

Ilida Eskola

## **HALTUUNOTETUN RAKENNUSTYÖMAAN UDELLEENORGANISOINTI**

# HALTUUNOTETUN RAKENNUSTYÖMAAN UUELLEENORGANISOINTI

Iida Eskola  
Opinnäytetyö  
Syksy 2023  
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Rakennus- ja yhdyskuntateknikka, talonrakennustekniikan suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä(t): Iida Eskola

Opinnäytetyön nimi: Haltuunotetun rakennustyömaan uudelleenorganisointi

Opinnäytetyön englanninkielinen nimi: Reorganization of Overtaken Building Site

Työn ohjaaja(t): Juha Pennanen (OAMK), Juha Mäkelä (Welado Oy)

Työn valmistusluku ja -vuosi: Syksy 2023

Sivumäärä: 31 + 1 liite

---

Nykyinen markkinatilanne on aiheuttanut sen, että yhä useammalla rakennusyrityksellä ei ole mahdollisuutta jatkaa toimintaansa. Sen vuoksi on nähtävissä, että yhä useampia rakennustyömaita otetaan urakkasopimuksen purkamisen jälkeen haltuun kesken rakennusprojektin ja ne saatetaan loppuun tilaajan esittämällä tavalla esimerkiksi tilaamalla jäljellä olevat rakennustyöt uudelta rakennusurakoitsijalta. Vaikka urakoitsijan konkurssi on yksi yleisimpiä syitä rakennusurakkasopimuksen purkamiselle ja keskeneräisen työmaan haltuunottamiselle, on sekä urakoitsijan että tilaajan puolelta olemassa muitakin syitä miksi tähän ratkaisuun päädytään.

Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda Welado Oy:lle yleinen toimintaohje rakennustyömaan haltuunottamiseksi niin, että projektinjohdossa toimivat henkilöt voivat käyttää tätä ohjetta tukena organisoidessaan haltuunotettua työmaata uudestaan. Työssä hyödynnettiin kokemusta rakennustyömaalta, jossa opinnäytetyön tilaaja toimi projektinjohdopalvelu -hankkeen toteuttajana kevään ja kesän 2023 aikana.

Opinnäytetyössä haltuunottoa käsiteltiin enemmässä määrin näkökulmasta, jossa tilaaja purkaa rakennusurakkasopimuksen, ottaa keskeneräisen rakennustyömaan haltuunsa ja saattaa sen loppuun. Työssä selitettiin YSE 1998 ehtoja urakkasopimuksen purkamiseen sekä haltuunottamiseen liittyen, käytiin läpi, millä perusteilla Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija tai tilaaja voi purkaa rakennusurakkasopimuksen sekä miten keskeneräisen rakennustyömaan haltuunotto tapahtuu, miten se etenee ja mitä sen aikana tulee ottaa huomioon.

Työn tuloksena luotiin Welado Oy:lle toimintaohje haltuunotetun rakennustyömaan uudelleenorganisoimiseksi PJ-hankkeen toteuttajan näkökulmasta. Aikaan saatu toimintaohje soveltuu sisältönsä projektia toteuttavan tahon sekä työmaalla työskentelevien henkilöiden käyttöön ja työntekijöiden tueksi, sillä se on luotu sen pohjalta, että urakkasopimus on purettu rakennusprojektin tilaajan toimesta.

---

Asiasanat: rakennustyömaa, haltuunotto, loppuunsaattaminen, toimintaohje

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Degree Programme in Civil Engineering, Option of House Building Engineering

---

Author(s): Iida Eskola

Title of thesis: Reorganization of Overtaken Building Site

Supervisor(s): Juha Pennanen (OAMK), Juha Mäkelä (Welado Oy)

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2023

Number of pages: 31 + 1 appendix

---

The market economy in these days has caused many companies not to have resources to continue their action. This is why more and more building sites are taken over and completed by some other organization after original contract has been annulled. Even though bankruptcy is one of the most common reasons for building sites to be taken over, there are also many other reasons for orderer and contractor to end up in this decision.

The goal of this thesis was to create a common directive for Welado Oy to take over building sites so that people working in project management can use it as a support when reorganizing building sites that have been taken over. This thesis includes experiences from a building site where the person who ordered this thesis worked as the executor of a project management service during the spring and summer of 2023.

In the thesis, the term taking over is defined as the orderer annulling the contract, taking over the unfinished building site and finishing it. This work focuses on what kind of terms there are in YSE 1998 when speaking of annulling the contract and taking over the building site. It also deals with what the reasons are for giving the right to orderer or contractor to annul the contract and also how the take over happens, how it progresses and what should be taken into account during it.

The findings of this thesis were used to create a manual on how to reorganize a building site that has been taken over from the point of view of the executor of the project management service. When people are working in a building site that has been taken over and project management, they can use this directive as a support as it has been created from the point of view of the orderer annulling the contract with contractor.

---

Keywords: building site, take over, completion, directive

## ALKULAUSE

Kiitos työnantajalleni Welado Oy:lle mahdollisuudesta päästä työskentelemään monin tavoin erityisellä PJP-hankkeella kevään ja kesän aikana sekä mahdollisuudesta toimintaohjeen luomiseksi vastaavien hankkeiden loppuun saattamiseksi. Kiitos projektilla kanssani työskennelleille kollegoille opettavaisesta kesästä. Erityiskiitos kesänaikaiselle kollegalleni sekä opinnäytetyön ohjaajalleni Juha Mäkelälle opastamisesta ja tuesta haltuunotetun rakennustyömaan johdossa sekä siihen liittyvissä asioissa.

Oulussa 27.11.2023

lida Eskola

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	8
2	URAKKASOPIMUKSEN PURKAMINEN .....	9
2.1	Tilaaajan oikeus purkaa sopimus .....	11
2.1.1	Urakoitsijan sopimusrikkomus.....	11
2.1.2	Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys .....	13
2.1.3	Ylivoimainen este.....	15
2.1.4	Urakoitsijan kuolema.....	15
2.2	Urakoitsijan oikeus purkaa urakkasopimus .....	15
2.2.1	Tilaaajan velvollisuuksien laiminlyönti .....	15
2.2.2	Ylivoimainen este.....	17
2.3	Takaajan oikeudet ja velvollisuudet.....	17
3	RAKENNUSTYÖMAAN HALTUUNOTTO .....	19
3.1	Haltuunottokokous.....	19
3.2	Inventaario.....	21
3.3	Vakuudenantajan oikeus jatkaa töitä.....	21
3.4	Työaikataulu .....	22
3.5	Tavaran ja välineiden käytön korvaaminen .....	22
3.6	Urakoitsijan oikeus katselmoida virheitä ja puutteita .....	22
3.7	Taloudellinen loppuselvitys.....	23
4	TOIMINTAOHJE RAKENNUSTYÖMAAN HALTUUNOTTAMISEKSI.....	25
5	YHTEENVETO .....	28
	LÄHTEET.....	30
	Liite 1 Toimintaohje rakennustyömaan haltuunottamiseksi	

## SANASTO

Käsite	selite
Keskustelumuistio	Määräryhmälle kohdistettu kirjallinen selvitys sellaisista seikoista, jotka pitäisi ottaa huomioon ryhdyttäessä toimimaan tai tehtäessä päätöksiä.
PJP	Projektinjohtopalvelu, jossa projektinjohtototeuttaja (konsultti) vastaa rakennuttamistehtävien lisäksi työmaan johtovelvollisuuksien täyttämisestä. PJ-toteuttaja asettaa työmaalle työnjohdon ja suorittaa kohteen päätoteuttajan tehtävät.
Reklamaatio	Huomautus, ilmoitus tai vaatimus, jonka asianomainen tekee turvataksaan oikeutensa ja asemansa.
Saneerausmenettely	Tuomioistuimen hyväksymä toimenpide, jonka tarkoituksena on tervehdyttää ylivelkaantuneen oikeushenkilön toiminta.
Takaaja	Eli rakennusaikaisen vakuudenantaja, joka tekee sitoumuksen keskeneneräisten rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseksi.

# 1 JOHDANTO

Rakennustyömaan haltuunotolla tarkoitetaan tapahtumaa, jossa tilaaja purkaa urakkasopimuksen alkuperäisen pääurakoitsijan kanssa ja saattaa rakennustyöt loppuun toimien itse päätoteuttajana, kilpailuttamalla urakan uudestaan tai sopimalla alkuperäisen pääurakoitsijan takaajan kanssa rakennustöiden jatkamisesta. Rakennustyömaan haltuunotto ei ole kovin yleinen tapahtuma, eikä etenäkään yksityiseltä sektorilta haltuunotetuista rakennustyömaista tiedoteta samalla tavalla kuin julkiselta sektorilta. Viime vuosien markkinatilanteen muutos on kuitenkin aiheuttanut sen, että rakennustyömaiden haltuunottoja tapahtuu enenevässä määrin.

Tässä opinnäytetyössä käydään läpi rakennustyömaan haltuunottoa, siihen liittyviä toimenpiteitä ja koko prosessia Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) pohjalta. Työssä keskitytään rakennustyömaan haltuunottoon sekä siihen liittyviin toimenpiteisiin projektinjohtopalvelu -hankkeella toimivan toteuttajan näkökulmasta. Työn tavoitteena on luoda PJ-toteuttajalle yleinen toimintaohje rakennustyömaan haltuunottamisesta ja mahdollistaa näin rakennustyömaan organisoiminen uudestaan mahdollisimman laadukkaasti lyhyessäkin ajassa niin, että työmaa saadaan saatettua mahdollisimman pienillä aikataulullisilla ja taloudellisilla muutoksilla valmiiksi. Lisäksi työn tavoitteena on, että haltuunotetun rakennustyömaan projektinjohdossa työskentelevät henkilöt voivat käyttää tätä toimintaohjetta tukena organisoidessaan haltuunotettua rakennustyömaata uudestaan.

Työ laaditaan käyttäen apuna rakennustyömaata, jossa Welado Oy toimi PJ-toteuttajana kevään ja kesän 2023 aikana saattaen työmaan valmiiksi. Welado Oy toimi alun perin kyseisellä projektilla valvojana ja rakennuttajakonsulttina, mutta kun tilaajalle oli lankeamassa työmaan viivästymisen sekä vuokralaisten mahdollisten sopimuspurkujen takia suuria taloudellisia sanktioita, se tilasi urakkasopimuksen purkamisen ja työmaan haltuunoton jälkeen Welado Oy:lta projektinjohtopalvelun. Tässä työssä ei käsitellä kyseisestä rakennusprojektia tai siellä tehtyjä töitä tarkemmin.

Welado Oy on vuonna 2008 perustettu osakeyhtiö, jonka pääasiallinen toimiala on liikkeenjohdon konsultointi. Kiinteistörakennuttamisen lisäksi Welado Oy toimii projektinjohton ja rakennuttamisen asiantuntijana infra- ja teollisuusrakennuttamisessa. Welado Oy on kasvava yritys, joka työllistää tällä hetkellä noin 300 henkilöä ja jonka liikevaihto oli vuonna 2022 26,6 miljoona euroa.



## 2 URAKKASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Rakennusurakkasopimuksen purkaminen on äärimmäinen ja järeä toimenpide, jota tulisi käyttää vasta viimeisenä keinona rakennustyömaalla olevan tilanteen korjaamiseksi ja töiden jatkamiseksi. Ennen kuin päädytään urakkasopimuksen purkamiseen, tulisi erimielisyydet ja mahdolliset häiriötilanteet pyrkiä ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät tuota tarvittavaa tulosta töiden jatkumiseksi alkuperäisen urakoitsijan toimesta, voidaan turvautua urakkasopimuksen purkamiseen.

Rakennustöitä on tyypillisesti tehty sopimusta purettaessa jo pidemmän aikaa ja näin ollen jo tehtyjen suoritusten palauttaminen ei ole mahdollista. Kyseessä on siis tyypillisesti keskeneräinen rakennuskohde, joka pyritään haltuunoton jälkeen saattamaan valmiiksi mahdollisimman pienillä aikataulullisilla ja taloudellisilla muutoksilla. Mikäli rakennusurakkasopimuksessa on sovellettu YSE 1998 ehtoja, tulee sopimuksen purkutilanteessa sekä rakennustyömaan haltuunottotilanteessa toimia ehtojen osoittamalla tavalla.

Koska urakkasopimuksen purkaminen on arkaluontoinen asia ja siihen liittyy usein muun muassa taloudellisia vaikeuksia ja saatavia, voi sopimuksen osapuolten välillä olla suuriakin erimielisyyksiä ja näkemuseroja liittyen purkuperusteisiin. Urakkasopimuksen purkaminen tulee siis kysymykseen vain olennaisissa sopimusrikkomustapauksissa ja tämä tulee ottaa huomioon jo pelkästään sen vuoksi, ettei urakkasopimusta purettaisi perusteettomalla tavalla ja sopimuksen purkaja syylistyisi näin itse sopimusrikkomukseen. Sopimuksen purkajalla on aina näyttövelvollisuus. (1, 18.)

Urakkasopimusten purkamiseen sekä rakennustyömaiden haltuunottamiseen liittyen ei ole olemassa rekisteriä tai tilastoja, joten on haastavaa tarkalleen todeta, minkä vuoksi ja minkä verran sopimusten purkamisia ja haltuunottoja tapahtuu. Näistä tapahtumista ei myöskään julkisesti uutisoida suurissa määrin lukuun ottamatta yksittäisiä julkisen sektorin puolella tapahtuvia haltuunottoja. (2.)

Taulukossa 1 on esitetty kahdeksan eri rakennuskohdetta, joissa alkuperäinen urakkasopimus on purettu ja työmaa otettu haltuun. Taulukossa on nähtävissä Rakennusurakan yleisissä

sopimusehdoissa olevat ehtokohdat, joihin sopimuksen purkuvaiheessa on nojattu. Lisäksi taulukoon on kirjattu tarkemmin, millä perusteilla juuri näihin ehtoihin on nojattu.

*TAULUKKO 1. Rakennustyömaiden urakkasopimuksen purkamiseen ja haltuunottoon johtaneita syitä (3, s. 11–14, 17; 4.)*

Rakennuskohde	Ehdot, joihin vedottu (YSE 1998)	Urakkasopimuksen purkamisen ja työmaan haltuunottamisen syyt
Viipusenkatu 5, Lahti	78§ Urakoitsijan sopimusrikkomus	Aikataulun viivästyminen
Klaukkalantien kiertoliittymä, Nurmijärvi	78§ Urakoitsijan sopimusrikkomus 79§ Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys	Sopimuksen vastainen suoritus, aikataulun viivästyminen, urakoitsijan suorituskyvyttömyys
K-Sairaala, Kuopio	78§ Urakoitsijan sopimusrikkomus	Aikataulun viivästyminen
Keravan uimahalli, Kerava	78§ Urakoitsijan sopimusrikkomus 79§ Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys	Aikataulun viivästyminen, kyvyttömyys hoitaa taloudelliset velvoitteet aliurakoitsijalle
Pajalantie 23, Järvenpää	79§ Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys	Urakoitsijan konkurssi
Vesilahden kirjasto, Vesilahti	79§ Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys	Urakoitsijan konkurssi
Imatrankosken hammashoitola, Imatra	79§ Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys	Urakoitsijan suorituskyvyttömyys
Tampere-talo, Tampere	78§ Urakoitsijan sopimusrikkomus	Sopimuksen vastainen suoritus (virheet ja puutteet)

Taulukon perusteella ei kuitenkaan pystytä tekemään luotettavaa johtopäätöstä urakkasopimuksen purkamiseen johtaneista syistä, mutta siitä on nähtävissä, että näissä rakennuskohteissa urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys on ollut pää- tai osasyynä useamman rakennustyömaan urakkasopimuksen purkamiseen. Taulukosta voidaan myös päätellä, että urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys on joissain tilanteissa liitännäinen urakoitsijan sopimusrikkomukseen. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että joissain tapauksissa urakoitsijan kohdatessa taloudellisia vaikeuksia, saattaa se yrittää korjata niitä syyllistymällä itse esimerkiksi sopimuksen vastaisiin rakentamistapoihin tekemällä töitä puutteellisesti, vajavaisesti tai virheellisesti tavoitteenaan saada tehdystä työstä sovittu korvaus. (5; 6.)

Luvuissa 2.1 ja 2.2 on käyty tarkemmin läpi YSE 1998 ehtoja, joiden perusteella tilaaja ja urakoitsija voi purkaa urakkasopimuksen.

## 2.1 Tilaajan oikeus purkaa sopimus

Rakennusurakan tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) pykälissä 78–81 luetelluissa tilanteissa.

### 2.1.1 Urakoitsijan sopimusrikkomus

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija ei noudata sovittua työn alkamisajankohtaa tai jos työtä tehdään niin hitaasti, ettei se ilmeisesti valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa, paitsi jos tämä aiheutuu syistä, jotka oikeuttaisivat urakoitsijan saamaan urakka-ajan pidennystä. Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos rakennustyö muodostuu rakennustavaroiden, rakennusosien tai työn osalta tahi muuten olennaisesti sopimuksen vastaiseksi taikka, jos urakoitsija ei muuten noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä. Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija ei ole 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta antanut sovittua vakuutta tai jos urakoitsija ei ole antanut 36 §:n 6. momentissa tarkoitettua lisävakuutta tilaajan määräämässä ajassa. (7, s. 16.)

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 78 §:n 1. momentin mukaan tilaajalla on mahdollisuus ennakoida rakennusurakan viivästymistä. Syitä töiden aloittamisen tai urakan kokonaisajan viivästykselle on usein esimerkiksi urakoitsijalla olevat taloudelliset ongelmat, maksukyvyttömyys tai esimerkiksi ammattitaitoisen työvoiman puute. Mikäli viivästyminen aiheutuu syistä, jotka oikeuttavat urakoitsijan saamaan urakka-ajalle pidennystä, ei tilaajalla ole urakkasopimukseen purko-oikeutta. Tällaisia urakka-ajan pidennykseen oikeuttavia syitä ovat esimerkiksi lisä- ja muutostyöt, lisäajan muutostyöt, suunnitelman muutokset ja tilaajan suunnitelmapuutteet. Mikäli urakoitsija on oikeutettu urakka-ajan pidennykseen, on sen ilmoitettava tilaajalle kirjallisesti mahdollisimman aikaisessa vaiheessa perusteltuna lisä- ja muutostöiden vaikutus aikatauluun. (1, s. 18; 8, s. 42.)

Lisä- ja muutostöistä johtuvat aikataulumuutokset ja viivästymiset voivat joissain tilanteissa aiheuttaa erimielisyyksiä tilaajan ja urakoitsijan välille. Erimielisyydet voivat olla esimerkiksi näkemyseroja liittyen siihen, vaikuttavatko lisätyöt aikatauluun, missä ajassa kirjallinen vaade urakka-ajan pidentämiseksi on toimitettu tai missä ajassa se on hyväksytty. Osapuolten tulisi ensisijaisesti sopia urakka-ajan pidennyksestä ennen lisä- ja muutostöiden aloittamista, mutta töiden aloittamiselle ei

ole estettä, vaikka osapuolet sopisivat urakka-ajan pidennyksestä myöhemmässä vaiheessa töiden aloittamisen tai loppuun saattamisen jälkeen. Mikäli lisä- ja muutostyöt suoritetaan riidanalaisena, on usein myös lisäajan tarpeen selvittäminen riidanalaista toimintaa. Näissä tilanteissa urakka-ajan pidennyksen tarve voidaan selvittää sovinnollisesti taloudellisessa loppuselityksessä tai äärimmäisissä tapauksissa jopa oikeudenkäynnissä. (9.)

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 78 §:n 1. momentin kohdalla b tarkoitetaan yksinkertaistettuna sitä, että tilaajalle muodostuu oikeus urakkasopimuksen purkamiseen niissä tilanteissa, joissa urakoitsija on syyllistynyt sopimusrikkomukseen esimerkiksi tekemällä töitä rakennusmääräysten vastaisesti tai sopimuksesta poikkeavalla tavalla ilman tilaajan hyväksyntää. Urakoitsijan on suoritettava työt sopimuksen vaatimalla tavalla ja se on aina ensisijaisesti vastuussa tekemästään työstä. Vastuu on tietyiltä osin jakautunut myös tilaajan puolesta rakennusurakkaa valvoville tehtävään asetetuille päteville valvojille, joiden vastuu korostuu niissä vaiheissa, kun he huomaavat työmaalla virheen tai puutteen. Tilaajan taholta tapahtuva valvonta ei kuitenkaan YSE 1998 62 §:n 1. momentin perusteella vähennä urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta rakennustöistä. Valvojan on aina välittömästi huomautettava virheistä ja puutteista työnjohtajalle sekä urakoitsijalle, joiden on suurempien vahinkojen välttämiseksi korjattava asia viipymättä. (8, s. 88).

Urakoitsija antaa jokaisesta rakennusurakasta tilaajalle rakennusajan sekä takuuajan vakuuden, mikäli urakkasopimuksessa on niin sovittu. Rakennusajan vakuus on arvoltaan 10 % sekä takuuajan 2 % urakan kokonaishinnasta, ellei sopimuksessa ole toisin määrätty. Nämä vakuudet kattavat myös urakan lisä- ja muutostyöt. Tyypillisesti vakuutena on pankkitakaus, mutta myös esimerkiksi urakoitsijan omaisuus, talletus sulkutililtä tai panttaussitoumus on mahdollinen. (10.) Vaikka YSE 1998 78 §:n mukaan urakoitsijan tulee antaa vakuus tilaajalle 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, on rakennusalalla yleisempänä käytäntönä, että vakuus annetaan ennen kuin urakoitsijalle suoritetaan ensimmäinen osa urakkahinnasta (9).

Mikäli vakuus on menossa vanhaksi esimerkiksi urakka-ajan pitenemisen vuoksi, on tilaajalla velvollisuus huomauttaa ja vaatia urakoitsijaa jatkamaan vakuutta tai takaussitoumus raukeaa. Mikäli takaussitoumus on rauennut ja pääurakoitsija esimerkiksi on ajautunut konkurssiin, ei tilaajalla ole mahdollisuutta saada takaajalta edes rakennusajan vakuussummana olevaa 10 % osuutta urakkahinnasta itselleen töiden jatkamiseksi. (9.)

Ennen urakkasopimuksen purkamiseen ryhtymistä tilaajan on aina annettava urakoitsijalle kirjallinen huomautus ja ilmoitettava sopimuksen purkamisen uhasta. Mikäli huomautuksen saapumisen jälkeen urakoitsija ei suorita korjauksia tilaajan ennalta määrittelemässä kohtuullisessa ajassa, muodostuu tilaajalle oikeus purkaa osapuolten välinen rakennusurakkasopimus. (7, s. 16)

### **2.1.2 Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys**

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsijan havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida olettaa hänen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksia, eikä jälkimmäisessä tapauksessa luotettavaa selvitystä näiden velvoitusten täyttämisestä anneta. (7, s. 16.)

Urakoitsijan konkurssiuhka tai suorituskyvyttömyys ei yleensä tule automaattisesti tilaajan tietoon, vaan näistä asioista alkaa näkyä viitteitä esimerkiksi julkisista tiedoista ja uutisoinnista. Urakoitsijan taloudelliset ongelmat näkyvät myös usein konkreettisesti työmaalla esimerkiksi aliurakoitsijoiden tyytymättömyytenä, työmaalta poistumisena, ongelmina tavarantoimituksessa tai suorina vaateina tilaajalta. (5; 6.) Tilaaja ei voi ilman perusteita purkaa rakennusurakkasopimusta, vaan sen on ensin tehtävä urakoitsijalle reklamaatio mahdollisista suoritushäiriöistä (8, s. 37).

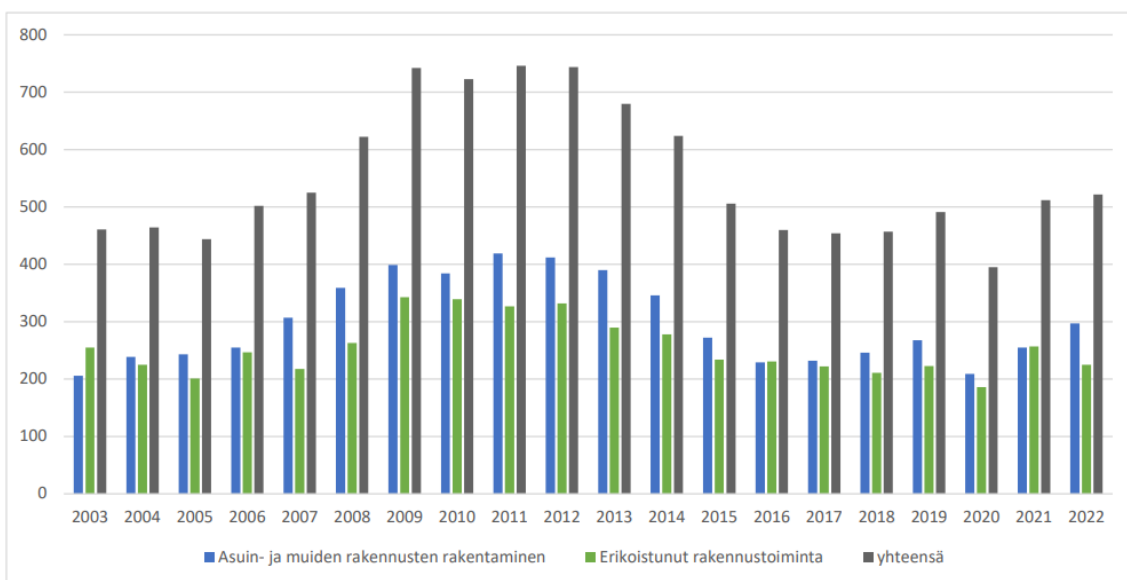
Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa ei ole olemassa ehtokohtaa, jonka mukaan tilaajaan kohdistuisi nimenomainen reklamaatiovelvollisuus urakoitsijan viivästymisiin liittyvissä tilanteissa, mutta asiaa arvioitaessa vaikuttavat siihen yleiset sopimus- ja vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet (11). Mikäli siis urakoitsijan toiminnassa alkaa näkyä viitteitä suorituskyvyttömyydestä, esittää tilaaja usein tässä vaiheessa taloudellisen selvityspyynnön urakoitsijalle, jonka tulee vastata tähän tilaajan määrittämässä kohtuullisessa ajassa. Suorituskyvyttömyydellä ei välttämättä tarkoiteta ainoastaan taloudellisia ongelmia, vaan se voi käsittää myös esimerkiksi tarpeeksi ammattitaitoisen työvoiman puutteen rakennustöiden suorittamiseksi. (9.)

Urakkasopimuksen purkamisen ja sitä myötä rakennustyömaan haltuunottamisen yksi yleisimpiä syitä on urakoitsijan taloudelliset vaikeudet (3). Taulukossa 1 esitetyn perusteella voitiin päätellä, että urakkasopimusten purkamiseen liittyy useimmiten joko urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys ja sitä myötä usein myös urakoitsijan sopimusrikkomus. Mikäli urakoitsijalla on taloudellisia

ongelmia, vaikuttaa se usein myös työsuoritukseen ja urakoitsija saattaa haluamattaan syyllistyä sopimusrikkomukseen esimerkiksi tekemällä töitä virheellisesti tai viivästyttämällä aikataulua. (5; 6; 7, s. 16.)

Urakkasopimusten purkuja on jouduttu viime aikoina tekemään aiempaa enemmän. Iso syy tälle on viime vuosina pinnalla olleet rakennuskustannusten, rahoituksen sekä energian hinnan merkittävä nousu ja kysynnän äkillinen romahtaminen. Edellä olevat syyt ovat alkaneet näkyä koronapandemian aikana, ja ne ovat jatkuneet Venäjän hyökkäyssodan alettua. (12.) Kuvassa 1 on nähtävissä vuoden 2020 jälkeen tapahtunut kasvu vireille pantujen konkurssien määrässä rakennusalla.

KUVA 1. Vireille pannut konkurssit rakennusalla vuosina 2003–2022 (13)



Saneerausmenettelyllä ei lähtökohtaisesti ole vielä vaikutusta rakennusurakkasopimukseen, vaan urakoitsija on siitä huolimatta velvollinen täyttämään sopimukseen kirjatut velvoitteensa. Asia muuttuu siinä vaiheessa, kun urakoitsija asetetaan konkurssiin. Mikäli konkurssipesä tai takaaja ei halua jatkaa rakennustöitä konkurssiin asettamisen jälkeen, on YSE 1998 ehtojen mukainen rakennusurakkasopimuksen purkaminen mahdollista sekä tarpeellista, jotta tilaaja voi ottaa rakennustyömaan haltuunsa ja jatkaa keskeneräisiä rakennustöitä. Tilaajan oikeutta urakkasopimuksen purkamiseen saneerausmenettelyn jälkeen tarkastellaan YSE 1998 78 §:n mukaisesti samalla tavalla kuin ennen saneerausmenettelyä tapahtuvassa urakkasopimuksen purkamisessakin. (14.)

### **2.1.3 Ylivoimainen este**

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää pitkäksi ja epämääräiseksi ajaksi (7, s. 16).

### **2.1.4 Urakoitsijan kuolema**

Jos urakoitsijana toimiva henkilö kuolee, on tilajalla oikeus purkaa sopimus (7, s. 16).

Pykälän 81 purkuperuste on mahdollinen ainoastaan silloin, kun urakoitsijana toimii yksityinen henkilö tai niin sanottu henkilöyhtiö. Mikäli urakoitsijana toimiva henkilö kuolee rakennusurakan aikana, muodostuu tilajalle oikeus urakkasopimuksen purkamiseksi. Ennen sopimuksen purkua on tilajan kuitenkin tarjottava urakan jatkamista kuolinpesälle, jonka tulee ilmoittaa kahden viikon kuluessa saattaako se keskeneräisen rakennusurakan loppuun. Edellytyksenä töiden jatkamiselle on, että kuolinpesällä on resurssit saattaa urakka loppuun: sillä on oltava ammattitaitoinen työvoima ja työnjohto sekä mahdollisuus nimetä itselleen edustaja, jonka tilaaja voi kohtuudella hyväksyä. (1, s. 19.)

## **2.2 Urakoitsijan oikeus purkaa urakkasopimus**

Tilajan lisäksi myös urakoitsijalla on tietyissä tilanteissa oikeus purkaa osapuolten välinen rakennusurakkasopimus. Nämä tilanteet on määritetty Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) pykälissä 84–86 ja niitä seuraavat toimintatavat ovat pitkälti vastaavanlaisia kuin tilanteissa, joissa tilajalla on oikeus purkaa urakkasopimus.

### **2.2.1 Tilajan velvollisuuksien laiminlyönti**

Urakoitsijalla on oikeus purkaa urakkasopimus, ellei tilaaja täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan taikka jos tilaaja toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti. Ennen

sopimuksen purkamista urakoitsijan tulee kirjallisesti huomauttaa tilaajaa ja ilmoittaa urakkasopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa korjata. Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, jos tilaaja asetetaan konkurssiin tai jos tilaajan havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei hänen voida odottaa asianmukaisesti täyttävän sopimuksenmukaisia velvollisuuksiin, eikä luotettavaa lisävakuutta tai selvitystä näiden velvoitusten täyttämistä ole annettu tai anneta viikon kuluessa siitä, kun sitä on kirjallisesti vaadittu. Edellä mainituissa tapauksissa urakoitsijalla on purkamisen sijasta oikeus väliaikaisesti keskeyttää työt, kunnes nähdään, johtaako este välttämättä sopimuksen purkamiseen. Urakoitsijan tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti tilaajalle ennen töiden keskeyttämistä. (7, s. 16.)

Urakoitsijan on aina ensin annettava tilaajalle kirjallinen purku-uhkaus sekä mahdollisuus huomautuksen jälkeen korjata laiminlyönti kohtuullisessa ajassa. Ennen sopimuksen purkamista työmaalla olisi lisäksi hyvä pitää katselmustilaisuus, jossa osapuolet pääsevät toteamaan olemassa olevan tilanteen ja siitä sopimukselle aiheutuvat purkuperusteet. Sopimuksen purun koskiessa tilaajan konkurssia tai suorituskyvyttömyyttä, edellyttää purkaminen, ettei tilaaja toimita luotettava selvitystä tai lisävakuutta sopimuksessa määritettyjen velvollisuuksien täyttämistä viikon kuluessa siitä, kun kirjallinen vaade on saapunut tilaajalle. (1, s. 22)

Urakoitsijan ainoa keino YSE 1998 84 §:n momenttien 1–2 tilanteissa ei ole urakkasopimuksen purkaminen. YSE 1998 84 §:n 3. momentin mukaan urakoitsijalla on myös mahdollisuus väliaikaisesti keskeyttää työt siksi aikaa, kunnes selviää, onko urakkasopimus purettava vai saadaanko häiriötilanne selvitettyä esimerkiksi neuvottelemalla. Töiden keskeyttämisen uhasta on ilmoitettava tilaajalle aina kirjallisesti kehottamalla tilaajaa hoitamaan esimerkiksi puuttuvat maksusuoritukset korkoineen kuntoon. Mikäli urakoitsija väliaikaisesti ja hetkellisesti keskeyttää rakennustyöt ilman urakkasopimuksen purkua, on se oikeutettu saamaan keskeytyksen johdosta tarvittava pidennyt töiden suoritusajaksi sekä korvaus keskeytyksen vuoksi aiheutuneista lisäkustannuksista. (1, s. 22–23.)



## 2.2.2 Ylivoimainen este

Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää rakennustyö pitkäksi epämääräiseksi ajaksi. (7, s. 17.)

## 2.3 Takaajan oikeudet ja velvollisuudet

Jos tilaaja 78–79 §:issä ja 81 §:ssä mainituissa tapauksissa purkaa sopimuksen, jonka täyttämistä on asetettu takausvakuus, takaajalla on ensisijainen oikeus suorittaa jäljellä oleva rakennustyö loppuun, mikäli työ suoritetaan sellaisen johdon alaisena, että tilaaja voi sen kohtuudella hyväksyä. Takaajan on kuitenkin tällöin otettava omavelkaisesti ja mikäli työtä jatkavia takaajia on useampia, kunkin takaajan lisäksi yhteisvastuullisesti vastatakseen kaikista urakoitsijan sopimusmukaisista, vielä täyttämättä olevista velvollisuuksista. Ellei tilaaja viimeistään neljäntoista vuorokauden kuluessa siitä, kun tilaaja kirjallisesti on ilmoittanut sopimuksen purkamisesta takaajalle tämän ilmoittamalla tai tilaajan muuten tuntemallaan osoitteella, ole saanut ilmoitusta, että takaaja haluaa näillä ehdoilla saattaa urakan loppuun, tämä takaajan oikeus on menetetty. Takaajan edellä mainittu oikeus ei estä tilaajaa heti sopimuksen purettuaan ottamasta työtä 82 §:n 1. momentissa mainitulla tavalla haltuunsa. (7, s. 17.)

Kun tilaaja on purkanut urakoitsijan kanssa urakkasopimuksen, tulee sen samalla ilmoittaa alkupeiräisen pääurakoitsijan lisäksi myös takaajalle kirjallisesti sopimuksen purkamisesta (7, s. 29). Urakoitsijan takaaja on yleensä mukana urakkasopimuksen purkuun liittyvässä kokouksessa sekä haltuunottokokouksessa, sillä etenkin taloudelliset asiat koskettavat suoranaisesti takaajaa.

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan takaajalla on ensisijainen oikeus kesken jääneiden rakennustöiden jatkamiseksi. Tilaajan ilmoitettua takaajalle urakkasopimuksen purkamisesta, on sillä tämän jälkeen 14 vuorokautta aikaa vastata tilaajalle, mikäli se haluaa jatkaa kesken jääneet rakennustyöt loppuun. Jos takaaja ei vaaditussa ajassa anna vastausta, menettää se oikeutensa työmaan haltuunottamiseksi sekä töiden jatkamiseksi ja tilaaja voi aloittaa tarvittavat toimenpiteet kesken jääneen rakennustyömaan haltuunottamiseksi. (7, s.17.) Käytännössä takaaja

harvoin jatkaa urakoitsijalta kesken jääneitä rakennustyömaita loppuun, mutta jos näin tapahtuu, vastaa se jatkotöiden kustannuksista täysimääräisesti itse (1, s. 31).

Mikäli tarjouspyynnössä on ehto vakuuden asettamiseksi, on urakoitsijan rakennusurakkasopimusta tehdessä tehtävä myös takaussitoumus sen varalta, ettei se pysty täyttämään sopimuksen vaatimuksia ja rakennustöistä aiheutuu näin tilaajalle ylimääräisiä kustannuksia. Takaussitoumus ei kuitenkaan ole velvoite takaajalle urakan loppuun saattamiseksi, vaan se on mahdollisuus, jonka takaaja voi halutessaan käyttää. Mikäli tilaajalle aiheutuu urakoitsijan sopimusrikkomuksen vuoksi ylimääräisiä kustannuksia, vastaa takaaja niistä takaussitoumuksessa määriteltyyn ylärajaan saakka ja tämän ylärajan ylittävistä kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti urakoitsija. (1, s. 32; 9.)

Tilanteessa, jossa urakkasopimus puretaan ja takaaja jatkaa rakennustyöt loppuun, voi tilaaja vaatia takaajalta takuuajana tehtävien korjaustöiden kustannukset maksettavaksi perustuen siihen, että takaaja on suorittanut rakennustöitä ja vastaa näin ollen takuuajana esiin tulevista vioista tai puutteista. Takaajan vastuu ei koske ennen haltuunottoa tehtyjä rakennustöitä, vaan vastuu alkaa siitä päivästä, kun työmaa on otettu haltuun ja rakennustöitä on tilaajan toimesta jatkettu.

Kohdassa 2.1.1 kerrotun mukaan takaajan antama vakuus on yleensä 10 % urakkasopimuksen hinnasta. Mikäli urakkasopimus puretaan urakan loppuvaiheessa ja rakentamisen valmiusaste on yli 90 %, saattaa takaaja usein taloudellisista syistä työt loppuun säästään näin rahojaan. Tilaajan jatkaessa edellä mainitussa tapauksessa työt loppuun, on sillä oikeus vaatia takaajaa maksamaan vakuutena oleva summa. Tämä tilanne on kuitenkin harvinaisempi. (9.)

### 3 RAKENNUSTYÖMAAN HALTUUNOTTO

Keskeneräisen rakennustyömaan haltuunotto liittyy tilanteeseen, jossa rakennusurakkasopimus puretaan kohdissa 2.1–2.2 esitettyjen YSE 1998 78-81 §:ien mukaisesti tilaajan toimesta. Haltuunotto voi tapahtua joko tilaajan tai pääurakoitsijan takaajan toimesta riippuen siitä, käyttääkö takaaja oikeutensa jatkaa keskeneräisiä rakennustöitä vai ei.

Rakennustyömaan haltuunotto on äärimmäinen tapahtuma ja tähän ratkaisuun päätymistä pyritään osapuolten toimesta välttämään selvittämällä osapuolten välille syntyneet häiriötilanteet ensisijaisesti muilla keinoin. Haltuunottoon liittyy useimmiten myös urakoitsijan kannalta arkoja aiheita, sillä kyseessä voi usein olla urakoitsijan taloudellisen tilan heikkeneminen ja sen vuoksi työsuoritusten vaikeutuminen. (5; 6.)

Välittömästi rakennusurakkasopimuksen purkamisen jälkeen tilaajalla tai takaajalla on siis oikeus ottaa rakennustyömaa haltuunsa sisältäen kaikki siellä olevat rakennukset sekä rakennustavarat ja aloittaa työmaan loppuun saattaminen hyödyntäen katselmuksen ja inventaarion jälkeen työmaalla jääviä rakennustavaroita sekä -materiaaleja (1, s. 32; 7). Työmaan haltuunottamisen jälkeen tilaajan edustaja toimii niin sanotusti määräävänä tahona työmaalla ja tilaaja vastaa työmaan varustamisesta sekä siitä, ettei työmaalta viedä pois mitään sinne kuuluvia tarvikkeita tai materiaaleja (1, s. 30).

Keskeneräisen rakennustyömaan haltuunottamiseen liittyy käytännön töiden lisäksi paljon hallinnollisia asioita kuten katselmuksia, inventaarioita ja kokouksia, joihin tulee kutsua kaikki sopimukseen liittyvät osapuolet paikalle. Kaikista kokouksista on tehtävä pöytäkirjat, jotka sopimusosapuolten tulee allekirjoittaa. Kohdissa 3.1–3.7 on käsitelty vaiheita, jotka työmaan haltuunoton yhteydessä käydään läpi.

#### 3.1 Haltuunottokokous

Rakennustyömaan haltuunottokokous pidetään erillisenä kokouksena, ja siihen tulee kutsua kaikki sopimusosapuolet sekä sopimukseen liittyvät tahot. Myös alkuperäisen urakoitsijan takaaja on

usein haltuunottokokouksessa mukana sen vuoksi, että he ovat sitoutuneet maksamaan töitä ja korjauksia, mikäli urakoitsija ei siihen ole kykeneväinen. Haltuunottokokouksessa ei käsitellä enää urakkasopimuksen purkamista muuta kuin todetessa, milloin sopimus on purettu ja minkä vuoksi. Kokouksen pääasiallisena tarkoituksena on todeta, kuka jatkaa keskeneräisiä rakennustöitä ja saattaa työmaan valmiiksi.

Kokouksessa todetaan siis taho, eli yleensä tilaaja, konkurssipesä tai takaaja, joka lähtee saattamaan kesken jääneitä rakennustöitä loppuun. Ennen rakennustöiden jatkamista työmaalla suoritetaan katselmus, joka on osa haltuunottokokousta. Katselmus tulisi järjestää haltuunottokokouksen yhteydessä, mutta työmaan laajuudesta ja valmiusasteesta riippuen se voidaan suorittaa myös erillisesti sovittuna ajankohtana, mikäli sopimusosapuolet sen hyväksyvät. (9.) Katselmuksessa todetaan muun muassa työmaan tilanne ja rakennustöiden valmiusaste. Sen sisältöön liittyy olennaisesti myös urakkahinnan maksettujen ja maksamattomien maksujen käsittely, sähkö- ja lämmityskustannuksista sekä vakuutusten voimassaolosta ja vastaamisesta sopiminen. (1, s. 30.)

Haltuunoton jälkeen urakoitsija ei ole enää velvoitettu maksamaan sähkö- ja lämmityskustannuksia, vaan vastuu niistä siirtyy rakennustyömaan haltuunottavalle taholle. Urakoitsija voi lisäksi päättää työmaa-aikaiset vakuutuksensa ja tilaajan tulee tehdä tämän jälkeen oma vakuutus sopimuksensa. Mikäli haltuunottokatselmuksessa ja -kokouksessa voidaan todeta selkeitä puutteita tai virheitä esimerkiksi rakennustöihin tai tavaroiden varastointiin liittyen, tulee myös ne kirjata pöytäkirjaan sekä keskustelumuistioon. Pöytäkirjaan olisi hyvä kirjata myös, miten rakenteet sekä varastoidut tavarat on sääsuojattu.

Haltuunottokokous on hyvä kirjata myös niin sanottuna keskustelumuistiona, joka liitetään virallisen kokouspöytäkirjan liitteeksi. Kirjaamalla kokous keskustelumuistioksi, voidaan välttää myöhemmässä vaiheessa mahdollisesti tulevia työmaan haltuunottoon liittyviä ristiriitoja ja näkemuseroja osapuolten välillä. Kaikkien haltuunottokokoukseen osallistuvien osalta allekirjoitettavaan keskustelumuistioon tulisi kirjata kokouksessa käsitellyt ja keskustellut asiat mahdollisimman sanatarkasti, jolloin osapuolet voivat tarkistaa myös myöhemmin, miten kokous on edennyt ja mitä siinä on sanatarkasti käsitelty. (9.)

### **3.2 Inventaario**

Urakkasopimuksen purkamisen jälkeen haltuunotokatselmuksen yhteydessä suoritetaan inventaario, jossa olisi hyvä olla osallistujina sopimussuhteessa olevat pääurakoitsija sekä sivu-urakoitsijat. Inventaario liittyy olennaisesti haltuunottilanteeseen ja on olennainen osa haltuunotokatselmusta. Erimielisyyksien ja näkemuserojen välttämiseksi se tulisi siis lähtökohtaisesti järjestää samassa yhteydessä kuin haltuunotkokous ja -katselmus. Keskeneräisiä rakennustöitä ei saa jatkaa ennen kuin inventaario on suoritettu. (9.)

Rakennustyömaalla suoritettavassa inventaariossa käydään läpi kaikki työmaalle varastoidut tavarat sekä rakennustarvikkeet. Samalla on hyvä kirjata ylös varastoinnin taso sekä mahdolliset varastoinnin aikana tapahtuneet tarvikkeiden vaurioitumiset. Inventaario ei lähtökohtaisesti koske aiemmin tilattuja, työmaalle vielä toimittamattomia rakennustarvikkeita vaan haltuunottilanteessa näiden tarvikkeiden katsotaan olevan osa alkuperäisen urakoitsijan taloudellista vahinkoa. Mikäli jo tilattuja rakennustarvikkeita halutaan kuitenkin hyödyntää saattaessa rakennustyömaata loppuun, voi tilaaja halutessaan lunastaa tilatut rakennustarvikkeet joko urakoitsijalta tai suoraan yritykseltä, jolta tilaus on tehty. Urakoitsijan konkurssitilanteessa tilatut rakennustarvikkeet ovat konkurssipesän omaisuutta ja näin ollen tarvikkeiden lunastamiseksi on pyydettävä lupa pesänhoitajalta. (9.)

### **3.3 Vakuudenantajan oikeus jatkaa töitä**

Urakkasopimuksen purkamisesta ilmoitetaan aina samanaikaisesti sekä urakoitsijalle että heidän vakuudenantajalleen. Vakuudenantajalle ilmoitetaan myös heidän oikeudestaan ja mahdollisuudesta jatkaa keskeneräisiä rakennustöitä. Ilmoituksen jälkeen vakuudenantajalla on 14 vuorokautta aikaa ilmoittaa, käyttääkö se oikeutensa rakennustöiden jatkamiseksi. Vakuudenantajan vastaus töiden jatkamiseksi todetaan haltuunotkokouksessa. (7, 17.)

Mikäli vakuudenantaja ei käytä ensisijaista oikeuttaan rakennustöiden jatkamiseksi, on mahdollista, että konkurssipesä on halukas jatkamaan työt loppuun vakuudenantajan avustuksella (1, s. 32). Käytännössä tämä siis tarkoittaa sitä, että vakuudenantaja rahoittaa ja konkurssipesä suorittaa keskeneräiset työt loppuun (9).

### **3.4 Työaikataulu**

Mikäli alkuperäinen urakkasopimus on purettu kohdassa 2.1.1 mainitun urakoitsijan sopimusrikkomuksen vuoksi aikataulun viivästymiseen vedoten, ei alkuperäinen työaikataulu ole enää työmaan haltuunottilanteessa pätevä eikä työmaata haltuunottava taho ole sitä näin ollen velvoitettu noudattamaan. Rakennustöiden etenemisen kannalta on kuitenkin järkevää mahdollisuuksien mukaan pyrkiä hyödyntämään aiemmin laadittua aikataulua. (9.)

Vaikka haltuunottava taho ei ole velvoitettu noudattamaan alkuperäistä aikataulua, olisi heidän alkuperäisen aikataulun hyödyntämisen lisäksi hyvä laatia sekä rakennustöiden kontrolloimiseksi että töiden etenemisen seuraamiseksi uusi aikataulu, jota noudattaa. Osa haltuunotettavista rakennusprojekteista käsitellään jälkikäteen oikeudessa ja näissä tilanteissa urakoitsijan on pystyttävä näyttämään toteen, missä ajassa töitä on työmaalla tehty. Tässä voidaan apuna käyttää myös työmaapäiväkirjaa, jonka pitämisestä työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan on lähtökohtaisesti huolehdittava. (7, s. 15; 9.)

### **3.5 Tavarain ja välineiden käytön korvaaminen**

Rakennustyömaalle jääneet rakennustavarat ovat alkuperäisen urakoitsijan, hänen oikeudenomistajiansa tai konkurssipesän omaisuutta. Mikäli näitä tavaroita käytetään tilaajan tai takaajan toimesta tilaajan hyödyksi rakennustöitä jatkettaessa, tulee niiden käytöstä suorittaa tavaroiden omistajalle kohtuullinen korvaus. Korvaus voidaan suorittaa joko käytettyjen tavaroiden hintana tai vuokrana niiltä osin kuin ne eivät ole sisältyneet alkuperäiseen urakkahintaan tai niiden käyttöä ei ole muulla tavalla huomioitu urakkahinnassa. (1, s. 32.)

### **3.6 Urakoitsijan oikeus katselmoida virheitä ja puutteita**

Mikäli urakkasopimuksessa ei ole toisin sovittu, vastaa urakoitsija tekemiensä rakennustöiden lisäksi muun muassa työntekijöidensä, asiantuntijoidensa sekä mahdollisten rakennustöiden tekemisessä käytettyjen muiden osapuolten tekemistä töistä ja toimenpiteistä (7, s. 7). On olemassa riski, että työmaalla ilmenee alkuperäisen urakoitsijan työskentelyaikana tehtyjä rakennusvirheitä ja puutteita työsuorituksessa. Nämä virheet ja puutteet voivat olla inhimillisiä tai niiden taustalla voi

olla esimerkiksi urakoitsijan maksukyvyn heikkeneminen. Ennen kuin rakennusvirheitä aletaan korjata, on haltuunottaneen tahon huomioitava alkuperäisen urakoitsijan oikeus katselmoida virheitä ja puutteita.

Mikäli virheet, puutteet tai niiden korjaaminen voi aiheuttaa alkuperäiselle urakoitsijalle myöhemässä vaiheessa lisäkustannuksia, tulee haltuunottaneen tahon ilmoittaa asiasta sille mahdollisimman pian näiden havaitsemisen jälkeen. Virheet ja puutteet kannattaa dokumentoida asianmukaisesti. Työmaalla järjestettävä rakennusvirheiden ja -puutteiden katselmus voidaan järjestää vasta, kun urakoitsijalla on tieto katselmoitavista virheistä.

Alkuperäiset sopimusosapuolet ovat usein eri mieltä virheistä, puutteista sekä niiden syntymisajankohdasta ja usein ne käsitelläänkin riidanalaisina. Mahdollista oikeuskäsittelyä varten on tärkeää, että esiin tulleet asiat on dokumentoitu asianmukaisesti ja niiden avulla voidaan mahdollisimman luotettavalla tavalla osoittaa virheiden ja puutteiden syntymisajankohta ja niiden korjaamisesta aiheutuneet kustannukset.

### **3.7 Taloudellinen loppuselvitys**

Taloudellisella loppuselvityksellä pyritään sopijapuolten välille saamaan aikaiseksi kokonais selvitys. Tarkoituksena on, että sekä urakoitsija että tilaaja esittävät samassa menettelyssä vaatimukset, jotka kohdistuvat urakkasopimukseen. Selvityksessä urakkasopimusta ja sen sisältöä tarkastellaan kokonaisuutena ja otetaan näin huomioon, mitkä osapuolten vaatimukset toisiaan kohtaan ovat riitaisia ja mitkä riidattomia. Mikäli selvityksessä osapuolten vaateet toisiaan kohtaan ovat riitaisia, palataan niihin myöhemmässä vaiheessa oikeuskäsittelyssä. Tavoite on, ettei riidattomiin asioihin ole tarpeen enää selvityksen jälkeen palata. (15.)

Toiseen sopimusosapuoleen kohdistuvat vaatimukset tulee esittää viimeistään vastaanottokokouksessa perusteltuna, sillä tämän tapahtuman jälkeen osapuolet menettävät oikeutensa vaatimusten esittämiseksi. Vastaanottokokouksessa ei kuitenkaan vielä käsitellä summia tai määriä, vaan ne tuodaan ilmi projektiin liittyvässä taloudellisessa loppuselvityksessä. (15.)

Rakennustyömaan haltuunotto tilanteessa rakennuskustannukset usein nousevat, ja töitä jatkavan tahon onkin pyrittävä saattamaan keskeneräiset työt loppuun mahdollisimman pienillä

kustannuksilla. Alkuperäisellä urakoitsijalla, mahdollisella konkurssipesällä tai takaajalla oikeus puuttua urakan loppuunsaattamisen kannalta aiheettomasti syntyneisiin kustannuksiin. (1, s. 31.) Tilaajan on esitettävä rakennustyön valmistuttua selvitys siitä, mitä urakan loppuun saattaminen on kokonaisuudessaan maksanut (7, s.16). Mahdollinen alkuperäisen urakkahinnan ylittävä osuus on tilaajan vahinkoa, jonka katsotaan olevan konkurssipesän sekä takaajan vastuulla YSE 1998 ehtojen mukaisella tavalla (1, s. 32).

Kohdassa 3.5 mainitun mukaisesti tilaajan tai takaajan on korvattava urakkasopimuksen purkamisen ja työmaan haltuunoton myötä työmaalle jääneiden rakennustavaroiden käyttö. Vaikka urakoitsijalla on YSE 1998 mukaan oikeus korvaukseen, ja se luetaan taloudellisessa loppuselityksessä urakoitsijan hyväksi, korvausta käytännössä harvoin maksetaan. Tämä johtuu siitä, että tilaajalla on haltuunottotilanteissa tavallisesti paljon saatavia konkurssipesältä tai alkuperäiseltä urakoitsijalta, joten korvausmäärä vähennetään saatavasta summasta. (1, s. 32.)



## 4 TOIMINTAOHJE RAKENNUSTYÖMAAN HALTUUNOTTAMISEKSI

Toimintaohjeen valmistelua aloitettiin keväällä 2023 Welado Oy:n aloittaessa PJ-toteuttajana haltuunotetulla rakennustyömaalla. Käytännön kokemus kyseisellä työmaalla antoi näkemyksen siitä, miten vastaavia projekteja on kannattavinta lähteä jatkamaan, mitä asioita tulee huomioida ja priorisoida sekä missä järjestyksessä rakennustöiden kanssa on hyvä edetä. Näiden asioiden avulla saatiin hyvät lähtökohdat työn tavoitteiden saavuttamiseksi ja toimintaohjeen luomiseksi. Projektin valmistumisen ja kohteiden luovuttamisen jälkeen aloitettiin toimintaohjeen laatiminen. Työn tuloksena aikaan saatu toimintaohje rakennustyömaan haltuunottamiseksi on tämän työn liitteenä.

Työn laatimisessa hyödynnetyn rakennusprojektin haltuunotto prosessi käynnistyi maaliskuussa 2023. Alkuperäisen urakkasopimuksen purkamisesta seuraavana päivänä pidettiin haltuunottokokous, jossa työmaa todettiin tilaajan toimesta haltuunotetuksi. Tästä viiden päivän kuluttua työmaalla pidettiin kohdassa 3.2 mainitun kaltainen inventaario. Asiat etenivät nopeaan tahtiin, ja maaliskuun puolessa välissä aloitettu rakennustyömaan haltuunotto tapahtui kokonaisuudessaan viikon sisällä.

Urakkasopimuksen purkaminen ja haltuunotto prosessi olivat riidanalaisia ja tilaajan sekä alkuperäisen urakoitsijan väliset näkemyserot muun muassa aikataulun paikkansa pitävyydestä sekä taloudellisista haasteista erosivat merkittävästi. Riidanalaisuus ja näkemyserot tuottivat hankaluuksia ja yhteistyö urakoitsijan ja tilaajan välillä oli ajoittain jopa mahdotonta. Käytännön tasolla ongelmia ilmeni esimerkiksi tilanteissa, joissa kokouspöytäkirjat piti allekirjoittaa tai kun urakoitsijalta tarvittiin tietoja heidän aikanaan tehdyistä rakennustöistä.

Keskeneräisten rakennustöiden jatkaminen alkoi huhtikuun alussa. Työmaan todellista tilannetta ei alkuun tiedetty ja huhti-toukokuun aikana tulikin ilmi useita rakennusvirheitä, jotka vaativat suurempien vahinkojen välttämiseksi pikaisia korjaustoimenpiteitä. Työmaalla pidettiin toukokuun alussa alkuperäisen urakoitsijan kanssa kohdassa 3.6 esitetyllä tavalla katselmus, jossa urakoitsija pääsi näkemään ja toteamaan töiden jatkumisen jälkeen ilmi tulleita rakennusvirheitä, joiden voitiin todeta tulleen alkuperäisen urakoitsijan rakennusaikana.

Alkuperäisen urakoitsijan aikataulu oli viivästynyt merkittäväällä tavalla, eikä se näin ollen ollut enää pätevä keskeneräisiä rakennustöitä jatkettaessa. PJ-toteuttaja teki uuden työmaa-aikataulun, joka oli todella kunnianhimoinen. Aikataulussa pysymistä ja töiden toteutumista valvottiin työmaapalavereiden ja urakoitsijapalavereiden lisäksi päivittäisillä työnjohdon tilanpalavereilla sekä tarvittaessa urakoitsijoiden kanssa pidetyillä katselmuksilla heidän työtilanteeseensa liittyen.

PJ-toteuttajan laatima uusi aikataulu tuotti aika ajoin isoja haasteita töiden etenemisessä. Käytännön tasolla tiukaksi laadittu uusi aikataulu tuotti haasteita työvoiman saamisessa sekä tilattavien rakennustarvikkeiden toimituksissa. Aliurakoitsijoilla oli oltava mahdollisuus aloittaa työt lyhyellä varoitusaikalla ja töiden tekemiseksi määritelty aika oli todella rajallinen. Työmaalle saadut aliurakoitsijat ja työvoima olivat ammattitaitoisia, ymmärtäviä ja erittäin joustavia, joka mahdollisti töiden valmistumisen uuden aikataulun mukaisesti. Rakennustarvikkeita täytyi tilata merkittävä määrä töiden jatkumisen jälkeen ja tilauksia toimittavat yritykset valmistivat sekä toimittivat työmaan tilauksia joustavasti, jotta työt saatiin etenemään ilman suuria keskeytyksiä.

Haltuunotettujen rakennustyömaiden rakennuskustannukset nousevat usein merkittävästi, mutta tässä projektissa pysyttiin alkuperäisen budjetin rajoissa. Huhti- ja toukokuussa ilmi tulleiden rakennusvirheiden korjaaminen nosti rakennuskustannuksia noin 1,5 miljoonaa euroa, joten ilman näitä korjaustoimenpiteitä alkuperäinen budjetti olisi pystytty alittamaan.

Projektinjohdossa työskennelleet henkilöt seurasivat ja kontrolloivat rakennustyömaan tilannetta sekä etenemistä jatkuvasti niin, että ongelmatilanteisiin ja muutoksiin pystyttiin reagoimaan heti, kun niitä tuli eteen. Normaalia tiiviimpi ja intensiivisempi työmaan tilanteen valvonta oli rakennustöiden loppuun saattamisen kannalta äärimmäisen tärkeää ja se olikin päätekijä, joka mahdollisti tiukan aikataulun mukaisen projektin valmistumisen ajallaan ja alkuperäisen budjetin puitteissa.

Toimintaohje luotiin tueksi vastaavanlaisien projektien loppuunsaattamiseksi työn tilaajan tarpeiden mukaisesti työssä apuna käytetyn, taloudellisesti ja aikataulullisesti onnistuneen PJP-hankkeen pohjalta ja siihen sisällytettiin ohjeita siihen, mitä haltuunotetulla työmaalla on projektin alkuvaiheessa otettava huomioon ja miten on kannattavaa lähteä jatkamaan keskeneräisiä rakennustöitä. Toimintaohjeeseen sisällytettiin ja avattiin tämän työn kohdassa 3 kerrottuja työmaan haltuunottamisen vaiheita vielä laajemmin ja yksityiskohtaisemmin. Toimintaohjeen liitteeksi luotiin lisäksi esimerkkipohjat haltuunottokokouksen pöytäkirjalle, keskustelumuistiolle sekä inventaariolistalle.

Ohjeessa tuotiin lisäksi ilmi YSE 1998 niitä kohtia, joita on käsitelty myös tämän työn aikana, ja jotka olennaisesti liittyvät rakennustyömaan haltuunottamiseen sekä töiden loppuun saattamiseen. Tärkeimpänä asiana toimintaohjeessa pyrittiin painottamaan työmaan tilanteen valvomista sekä hankkeeseen liittyvien asioiden dokumentointia aina hankkeen toteuttajan ja aliurakoitsijoiden välisistä keskusteluista hankintoihin, katselmuksiin ja kokouksiin.

## 5 YHTEENVETO

Vaikka nykymarkkinatilanteessa urakkasopimusten purkuja ja työmaiden haltuunottoja tapahtuu enenevässä määrin, on se työn laatimisen aikana saadun käsityksen mukaan käytännön tasolla suhteellisen vieras aihe monille alalla työskenteleville. Työn aihe oli todella mielenkiintoinen ja sopivalla tavalla haastava. Työn laatiminen oli myös erittäin palkitsevaa, sillä sen myötä saatiin luotua tulevaisuutta varten aidosti hyödynnettävissä oleva asiakirja. Työn tavoitteeksi asetettu ja tulokseksi saatu toimintaohje on siis varmasti hyödyllinen niille tahoille, jotka lähtevät vastaavalaaisissa hankkeissa saattamaan keskeneräisiä rakennustyömaita loppuun.

Laaditun toimintaohjeen kirjoittaminen oli työn tilaajan tarpeet sekä kevään ja kesän aikaiselta PJP-hankeelta saatu käytännön kokemus hyödyntäen suhteellisen helppoa. Vaikka toimintaohjeen laatimisen suhteen pääsi olemassa olevien lähtötietojen kanssa pitkälle, tuli kirjoittamisen aikana myös paljon uutta informaatiota, jota oli kannattavaa hyödyntää toimintaohjeen sisällössä. Tietoperustan kerääminen työtä varten tuotti osaltaan haasteita ja venytti näin työn valmistumista arvioitua pidempään. Käytännön tasolla haasteita tuotti se, että urakkasopimusten purkamisista tai työmaan haltuunotoista ei pidetä tilastoja eikä niistä tai niiden syistä juuri uutisoida. Lisäksi tällä hetkellä on suhteellisen heikosti saatavilla Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen lisäksi tietoa tai artikkeleita aiheeseen liittyen.

Uutisointeja tai tilastoja sopimuksien purkamisista tai työmaiden haltuunottamisista ei todennäköisimmin juurikaan tuoda julkisesti esiin sen vuoksi, että nämä tilanteet sisältävät usein paljon arkaluontoisia ja riidanalaisia asioita, joita luonnollisesti urakoitsijat eivät halua tuoda julkisesti käsiteltäviksi. Yleisimpiä sopimuksen purkuun ja työmaiden haltuunottoon liittyviä syitä ovat konkurssitilanteet, jotka luovat usein isojakin haasteita ja näkemyseroja urakoitsijan ja tilaajan välille.

Toimintaohjetta luodessa hyödynsin paljon työn tilaajan sisäisiä materiaaleja ja dokumentteja, jotka liittyivät kevään ja kesän aikana loppuunsaatettuun PJP-hankeeseen. Hanke oli aikataulullisesti ja taloudellisesti onnistunut, joten sen pohjalta toimintaohjeen luominen oli järkevää. Kyseisen hankkeen pohjalta voidaan myös todeta, että normaalia intensiivisempi työmaan tilanteen ja aikataulujen seuranta sekä kokonaiskuvan jatkuva ylläpitäminen ovat avaimia onnistuneeseen

työmaan loppuunsaattamiseen etenkin, kun taustalla on tilaajan toimesta tapahtunut urakkasopimuksen purkaminen ja rakennustyömaan haltuunotto.

## LÄHTEET

1. Kankainen, Jouni & Junnonen, Juha-Matti 2014. Rakennusurakkaan liittyvät häiriötilanteet. Urakoitsijan työmaakansio, sopimusasiat. Talonrakennusteollisuus ry, Suomen Talonrakennusteollisuus Oy.
2. Aunio, Risto 2023. Lakimies. Rakennusteollisuus RT Oy. Haastattelu 11.8.2023.
3. Torri, Päivikki 2019. Rakennustyömaan haltuunotto: Haltuunoton syyt, seuraukset ja loppuunsaattaminen. Metropolia ammattikorkeakoulu. Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö. Hakupäivä 23.8.2023. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201904245899>.
4. Rakennuslehti 2017. Tampere-talon remontissa riidellään rahasta ja laadusta. Hakupäivä 23.8.2023. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/08/aamulehti-tampere-talon-remontissa-riidellaan-rahasta-ja-laadusta/>. Vaatii käyttöoikeuden.
5. Laitasalo, Jukka 2020. Kuinka toimia urakoitsijan uhkaavassa maksukyvyttömyystilanteessa? Merilampi Oy. Hakupäivä 13.9.2023. <https://www.merilampi.com/blogit/kuinka-toimia-urakoitsijan-uhkaavassa-maksukyvyttömyystilanteessa>.
6. Rytönen, Kimmo 2020. Mistä huomaa, jos urakoitsijan talous horjuu urakan aikana? Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva. Hakupäivä 23.10.2023. <https://www.kak-laki.fi/mista-huomaa-jos-urakoitsijan-talous-horjuu-urakan-aikana/>.
7. RT 16-10660, 2016. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Rakennustieto Oy. Hakupäivä 2.8.2023. [https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2016-10660?external\\_system=Juha&page=1&navref=Search](https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2016-10660?external_system=Juha&page=1&navref=Search). Vaatii käyttöoikeuden.
8. Kankainen, Jouni & Junnonen, Juha-Matti 2014. Rakennusurakkaan liittyvät velvollisuudet, vastuut ja oikeudet. Urakoitsijan työmaakansio, sopimusasiat. Talonrakennusteollisuus ry, Suomen Talonrakennusteollisuus Oy.
9. Mäkelä, Juha 2023. Projektipäällikkö. Welado Oy. Haastattelu 7.8.2023.

10. Finsta. Vakuudet ja vakuutukset. Hakupäivä 8.8.2023. <https://finsta.fi/osaamisalueet/vakuudet-ja-vakuutukset/>.
11. Saari, Elina 2023. Reklamaatiovelvollisuus rakennusurakassa – osa lojaliteettivelvollisuutta. Asianajotoimisto Urtti. Hakupäivä 30.8.2023. <https://urtti.fi/reklamaatiovelvollisuus-rakennusurakassa-osa-lojaliteettivelvollisuutta/>.
12. Saarinen, Merja 2023. Ahdinko valtasi alan. Helsingin sanomat. Hakupäivä 13.9.2023. <https://www.hs.fi/visio/art-2000009650793.html>. Vaatii käyttöoikeuden.
13. Tilastokeskus, 2023. Konkurssit vuositasolla toimialoittain, 2003–2022. Hakupäivä 16.8.2023. [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_kony/statfin\\_kony\\_pxt\\_13fg.px/table/table-ViewLayout1/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_kony/statfin_kony_pxt_13fg.px/table/table-ViewLayout1/).
14. Merikoski, Iida & Firtser, Katja 2023. Urakoitsijan suorituskyvyttömyys ja YSE 1998 – Mitä käy urakkasopimukselle? Properta Asianajotoimisto Oy. Hakupäivä 2.8.2023. <https://properta.fi/ajankohtaista/urakoitsijan-maksukyvyttömyys-ja-yse-1998-mita-kay-urakkasopimukselle/>.
15. Renkola, Johanna 2020. Mitä tulee huomioida rakennusurakan loppuselvityksen oikeusvaikutuksista? Tampereen kauppakamari. Hakupäivä 12.10.2023. <https://tampereenkauppakamari-lehti.fi/fi-fi/article/laki-talous/mita-tulee-huomioida-rakennusurakan-loppuselvityksen-oikeusvaikutuksista/867/>.

