



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](#)

Osapuolten keskinäiset vastuut sivu-urakan alistamismenettelyssä

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

Osa- ja jaetun urakan vastuukysymyksiä

Jaettua urakkamuotoa käytettäessä, jota voidaan kutsua myös osaurakkatyypiseksi urakoinniksi, rakennuttajalla on sopimussuhde sekä pääurakoitsijaan että kuhunkin sivu-urakoitsijaan. Pääurakoitsijalla ei ole sopimussuhdetta sivu-urakoitsijoihin, eivätkä sivu-urakoitsijat ole keskenään sopimussuhteessa. Jokainen urakoitsija vastaa oman urakkansa sopimuskumppanisuudesta rakennuttajalle.

Jaetussa urakassa projektinjohto-organisaatio kilpailuttaa eri urakat suunnitelmien valmistumisen myötä. Urakkamuoto mahdollistaa myös suunnittelun, hankintojen ja toteutuksen yhdistämisen ja siitä seuraavan ajallisen limityksen ja toteutumisajan lyhentymisen. Osaurakkasopimuksia voidaan tehdä eri muodoissa ja ryhmitellä projektinjohtototeuttajan suoritusvelvollisuuden laajuuden perusteella projektinjohtorakennuttamiseen, projektinjohtopalveluun ja projektinjohtourakointiin. Muodot eroavat lähinnä siinä, sisältyvätkö projektinjohtototeuttajan tehtäviin esimerkiksi työmaan johtopalvelut ja tekeekö toteuttaja hankintasopimukset omiin nimiinsä vai tilaajan nimiin.

Jaetussa urakassa rakennuttaja tekee valitsemiansa pää- ja sivu-urakoitsijoiden kanssa urakkasopimukset samaan rakennuskohteeseen kuuluvista erillisistä urakoista, jolloin rakennuttajalle syntyy sopimussuhde näiden kanssa. Sen sijaan pää- ja sivu-urakoitsijoiden kesken ei muodostu sopimussuhdetta eivätkä myöskään sivu-urakoitsijat ole keskenään sopimussuhteessa. Rakennuttajalle muodostuu tällöin riski urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista.

Jos jaetussa tai osaurakassa jokin rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija aiheuttaa myöhästymisellä tai työvirheen kautta vahinkoa muille urakoitsijoille, vahinkoa kärsineet urakoitsijat voivat hakea omalta sopimuskumppaniltaan eli rakennuttajalta vahingonkorvausta tämän myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Vahingot on korvattava YSE 1998 24–25 §:n mukaan täysimääräisesti. Rakennuttaja voi edelleen hakea vahingonkorvausta vahingon aiheuttaneelta sopimuskumppaniltaan heidän välisen sopimuksen mukaisilla ehdoilla, jolloin muodostuu riski siitä, ettei rakennuttaja saa täysimääräistä korvausta aiheutuneista vahingoista.

Helsingin HO 5.2.2004, tuomio nro 325; Sähköurakoitsija ei ollut tilaajasta johtuvasta syystä voinut aloittaa kaikkia urakkaohjelman mukaisia töitä ajoissa, eikä voinut edetä urakassaan ennalta sovitun aikataulun mukaisesti. Alkuperäisen urakka-ajan päättymisen ja vastaanototarkastuksen jälkeen oli jouduttu tekemään poikkeuksellisen paljon urakkaan kuuluvia töitä ja töiden tekeminen oli myös vaikeutunut. Hovioikeus totesi, että urakoitsijalle oli näistä syistä johtuen aiheutunut lisäkustannuksia, joita urakoitsija ei ole kohtuudella voinut ottaa huomioon ja jotka rakennuttaja on YSE 1983 34 §:n nojalla velvollinen korvaamaan. Hovioikeus katsoi, että urakoitsijalle aiheutuneen ylimääräisen työn määrää ei ole mahdollista täsmällisesti näyttää toteen. Tämän vuoksi ylimääräisten töiden määrää arvioitiin esitetyn näytön perusteella. Hovioikeus velvoitti tilaajan maksamaan urakoitsijalle 77.787,25 euroa vahingonkorvauksena.

YSE 1998 34 §:n mukaan rakennuttaja vastaa oman myötävaikutusvelvollisuutensa sopimuksenmukaisesta täyttämisestä 24–25 §:ien mukaisessa laajuudessa. Sen mukaan rakennuttaja on velvollinen korvaamaan urakoitsijalle vahingon, joka aiheutuu rakennuttajan velvollisuuksien laiminlyönnistä. Vastuu on siten täysimääräistä tuottamusperusteista vastuuta. Käytännössä myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti voi tarkoittaa esimerkiksi tarvittavien lupien tai suunnitelmien toimittamista myöhässä ja tätä kautta aiheutetaan urakoitsijan työn vaikeutumista tai viivästymistä.

Rakennuttajalla on vastuu valitsemiansa sivu-urakoitsijoiden ja pääurakoitsijalla käyttämiensä omien aliurakoitsijoiden töistä. Tämä vastuu perustuu YSE 1998 24 §:n 3. kohdan ehtoon, jonka mukaan sopijapuoli vastaa alaistensa ja asiantuntijoidensa sekä urakan täyttämässä mahdollisesti käyttämiensä muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä. Lisäksi YSE 1998 24 §:n 1. kohdan mukaan sopijapuoli vastaa kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksien sopimuskumppanisuudesta täyttämisestä sekä YSE 1998 24 §:n 2 c kohdan mukaan mm. tekemistään töistä ja hankkimistaan rakennustavaroista sekä rakennusosista.

YSE 1998 25 §:n 1. kohdan mukaan sopijapuolen vastuu käsittää, ellei urakkasopimuksessa tai yleisissä sopimusehdoissa muuta määrätä, velvollisuuden korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvollisuudet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopijapuolelle.

YSE 1998 35 §:n mukaan mikäli urakasuoritus on rakennuttajasta aiheutuvasta syystä kokonaan tai osittain keskeytyksissä tai viivästynyt urakkasopimuksessa sovitusta valmistumisajankohdasta taikka takuu-aika on mainitusta syystä pidentynyt, rakennuttaja on velvollinen korvaamaan urakoitsijan osoittamat lisäkustannukset tai suorittamaan ennalta sovitun sopimussakon. Lisäkustannusten arviointiin saa tukea YSE 1998 47 §:n omakustannushinnan määrittelystä, jossa korvattaviin lisäkustannuksiin on sisällytetty myös yleiskustannukset. YSE 47 § f kohdan mukaan omakustannushintaan kuuluu myös 12 %:n yleiskustannuslisä.

Tällaisia korvattavia ylimääräisiä kustannuksia voivat olla sivu-urakoitsijan aiheuttamat lisääntyneet palkka- ja sosiaalikulut, työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset, varastoinnista aiheutuneet lisäkustannukset ym. Lisäkustannuksia voi aiheutua myös siitä, että työsuoritus siirtyy suoritettavaksi epäedullisempaan vuodenaikaan – kesästä talviaikaan – jolloin kustannuksia syntyy ylimääräisistä suojauksista, lumitöistä, lämmityskustannuksista ja tuottavuuden alentumisesta.

Hankaluuksia rakennuttajalle saattaa aiheutua siitä, että rakennuttaja joutuu vastaamaan töiden koordinoimista, työjärjestelystä sekä aikataulun valvonnasta. Vaikka eri urakoitsijat joutuvat ottamaan huomioon muut samalla rakennustyömaalla työskentelevät urakoitsijat YSE 1998 7 § 1. kohdan mukaan, on jaettu- tai osaurakkatyyppinen urakamuoto rakennuttajan kannalta riskialtis.

Sivu-urakan alistamismenettely

Alistamissopimuksella ei muuteta varsinaisten urakkasopimuksien ehtoja

Sivu-urakan alistamisehtojen 3.1 kohdan mukaan alistamissopimuksella ei muuteta alistamisesta johtuvia seikkoja lukuun ottamatta, rakennuttajan, pääurakoitsijan ja sivu-urakoitsijan oikeuksia ja velvollisuuksia siitä, miksi ne on asianosaisten välisissä urakkasopimuksissa sovitut.

Rakennuttajan ja pääurakoitsijan sekä toisaalta rakennuttajan ja kunkin sivu-urakoitsijan välisissä sopimussuhteissa ensisijaisesti ratkaiseva asiakirja on siten näiden keskenään solmima urakkasopimus. Alistamissopimus on siten asiakirjojen päte-

vyystulokinnassa toissijainen asiakirja urakkasopimukseen nähden.

Rakennuttajan valvontavastuu alistamismenettelyssä

YSE 1998 62 §:n tarkoittamalla valvonnalla tarkoitetaan toisaalta pääurakoitsijan vastuuta omasta tai aliurakoitsijansa työstä sekä toisaalta sivu-urakoitsijan vastuuta oman aliurakoitsijan työsuorituksesta. Siten alistaminen ei siirrä rakennuttajalta pääurakoitsijalle YSE 1998 62 §:n ehdosta huolimatta alistetun sivu-urakoitsijan työsuorituksen teknistä valvontavastuuta, vaan alistamisehtojen mukaan se pysyy sivu-urakoitsijan töiden tilaajalla eli rakennuttajalla.

Yleisurakoitsijana toimivalta pääurakoitsijalta ei voida vaatia, että tällä olisi edes tietoa tai asiantuntemusta kyseisen erikoisalan työsuorituksesta. Valvonta tulee siten tapahtua rakennuttajan – tai tarvittaessa rakennuttajan palkkaaman kyseisen erikoisalan asiantuntijan toimesta. Sen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista velvoittaa pääurakoitsijaa valvomaan erikoisurakoitsijoiden työsuorituksen teknistä ja laadullista sopimusmukaisuutta.

Sivu-urakan alistamismenettelyssä ei sivu-urakoitsijoina toimivien erikoisurakoitsijoiden urakasuoritusten tekninen valvontavastuu siirry rakennuttajalta pääurakoitsijalle.

Sivu-urakan alistamisesta sopiminen

Mikäli rakennuttaja haluaa valita itse sekä pää- että erikoisurakoitsijat, mutta kuitenkin välttää edellä mainitut jaetun tai osaurakan riskitilanteet, rakennuttaja voi solmia eri urakoitsijoiden kanssa varsinaisten urakkasopimusten lisäksi sivu-urakan alistamissopimuksen (RT 80271, YSE 1998 asiakirja). Tämä on rakennuttaja- ja urakoitsijajärjestöjen yhdessä laatima vakiosopimus.

Alistamismenettelyssä rakennuttaja solmii varsinaiset urakkasopimukset pää- ja erikoisurakoitsijoiden kanssa ja jotta rakennuttaja voisi siirtää urakasuoritusten yhteensovittamiseen kuuluvia tehtäviä pääurakoitsijalle, on saatava aikaan sopimussuhde pää- ja sivu-urakoitsijoiden kesken. Tämä tapahtuu siten, että rakennuttaja sekä pää- ja sivu-urakoitsijat tekevät lisäksi alistamista koskevan erillisopimuksen. Tässä sivu-urakan alistamismenettelyssä rakennuttaja solmii urakkasopimukset pää- ja erikoisurakoitsijoiden kanssa ja alistaa sivu-urakat pääurakoitsijalle. Tällöin rakennuttaja siirtää pääurakoitsijalle tiettyjä ilman alistamismenettelyä muutoin rakennuttajalle kuuluvia velvoitteita, kuten työmaan yleisjohdon, koordinoimisen ja työsuoritusten yhteensovittamisen sekä aikataulun valvonnan. Näin rakennuttaja saa hyväksyen jaetun urakan edut, mutta vapautuu samalla eri urakoitsi-

joiden töiden koordinoinnista, organisoinnista ja aikataulun valvonnasta.

Rakennuttajan kannattaa huomioida myös se, että YSE 1998 3 §:n 3. kohdan mukaiset työmaapalveluihin kuuluva aputyövelvollisuus tai muut velvoitteet eivät siirry alistamissopimuksella rakennuttajalta pääurakoitsijalle, vaan vastuu niistä säilyy alistamisesta huolimatta edelleen rakennuttajalla. Mikäli rakennuttaja haluaa siirtää aputyövelvoitteet jollekin muulle osapuolelle, on siitä erikseen sovittava rakennuttajan ja jonkun urakoitsijan kanssa solmittavassa urakkasopimuksessa.

Rakennuttajan kannattaa myös kertoa tarjouspyyntöasiakirjoissa, mille urakoitsijalle kuuluvat aputyövelvoitteet samoin kuin sosiaalitulojen, varastotilojen, telineiden ja vartioinnin hoitaminen.

Useimmiten on järkevää siirtää edellä mainitut velvoitteet rakennusurakoitsijalle, joka toimii myös työmaan pääurakoitsijana, koska tällä on vastuu rakennushankkeen keskeisimmän osan toteutuksesta.

Alistamismenettelyä ei ole ilmoitettu tarjouspyynnöissä

Jos rakennuttajalta on jäänyt ilmoittamatta alistamismenettelyä koskeva ehto tarjouspyynnöissä pää- ja sivu-urakoitsijoille ja rakennuttaja on hyväksynyt ilman alistamiseksi olevan pääurakoitsijan urakkatarjouksen, on rakennuttajan ja pääurakoitsijan välillä syntynyt urakkasopimus, jossa sivu-urakoitsijoita ei ole alistettu pääurakoitsijalle. Alistamismenettelyn tuoma lisävastuu on katsottu niin merkittäväksi urakkaehtojen muutokseksi, ettei pää- tai sivu-urakoitsijaa voida pakottaa hyväksymään mainittua ehtoa.

Mikäli rakennuttaja haluaa solmia sellaisen urakkasopimuksen, jossa alistamismenettely on mukana, mutta tarjouksen hyväksynyt pää- tai sivu-urakoitsija ei suostu ottamaan urakkasopimuksen alistamisen tarkoitamaa lisäehtoa, joutuu rakennuttaja solmimaan toisen pää- tai sivu-urakoitsijan kanssa alistamisen sisältävän urakkasopimuksen. Tällöin rakennuttaja joutuu purkamaan aikaisemmin solmitun pää- tai sivu-urakkasopimuksen, jolloin tämä on velvollinen korvaamaan pää- tai sivu-urakoitsijalle perusteettomasta urakkasopimuksen purkamisesta aiheutuneet vahingot eli oikeuskäytännön mukaisesti urakasta saamatta jäänyt kate sekä urakkasopimuksen täyttämiseen tähtäävien toimenpiteiden aiheuttamat kustannukset.

Oikeustapauksen KKO 1996:84 ratkaisussa otettiin kantaa urakkasopimuksen syntymisestä kunnan kanssa. Siinä kunnan tekninen lautakunta oli toimivaltansa nojalla varauksitta hyväksynyt yhtiön kunnalle tekemän tarjouksen tievalaistuksen suorittamisesta. Lautakunnan esittelijänä toiminut kunnaninsinööri

oli ilmoittanut yhtiölle tarjouksen hyväksymisestä. Kunnanhallitus oli sen jälkeen siirtänyt urakasta päättämisen käsiteltäväkseen. Kysymys oli siitä, oliko kuntaa sitova urakkasopimus syntynyt kunnaninsinöörin ilmoituksen perusteella. KKO katsoi, että kunnaninsinöörillä oli virkansa puolesta ja sen perusteella, että hän oli esitellyt asian teknisessä lautakunnassa, ollut sellainen asema, että hän on voinut kuntaa sitovasti ilmoittaa yhtiölle tarjouksen hyväksymisestä ja lautakunnan päätöksen lopullisuudesta. Kunnaninsinöörin ilmoituksen saadessaan yhtiöllä ei ollut aihetta epäillä sille kerrottujen tietojen paikkaansa pitävyyttä. KKO velvoitti kunnan korvaamaan yhtiölle urakasta saamatta jääneen voiton sekä urakkasopimuksen täyttämiseen tähtäävien toimenpiteiden aiheuttamat kustannukset.

Helsingin HO:n 10.1.1990 antamassa päätöksessä tilaaja oli hyväksynyt urakoitsijan tarjouksen Lahti-Lusi-maantien siltojen rakentamisesta. Tilaaja oli sopimuksen syntymisestä huolimatta kieltäytynyt allekirjoittamasta urakkasopimusta ja siten purkanut tehdyn sopimuksen. Vahingonkorvauksella urakoitsija tuli asettaa siihen asemaan, missä se olisi ollut jos olisi saanut tehtäväkseen kysymyksessä olevan urakan. Esitetyn asiantuntijaselvityksen nojalla KO ja HO arvioivat urakoitsijan menettämäksi katteeksi 1 800 000 markkaa. HO vahvisti, että urakoitsijan kärsimä menetykset oli työmaakatteen suuruinen ja jonka määrän tilaaja velvoitettiin suorittamaan urakoitsijalle korvoinen samoin kuin urakoitsijan oikeudenkäyntikulut.

Välitystuomiossa 17.06.1970 (oikeuspormestari Niilo Luukkanen puheenjohtajana, DI Esko Toivola HON Erkki Reinio jäsenenä) katsottiin, että otettaessa huomioon sivu-urakan alistamiseksi 1. kohdan määräys, jonka mukaan alistamisesta johtuvat pääurakoitsijan oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat, kun pääurakka luovutetaan rakennuttajalle, voidaan todeta, että alistamiseksi 6. ja 7. kohdan määräykset urakoitsijoiden keskinäisestä vastuusta ja rakennuttajan vastuun rajoittamisesta koskevat nimenomaan työvaiheen ja tyypillisiä viivästyksenä ja erilaisina haittoina ilmeneviä vahinkoja, jotka johtuvat työmaajärjestelystä ja urakkasuorituksiin liittyvistä toimista.

Alistamisen voimassaolo

Sivu-urakan alistamissopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet alkavat alistamiseksi 1. kohdan mukaan alistamissopimuksen allekirjoitta-

misesta lukien ja päättyvät, kun pääurakka luovutetaan rakennuttajalle. Tästä johtuen sivu-urakoitsijoiden suorittamat työt, jotka suoritetaan ennen alistamissopimuksen allekirjoittamista tai pääuran luovuttamisen jälkeen tehtävät työt eivät kuulu alistamisen piiriin.

Rakennusurakoitsijan töiden vastaanottamisen jälkeen sivu-urakoitsijoiden jälkityöt ja vuositakuukorjaustyöt eivät myöskään siten enää kuulu alistamisen piiriin, vaan niiden koordinointi, organisointi sekä valvonta kuuluu rakennuttajalle. Sivu-urakoitsijoiden osalta alistamisesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet päättyvät sivu-urakoiden luovuttamisen yhteydessä.

Turun HO:n tuomiossa (Dnro S 99/2351/18.5.2001) oli käsitelty alistamissopimuksen päättymistä. Tapauksessa sivu-urakka tehdyt vihertyöt on alistettu pääurakoitsijalle ja vihertyöt olivat viivästyneet. Sen sijaan pääurakka oli edennyt sopimuksen mukaisesti ja pääurakoitsija pyysi vastaanottotarkastusta rakennuttajalta. Rakennuttaja kuitenkin kieltäytyi ottamasta pääurakkaa vastaan vedoten alistetun sivu-urakan keskeneräisyyteen. Hovi-oikeuden päätöksen mukaan rakennuttaja oli velvollinen ottamaan pääurakan vastaan siitkin huolimatta, että pääurakkaan alistettu sivu-urakka, eli vihertyöurakka, oli ollut huomattavan keskeneräinen pääurakoitsijan urakan ollessa vastaanottokelpoinen.

Turun HO:n tuomiosta voidaan siten tehdä myös sellainen päätelmä, että alistamissopimukseen perustuvat pääurakoitsijan oikeudet ja velvoitteet päättyvät silloin, kun pääurakka on vastaanottokelpoinen – elleivät osapuolet ole toisin sopineet – siitkin huolimatta, vaikka rakennuttaja kieltäytyisi vastaanottamasta pääurakkaa.

Yhteinen aikataulu

Sivu-urakan alistamisedhdon 4 mukaan pää- ja alistetut sivu-urakoitsijat laativat ja hyväksyvät sivu-urakoitsijoiden töiden alkaessa yhteisesti rakennuskohteen eri työvaiheet ja välitavoitteet osoittavan aikataulun, joka ei saa olla ristiriidassa pää- tai sivu-urakkasopimusten ehtojen kanssa. Koska rakennuttaja solmii urakkasopimukset eri urakoitsijoiden kanssa, rakennuttajalla on ensisijainen vastuu siitä, että sivu-urakoitsijoiden urakkasopimusten mukaiset suoritusajat ovat keskenään yhteen sovitettavissa urakkasopimusten mukaisten aikataulujen kanssa.

Yleensä rakennuskohteen yhteyden hyväksymisen tapahtuu rakennuttajan sekä pää- ja alistettujen sivu-urakoitsijoiden yhteisessä tilaisuudessa, kuten alussa pidettävässä työmaakokouksessa. Täl-

löin myös rakennuttaja hyväksyy yhteisen aikataulun noudattamisen.

Aikataulun laadinnassa on huomioitava, ettei pää- tai sivu-urakoitsijoiden suoritusajaa voida muuttaa siitä, millaiseksi se on sovittu urakoitsijoiden omassa urakkasopimuksissa. Jotta eri urakoitsijoiden urakkasopimuksen mukaista aikataulua voidaan muuttaa, tulee kaikkien urakoitsijoiden puolesta sellaisen henkilön hyväksyä muutokset, jolla on oikeus tehdä urakoitsijan puolesta tätä koskevia sitoumuksia.

VO:n ratkaisussa (Yleinen Insinööritoimisto Oy/Suomen Sähkötarvike Oy, professori Esko Hoppu puheenjohtajana ja jäsenenä varatuomarit Erkki E. Korhonen ja Pekka Sallinen) oli kyse siitä, voidaanko sivu-urakoitsijan velvollisuuksia kiristää siitä, miksi ne on sovittu urakoitsijoiden omassa urakkasopimuksissa, ellei sopimuksen muuttamiseen saada sivu-urakoitsijan nimenomaista suostumusta. Jutussa katsottiin, ettei sivu-urakoitsija ollut sitoutunut pääurakoitsijan työmaakokouksessa jättämään, omaa aikatauluaan olennaisesti kireämpään aikatauluun sillä, ettei ollut reklamoinut pääurakoitsijan työmaakokouksessa jättämää aikataulua vastaan. Tuomion mukaan, koska urakoitsijan oma urakkasopimusta kireämmän aikataulun hyväksyminen muuttaa alkuperäistä urakkasopimusta, tulee tällaisen uuden aikataulun olla sellaisen urakoitsijan edustajan nimenomaisesti hyväksymä, jolla on urakoitsijan puolesta tätä koskevia sitovia sopimuksia.

Aikataulun lyhentämisestä on hyvä informoida myös rakennuttajaa, jotta tämä voi sopeuttaa rahoituksen ja muut toiminnot uuden tilanteen mukaisiksi.

Ensisijaisesti on rakennuttajan vastuulla, että pää- ja sivu-urakoitsijoiden urakkasopimusten suoritusajat ovat sovitettavissa urakoitsijoiden yhteisessä aikatauluksi. Jos esimerkiksi sivu-urakoitsijan urakkasopimuksessa tämän suoritusajaksi on merkitty kuukautta pidemmäksi kuin muissa urakoissa, on rakennuttajan vastuulla urakkasopimusten aikataulujen muuttaminen siten, että ne ovat yhteen sovitettavissa. Mikäli pääurakoitsijalle tai alistettaville sivu-urakoitsijoille aiheutuu tästä ylimääräisiä kustannuksia, on rakennuttaja velvollinen korvaamaan nämä kustannukset urakoitsijalle.

Alistettujen sivu-urakoitsijoiden maksuerien hyväksyminen

Alistamisehtoien kohdan 5 mukaan rakennuttajan on saatava pääurakoitsijan hyväksyntä ennen kuin rakennuttaja voi suorittaa sivu-urakoitsijalle tämän urakkasopimuksen mukaisen maksuerän. Mainitun

ehdon mukaan pääurakoitsija tarkastaa sen, että maksuerän edellyttämät työt on tehty, mutta ei sen sijaan sitä, onko työsuoritukset tehty rakennusteknisesti urakkasopimuksen edellyttämällä tavalla. Tämä valvontavelvollisuus kuuluu alistamismenettelyssä rakennuttajalle.

Tämä sen vuoksi, että kun rakennuttaja siirtää itseltään tiettyjä velvoitteita pääurakoitsijalle, on pääurakoitsijalle annettava samalla keinot ja mahdollisuudet – tarvittaessa painostuskeinoinakin – valvoa sivu-urakoitsijoiden toimia. Pääurakoitsijan keskeisestä asemasta johtuen töiden yhteen sovittajana ja koordinoijana aiheutuu se, että pääurakoitsijalla on hyvät mahdollisuudet selvittää, milloin sivu-urakoitsijan työt ovat edenneet siihen valmiusasteeseen, jolloin sivu-urakoitsijan maksuerätaulukon mukainen maksuerä on suoritettavissa sivu-urakoitsijalle.

Pääurakoitsijan on annettava hyväksymisensä ilman aiheeutta viivytystä. Pääurakoitsija voi kuitenkin tällöin myös käyttää maksuerien hyväksymättä jättämistä painostuskeinona alistettua sivu-urakoitsijaa vastaan tämän laiminlyödessä yhteisen aikataulun noudattamista tai laiminlyödessään pääurakoitsijan töiden yhteensovittamista koskevien määräysten täyttämistä. Maksujen hyväksymättömyydelle täytyy kuitenkin olla pätevä alistamisehtoihin perustuva syy. Pääurakoitsija ei saa käyttää maksujen hyväksymättä jättämistä painostuskeinona muihin tarkoituksiin kuin alistamisehtoihin perustuvan aikataulun ja pääurakoitsijan ohjeiden noudattamisen tehostamiseksi.

Mikäli rakennuttaja suorittaa maksuja sivu-urakoitsijalle ilman pääurakoitsijan hyväksymistä, rakennuttaja voi joutua vastuuseen laiminlyötyään hankkia pääurakoitsijan hyväksynnän alistetun sivu-urakoitsijan maksuerälle. Tämän vuoksi pääurakoitsijan maksun hyväksynnän saannin laiminlyönti voi aiheuttaa rakennuttajalle vastuuta mahdollisesta vahingosta, koska pääurakoitsija menettää sivu-urakoitsijaan nähden tällöin painostuskeinon.

Vastuut alistettavan sivu-urakoitsijan valinnassa

Rakennuttaja voi joutua vastuuseen siitä, että on menetellyt huolimattomasti alistettavan sivu-urakoitsijan valinnassa. Jos rakennuttajan valitsema urakoitsija osoittautuu taloudellisesti, teknisesti tai muutoin taitamattomaksi suorittamaan tekevänsä urakkasopimuksen mukaista työsuoritusta, ja tämän urakoitsijan toiminta aiheuttaa vahinkoa muille urakoitsijoille, rakennuttaja voi joutua tällöin vastuuseen alistamisehtojen kohdan 7 mukaisesta vastuun rajoitusehdosta huolimatta.

Merkitystä on siten annettava sille, että rakennuttaja on valinnut niin pää- kuin myös alistettavat

sivu-urakoitsijat. Näin siitäkkin huolimatta, että sivu-urakan alistamisehtojen 2.1 kohdan mukaan rakennuttajan on varattava pääurakoitsijalle tilaisuus tehdä mahdolliset huomautukset sivu-urakoitsijasta ennen tämän valintaa. Vaikka pääurakoitsija ei olisi tehnyt huomautusta alistettavan sivu-urakoitsijan valinnasta, tämä ei poista rakennuttajan ensisijaista valintavastuuta. Pääurakoitsijalla ei välttämättä ole mahdollisuutta hankkia tietoa alistettavan sivu-urakoitsijan taloudellisesta ja teknisestä suorituskyvystä. Tätä rakennuttajan ensisijaista vastuuta valitsemastaan sivu-urakoitsijasta ei poista myöskään se, että pääurakoitsijan katsotaan hyväksyneen alistamissopimuksen allekirjoittamisella alistettavat sivu-urakoitsijat.

Koska sivu-urakkasopimuksen ehdot saattavat vaikuttaa pääurakoitsijan toimiin, on tälle varattu alistamishedoissa oikeus tarkastaa sivu-urakkaa koskevat asiakirjat, koska näillä ehdoilla voi olla pääurakoitsijan kannalta merkitystä mm. aikataulukysymysten ja maksuerien osalta.

Alistettavien sivu-urakoitsijoiden hyväksyntä

Alistettavien sivu-urakoitsijoiden kannalta alistamismenettely merkitsee sitä, että työmaan yleisjohto ja koordinointi siirtyy rakennuttajalta pääurakoitsijalle. Merkittävämpi muutos on esimerkiksi sivu-urakan viivästymistilanteissa se, että ilman alistamismenettelyä sivu-urakoitsijan viivästymisvastuu määräytyy YSE 1998 18 §:n mukaisesti. Alistamismenettelyssä sivu-urakoitsija sen sijaan joutuu viivästymistilanteissa korvaamaan vahinkoa kärsiville urakoitsijoille täyden korvauksen periaatteiden mukaisesti sekä suorittamaan sen lisäksi rakennuttajalle oman urakkasopimuksen ehtojen mukaisen viivästyssakon.

Hankkeen onnistumisen kannalta on tärkeää se, miten urakoitsijat kykenevät tekemään keskenään yhteistyötä. Alistamishedoissa on toisaalta pyritty myös vähentämään niitä riskejä, joita pääurakoitsija ottaa alistamismenettelyllä kantaakseen. Siksi alistamisehtojen kohdan 2.1 mukaan rakennuttaja varaa pääurakoitsijalle mahdollisuuden lausua mielipiteensä alistettavasta sivu-urakoitsijasta ennen sivu-urakoitsijan valintaa. Pääurakoitsija voi kieltäytyä solmimasta alistamissopimusta päteville perusteilla, kuten alistettavaksi ehdotetun sivu-urakoitsijan heikolla taloudellisella tilanteella tai teknisellä suorituskyvyn puutteella ja työkapasiteetin riittämättömyydellä. Vaikka alistamissopimus ei tätä edellytä, pääurakoitsijan tekemät kieltäytymisperustelut kannattaa ilmoittaa rakennuttajalle kirjallisesti myöhemmin asian selvittämisessä mahdollisesti tarvittavan näytön vuoksi.

Putkiurakoitsijan valintaa koskeneen kilpailuneuvoston käsittelemän asian D:no 127/690/99 (14.4.2000) tarjouspyynnössä ei ollut mainintaa hankinnan ratkaisuperusteista, joten tarjoajat ovat voineet lähteä siitä, että tarjouspyynnön mukaiset tekniset ja taloudelliset edellytykset täyttäneistä tarjousista valitaan hinnaltaan halvin. Sivu-urakat, kuten putkiurakka, alistettiin pääurakkaan alistamisopimuksella. Pääurakoitsija hyväksyi muut sivu-urakoitsijat, mutta ei putkiurakasta halvimman tarjouksen tehnyttä urakoitsijaa. Pääurakoitsija perusteli kantaansa sillä, että aikaisemmissa hankkeissa yhteistyö ja koordinointi eivät toimineet ao. urakoitsijan kanssa. Kaupunki katsoi, että pää- ja sivu-urakoitsijan välit olivat olleet sellaisia, että kaupungilla oli oikeus hylätä urakoitsijan hinnaltaan halvin tarjous ja hyväksyä toiseksi halvimman tarjouksen tehneen urakoitsijan tarjous. Hinnaltaan halvin putkiurakoitsija valitti päätöksessä kilpailuneuvostoon. Kilpailuneuvosto totesi päätöksessään, että urakkamuoto huomioon ottaen kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa ratkaisuun ovat olleet rajalliset. Ennen hankintapäätöstä kaupunki on selvittänyt urakoitsijan päätöstä kohtuullisesti. Vaikka kaupungilla itsellä ei ollut sivu-urakoitsijasta kielteisiä kokemuksia, on huomioon otettava urakkamuoto ja siihen liittyvä pääurakoitsijan vastuu urakoitsijoiden töiden yhteensovittamisesta ja urakan aikataulussa pysymisestä. Urakkeiden mukaan rakennuttajalla on ollut velvollisuus kuulla pääurakoitsijan kanta asiasta. Kilpailuneuvosto katsoi, että pääurakoitsijan ilmoittamat seikat kuuluivat pitkälti sen vastuun piiriin. Näissä olosuhteissa kaupungin menettelyä ei voitu pitää syrjivänä. Kilpailuneuvosto hylkäsi hakemuksen.

Alistamishdoissa mainittu vahinko voi aiheutua mm. urakoitsijan suorittaman työn viivästymisestä ja siitä muille urakoitsijoille aiheutuneista vahingoista. Tällöin sivu-urakoitsijan työ on edennyt niin hitaasti, että pääurakoitsija tai muut sivu-urakoitsijat eivät voi tehdä omia urakkasuorituksiaan yhteisesti sovitussa aikataulussa. Urakoitsija voi myös joutua korvausvastuuseen muille urakoitsijoille suoritetusta työstä tai sopimusten vastaisten työmenetelmien ja tarvikkeiden käytöstä, josta on aiheutunut muille työmaan urakoitsijoille vahinkoa. Koska sivu-urakan alistamishdot eivät tunne urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamassa viivästyksessä tapahtuvaa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 18 §:n mukaista viivästysakkomenettelyä, urakoitsijat vastaavat toisilleen aiheuttamistaan vi-

västysvahingoista täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Edellytyksenä on tällöin, että vahinkoa kärsineen urakoitsijan on reklamoitava rakennuttajalle ja vaadittava rakennuttajaa ryhtymään sellaisiin toimiin, että vahinkoa aiheuttanut urakoitsija korjaa virheellisen suorituksensa tai kuroo kiinni viiveensä yhteisen aikataulun mukaiseksi.

Vastuut alistamismenettelyssä

Urakoitsijan vastuu toiselle urakoitsijalle on tavannaista sopimusperusteista vahingonkorvausvastuuta, jota ei ole alistamishdoissa rajoitettu. Siten pää- ja alistettavat sivu-urakoitsijat sitoutuvat korvaamaan toisilleen tahallisesta tai tuottamuksellisesta teosta tai laiminlyönnistä aiheutuneet vahingot täysimääräisesti eli korvattavaksi tulee toiselle urakoitsijalle syntyneet kaikki ylimääräiset kustannukset. Alistamishdoissa urakoitsijat eivät kuitenkaan ota esimerkiksi takaajan tavoin tai yhteisvastuullisesti vastatakseen toistensa suorituksesta.

Urakoitsijoiden keskinäiselle vastuulle muodostaa rajan rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 31 §, jonka mukaan urakoitsija ei ole vastuussa kolmannelle henkilölle tai tämän omaisuudelle aiheutuvasta mahdollisesta vahingosta ja haitasta, joka on välttämätöntä seurausta ja joka on tehtävän toteuttamisen välttämätöntä seurausta ja jota hän ei ole voinut kaikkea huolellisuutta noudattamalla välttää.

Pääurakoitsijalle alistamisesta aiheutuu siten lisävelvollisuuksia ja vastuuta, jotka vaikuttavat pääurakoitsijan suoritusvelvollisuuteen. Sivu-urakoiden alistamisesta ei pääurakoitsijalle kuitenkaan suoriteta velvoitteiden lisääntymisestä erillistä korvausta, joten pääurakoitsijan on otettava huomioon jo tarjoushinnassa alistamismenettelyn aiheuttamat lisäkustannukset.

Pää- ja sivu-urakoitsijoiden keskinäinen vastuu alistamismenettelyssä

Alistamisehtojen kohdan 6 mukaan pää- ja sivu-urakoitsijat sitoutuvat korvaamaan toisilleen tahallisesta tai tuottamuksellisesta teosta tai laiminlyönnistä, kuten esim. huonosti suoritetusta työstä tai ala-arvoisten aineiden ja tarvikkeiden käytöstä aiheutuvasta vahingot. Pää- ja sivu-urakoitsijat ovat toisilleen vastuussa myös tahallisesta tai tuottamuksellisesta viivästyksestä aiheutuneesta vahingosta.

Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa on katsottu, että alistamisehtojen 6. ja 7. kohdan määräyksiä tulee tulkita suppeasti ja alistamisen tarkoitusta silmällä pitäen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mikäli alistettu sivu-urakoitsija suorittaa työnsä virheellisesti käyttämällä urakkasuorituksessaan sopimuksen vastaisia materiaaleja tai jättää jotain

työsuoritukseen kuuluvia asioita tekemättä, mutta tästä ei aiheudu muille alistetuilla sivu-urakoitsijoille tai pääurakoitsijalle haittaa tai viivästyksiä, kohdistuu vahinko silloin yksinomaan rakennuttajaan.

Korvauskysymykset tulee selvittää kyseisen sivu-urakoitsijan ja rakennuttajan kesken. Tällöinhän kyse ei siten ole alistamiseksi 6. kohdan tarkoitamasta urakoitsijoiden keskinäisen vastuun piiriin kuuluvasta asiasta, vaan kyseisen sivu-urakoitsijan rakennuttajalle aiheuttamasta vahingosta.

Vastaavasti mikäli pääurakoitsijan virheellinen sopimuksen vastainen työsuoritus ei aiheuta alistetuille sivu-urakoitsijoille haittaa tai vahinkoa, niin tällöin vahingon vastuukysymykset on selvitettävä rakennuttajan ja pääurakoitsijan kesken, eikä kyse ole alistamiseksi 6. kohdan mukaisista urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamasta vahingosta.

Koska pää- ja sivu-urakoitsijoiden välillä ei ole muuta sopimussuhdetta kuin alistamissopimus, määräytyy eri urakoitsijoiden väliset vastuukysymykset sivu-urakan alistamiseksi perusteella.

Alistamiseksi 6. kohdan mukaisesta urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamasta vahingosta voi aiheutua siitä, että urakoitsijan suorittama työ myöhästyy ja tämä aiheuttaa myöhästymisiä muiden urakoitsijoiden töille ja nämä eivät saa suoritettua omia urakkasuorituksiaan yhteisesti sovittuna aikataulussa.

Urakoitsija voi joutua korvausvastuuseen muille urakoitsijoille tehdessään omaa urakkasuoritusta virheellisillä ja urakkasopimuksen vastaisilla työmenetelmillä tai sopimuksen vastaisten työmenetelmien tai tarvikkeiden käytöstä, josta aiheutuu vahinkoa työmaan muille urakoitsijoille viivästyksen muodossa. Koska sivu-urakan alistamiseksi 6. kohdan mukaisista urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamasta viivästyksestä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 18 §:n mukaista viivästysmenettelyä, urakoitsijat vastaavat toisilleen aiheuttamista viivästysvahingoista täyden korvauksen periaatteen mukaisesti.

Tällöin vahinkoa kärsineen urakoitsijan on reklamitava rakennuttajalle ja vaadittava tätä ryhtymään sellaisiin toimiin, että vahinkoa aiheuttanut urakoitsija korjaa virheellisen suorituksensa tai kuroo kiinni viiveensä yhteisen aikataulun mukaisesti.

Urakoitsijan vastuu toiselle urakoitsijalle tarkoittaa tavanaomaista sopimusperusteista korvausvastuuta, jota ei ole alistamiseksi 6. kohdan mukaisista urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamasta viivästyksestä teosta tai laiminlyönnistä aiheutuneet vahingot täysimääräisesti. Korvattavaksi tulevat silloin toiselle urakoitsijalle syntyneet kaikki ylimääräiset kustannukset.

Rakennuttajan vastuu pää- ja sivu-urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista

Alistamiseksi 7. kohdan mukaan rakennuttaja ei vastaa pää- eikä sivu-urakoitsijoille vahingoista, jotka he aiheuttavat toisilleen.

Rakennuttaja ei siten ole vastuussa urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista, mutta toisaalta rakennusurakkajärjestelmässä on olennaista, että sopimusvastuu on vain niillä, joilla on keskinäinen sopimussuhde. Rakennuttajaa ei siten ole tarkoitettu vapauttaa kaikesta mahdollisesta vastuusta, vaan alistamiseksi 7. kohdan mukaista vastuun koskevaa määräystä on tulkittava suppeasti ja alistamisen tarkoitusta silmällä pitäen.

Mikäli pää- tai sivu-urakoitsijoiden virheelliset työsuoritukset, menettelyt tai viivästyksiset eivät vaikuta mitenkään haitallisesti muiden urakoitsijoiden työsuorituksiin, vaan nämä ovat voineet suorittaa oman urakkasopimuksen mukaiset työsuorituksensa urakkasopimustensa ja yhteisesti sovittuun aikataulun mukaisesti, kyseessä ei ole urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista vaan kyse on siinä tapauksessa rakennuttajalle aiheutetusta vahingosta. Kyseessä voi olla esimerkiksi sellaisesta vahingosta, jossa erikoisurakoitsija on tehnyt oman työsuorituksensa virheellisesti, mutta tämä ei haittaa muiden urakoitsijoiden urakkasuorituksia, vaan nämä voivat tehdä omat työsuorituksensa urakkasopimustensa ja yhteisesti sovittuun aikataulun mukaisesti. Tällöin vahinko on kohdistunut ainoastaan rakennuttajaan, jonka on selvitettävä asia kyseisen urakoitsijan kanssa.

Kun urakoitsijan aiheuttama vahinko kohdistuu ainoastaan rakennuttajaan, on vastuukysymykset selvitettävä rakennuttajan ja ko. alistetun sivu-urakoitsijan kesken heidän välillä solmitun urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Alistamiseksi 7. kohdan 7. vastuu rajoituslause ei kuitenkaan rajoita rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuden mukaista vastuuta. Mikäli rakennuttaja ei hoida rakennusurakkasopimuksen ehtojen mukaista myötävaikutusvelvollisuuttaan ja tästä aiheutuu ongelmia suunnitelmien viivästyksen tai työsuoritusten estymisen tai vaikeutumisen kautta, rakennuttaja joutuu korvaamaan urakoitsijoille tästä sopimusrikkomuksesta aiheutuneet pi-dentyneen suoritusajan ylimääräiset kustannukset.

Urakoitsijoiden viivästymisvastuu alistamiseksi 8. kohdan mukaan

Sivu-urakan alistamiseksi 8. kohdan mukaisesta viivästymisvastuusta sovittu rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista poikkeavasti. Alistamiseksi 8. kohdan pääsääntönä on, että jos urakkasuorituksen valmistuminen viivästy, on sekä pää- että sivu-urakoitsija velvollinen suorittamaan rakennuttajalle urakkaso-

pimuksessaan viivästyksen varalta sovitun viivästyssakon. Jos sivu-urakoitsija voi osoittaa, että viivästys ei ole johtunut hänen suorituksestaan, on hän vapaa viivästyssakon suorittamisesta kohdan 8.2 mukaan.

YSE 1998 18n §:n mukaan viivästyssakko on kul-takin työpäivältä 0,05 prosenttia, kuitenkin sivu- ja aliurakoissa 0,1 prosenttia arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä. Rakennuttajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

Alistamisehtojen kohdan 8.3 mukaan rakennuskohteen viivästyessä pääurakoitsijalle alistamissopimuksessa asetettujen tehtävien laiminlyönnin johdosta, pääurakoitsijan on suoritettava rakennuttajalle urakkasopimuksensa mukainen viivästyssakko. Jos pääurakoitsija voi kuitenkin näyttää, että viivästyminen on aiheutunut kokonaisuudessaan yhdestä tai useammasta sivu-urakoitsijasta eikä pääurakoitsijalla ole ollut mahdollisuutta myöhästymisen estämiseen, pääurakoitsija on vapaa viivästyssakon suorittamisesta.

Kirjallisuus

Halila, Heikki: Rakennuttajan tiedonantoantovelvollisuudesta rakennusurakassa, Vammala 1972.

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

Hoppu, Esko: Alistamisesta rakennusurakassa. Sivurakoiden 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 aliurakoitsijan 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 huomautuksentekovelvollisuudesta sivu-urakan alistamisenmenettelyssä.

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

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

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

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