

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

RYL osana sopimista

2.4.2025

Mikko Somersalmi



Strategia 2024-2027

PAINOPISTE
Lisäarvoa asiakkaalle

Luomme edellytyksiä jäsenille edistää asiakkaidensa hyvinvointia ja liiketoimintaa.

PAINOPISTE
Sääntelymomentumin hyödyntäminen

Vaikuttamalla oikea-aikaisesti lainsäädäntöön saamme aikaan muutoksia, jotka vastaavat jäsentemme tarpeisiin.

PAINOPISTE
Yhteiskuntavastuuta rakentaen

Ulottamalla vastuullisuuden kaikkeen toimintaan rakennamme kestäväää ympäristöä.

PAINOPISTE
Tuottavuuden parantaminen

Kehitysmuotoisella toimintakulttuurilla edistämme tuottavuutta, tilojen käyttöä ja parhaiden käytäntöjen jakamista.

Laatu ja tuottavuus linkittyvät olennaisesti yhteen

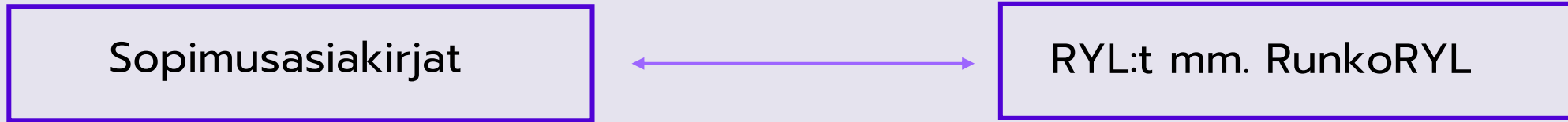
Visio

Rakennettu ympäristö elämän palvelualustana

Missio

Luomme kilpailukykyä ammattimaisille omistajille

RYL – asiakirjat osana sopimista



- Toimintaympäristön muutoksissa alan yhteiset pelisäännöt erityisen tärkeitä
" Sido sopimuksesi Rakentamisen yleisiin laatuvaatimukseen - vältät turhia riskejä ja varmistat laadukkaan lopputuloksen"
- Alan yhteiset sopimisen pelisäännöt (sopimusohjeet, tehtäväluettelot, **laatuvaatimukset**, ohjeistukset yms.) tärkeitä luottamuksen rakentamisessa ja sopimisen kustannuksien hillitsemisessä
 - YSE-uudistuksen aloittaminen, sopimusasiakirjojen uudistukset ja laatuvaatimusten päivittäminen kertovat yhteisestä halusta pitää pelisäännöt ajantasaisina
 - Toimintaympäristössä ja säädöksissä tapahtuvat muutokset jatkuvia
 - Tieto rakenteiden toimivuudesta kehittyy (mm. kosteustekninen toimivuus)
- Linkitys yleisiin sopimusehtoihin ja säädöskontekstiin olennainen:
 - *"Rakentamisen Yleiset Laatuvaatimukset (RYL) muodostavat rakennushankkeen sopimusasiakirjojen teknisten asiakirjojen pohjan (YSE 98 13 §), josta RYL muodostaa rakennusselostuksen ja työselostuksen rungon. Mikäli urakkaa ei ole sidottu RYL-julkaisuihin, noudatetaan YSE 98 13 §:n mukaisesti yleisiä laatuvaatimuksia, joita RYL edustaa."*

Hyvä rakennustapa/hyvä rakentamistapa - HE 139/2022 + YSE 1998

- Rakentamisen yleiset laatuvaatimukset määrittävät **hyvän rakennustavan**, mikä on avuksi sopimusten laadinnassa ja tulkinnassa.
 - Rakentamislain HE 139/2022: Kun joudutaan harkitsemaan, onko rakentamisessa noudatettu hyvää rakennustapaa vai ei, on ymmärrettävä eri oikeuslähteiden välinen hierarkia. Ensimmäisenä tulkintajärjestyksessä on lainsäädäntö eli maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen nojalla annetut asetukset eli maankäyttö- ja rakennusasetus sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma. Toisella tasolla ovat ympäristöministeriön ohjeet ja kunnan rakennusjärjestys. Kolmannella tasolla ovat **alan itse määrittämät ja lainsäädäntöä täydentävät laatuvaatimukset**, kuten **esimerkiksi RT-kortit, rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL)** ja Rakennusinsinööriliiton RIL-ohjeet. Neljännellä tasolla ovat erilaiset oppikirjat ja suunnittelijoiden ja rakentajien käyttämät oppaat. Viidennellä sijalla voi olla rakennustuotteiden valmistajien julkaisemia ohjeita.”
- YSE 1998 15 §: Hyvän rakentamistavan noudattaminen
 - ”...määräyksiä tai näiden puuttuessa vastaavanlaisissa rakennustöissä yleensä noudatettavaa menettelyä hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi.”

Tilaaajien ajatuksia yleisien laatuvaatimusten käyttämiseen osana sopimista

- Yleisesti käytössä sekä kategorisen viittaamisen että tarkennuksien osalta
 - Näkemykset tukevat linkitystä RYL – vaatimusten ja hyvän rakentamistavan välillä, yleisen näkemyksen jakaminen oleellista mm. riitojen ehkäisyn kannalta
 - Vaikka olisivat vain yleismainintana niin luovat kuitenkin vähimmäistasovaatimuksen
- RYL:t luovat yhtenäisen kielen tilaajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kesken
 - Keskustelukonteksti laatutasovaatimuksista tilaajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden välillä linkittyen myös suunnittelun johtamisen vastuisiin eri toteutusmuodoissa
 - Laatutasovaatimusten ja kustannustason linkittyminen
 - Vähimmäisvaatimusten lisäksi luovat mahdollisuuden tarkentaa viittaamalla yksittäisiin kohtiin mm. työselostuksissa jos tarkentaminen tarpeen

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

Seuraa meitä [Linkedlnissä](#),
[Instagramissa](#) ja [X:ssä](#)!