuneisuutensa takia ehdoilla on katsottu olevan merkitystä myös tapaoikeutena, minkä takia niitä saatetaan tiettyssä laajuudessa soveltaa, vaikka niihin ei olisi urakkasopimuksessa viitattu. [3, s. 36.]

YSE 1998 -ehdot poikkeavat osin aikaisemmin käytössä olleista, vuoden 1983 YSE-ehdoista. Useat määräykset ovat kuitenkin vanhemmassa kokoelmassa saman sisältöisiä kuin vuoden 1998-ehdoissa. Tämän takia vanhojen ehtojen aikaisestakin kirjallisuudesta ja oikeuskäytännöstä voidaan hakea vastauksia selvitettäessä lisä- ja muutostöihin liittyviä kysymyksiä.

Suuri osa rakennusurakkaa koskevista riidoista ratkaistaan yksityisissä välimiesmenetelyissä ja välitystuomioiden ratkaisujen saatavuus on hyvin rajallista. Välitystuomioita on julkaistu erilaisissa kokoelmateoksissa, jotka ovat usein lyhyitä, eikä niistä voida vetää pitkälle meneviä yhteenvetoja siitä, onko yksittäinen välitystuomio yleistä käytäntöä ja miten se suhtautuu aikaisempiin välitystuomioihin. [5, s. 65.] Vanhoista välimiestuomioista on huomioitava se, että aiemmin välimiesten tuli perustaa tuomio sen mukaan, minkä he katsoivat oikeuden ja kohtuuden vaativan, kun taas nykyään välimiesten tulee perustaa tuomionsa lakiin, jollei muuten ole sovittu [6]. Oikeus- ja informaatiolähteenä välitystuomiot on katsottu olevan rinnastettavissa tuomioistuinratkaisuihin [5, s. 64]. Välimiestuomioiden lisäksi tutkielmassa on tarkasteltu hovioikeuden sekä korkeimman oikeuden ratkaisuja.



Kuva 1. Kvarteret Victoria -työmaa lokakuussa 2015.

Opinnäytetyössä käytetään hyväksi myös käytännön kokemuksesta saatua tietoa. Tutkimusta tehdessä työskenneltiin E.M. Pekkinen Oy:n Kvarteret Victoria -työkohteessa (kuva 1) Jätkäsaarella. Kyseiseen urakkaan kuuluivat pohjarakennus ja perustustyöt. Työmaalla tehtiin paljon lisä- ja muutostöitä, joten lisä- ja muutostöiden käsittelyä ja laskentaa oli lähes viikoittain. Lisä- ja muutostyöprosessin kulkua ja siinä olevia ongelmia pääsi työmaalla seuraamaan läheltä.

1.4 Yritys

Tutkimus tehdään E.M. Pekkinen Oy:n toimeksiannosta. E.M. Pekkinen Oy on enimmäkseen pääkaupunkiseudulla toimiva infra-alan perheyritys. Yritys on erikoistunut vaativiin pohjarakennuskohteisiin, joissa se toimii urakoitsijana. Yrityksen muita osamisalueita ovat muun muassa pohjanvahvistus, kadut, tiet, piharakenteet, radat, betoni-rakenteet, sillat, kunnallistekniikka, johtoverkot, sekä erikoisrakenteet.

E.M. Pekkinen Oy:n on perustanut Erkki Pekkinen vuonna 1960. Yrityksen liikevaihto vuonna 2014 oli noin 28 miljoonaa euroa työllistään 89 henkilöä. Asiakkaita ovat kunnat, kaupungit, valtio sekä teollisuus- ja liikeyritykset. Yrityksellä on useita työkoneita, muun muassa oma pontinlyöntikalusto, paalutuskalusto ja kuljetus- ja kaivukalusto. [5.]

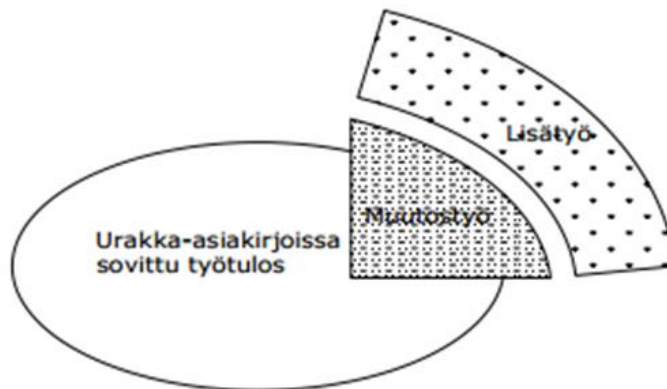
2 Lisä- ja muutostöiden perusteet

2.1 Syitä lisä- ja muutostöiden ilmenemiselle

Rakennusurakoissa havaitaan useasti rakentamisvaiheessa, että suunnitelmia on tarpeellista muuttaa

- suunnitelmissa tai sen lähtötiedoissa olleiden virheiden ja puutteiden vuoksi
- rakennuksen käyttäjien tarpeitten muuttuessa
- suunnitelmissa olevien ristiriitojen takia
- kun rakentamisen eri osapuolet, kuten esimerkiksi tilaaja, urakoitsijat tai viranomaiset, havaitsevat suunnitelmien muutostarpeita. [1. s. 295.]

Työaikaiset olosuhteet tai rakennuspaikkaa koskevat tiedot saattavat edellyttää työsuorituksen tekemistä alkuperäisestä suunnitelmasta poikkeavalla tavalla. Eri urakkarajojen realisoituessa, sekä suunnitelmamuutoksien ja -lisäyksiä johdosta saatetaan huomata, että kaikista tarvittavista töistä ei ole vielä sovittu, milloin on syytä sopia lisätöiden suorittamisesta (kuvio 1).



Kuvio 1. Sovittu työn tulos, muutostyö ja lisätyö [3. s. 14].

Rakennusurakka on tilaajan hanke, joten tilaaja päättää miten paljon kustannuksia kohteen rakentaminen aiheuttaa ja millaiseksi kohde muodostuu. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen periaatteena on 43 § pykälä, minkä mukaan

- urakoitsija on velvollinen toteuttamaan työt tilaajan vaatimalla tavalla
- muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle
- muutoksien vaikutukset urakkaan eli urakka-aikaan ja -hintaan on sovittava ennen muutoksien toteuttamista. [7. s. 10.]

Rakennuttajan ja urakoitsijan väliset erimielisyydet liittyvät usein siihen, mitkä työt katsotaan urakkaan kuuluviksi ja mitkä taas muutos- tai lisätöiksi. Lisä- ja muutostöihin liittyy erilaisia oikeusvaikutuksia, minkä takia on tärkeää erottaa urakkaan kuuluva suoritus lisä- ja muutostöistä. Lisä- ja muutostyökäsitteet on määritelty YSE 1998 -ehdoissa.

2.2 Lisä- ja muutostyökäsitteet

2.2.1 Muutostyö

YSE 1998 -ehtojen mukaan muutostyö on kyseessä, kun sopimuksen mukaiseen suunnitelmaan tehdään muutoksia tai olosuhteet muuttuvat ja siitä aiheutuu urakoitsijan velvollisuuksien lisääntyminen, vähentymisen tai sisällön muuttuminen. Muutostyö on työ, joka

- 1) ei sisälly alkuperäiseen urakkasopimukseen
- 2) muuttaa urakkasopimuksessa sovitun suorituksen sisältöä tai kohdistuu urakkasopimuksen mukaiseen suoritukseen muuttamatta kuitenkaan sisältöä. [7, s. 10-11.]

F	MUOKATTU ANTUROITA, LISÄTTY ANTURA, PV-NOSTOJA JA JPLR	TuoMu	16.2.2016
E	TARKENNETTU ANTURAN KORKEUSASEMAA, POISTETTU ANTURA	LPe	13.01.2016
	LISÄTTY AMFIN PV-ANTURARAKENTEET		
D	LISÄTTY IV-PUTKELLE POHJALAATTA	TuoMu	23.9.2015
C	MODULILINJAT, ANTURAMITOITUS, LEIKKAUKSIA JA ANTUROITA LISÄTTY	TuoMu	24.2.2015
	ANTUROITA POISTETTU JA MUOKATTU, PV-NOSTOJA MUOKATTU		
B	ANTUROITA MUOKATTU JA LISÄTTY, TUKIMUURIT LISÄTTY	TuoMu	13.1.2015
	AP-TEKSTIÄ MUOKATTU		
A	ANTUROITA MUOKATTU	TuoMu	29.10.2014

Kuva 2. Perustuksien suunnitelmassa muokattu, lisätty ja poistettu anturoita.

Muutostyö on kyseessä kun sovitus työn määrää muutetaan, eli jos esimerkiksi perustuksien tekoa koskevassa urakassa muokataan, lisätään tai poistetaan anturoita (kuva 3) tai jos paalutusurakassa paaluja lyödään maahan enemmän tai vähemmän kuin suunnitelmissa on arvioitu. Muutostyö on kyseessä myös, jos tulee muutoksia sovitus työn materiaaleihin ja vaihdetaan aikaisemmin sovittu materiaali kalliimpaan tai halvempaan. Muutostyö on kyseessä myös jos sovitus työn työjärjestystä muutetaan, eli esimerkiksi viemäreiden tekoa ja maatayttöä koskevassa urakassa täytetään ja tasaataan maata väliaikaisesti valutukien tai telien takia ja näiden purkamisen jälkeen kaivetaan kohta taas esiin viemäreiden asennusta varten.

Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa -kirjan kirjoittaneen Ville Laineen mukaan muita muutostyöesimerkkejä ovat, kun kadun valaisemista koskevassa urakassa lyhtypylväiden väliä lyhennetään tai jos urakkaan kuuluu lattian päällystäminen tavallisella asfaltilla ja kallistukset ja päällystys sovitaan tehtäväksi haponkestävällä asfaltilla. Muutostyötä on myös jos tunnelin rakentamista koskevassa urakassa työ joudutaan ennalta-arvaamattomien pohjaolosuhteiden takia tekemään alkuperäistä suunnitelmista poiketen räjäytystöiden sijasta kaivutyönä. [3, s. 15.]

Muutoksia voi syntyä materiaalien, määrien, työn ja työn suunnittelun osalta. Urakoitsijan tulee saada muutostöistä urakkahintaa vastaava lisäys, jota määrittäessä tulee huomioida urakoitsijan velvollisuuksien väheneminen tai lisääntyminen. Mikäli velvollisuudet vähentyvät, on tilaaja oikeutettu saamaan vähentymistä vastaava hyvitys. Muutostöiden hinnoittelussa käytetään sopimuksessa määritellyjä hintoja. [7, s. 10.]

Usein urakkasopimuksessa varaudutaan muutoksiin jo etukäteen muutostöiden yksikköhintaluettelolla [3, s. 95]. Jos hinnanmäärittämisperusteita ei saada sopimusasiakir-

joista eikä hinnasta voida muuten sopia, on urakoitsijan suoritettava työ omakustannehintaan. Omakustannehintaan sisältyy yleisten sopimusehtojen mukaan

- välittömän työnjohdon ja työntekijöiden palkat lakiin tai työehtosopimukseen perustuvine sosiaalikuluneen, matkakustannukset ja päivärahat sekä työkalukorvaukset;
- rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden hinnat kuljetuskustannuksineen;
- aliurakoitsijoille tilaajan hyväksymät sopimuksen perusteella suoritettavat kustannukset;
- rakennusvälineiden kustannukset;
- muut välittömästi työhön kohdistuvat yksilöidyt kustannukset;
- 12%:n yleiskustannuslisä muille kustannuksille paitsi niille, joissa yleiskustannuslisä sisältyy jo käytettyyn veloitusintaan. Sivu- ja aliurakoissa yleiskustannuslisäprosentista on sovittava erikseen;
- arvonlisävero verottomasta hinnasta laskettuna. [7, s. 11.]

Yleisten sopimusehtojen mukaan omakustannehintaa käytettäessä urakoitsijalla on näyttövelvollisuus kertyneistä kustannuksista. Urakoitsija tulee siis antaa tilaajan vaatimat tarpeelliset tiedot omakustannehinnan perusteena olevista palkoista, laskuista ja muista verrattavista seikoista. [7, s. 11.]



Kuvio 2. Muutostöiden käsittelymalli [1, s. 303].

Urakoitsijan sopimusasiat -kirjan muutostöiden käsittelymalli (kuvio 2) kuvaa muutostöiden yleisten sopimusehtojen mukaista käsittelytapaa. Kuviossa vasemmalla on rakennuttajan ja oikealla urakoitsijan tehtäviä. Kuvion järjestyksestä poiketen monesti tarjous (kuva 3) sisältää eritellyn laskelman, eikä niitä anneta erikseen.

jan on toteutettava kaikki muutokset oikeaan aikaan, mutta niiden korvauksesta koskevat kysymykset hoidetaan vasta töiden valmistuttua. [7, s. 17.]

2.2.2 Lisätyö

YSE 1998 -ehtojen mukaan lisätyö on suoritus, joka ei kuulunut alun perin urakkasopimuksen suoritusvelvollisuuteen. Lisätyö on siis työ, joka

- 1) ei sisälly alkuperäiseen urakkasopimukseen
- 2) ei muuta urakkasopimuksessa sovitun suorituksen sisältöä, vaan tehdään sovittun suorituksen lisäksi.
- 3) ei kohdistu urakkasopimuksessa sovittuun työhön. [7. s. 10-11.]

Lisätöiden hinnoittelu kuuluu sopimusvapauden piiriin, eli ne voidaan hinnoitella vapaasti. Lisätöistä sovitaan kuin mistä tahansa uudesta työstä. Rakennuttaja voi myös kilpailuttaa työn ja antaa sen toisen urakoitsijan suorittavaksi tai tehdä sen itse. Urakoitsijan alkuperäisten töiden suorittaminen ei kuitenkaan saa vaikeutua tämän johdosta.

Urakoitsijalla ei ole velvollisuutta toteuttaa lisätöitä ja voi siis vapaasti kieltäytyä näiden suorittamisesta. Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi, kun urakoitsijalla ei ole lisätyön edellyttämää kokemusta, resursseja tai tietotaitoa [1, s. 301]. Lisätöistä urakoitsija on oikeutettu lisäkorvaukseen, mutta suorituksesta ja korvauksista on sovittava etukäteen.

Lisätöiden yksikköhinnoista voidaan sopia jo urakkasopimusta tehtäessä, jolloin lisätöitä tehdessä noudatetaan ennalta sovittuja hintoja. YSE 1998 -ehtojen 13 §:n asiakirjaluettelo ei kuitenkaan tunne lisätöiden yksikköhintaluetteloa. Yleensä urakkasopimuksissa on maininta yksikköhintaluettelosta, jota noudatetaan niin lisä- kuin muutostöissä.

Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa -kirjan kirjoittaneen Ville Laineen mukaan lisätöitä ovat esimerkiksi, kun kadun valaisemista koskevassa urakassa sovitaan valaistavaksi osa viereisestä kadusta, tai jos lipputanko rakennetaan pihalle rakennuksen rakentamisesta koskevassa urakassa. [3, s. 15.] Lisätöitä ovat myös esimerkiksi, jos perustuksien tekoa koskevassa urakassa tehdään myös perustuksia ylempien tasojen paikallavalutöitä.

2.2.3 Lisä- ja muutostöiden erottaminen

Lisä- ja muutostyöt eroavat yleisissä sopimusehdoissa siten, että lisätöiden hinnasta sovitaan aina erikseen ja lisätyöt on rajattu riidanalaiden suoritusten ja omakustannehinnan ulkopuolelle. Rakennuttaja ei voi siis vaatia urakoitsijan suorittamaan lisätöitä riidanalaisena, jos urakoitsija katsoo että kyseessä on lisätyö [1, s. 301].

Työmaalla harvoin kiistellään siitä, luokitellaanko suoritus lisä- vai muutostyöksi. Toisinaan niitä on vaikea erottaa toisistaan, sillä työsuorite saattaa sisältää niin lisä- kuin muutostöitä. Monimutkaisissa tapauksissa on kuitenkin perusteltua unohtaa kahtiajako ja sopia asia molempien osapuolien kanssa kohtuullisesti.

Lisä- ja muutostöiden erottelussa ei tavallisesti ole kyse suurista summista, ja molemmissa tapauksissa urakoitsija on oikeutettu korvaukseen, olettaen että itse työn tekemisestä on sovittu etukäteen yhdessä rakennuttajan kanssa. Työn laajuudella ei ole lisä- ja muutostöiden jaottelun kannalta merkitystä. Työn luonne määräytyy sen perusteella, miten suoritus on määritelty urakkasopimusasiakirjoissa. [3. s. 18.]

2.3 Lisä- ja muutostöiden erottaminen urakkaan kuuluvista töistä

2.3.1 Urakkasopimus

Urakkasopimukseen sovitut suoritteet ja urakkarajaukset määrittelevät miten paljon töitä kuuluu urakkaan ja työn luonteen. Lisä- ja muutostöiden erottaminen urakkaan kuuluvista töistä on eri osapuolien välillä yleisin kiistelyn aihe. Urakoitsijalle on tärkeää, että muista kuin urakkaan kuuluvista töistä saadaan korvaus ja mahdollisesti lisääntymistä. Kaikki työ, mikä ei kuulu urakkaan ja suoritetaan, on urakoitsijalle turhaa työtä.

Yleensä urakkasopimus laaditaan kirjallisesti urakkasopimuslomakeella, johon liitetään tarjouspyyntöasiakirjat, tarjous, maksuerätaulukko ja yksikköhintaluettelo. Sopimusasiakirjoissa viitataan myös käytettäviin sopimusehtoihin ja standardeihin. Sopimuksen tulkinnassa merkitystä on muun muassa sopimuksen valmisteluun liittyvällä kirjallisella aineistolla, sopimusasiakirjojen sisällöllä ja osapuolten käyttäytymisellä sopimusprosessin eri vaiheissa.

Rakennuttajan osoittaessa muutokset urakoitsijalle ei osapuolten välillä yleensä ole erimielisyyttä siitä, mikä on muutostyötä. Sama pätee, kun muutos on helppo osoittaa suunnitelmadokumentteja vertailemalla. Hankaluuksia aiheutuu, jos sopimusasiakirjojen lähtötiedot poikkeavat todellisista olosuhteista, sopimusasiakirjat ovat ristiriitaiset, asiakirjoihin ei ole kirjattu selviä urakkarajoja tai jos työsuorituksia on jäänyt kokonaan kirjaamatta urakkasopimukseen. [3, s. 62-63].

Ristiriitatilanteet sopimusasiakirjoissa olevien ristiriitojen välillä ratkaistaan yleisten sopimusehtojen 13 §:ssä olevalla asiakirjojen pätevyysjärjestyksellä. Pätevyysjärjestys on seuraava:

- A. Kaupalliset asiakirjat
 - (a) urakkasopimus
 - (b) urakkaneuvottelupöytäkirja
 - (c) yleiset sopimusehdot (YSE 1998)
 - (d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
 - (e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
 - (f) urakkarajaliite
 - (g) tarjous
 - (h) määrä- ja mittaluettelot
 - (i) muutostöiden yksikköhintaluettelo
- B. Tekniset asiakirjat
 - (j) työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
 - (k) sopimuspiirustukset
 - (l) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset. [3, s. 69.]

Järjestystä käytetään vain tilanteissa, joissa asiakirjat ovat ristiriidassa keskenään. Asiakirjojen pätemisjärjestyksestä voidaan olla sovittu myös yleisistä sopimusehdoista poikkeavalla tavalla urakkasopimuksessa, jolloin noudatetaan tätä sovittua järjestystä. Järjestys on yleisten sopimusehtojen mukainen jos asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä ei ole kirjattu urakkasopimukseen mitään.

Urakoitsijan tulee olla perillä sovitusta rakennussuorituksen laajuudesta, jotta osataan tunnistaa suoritteet jotka eivät kuulu sovittuun urakkaan. Yleisten sopimusehtojen 12 §:n mukaan sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa mainittu urakkaan liittyvä määräys katsotaan päteväksi. Urakkaan kuuluva työ voidaan esittää esimerkiksi vain joko urakkaohjelmassa tai kyseistä urakkaa koskevassa työkohtaisessa selostuksessa. Laatuvaatimusten tunteminen on tärkeää, jotta osataan tunnistaa lisä- ja muutostyöt, mikäli materiaalivaatimukset muuttuvat. [3. s. 67].

2.3.2 Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus ja hyvä rakennustapa

Urakkaan kuuluvan suorituksen ja lisä- ja muutostöiden välistä rajavetoa arvioitaessa tulee myös tietää, mitä suorituksia urakoitsijan yleensä pitää ottaa tarjouksessa huomioon. Tällaisia asioita ovat urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus ja hyvä rakentamistapa. Sovitun työntuloksen määrittämisen lähtökohtana pidetään sitä, ettei kaikkea työhön liittyvään tarvitse yksityiskohtaisesti määritellä.

Sovittuun tulokseen luetaan kaikki mitä tällaisen työtuloksen saavuttaminen yleensä rakennustavan mukaan edellyttää. Yleisten sopimusehtojen 1.2 §:n mukaan urakkaan kuuluvat kaikki suoritukset, joita sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Urakoitsija ei tämän mukaan ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoissa ilmeneviin määräyksiin ja joita huolellinen urakoitsija ei ole urakkahinnassa voinut rakennusalalla yleisesti noudatettavan käytännön perusteella ottaa huomioon [7, s. 4].

Lisäksi urakoitsijan suoritusvelvollisuuden piiriin kuuluvat yleisten sopimusehtojen 2 §:ssä luetellut sivuvelvollisuudet, joita on esimerkiksi urakassa syntyvien jätteiden lajittelu ja poisto niille osoitettuihin paikkoihin ja urakkaansa varten tarpeellisten teiden ja muiden rakenteiden tekeminen ja purkaminen.

Tärkeänä seikkana yleisissä sopimusehdoissa on myös 15 §, jossa määrätään hyvän rakennustavan noudattamista. Urakoitsijan voidaan olettaa toimivan ammattilaisena, jolloin urakkahinnassa tulee huomioida työt, jotka kuuluvat vastaaviin urakoihin alalla vallitsevan käytännön perusteella. [3, s. 62-64.]

3 Lisä- ja muutostyöprosessin kulku

3.1 Prosessin osat

Aluksi käydään läpi lisä- ja muutostyöprosessin osat, jotta voidaan tarkastella, mitä eri osissa tulisi huomioida. Lisä- ja muutostyöprosessi voidaan jakaa tarjous-, urakkasopimus- ja käsittelyvaiheeseen.

Jo tarjousvaiheessa mukana oleva lisä- ja muutostöiden yksikköhintaluettelo vaikuttaa niistä saataviin korvauksiin. Tarjousvaiheessa ei ole vielä sovittu asioita, mutta se luo jo pohjaa lisä- ja muutosprosessin hoitamiseksi. Tarjousvaiheen lähtötietojen tarkkuus ja suunnitelmien valmiusaste määrittelevät pitkälti miten paljon lisä- ja muutostöitä urakassa ilmaantuu. Urakkasopimus määrittää rajat miten paljon urakkaan kuuluu suorituksia ja miten muita sopimusoikeudellisia asioita hoidetaan. Urakkasopimuksessa sidotaan hinnat lähtötiedoissa saatuihin määriin. Urakkasopimusvaiheessa sovitaan, muiden asioiden lisäksi, miten lisä- ja muutostöitä käsitellään. Yleensä lisä- ja muutostöissä tämä on vain viittaus YSE98-ehtoihin.

Viimeisenä on käsittelyvaihe, johon tarvitsee ensinnäkin osata tunnistaa lisä- ja muutostyöt. Käsittelyprosessi toistuu jokaisen yksittäisen lisä- ja muutostyöaiheen kohdalla uudestaan. Oikeat käsittelytavat vähentävät riitoja ja riskejä. YSE98-ehtojen mukaisia menettelytapoja ei ole mahdollista aina noudattaa, joten käsittelyvaiheessa tarkastellaan, mitä kaikkea urakoitsijan pitää tehdä ollakseen oikeutettu korvaukseen ja lisäaikaan.

3.2 Sopimusoikeudelliset periaatteet

Ennen kuin käydään läpi eri vaiheita tarkemmin, tulee huomioida mitä sopimusoikeudellisia periaatteita rakennusurakkaan kuuluu. Rakennusurakoissa on annettu korostettu merkitys tiedonanto-, huomautukseteko- ja selonottovelvollisuudelle sekä lojaliteettivelvollisuudelle siksi, että kohteet eivät ole olemassa sopimuksentekohetkellä ja sopimukset ovat usein pitkäaikaisia. Tiedonantovelvollisuuteen liittyy sekä virheellisten tietojen antamisen kieltö, että tiedonantovelvollisuus sopimusneuvotteluosapuolta kohtaan. Lojaliteettiperiaatteessa on kysymys tiedollisesta yhdenvertaisuudesta. Sopija-

puoli on käyttäytymisessään velvollinen ottamaan huomioon vastapuolen perustellut odotukset.

Lähtökohtana pidetään yleisten sopimusehtojen mukaan, että urakoitsija tulkitsee sopimusasiakirjoissa esitettyjä tietoja ja tutkimustuloksia alan asiantuntijana. Yleisten sopimusehtojen 33 §:ssä on määrätty urakoitsijan huomautusentekovelvollisuudesta seuraavasti:

1. Kun urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle. Jos tilaaja tästä huolimatta vaatii sopimusmääräyksen noudatettavaksi, urakoitsija tehdessään työn sopimuksen mukaisesti vapautuu vastuusta niihin seikkoihin nähden, joista hän on sanotulla tavalla tehnyt huomautuksen.
2. Jos urakoitsija ei ole havainnut virheitä, jotka kuitenkin ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt ne havaita ja ilmoittaa niistä 1. momentissa sanotulla tavalla tilaajalle, urakoitsija vastaa omaa tuottamustaan vastaavalta osin näistä virheellisyyksistä. Todistusvelvollisuus vastuun urakoitsijalle siirtymisestä on tilaajalla. [7, s. 8.]

Urakoitsijan huomautusvelvollisuutta on käsitelty myös korkeimmassa oikeudessa. KKO:1993/130 tapauksessa rakennuttaja oli sopimusneuvottelujen aikana tehnyt alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin muutoksia, jotka urakoitsijan tietten johtivat siihen, ettei rakennushanke toteutettuna täyttänyt sille suunnittelussa asetettuja tavoitteita. Kun urakoitsija oli huomauttamatta tästä rakennuttajalle sitoutunut työurakkaan kokonaisvastuurakentamisen mukaisin ehdoin, urakoitsija oli vastuussa laiminlyönnistään aiheutuneista vahingoista. Tapauksen perustelussa viitattiin huomautusvelvollisuuden lisäksi myös kokonaisvastuurakentamisen yleisiin sopimusehtoihin ja lojaliteettiperiaatteen. [9, s. 33-35.]

Toinen tapaus velvollisuuksien arvioinnista oikeudessa on Välitystuomio N:o 64/1988. Tapaus on julkaistu 13.12.1988 ja sen välimiehenä toimi Erkki-Juhani Taipale. Kyseisessä tapauksessa rakennusurakoitsijalla oli 150 530 markan vaade lisätyöstä, joka oli johtunut siitä, että rakennuttaja oli omana työnä suorittanut louhinnan, minkä takia todellinen pohjakorkeus oli ollut keskimäärin 500 mm syvemmällä kuin mitä oli suunnitelma-asiakirjoihin merkitty. Tapauksessa todettiin urakka-asiakirjojen velvoittavan urakoitsijaa tutustumaan rakennusalueeseen tarjousvaiheessa ja että rakennusalue luovutetaan silloisessa kunnossa. Tämä ei aseta urakkatarjouksen tekijälle velvollisuutta ilman erityistä syytä varmistua louhintapinnan korkeustasosta.

Velvollisuuksien arviointi on aina tapauskohtaista. Suunnitelmien tai tietojen toteuttamiskelvottomuutta ei voi aina lukea vain toisen osapuolen vastuulle. Lojaliteettiperiaatteen mukaan toiselle osapuolelle on mahdollista asettaa toimimisvelvollisuus, kun hänen on pitänyt huomata virheitä toisen osapuolen toiminnassa. Velvollisuuksien arvioinnissa on otettava huomioon myös kohtuus. [3. s. 80-85.]

3.3 Tarjous ja urakkasopimus

Lähtökohtana on, että rakennuttaja vastaa suunnittelusta ja urakoitsija rakentamisesta, poikkeuksena kokonaisvastuurakentaminen. Rakennusurakassa voidaan pitää perustana sitä, että osapuolet vastaavat laatimistaan selvityksistä ja tekemistään suunnitelmista toiselle osapuolelle. Yleisissä sopimusehdoissa tästä on myös nimenomainen ehto:

2. Sopijapuoli vastaa mm:
 - a) laatimistaan suunnitelmista;
 - b) hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista;
 - c) tekemistään töistä ja hankkimistaan rakennustavaroista sekä rakennusosista;
 - d) antamistaan määräyksistä ja ohjeista;
 - e) toiselle osapuolelle toimittamistaan aineettomista hyödykkeistä, kuten tietoteknisissä muodoissa olevista järjestelmistä ja tiedoista;
 - f) tarvitsemastaan paikalleen mittauksesta ja asettamistaan mitoista;
 - g) lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta oman suorituksensa osalta [7, s. 7].

Rakennuttajalla on siis vastuu suunnitelmien, pohjatutkimuksien ja muiden antamiensa tietojen oikeellisuudesta. Mikäli urakoitsija tekee omia suunnitelmia, on urakoitsija itse vastuussa suunnitelmien toteutettavuudesta ja menekeistä. Tästä on olemassa myös KKO:n ratkaisu 1999/101. Tapauksessa maanrakennusurakkaa koskeva sopimus oli sovittu tarjousasiakirjoista poikkeavalla, urakoitsijan esittämän vaihtoehdoisen teknisen ratkaisun pohjalta. Urakoitsijan katsottiin vastaavan laatimastaan suunnitelmasta ja siihen perustuvasta tarjouslaskelmasta ilmenevistä yksikkömääristä, jota on käytetty tarjouskilpailua ratkaistaessa ja urakkasummasta sovittaessa. Rakennuttaja ei ollut velvollinen maksamaan yksikkömäärän ylittymisestä. [9, s. 35-37.]

Urakoitsijan omat suunnitelmat sisältävät siis ison riskin. Tämän vuoksi tarjousvaiheessa onkin syytä luottaa rakennuttajan tietoihin ja suunnitelmiin, sillä mikäli tiedot paljastuvat olevan virheellisiä tai harhaanjohtavia, on urakoitsijalla enemmän oikeuksia vaatia

lisä- ja muutostöistä korvauksia tai tietyissä tapauksissa jopa purkaa sopimus, kuten oli käynyt seuraavassa oikeustapauksessa.

KKO:2324/18.10.1974 tapauksessa urakkatarjouspyyntöasiakirjoihin oli sisällytetty ilmoitus, jonka mukaan rakennustarvikemäärät eivät sitoneet rakennushallitusta ja ettei niitä tulla sisällyttämään urakka-asiakirjoihin. Sopimuksen tehnyt rakennusurakoitsija havaitsi rakennepiirustusten perusteella teräksen menekin olevan noin 70 prosenttia rakennuttajan laskelmia suurempia, minkä johdosta kieltäytyi täyttämästä urakkaa. Korkein oikeus katsoi urakoitsijan olleen oikeus kieltäytyä sopimuksen noudattamisesta sillä perusteella, että maan suurimman rakennuttajan, sitoumuksetta antamat tiedot olivat omiaan herättämään luottamusta urakoitsijassa ja siten johtamaan heitä harhaan. [3, s. 87.]



Kuva 4. Paljastanutta kalliopintaa Jätkäsaarella.

Rakentamisessa maapohjaan (kuva 4) liittyvät poikkeamat ovat hyvin tyypillisiä. Oikeuskirjallisuudessa Reino Erma on Rakennusurakkasopimuksen tekeminen -kirjassa pitänyt yleisten sopimusehtojen perusteella sitä käsityskantaa, että rakennuttaja vastaa maapohjan riskeistä, mikäli rakennuttaja on sopimusta tehdessään antanut urakoitsijan käyttöön tietoja maapohjan laadusta. Erma katsoo myös perustelluksi pyytää lisäkorvausta ja mahdollista suoritusajan pidennystä jos sopimuksessa ei ole maapohjasta määräyksiä ja maapohjaolosuhteet osoittautuvat pohjaa avattaessa sellaisiksi, että rakennusten sijoittaminen kyseiselle paikalle voi osoittautua rakennusten säilymisen

kannalta vaaralliseksi tai erityistoimenpiteitä vaativaksi. Tällaiset seikat ovat urakoitsija velvollinen saattamaan rakennuttajan tietoon. [10, s. 72-75.]

Myös korkein oikeus on katsonut työn suunnittelijan vastaavan mahdollisista riskeistä. KKO:1980/II/49 tapauksessa oli kyseessä puhdistamon vesiaseman paalutus- ja maansiirtotyöt käsittäneestä urakasta. Urakassa oli sovittu työn tuloksesta työn suunnittelun ja suoritustavan jäädessä urakoitsijalle. Siirtyneiden maamassojen takia paaluja oli kallistunut ennen vastaanottotarkastusta ja myös sen jälkeen takuuajana. Urakatarjousasiakirjoihin sisältyvää maapohjatutkimusta ei osoitettu puutteelliseksi tai virheelliseksi. KKO päätöksessään katsoi, ettei urakoitsija ollut noudattanut työn suunnittelussa ja suorituksessa tarpeellista huolellisuutta. Urakoitsija ei myöskään näyttänyt, että maamassojen siirtyminen olisi johtunut muista kuin urakoitsijasta riippumattomista syistä. Urakoitsija katsottiin olevan velvollinen korjaamaan takuuajana kallistuneet paalut takuuajan vastuun perusteella. [9, s. 73-76.]

Riskienjaon lisäksi sopimusosapuolilla voi olla erilaisia käsityksiä valmistellun sopimuksen ja siihen liittyvien asiakirjojen teknisistä yksityiskohdista [9, s. 32]. KKO:2007/5 tapauksessa urakoitsija oli urakatarjoustaan tehdessään valinnut tilaajan rakennusselostuksessa mainituista kahdesta lattiavaihtoehdoista halvemman. Rakennuttaja oli tarjoittanut kalliimpaa vaihtoehtoa, mikä oli rakennuttajan mielestä ilmennyt urakkaasiakirjoista. Ongelmana oli, oliko kalliimman vaihtoehdon toteuttaminen lisä- ja muutostyö, josta urakoitsija oli oikeutettu korvaukseen.

Osapuolten näkemusero suunnitelmien tulkinnasta oli tullut esiin ennen toteutusvaihetta, eikä siten aiheuttanut rakentamisessa lisäkustannuksia. Kysymys oli ainoastaan siitä, oliko rakennuttaja velvollinen maksamaan valitsemansa lattiavaihtoehtoa vastaavan hinnan vai oliko urakoitsija velvollinen toteuttamaan kalliimman vaihtoehdon halvemman hinnalla. Kun epäselvyyden syy oli ollut rakennuttajalla vastuulla olevissa suunnitelmissa, ei ollut perusteita evätä urakoitsijalta oikeutta lisäkustannuksiin. [9, s. 30-32.]

Julkisissa hankinnoissa puutteelliset suunnitelmat tai asiakirjat voivat poissulkea urakoitsijan jo tarjouskilpailuvaiheessa pois. Tästä on olemassa KHO:2011/72 ratkaisu. Tapauksessa hankintayksikkö oli sulkenut rakennusurakkaa koskevasta tarjouskilpailusta pois tarjoajan, joka ei ollut antanut tarjouksessaan pyydettyjä lisä- ja muutostöiden yksikköhintoja. Tarjouspyynnön valintaperusteina oli tarjoushinta, referenssit sekä

henkilöstö. Lisäksi oli pyydetty ilmoittamaan lisä- ja muutostöiden, aputöiden sekä muut yksikköhinnan. Näitä yksikköhintoja ei ollut käytetty tarjousten valintaperusteena. [13.]

Poissuljetun tarjoajan tekemä valitus meni markkinaoikeuden käsittelyyn, jossa hankintayksikkö määrättiin maksamaan hyvitysmaksua sekä oikeudenkäyntikulut. Korkein hallinto-oikeus käsittelyssään kumosi kuitenkin markkinaoikeuden päätöksen. KHO perusteli päätöstään sillä, että hankintayksiköllä on oikeus sulkea tarjous pois tarjouskilpailusta, mikäli tarjous ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. KHO katsoi, ettei vaatimus lisä- ja muutostöiden sekä muiden aputöiden yksikköhintojen antamisesta ollut hankintalain vastainen. Hankintayksiköllä oli siis oikeus poissulkea tarjouksen, joka ei täyttänyt vaatimuksia. [13.]

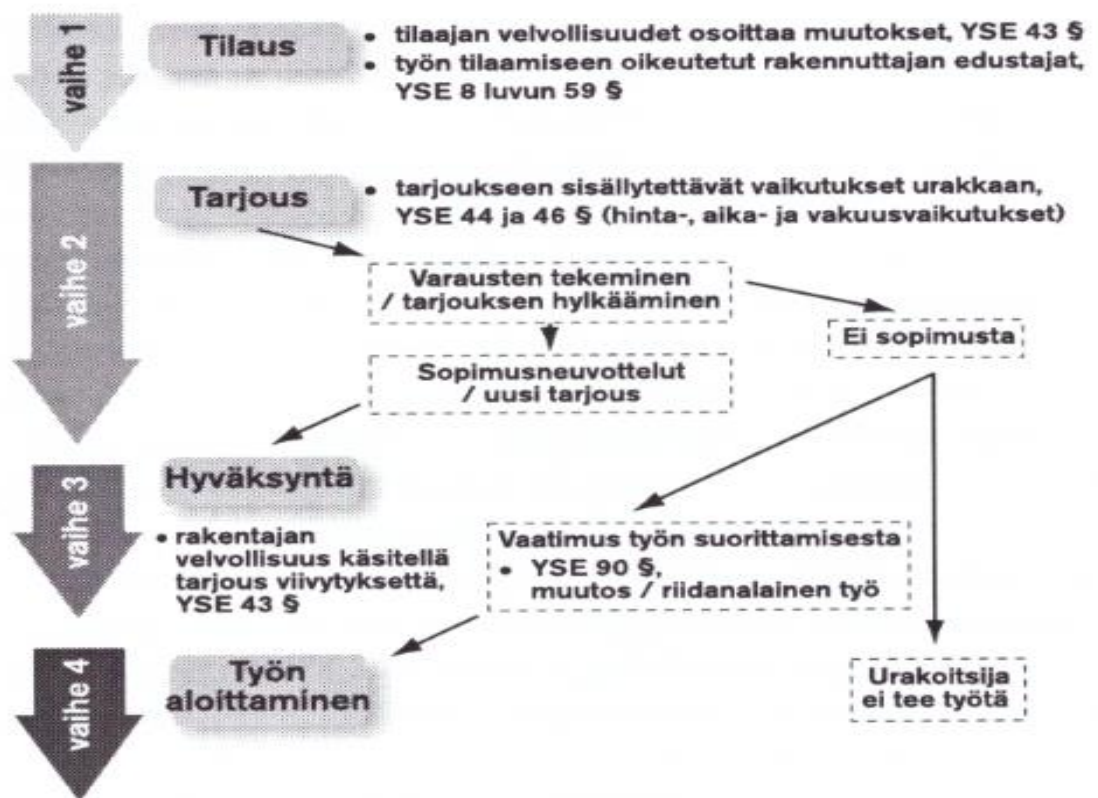
Edelliset oikeustapaukset ovat hyviä esimerkkejä millaisia oikeudellisia kysymyksiä voi nousta esiin urakkasopimusten valmisteluvaiheesta ja mitä asioita tulee ottaa jo tarjousvaiheessa huomioon. [9, s. 30-32.]

3.4 Käsitleminen

Lähtökohtaisesti lisä- ja muutostöiden käsittelyssä noudatetaan YSE-ehtoja. Yleisten sopimusehtojen mukaisia käsittelytapoja ei ole kuitenkaan aina mahdollista noudattaa kirjaimellisesti. Tietyissä tapauksissa voi olla kaikkien osapuolten kannalta järkevää sopia lisä- ja muutostöistä yleisistä sopimusehdoista poikkeavalla tavalla. Seuraavaksi tarkastellaan, minkälainen on lisä- ja muutostöiden YSE98-ehtojen mukainen menettelytapa ja miten eri oikeustapauksissa on tulkittu vaadittavista menetelmistä, jotta oikeus korvaukseen ja mahdolliseen lisä-aikaan on säilynyt.

3.4.1 YSE-ehtojen mukainen käsittely

Ville Laineen Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa -kirjan lisä- ja muutostöiden käsittelymalli (kuvio 3) kuvaa miten yleisten sopimusehtojen mukaan tulisi menetellä lisä- ja muutostilanteissa. Kuviosta erityishuomiona kohta, jossa urakoitsija ei tee työtä. Urakoitsijalla on tietyissä tapauksissa oikeus myös kieltäytyä muutostyöstä. Yleisten sopimusehtojen mukaan muutostöiden suorittamisesta voi kieltäytyä, mikäli muutostyö olennaisesti muuttaisi urakoitsijan suorituksen toisenluontoiseksi. Kieltäytymisoikeus ratkaistaan kunkin urakasuoritusten erityispiirteiden perusteella ja arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa urakoitsijan asema urakassa, urakoitsijan todellinen ammattitaito, käytettävät resurssit ja olosuhteet.

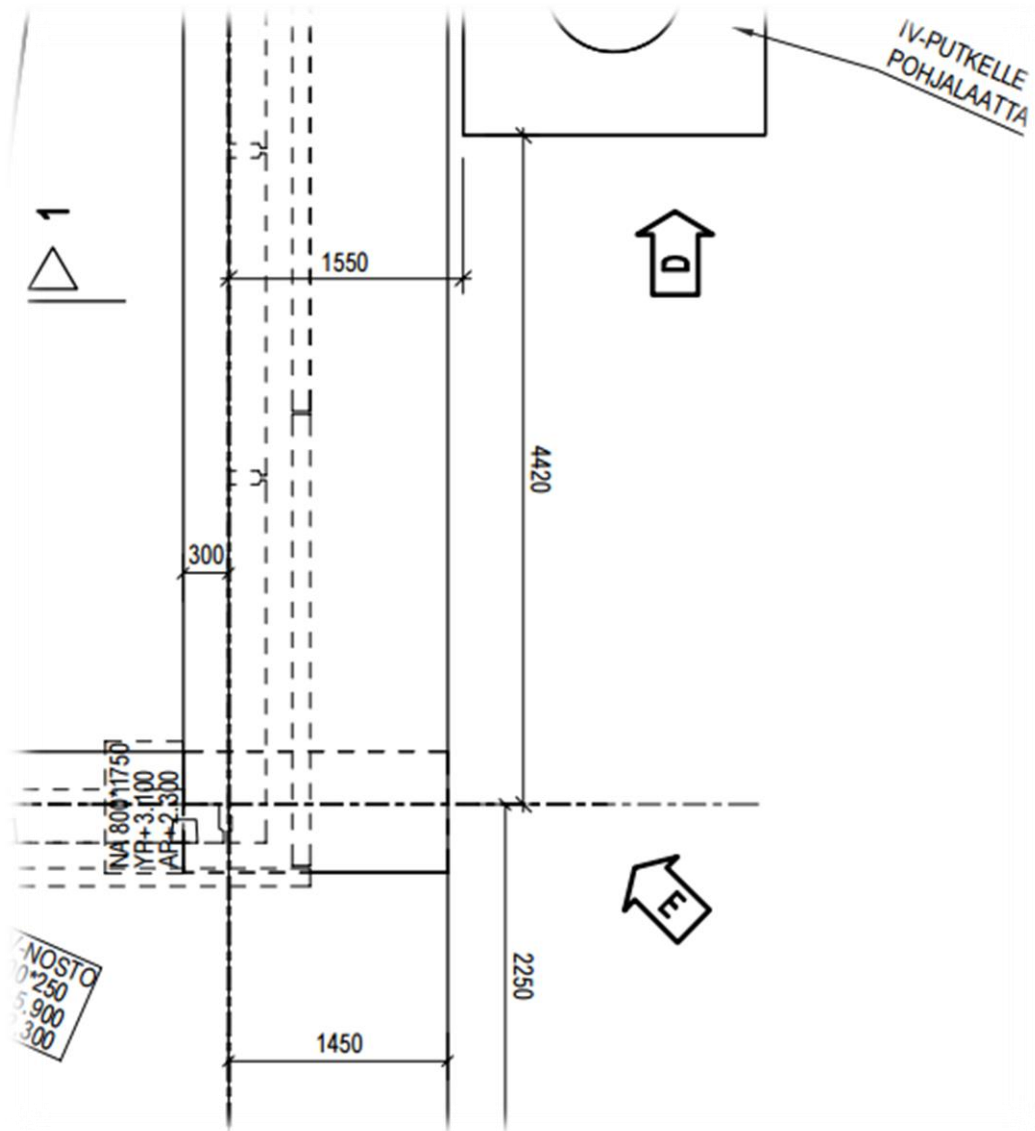


Kuvio 3. Lisä- ja muutostöiden käsittelymalli [3, s. 24].

Ville Laineen mukaan urakoitsija voi kieltäytyä muutostyöstä esimerkiksi, jos rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu siten, että se vaikuttaa olennaisesti urakoitsijan suorituksen sisältöön tai jos tunnelin rakentamista koskevan urakan rakennustapa muuttuu

poikkeuksellisten pohjaolosuhteiden takia siten, että kaivutyö joudutaan tekemään olennaisesti alkuperäisistä suunnitelmista poikkeavasti. [3, s. 21-22.]

YSE-ehojen 43.2 §:n mukaan muutokset on osoitettava selvästi urakoitsijalle [7, s. 10]. Osoittamisella tarkoitetaan, että muutos on ilmevä siitä asiakirjasta, johon muutos on tehty. Muutokset voidaan osoittaa piirustuksissa esimerkiksi nuolin (kuva 5).



Kuva 5. Suunnitelmamuutosmerkintöjä.

Lisä- ja muutostöiden selkeä osoittaminen on tärkeää, jotta muutosasia tulee ajoissa ennen työvaiheen tekemistä kyseisen henkilön käsiteltäväksi. Mikäli rakennuttaja laiminlyö muutoksen osoittamisen, rakennuttaja voi joutua korvausvelvolliseksi urakoitsijalle, jos tälle aiheutuu ylimääräistä haittaa tai kustannuksia. [12, s. 41.] Rakennuttajan

ja urakoitsijan olisi syytä sopia etukäteen, kuka on oikeutettu tilaamaan lisä- ja muutostöitä. Yleisten sopimusehtojen 59 §:n mukaan tilaajan tulee ilmoittaa kirjallisesti urakoitsijalle toimivaltaiset edustajansa sekä heidän valtuutensa. Rakennussuunnitelmien muuttamista koskevia tahdonilmaisuja ovat oikeutettuja antamaan vain henkilöt, jotka ovat tätä tehtävää varten ilmoitettu. [7, s. 13.]

Aloite muutostöiden tekemiseen voi tulla myös urakoitsijan puolelta. YSE-ehdoissa ensisijainen vastuu muutosten osoittamisesta on asetettu rakennuttajalle, mutta urakoitsijan on reagoitava havaitsemiinsa suunnitelmamuutoksiin ja puutteisiin. Urakoitsijalle voidaan asettaa myös vastuu kohteen toimivuudesta, kuten esimerkiksi aikaisemmin tulleessa KKO:1993:130 tapauksessa oli menetelty. Urakoitsijalla on havaitsemisvelvollisuus ja urakoitsijan edellytetään tarkastavan hänelle saapuvat asiakirjat ennen kuin niiden mukaisia töitä tehdään. [12, s. 42.]

YSE-ehtojen 44.3 §:n mukaan havaituista muutoksista urakoitsijan on ilmoitettava rakennuttajalle ja kertoa ennen töiden aloittamista vaatimukset, mikäli muutoksella on vaikutusta urakan suorituskustannuksiin tai -aikaan [7, s. 10]. Lisäaika voi tietyissä tapauksissa olla myös muutostyön kestoa pidempi. Tällainen tilanne voi syntyä, jos tarvittavilla materiaaleilla, tarvikkeilla, työvoimalla tai koneilla on pitkä hankinta-aika. Lisäaika voi olla myös pidempi, jos työ edellyttää suunnittelua tai valmiita rakenteita joudutaan purkamaan. Kaikki lisä- ja muutostyöt on sovittava kirjallisesti. Kun muutokset on osoitettu urakoitsijalle, muutostyöstä on viipymättä tehtävä tarjous rakennuttajalle. Osapuolet voivat sopia lisä- ja muutostöistä esimerkiksi työmaakokouksissa. Yleisten sopimusehtojen 66.2 §:n mukaan työmaakokouksen pöytäkirjaan otettu huomautus tai ilmoitus vastaa kirjallista huomautusta [7, s. 14].

Yleisten sopimusehtojen 44.2 §:n mukaan tilaajan on viipymättä käsiteltävä muutostyötä koskeva tarjous [7, s. 10]. Mikäli rakennuttajan edustaja ei hyväksy tarjousta, ei muutostöitä saa YSE-ehtojen mukaan ryhtyä tekemään ennen kuin niiden vaikutuksista on kirjallisesti sovittu. Urakoitsija voi pienistä ja kiireellisistä muutoksista sopia ilman kirjallista sopimusta tilaajan asianmukaisesti valtuuttaman henkilön kanssa. Muutoksen vaikutuksesta on tällöin sovittava niin pian kuin mahdollista. Osapuolten on erikseen sovittava esimerkiksi urakkaneuvottelujen yhteydessä, mitä tarkoitetaan pienillä muutostöillä. [1, s. 300.]

Tilaaajalla on myötävaikutusvelvollisuus, mikä tarkoittaa sitä, että urakoitsijalla pitää olla edellytykset suoriutua sopimuksessa osoitetuista velvollisuuksista. Myötävaikutusvelvollisuuksien laiminlyönti voi hankaloittaa urakoitsijan velvollisuuksien täyttämistä, eli aiheuttaa töiden keston pidentymistä. Yleisten sopimusehtojen 8§:n mukaan tilaajan myötävaikutusvelvollisuuteen lasketaan muun muassa viranomaislupien hankkiminen, suunnitelma-aikataulun laatiminen urakoitsijan kanssa, suunnitelmien toimittaminen ajoissa urakoitsijan käyttöön tarkastettuna ja sisällöltään verrattuina, sekä urakkaan kuulumattomista töistä urakoitsijalle aiheutuvien häiriöiden estäminen. Tilaaja vastaa, että suunnitelmamuutoksissa täytyy viranomaisten, lakien, asetusten, rakentamismääräysten ja hyvän rakennustavan vaatimukset. [7, s. 5.]

YSE-ehtojen menettelytapamääräykset toimivat ideaalimallina lisä- ja muutostöistä sopimiselle. Käytännössä rakennuttaja ja urakoitsija eivät aina noudata YSE-ehtojen menettelytapamääräyksiä työmaiden tiukan aikataulun takia. Menettelytapojen kirjallinen noudattamisen on katsottu hidastavan töiden etenemistä ja siksi usein päädytään sopimaan lisä- ja muutostöistä epävirallisesti tai oman sopimuskäytännön mukaan. [12, s. 44.]

3.4.2 YSE-ehtojen menettelytapamääräyksistä poikkeaminen

YSE-ehdoista poikkeaminen lisä- ja muutostöissä on melko yleistä. Ei ole harvinaista, että lisä- ja muutostöitä tulee yksittäisten urakoiden aikana satoja, mikä aiheuttaa haasteita jo pelkästään tiedonhallinnassa. Riippuu osapuolten välisestä suhteesta, luottamuksesta ja urakan aikatauluista miten paljon lisä- ja muutostöistä sovitaan omien menettelytapojen kautta. Omat menettelytavat ovat lain kannalta ongelmallisia, koska niissä urakoitsija voi menettää korvauksen lisä- ja muutostöistä tai oikeuden lisäaikaan. Kyseiset riskit voivat toteutuessaan aiheuttaa merkittäviä taloudellisia ongelmia työmaan tai yrityksen kannalta.

Menettelytapamääräyksiä sivuuttaminen aiheuttaa ennen kaikkea todistelullisia ongelmia, kun jälkikäteen pyritään selvittämään, mitä ollaan sovittu. YSE-ehdoissa ei ole määräystä siitä, mitä kirjallisen muotovaatimuksen syrjäyttämistä seuraa, kun sovitaan lisä- ja muutostöistä. Tästä poikkeuksena on yleisten sopimusehtojen 44.3 §, jonka mukaan vaatimus urakka-ajan pidentämisessä on tullakseen huomioon otetuksi esitettävä viimeistään ennen kuin muutostöitä ryhdytään toteuttamaan. Oikeuskirjallisuudessa kirjallisen sopimisen on katsottu lähinnä helpottavan todistelua ja sitä on pi-

detty lähtökohtaisesti ohjeellisina, ellei muusta ole erikseen sovittu. Näin on katsottu myös YSE-ehtojen sopimusmääräysten osalta. [12, s. 50.]

Oikeuskäytännössä menettelytapamääräysten täsmällisestä noudattamisesta ei ole pidetty kiinni. Korkeimman oikeuden 1998/75 tapauksessa oli kyse tilaajan oikeudesta purkaa sopimus. Sopimusehdoissa oli viitattu rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin, joiden mukaan tilaajalla on urakoitsijan viivästymisen vuoksi oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija ei tilaajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa viivästystä. Kirjallista huomautusta ei ollut tehty, mutta tilaaja oli toistuvasti, todistajien läsnä ollessa, suullisesti huomauttanut urakoitsijalle viivästyksestä ja lopulta purkanut sopimuksen ilmoituksella. Sopimusehtojen mukaiset edellytykset purkamiseen olivat muutoin olleet olemassa. KKO:n mukaan toistuva suullinen huomautus voitiin hyväksyä, vaikka sopimusehdoissa edellytettiin sitä kirjallisena ja purkamista pidettiin pätevänä. [11, s. 65-66.]

Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa 20.12.2002 S 01/773 oli kyse siitä, tuliko sopimuksen muutoksesta sopia kirjallisesti. Ratkaisussa hovioikeus totesi, että sopimuksen muutokset oli tehtävä kirjallisesti urakkaehtojen ja yleisten sopimusehtojen mukaan. Hovioikeus katsoi kuitenkin, että ”käytännössä valtion asuntolainoituskohteissa rakennustyömaan vastaava työnjohtaja ja rakennuttajan edustaja ovat voineet sopia suullisesti lisätöistä ja niiden hyvittämisestä urakoitsijalle rakennusurakka-asiakirjoista poikkeavalla tavalla”. [12, s. 51.]

Oikeuskäytännössä urakoitsijan on myös katsottu säilyttäneen oikeutensa lisä- ja muutostöistä aiheutuvaan korvaukseen, vaikka töistä ei olisikaan sovittu sopimusehtojen edellyttämällä tavalla. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.3.2003 S 00/3146 oli kyse saneerausurakasta, jossa urakoitsija vaati korvausta kahdesta lisätöistä. Rakennuttajan mielestä ensimmäisestä, jäähdytysputkien muutoksesta oli jo kertaalleen sovittu ja kiisti työn vedoten siihen, että työstä olisi pitänyt antaa tarjous toisen putkimuutostyön yhteydessä. Urakoitsija taas katsoi, etteivät putkityöt liittyneet toisiinsa eikä perusteita niiden yhdessä tarjoamiseen ollut. Rakennuttaja katsoi toisen lisätöivaatimuksen osalta, että urakoitsija oli menettänyt puhevaltansa, koska työtä oli alettu tekemään ennen mallihuonekatselmusta eikä urakoitsija ollut esittänyt lisätöitä koskevaa vaatimusta vastaanottotarkastuksessa. Hovioikeus kuitenkin velvoitti rakennuttajan maksamaan molemmista lisätöistä. Perusteluissa oli viitattu todistajankertomukseen, jonka mukaan lisätöitä havaittiin työn tavallisesti edetessä ja vasta työn suorittamisen jälkeen tehdyssä

tarjouksessa pystyttiin ilmoittamaan tarkat tarvikkeiden määrät ja työtunnit, joiden etukäteen arvioiminen olisi ollut vaikeaa. Hovioikeus katsoi myös lisätöiden tulleen rakennuttajan tietoon osapuolten välisissä keskusteluissa ja toisen lisätyön kohdalla myös urakoitsijan rakennuttajalle toimittamalla laskelmalla. [12, s. 51.]

Myös Helsingin hovioikeuden tapauksessa 28.12.2004 S 02/2469 urakoitsijan katsottiin säilyttäneen oikeuden korvaukseen lisä- ja muutostöistä, vaikka menettelytapamääräyksiä ei oltu noudatettu. Hovioikeuden ratkaisussa katsottiin YSE 1998 -ehtojen tarjouksen tekemistä koskevan 44 §:n olevan ”järjestysluontoinen määräys”, mistä saatettiin poiketa ilman puhevallan menettämistä. Urakoitsijalla oli näin oikeus vastikkeeseen urakkaan kuulumattomasta, rakennuttajan vaatimuksesta suoritettavasta työstä, vaikka ennen töiden aloittamista tarjouta tai laskelmaa ei ollut tehty. [12, s. 51.]

Rakennuttaja voi siis joutua vastuuseen urakoitsijan hänen tietensä teettämistä muutos- ja lisätöistä, ellei niihin oteta ajoissa kielteistä kantaa. Rakennuttajalla on katsottu olevan lojaliteettiperusteinen velvollisuus reagoida urakoitsijan toimenpiteisiin [12, s. 52]. Ville Laine on kirjassa Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa katsonut urakoitsijan säilyttäneen oikeuden korvaukseen muun muassa seuraavien argumenttien perusteella, vaikka työstä ei olisikaan sovittu sopimusehtojen mukaisella tavalla kirjallisesti:

- Rakennuttaja on ollut tietoinen lisä- ja muutostöiden tekemisestä.
- Rakennuttajan on täytynyt ymmärtää työn aiheuttavan lisäkustannuksia urakoitsijalle.
- Työ on tullut rakennuttajan hyödyksi. [3, s. 26.]

Ville Laineen mukaan oikeus lisä- ja muutostyökorvaukseen taas menetetään aina, jos urakoitsija ei esitä vaatimuksiaan viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Yleisten sopimusehtojen mukaan lisä- ja muutostöihin perustuvat lisävastikkeiden vaatimukset on esitettävä perusteiltaan yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa ja määriltään yksilöitynä viimeistään loppuselvityksessä. [7, s. 15]. Oikeus lisäaikaan taas menetetään, jos lisäaikavaadetta ei esitetä ennen töiden aloittamista [3, s. 19-20]. Poikkeuksena tästä on pienehköt lisäaikavaateet. Yleisten sopimusehtojen 23.3 §:n mukaan urakoitsijalla on oikeus saada urakka-aikaan pidennys, jos urakka-aikana on ilmaantunut useita erillisiä pienehköjä urakka-ajan pidennykseen oikeuttavia syitä. Urakoitsijan on tällöin esitettävä vaatimuksensa näistä viimeistään kahta kuukautta ennen urakka-ajan päättymistä. Sellaisia syitä ei kuitenkaan oteta huomioon, mitkä ovat syntyneet yli kuusi kuukautta aikaisemmin lisäaikavaateiden esityshetkestä. [7, s. 7.]

Korkein oikeus on myös ottanut kantaa siihen, onko urakoitsijalla oikeus pyytää lisääaikaa, vaikka lisääjan suhteen ei olisi menetelty yleisten sopimusehtojen mukaisella tavalla. KKO:2008/19 tapauksessa oli kyse tavoitehinta-urakasta, jossa suunnitelmat olivat urakkasopimuksen solmimisvaiheessa keskeneräiset. Suunnittelua oli jatkettu samanaikaisesti rakennustöiden kanssa ja suunnitelmiin tehtiin huomattavasti muutoksia. Ongelmana oli, oliko urakoitsijalla oikeus saada korvausta tehdyistä lisä- ja muutostöistä sekä oikeus saada suorituksen täyttämiseen lisääaikaa, vaikkei niiden suhteen ollut menetelty urakkasopimuksen perusteella noudatettavien YSE 1983 -ehtojen mukaisesti. [9, s. 42.]

Tapauksessa rakennuttaja oli ilmoittanut urakan aikana, että lisä- ja muutostöitä voitiin käsitellä jälkikäteen työn aloittamisen jälkeen, kunhan lisä- ja muutostyö oli yhteisesti todettu. Urakoitsija oli lähtenyt siitä, että korvauksen saamiseksi riittäisi, kun kaikki korvausvaatimukset olisi esitetty perusteiltaan viimeistään vastaanottotarkastuksessa ja määrittäen yksilöitynä taloudellisessa loppuselvityksessä. Urakoitsija oli urakan eri vaiheissa toimittanut rakennuttajalle seurantalistoja, josta ilmeni lisä- ja muutostyöt, syy minkä takia työ tehtiin, sekä toteutuksen tilanne. Seurantalistojen lopussa oli todettu kaikkia listalla olleita töitä koskien, että urakoitsija tulisi esittämään laskelmat niihin liittyvistä kustannuksista tavoitehinnan muutostyötarjouksessa. Urakoitsija oli saattanut listat rakennuttajan tietoon työmaakokouksissa. Seurantalistat eivät sisältäneet mitään rahamääräistä vaatimusta lisävastikkeiden saamiseksi tai tavoite- ja kattohintojen nostamiseksi. Rakennuttaja ei ollut käsitellyt seurantalistoja eikä vastannut niiden johdosta mitään urakoitsijalle. Rakennuttaja ei hyväksynyt kaikkia urakoitsijan vastikevaatimuksia ja esitti omia vastavaatimuksia ja vaati viivästyssakkoa urakoitsijan myöhästyessä sovitusta aikataulusta. [9, s. 42-46.]

Korkeimman oikeuden mukaan rakennuttaja ei esittänyt urakoitsijalle perusteltua aihetta olettaa, että seurantalistojen esittäminen tai tavoitehinnan tarkastusneuvottelu olisi muodostunut osapuolten hyväksymäksi menettelyksi, jonka noudattaminen olisi syrjäyttänyt YSE-ehtojen määräykset. Ja koska YSE-ehdoista syrjäyttävästä menettelystä ei oltu sovittu muuta käytäntöä, korkein oikeus piti lähtökohtana lisä- ja muutostyösopimukselle oikeustoimilakiin perustuvaa sopimuksen syntymistapaa, ja katsottiin ettei sopimusta ollut syntynyt muilla perusteilla. KKO katsoi, että lisä- ja muutostöistä urakoitsijan olisi tullut esittää rakennuttajalle yksilöity rahamääräinen vaatimus tavoite- ja kattohinnan korottamiseksi kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun urakoitsijalla on ollut

kyseistä työtä koskevat suunnitelmat tiedossaan. Kohtuullisena aikana kyseisessä tapauksessa KKO piti yhtä kuukautta. [12, s. 54.]

Korkeimman oikeuden mukaan urakoitsijan olisi tullut esittää yksilöity vaatimus urakka-ajan pidentämisestä lisä- ja muutostöiden vuoksi ennen töiden aloittamista. Vaatimus olisi pitänyt yksilöidä, koska rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsijan tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus rakennussuoritukseen. Seurantalistoisissa ja tavoitehinnan tarkastuslaskelmien yleisluontoiset varaumat eivät riittäneet. Korkeimman oikeuden mukaan lisäaikaa tuli vaatia ennen alkuperäisen urakka-ajan loppumista, vaikka rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus myöhästyneiden suunnitelmien suhteen jatkuisi edelleen. Yleisluontoista huomautusta lisäajasta ei pidetty riittävänä. Näin ollen urakoitsija ei ollut oikeutettu lisäaikaan ja urakoitsijan suoritus katsottiin viivästyneeksi. [12, s. 55.]

KKO korosti, että tavoite- ja kattohintaisessa urakassa rakennuttajalla on korostunut tarve saada tietoonsa korvauksien mahdolliset lisävaatimukset urakan aikana töiden edetessä. Jos urakoitsijalla olisi oikeus esittää vaatimuksia vasta vastaanottotarkastuksessa kattohinnan korottamiseksi, ei rakennuttajalla olisi mahdollisuutta ohjata urakan kustannuksia. [12, s. 56.]

4 Tulokset

4.1 Menettelytapamääräykset

Oikeuskäytännössä menettelytapamääräysten täsmällisestä noudattamisesta ei ole pidetty kiinni. Urakoitsijan on katsottu säilyttäneen oikeuden lisä- ja muutostyöstä aiheutuvaan korvaukseen, vaikka töistä ei olisikaan sovittu sopimusehtojen edellyttämällä tavalla.

Suullinen sopimus on myös sitova. Ristiriitatilanteessa suullisen sopimuksen sisällön tulee kuitenkin pystyä todistamaan jälkikäteen. Kirjallinen hyväksyntä on helpommin todistettava. Vaatimus tarjouksen antamisesta ennen töiden aloittamista on taas katsottu olevan järjestysluontoinen määräys, josta ollaan voitu poiketa ilman puhevallan menettämistä.

Urakoitsija menettää puhevallan lisä- ja muutostöistä saataviin korvauksiin, jos lisä- ja muutostöiden tekemisestä ei olla sovittu mitään rakennuttajan kanssa. Puhevaltaa ei kuitenkaan aina ole menetetty, jos rakennuttaja ottamatta kielteistä kantaa antaa tietoisesti urakoitsijan suorittaa työn, josta ei ole vielä sovittu. Rakennuttajalla on lojaliteetti-perusteinen velvollisuus reagoida urakoitsijan toimenpiteisiin. Reagoimatta jättäminen voidaan oikeudessa katsoa tarkoittavan, että rakennuttaja hyväksyy lisä- tai muutostyön suorittamisen urakoitsijalla, vaikka korvauksesta tai työn suorittamisesta ei ole vielä sovittu.

Oikeus korvauksiin menetetään myös, jos urakoitsija ei esitä vaatimuksiaan lisä- ja muutostöistä tarpeeksi ajoissa. Vaatimukset on esitettävä perusteiltaan yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa ja määritään yksilöitynä viimeistään loppuserelyksessä. Tavoite- ja kattohintaurakassa oikeus korvaukseen voidaan menettää myös ennen vastaanottotarkastusta, mikäli lisä- ja muutostyövaatimuksia ei ole ilmoitettu kohtuullisen ajan kuluessa niiden suorittamisesta.

Oikeus lisäaikaan lisä- ja muutostöistä menetetään, jos lisäaikavaadetta ei esitetä ajoissa. Lisäaikavaatimus on esitettävä ennen töiden aloittamista. Käytännössä kuitenkin lisäaikaan oikeuttavia aiheita voi ilmaantua myös lisä- ja muutostöiden aikana. Tällaisia syitä voi olla tilaajan myötävaikutusvelvollisuuksien laiminlyönti, eli urakoitsijasta

riippumattomat esteet, jotka tilapäisesti estävät urakoitsijan työn suorittamisen. Lisäaika voi tietyissä tapauksissa olla myös muutostyöhön tarvittavaa työaikaa pidempi. Tällainen tilanne voi syntyä, jos tarvittavilla materiaaleilla, tarvikkeilla, työvoimalla tai koneilla on pitkä hankinta-aika. Lisäaika voi olla myös pidempi, jos työ edellyttää suunnittelua tai valmiita rakenteita joudutaan purkamaan.

Pitää muistaa, että oikeustapaukset ovat aina tapauskohtaisia. Ohjeluonteisiksi katsottujen muotovaatimusten tarkoituksen on pidetty lähinnä todistelun helpottamista. Muotovaatimusten laiminlyöntiin ei tällöin itsessään liity mitään oikeusvaikutuksia, mutta muotovaatimusten laiminlyönyt osapuoli ottaa riskin siitä, että pystyy myöhemmin todistamaan tahdonilmaisunsa antamisen sisältöineen ja ajankohtineen. [12, s. 60.]

4.2 Kehityskohtia

Seuraavaksi tarkastellaan lisä- ja muutostyöprosessin kehittämistä eri näkökulmista. Näitä ovat riskien vähentäminen, tiedonhallinnan ja dokumentoinnin parantaminen ja käsittelyn helpottaminen. Kartoitetaan, mitä konkreettisia toimia yrityksessä voitaisiin tehdä näiden kohtien kehittämiseksi.

4.2.1 Riskien vähentämien

Urakoitsija ottaa aina riskin sopiessaan lisä- ja muutostöistä suullisesti. Periaatteessa lisä- ja muutostyötkin ovat aina riski, koska on olemassa mahdollisuus, ettei niistä saada tarvittavaa lisävastiketta. Miten vähennetään lisä- ja muutostöiden riskiä ja sitä myöten saadaan tehdyistä töistä varmemmin lisävastiketta?

Kaikki lähtee tarjousvaiheen hinnoittelusta liikkeelle, mikäli yksikköhinnat ovat jo alussa väärät, ei lisä- ja muutostöistä voida päästä omille. Toteutuneista urakoista tulisi selvittää, mikä on lisä- ja muutostöiden osuus ja onko niiden laskenta muuten onnistunut. Olisi syytä selvittää, minkä tyyolisissä urakoissa lisä- ja muutostöitä on ollut enemmän, jotta voidaan panostaa näiden prosessien tehostamiseen. Toteutuneista urakoista voidaan selvittää isoimmat lisä- ja muutostöiden aiheet. Jos tiedetään, että esimerkiksi paalutuksessa tulee rahamääräisesti isoimmat lisä- ja muutostöiden aiheet, voidaan tehdä tarkempi paalutusohjeistus muutostilanteiden varalle. Kaikki suurimmat aiheet tulisi käydä läpi ja tehdä ohje näiden töiden suorittamiselle muutostilanteissa. Ohjeis-

tuksissa tulisi olla toiminta- ja dokumentointivaatimukset. Isoimmat rahamääräiset vaatteet ovat tilaajille vaikeimpia hyväksyä, minkä takia niiden kanssa tulee menetellä tarkemmin kuin pienempien lisä- ja muutostöiden kanssa. Pienemmistä lisä- ja muutostöistä päästään usein helpommin sopuun.

Edellä mainituilla muutostilanteiden ohjeistuksilla saadaan hallittua isoimmat yksittäiset riskitilanteet. Urakoiden lisä- ja muutostyöt koostuvat usein useammasta erilaisista suoritteista, joista suurin osa on pienempiä vaateita. Näiden kanssa pitää menetellä sillä tavalla, että korvaus tai lisäaika saadaan. Toisena kehityskohtana olisi, että pienien muutostöiden rahamääräisestä koosta sovittaisiin tilaajien kanssa jo urakkaneuvottelussa tai työmaakokouksessa. Yleisten sopimusehtojen 43.3 §:n mukaan pienistä ja kiireellisistä muutoksista voidaan sopia ilman kirjallista sopimusta tilaajan asianmukaisesti valtuuttaman henkilön kanssa. Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on tällöin sovittava niin pian kuin mahdollisesti kirjallisesti. Yleiset sopimusehdot eivät kuitenkaan määrittele, mitä pienillä muutostöillä tarkoitetaan. Mikäli yhdessä tilaajan kanssa sovittaisiin mitä katsotaan pieniksi muutostöiksi, olisi näiden kanssa menetelty kirjaimellisesti YSE1998:n ehtojen mukaisesti, kun suoritusten vaikutuksista voitaisiin sopia jälkikäteen. Pieniksi muutostöiksi voitaisiin sopia esimerkiksi kaikki arviolta alle tuhannen euron muutostyöt.

Kolmantena kehityskohta olisi lisä- ja muutostöiden yleisessä ohjeistuksessa. Yritykselle voisi luoda lyhyen ohjeen lisä- ja muutostöiden tekemiselle. Kuten aikaisemmin nähtiin oikeustapauksista, oikeus korvaukseen lisä- ja muutostöiden suhteen on monesti säilynyt, vaikka ei oltaisi menetelty yleisten sopimusehtojen menettelytapamääräysten mukaisesti. Oikeus korvaukseen turvataan, kun tilaaja on hyväksynyt muutostyöaiheen tai lisätyötarjouksen. Suunnitelmamuutoksissa muutostyöaihe voitaneen hyväksyttää jälkepäin ja saada korvaus määrämutouksista, koska suunnitelmat ovat tulleet tilaajalta, joten myös tilaajan voidaan olettaa olevan tietoinen niissä ilmenevistä muutoksista ja niiden vaikutuksista. Kaikissa muissa muutostapauksissa on tärkeää, että muutostyölle hankitaan ennen töiden aloittamista tai mahdollisimman pian aloittamisen jälkeen hyväksyntä aiheena.

Muita muutostapauksia ovat esimerkiksi, jos kalliopinnan korko poikkeaa pohjatutkimustiedoista tai jos sitä pitää sen rikkonaisuuden takia rouhia suunniteltua matalammalle. Aiheen hyväksynnän tärkeys korostuu, mitä isommasta muutostyöstä on kyse. Kun voidaan todistaa, että ollaan sovittu muutostyöaihe jäljelle jää vain todistelu muu-

toistyön vaikutuksista. Esimerkiksi jos kallio joudutaan rouhimaan suunniteltua enemmän, mitataan toteutunut kalliopinnan korko, jolloin voidaan dokumentoida ja laskea mikä ero on suunnitelmien ja toteutuman välillä on. Poikkeamatietojen dokumentoimisen tärkeys korostuu, mitä isommasta muutostyöstä on kyse. Lisä- ja muutostyöohjeessa tulisi ilmetä näitä kyseisiä asioita.

Lisäksi ohjeistuksessa tulisi olla tietoa, missä vaiheessa lisäaikaa tulee pyytää. Aikaisemmin käytyjen oikeustapauksien perusteella oikeus lisäaikaan on monesti menetetty, mikäli sitä pyydetään liian myöhään, mikä on perusteltua, koska muuten urakoitsija voisi pyytää lisäaikaa, mikäli huomaa myöhästytävänsä aikataulusta. Lisä- ja muutostöiden aikavaikutusta on usein vaikea arvioida kovin aikaisessa vaiheessa, varsinkin jos useampia töitä on käynnissä samanaikaisesti. Suuremmista lisä- ja muutostöistä tulisi kuitenkin aina vaatia lisäaikaa ennen töiden aloittamista tai huomioida tarjouksen yhteydessä lisätyövoiman tai -vuorojen tarve, jotta työt voidaan suorittaa ilman muutoksia aikatauluihin. Mikäli lisäaikaan oikeuttavia syitä tulee kesken töiden, lisäaikaa tulee vaatia mahdollisimman pian esteiden ilmaannuttua.

Tarjousvaiheessa tulisi ottaa huomioon myös lähtötietojen puutteellisuus ja tilaaja. Puutteelliset lähtötiedot näkyvät lisääntyneinä lisä- ja muutostöinä, mikä pitää ottaa huomioon riskejä ja projektin toteutusta miettiessä. Pakolliset lisä- ja muutostyöt nähdään usein negatiivisena asiana ja tilaajat eivät aina ole varautuneet lisä- ja muutostöihin riittävästi. Monesti urakka nähdään sujuneen sitä paremmin mitä vähemmän niitä on. Mitä enemmän lisä- ja muutostöitä on, sitä enemmän ne vievät urakoitsijalta resursseja. Toisien tilaajien kanssa voi olla myös helpompi sopia lisä- ja muutostöistä kuin toisten. Mikäli joidenkin tilaajien kanssa on ollut vaikeuksia lisä- ja muutostöiden kanssa, vaikka ollaan itse noudatettu tarvittavia menettelytapoja, niin kannattaa miettiä tarkasti onko jatkuva vääntäminen lisä- ja muutostöistä näiden tilaajien kanssa kannattavaa.

4.2.2 Tiedonhallinnan ja dokumentoinnin parantaminen

Tiedonhallinnan merkitys korostuu tiedon määrä kasvaessa. Yksittäisissä urakoissa saattaa olla satoja lisä- ja muutostöitä, joten tiedonhallinta on erittäin tärkeää. Tulkintavirheiden välttämiseksi on tärkeää, että tiedot on dokumentoitu selkeästi ja yksiselitteisesti. Miten lisä- ja muutostöiden tiedonhallintaa ja dokumentointia voisi parantaa?

Suunnitelmien muutoksista tilaaja ei kovinkaan usein erikseen huomauta urakoitsijalle mitään. Urakoitsijan pitää itse huomata tapahtuneet muutokset suunnitelmista. Eri suunnitelmarevisioita tulee töiden edetessä useita. Lisä- ja muutostöiden havaitsemisen kannalta on tärkeää, että työmaahenkilöstöllä on olemassa laskenta-aikaiset suunnitelmat, joiden mukaan sopimus on tehty. Tämä tulisi olla vakiokäytäntö jokaisella työmaalla.

Tarjouksen annon ja työmaan aloituksen välissä suunnitelmat ovat voineet muuttua jomonesti, minkä johdosta työnjohtaja ei välttämättä tiedosta jo tapahtuneita muutoksia työmaan alkaessa, jos hänellä ei ole hallussa laskenta-aikaisia suunnitelmia. Jos laskenta-aikaisista suunnitelmista on kopio työmaalla, voidaan verrata uusimpia suunnitelmia laskenta-ajan suunnitelmiin ja huomata kerralla kaikki tapahtuneet muutokset ja voidaan helposti laskea määrämuutokset. Määrämuutokset on syytä laskea vasta kun työt on toteutettu, koska silloin harvemmin tulee enää muutoksia ja määriä ei tarvitse laskea moneen kertaan. Kopio laskenta-aikaisista suunnitelmista on erityisen tärkeää lisä- ja muutostyöaiheiden takia, jotta nämä voidaan havaita ja hyväksyttää hyvissä ajoissa.

Lisä- ja muutostöiden tiedonhallintaa ja dokumentointia voisi parantaa siirtymällä sähköiseen dokumentointiin. Sähköinen pilvipalvelu mahdollistaisi ajantasaisen ja tehokkaan raportoinnin töiden toteutuksessa. Ideaalitulanteessa poikkeamatilanteesta voisi työmaalla ottaa kuvan puhelimella ja kirjoittaa lyhyesti, miten kuvassa näkyvä muutostilanne vaikuttaa työn toteutukseen. Tämä lähtisi suoraan tiedoksi tilaajalle. Tilaaja pääsisi allekirjoittamaan aiheen, mikäli sen hyväksyy tai kommentoimaan, mikäli siinä on jotain muutettavaa. Tällöin ei tarvitsisi enää tehdä erikseen paperiversioita ja juosta erikseen hakemaan allekirjoituksia. Myöhemmin poikkeamaraporttiin voisi liittää dokumentit, joista ilmenee yksilöidyt määrämuutokset, mitkä tilaaja voisi taas allekirjoittaa sähköisesti, jonka jälkeen tilaaja saisi laskun. Tämä tosin vaatisi, että tilaaja lähtisi mukaan samaan dokumentointijärjestelmään. Toinen ongelma on se, että työntekijät pitäisi kouluttaa järjestelmän käyttöön. Sähköiset dokumentointijärjestelmät eivät ole vanhemmille työntekijöille helpoimpia omaksua.

4.2.3 Käsittelyn helpottaminen

Lisä- ja muutostöiden hoitaminen on monesti paperien pyörittelyä, varsinkin kun lisä- ja muutostöitä alkaa tulla useampia. Lisä- ja muutostöiden hoitaminen vie työnjohtajilta lukuisia tunteja kuukaudessa. Miten käsittelyä voisi helpottaa ja työmäärää vähentää?

Edellä mainittu digitaalinen raportointi on yksi tapa, millä päästäisiin eroon osasta paperien pyörittelystä. Siirtymävaiheessa digitaaliseen raportointiin dokumenteista pitäisi tosin tehdä kaksi versiota, yksi paperinen johon urakoitsija hakee allekirjoituksen tilaajalta ja sähköinen versio. Tämä ei välttämättä lisää työmäärää, sillä raportin voisi tehdä työmaalla muiden tehtävien ohessa ja käyttää samoja tietoja paperisen version tekemiseen työmaakopissa. Digitaalisen raportoinnin mahdollisuuksia lisä- ja muutostöiden hoitamiseen olisi kuitenkin hyvä selvittää.

Lisä- ja muutostöiden hoitamisesta eniten aikaa vie suunnitelmien määrämuutoksien laskenta ja erimielisyyksien selvittely. Kun yhtä anturaa tai perusmuuria muutetaan, voi muuttua betonikuutiot, muottineliöt, raudoituskilot ja tartuntaosat. Esimerkkinä Kvarteret Victoria työmaalla yhdessä suunnitelmassa saattoi olla kymmeniä muutosversioita ja kun suunnitelmia on useampi, niin määrämuutoksia tapahtuu satoja kappaleita. Jokaisesta muutoksesta pitää laskea tapahtuneet vähennykset ja lisäykset ja ynnätä nämä yhteen jolloin saadaan selville muuttuneet määrät.

Työmaan työnjohtajien työmäärää voisi helpottaa, jos suurimpien määrämuutoksien laskennan siirtäisi toimistolle yhden ja saman henkilön tehtäväksi. Laskeminen vaatii vain suunnitelmat, joiden mukaan työ on tehty ja laskenta-aikaisen suunnitelma-aineiston. Lisä- ja muutostöiden määrälaskentaa olisi hyvä tehdä sama henkilö, koska silloin varmistutaan että laskenta on hoidettu samalla tavalla ja siinä yksilöidyt määrämuutokset yleisten sopimusehtojen edellyttämällä tavalla. Yksi samaan tehtävään harjaantunut työntekijä on myös tehokkaampi kuin useammat henkilöt jotka tekevät laskentaa harvemmin. Määrämuutoksia hoitava henkilö voisi myös auttaa työnjohtajia lisä- ja muutostöiden hoitamisessa, mahdollisissa erimielisyyksissä ja pitää huolen, että erityisesti isoimmista lisä- ja muutostöistä saadaan korvaus ja mahdollista lisäaikaa.

Käsittelyä helpottaisi myös toimintaohje erimielisyyksien varalle lisä- ja muutostöissä. Tällä hetkellä ei ole olemassa yleisohjetta erimielisyyksien varalle. Toimintaohje helpottaisi lisä- ja muutostöistä saatavien korvauksien hakemista jälkikäteen, kun oltaisi me-

netelty hyväksi havaittujen reklamaatiotapojen mukaisesti. Tavallisimmin lisä- ja muutostöissä joissa urakoitsijan ja tilaajan näkemykset eivät kohtaa, työ tehdään, mutta sen korvaus jää roikkumaan ja tämän selvittely saattaa kestää pidemmän aikaa. Pitää muistaa, että työn keskeyttäminen on myös yksi reklamaatiotapa, mikä menetetään jos työ ehditään tehdä loppuun asti. Urakoitsijan oikeusturvan ja vaihtoehtoisten erimielisyyksien ratkaisutapojen takia olisi hyvä, että olisi olemassa yleinen toimintaohjeistus erimielisyyksien varalle.

4.3 Pohdintaa

Monesti riskien vähentäminen on kääntäen verrannollinen käsittelyn helpottamiseen. Hoitamalla kaikki lisä- ja muutostyöt kirjaimellisesti yleisten sopimusehtojen mukaan on riskitöntä, mutta käsittely on erittäin vaivalloista ja käytännössä mahdotonta. Tämän työn tarkoituksena ei ollut ratkaista kaikkia lisä- ja muutostöiden ongelmia kerralla. Oikeiden menettelytapojen tunteminen ennalta-ehkäisee lisä- ja muutostöiden kanssa vastaantulevia ongelmia. Kehityskohdat tulevat helpottamaan ennen kaikkea työkohteita, joissa on ollut enemmän ongelmia lisä- ja muutostöiden kanssa. Urakat ja tilaajat ovat erilaisia, toiset helpompia kuin toiset. Toivon, että työ auttaa myös hahmottamaan paremmin, mitkä ovat mahdolliset seuraukset menettelytapojen laiminlyönneistä.

Mielestäni tärkeintä lisä- ja muutostöiden hoitamisessa on molemminpuolinen luottamus urakoitsijan ja tilaajan kesken. On hyvä, jos pienemmistä lisä- ja muutostöistä voidaan sopia keskenään yleisistä sopimusehdoista poikkeavalla menettelytavalla. Tämä helpottaa molempien työtä, kun lisä- ja muutostöistä ei tarvitse pysähdellä tekemään asiakirjoja ja hakemaan allekirjoituksia ennen töiden aloittamista ja lisä- ja muutostöiden vaikutuksista päästään sopuun jälkikäteen. Lisä- ja muutostöiden dokumentit on kuitenkin hyvä tehdä ajoissa, senkin takia että ne ovat silloin parhaiten muistissa. Suurimmat lisä- ja muutostyöt on hyvä kummankin osapuolen kannalta sopia kirjallisesti yleisten sopimusehtojen menettelytapojen mukaisesti.

5 Yhteenveto

Tämän insinööriyön tarkoituksena oli selvittää E.M. Pekkinen Oy:n toimeksiannosta miten lisä- ja muutostyöprosessi rakennusurakassa etenee ja selvittää, minkälaisia menettelytapoja urakoitsijan on noudatettava saadakseen lisä- ja muutostöistä hyvitystä ja pidennystä urakka-aikaan. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää, miten lisä- ja muutostyöprosessia voidaan kehittää yrityksessä, jotta lisä- ja muutostöiden tekeminen olisi vähemmän riskialtista, tiedonhallinta ja dokumentointi olisi parempaa ja lisä- ja muutostöiden tekeminen helpompaa.

Työ toteutettiin kirjallisuustutkimuksena yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) ja rakennusurakkaa käsittelevään ammattikirjallisuuteen ja oikeuskäytäntöön perehtymällä. Tutkimuksen tuloksena saatiin selville lisä- ja muutostyöprosessin kulkua ja vaadittavia menettelytapoja, jotta urakoitsija on oikeutettu hyvitykseen ja urakka-ajan pidennykseen lisä- ja muutostöistä. Oikeiden menettelytapojen tunteminen vähentää ja ennaltaehkäisee lisä- ja muutostöiden kanssa vastaantulevia ongelmia.

Lisäksi saatiin selville kehityskohtia, joilla voidaan parantaa lisä- ja muutostyöprosessia yrityksessä. Kehityskohtia pohdittiin riskien vähentämisen, tiedonhallinnan ja dokumentoinnin parantamisen ja lisä- ja muutostöiden helpottamisen näkökulmista. Kehitysehdotukset toteutuessaan tulevat tehostamaan urakoitsijan lisä- ja muutostyöprosessia.

Lähteet

- 1 Kankainen Jouko, Junnonen Juha-Matti, Urakoitsijan sopimusasiat. Tammerprint Oy, Tampere 2014.
- 2 Haapio Helena: Luku 1 Ennakoiva sopiminen ja sopimuslukutaito ja luku 2 Sopimussuunnittelu sopimusten ja sopimusriskien hallinnan perustana. Teoksessa Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Toim. Haapio Helena ja Sipilä Ritva. Tallinna 2013.
- 3 Laine Ville, Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa. Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, Vantaa 2005.
- 4 Liuksiala Aaro, Rakennussopimukset. Rakennustieto Oy, Helsinki 2014.
- 5 Halila Heikki. Teoksessa Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, C-sarja N:o 36, Helsinki 2005.
- 6 Laki välimiesmenettelystä, 23.10.1992/967, 31 §.
<<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920967>>. Vierailtu 5.11.2015.
- 7 RT 16-10660. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot. YSE 1998. Rakennustieto Oy, Helsinki 1998.
- 8 Yrityksen historia. Verkkodokumentti. E.M. Pekkinen Oy.
<<http://www.empekkinen.fi/fin/yritysinfo/historiaa/>>. Vierailtu 28.10.2015.
- 9 RIL 247-2008 Rakennusalan oikeuskäytäntöä. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry. Helsinki, 2008.
- 10 Erma Reino, Rakennusurakkasopimuksen tekeminen. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, B-sarja N:o 126, Helsinki 1966.
- 11 RIL 247-2008 Rakennusalan oikeuskäytäntöä. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry. Helsinki, 2008.
- 12 Vitikainen Heidi, Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa. Pro gradu –tutkielma. Helsinki, 2013.
- 13 Oikeustapaus: Tarjouskilpailusta poissulkeminen puutteellisen tarjouksen vuoksi. Verkkodokumentti. Hankinnat.fi.
<<http://www.hankinnat.fi/fi/lainsaadantoa/oikeuskaytanta/tiivistelmia-tuomioistuinten-ratkaisuista/oikeustapaus-poissulkeminen/Sivut/default.aspx>>. Vierailtu 2.3.2016.

