



## RAKENNUSTIETO >

# Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> [rakennustieto.fi/rk/palvelut](https://rakennustieto.fi/rk/palvelut)

### Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

# Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus ja urakoitsijan selonottovelvollisuus

*Juha-Matti Junnonen, tekniikan lisensiaatti, kauppatieteiden maisteri  
Tutkimuspäällikkö, Teknillinen korkeakoulu, rakentamistalous  
juha-matti.junnonen@hut.fi*

Artikkelissa keskitytään kuvaamaan rakennuttajan tiedonantovelvollisuuden ja urakoitsijan selonottovelvollisuuden pääsääntöjä. Tarkastelunäkökulmana on urakkatarjouskilpailulla YSE 1998 -ehdoin solmittu urakkasopimus. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuutta tai urakoitsijan selonottovelvollisuutta ei terminä esiinny YSE:ssä, eikä niiden sisältöä tai kohteita ole suoranaisesti sopimusehdoissa määritelty. Velvollisuuksien sisältö onkin johdettava yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista, YSE:n määräyksistä sekä rakennusalan urakkakilpailun periaatteista

## Velvollisuuksien määrittely

Tiedonantovelvollisuudella tarkoitetaan yleisesti rakennuttajan velvollisuutta antaa urakkasopimusta ja urakkasuoritusta koskevia tietoja urakoitsijalle. Tiedonantovelvollisuuden avulla rakennuttaja luo edellytykset urakoitsijan suoritukselle sekä määrittää urakoitsijan suorituksen sisällön. Selonottovelvollisuudella tarkoitetaan urakoitsijan velvollisuutta tutustua annettuihin tietoihin sekä tutkia niiden sisältöä ja merkitystä täyttääkseen sopimuksen mukaisen suorituksen sekä tarvittaessa hankkia vaadittavat tiedot itse. Urakoitsijan selonottovelvollisuus kohdistuu siten kaikkiin urakkasopimuksessa oleviin ja sitä täydentäviin rakennuttajan antamiin urakoitsijan suoritusvelvollisuutta koskeviin määräyksiin. Työsuorituksen aikana urakoitsijan selonottovelvollisuus kohdistuu myös niihin tekijöihin, jotka urakoitsija voi työmaalla itse havaita tai joista urakoitsija on itse vastuussa.

Urakoitsijan selonottovelvollisuus liittyy kiinteästi rakennuttajan tiedonantovelvollisuuteen. Ilman jonkinasteista tiedonantoa ei urakoitsijalla ole edellytyksiä selonottovelvollisuuteen. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus ja urakoitsijan selonottovelvollisuus koskee sekä urakkasopimuksen syntymistä edeltävää aikaa että urakkasopimuksen syntymisen jälkeistä aikaa [1]. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ilmenevät selkeästi itsenäisenä velvollisu-

suutena sopimuksentekovaiheessa. Sopimussuhteen kestäessä tiedonantovelvollisuus liukenee myötävaikutusvelvollisuuden osaksi [2]. Sen sijaan selonottovelvollisuus pysyy voimassa myös sopimussuhteen aikana. Sopimussuhteen aikana tiedonanto- ja selonottovelvollisuus täytetään pääsääntöisesti osapuolten yhteisissä tilaisuuksissa ja kokouksissa.

## Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus

### *Tiedonantovelvollisuus sopimuksentekovaiheessa*

Rakennuttajan tiedonantovelvollisuutta sopimuksentekovaiheessa raamittaa rakennusurakkakilpailuissa noudatettavat periaatteet (RT 16-10182). Urakkakilpailun periaatteilla on pyritty mahdollisimman tasapuolisesti määrittelemään hyvät rakennuttamis- ja urakointitapa urakkakilpailua käytettäessä. Vaikka kyseisillä periaatteilla ei ole lain eikä osapuolten välisen sopimuksen kaltaista sitovuutta, on niillä kuitenkin merkitystä tulkittaessa alalla noudatettavaa yleistä ja hyvää käytäntöä.

Urakkatarjouskilpailuissa rakennuttaja ilmaisee oman tahtotilansa urakkasopimuksen kaupallisista ehdoista, urakkasuhteista, menettelytavoista sekä määrittelee urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sisällön. Tällöin rakennuttajan tiedonantovelvollisuuden lähtökohtana on se, että rakennuttajan on annettava sellaiset tiedot urakoitsijan tarjouslaskentaa varten, että urakoitsija pystyy niiden pohjalta laskemaan oman suoritusvelvoitteensa hinnan riittävän tarkasti ja varautumaan tuotannon aloittamiseen.

Tarjouspyyntövaiheessa urakkaohjelman asema on keskeinen. Urakkaohjelman esitystekninen päätehtävä on määrittää mikä urakka ja millä ehdoilla. Urakkaohjelman avulla rakennuttaja antaa urakoitsijalle jo tarjouslaskentavaiheessa kuvan rakennuskohteen työmaaolosuhteista, rakennuttajan ja urakoitsijan välisestä vastuunjaosta sekä urakkahintaan vaikuttavista tekijöistä.

Urakkaohjelmassa myös täsmennetään rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan sopimusvelvoitteita, niiltä osin kuin ne on yleisissä sopimusehdoissa jätetty rakennuttajan tarkennettavaksi.

Yleisenä lähtökohтана on, että rakennuttaja vastaa ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista, laatimistaan suunnitelmista ja työn ohjauksessa antamista määräyksistä [4]. Urakoitsija ei vastaa työntuloksesta siltä osin kuin työntuloksen saavuttamatta jääminen on johtunut rakennuttajan määräämistä rakennertakaisuista, työmenetelmistä tai rakennustarvikkeista. Toisaalta urakoitsijan on kuitenkin arvioitava rakennuttajan antamia tietoja ammattimiehenä. Mikäli hän ei ole havainnut rakennuttajan antamissa määräyksissä sellaisia virheellisyksiä, jotka ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi ammattimiehenä ne pitänyt havaita, vastaa urakoitsija näistä virheellisyksistä. Urakoitsijalla ei kuitenkaan ole erityistä tutkimusvelvollisuutta mahdollisten virheellisyyksien varalta. Kynnys vastuun siirtämisestä urakoitsijalle on korkea, sillä YSE 1998 -ehtojen 33.2 §:n mukaan rakennuttajalla on todistamisvelvollisuus vastuun siirtymisestä urakoitsijalle. Vastuun siirtymiseen ei pääsääntöisesti riitä pelkkä vaatimus siitä, että urakoitsijan on tulkittava tietoja ja määräyksiä ammattimiehenä. Tämän lisäksi rakennuttajan on hyvä ilmoittaa urakoitsijalle mahdollisista epävarmuustekijöistä. Ellei rakennuttaja ole jostakin tiedosta täysin varma, ei esimerkiksi tunne maaperää tai jos jokin tieto saattaa olla epävarma tai peräti virheellinen, on rakennuttajan hyvä nimenomaisesti ilmoittaa asiasta urakoitsijalle. Tällöin tarjouksenantajan oma selonottovelvollisuus lisääntyy. Huolellinen urakoitsija osaa silloin varautua epävarmuustekijöiden varalta joko varmistamalla kyseisestä seikasta tai ainakin varautua ottamaan siitä vastuun.

### Teknisille asiakirjoille asetettavat vaatimukset

Tarjouspyyntövaiheen teknisten asiakirjojen valmius vaihtelee urakkamuodoittain, lähinnä maksuperusteiden mukaan. Suoriteperusteisissa urakkamuodoissa, ts. kokonais- ja yksikköhintaurakoissa, tekniset asiakirjat on oltava pääpiirteisään valmiita jo tarjouspyyntövaiheessa, jotta urakoitsija voi määrittää etukäteen suorituksesta aiheutuvat kustannukset. Kustannusperusteisissa urakkamuodoissa tekniset asiakirjat voivat olla puutteellisemmat, sillä rakennuttajan maksuvelvollisuus määräytyy tällöin suoritettujen töiden perusteella. Suoriteperusteisissa urakkamuodoissa joitakin yksityiskohtia on mahdollista suunnitella vielä rakennustyön aikana mikäli muista asiakirjoista on saatavissa selko vaadituista ominaisuuksista. Tällöin erityisesti rakennusolosuhteen asema on tärkeä, sillä sitä käytetään määrä- ja kustannuslasken-

nan lisäksi yksityiskohtien suunnitteluohjeena sekä työmaan tuotannon ohjauksen ja hankintojen suorittamisen apuvälineenä ja ohjeena [3].

Lähtökohteisesti suunnitelmat on laadittava niin yksityiskohtaisiksi ja selviksi, että urakoitsijan suorituksen laajuus, laatu ja muut kustannuksiin vaikuttavat seikat voidaan niiden perusteella riittävän tarkasti määrittää. Yleisesti voidaan vaatia, että suunnitelmista käy ilmi

- mitä urakoitsijan suunnitelmien mukaan on tehtävä
- mitä laatuvaatimuksia sille on asetettu
- mitä urakoitsijan on suoritusta varten tarpeen tietää rakennuspaikasta
- mitä urakoitsijan on tarpeen tietää välttyäkseen vahingoittamasta rakennuttajan tai kolmannen osapuolen omaisuutta tai laitteita, jotka ovat työn vaikutuspiirissä
- mitä apua urakoitsija suorituksensa täyttämiseksi voi odottaa saavansa rakennuttajan ennakolta suorittamien järjestelyin kuten mitä varastoimispaikkoja on hankittu urakoitsijan käytettäväksi.

Olisi kuitenkin liikaa vaadittu, että rakennuttajalle asetettaisiin velvollisuus kertoa kaikki mikä saattaisi vaikuttaa urakoitsijan urakallaskentaa ja päätöksentekoon. Tietoa on annettava sellaisista seikoista, jotka vaikuttavat ammattimaisesti ja rationaalisesti toimivan urakoitsijan päätöksiin ja valintoihin. Rationaalisuudella ymmärretään niitä periaatteita ja laskentaperusteita, joiden ohjaamina urakoitsija käytännössä toimii. Rakennuttajan alan ammattilaisena tulee hallita rakennustoiminnan yleiset perusteet, ja hänen tulee kyetä arvioimaan, minkä tiedon perustalta urakoitsija omat laskelmansa ja ratkaisunsa tekee. Tiedonantovelvoitteen järkevä sisältö edellyttääkin, että kaikki se tulee kertoa, joka saattaa vaikuttaa rationaalisesti toimivan urakoitsijan käyttäytymiseen ts. tiedonantovelvoite on täytettävä niin pitkälle, että urakoitsijan rationaalinen sopimusostiminta tulee mahdolliseksi. Tärkeänä rationaalisuuden mittana on alan yleinen käytäntö.

### Tiedonantourakkasuorituksen aikana

Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus ei rajoitu pelkästään urakkasopimusta edeltävään vaiheeseen, vaan se jatkuu myös urakkasopimuksen aikana [1]. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus rakennussuorituksen aikana saa perusteensa solmitusta rakennusurakkasopimuksesta ja sen ehdoista sekä yleisestä oikeusperiaatteesta. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus ei kuitenkaan ole samanlainen kuin sopimusta edeltävässä vaiheessa vaan urakkasuorituksen aikana urakoitsijan oman selonottovelvollisuuden laajuus ja määrä lisääntyy. Lisäksi urakkasuorituksen aikana rakennuttajalla on myötävaikutusvelvollisuus, jonka avulla hän luo urakoitsijalle edellytykset urakkasuorituksen sopimuskemukaisel-

le täyttämiseksi. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus rakennusurakan aikana on osa myötävaikutusvelvollisuutta, jolla pyritään tukemaan urakoitsijan päävelvoitteen täyttämistä [2]. Tämä korostaa myös sopimuspuolten yhteistoimintaa urakasuorituksen aikana.

Urakasuorituksen aikana rakennuttaja täyttää tiedonantovelvollisuuttaan täydentävien suunnitelmien avulla sekä osallistumalla yhteisiin kokouksiin ja katselmuksiin sekä tekemällä huomautuksia urakoitsijalle sekä vastaamalla urakoitsijalle tämän tekemiin huomautuksiin. Urakkatarjouspyyntöön liittyvissä teknisissä asiakirjoissa määritellään rakennuskohteen laajuus ja laatutaso urakkatarjousten antamisen edellyttämällä tarkkuudella. Rakentamisvaiheessa tarvitaan näitä suunnitelmia täydentäviä suunnitelmia, joita ovat erilaiset valmistus-, sovitus- ja asennuspiirustukset. Näiden suunnitelmien merkitys liittyy urakoitsijan oman työn suorittamiseen. Täydentävällä suunnittelulla ei muuteta aikaisemman vaiheen karkeampia suunnitteluratkaisuja. Kuitenkin päävastuu urakasuorituksen aikaisen tiedonhuollon osalta on urakoitsijalla, jonka on oman selonottovelvollisuuden velvoittamana laadittava rakennuttajan kanssa yhteistyössä suunnitelma-aikataulu sekä tarvittaessa pyydettyä rakennuttajalta täydentäviä suunnitelmia tai tiedusteltava rakennuttajalta tämän kantaa mahdollisten epäselvyyksien ratkaisemisessa.

Urakkasopimuksen aikana rakennuttajalla on myös yleinen lojaliteettin perustuva velvollisuus informoida urakoitsijaa sopimuksen perustana olevien seikkojen muutoksista sekä sen merkityksestä vastaiselle yhteistoiminnalle. Osapuolet voivat tällaisen tiedonvaihdon perusteella muotoilla sopimuksen ehtoja uudelleen siten, että heidän yhteiset tavoitteensa soveltuvat muuttuneissa oloissa toteutettaviksi. Erityisen tärkeää on urakoitsijalle saada tietää seikoista, jotka muuttavat hänen suoritusvelvollisuutensa laajuutta tai sisältöä. Mikäli tiedonvaihtoa ei tapahdu, eikä urakoitsijalla ole tietoa sopimuksen perustana olevien seikkojen muutoksesta, on väeneminen tulkittava viestiksi siitä, ettei sopimussuhteen kannalta keskeisissä seikoissa ole tapahtunut muutoksia. Keskeisin tällainen tiedonvaihtoa vaativa tekijä on rakennuttajan haluat muutostyöt.

## Urakoitsijan selonottovelvollisuus

### *Selonotto urakkasopimusta tehtäessä*

Tarjouspyyntövaiheessa urakoitsija kohdistaa pääasiallisen huomionsa teknisiin asiakirjoihin. Kaupalliset asiakirjat ovat rakennuttajan asetta-

mia ehtoja tai ilmoittamia menettelytapoja, joissa ei yleensä ole urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sisältöä määrittäviä seikkoja. Asiakirjojen sisäinen sisältöjako tulisi laatia siten, että kaupalliset ja tekniset määräykset ovat sellaisessa paikassa, josta ammattitaitoinen urakoitsija niitä normaalisti hakee, ts. kaupalliset ja juridiset määräykset kaupallisissa asiakirjoissa sekä tekniset määräykset teknisissä asiakirjoissa. Saatuja tarjouspyyntöasiakirjoja on urakoitsijan tulkittava asiantuntijana. Tähän asiantuntemukseen liittyy asiakirjojen tulkitseminen ammattitaitoisesti ja huolellisesti yleistä käytäntöä heijastaen. Urakoitsijan on osattava käyttää myös omaa ammattitaitoaan hyväksi niin, että hän kykenee havaitsemaan asiakirjoissa mahdollisesti olevat ristiriitaisuudet ja puutteet sekä esittämään niiden johdosta tarvittavia kysymyksiä [5]. Lisäksi urakoitsijan on tunnettava oman ammattialansa voimassa olevat säädökset ja määräykset sekä hyvä rakennustapa. Vastaavasti urakoitsija voi lähteä siitä, että suunnitelmat on laadittu ammattitaitoisesti ja yleisesti hyväksytyjä sääntöjä noudattaen.

Tarjouspyyntövaiheessa urakoitsijan selonotto kohdistuu ensisijaisesti suunnitelmien sisältöön oman tarjouslaskennan näkökulmasta ja tarjouslaskennan vaatimalla tarkkuudella. Tarjouslaskennan tarkoituksena on selvittää tarjouksen antamista varten kohteen työmaakustannukset ja muodostaa sen perusteella tarjoushinta. Urakoitsijan tarjousvaiheen laskelmat perustuvat suunnitelma-asiakirjojen lisäksi hankkeen alustaviin tuotantosuunnitelmiin. Alustaviin tuotantosuunnitelmiin vaikuttaa muun muassa rakennuttajan ilmoittamat urakka-aikaa koskevien ehdot. Urakoitsija määrittää tarjoushinnan ohella myös hankkeeseen ja sen toteuttamiseen vaikuttavat riskitekijät ja niihin varautumiskeinot. Riskeihin varaudutaan tarjouslaskennassa tarjoushintaa korottavina riskivaruksina, riskit pyritään jakamaan sopimusosapuolten kesken tai riskit siirretään toiselle osapuolelle sopimusteknisesti.

Urakoitsijalla on velvollisuus kohtuullisessa määrin ottaa selko myös siitä, soveltuvatko rakennuttajan suunnitelmissa esittämät rakennustarvikkeet ja materiaalit käyttötarkoitukseensa. Mittapuuna on yleinen käytäntö ja hyvän rakennustavan vaatimukset. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle asetettu huolehtimisvelvollisuus korottaa selonottovelvollisuuden kynnystä, sillä lähtökohteisesti urakoitsija voi luottaa siihen, että suunnitelmat ja niissä esitetyt ratkaisut ja rakennustarvikkeet täyttävät hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi urakoitsijan on itse otettava selvää sellaisista seikoista, joilla voi olla hänelle merkitystä urakkaa suoritettaessa ja jotka urakoitsija voi itse havaita esimerkiksi rakennuspaikkaan tutustumalla.

Urakoitsijan on ennen tarjouksen antamista itsekin hankittava tietoja rakennusalueesta ja suoritulosuhteista tutustumalla alueeseen (YSE 32 §). Rakennuspaikkaa koskevien tietojen osalta urakoitsija on pitkälti rakennuttajan ilmoittamien tietojen varassa ja on tärkeää, ettei rakennuttaja johda urakoitsijaa harhaan antamallaan tiedoilla tai merkityksellisten seikkojen ilmoittamatta jättämisellä. Rakennuspaikkaan tutustuminen ei välttämättä vähennä rakennuttajan vastuuta hänen antamistaan tiedoista. Rakennuspaikkaan tutustumisella urakoitsija arvioi rakennuspaikkaa tuotanto-olosuhteiden ja -edellytysten selvittämiseksi, jotta hän voi ne ottaa huomioon tarjouslaskennassaan. Tutustumisen ensisijainen tarkoitus on siten urakoitsijan oman tarjouslaskennan oikeellisuuden varmistaminen, jotta hän ottaa laskelmissaan huomioon rakennuspaikan ominaispiirteet ja pystyy alustavasti suunnittelemaan työssä käytettävät työmenetelmät. Lisäksi urakoitsija voi alustavasti suunnitella vaadittavat tilapäiset liikennejärjestelyt ja muut työmaan logistiikkaan liittyvät seikat. Erityisen huolellisesti urakoitsijan on tutustuttava korjaushankkeissa olemassa oleviin rakenteisiin, jotta hän voi alustavasti suunnitella mahdolliset purkutyöt sekä työnaikaiset tuennat. Mikäli rakennustyöhön liittyy louhintoja tms. tärinäa aiheuttavia työvaiheita, on urakoitsijan myös tutustuttava ympäristöihin rakennuksiin, jotta hän voi valita työmenetelmän.

Mikäli kysymyksessä ovat sellaiset rakennuspaikkaan liittyvät seikat, jotka olisivat selvinneet tutustumisella, ei urakoitsija voi vedota niihin myöhemmin, vaikka hän tosiasiassa ei olisi niistä seikoista tietoinen sen vuoksi, koska ei ole tutustunut rakennuspaikkaan tai tutustuminen on ollut puutteellinen. Jos työn aikana havaitaan, etteivät rakennuttajan antamat tiedot vastaa todellisia olosuhteita, on poikkeaman vaikutukset urakkahintaan ja -aikaan todettava erityisessä katselmuksessa.

### *Selonotto urakkasuorituksen aikana*

Urakoitsijan selonottovelvollisuuden tarkoitus urakkasuorituksen aikana on varmistua siitä, että hänen oma suorituksensa muodostuu solmitun urakkasopimuksen mukaiseksi. YSE 24 §:n mukaan urakoitsija vastaa tekemistään töistä, hankkimistaan rakennustavaroista sekä rakennusosista sekä urakan täyttämisessä mahdollisesti käyttämiensä muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä. Myös yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla urakoitsija on pääsääntöisesti vastuussa rakennuttajaan päin käyttämiensä itsenäisten aliuurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien toimista ja virheistä. Urakoitsijan selonotto kohdistuu hänen vastuupiiriinsä kuuluvien seikkoihin ja sisältää siten oman organisaation toiminnan lisäksi myös sopimuksen

täyttämisen apuna käytettyjen aliuurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien toiminnan.

Kuitenkaan YSE 1.2 §:n mukaan urakoitsija ei ole velvollinen toteuttamaan rakennuttajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoista ilmeneviin määräyksiin ja joita huolellinen urakoitsija ei ole urakkahinnassa voinut rakennusosalalla yleisesti noudatettavan käytännön perusteella ottaa huomioon. Urakoitsija voi luottaa rakennuttajan suunnitelmissa esittämiin ratkaisuihin eikä hänen tarvitse varmistaa suunnitteluratkaisujen onnistumista erityisin järjestelyin, jollei sopimusasiakirjoissa tai suunnitelmissa erikseen niitä edellytetä. Jos suunnitelmissa ei määrätä suunnitteluratkaisujen toteuttamiseksi vaadittavia työtapoja, työmenetelmiä tai kalustoa, vaan urakoitsijalle jätetään valinnan mahdollisuus eri menetelmien ja tapojen suhteen, hänellä on laajempi vastuu valintansa onnistumisesta.

Urakoitsijan on tehtävä rakennuttajalle huomautus mikäli hän havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrättyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai rakennuttajan antamissa määräyksissä virheitä, jotka saattavat vaarantaa rakennussuorituksen mukaisen suorituksen [6]. Virhe voi liittyä rakenteen tekniseen toimivuuteen tai suunnitelmissa käytettäväksi määrättyihin rakennustavaroihin ja rakennusosiin. Huomautuskentekovelvollisuus käsittää velvollisuuden tehdä huomautus, kun urakoitsija huomaa virheen, ei velvollisuutta huomata niitä. Toisaalta mikäli virhe on niin ilmeinen, että ammattitaitoisen urakoitsijan olisi se pitänyt havaita, vastuu virheellisydestä siirtyy urakoitsijalle.

Huomautuskentekovelvollisuuden tarkoituksena on, että urakoitsija sekä ennen sopimussuhteen alkua että sopimussuhteen aikana asettaa oman asiantuntemuksensa rakennuttajan käytettäväksi. Tavoitteena on, ettei rakennuttaja tilanteissa, joissa hän on tehnyt virheellisen ratkaisun tai ei ole huomannut suunnitelmissa tai antamissaan määräyksissä tai ohjeissa virheellisyttä, joudu maksamaan turhia kustannuksia hänelle ilmeisen epäedullisesta suorituksesta silloin kun huolellinen urakoitsijan olisi pitänyt ennalta havaita, ettei suoritusta kannata tehdä. Huomautuskentekovelvollisuuden avulla rakennuttajalle annetaan mahdollisuus korjata virhe mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

## **Seuraukset velvollisuuksien häiriöistä**

### *Tiedonantohäiriöt*

Tiedonantohäiriöt kohdistuvat yleensä suunnitelmien ja rakennuttajan antamien ohjeiden ja



määräysten tietosisältöön. Ne ovat joko virheellisiä tietoja, puuttuvia tietoja, puutteellisia tietoja tai ristiriitaisia tietoja. Tiedonannon ajankohdasta voi myös olla liian myöhäinen urakoitsijan suoritukseen nähden.

Tiedonantohäiriöt tulevat pääsääntöisesti ilmi sopimussuhteen kestäessä. Ennen rakennusurakkasopimuksen solmimista urakoitsija on riippuvainen siitä, että saa rakennuttajalta urakkahinnan arvioimiseksi riittävät tiedot. Toisaalta urakoitsijalla on oikeus ja myös selonottovelvollisuutensa puitteissa velvollisuus selvittää myös itse asiaan vaikuttavia tekijöitä ja tarvittaessa tehdä rakennuttajalle lisäkyselyitä ja huomautuksia havaitsemistaan suunnitelmien puutteista tai virheellisyyksistä. Myös urakaneuvotteluiden aikana pidettävässä suunnitelmatarkastelmuksessa osapuolet voivat tarkistaa suunnitelma-asiakirjoissa olevat tiedot ja tietojen riittävyys sekä sopia yhteisesti noudatettavista käytännöistä. Kuitenkaan kaikkia suunnitelmien puutteita tai virheellisyyksiä ei aina havaita etukäteen, vaan ne ilmenevät urakka-aikana. Myöskään tiedonantohäiriöistä aiheutuviissa seuraamuksissa ei tavallisesti tehdä eroa sen perusteella, liittyykö häiriö sopimussuhteen alkamiseen vai sopimuksen täyttämävaiheeseen, vaan urakka-aikana tiedonantohäiriön vaikutuksia arvioidaan sopimuksen syntyhetken tietämyksen mukaisesti.

Tiedonantohäiriön seurauksia ovat yleensä lisä- ja muutostyöt, urakoitsijan suoritusajan pidentyminen sekä siitä aiheutuva urakoitsijalle maksettava lisävastike. Äärimmäisenä tiedonantohäiriön seurauksena on urakkasopimuksen purkamisen.

## Selonottohäiriön seuraukset

Sopimussuhteen alkamisen tapahtumat selonottohäiriöt vaikuttavat lähinnä siihen, että urakoitsijan tarjouksenaan laskema urakkahinta ei kata kaikkia suoritusten aiheuttamia kustannuksia. Tällöin kyseessä ei niinkään ole osapuolten väliseen sopimussuhteeseen vaikuttavat seikka vaan lähinnä urakoitsijan omassa vastuunpiirissä oleva seikka, josta hänen on itse kannettava mahdolliset haitalliset seuraukset. Tällöin noudatetaan alun perin sovittuja ehtoja ilman lisävastike- ja ajanpidentysoikeutta.

Sopimuksenaikaiset urakoitsijan selonotossa tapahtuneet häiriöt liittyvät läheisesti urakoitsijan suoritusjärjestelmään. Urakoitsijan suoritusjärjestelmällä tarkoitetaan tilanteita, joissa häiriö ilmenee urakoitsijan sopimussuhteen mukaisessa suorituksessa, joko rakennusvirheenä tai suorituksen myöhästymisenä urakkasopimuksen mukaisesti valmistumisajankohdasta. Tällöin urakoitsijaa saattaa kohdata viivästysakkoseuraamus (YSE 18 §) ja jos häiriöstä aiheutuu suoritusvirhe, myös urakoitsijan virhevastuu (YSE 29 ja 30 §).

## Yhteiset tilaisuudet velvollisuuksien täyttämisen kannalta

Urakkasopimuksen aikana rakennuttajan tiedonantovelvollisuuden ja urakoitsijan selonottovelvollisuuden täyttämisen osalta osapuolten kesken pidettävät yhteiset tilaisuudet ovat merkittävässä asemassa. Tällaisia yhteisiä tilaisuuksia ovat työmaakokoukset sekä suunnitelmiin ja urakkasuoritukseen liittyvät katselmuksot.

Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 66 §) on otettu määräykset työmaakokousten pitämisestä. Työmaakokoukset ovat eräs tärkeimmistä osapuolten välisistä kanssakäymisen muodoista. Työmaakokouksissa osapuolilla on mahdollisuus ratkaista toteutuksessa eteen tulevia ongelmia, verrata erilaisia vaihtoehtoisia toimintatapoja, menetelmiä ja ratkaisuja onnistuneen lopputuloksen aikaansaamiseksi sekä ratkaista rakennustyössä esille tulevia pulmakysymyksiä. Näissä kokouksissa heillä on myös mahdollisuus tehdä sellaiset huomautukset, jotka muutoin vaatisivat esimerkiksi kirjeen lähettämistä toiselle osapuolelle. Työmaakokouksissa ei kuitenkaan voida muuttaa urakkaehtoja, tehdä lisäsopimuksia tai muita osapuolia sitovia päätöksiä, vaan osapuolten on sovittava niistä kirjallisesti urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti, ellei mukana ole kummaltakin puolelta päättämään oikeutetut osanottajat.

Sopimuksen aikana voidaan tehdä työmaakokousten lisäksi myös erityisiä katselmuksia. Katselmuksot voivat liittyä suunnitelmiin ja niiden valmiuteen ja tietosisältöön sekä urakkasuorituksiin ja olosuhteisiin.

Suunnitelmatarkastelmia voidaan järjestää urakan aikana esimerkiksi ennen eri työvaiheiden alkua tai ennen uuden tuotantolohkon aloittamista. Erityiskohteissa on suotavaa järjestää erilliset suunnitelmatarkastelmuksot ennen runkotyön ja sisävalmistustöiden aloitusta. Urakan toteutusvaiheessa pidettävissä suunnitelmatarkastelmuksissa arvioidaan ovatko suunnitelmat valmiit ja sisältävätkö suunnitelmat kaikki ne tiedot, joita tuotanto tarvitsee. Suunnitelmatarkastelmuksissa voidaan tarvittaessa pitää ennen riskialttiiden työvaiheiden aloitusta, kuten sisä- ja ulkopuolisten vesieritystöiden, julkisivujen pinnoitustöiden, julkisivun elastisten saumusten ja vesikatton- ja vesikaterakenteiden tekemistä. Katselmuksot voi pyytää jompikumpi osapuoli.

Katselmuksia voidaan pitää myös mikäli rakentamisen aikana ilmenee tarvetta saada jokin seikka tai olosuhteiden vaikutus pätevästi todetuksi. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan katselmuksia pidetään katselmuksista pyytäneen sopijapuolen ilmoittamana tai yhteisesti sovittavana ajankohdana. Ajankohdasta harkittaes-

sa on lähtökohtana, että tilaisuus järjestetään riittävän aikaisin, jotta mahdolliset poikkeamat, virheet tms. voidaan ajoissa todeta. Ellei katselmusta pidetä tarpeeksi ajoissa, jotta tilanne työmaalla on todettavissa, oikeus vaatimusten tekemiseen on menetetty.

## Yhteenveto

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien tavoitteena on hankkeen onnistumisen turvaaminen. Velvoitteiden taustalla on myös osapuolten keskinäisen lojaliteetin vaatimus, jonka mukaan osapuolet eivät saa johtaa toisiaan harhaan antamalla vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai salaamalla niitä. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet ovat pitkälti palautettavissa rakennuttajan ja urakoitsijan ammattitaitokysymyksiin. Mitä korkeampi ammattitaito osapuolilla on, sitä enemmän heiltä voidaan edellyttää tietoja alastaan ja alan käytännöistä.

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet kytkeytyvät voimakkaasti toisiinsa. Kuitenkaan mitään yleispätevää sääntöä siitä, missä raja velvollisuuksien välillä kulkee, ei voi antaa, vaan

asiaan vaikuttavat yksittäistapauksen olosuhteet. Periaatteellinen valinta tiedonantovelvollisuuden ja selonottovelvollisuuden kesken voidaan vaihdannan tehokkuutta korostavien ajattelutapojen perusteella asettaa sinne, missä tiedon hankkimisesta koituvat kustannukset ovat alhaisimmat.

## LÄHTEET

Halila H., Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa, Econlaw-Kustannusyhtiö Ky, Helsinki, 1981.

Rudanko M., Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa, Suomalainen lakimiesyhdistys, Vammala, 1989.

Talo 90-ryhmä, Rakennusselostusohje, Rakennustieto Oy, Helsinki, 1998.

Liuksiala A., Rakennussopimukset, Rakennustieto Oy, Helsinki, 1999.

Korhonen E., Sopimukset, riskit ja vastuut rakentamisessa, Rakennusalan Kustantajat, Tallinna, 1992.

Laine J., Rakennusvirheistä, Rakennustieto Oy, Helsinki, 1993.

# Rakennuskoneiden käyttöturvallisuus

Rakennuskoneiden käyttöturvallisuus -kirjassa on esitetty suunnittelu- ja menettelytavat, joilla varmistetaan rakennuskoneiden ja -laitteiden oikea hankinta ja turvallinen käyttö työmaalla. Lisäksi kirjaan on koottu teknistä tietoa rakennuskoneista- ja laitteista sekä kone- ja laitekohtaiset käytön tarkastukset, säännökset, standardit ja ohjeet. Kirja sopii niin työnjohdon kuin työntekijöiden käyttöön sekä oppimateriaaliksi rakennusalan koulutukseen.

Rakennuskonepäälliköt ry

Rakennustieto Oy, 2002

(Ratu-käsikirja, KI-6006)

ISBN 951-682-689-X

166 s. Hinta 27 €, sis. alv 8 %



TILAUKSET Rakennustieto Oy

puh. (09) 5495 5400, fax (09) 5495 5340

www.rakennustieto.fi