

Saimaan ammattikorkeakoulu
Tekniikka Lappeenranta
Rakennusalan työjohdon koulutusohjelma

Hans Jaakkola

KULUTTAJAN ASEMASSA OLEVAN RAKENNUT- TAJAN JA URAKOITSIJAN VÄLISET SOPI- MUSONGELMAT

Opinnäytetyö 2010

TIIVISTELMÄ

Hans Jaakkola

Kuluttajan asemassa olevan rakennuttajan ja urakoitsijan väliset sopimusongelmat, 23 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Tekniikka, Rakennusalan työjohdon koulutusohjelma

Ohjaaja: Pekka Roitto, DI, lehtori, Saimaan amk

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tarkastella ongelmia, joita pientalorakentamisessa kohdataan kuluttajan asemassa olevan rakennuttajan ja urakoitsijan välisissä sopimuksissa. Työssä keskitytään erityisesti eri urakkamalleissa syntyviin ongelmiin. Aineistona on tapausesimerkkejä tyypillisimmistä ongelmista. Näitä ongelmia pohditaan suhteessa erilaisiin säädöksiin ja lakeihin, kuten rakennusalan töitä koskeviin yleisiin kuluttajasopimusehtoihin, rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin ja kuluttajansuojalakiin.

Työssä tarkastellaan rakennuttajan ja urakoitsijan välisissä sopimuksissa syntyviä ongelmia sekä yleisellä tasolla että eri urakkamuotojen sisällä. Yleisellä tasolla merkittävimmät ongelmat syntyvät, jos sopimusta ei ole, se on epäselvä tai sitä ei ymmärretä. Myös muutos- ja lisätyöt sekä työturvallisuus voivat aiheuttaa ongelmia. Eri urakkamuodoissa voi syntyä epäselvyyksiä liittyen urakkarajoihin, aikatauluihin ja maksuihin. Lisäksi muutokset ja puutteet suunnitelmissa voivat aiheuttaa ristiriitatilanteita.

Johtopäätöksenä todetaan, että on tärkeää tehdä sopimukset kirjallisina ja arkistoida ne hyvin. Kokemattoman rakennuttajan kannattaa hyödyntää asiantuntija-apua rakennushankkeen kaikissa vaiheissa.

Avainsanat: pientalo, urakkasopimus, sopimusongelma

ABSTRACT

Hans Jaakkola

The problems faced in the agreements between client and contractor in building detached houses, 23 pages

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Technology, Degree Programme in Construction Management

Tutor: Pekka Roitto, Master of Science in Technology, lecturer

The goal of this bachelor's thesis is to analyze the problems in the agreements between the client and the contractor in detached house building. The client is seen as a consumer. The main focus is on the problems in different kind of contract models. The most typical problems are presented through case examples. These problems are examined according to edicts and laws of building branch, for example The Land Use and Building Act.

The problems are divided into two categories; the general problems and the problems related to contract models. One of common problems is e.g. an unclear agreement. Sometimes agreements are also hard to understand. Fundamental general problem arise when there is no agreement at all. Problems related to contract models often arise when there is obscurity in timetables, payments and contract boundaries. Changes or extra work in the building project can also increase the risk of conflict between the client and the contractor.

It is very important that all agreements are made in writing and that they are filed properly. The help of experts is also crucial to the client who has very little or no experience of detached house building.

Keywords: detached house, contract agreement, agreement problem

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO.....	4
2	PIENTALORAKENTAMISEN KESKEISIÄ KÄSITTEITÄ	5
2.1	Pientalo rakennushankkeena	5
2.2	Tarjouspyyntö, tarjous ja sopimus.....	5
2.3	Kuluttajansuojalain mukainen kohtuullistamisperiaate	7
2.4	Rakennuttajan vastuut ja velvollisuudet	8
2.5	Urakoitsijan vastuut ja velvollisuudet.....	9
3	PIENTALOHANKKEEN YLEISIMMÄT URAKKAMUODOT	10
3.1	Suoritusvelvollisuuden laajuuteen perustuvat urakkamuodot.....	10
3.1.1	Osaurakka.....	10
3.1.2	Jaettu-urakka	11
3.1.3	Kokonaisurakka	11
3.1.4	Kokonaisvastuu-urakka eli KVR.....	12
3.2	Kustannuksiin perustuvat urakkamuodot	13
3.2.1	Laskutyöurakka	13
3.2.2	Yksikköhintaurakka	13
3.3	Omajohtoinen rakentaminen	13
3.4	Sopimusriskien arviointi ja hallinta	13
4	PIENTALORAKENTAJAN KOHTAAMAT ONGELMAT	14
4.1	Yleisiä ongelmia.....	14
4.1.1	Ei sopimusta	14
4.1.2	Epäselvä sopimus.....	15
4.1.3	Sopimusta ei ymmärretä	15
4.1.4	Muutos- ja lisätöihin liittyvät ongelmat.....	16
4.1.5	Työturvallisuuteen liittyvät ongelmat	17
4.2	Pientalorakentajan yleisimmät urakkasopimusmallit ja niiden ongelmat	18
4.2.1	Kokonaisvastuurakentaminen eli ns. avaimet käteen – rakentaminen	18
4.2.2	Kokonaisurakka	19
4.2.3	Jaettu-urakka	19
4.2.4	Osaurakka.....	20
4.2.5	Laskutyöurakka	20
4.2.6	Omajohtoinen rakentaminen	20
4.2.7	Talopaketteihin liittyvät sopimukset.....	21
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	21
	LÄHTEET.....	23

1 JOHDANTO

Olen työskennellyt rakennusalalla urakoitsijana yli 20 vuotta. Pääasiallisia rakennuskohteitani ovat olleet pientalot. Matkan varrella olen kohdannut monenlaisia urakkasopimusmalleihin liittyviä epäselvyyksiä. Erityisesti sisällön ymmärtäminen voi aiheuttaa turhia ongelmia ja kustannuksia. Siksi tässä opinnäytetyössä haluan eritellä tyypillisimpiä ongelmia sopimusasioissa sekä niistä aiheutuvia seurauksia.

Opinnäytetyössä tavoitteenani on selvittää, millaisia ongelmia pientalorakentamisessa kohdataan kuluttajan asemassa olevan rakennuttajan ja urakoitsijan välisissä sopimuksissa. Erityisesti tarkastelen eri urakkamalleissa syntyviä ongelmia. Aineistona minulla on tapausesimerkkejä oman työurani varrelta. Esimerkeistä nostan esiin tyypillisimpiä ongelmia ja pohdin niiden taustoja ja ratkaisuvaihtoehtoja.

Seuraavassa kahdessa luvussa esittelen opinnäytetyöni teoreettista taustaa ja keskeisimpiä käsitteitä. Neljännessä luvussa käyn läpi tavallisimpia ongelmia omien kokemusteni kautta ja peilaan niitä muun muassa lainsäädäntöön. Lopuksi kokoan yhteen tärkeimpiä tuloksia ja pohdin, miten ongelmat voitaisiin välttää.

2 PIENTALORAKENTAMISEN KESKEISIÄ KÄSITTEITÄ

2.1 Pientalo rakennushankkeena

Omakotitalohanketta aloittavan peruskysymys on, teettääkö hän talon kokonaisurakkana rakennusliikkeellä vai toimiiko itse rakennuttajana ja rakennusprojektin johtajana. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentajan on palkattava pätevä henkilöstö projektiinsa, ellei hänellä itsellään ole tarvittavaa rakennusalan osaamista. (Rakennustieto 2010.)

2.2 Tarjouspyyntö, tarjous ja sopimus

Tarjouspyyntö on yksi rakennushankkeen tärkeimmistä asiakirjoista. Tarjouspyyntö voi sisältää useita eri asiakirjoja, kuten piirustuksia, teknisiä määrittämiä, laskelmia ja hankkeeseen liittyviä sopimusehtoja. Tarjouspyynnössä pyydetään toimittajaa esittämään kirjallisesti ja määräaikaan mennessä tarjouksensa. (Kuntaliitto 2010.)

Tarjouksen tekeminen on sopimuksen syntymisessä ensimmäinen, keskeinen tekijä (Krappe 2000). Tarjous on sitova, kun vastaanottaja on ottanut siitä selon eli tutustunut tarjoukseen. Tarjous sitoo urakoitsijaa siitä lähtien, kun rakennuttaja on saanut tarjouksen. Tarjous voidaan peruuttaa, jos peruutus saapuu vastaanottajalle ennen kuin hän on ottanut selon tarjouksesta tai samaan aikaan, kun tämä tapahtuu. Tarjous sitoo siinä mainitun ajan, ellei sitä ole peruutettu tai ellei tarjouksen saaja ole vastannut siihen kieltävästi. Suullisesti tai puhelimitse tehtyyn tarjoukseen on vastattava välittömästi, ellei tarjouksen voimassaoloaika ole määritetty. Kirjallisesti tehtyyn tarjoukseen on vastattava kohtuullisessa ajassa. (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1929/228.) RYS-9 1998:n mukaan tarjous on voimassa sitovana yhden kuukauden sen päiväyksestä, ellei tarjouksessa muuta ilmoiteta.

Sopimus syntyy, kun tarjoukseen annetaan hyväksyvä ja tarjousta vastaava vastaus (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1929/228). Sopimuksen

osaksi voidaan liittää joko rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) tai rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot (RYS-9 1998, REYS-8 1998).

Silloin kun urakoitsija saa rakennuttajalta hyväksyvän vastauksen, rakennusurakkasopimus on syntynyt. Jos tarjouspyynnössä on nimenomainen ehto siitä, että urakkasopimus syntyy vasta kirjallisen urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, sopimus syntyy vasta silloin. Sopimusvastuulta ei kuitenkaan vältty kumpikaan osapuoli jättämällä urakkasopimuksen allekirjoittamatta. Sopimuksen syntymisen jälkeen on kummankin osapuolen täytettävä sopimuksessa mainitut velvollisuutensa. (Rakennusteollisuus 2005.) RYS-9 1998:n mukaan sitova urakkasopimus syntyy, kun urakoitsija ja rakennuttaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen tai kun urakoitsija on vahvistanut tilauksen kirjallisesti (RYS-9 1998. Luku 3).

Sopimusasiakirjat jaetaan sekä YSE:n että RYS:n mukaan kaupallisiin ja teknisiin asiakirjoihin. Näiden on tarkoitus täydentää toinen toisiaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys vaihtelee huomattavasti sopimusehtojen välillä:

Kaupallisia asiakirjoja ovat YSE 1998:n mukaan pätevyysjärjestyksessä

- urakkasopimus
- urakkaneuvottelupöytäkirja
- rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998)
- tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
- urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
- urakkarajaliite
- tarjous
- määrä- ja mittaluettelo
- muutostöiden yksikköhintaluettelo.

Teknisiä asiakirjoja ovat

- työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
- sopimuspiirustukset

- yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset (YSE 1998, luku 1, 13 §).

RYS:n mukaiset sopimusasiakirjat ovat pätevyysjärjestyksessä

- urakkasopimus
- urakkaneuvottelupöytäkirja
- tilausvahvistus
- tilaus
- tarjous
- tarjouspyyntö
- RYS-9 1998
- työselostukset
- sopimuspiirustukset.

Viime kädessä elinkeinonharjoittajana olevan urakoitsijan ja kuluttajan asemassa olevan rakennuttajan sopimuksen tekemistä ohjaa kuluttajansuojalaki.

2.3 Kuluttajansuojalain mukainen kohtuullistamisperiaate

Pienurakkasopimus sen sopimusosana olevine YSE:n tai RYS:n yleisine sopimusehtoineen on sopimus, jonka kaikki ehdot lähtökohtaisesti sitovat sopijapuolia. Sopimusrikkomusta arvioidaan sopimusehtojen mukaisesti, esimerkiksi urakoitsijan viivästysseuraamuksesta aiheutuu sovittu viivästyssakko. Käytössä on lisäksi kohtuullistamisperiaate, joka perustuu kuluttajansuojalakiin (Kuluttajansuojalaki 1978/38).

Kuluttajansuojalain perusteella sopimuksen ehtoa voidaan sovitella, mikäli ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Merkityksellistä tällöin on muun muassa osapuolten asema, sopimusta tehtäessä vallinneet olot, olojen muuttuminen sekä muut seikat. Jos esimerkiksi urakkasopimuksessa sovittu viivästysseuraamus on sovittu mitättömän vähäiseksi verrattuna nimenomaan kuluttajan asemassa olevan maallikkotilaajan viivästyksen johdosta kärsimään todelliseen taloudelliseen vahinkoon ja jos viivästys on vielä johtanut urakoitsijan ilmeisestä piittaamattomuudesta, viivästyksestä sovittua sopimusehtoa tulnaisiin riitatilanteissa mitä ilmeisimmin sovittelemaan tilaajan kan-

nalta kohtuullisemmaksi. Riski sovitteluun on aina suurempi sopimuksessa, jonka toinen osapuoli on kuluttaja. (Virtanen 2010.)

2.4 Rakennuttajan vastuut ja velvollisuudet

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on useita yhteiskunnan asettamia velvollisuuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaki, maankäyttö- ja rakennusasetus, Suomen rakentamismääräyskokoelma, rakennusjärjestys, asemakaava ja rakennuslupa määrittävät rakennuttajan velvollisuuksia. Rakennusurakkasopimus määrittää rakennuttajan ja urakoitsijan vastuut ja velvollisuudet rakennusurakkaan liittyen.

YSE:n ja RYS:n mukaan rakennuttajan velvollisuuksia ovat pääasiassa maksuvelvollisuus, myötävaikutusvelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus. Rakennuttaja on myös esitettävä luotettavasti maksukykynsä ja tarvittaessa urakoitsijalla on oikeus vaatia tarvittavaa vakuutta rakennuttajalta.

Maksuvelvollisuus on keskeinen velvollisuus, mikä tarkoittaa urakkahinnan maksamista urakkasopimuksen mukaisesti. Kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja sitä vastaava työvaihe on todettu tehdyksi, on rakennuttajan maksettava lasku sovitussa ajassa.

Myötävaikutusvelvollisuus tarkoittaa toimenpiteitä ja velvoitteita, jotka kuuluvat rakennuttajalle. Näitä ovat esimerkiksi viranomaislupien hankkiminen, suunnitelma-aikataulun laatiminen yhdessä urakoitsijan kanssa, sopimuksen edellyttämien suunnitelmien ja muiden asiakirjojen toimittaminen urakoitsijalle ja rakennusmateriaalien ajoissa toimittamisesta huolehtiminen.

Tiedonantovelvollisuus velvoittaa rakennuttajan vastaamaan hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista. Jos rakennuttaja jättää ilmoittamatta urakkaan liittyvistä seikoista, voi urakoitsija vaatia lisäkorvausta ylimääräisistä kustannuksista, joita hänelle voi kertyä. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennushanke toteutetaan säännösten, määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti (Maankäyttö ja – rakennuslaki 1999/132).

2.5 Urakoitsijan vastuut ja velvollisuudet

YSE:n ja RYS:n yleisissä sopimusehdoissa määritellään urakoitsijan vastuita ja velvollisuuksia. Ensinnäkin urakoitsijalla on suoritusvelvollisuus, joka voidaan jakaa pääsuoritusvelvollisuuteen, sivuvelvollisuuksiin, työmaapalveluihin ja työmaan johtovelvollisuuksiin. Urakoitsijan on noudatettava sopimusasiakirjoja, rakennusalan säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa. Sivuvelvollisuuksiin kuuluvat sopimusasiakirjoissa osoitetut sivuvelvollisuudet. Kaupallisissa asiakirjoissa nimetään työmaapalveluista vastaava urakoitsija sekä ne urakat ja hankinnat, joita työmaapalvelut koskevat. Ellei vastaavaa urakoitsijaa ole nimetty työmaapalveluihin, kukin urakoitsija vastaa itse työmaapalveluista. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaa pääurakoitsija. Ellei pääurakoitsijaa tai muuta johtovelvollisuuksista vastaavaa ole nimetty, näistä velvollisuuksista vastaa rakennuttaja. (YSE 1998.)

Jos urakoitsija hakee urakkahinnan korottamista rakennuttajan antamien virheellisten tietojen perusteella ja jos virhe on ollut niin ilmeinen, että urakoitsijan olisi pitänyt havaita se oman ammattitaitonsa vuoksi, ei rakennuttaja ole tällöin korvausvelvollinen (RYS-9 1998).

Ellei urakkasopimuksessa ole toisin mainittu, viivästyssakko määräytyy YSE:n mukaan työpäivien perusteella. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteiden osalta enintään 75 työpäivältä. Mikäli urakoitsija ei ole toiminut tahallisesti tai aiheuttanut törkeää vahinkoa, rakennuttajalle ei ole oikeutta muuhun korvaukseen. (YSE 1998.)

RYS määrittää urakoitsijalle vakiokorvauksen viivästyksestä. Ensin korvaus on ensimmäisen viivästyskuukauden kultakin alkavalta viivästysviikolta 0,5 % viivästynyttä suoritusta vastaavasta osasta urakkahintaa. Sen jälkeen korvaus on kultakin alkavalta viikolta 1 % viivästynyttä suoritusta vastaavasta osasta urakkahintaa. Vakiokorvauksen enimmäismäärä voi olla kuitenkin enintään 10 % viivästynyttä suoritusta vastaavasta osasta urakkahintaa. Lisäksi rakennuttajalla on oikeus erillisen vahingonkorvauksen saamiseen vakiokorvauksen ylittäviltä

osin. Vahingonkorvaus voi koskea myös rakennuttajan perheenjäsentä. (RYS-9 1998.)

3 PIENTALOHANKKEEN YLEISIMMÄT URAKKAMUODOT

Rakennushankkeet vaihtelevat sisällöltään ja laajuudeltaan huomattavasti. Tämän vuoksi käytössä on useita eri urakkamuotoja. Urakkamuodot jaotellaan suoritusvelvollisuuden laajuuden, maksuperusteiden ja urakoitsijoiden välisten suhteiden perusteella. Jaotteluperusteet ovat riippumattomia toisistaan ja niitä voidaan yhdistellä sopivan urakan aikaansaamiseksi. Rakennuttajan tärkein tehtävä on hankkeeseen sopivan urakkamuodon valitseminen. (Rakennustietosäätiö 2002, 2.)

Pientalohankkeissa urakkamuodot on perinteisesti jaettu suoritusvelvollisuuden laajuuden perusteella osaurakkaan, jaettuun urakkaan, kokonaisurakkaan ja kokonaisvastuu-urakkaan eli KVR-urakkaan. Joskus pientalohankkeessa käytetään myös kustannusperusteista laskutyöurakkaa. Lisäksi pientalopuolella on melko yleisesti käytössä niin sanottu omajohtoinen rakentaminen.

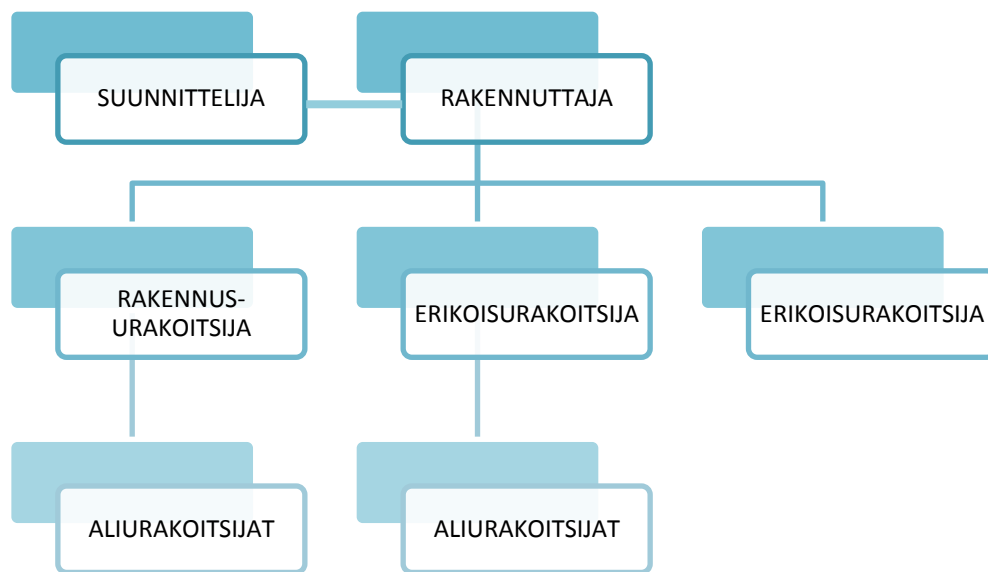
3.1 Suoritusvelvollisuuden laajuuteen perustuvat urakkamuodot

3.1.1 Osaurakka

Osaurakoissa rakennuskohde on jaettu useisiin eri urakoihin paikallisesti tai ajallisesti. Rakennuttaja vastaa urakoiden yhteensovittamisesta. (Rakennustietosäätiö 2002, 2). Urakkamuoto johtaa siihen, että rakennuttajan rooli työn toteuttamisessa on keskeinen, jolloin hän kantaa myös hankkeen kokonaisvastuun. Osaurakkamuodossa urakoitsijoiden vastuu määräytyy kuten jaetussa urakassa. (Hakkarainen 1991, 52.)

3.1.2 Jaettu-urakka

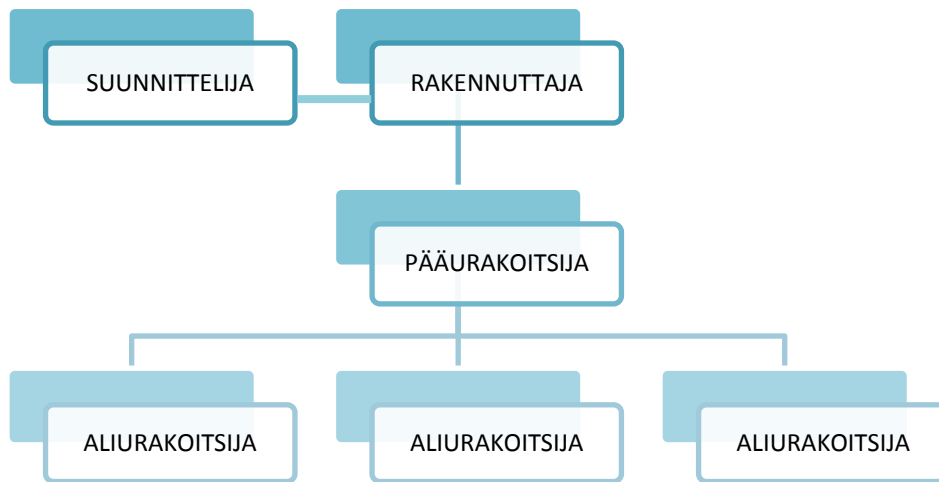
Jaetussa urakkamuodossa kukin urakoitsija vastaa omalta osaltaan rakennuskohteen työsuorituksesta rakennuttajalle (Rakennustietosäätiö 2002, 2). Jos jaettua urakkaa ei ole alistettu pääurakoitsijalle, kantaa rakennuttaja myös vastuun töiden yhteensovittamisesta ja koordinoinnista. Kaaviossa 1 on esitetty periaate jaetun urakan vastuuhierarkiasta.



Kaavio 1. Jaettu-urakka (Hakkarainen 1991, 52).

3.1.3 Kokonaisurakka

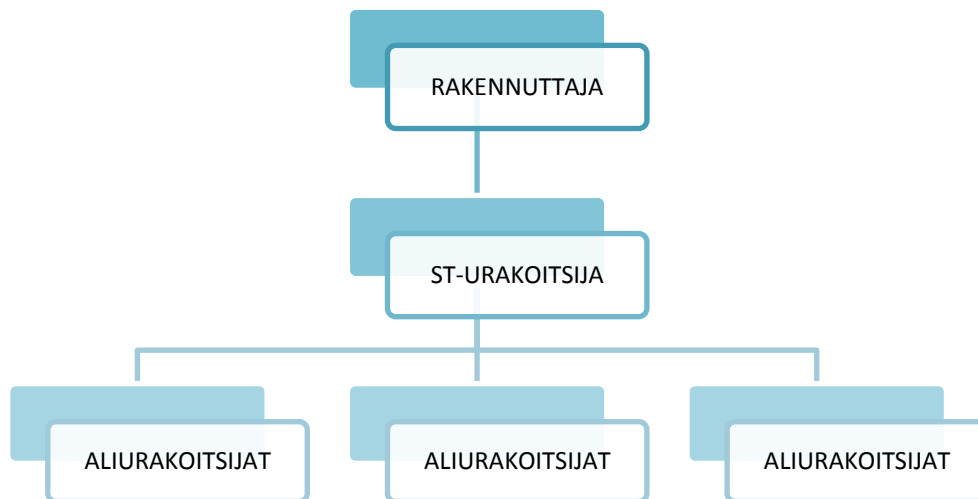
Rakennustyön teettämismuotoa, jossa yksi urakoitsija vastaa koko rakennuskohteen työsuorituksesta rakennuttajalle, kutsutaan kokonaisurakaksi. Kokonaisurakka on esitetty kaaviossa 2.



Kaavio 2. Kokonaisurakka (Hakkarainen 1991, 53).

3.1.4 Kokonaisvastuu-urakka eli KVR

Suunnittelun sisältävissä urakoissa urakoitsija on vastuussa rakentamisen lisäksi myös kohteen suunnittelusta. Tätä urakkamuotoa kutsutaan myös ST-muodoksi. Suunnittelun laajuuden perusteella voidaan käyttää myös muita nimityksiä. (Rakennustietosäätiö 2002, 2.)



Kaavio 3. KVR-urakka. (Hakkarainen 1991, 54).

3.2 Kustannuksiin perustuvat urakkamuodot

3.2.1 Laskutyöurakka

Kun urakoitsija sitoutuu tekemään sovitun rakennustyön ja rakennuttaja sitoutuu maksamaan työn kustannukset laskutyöpalkkioineen, puhutaan laskutyöurakasta (Rakennustietosäätiö 2002, 2). Laskutyössä urakoitsija veloittaa rakennuttajaa syntyneiden kustannusten mukaan, jolloin rakennuttajalle jäävät muun muassa määrä- ja hintariskit kokonaisuudessaan. Laskutyöurakassa laskutetaan tehtyjen työtuntien perusteella.

3.2.2 Yksikköhintaurakka

Yksikköhintaurakassa laskutus perustuu hinnoiteltujen työmäärien mittaukseen. Tällöin urakoitsija laskuttaa esimerkiksi tehtyjen kuutioiden tai neliöiden mukaan. Suoritusyksiköille sovitaan kiinteä hinta, mutta niiden määrä selviää vasta rakennettaessa. Yksikköhintaurakkaa käytetään erityisesti maanrakennusurakoissa. (Hakkarainen 1991, 56.)

3.3 Omajohtoinen rakentaminen

Omajohtoisesta rakentamisesta puhuttaessa tarkoitetaan sitä, että rakennuttaja itse teettää rakennustyön tai osan työstä itse palkkaamallaan vieraalla työvoimalla. Tällöin rakennuttaja toimii työnantajana ja pääurakoitsijana, jota koskevat erinäiset lakisääteiset ja taloudelliset velvoitteet. (Rakennustietosäätiö 2002.)

3.4 Sopimusriskien arviointi ja hallinta

Rakennusteollisuuden julkaisemassa Urakoitsijan työmaakansiossa on listattu tarkistettavia asioita, jotka on otettava huomioon sopimusta tehtäessä. Ensimmäisistä on lähdettävä siitä, että sopimukset tehdään kirjallisesti, myös pienissä urakoissa. Sopimuksissa on käytävä ilmi ainakin urakkahinta, urakka-aika, urakasuoritus ja maksuehdot. Turvallisinta on käyttää vakioituja sopimuslomakkeita ja asiakirjoja. On tärkeää, että osapuolet ymmärtävät suoritusvelvolli-

suuden laajuuden kuten sivuvelvollisuudet, työmaapalvelut ja työmaan johtovollisuudet. Sopimukseen tulee kirjata urakkaneuvotteluissa sovitut asiat ja tarjouspyynnöstä poikkeavat tarjousehdot. Urakkasopimuksesta on tarkistettava, onko siinä poikkeamia YSE:n tai RYS:n mukaan etenkin asiakirjojen pätevyysjärjestyksen, takuuajan pituuden, vakuuksien määrän tai viivästyssakon määrän osalta.

4 PIENTALORAKENTAJAN KOHTAAMAT ONGELMAT

4.1 Yleisiä ongelmia

4.1.1 Ei sopimusta

Sopimuksen puuttuminen on perustavanlaatuinen ongelma pientalorakentajan talohankkeessa. Yleensä tällä tarkoitetaan sitä, että asioista on sovittu suullisesti, mutta kirjallista sopimusta ei löydy. Tarjous tai tarjouspyyntö voidaan tehdä suullisesti ja se voidaan myös hyväksyä suullisesti. Suullinen sopimus on yhtä pätevä kuin kirjallinen, mutta sen toteennäyttö on vaikeampaa ja se voi aiheuttaa osapuolille suuria riskejä. Minimivaatimuksena rakennusurakoissa on tilausvahvistus. Tilausvahvistusta parempi menettelytapa on, että tarjous tehdään ja hyväksytään kirjallisena. (Rakennusteollisuus 2005.)

Esimerkkitapauksena on laskutukseen liittyvä ongelma. Rakennuttajalla ja urakoitsijalla ei ollut kirjallista urakkasopimusta. Ongelma syntyi, kun YSE 1998:n yleisiä sopimusehtoja ei ollut sovittu noudatettaviksi. Urakoitsija laskutti kuitenkin rakennuttajaa kyseessä olevien sopimusehtojen mukaisesti. Rakennuttaja totesi, että urakoitsija oli laskuttanut tarvikkeet ja käyttänyt YSE 1998:n mukaisista sopimuspalkkiota. Tilanne riitaantui ja kun selkeää näyttöä ei löytynyt laskutuksen perusteesta, rakennuttaja ei hyväksynyt laskutusalkkiota ja vaati sen takaisin.

4.1.2 Epäselvä sopimus

Kaupallisissa asiakirjoissa epäselvyys tarkoittaa yleensä sitä, että urakkarajaliite on tekemättä tai epäselvä. Epäselvyys voi johtua myös siitä, että ei ole sovittu muutostöiden yksikköhintaa. Yksikköhintaurakoissa epäselvyys syntyy tyypillisesti louhintatöihin liittyen. Riskin massamääristä kantaa rakennuttaja, sillä maansiirto- ja louhintatöissä poistettavia kuutiomääriä on vaikea tietää etukäteen. Rakennuttaja voi esimerkiksi arvioida, että maata joudutaan louhimaan 100 kuutiota, mutta todellisuudessa sitä voidaankin joutua louhimaan 200 kuutiota.

Teknisten asiakirjojen kohdalla tyypillistä on, että LVI-suunnitelmia ei ole tehty tai ne ovat puutteellisia. Esimerkiksi puutteellinen viemäröintisuunnitelma voi aiheuttaa ylimääräistä routasuojasta rakennesuunnitelmissa olevan routasuojauksen lisäksi. Urakkarajojen kohdalla tyypillistä on, että sopimuksessa ei ole määritetty, kenen urakkaan kattoläpivientien asennus kuuluu.

4.1.3 Sopimusta ei ymmärretä

Yksi tavallisimmista ongelmista on, että pientalorakentaja ei ”osaa lukea” sopimuksia. Sopimuksen juridinen sisältö voi olla maallikolle vaikea hahmottaa. Rakennuttajalla on monia velvollisuuksia, kuten esimerkiksi tiedonantovelvollisuus.

Esimerkiksi rakennuttajan tiedonantovelvollisuudessa ongelmat liittyvät usein pohjaolosuhteisiin. Vaikka pohjatutkimus on tehty, rakennuttajan tiedossa voi olla tärkeitä kustannuksiin liittyviä seikkoja, joita hän ei ymmärtämättömyyttään tai tahallaan kerro urakoitsijalle.

Vastaanottotarkastuksen merkitys on myös tärkeä ymmärtää. Kun tarkastus on tehty, työmaapalvelujen tarjoaminen, suoritus aika, työnjohtovelvollisuus ja molempien osapuolten puhevalta päättyvät. Lisäksi vaaranvastuu siirtyy rakennuttajalle, maksamattomat erät muuttuvat maksukelpoisiksi, viivästyssakko vapautuu, takuu aika alkaa ja työaikainen vakuus astuu voimaan. (YSE 1998, 71§.) Esimerkkitapauksena tästä on tilanne, jossa rakennuttaja ei ymmärtänyt vas-

taanottotarkastuksen merkitystä erityisesti puhevallan ja työnjohtovelvollisuuden päättymisen kohdalla. Rakennuttaja oli vastaanottotarkastuksen myötä ottanut työn laadullisesti vastaan, mutta valitti sen jälkeen rakentamisen laatuun liittyvistä asioista. Vastaanottotarkastuspyyntö oli tehty kirjallisesti sähköpostitse 14 vuorokautta ennen toivottua ajankohtaa. Rakennuttajalla olisi ollut tuo kaksi viikkoa aikaa tutustua työhön ja ilmoittaa sitten vastaanottotarkastuksessa mahdollisista puutteista, mutta hän teki sen vasta noin kaksi kuukautta vastaanottotarkastuksen jälkeen. Rakennuttaja oletti lisäksi, että pääurakoitsija olisi vielä oman vastaanottotarkastuksensa jälkeen vastuussa toisen urakoitsijan työnjohdosta. Kysymyksessä oli jaettu urakka, jossa kukin urakoitsija vastasi omalta osaltaan työsuorituksestaan. Rakennuttaja odotti pääurakoitsijan vastaavan oman suorituksensa päättymisen jälkeen myös sähköurakoitsijan työnjohdosta. Sähköurakka ei kuitenkaan pysynyt aikataulussaan ja rakennuttaja oletti, että sähköurakoitsijan töiden sovittaminen kuului edelleen pääurakoitsijalle.

4.1.4 Muutos- ja lisätöihin liittyvät ongelmat

Rakennuttaja voi vaatia urakoitsijalta muutostöitä, elleivät ne muuta olennaisesti urakkaa toisenlaiseksi. Sen sisällöstä ja vaikutuksesta urakkahintaan on sovittava kirjallisesti ennen kuin muutosta ryhdytään toteuttamaan. Urakoitsija antaa rakennuttajalle muutostöistä yksilöidyn tarjouksen tai eritellyn laskelman. Muutostöissä hinta määräytyy sopimusasiakirjojen mukaan. Jos vastaavaa hintaa tai sen määäämisperusteita ei löydy eikä hinnasta voida muuten sopia, työ tehdään omakustannushintaan. (YSE 1998, 43-44 §.) Omakustannushintaan sisältyy

- työnjohdon ja työntekijöiden palkat sosiaalikuluneen, matkakustannuksineen ja päivärahoineen sekä työkalukorvaukset
- rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden hinnat kuljetuskustannuksineen
- aliuurakoitsijalle suoritettavat (rakennuttajan hyväksymät) kustannukset
- rakennusvälineiden kustannukset
- muut välittömästi työhön kohdistuvat yksilöidyt kustannukset

- 12 %:n yleiskustannuslisä muille kustannuksille paitsi niille, joissa yleiskustannuslisä sisältyy jo käytettyyn veloitushintaan (sivu- ja aliurakoissa tästä prosentista on sovittava erikseen)
- arvonlisävero verottomista hinnoista laskettuna (YSE 1998, 47§).

Riitatilanteita voi syntyä, jos rakennuttaja ja urakoitsija eivät sovi muutostyön vaikutuksesta urakkahintaan. Urakoitsijan on kuitenkin tehtävä rakennuttajan vaatimat lisä- ja muutostyöt. (YSE 1998, 90§.)

Tavallinen esimerkki pientalon rakentamisen muutostöistä on pintamateriaalien ja siihen liittyvien töiden muuttuminen. Pinnoitemateriaalien vaihtaminen edullisempaan tai kalliimpaan kesken urakan aiheuttaa usein ongelmia kustannuksiin liittyen. Tämä voi tarkoittaa lisä- tai hyvityslaskutusta. Ongelmaksi voi erityisesti muodostua se, millä kustannuseriaaalla muutos hyvitetään tai laskutetaan. Esimerkkinä voidaan mainita terassin puurituläpinnoinnin muuttaminen laatoitukseksi. Tällöin työkustannusten arvioiminen muuttuu vaikeaksi rakennuttajan ja urakoitsijan välillä, koska laatoituksen toteuttaminen aiheuttaa useita erillisiä työvaiheita.

Lisätyöllä tarkoitetaan tässä työtä, joka ei kuulu urakkasopimuksen piiriin. Lisätyössä ongelmia aiheuttaa laskutusperiaatteista sopiminen. Usein myös urakka-aika pidentyy. Esimerkkinä lisätyöstä on käyttöullakkotilan rakentaminen asianmukaiseksi varastotilaksi. Tässä tapauksessa rakennuttaja ei hyväksynyt urakoitsijan urakkahintaa eikä laskutyötarjousta kyseisestä työstä.

4.1.5 Työturvallisuuteen liittyvät ongelmat

Rakennuttaja on ensisijaisesti vastuussa työmaan turvallisuudesta. Joskus rakennuttaja voi kuitenkin olettaa, että sen palkkaama työnjohtaja vastaa kokonaan työturvallisuudesta, eikä välttämättä ymmärrä, että työnjohtajan työ perustuu tarkastuskäynteihin, eikä hän voi olla jatkuvasti paikalla valvomassa työturvallisuuden toteutumista.

Esimerkkitapauksessa rakennustyö oli edennyt vaiheeseen, jossa ensimmäisen kerroksen ontelot oli asennettu ja muuraukset jatkuivat ilman suojakaiteita. Naapuri teki ilmoituksen asiasta poliisille. Tästä alkoi neuvottelu siitä, kenen vastuulle suojakaiteiden puuttuminen kuului. Ennen kyseisen rakennushankkeen aloitusta ei ollut pidetty aloituspalaveria, jossa olisi sovittu työturvallisuuden liittyvistä asioista.

Uudistettu valtioneuvoston asetus rakennustyön työturvallisuudesta edellyttää, että rakennuttaja nimeää työmaalleen työturvallisuuskoordinaattorin. Koordinaattori tarvitaan sekä käynnissä oleviin että käynnistyviin uudis-, korjaus- ja kunnossapitohankkeisiin. (Valtioneuvoston asetus rakennustyön työturvallisuudesta 2009.)

4.2 Pientalorakentajan yleisimmät urakkasopimusmallit ja niiden ongelmat

4.2.1 Kokonaisvastuurakentaminen eli ns. avaimet käteen - rakentaminen

Kokonaisvastuurakentaminen (KVR) on rakennuttajalle helpoin vaihtoehto, koska hanke voidaan hoitaa yhdellä sopimuksella. Malliin kuuluu myös kohteen suunnittelu. Tässä tapauksessa rakennuttajalla täytyy olla hyvä kustannustietoisuus. Myös tekniset järjestelmät, materiaalit ja varustetaso tulee olla tarkasti määriteltä, jottei myöhemmin synny erimielisyyttä toimituksen sisällöstä. Rakennuttajan onkin tarjouspyyntöä tehdessään määriteltävä riittävän tarkasti vaatimuksensa ja toiveensa. Ongelmien välttämiseksi kannattaa käyttää rakennuttajakonsultin palveluita.

Useimmiten ongelmia syntyy ilmanvaihtoon liittyen. Urakoitsija on ajatellut toteuttaa ilmanvaihdon määräykset täyttävällä minimitasolla, mutta rakennuttaja on odottanut laajempaa vaihtoehtoa. Toinen tavallinen esimerkki on sälekaihtimien puuttuminen ikkunoista. Rakennuttaja voi olettaa, että ikkunoissa on automaattisesti valmiina sälekaihtimet, mutta urakoitsija ei välttämättä laske niitä mukaan toimitukseen.

4.2.2 Kokonaisurakka

Kokonaisurakassa rakennuttaja tekee erikseen suunnittelusopimukset sekä yhden urakkasopimuksen ns. pääurakoitsijan kanssa. Suunnitelmien tulee olla kaikilta osin valmiina ennen urakkakilpailua. Pääurakoitsija teettää LVIS-työt omana alihankintanaan sekä vastaa työmaan johtamisesta. Rakennuttajan kannattaa varmistaa työmaan valvonta sopimalla siitä urakoitsijasta riippumattoman ammattilaisen kanssa.

Ongelmia syntyy, jos suunnitelmat eivät ole täysin valmiita tai niihin tehdään jälkeinpäin muutoksia. Esimerkkitapauksessa keittiökaluusteisiin haluttiin jälkeinpäin muutoksia lisäämällä sinne laatikostoja, josta aiheutui selkeä kustannusten nouseminen.

4.2.3 Jaettu urakka

Jaetussa urakassa rakennusurakoitsija toimii pääurakoitsijana ja sivu-urakat ovat sopimussuhteessa suoraan rakennuttajaan. Sivu-urakat voidaan myös alistaa pääurakkaan, jolloin urakoiden yhteensovittamisvastuu on pääurakoitsijalla. Jaetun urakan yksi eduista on, että hintakilpailuetu säilyy pienrakentajalla. Rakennuttaja voi myös valita mieleisensä urakoitsijat. Urakkamuoto edellyttää kuitenkin täydellisiä suunnitelmia urakoiden kaikilta osin urakkakilpailuvaiheessa. Vaikka aliurakoiden yhteensovittaminen onkin rakennuttajan vastuulla, on työnjohtovelvollisuus alistettu pääurakoitsijalle. Ongelmia muodostuu, mikäli sivu-urakat eivät sisälly pääurakkaan. Tällöin syntyy helposti aikatauluongelmia.

Esimerkkinä voidaan mainita tapaus, jossa maanrakennustöiden yhteydessä LVI-urakoitsijaa ei pidetty ajan tasalla töiden etenemisen suhteen. Tapauksessa työnjohtovelvollisuutta ei ollut siirretty pääurakoitsijalle. Tästä syntyi turhia katkoksia töiden etenemiseen.

4.2.4 Osaurakka

Osaurakkamuodossa rakennustyö on pilkottu eri urakoihin ajallisesti tai paikallisesti, joista rakennuttaja sopii suoraan kunkin urakoitsijan kesken. Urakkamuoto edellyttää ammattitaitoa aikataulujen ja urakkarajojen yksiselitteisessä laadinnassa. Osaurakkamuodossa urakoiden kilpailuttamisesta saatu hyöty jää rakennuttajalle.

Esimerkkitapauksessa talopakettitoimituksen päättyessä rakennustöitä jatkaamaan tullut peltikattourakoitsija huomasi, että talopaketin toimitus oli ollut vaajaampi kuin rakennuttaja oli antanut ymmärtää eivätkä sivuräystäiden otsalaudat olleet sisältyneet talotehtaan toimitukseen.

4.2.5 Laskutyöurakka

Laskutyöurakassa työn hinta muodostuu todellisista kustannuksista ja laskutyöpalkkioista. Urakoitsija esittää laskun tehtyjen työtuntien ja materiaalien perusteella. Etuna laskutyöurakkamuodossa on se, että rakennuttaja maksaa tehdystä työstä ja kantaa työn toteuttamiseen liittyvän taloudellisen vastuun. Ongelmalliseksi laskutyöurakassa muodostuu usein se, ettei urakkamuoto kannusta urakoitsijaa säästämään ja toimimaan tehokkaasti. Esimerkkitapauksessa urakoitsija oli antanut hinta-arvion, jonka rakennuttaja tulkitsi sitovaksi. Työn valmistuttua arvio kuitenkin ylittyi noin 30 %:lla. Rakennuttaja vetosi RYS 1998:aan, jonka mukaan sitova hinta-arvio saa ylittyä enintään 15 %:lla. Koska ei ollut näyttöä siitä, että urakoitsija olisi tehnyt sitovan arvion, oli rakennuttajan maksettava urakoitsijan pyytämä hinta.

4.2.6 Omajohtoinen rakentaminen

Omajohtoisessa rakentamisessa rakennuttajan ei tarvitse maksaa arvonlisäveroä tehdystä työstä eikä urakkaan liittyvää rakennusliikkeen katetta, edellyttäen, että työntekijät ovat työsuhteessa rakennuttajaan. Esimerkkitapauksessa oma-toimirakentajan työmies sairastui. Rakennuttaja, joka toimii työnantajana, joutui maksamaan sairausajanpalkan ja lisäksi palkkaamaan tilalle uuden työntekijän.

Haasteena omajohtoisessa rakentamisessa ovat myös monet lakisääteiset velvollisuudet, joita rakennuttaja ei välttämättä osaa ottaa huomioon. Erityisesti TES:n mukaisia maksuja jää helposti maksamatta, ja ne voivat jälkeinpäin tuoda yllätyksiä ja lisäkustannuksia.

4.2.7 Talopaketteihin liittyvät sopimukset

Nykyisin talopaketti on yleisesti käytetty tapa rakentaa omakotitalo. Maallikkorakentaja voi ajatella, että talopaketin ostaminen helpottaa huomattavasti rakentamisprosessia, mutta sopimusasiat eivät välttämättä ole muita rakentamistapoja yksinkertaisempia. Sitova sopimus syntyy, kun ostaja ja myyjä ovat allekirjoittaneet hankintasopimuksen. Talopakettikaupassa noudatetaan Rakennustuoteollisuuden laatimia yleisiä sopimusehtoja ja laatuvaatimuksia. Kaikissa talokaupoissa noudatetaan talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevia yleisiä sopimusehtoja, jollei erikseen kirjallisesti toisin sovi. Lisäksi on pakko noudattaa kuluttajansuojalakea, jota ei voi heikentää sopimuksilla. (Venermo 2010.)

Ongelmia aiheuttaa useimmiten toimituserittely. Myyntihetkellä toimitussisällön ympärillä käydään keskustelua siitä, mitä pakettiin kuuluu ja mitä siihen ei kuulu. Neuvottelu eri vaihtoehtoista voi jättää asiakkaalle väärän kuvan toimituksen sisällöstä.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Pientalon rakentaminen on perheen elämän suurimpia hankkeita. Pääsääntöisesti kokemattomalle yksityiselle henkilölle pientalourakan läpivieminen ilman epäselvyyksien syntymistä on lähes mahdotonta. Omakotitalon rakentaminen on suomalaiselle unelma, johon liittyy voimakkaita tunteita. Ne vaikuttavat aina projektin läpiviemiseen, oli mukana miten ammattitaitoisia konsultteja tahansa. Täysin puolueetonta näkökulmaa on siksi vaikea löytää.

Urakkasopimuksen laatiminen ja sen allekirjoittaminen on tärkeä juridinen toimenpide. Ongelmia syntyy poikkeuksetta, kun urakkasopimuksia ei ole tehty kirjallisina, ne ovat epäselviä tai jos dokumentteja muutostöistä ei löydy. Näin voi muodostua mittavia taloudellisia rasitteita rakennuttajalle. Sovittujen asioiden tarkka dokumentointi ja arkistointi, olivat ne kuinka pieniä tahansa, voi pelastaa monilta ongelmilta. Tällainen toimintapa myös lisää luottamusta urakoitsijan ja rakennuttajan välillä.

Yleinen virhe on, että rakennuttaja valitsee rakennushankkeeseen oman asiantuntijansa liian myöhään suunnitteluun ja urakoitsijoiden valintaan nähden. Olisi tärkeää, että kyseessä oleva asiantuntija olisi mukana jo suunnittelupalaverissa. Sopimusta tehtäessä olisi hyvä päättää myös aloituspalaverin, työmaakokousten ja vastaanottopalaverin pitämisestä sekä sovittava välitavoitteista. Laskutyöurakan kohdalla on tärkeää sopia aikataulullisista ja tuntimääräisistä välitavoitteista taloudellisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Kaikista kokouksista kannattaa tehdä kirjalliset muistiot ja arkistoida ne esimerkiksi talokirjaan.

Rakennuttajalle tärkeitä lakeja ja ehtoja ovat kuluttajansuojalaki, laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista, rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE) ja rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot (RYS). Jos sopimuksen ehdot ovat puolin tai toisin kohtuuttomia tai niiden soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, voidaan niitä sovitella eli kohtuullistaa kuluttajansuojalain määräysten perusteella.

LÄHTEET

A1 Suomen rakentamismääräyskokoelma. Rakentamisen valvonta ja tekninen tarkastus. Määräykset ja ohjeet. 2006. WWW-dokumentti.
<http://www.finlex.fi/data/normit/28238-A1su2006.pdf> (Luettu 28.7.2010)

Hakkarainen, E. 1991. Rakentamisen vastuupopas. Säännökset - käytännöt - visiot. Vantaa: Rakennusteollisuuden Viestintäkeskus Oy.

Kiiras, J. 2004. Rakennushankkeen toteutusmuodot, niiden riskiominaisuudet ja valinta. Opetusmoniste.

Krappe, S-M. 2000. Tarjouksen tarkistuslista. Sopimusriskien hallinta. Pk-yrityksen riskienhallinnan työvälinesarja <http://www.pk-rh.fi/pdf/tarjouksen-tarkistuslista> (Luettu 8.9.2010)

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38

Kuntaliitto 2010. Hankinnat.fi-sivusto. Yleistä tarjouspyynnöstä. WWW-dokumentti.
http://www.kunnat.net/k_perussivu.asp?path=1;161;120419;120423;120886;122506;122509 (Luettu 8.9.2010.)

Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot. 1998.

Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot 1998.

Rakennusteollisuus RT. 2005. Urakoitsijan työmaakansio. Sopimusasiat 1. Rakennusurakka. Rakennusteollisuus RT ry.

Rakennustieto. 2010. Pientalon rakennuttaminen
http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/kodinrakentajalle_20/pientalonrakennuttaminenjasuunnittelu/pientalonrakennuttaminen.html.stx Luettu 8.9.2010

Rakennustietosäätiö RTS. 2002. RT 16-10768 Urakkamuodot ja -asiakirjat.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot. 1998.

Valtioneuvoston asetus rakennustyön työturvallisuudesta 26.3.2009/205.

Varatuomari Tapani Virtanen. 8.9.2010. (Henkilökohtainen konsultaatio)

Venermo, T. 2010. Talopakettien hankinta. WWW-dokumentti
<<http://www.rakennaoykein.fi/fi/artikkelit/talopakettien-hankinta?page=0%2C6>>
(Luettu 11.8.2010)