



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](#)

Huomautuksentekovelvollisuus sivu-urakan alistamismenettelyssä

Antti Isohanni, varatuomari
Konsulttikamari Oy
antti.isohanni@kolumbus.fi

Yleistä

Rakennusalan sopimussuhteissa on voimassa ns. lojaliteettivelvollisuus. Sen mukaan sopijapuolten on kohtuullisessa määrin kiinnitettävä huomiota myös toisen osapuolen etuihin, eikä sopijakumppanin erehdyksiä saa tietoisesti käyttää hyväksi. Sopijakumppanin erehdyksestä tai virheestä on huomautettava toista osapuolta, jotta tämä voisi korjata tilanteen ja siten voitaisiin välttää vahingot. Huomautuksentekovelvollisuutta koskevilla ehtoilla on tarkoituksenaan toisaalta varjella huomautuksentekovelvollisen omia etuja ja myös tarkoitus varata huomautuksen saaneelle tilaisuus ryhtyä toimenpiteisiin, joilla huomautuksen tarkoittama olosuhde saadaan korjattua. Jos huomautuksentekovelvollisuus laiminlyödään, siitä saattaa seurata, ettei havaittuun epäkohtaan voida enää myöhemmin vedota. Mikäli huomautuksen saaja pitää huomautusta aiheettomana, kannattaa hänen esittää huomautuksen tekijälle vastalause, jottei tämä katsoisi vaihteloa reklamaation hyväksymiseksi.

Huomautuksentekovelvollisuus voidaan täyttää joko kirjaamalla asia työmaakokouksen pöytäkirjaan tai ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle.

Huomautuksen on oltava asiallinen, selkeä ja neutraali. Siitä on käytävä ilmi ilmoituksen syy, mahdolliset seuraamukset sekä reklamaation tekijän mahdolliset vaatimukset. Reklamaatioon voidaan, ja usein on jopa suotavaa, sisällyttää ehdotuksia jatkoitoimenpiteiksi tai varaus vaatimusten myöhempään esittämiseen.

Jos vastapuolen toiminta, esimerkiksi kun rakennuttaja laiminlyö myötävaikutusvelvollisuutensa, aiheuttaa urakoitsijalle töiden viivästymistä ja sitä kautta vahinkoja, tulee urakoitsijan huomautuksessa vaatia suoritusajan pidennystä ja täysimääräistä korvausta vahingoista. Jos huomautuksentekohetkellä ei vielä tiedetä lisäajan tai vahingonkorvauksen määrää, tulee huomautuksessa varata oikeus näiden vaatimusten myöhempään esittämiseen. Tämä sen vuoksi, että korkein oikeus on julkaisemattomassa tuomiossa (KKO:n tuomio nro 4039, D: no S 97/792, 21.12.1998) hylännyt urakoitsijan vaatimukset saada korvausta rakennuttajalta myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta.

Hylkäyksen syynä oli, että urakoitsijan reklamaatiosta ei käynyt ilmi, että urakoitsija vaati korvausta kyseisten viivästysten johdosta, eikä hän ollut tehnyt reklamaatiossa varasta korvausvaatimuksen tekemiseen myöhemmin, kun korvausvaatimuksen määrä oli saatu selvitettyä.

KKO:n ratkaisun perustelujen mukaan YSE 1983:n 37 §:n 1. kohdan ehto, joka on sama kuin YSE 1998 23 §:ssä, merkitsee sitä, että ehdon toisessa virkkeessä tarkoitetusta reklamaatiosta on ilmettävä, että urakoitsija haluaa varata itselleen oikeuden vaatia korvausta rakennuttajalta sopimusrikkomuksesta aiheutuvista lisäkustannuksista. KKO katsoi myös tuomiossa, että urakoitsijan työmaakokousten pöytäkirjamerkintöihin merkityjä huomautuksia, jotka koskivat suunnitelmien puutteita sekä muita rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuksiin laiminlyöntejä, ei voida katsoa YSE 1983 37 §:n 1. kohdan toisen lauseen mukaisiksi ilmoituksiksi, vaan ne on tarkoitettu mainitun pykälän ensimmäisessä virkkeessä huomautuksiksi ilmoitettujen epäkohtien poistamiseksi. KKO:n tuomion esiin tuoman käytännön mukaan tämä merkitsee sitä, että mikäli reklamaatiolla halutaan varata oikeus lisäkorvauksiin ja -aikaan, sen tulee sisältää vähintään reklamaation aiheuttamisperuste sekä mitä vaatimuksia esitetään, tai mikäli lisäaika- tai korvausvaatimuksia ei vielä huomautuksen tekoajkaan voida tietää ja siten esittää, on varattava oikeus lisäkorvausten ja lisäajan vaatimiseen myöhemmin niiden selvitettyä.

Rakennusurakkasopimusta koskevan reklamaation osalta edellä mainittu KKO:n ratkaisu edustaa tiukan formaalista tulkintaa. KKO:n linja ei kuitenkaan ole ollut kovin yhtenäinen. Muotovaatimuksesta on tingitty mm. julkaistussa tapauksessa KKO 1990:75, jossa sopimuksen purkaminen hyväksyttiin, vaikka kirjallista varoitusta ei ollut annettu. Saman suuntainen oli ratkaisu KKO 2014:26, jossa tulkittiin joustavasti vaatimusten esittämistä koskevaa YSE 1998 73 §:ää. Oikeuskäytännössä lisä- ja muutostöihin liittyvät menettelymääräykset ovat usein osoittautuneet ongelmalliseksi. Varsinkin välimiesmenettelyssä YSE:n määräyksistä poikennut osapuolten välisen käytäntö on yleensä otettu huomioon ja sen on katsottu syrjäyttäneen YSE:n menettelytapamääräykset. Osin toisenlaiseen ratkaisuun on päädytty ta-

pauksessa KKO 2008:19. Ratkaisu on herättänyt keskustelua.

Huomautusentekovelvollisuus alistamisehtojen mukaan

Alistamisehtojen pää- ja sivu-urakoitsijoiden ilmoitusvelvollisuutta on käsitelty kohdassa 9. Siinä on kerrottu reklamaatiovelvollisuutta koskevat määräykset ja menettelytavat, joita osapuolten on noudatettava eri osapuolten viivästympaauksissa. Sen mukaan pää- ja sivu-urakoitsijoiden on reklamoitava rakennuttajalle muiden urakoitsijoiden työsuorituksen viivästyessä.

Muutoin reklamaatiovelvollisuutta ja vahingonkorvausvaatimuksia koskevilla asioissa tulee noudattaa urakkasopimuksen ja rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 ehtoja alistamisehtojen 3.1 kohdan mukaisesti.

Viivästys

Sivu-urakoitsijan lievä viivästys

Kun pääurakoitsija on havainnut sivu-urakoitsijan töiden viivästyminen, joka vaarantaa sivu-urakoitsijan töiden sopimuksenmukaisen valmistumisen, pääurakoitsijan on tehtävä tästä rakennuttajalle ja sivu-urakoitsijalle ilmoitus. Tällöin viivästyminen ei ole muodostunut niin vakavaksi ja olennaiseksi, että sillä olisi merkitystä koko hankkeen viivästykselle. Alistamisehtojen kohdan 9.1 mukaan kyse on ns. lievästä viivästyksestä. Edellytyksenä on kuitenkin, ettei sivu-urakoitsijan töiden viivästyminen ole johtunut rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tai urakkasopimuksen muiden ehtojen mukaisista urakka-ajan pidennykseen oikeuttavista syistä.

Tällä pääurakoitsijan kirjallisella ilmoituksella annetaan käytännössä rakennuttajalle mahdollisuus saada sivu-urakoitsija lopettamaan sopimuksenvastainen menettelynsä työn aloittamisen tai suorituksen osalta ja näin saavuttaa urakkasopimuksessa sovitun työsuorituksen vaihe sovitussa aikataulussa.

Kirjallinen ilmoitus voi olla myös osapuolten – rakennuttajan, pääurakoitsijan ja sivu-urakoitsijan yhteinen seurantalaveri, josta on laadittu kirjallinen muistio tai vastaava asiakirja kuten esimerkiksi sähköisesti tehty ilmoitus ja joka on jaettu mainituille osapuolille.

Kun rakennuttaja on saanut pääurakoitsijan ilmoituksen alistetun sivu-urakoitsijan viivästyksestä, rakennuttajan on ryhdyttävä toimiin viivästyneen sivu-urakoitsijan kanssa toimenpiteistä, joilla välttävään häiriötilanne voidaan estää, korjata tai sen vaikutus minimoida ja sopimuksenmukainen olosuhde palauttaa. Urakkasopimuksen mukaan ainoastaan rakennuttajalla on mahdollisuus toimia asiassa, sillä pääurakoitsijalla ei ole alistamisehtojen

tai oman urakkasopimuksensa puitteissa toimintavaltuuksia alistettua sivu-urakoitsijaa kohtaan.

Sivu-urakoitsijan olennainen viivästys

Mikäli alistetun sivu-urakoitsijan viivästys on olennainen eli viivästyksellä saattaa olla vaikutusta urakan määräaikaiseen valmistumiseen, pääurakoitsijan on työmaan koordinaattorina tehtävä ilmoitus rakennuttajalle sekä sivu-urakoitsijan takajalle. Samalla pääurakoitsijan on tehtävä myös ehdotus tarvittavista toimenpiteistä, joihin rakennuttajan on ryhdyttävä. Vastaisen näytön varalta tämä ilmoitus kannattaa tehdä yleensä kirjallisesti. Toimenpide-ehdotus voi esimerkiksi olla, että alistetun sivu-urakoitsijan tulee lisätä työmaalla työntekijöiden määrää, kuroa kiinni aikataulua ylittöiden teettämällä tai että osa sivu-urakan työsuorituksesta teetetään sivu-urakoitsijan aliurakoitsijalla. Ehdotetuilla toimenpiteillä on tarkoitus saada sivu-urakoitsija ryhtymään toimenpiteisiin yhteisen aikataulun kiinni saamiseksi.

Ellei rakennuttaja suostu pääurakoitsijan esittämiin kohtuullisiin vaatimuksiin, pääurakoitsija ei ole vastuussa niistä sivu-urakoitsijan työn viivästyksestä aiheutuvista vahingoista, jotka olisi voitu pääurakoitsijan esittämällä toimilla välttää. Tällöin rakennuttaja ei voi vedota alistamisehtojen kohdan 7 vastuunrajoitukseen.

Koska rakennuttaja on sekä alistamissopimuksessa että urakkasopimuksissa osapuolena, rakennuttajalla on oikeus ainoastaan olennaisesti viivästyneen sivu-urakoitsijan urakkasopimuksen purkamiseen. Pääurakoitsija ei siten ole oikeutettu purkamaan sivu-urakkasopimusta, koska pääurakoitsija ei ole sivu-urakkasopimuksen osapuoli.

Pääurakoitsijan viivästys

Pääurakoitsijan viivästyessä omassa urakasuorituksessaan on alistettujen sivu-urakoitsijoiden tehtävä kirjallinen ilmoitus pääurakoitsijalle ja rakennuttajalle.

Jos viivästys on olennainen eli sellainen, jossa viivästyminen saattaa aiheuttaa koko urakan myöhästymisen urakkasopimuksen mukaisesta suoritusajasta, sivu-urakoitsijalla on oikeus vaatia rakennuttajaa järjestämään alistamissopimusosapuolten kesken neuvottelu tarvittavista toimenpiteistä. Tällöin rakennuttajan tulee etsiä keinoja, joilla pääurakoitsija saa urakkasuorituksensa jälleen yhteisesti sovitun aikataulun mukaiseksi.

Alistamisehtojen kohdassa 9.4 olevalla ehdolla sivu-urakoitsijan ilmoitusmenettelystä on haluttu selkeyttää tilanteita, joissa sivu-urakoitsija väittää esimerkiksi työsuoritusten myöhästymisen johtuneen pääurakoitsijasta. Ehdon tarkoittaman menettelyn etuna on myös se, että esimerkiksi aikataulullis-

set erimielisyydet voidaan selvittää vielä silloin, kun tilanne on todennettavissa.

Jos sen sijaan sivu-urakoitsija ei ole tehnyt ilmoitusta rakennuttajalle, ei vastaanottotarkastukseensa tehdyille väitteille enää voida antaa merkitystä, vaan sivu-urakoitsijan voidaan katsoa menettäneen puhevaltansa ko. asiassa.

Jos pääurakoitsijan työsuoritus viivästy kohtuuttomasti tai pääurakoitsija osoittautuu muutoin kyvyttömäksi suorittamaan urakkasopimuksen mukaista urakkasuoritusta, rakennuttaja voi joutua purkamaan pääurakoitsijan urakkasopimuksen.

Purkautuneesta pääurakoitsijan urakkasopimuksesta huolimatta rakennushanke voi jatkaa yhteiseen aikatauluun osapuolten mahdollisesti tekemien tarkistusten ja viivästyksestä aiheutuneista lisäkustannuksista sopimisen jälkeen, mikäli rakennuttaja saa valittua suhteellisen nopeasti työmaalle uuden pääurakoitsijan, joka ottaa vastatakseen myös alistamisesta koskevat vastuut. Tällöin myös muiden aikaisempien alistettujen sivu-urakoitsijoiden on solmittava uusi alistamissopimus uuden pääurakoitsijan ja rakennuttajan kanssa. Käytännössä tämä onnistuu erittäin harvoin.

Yleensä pääurakkasopimuksen purkautuessa päättyy myös alistamissopimus, jolloin töiden yhteensovittaminen siirtyy rakennuttajan vastuulle.

Alistamismenettelyllä rakennuttaja ei siirrä alistetuille sivu-urakoitsijoille vastuuta pääurakoitsijan valinnasta tai sen epäonnistumisesta. Pääurakoitsijan taloudellisen tai teknisen suorituskyvyn selvittämisvastuu säilyy edelleen rakennuttajalla, jonka tulee myös korvata epäonnistuneesta pääurakoitsijan valinnasta aiheutuneet vahingot niistä kärsineille urakoitsijoille. Pääurakoitsijalle on alistamisehtojen kohdassa 2 varattu oikeus lausua mielipiteensä mahdollisesta alistettavasta sivu-urakoitsijasta. Alistamisehdoissa ei ole varattu vastaavaa mahdollisuutta alistettaville sivu-urakoitsijoille ottaa kantaa pääurakoitsijan valintaan.

Siinäkin tapauksessa, että alistettavalla sivu-urakoitsijalla katsottaisiin olevan oikeus kieltäytyä hyväksymästä rakennuttajan valitsemaa pääurakoitsijaa, ei tämäkään mahdollisuus poista rakennuttajan ensisijaista vastuuta pääurakoitsijan valinnasta. Usein käytännössä tilanne on se, että erikoisurakoitsijoiden antaessa urakkatarjouksia rakennuttajalle, rakennuttaja ei ole tässä vaiheessa vielä valinnut pääurakoitsijaa. Silloin alistettavalla sivu-urakoitsijalla ei ole edes tiedossa sitä, kenen urakoitsijan teknistä tai taloudellista suorituskykyä selvitystä tulisi edes tehdä.

Urakkasopimuksen purkaminen

Rakennuttajalla on YSE 1998 78–81 §:ssä mainituilla syillä oikeus purkaa sopimus. Purkamisehdot ovat samat oli sitten kyse pääurakoitsijasta tai alistetusta sivu-urakoitsijasta. Näissä ehdoissa purkamisen edellytyksenä on olennainen sopimusrikkomus, mutta kuitenkin ei vaadita, että urakkasopimuksen purkuun johtava sopimusrikkomus olisi aiheutettu tuottamuksellisesti. Sen sijaan alistamisehdoissa ei urakkasopimuksen purkamisehtoja ole määritelty.

Kun pääurakoitsija ehdottaa rakennuttajalle alistamisehtojen kohdan 9.2 mukaisesti asiantilan vaativana toimenpiteenä sen, että alistetun sivu-urakoitsijan urakkasopimus tulee purkaa, rakennuttajan on tällöin arvioitava, ovatko sivu-urakkasopimuksen purkamisen edellytykset olemassa, vai saadaanko ongelma korjattu muulla tavoin.

Jos urakkasopimuksen purkamisen edellytyksiä ei ole ollut ja rakennuttaja siitä huolimatta purkaa joko pää- tai alistetun sivu-urakkasopimuksen, joutuu rakennuttaja tällöin korvausvelvolliseksi aiheuttomasta urakkasopimuksen purkamisesta.

Mikäli rakennuttaja viivyttelee kohtuuttomasti alistetun sivu-urakkasopimuksen purkautuessa, uuden alistettavan sivu-urakoitsijan valinnassa tai uuden alistettavan sivu-urakoitsijan valinta muutoin kohtuuttomasti viivästy, joutuu rakennuttaja korvausvelvolliseksi muille urakoitsijoille viivästyksen aiheuttamista vahingoista. Mikäli uuden alistettavan sivu-urakoitsijan valinta viivästy taasen huomattavan pitkään, voidaan joutua tilanteeseen, jossa muillekin urakoitsijoille aiheutuu viivyttelyn takia niin vakavia häiriöitä, että muutkin urakkasopimukset ja sitä myötä myös alistamissopimus mahdollisesti joudutaan purkamaan. Koska urakkasopimusten purkamisen on aiheuttanut rakennuttajan laiminlyönti uuden alistettavan sivu-urakoitsijan sopimuksen solmimisesta, on rakennuttaja korvausvelvollinen puretuille urakoitsijoille urakkasopimuksen purkamisesta aiheutuneista vahingoista, kuten saamatta jääneestä katteesta.

Mikäli rakennuskohteen viivästyminen tai sopimuksen vastainen suoritus on aiheutunut esimerkiksi siitä syystä, että rakennuttaja ei ole toimittanut pää- tai sivu-urakoitsijalle oikea-aikaisesti tarvittavia suunnitelmia tai on muuten laiminlyönyt noudattaa myötävaikutusvelvollisuutta koskevia ehtoja, rakennuttajan on annettava urakoitsijoille viivästyssakotonta lisäaika suorituksen tekemiseen ja myös korvattava urakoitsijoille aiheutuneet lisäkustannukset.

Menettelyohjeita sivu-urakan purkamiseen

Sivu-urakkasopimuksen purkautuessa sekä pää- että muut sivu-urakoitsijat ovat velvollisia myötävaikuttamaan siihen, että rakennuttaja saa purkautuneen sivu-urakan työt käyntiin mahdollisimman vähin häiriöin. Purkautuneen urakan työsuorituksen jatkaminen voi kohdistua kuitenkin vain sellaisiin toimiin, jotka ovat välttämättömiä purkautuneen sivu-urakan urakkasuorituksen suojaamiseksi vahingoittumiselta tai muiden urakoitsijoiden töiden viivästyksen estämiseksi tai purkautumisesta aiheutuvien muiden haittojen poistamiseksi. Tällä myötävaikuttamisella ei siten tarkoiteta purkautuneen sivu-urakoitsijan urakkasopimuksen mukaisia töitä, joilla olisi tarkoitus jatkaa osaksikään sivu-urakkaan kuuluvia töitä.

Urakoitsijoiden on ensin sovittava suoritettavista toimista rakennuttajan kanssa, koska vastuu työmaan suojauksista tai työmaalla ilmenevien haittojen poistamisesta ja töiden uudelleen käynnistämisestä on rakennuttajalla. Samalla on sovittava mahdollisten suojausten aiheuttamien lisäkustannusten korvaamisesta. Toimenpiteistä aiheutuvaan suoritusajan pidennykseen urakoitsijat ovat oikeutettuja rakennusurakan yleisten sopimusehtojen periaatteiden mukaisesti. Ohjetta näiden lisäkustannusten ja -ajan korvausten sopimisperiaatteisiin on saatavissa YSE 1998 43–47 §:n lisä- ja muutostöitä koskevien ehtojen periaatteista.

Alistetun sivu-urakkasopimuksen purkaminen

Joissain tapauksissa voidaan joutua tilanteisiin, joissa joudutaan harkitsemaan, onko alistetun sivu-urakkasopimuksen purkautumisella niin olennainen vaikutus alistamisen edellytyksiin, että myös koko alistamissopimus on purettava. Pahimmillaan sivu-urakkasopimuksen purkaminen voi aiheuttaa niin vakavan häiriötilanteen muidenkin urakoitsijoiden työsuorituksille, että rakennuttaja voi joutua purkamaan myös muut urakkasopimukset.

Pääurakkasopimuksen purkamisen erityispiirteitä

Rakennuttajan kannattaa huomioida pääurakoitsijan urakkasopimuksen purkamista harkitessaan se seikka, että mikäli pääurakkasopimus puretaan, päättyy käytännössä myös alistamissopimus. Näin varsinkin silloin, mikäli uuden pääurakoitsijan valinta viivästy pidemmäksi aikaa.

Rakennuttaja voi purkaa urakkasopimuksen YSE 1998 79 §:n mukaan, mikäli pää- tai alistettu sivu-urakoitsija asetetaan konkurssiin. On kuitenkin huomioitava, että voimassa olevan konkurssilain 3. luvun 8 §:n mukaan konkurssipesällä on oikeus si-

toutua velallisen eli konkurssiin menneen urakoitsijan sopimukseen. Säännös on pakottavaa oikeutta ja siitä ei voida sopia konkurssipesän vahingoksi ennen konkurssin alkua. Samoin pääurakoitsijan tai alistetun sivu-urakoitsijan takaajalta on tiedusteltava, onko tällä halukkuutta jatkaa konkurssiin menneen urakoitsijan työsuoritusta urakan valmistumiseen saakka.

Pääurakoitsijan keskeisestä asemasta työmaan vetäjänä, koordinaattorina ja töiden yhteensovittamisvelvollisuuden hoitajana seuraa käytännössä myös alistamissopimuksen purkautuminen, ellei pääurakoitsijan takaaja tai konkurssipesä ota varsin nopealla aikataululla jatkaakseen konkurssiin menneen pääurakoitsijan työsuoritusta. Tällöin myös yhteensovittamistehtävä ja töiden koordinointi sekä niihin liittyvät vastuut palaavat rakennuttajalle. Alistamissopimuksen purkaututtua pääurakoitsijan konkurssin johdosta vastuukysymykset tulee ratkaista rakennuttajan ja alistettujen sivu-urakoitsijoiden välillä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

Sekä pää- että sivu-urakoitsijoiden purkamistilanteista syntyy työmaalla tehotomuutta ja töiden lykkääntymistä, jolloin saatetaan joutua kohtaamaan se, että muut urakoitsijat eivät olekaan halukkaita tekemään urakkaa alkuperäisellä urakkasopimuksen mukaisella hinnalla. Alistamusehtojen kohdan 9.3 mukaan rakennuttaja on velvollinen korvaamaan sivu-urakkasopimuksen purkamisesta aiheutuvat vahingot muille urakoitsijoille.

Konkurssipesän ja takaajan oikeus jatkaa purkautuneen urakkasopimuksen mukaisia urakoitsijan töitä

Konkurssipesän tai takaajan hyväksymisen edellytyksenä urakkasopimuksen mukaisten töiden jatkamiselle on, että konkurssipesä tai takaaja voi osoittaa rakennuttajalle omaavansa taloudellisesti ja teknisesti suorituskykyisen, ammattitaitoisen ja työn loppuun suorittamiseen kykenevän organisaation sekä tarpeellisen työkapasiteetin.

Tämä tarkoittaa sitä, että YSE 1998 79 §:n mukainen sopimusehto rakennuttajan oikeudesta purkaa urakkasopimus urakoitsijan konkurssiin asettamisen jälkeen ei välttämättä ole pätevä. Konkurssi muodostaa kuitenkin YSE 1998 79 §:n mukaisen purkuperusteen. Rakennuttajan on siten oltava aktiivinen ja purettava urakkasopimus käyttäen purkuperusteena urakoitsijan konkurssiin menoa.

Konkurssilain 3. luvun 8 §:n mukaan urakoitsijan tultua asetetuksi konkurssiin, rakennuttajan tulee tiedustella urakoitsijan konkurssipesältä, sitoutuuko konkurssipesä kyseisen urakan loppuunsaattamiseen. Jos konkurssipesä ilmoittaa kohtuullisessa ajassa sitoutuvansa sopimukseen ja asettavansa

sopimuksen täyttämiseksi hyväksyttävän vakuuden, rakennuttaja ei voi purkaa urakkasopimusta. Rakennuttaja voi purkaa sopimuksen, vasta mikäli konkurssipesä ei ota kantaa tiedusteluun sopimukseenmukaisen työn jatkamisesta kohtuullisessa rakennuttajan ilmoittamassa määräajassa tai ei aseta hyväksyttävää urakkasopimuksen ehtojen mukaisia vakuutta.

Urakkasopimuksen purkamisesta tulee ilmoittaa myös urakoitsijan takaajalle, jolla on oikeus ottaa työt jatkaakseen. Takaajan tulee siten kirjeessä asetetussa määräajassa ilmoittaa, ottaako takaaja jatkaakseen urakoitsijan töitä.

Kirjallisuus

Halila, Heikki: Rakennuttajan tiedonantoantovelvollisuudesta rakennusurakassa, Vammala 1972.

Halila, Heikki-Hemmo, Mika: Sopimustyypit, 2. painos, Helsinki 2008.

Hoppu, Esko: Alistamisesta rakennusurakassa. Sivu-urakoiden alistamista pääurakkaan koskeva oikeudellinen tutkimus. Vammala 1972.

Isohanni, Antti: Defensor Legis N:o 4/2014. Oikeustapauskommentti. Pääurakoitsijan vastuu rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan sivu-urakoitsijan ja tämän aliuurakoitsijan rikottua työturvallisuutta koskevia säännöksiä – Vaasan HO:n 1.10.2013 antaman tuomion nro (R 12/359) arviointia.

Isohanni, Antti: Defensor Legis N:o 2/2015. Rakennuttajan urakoitsijoiden keskinäisistä vastuista sekä huomautuksetekovelvollisuudesta sivu-urakan alistamismenettelyssä.

Isohanni, Antti: Sivu-urakan alistamismenettelystä rakennusurakassa, Vammala 2007.

Isohanni, Antti-Lehtinen, Reijo S: Räjätystöiden työturvallisuusrikosvastuusta, Rakentajain kalenteri 2015.

Laine, Juha: Rakennusvirheistä. Hämeenlinna 1993.

Liuksiala, Aaro – Stoor, Pia: Rakennusurakkasopimukset, 7. painos, Helsinki 2014.

Rudanko, Matti: Rakennuttajan myötävaikuttamis-häiriöistä rakennusurakassa. Vammala 1989.