



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

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](#)

Kuinka YSE 1998 toimii?

*Ilpo Peltonen, diplomi-insinööri
Tekninen johtaja, RAKLI ry
ilpo.peltonen@rakli.fi*

Yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet ja säädökset muodostavat pohjan rakennushankkeen sopijapuolten keskinäisille vastuille. Sopimusoikeudellisissa periaatteissa korostuvat muun muassa osapuolten asiantuntemus rakennusalan ammattilaisina, vilpittömyys, osapuolten vastuu antamistaan tiedoista sekä lojaliteettiperiaate, jonka mukaan sopijapuolet ilmoittavat sopimuskumppanilleen havaitsemastaan syntyvästä vahingosta ja ryhtyvät myös omilla toimenpiteillään toimenpiteisiin vahingon minimoimiseksi. Osapuolten väliset sopimusehdot ovat pätemättömiä, mikäli ne ovat ristiriidassa pakottavan lainsäädännön kanssa.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 on laadittu elinkeinonharjoittajien väliin rakennusurakkasopimuksiin. YSE-ehdot on tarkoitettu sovellettaviksi koko urakkaketjussa ja sopimusehdot soveltuvat muutositta myös sivu- ja aliurakoihin. Sivu-urakan alistamissopimusta (RT 80271) käytetään täydentämään YSE-ehtoja, kun rakennuttajan tekemät sivu-urakat alistetaan pääurakoitsijalle. YSE-ehtoja ei ole tarkoitettu kuluttajakauppaan, sillä kuluttajansuojasäännöksiä ei niissä ole otettu huomioon.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 perustuvat YSE 1972- ja 1983-ehtoihin. YSE 1998 julkaistiin vuosia kestäneen valmistelutyön jälkeen maaliskuussa 1998. Sopimusehtoja on useasti uudistettu rakennuttaja- ja urakoitsijatahojen yhteistyönä. Ensimmäiset yleiset sopimusehdot julkaistiin vuonna 1916 Arkkitehtiklubin ja Helsingin rakennusmestariklubin toimesta.

Valmiit vakioehdot helpottavat ja nopeuttavat sopimuksen tekoa. YSE-ehtojen käyttäminen sopimuksen teossa onkin suositeltavaa, sillä yhteisesti laaditut vakioehdot ovat syntyneet sopimussuhteen molempien osapuolten edustajien käymissä neuvotteluissa ja YSE-ehdot ovat lähtökohtaisesti tasapuolisia. Rakennusalan oikeuskäytäntö on muotoutunut myös laajasti näiden ehtojen soveltamisen pohjalta.

YSE-ehtojen henki ja periaatteet

YSE-ehdot ovat sisällöltään laajat ja seikkaperäiset. Ehdossa korostuvat osapuolten keskeiset tehtävät ja menettelyt erilaisissa sopimuksen täytäntöön liit-

tyvissä tilanteissa. Ehdot sisältävät myös määräyksiä, joilla varmistetaan osapuolten tasapuolinen kohtelu sopimuksen tulkinnassa ja mahdollisissa ristiriitatilanteissa.

Rakennushankkeen onnistunut läpivienti edellyttää hankkeeseen osallistuvilta hyvää yhteistyötä, joka perustuu rehellisyyteen ja luotettavuuteen. Onnistunut yhteistyö vaatii avointa, asiallista ja ammatillista kanssakäyntiä. Osapuolten on huolehdittava, että hänelle kuuluvat tehtävät suoritetaan ajallaan siten, etteivät ne tarpeettomasti häiritse hankkeen muiden osapuolten suorituksia.

Rakennushankkeen osapuolten, niin rakennuttajan, rakennuttajakonsultin, suunnittelijoiden, päätoimittajan kuin aliurakoitsijoidenkin kahdenkeskisyssä sopimuksissa tulisi kyetä välttämään ristiriitaisia intressejä, jotka ohjaavat eri sopimusten osapuolten toimintaa yhteistoiminnan vastaisesti. Tämän vuoksi rakennuttajan tulee hallita hankeprosessi ja rakentamisen toteuttaminen sen osana. Hankkeen valmisteluvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota seuraaviin kysymyksiin ja valittava niiden perusteella hankkeeseen soveltuva sopimusrakenne sekä kaupallinen malli:

- Mitä päätöksiä prosessin läpivienti edellyttää ja millä tiedoilla ja riskeillä päätökset joudutaan tekemään?
- Mikä olisi tilanteeseen sopivin toteutusmuoto ja veloitusperusteet sekä niistä seuraavat tehtävien, vastuiden, kustannusten ja riskien jako?
- Miten hankkeen eri osapuolten sopimukset laaditaan ja miten varmistetaan sopimusten olenneiden osien yhteensopivuus, osapuolten yhteinen tavoite ja hyvän yhteistyön edellytykset sekä säädösveloitteiden täyttyminen?
- Miten suunnittelu- ja toteutusvaihe organisoidaan ja vastuut hallitaan?
- Kuinka haluttu laatu varmistetaan?
- Millaiset sopimuskannusteet edistävät osapuolten yhteistoimintaa ja lopputuloksen laatua?

Rakennushankkeen erityispiirteiden mukaan valittu sopimusrakenne antaa yhdessä YSE-ehtojen kanssa hyvin toimivat edellytykset onnistuneelle rakennusurakkasopimukselle.

Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet

Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet on kirjattu vuonna 1982 julkaistuun RT-ohjeeseen (RT 16-10182), joka on laadittu rakennuttaja- ja urakoitsijatahojen yhteistyönä. Nämä periaatteet ovat edelleen ajankohtaiset ja kaipaavat päivitystä lähinnä julkisia hankintoja koskevien menettelyjen osalta.

Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan mukaisessa kilpailuttamisessa on seuraavat yleiset tavoitteet, joita sovelletaan myös urakoitsijan teettäessä tilaajana töitä muilla urakoitsijoilla:

- Tilaajan tavoitteena on toteuttaa rakennushanke suunnitelman mukaisesti ja kokonaiskustannuksiltaan edullisesti.
- Urakoitsijan tavoitteena on toteuttaa rakennustyö sopimuksen mukaisesti ja liiketaloudellisesti kannattavasti.
- Tilaajan ja urakoitsijan yhteisenä tavoitteena on yhteistyössä tasavertaisina sopijapuolina aikaansaada käyttökelpoinen ja kunnollinen rakennustyön lopputulos.

Urakasopimuksissa noudatetaan yleisesti hyväksytyttä rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. Yleisistä sopimusehdoista voidaan poiketa, jos siihen on erityisen perusteltuja syitä.

Julkisissa hankinnoissa noudatetaan ensisijaisesti julkisia hankintoja koskevaa lainsäädäntöä ja toissijaisesti rakennusalan urakkakilpailun periaatteita hyvänä rakennuttamis- ja urakointitapana.

Sopimuskohtaiset poikkeamat YSE-ehdoista

YSE-ehdot on laadittu rakennusurakan vakiosopimusehdoiksi, joissa on tasapainoinen vastuun ja riskin jako. Sopimusehdoista poikkeamiseen on syytä suhtautua pidättyvästi, sillä ne on rakennettu kokonaisuudeksi, josta poikkeaminen edellyttää sopimuskokonaisuuden hallitsemista ristiriitaisuuksien välttämiseksi. On kuitenkin syytä muistaa, että sopimusehdot ovat yli 20 vuotta vanhat ja eivät tunnista kaikkia nykyisiä urakkamuotoja, kuten esimerkiksi suunnittelua sisältäviä malleja tai yhteistoimintaurakoita.

YSE-ehdot sisältävät mahdollisuuden poiketa vakioehdoista ilmoittamalla siitä yksilöidysti tarjouspyyntöasiakirjoissa. Ehtojen asiakirjajärjestelmässä urakkaohjelman merkitys korostuu. Urakkaohjelmassa täsmennetään muun muassa niitä sopimusvelvoitteita, jotka YSE-ehdoissa on jätetty tilaajan tarkennettaviksi. Poikkeamia tulee tehdä harkiten, niihin tulisi olla aina perusteltu syy ja tällöin on tarkkaan mietittävä, millä tavalla vakioehdoista poikkeaminen vaikuttaa sopimustasapainoon ja aiheutuuko

poikkeamisesta ristiriitaisuuksia vakioehtojen välille. Poikkeamalla saattaa kuitenkin olla riskienhallinnan näkökulmasta selkeä vaikutus urakkahintaan ja tarjoushalukkuuteen.

Yleisimmät YSE-ehdoista poikkeamiset

Järjestöjen jäsenilleen tehdyissä kyselyissä on tyypillisimmin noussut esiin seuraavia YSE-vakioehdoista poikkeavia sopimusehtoja:

- pidennetyt takuuajat ja erillistakuuvaatimukset
- korotetut viivästyssakot
- kovennetut vakuusvaatimukset
- muutettu asiakirjojen pätevyysjärjestys
- lisä- ja muutostöiden yleiskuluprosentin alentaminen
- urakoitsijalle on siirretty vastuita, joissa päätösvalta on muilla
- maksuaikojen pidentäminen.

Seuraavissa kohdissa on kirjoittajan näkökulmia tyypillisimpiin YSE-vakioehdoista poikkeaviin sopimusehtoihin.

Takuuajan pituus

YSE 29 §:n mukaan urakoitsija vastaa suorituksen sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on, ellei urakasopimuksessa ole muuta määrättyä, kaksi vuotta.

Kohdassa ei siis tarkkaan ottaen ole kyse YSE-ehdoista poikkeamisesta, vaan ehtojen mahdollistamasta sopimuskohtaisesta takuuajan määrittämisestä.

Mikäli tilaaja näkee tarvetta käyttää muuta takuu-ehtoa kuin koko hankkeelle yleistä kahta vuotta, tulee tämä selvästi esittää jo tarjouspyyntöasiakirjoissa. Hankekohtaisissa takuuehdoissa on syytä ottaa huomioon toteutusmuodosta riippuva suunnitteluvastuun jako, suunnitelmaratkaisujen tekoon liittyvä päätösvalan käyttö ja näihin liittyvät taloudelliset intressit ja se, missä määrin rakennuttaja edellyttää rakennusurakkaa pilkottavan osasuorituksiin. Myös käyttö- ja ylläpitovaiheen vastuita ja velvoitteita tulisi tarkastella urakoitsijan vastuiden rinnalla ja tarkentaa niiden vastuujakoa takuuajan aikana.

Keskustelu rakentamisen laadusta ja rakennusalan takuuvastuiden pituudesta seuraa muualla yhteiskunnassa käynnissä olevaa kehitystä, jossa säädetään myyjän vastuuta kiristäviä ehtoja ja tuotteille myönnettään aiempaa pidempiä takuita. Myyjät myös kutsuvat oma-aloitteisesti asiakkaitaan vikakorjauksiin. Kahden vuoden takuu on olemattoman lyhyt vastuujakso esimerkiksi vesikatto- ja vedeneristysrakenteille, joiden käyttöiän tavoitellaan asianmukaisesti ylläpidettyinä olevan merkittävästi pitemmät.

Viivästyssakot ja vakuudet

Viivästyssakon määrää voidaan hankekohtaisesti säätää tilanteissa, joissa viivästyksen vaikutus on tilaajalle suuri ja joissa halutaan varmistaa, että sopijaosapuolelle on uhkaavassa viivästystilanteessa edullisempaa kustannuksellaan panostaa töiden nopeuttamiseen kuin maksaa sakkoja. Vakioehtojen mukainen viivästyssakko ei ole esimerkiksi toimitilarakentamisessa linjassa vahinkoihin, jotka viivästyys voi synnyttää. Vakioehdon mukainen viivästyssakko kattaa auttavasti kiinteistösjoiituksen tuottomenetyksen, mutta ei tilaajan muita viivästy- ja seuraamuskustannuksia, eikä lainkaan tiloissa harjoitettavan toiminnan tuottomenetyksiä.

Korotetut viivästyssakot saattavat toisaalta heikentää sopimuskomppanien yhteistyöilmapiiriä ja johtaa urakoitsijan varhain aloittamaan suojautumiseen kirjeenvaihdossa ja muistiokirjauksissa. Rakennuttajan tulee osaltaan huolehtia oman myötävaikutusvelvollisuutensa piiriin kuuluvien tehtävien hoitamisesta. Aikatauluun pohjautuvat sopimuskannusteet tulisi ottaa korotettujen viivästyssakkojen rinnalla mukaan hankekohtaisiin sopimusehtoihin.

Korotetuille vakuusvaatimuksille voi olla tarvetta tilanteissa, joissa ennakkomaksut ylittävät YSE 36 § mom. 5:n tarkoittaman tason tai urakkasuorituksesta muusta syystä tietoisesti suoritetaan maksuja niin etupainoisesti, että tavanomainen vakuusmäärä ei enää häiriötilanteissa turvaa urakkasopimuksen kaikinpuolista täyttämistä tai ennakkomaksujen takaisinmaksamista.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Sopijapuolten tulisi käydä läpi asiakirjojen pätevyysjärjestys jo neuvotteluvaiheessa ja täsmentää keskenään ristiriitaiset sopimusehdot. Urakkaohjelmassa esitetyt YSE-vakioehdoista poikkeavat sopimusehdot tulee mainita varsinaisessa urakkasopimuksessa.

YSE-vakioehtojen mukaista pätevyysjärjestystä on joissakin RT-sopimusasiakirjamalleissa tarkoituksella muutettu valmistelutyöryhmän yhteisellä päätöksellä. Esimerkkinä tästä on projektinjohtourakkasopimusmalli, jossa PJU-tehtäväluettelo on pätevyysjärjestyksessä YSE-ehtojen edellä siitä syystä, että tehtäväluettelossa kuvataan YSE-ehdoissa huomioon ottamattomia projektinjohtotehtäviä.

Lisä- ja muutostyöt

Lisä- ja muutostyöt ovat valitettavan yleisiä riidanaiheita rakennusallalla. YSE 43 §:n mukaan muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin sen sisällöstä ja vaikutuksista urakkaan on kirjallisesti sovittu.

Pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi ilman kirjallista sopimusta antaa määräyksen tilaajan asianmukaisesti valtuuttama henkilö. Määräys on merkittävä työmaapäiväkirjaan. Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on niin pian kuin mahdollista kirjallisesti sovittava. Lisätöistä on YSE-ehtojen 46 §:ssä oma määräyksensä, jonka mukaan lisätöiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakkaan on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä.

Lisä- ja muutostöihin liittyvät tulokinnat eri urakkamuodoissa ovat tilaajan ja urakoitsijan, kuten myös urakoitsijan ja aliurakoitsijan välisessä yhteistyössä haastavin osa-alue. YSE 43 §:n mukainen ehto on laadittu olettamuksella, että urakasta on sovittu tilaajan etukäteen teettämin suunnitelmin, joita tilaaja myöhemmin muuttaa. Näin ei kuitenkaan kaikissa toteutusmuodoissa ole ja muutoksia esittävät myös urakoitsijat. Kiistoja aiheuttavat muutosten perusteet ja hinnoittelu sekä aikanaan sopimatta jätetyillä muutoksilla ”taktikointi” luovutusvaiheessa ja taloudellisessa loppuselityksessä. Tarkoitushakuisuutta esiintyy molempien osapuolten taholta ja usein riitatapauksiin näyttää liittyvän lisä- ja muutostöiden myöhäinen käsittely, huono yhteistyökulttuuri ja YSE:stä poikkeava menettely sopia muutoksista. Ajallaan sopimisen sijaan muutoksia kerätään hankkeen loppuvaiheeseen tarkoituksena käydä niillä kauppaa mahdollisessa viivästyypäpuksessa tai urakan taloudellisen tuloksen sitä edellyttäessä. Rakennuttaja voi myös syyttää itseään, jos ei edellytä ja edistä lisä- ja muutostöiden ajallaan sopimista.

Lisä- ja muutostöitä koskevat periaatteet ja käytännön menettely tulisi varmistaa jo sopimusta laadittaessa tai viimeistään ensimmäisessä työmaakokouksessa ja urakoitsijakokouksessa.

Lisä- ja muutostöiden ylihinnoittelu on joissakin tapauksissa johtanut sopimusehtoihin, joissa edellytetään YSE-ehtoja pienempää yleiskustannuslisää. Tämä kuitenkin johtaa helposti vain korkeampaan lisä- ja muutostyön tarjoushintaan.

Osapuolten vastuut ja riskien hallinta

YSE-ehtojen lähtökohtana on, että kukin rakennushankkeen osapuoli vastaa omista velvoitteistaan, hankkeen riskit jaetaan osapuolten kesken siten, kuinka kukin voi riskeihin vaikuttaa ja hankkeen piiloriskit pyritään eliminoimaan. Hankkeen harkitsematon riskien jako voi vaikuttaa merkittävästi rakennusurakan hinnoitteluun ja tarjoushalukkuuteen.

Riskienhallintaan on kehitetty menettelyjä, joita on esitetty esimerkiksi RT-ohjeessa Projektinjohtototeutuksen riskienhallinta (RT 10-11081). Menettelyä voi soveltaa myös muihin urakka-työryhmiin. Tilaaja laatii oman riskitarkastelunsa, joka sisältää

projektiriskien ohella erityisesti toiminnallisuus-, liike- ja linkaaririskien tarkastelun. Riskitar- kastelussa voidaan käyttää apuna asiantuntijoita, rakennuttajakonsulttia ja suunnittelijoita. Riskitar- kastelun avulla voidaan tunnistaa tarjouspyynnössä tai sopimuksessa huomioitavia riskejä. Urakoitsijan on esitettävä tarjouksessaan korkeintaan kahden sivun laajuinen projektin riskitarkastelu. Riskitar- kastelussa tulee esittää tärkeimmät riskit kohteen erityispiirteet huomioiden tilaajan antamien tavoite- den kannalta sekä tunnistettujen riskien vasta- toimet.

Maksuaikojen pidentäminen

Urakasuoritusten maksuehto määritetään tarjous- pyyntöasiakirjoissa ja kirjataan urakkasopimukseen. Mikäli sopimuksessa ei ole muuta sovittu, maksu- ehto on YSE 41 §:n mukaan 14 päivää. Laskunkier- toon ja hyväksymisprosessiin liittyvistä syistä on maksuehtona yleistynyt 21 pv jatkuvien pienten vii- västyskorkolaskujen välttämiseksi. Maksuehdon pi- dentäminen aiheuttaa rahoituskuluja, nostaa urak- kahintaa ja kertautuu myös alihankintaketjun maksuehtoihin.

Konkurssilain muutokset ja YSE

YSE 79 §:ssä on tilaajalle annettu oikeus purkaa so- pimus, jos urakoitsija asetetaan konkurssiin. Vanhan käytännön mukaan tilaaja on aina voinut purkaa urakkasopimuksen, mikäli urakoitsija on asetettu konkurssiin. Voimassa oleva konkurssilaki estää kui- tenkin toimimasta vanhalla sopimusehtojen mu- kaisella tavalla. Konkurssilain 3 lukuun on otettu uutena säännöksenä 8 §, jossa säädetään konkurssi- pesän oikeudesta sitoutua velallisen sopimukseen. Säännös on pakottavaa oikeutta ja siitä ei voida so- pia konkurssipesän vahingoksi ennen konkurssin alkua. Tämä tarkoittaa sitä, että YSE 79 §:n mukai- nen sopimusehto tilaajan oikeudesta purkaa sopi- mus urakoitsijan konkurssiin asettamisen jälkeen ei ole enää pätevä.

Konkurssilain 3 luvun 8 §:n mukaan urakoitsijan tultua asetetuksi konkurssiin tilaajan tulee tiedus- tella urakoitsijan konkurssipesältä, sitoutuuko kon- kurssipesä sopimukseen. Jos konkurssipesä ilmoit- taa kohtuullisessa ajassa sitoutuvansa sopimukseen ja asettaa sopimuksen täyttämiseksi hyväksyttävän vakuuden, tilaaja ei saa purkaa sopimusta. Tilaaja saa purkaa sopimuksen vasta, mikäli konkurssipesä ei ota kantaa tiedusteluun kohtuullisessa ajassa tai ei aseta hyväksyttävää vakuuta.

Rakennuskohteen vakuuttaminen ja regressioikeus vahinkotilanteessa

YSE 4 § 2. e) -kohdan mukaan työmaan johtovelvol- lisuuksista vastaava pääurakoitsija vastaa työmaan vakuuttamisesta YSE 38 §:n mukaisesti, ellei kauppalisissa asiakirjoissa ole toisin sovittu.

Ehtojen 38 §:ssä sovitaan rakennuskohteen va- kuuttamisesta. Vakuutusyhtiöiden piiristä on nous- sut vaatimus regressioikeuteen rakennuskohteen vakuutuksen jo korvaamasta vahingosta. Asiaan liit- tyvässä oikeuskäsittelyssä liitot ovat todenneet yh- teisenä kantanaan, että kyseisellä ehdolla on ollut tarkoitus sopia, että:

- vakuutus kattaa koko työmaan (kaikki sivu- ja ali- urakat, rakennuttajan hankinnat ja muut sopi- muksessa mainitut vakuutuskohteet) ja että
- vakuutuksen ottaa vain yksi urakoitsija ja että
- urakoitsijat tai heidän vakuutusyhtiönsä eivät esi- tä toisilleen regressivaateita siltä osin, kuin va- hinkotapahtuma on korvattu vakuutuksesta.

YSE-ehtojen laatijoiden näkemys mukaan tämä vastaa erittäin laajasti pykälän vakiintunutta tulkin- taa sopimusosapuolten sekä vakuutuksia myöntä- vien toimijoiden piirissä.

YSE-ehtojen päivitystarpeet

Suomessa on pitkät YSE-perinteet ja ehdot tunne- taan hyvin alan toimijakunnassa. Tämä on hyvä läh- tökohta sopijapuolten yhteistoiminnalle ja sen ke- hittämislle. YSE-ehdot heijastavat nykyiselläänkin hyvin eri osapuolten näkemyksiä tasapuolisista eh- doista. Ne ovat saaneet laajan hyväksynnän ja käy- tössä suurimmassa osassa elinkeinonharjoittajien välisiä urakkasopimuksia. YSE-ehdot antavat use- assa tilanteessa mahdollisuuden korjata havaittuja ongelmakohtia YSE-vakioehdoista poikkeavilla so- pimus ehdoilla, jotka esitetään tarjouspyyntöasia- kirjoissa.

Rakennuttajien ja urakoitsijoiden piiristä on nous- sut esiin joitakin tarpeita pohtia uudestaan sopi- musehtojen sisältöä muun muassa seuraavista nä- kökulmista:

- tilaajan ja urakoitsijan toisilleen aiheuttaman vii- västysseuraamuksen tasapaino
- ns. kymmenvuotisvastuut piilovirheistä ja täyttä- mättömistä suorituksista
- eri urakkamuotojen huomioimista riskinjaossa, vastuissa ja veloitteissa
- lisä- ja muutostyömenettelyt suunnittelua ja pro- jektinjohtotehtäviä sisältävissä toteutusmuo- doissa
- takuuajan pituus ja rajoitetut erillistakuut varsi- naisen takuuajan jälkeen
- urakoitsijan omat laadunvarmistusmenettelyt (itselleluovutus), vastaanottovaiheen valmiusta-

so, jälkitöiden laatu ja määrä, jälkitöiden pitkityminen vastaanotossa sovitusta ja tämän viivästyttämisen ja monikerkaisten jälkityökatselmusten sanktiointi

- talousrikollisuuden torjuntaan liittyvät veloitteet
- työturvallisuusvastuiden täsmentäminen
- laatu- ja ympäristökiteijöiden korostaminen
- yhteistyöhön ja kumppanuusajattelu.

Kilpailuvirasto on 2.11.1999 antamassaan päätöksessä todennut, että YSE-ehtoissa on sovittu rakennusurakoissa yhtenäisesti noudatettavista viivästys-sakoista, takuuajoista ja rakennusajan ja takuuajan vakuuksista, joita yritykset noudattavat, ellei nimenomaisesti toisin sovi. Nämä ovat sellaisia rakennusallalla kaupankäyntiin liittyviä tekijöitä, joita yritykset voivat käyttää kilpailukeinoina rakennusurakan saamisesta. YSE-ehtojen seurauksena nämä kilpailukeinot on valtaosin suljettu pois rakennus-yritysten välisestä urakkakilpailusta. Nämä sopimusehtojen määräykset ovat kilpailunrajoituslain 6 §:ssä kiellettyjä samalla tuotanto- tai jakelupor-taalla toimivien elinkeinonharjoittajien yhteenliitty-mien aikaansaamia järjestelyjä, joilla rajoitetaan ja ohjataan horisontaalisessa tasossa yritysten kilpai-lukeinojen käyttöä.

Sopimusehtojen mukaisten viivästysakkujen ja vakuuksien määrät ovat taloudellisilta vaikutuksil-

taan vähäiset rakennusurakoiden kokonaisarvoon nähden ja toisaalta järjestelyillä on saatujen selvi-tysten mukaan myös alan kilpailuolosuhteita edis-täviä vaikutuksia.

YSE 1998 -ehtoja valmistelleessa työryhmässä on ollut merkittävästi edustettuna myös rakennusalan yritysten asiakastaho. Koko työryhmä on esittänyt lausuntonaan, että YSE 1998 -sopimusehdot eivät ole kilpailunrajoitus, vaan ne ovat omiaan edistä-mään tervettä hinta- ja laatukilpailua.

Kilpailuvirasto katsoo, että näillä perusteilla YSE 1998 -sopimusehtoihin sisältyvillä edellä selostetuilla kilpailunrajoituslain 6 §:n vastaisilla kilpailunra-joituksilla on sellainen kilpailunrajoituslain 12 §:ssa tarkoitettu vain vähäinen vaikutus taloudelliseen kil-pailuun, että Kilpailuvirasto ei pidä tässä vaiheessa perusteltuna tehdä kilpailunrajoituslain 8 §:n 3 mo-mentissa tarkoitettua esitystä asian käsittelemises-tä kilpailuneuvostossa. Kilpailuvirasto edellyttää kuitenkin, että ehtoja seuraavan kerran uudistetta-essa kyseiset kilpailunrajoitukset poistetaan, tai jos niitä pidetään välttämättöminä, niille haetaan poik-keuslupaa, jolloin asia tulee viraston uudelleen har-kittavaksi.

Kilpailuviraston päätöksessään esittämä kanta nostaa kynnystä ryhtyä uudistamaan YSE 1998 -so-pimusehtoja.

50 kysymystä YSEstä

Pia Klementjeff

Kirjassa käydään käytännönläheisten kysymysten ja vastausten avulla läpi Rakennusurakan yleisten so-pimusehtojen (YSE 1998) soveltamistilanteita, joihin usein liittyy tulkintaongelmia tai joihin on vaikeaa omin avuin löytää vastausta. Lisäksi esitellään tuo-reimman oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden kannan-ottoja YSE-ehtojen tulkintaan ja soveltamiseen.

2. painos

Rakennustieto Oy, 2014

ISBN 978-952-267-019-9

135 s.



Tilaukset verkkokaupasta www.rakennustietokauppa.fi
Puh. 0207 476 366

RAKENNUSTIETO