

**LASKUTYÖURAKKA JA LASKUTYÖN SUHDE URAKKAAN
RAKENNUSHANKKEISSA**

Helsingin yliopisto
Oikeustieteellinen tiedekunta
Velvoiteoikeus
Pro gradu -tutkielma
Ohjaaja: prof. Heikki Halila
Laatija: Henri Monni
Marraskuu 2018



Tiedekunta/Osasto - Fakultet/Sektion – Faculty Oikeustieteellinen tiedekunta		Laitos - Institution – Department -	
Tekijä - Författare – Author Henri Monni			
Työn nimi - Arbetets titel – Title Laskutyöurakka ja laskutyön suhde urakkaan rakennushankkeissa			
Oppiaine - Läroämne – Subject Velvoiteoikeus			
Työn laji - Arbetets art – Level Pro gradu -tutkielma		Aika - Datum – Month and year 11/2018	Sivumäärä - Sidoantal – Number of pages X + 78
<p>Tiivistelmä - Referat – Abstract</p> <p>Laskutyöurakka on yksi urakkamuodoista. Muita urakkamuotoja ovat esimerkiksi kokonaishintaurakka ja tavoitehintaurakka. Urakkamuodot on ollut tapana jakaa suoritusvelvollisuuden, urakoitsijoiden välisten suhteiden ja maksuperusteen mukaan eri urakkamuotoihin. Urakkamuodolla tarkoitetaan sitä, miten eri osapuolet ja sopimukset järjestetään rakennushankkeessa. Urakkamuodot eivät ole tarkkarajaisia, vaan yhdessä rakennushankkeessa voi olla käytössä useita eri urakkamuotoja.</p> <p>Laskutyöurakka on siis yksi tapa, jolla rakennushanke voidaan toteuttaa. Lyhyesti määriteltynä laskutyöurakassa tilaaja maksaa urakoitsijan laskut sitä mukaan kuin niitä syntyy. Usein laskutyöurakassa työsuorituksen lopputulos ei ole täysin osapuolien tiedossa ja osittain tätä kautta osapuolet eivät pysty määrittelemään rakennushankkeelle tarkkaa hintaa.</p> <p>Terminologisesti laskutyöurakka ja laskutyö voidaan erottaa toisistaan. Laskutyöurakalla viitataan varsinaisena urakkamuotona pidettävään rakennusurakkaan. Laskutyöurakka pitää sisällään kaikki laskutyöperusteiset urakkamuodot, joissa on sovittu määrätyn työtuloksen aikaansaamisesta. Sen sijaan laskutyöllä tarkoitetaan tässä tutkielmassa maksuperustetta. Laskutyöurakka ja laskutyö ovatkin terminologisesti hyvin lähellä toisiaan.</p> <p>Tästä johtuen laskutyöurakkaa ei pidetä suositeltavana urakkamuotona, koska se sisältää paljon epävarmuustekijöitä. Suurin ongelma liittyy laskutyöurakan maksuperusteeseen. Laskutyössä riski kustannusten noususta on tilaajalla. Laskutyöurakassa ei ole vastaavia mekanismeja puolustautua kustannusten kasvulta kuin esimerkiksi tavoitehintaurakassa. Tämän lisäksi laskutyöurakka edellyttää tilaajalta aktiivista roolia ja kustannusten seuraaminen on usein tilaajalle työlästä.</p> <p>Tämän takia tilaajan tulisi pyrkiä varautumaan laskutyön aiheuttamiin riskeihin ennakkolisesti. Tilaja tulee tunnistaa riskit ja pyrkiä suojatumaan niiltä. Tilaja voi yrittää määritellä urakoitsijalle tavoitepalkkion, joka kannustaisi urakoitsijan toimimaan tehokkaasti sekä kustannuksia säästään. Tällä tavoin tilaaja pystyisi lieventämään hänelle tulevaa riskiä kustannuksista.</p> <p>Tavoitepalkkion lisäksi tilaajan kannattaa sopia urakoitsijan kanssa hinta-arviosta. Hinta-arvio saa aikaan sen, että sen ylittyminen tulkitaan urakoitsijan virheeksi. Tämän takia tilaajan kannattaakin aina laskutyöurakassa pyrkiä sopimaan hinta-arviosta. Mikäli tämä ei ole mahdollista, toinen vaihtoehto on pyrkiä jakamaan urakka pienempiin osiin niin, että tietyille urakan osille pystyttäisiin määrittämään kiinteitä hintoja. Tällä tavoin saataisiin minimoitu kustannusten nousuun liittyvät riskit.</p> <p>Nämä eivät poista sitä tosiasiaa, että tilaajalta edellytetään näistä keinoista huolimatta aktiivista roolia. Jos hinta-arvio ylittyy, tulee tilaajan tarvittaessa reklamoida tai tehdä vähintäänkin varauma, mikäli kustannukset kasvavat siitä, mitä on sovittu. Tapauksen KKO 2017:71 mukaan tilaajalla olisikin ollut reklamointioikeus hinta-arvion ylitymisestä, mutta tilaaja ei käyttänyt tätä oikeuttaan riittävän ajoissa. Tämän takia tilaajan onkin seurattava kustannusten kertymistä aktiivisesti.</p> <p>Tilaja suojaa myös laskutuslojaliteetti. Tämä tarkoittaa sitä, että lojaliteetti on urakoitsijan laskutusoikeuden perusteena. Urakoitsijan on toimittava huolellisesti niiden töiden osalta, joista syntyy kustannuksia tilaajalle. Tämä näkemys saa tukea myös oikeuskäytännöstä. Näin lojaliteettivelvollisuus suojaa tilaajaa urakoitsijan aiheuttamalta kustannusten nousulta.</p> <p>Kaikista seikoista tulisi tällöin sopia tarkasti urakkasopimuksessa. Kaikkia seikkoja ei tietenkään pystytä määrittelemään tai edes huomata määritellä sopimuksessa. Tämän takia laskutyöurakkaa käyttäessä tulee tunnistaa urakkamuodon heikkoudet ja siihen liittyvät riskit. Riskien tunnistamisen avulla pystytään varautumaan yllätyksellisiin tilanteisiin tai ainakin rajoittamaan niiden negatiivisia vaikutuksia. Negatiivisia vaikutuksia voidaan rajoittaa esimerkiksi hinta-arviota tai tavoitepalkkiota käyttämällä.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords Laskutyöurakka – Laskutyö – Urakkamuoto – Maksuperuste – Riskienhallinta – Tilajaajan vaikutusmahdollisuudet			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited Helsingin yliopiston kirjasto			
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information			

SISÄLLYSLUETTELO

LÄHDELUETTELO.....	III
LYHENTEET	X
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Lähtökohdat	1
1.2 Terminologia	3
1.3 Aiheen rajaus, tutkimuskysymykset sekä -menetelmät	4
2 URAKKAMUODOT	7
2.1 Lähtökohdat urakkamuotojen tarkasteluun	7
2.2 Jaottelu suoritusvelvollisuuden mukaan.....	9
2.2.1 Yleistä.....	9
2.2.2 Kokonaisurakka	9
2.2.3 Kokonaisvastuurakentaminen.....	10
2.2.4 Projektinjohtorakentaminen	11
2.3 Jaottelu urakoitsijoiden välisten suhteiden mukaan	12
2.4 Jaottelu maksuperusteen mukaan	13
2.4.1 Yleistä.....	13
2.4.2 Kokonaishintaurakka.....	13
2.4.3 Yksikköhintaurakka	14
2.4.4 Tavoitehintaurakka.....	15
2.5 Urakkamuodon valinta	15
3 LASKUTYÖURAKAN LÄHTÖKOHDAT.....	21
3.1 Laskutyöurakka urakkamuotona.....	21
3.2 Laskutyösopimus	22
3.3 Toiminta- ja tulosvelvoitteet.....	24
3.4 Osapuolien velvollisuudet laskutyöurakassa.....	26
3.4.1 Yleistä.....	26
3.4.2 Tilaajan velvollisuuksista.....	27
3.4.3 Urakoitsijan velvollisuuksista.....	31
3.4.4 Lojaliteettiperiaate.....	37
3.5 Riskienhallinta	39
3.6 Yhteistyön merkitys	42
4 TILAAJAN VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET KUSTANNUSTEN KEHITTYMISESSÄ	44
4.1 Lähtökohdat	44
4.2 Tavoitteet urakkahinnan suhteen.....	44
4.3 Laskutusperusteiden määrittely	46
4.3.1 Urakoitsijan palkkio	46
4.3.2 Kustannusten määrittely	48
4.4 Valvonta	49
4.5 Työmaan johtaminen.....	51
4.6 Eräistä häiriötilanteista laskutyöurakassa	52
4.6.1 Reklamaation merkitys.....	52
4.6.2 Laskutuserehdys	54
4.6.3 Urakoitsijan vastuu virheellisistä laskuista.....	55
5 LASKUTYÖURAKKAAN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ	56
5.1 Muutokset laskutyöurakassa	56
5.1.1 Lisä- ja muutostyöt	56
5.1.2 Muutostilanteet.....	59

5.2	Tapauksen KKO 2017:71 oikeudellinen merkitys laskutyössä.....	62
5.2.1	Lähtökohdat.....	62
5.2.2	Varauman merkitys	63
5.2.3	Sitovan ja ei-sitovan tavoitehinnan ero.....	64
5.2.4	Ammattitaitovaatimus koulutuksen perusteella.....	65
5.3	Muut urakkamuodot laskutyötä koskevan tulkinnan apuna	66
5.3.1	Yleistä.....	66
5.3.2	Tavoite- ja kattohintaurakka	67
5.3.3	Projektinjohtourakka.....	69
5.4	Tavoitepalkkio.....	71
5.5	Ammattitaitovaatimus osaamisen perusteella.....	72
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	76

LÄHDELUETTELO

KIRJALLISUUS

Aarnio, Aulis: Tulkinnan taito: ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. WSOY. Helsinki 2006. (Aarnio 2006)

Ahtee, Viljo A. – Boström, Carl-Erik – Erma, Reino – Eskola, Pentti O. – Eskola, Tapani – Hanni, Bertha – Jaakkola, Aarne – Kaliva, Aimo – Kivikoski, Juhani – Lehesmaa, Esko – Periäinen, Tapio – Pyrhönen, Lauri – Rechart, Tapani – Salmela, Arto: Rakennuttajan käsikirja. Toimittanut Eskola, Tapani. WSOY. Helsinki 1970. (Eskola 1970)

Dykstra, Alison: Construction project management: a complete introduction. Kirshner Pub cop. Santa Rosa 2011. (Dykstra 2011)

Erma, Reino: Työurakka Suomen velvoiteoikeuden mukaisena sopimustyyppinä. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-Sarja N:o 69. Helsinki 1955. (Erma 1955)

Erma, Reino: Rakennusurakkasopimuksen tekeminen. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-Sarja N:o 126. Helsinki 1966. (Erma 1966)

Erma, Reino: Rakennusurakan sopimusehdot: 2, Välimiestulkintoja vuosilta 1957-1980. Suomen Lakimiesliiton kirjasarja N:o 78. Tampere 1983. (Erma 1983)

Erma, Reino: YSE 1983 Rakennusurakka: käytännön käsikirja. Rakennuskirja. Helsinki 1991. (Erma 1991)

Haapio, Helena: teoksessa: Haapio, Helena – Sipilä, Ritva: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Tietosanoma. Helsinki 2013. (Haapio 2013)

Halila, Heikki: Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa. Econlaw-Kustannusyhtiö. 1981 Helsinki. (Halila 1981)

Halila, Heikki: KKO:n ratkaisut kommentein 2017: II. Korkein oikeus. Toimittanut: Timonen, Pekka. Alma Talent. Helsinki 2018. (Halila 2018)

- Halila, Heikki – Hemmo, Mika:* Sopimustyytit. Talentum Media. Helsinki 2008. 2. uudistettu painos. (Halila – Hemmo 2008)
- Halomo, Jyrki – Koskenvesa, Anssi:* Rakennuksien kustannusarviointiohje. Valtion teknillinen tutkimuskeskus. Espoo 2001. Toinen, korjattu painos. (Halomo – Koskenvesa 2001)
- Hemmo, Mika:* Sopimusoikeus: I. Talentum. Helsinki 2003. 2. uudistettu painos. (Hemmo 2003a)
- Hemmo, Mika:* Sopimusoikeus: II. Talentum. Helsinki 2003. 2. uudistettu painos. (Hemmo 2003b)
- Hemmo, Mika:* Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum. Helsinki 2006. (Hemmo 2006)
- Hoffman, Scott L.:* The law and business of international project finance. Cambridge University Press. New York 2008. 3rd edition. (Hoffman 2008)
- Hoppu, Esko – Aro, Pirkko-Liisa:* Kustannustason nousu ja rakennusurakkasopimus. Econlaw-Kustannusyhtiö. Helsinki 1976. (Hoppu – Aro 1976)
- Johnston, Hal – Mincks, William R.:* Construction jobsite management. Delmar Cengage Learning cop. New York 2011. 3rd edition. (Johnston – Mincks 2011)
- Junnonen, Juha-Matti – Kankainen, Jouko:* Urakoitsijan työmaakansio: sopimusasiat. 2, Yhteistyö työmaalla. Rakennusteollisuuden Kustannus. Helsinki 2005. (Junnonen – Kankainen 2005a)
- Junnonen, Juha-Matti – Kankainen, Jouko:* Urakoitsijan työmaakansio: sopimusasiat. 6, Sivu- ja aliurakat sekä materiaali- ja tarvikehankinnat. Rakennusteollisuuden Kustannus. Helsinki 2005. (Junnonen – Kankainen 2005b)
- Junnonen, Juha-Matti – Kankainen, Jouko:* Rakennuttaminen. Rakennustieto. Helsinki 2017. 5. korjattu painos. (Junnonen – Kankainen 2017)

- Kankainen, Jouko – Junnonen, Juha-Matti:* Urakoitsijan sopimusasiat. Talonrakennusteollisuus, Suomen Rakennusmedia. Helsinki 2014. 3. päivitetty painos. (Kankainen – Junnonen 2014)
- Kankainen, Jouko – Kuoppamäki, Anu:* Urakan työmaavalvonta. Teknillinen korkeakoulu. Rakentamistalouden laboratorio. Espoo 1999. (Kankainen – Kuoppamäki 1999)
- Keinänen, Anssi – Väättänen, Ulla:* Empiirinen oikeustutkimus – Mitä ja milloin?: Miettinen, Tarmo: Oikeustieteellinen opinnäyte: artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edita Publishing 2016. s. 246–272. (Keinänen – Väättänen 2016)
- Kiiras, Juhani:* Toteutusmuodon valinta ”Tehtävätarjotin ja toteutusmuotokori”. Rakentajain kalenteri 2001. Rakennustieto. Helsinki 2000. s. 763–769. (Kiiras 2001)
- Knutson, Kraig – Schexnayder, Cliff J – Fiori, Christine M. – Mayo, Richard E.:* Construction management fundamentals. McGraw-Hill Higher Education cop. Arizona 2009. 2nd edition. (Knutson – Schexnayder – Fiori – Mayo 2009)
- Korhonen, Erkki E.:* Yhteistyö rakennusurakassa: käytännön käsikirja. Rakennuskirja. Helsinki 1990. (Korhonen 1990)
- Kähkönen, Kalle:* Systemaattinen rakennustyömaan riskien ja mahdollisuuksien hallinta. Rakentajain kalenteri 2009. Rakennustieto. Helsinki 2008. s. 334–342. (Kähkönen 2008)
- Laine, Ville:* Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa. Rakennusteollisuuden Kustannus RTK. Helsinki 2005. (Laine 2005)
- Laine, Ville:* Lisä- ja muutostöiden menettelytapamääräykset tavoite- ja kattohintaisessa urakassa (KKO:2008:19). Defensor Legis N:o 4/2008. s. 688–693. (Laine 2008)

- Lehto, Jukka*: teoksessa: Haapio, Helena – Sipilä, Ritva: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Tietosanoma. Helsinki 2013. (Lehto 2013)
- Liuksiala, Aaro*: Rakennussopimukset: käytännön käsikirja. Rakennustieto. Helsinki 1996. 4. uusittu laitos. (Liuksiala 1996)
- Liuksiala, Aaro – Stoor, Pia*: Rakennussopimukset: käytännön käsikirja. Rakennustieto. Helsinki 2014. 7. uusittu painos. (Liuksiala – Stoor 2014)
- Liuksiala, Aaro – Laine, Ville*: Tavoite- ja kattohintaurakka: käytännön käsikirja. Rakennustieto. Helsinki 2011. (Liuksiala – Laine 2011)
- Niemistö, Emma*: Projektinjohtourakka: erityispiirteet, sopimustekniikka ja ongelmakohdat. Rakennustieto, Helsinki 2014. (Niemistö 2014)
- Norros, Olli*: Velvoiteoikeus. Alma Talent. Helsinki 2018. 2. uudistettu painos. (Norros 2018)
- Oksanen, Antero – Laine, Ville – Kaskiaro, Kim*: Urakkasopimukset: rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. CC Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2010. (Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010)
- Peltonen, Tommi*: Rakennushankkeen muuntojoustavat toteutusmuodot. Rakennustieto. Helsinki 1999. (Peltonen 1999)
- Peltonen, Tommi – Kiiras, Juhani*: Rakennuttajan riskit eri urakkamuodoissa. Rakennustieto. Helsinki 1998. (Peltonen – Kiiras 1998)
- Pohjonen, Mika*: Hankintalaki ja tilaajavastuulaki rakentamisessa: Opas tilaajalle ja tarjoajalle. Suomen Rakennusmedia. Helsinki 2013. (Pohjonen 2013)
- Rakennusalan oikeuskäytäntöä. Toimittanut: Junnonen, Juha-Matti – Tieva, Antti. Suomen rakennusinsinöörien liitto RIL, Suomen rakennusinsinöörien liitto. Helsinki 2018. (Junnonen – Tieva 2018)
- Rakentajain kalenteri 2017. Toimittanut: Koskenvesa, Anssi – Lyytinen, Jukka – Laine, Satu – Järveläinen, Hannu. Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK

RKL; Rakennustietosäätiö RTS. Rakennustieto. Helsinki 2016. (Rakentajain kalenteri 2017)

Rudanko, Matti: Rakennuttajan myötävaikutushäiriöstä rakennusurakassa. Suomalainen Lakimiesyhdistys. A-sarja N:o 183. Helsinki 1989. (Rudanko 1989)

Ryynänen, Juha: Urakkasopimuksen muutokset: sopimusoikeudellinen tutkimus urakkasopimuksen dynaamisuudesta. Edita. Oulu 2016. (Ryynänen 2016)

Saari, Arto: Rakennushankkeen tavoitteiden asettaminen. Rakentajain kalenteri 2005. Rakennustieto. Helsinki 2004. s. 415–418. (Saari 2005)

Saastamoinen, Olavi: Tilaajaorganisaation riskienhallinta ja menetelmät korjaushankkeissa. Rakentajain kalenteri 2005. Rakennustieto. Helsinki 2004. s. 419–424. (Saastamoinen 2004)

Salminen, Juha: Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa. Kiinteistöalan Kustannus. Espoo 2015. 1. painos. (Salminen 2015)

Salminen, Juha: Rakennushankkeen uusiutuvat toteutusmuodot. Rakennustieto Oy. Helsinki 2017. (Salminen 2017)

Sandvik, Björn: Voidaanko kontrollivastuuta pitää sopimusoikeuden yleisenä periaatteena? Kontrollivastuun kehitys ja asema sopimusoikeuden järjestelmässä. Lakimies 5/2014. s. 651–674. (Sandvik 2014)

Urakkaohjelman asema ja laadinta. Toimittanut: Junnonen, Juha-Matti – Kankainen, Jouko. Suomen rakennusinsinöörien liitto RIL. Helsinki 2014. Uudistunut painos. (Junnonen – Kankainen 2014)

MUU AINEISTO

Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (RT 13-11143) Rakennustietosäätiö. Helsinki 2014. (RT 13-11143)

Laskutyösopimus (RT 80244). Rakennustietosäätiö. Helsinki 1991. (RT 80244)

Laskutyösopimus pieniä urakoita varten (RT 80319). Rakennustietosäätiö. Helsinki 2006. (RT 80319)

Laskutyösopimus, lomakkeen täyttömalli (RT 16-10416). Rakennustietosäätiö.
Helsinki 1990. (RT 16-10416)

Projektinjohtosopimus tavoitehinnalla (RT 80326). Rakennustieto. Helsinki
2007. (RT 80326)

Projektinjohtosopimus tavoitebudjetilla (RT 80327). Rakennustieto. Helsinki
2007. (RT 80327)

Projektinjohtosopimuksen laatiminen, talonrakennustyö (RT 16-10906). Raken-
nustieto Oy. Helsinki 2007. (RT 16-10906)

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1983 (RT 16-10193). Rakennustietosäätiö.
Helsinki 1983. (RT 16-10193)

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1998 (RT 16-10660). Rakennustietosäätiö.
Helsinki 1998. (RT 16-10660)

Rakennusurakkasopimuksen laatiminen (RT 16-10669). Rakennustieto Oy. Hel-
sinki 1998. (RT 16-10669)

RT-kortisto – laatua rakentamiseen. Rakennustieto Oy [viitattu 20.10.2018].
Saantitapa: <https://www.rakennustieto.fi/rt>. (Rakennustieto.fi)

Salminen, Juha: Tarvitaanko rakennusalalla toteutusmuotopoliisia? [viitattu
25.10.2018] Saantitapa: [https://www.rakennuslehti.fi/blogit/tarvitaanko-ra-
kennusalalla-toteutusmuotopoliisia](https://www.rakennuslehti.fi/blogit/tarvitaanko-rakennusalalla-toteutusmuotopoliisia). (Salminen 2018)

Suomen virallinen tilasto (SVT): Palkkasummakuvaajat [verkkajulkaisu].
ISSN=1798-6109. Kesäkuu 2018. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:
10.9.2018]. Saantitapa:
[http://www.stat.fi/til/ktps/2018/06/ktps_2018_06_2018-08
13_tie_001_fi.html](http://www.stat.fi/til/ktps/2018/06/ktps_2018_06_2018-0813_tie_001_fi.html).

Suomen virallinen tilasto (SVT): Rakennuskustannusindeksi [verkkajulkaisu].
ISSN=1795-4282. Heinäkuu 2018. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:
10.9.2018]. Saantitapa:
http://www.stat.fi/til/rki/2018/07/rki_2018_07_2018-08-

15_tie_001_fi.html.

Virta, Jari: Kokonaisurakka suosituin taloyhtiöiden korjaushankkeissa. Toimittanut Anni Korhonen 12 / 2017, [viitattu 19.9.2018]. Saantitapa: <http://www.rakennamme.fi/korjausrakentaminen/kokonaisurakka-suosituin-taloyhtioiden-korjaushankkeissa>. (Virta 2017)

OIKEUSTAPAUKSET

KKO 1992:67

KKO 1993:130

KKO 1995:139

KKO 2001:125

KKO 2008:19

KKO 2017:71

Välitystuomio 8/1977 (20.4.1977, välimiehinä Esko Hoppu, Kalevi Korhonen, Jarl-Erik Kuhlefelt)

VIRALLISLÄHTEET

HE 247/1981 vp Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

LYHENTEET

KKO	Korkein oikeus
KSE	Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013, RT 13-11143
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132)
YSE 1983	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1983, RT 16-10193
YSE 1998	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16-10660

1 JOHDANTO

1.1 Lähtökohdat

Rakennuskustannukset ovat nousseet jatkuvasti 2000-luvun alusta alkaen.¹ Tämän lisäksi palkkasummat ovat kasvaneet rakentamisen toimialalla, jossa kasvu on ollut 6,4 %.² Nämä seikat/tekijät vaikuttavat kaikkiin urakkamuotoihin, mutta erityisesti laskutyöperusteisiin urakkamuotoihin³, joissa muutenkin on ongelmana kustannusten nouseminen. Laskutyöurakassa urakoitsijalla ei ole kannustinta toimia kustannustehokkaasti, koska lähtökohtaisesti tilaaja maksaa kaikki työsuorituksen edellyttämät urakoitsijan esittämät laskut. Laskutyöurakassa ei siis ole mitään sisäänrakennettua kannustinta, joka kannustaisi urakoitsijaa toimimaan tehokkaasti ja kustannuksia säästäen.⁴

Halilan ja Hemmon mukaan rakentamissopimuksen päätyyppejä ovat urakka ja laskutyö.⁵ Kokonaisurakkaa voidaan pitää suosituimpana urakkamuotona taloyhtiöiden korjaushankkeissa.⁶ Myös Salminen katsoo, että kokonaisurakka on yleisin taloyhtiön käyttämä toteutusmuoto.⁷ Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että Rynänen mukaan tyypillisiä laskutyöurakoita ovat saneerauskohteet.⁸ Myös muualla oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että laskutyöurakka soveltuu toteutusmuotona parhaiten korjausrakentamiseen.⁹ Näin siis voidaan jo heti alkuun tunnistaa ristiriita käytännön ja teorian välillä. Lähtökohtaisesti laskutyö urakkamuotona sopii korjausrakentamiseen joustavuutensa ansiosta, mutta siihen liittyvien epävarmuustekijöiden ja kustannusriskin seurauksena taloyhtiöt käyttävät korjausrakentamisessa urakkamuotona perinteistä kokonaisurakkaa.

¹ Tilastokeskus: Rakennuskustannusindeksi, Helsinki 2018.

² Tilastokeskus: Palkkasummakuvaajat, Helsinki 2018. Tilastossa verrattiin kasvua siitä mitä se oli vuosi sitten huhti-kesäkuussa. Rakentamisen toimialalla kasvua oli vuoden aikana tapahtunut 4,6 %.

³ Laskutyöperusteisella urakalla tai urakkamuodolla tarkoitetaan tässä tutkielmassa sellaista urakkaa, jossa tilaaja maksaa työstä aiheutuneet kustannukset tositteiden mukaan. Laskutyöperusteiseen urakkaan kuuluu siis muutkin urakkamuodot kuin vain laskutyöurakka. Esimerkkinä voidaan sanoa tavoitehintaurakka.

⁴ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 47–49 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 72.

⁵ *Halila – Hemmo* 2008, s. 90. Tämä on yksi tapa hahmotella urakkamuotoja.

⁶ Virran mukaan noin 90 % taloyhtiöistä valitsee korjaushakkeeseen kokonaisurakan. Kyse on siis merkittävästä urakkamuodosta. *Virta* 2017.

⁷ *Salminen* 2015, s. 61.

⁸ *Rynänen* 2016, s. 30.

⁹ Ks. esim. *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 72.

Tilaaajan tulee miettiä tarkasti, miten hän haluaa hankkeensa toteuttaa. Yleinen kustannusten nousu ei edesauta tilaajaa tässä prosessissa. Tämän takia on tarvetta kehittää tai käyttää urakkamuotoja, jotka olisivat mahdollisimman kustannustehokkaita ja joiden avulla olisi mahdollisuus saavuttaa säästöjä. Tämän takia ollaankin pyritty kehittämään uusia muuntojoustavia toteutusmuotoja. Toisaalta ei voida olla varmoja, ollaanko uusien toteutusmuotojen osalta menty oikeaan suuntaan. Salmisen mukaan uudet yhteistoiminnalliset toteutusmuodot, YSE-ehtojen omatoiminen muuntelu urakkasopimuksissa sekä yritysten omat sopimusmallit ovat saaneet aikaan toteutusmuotojen sekaannuksen. Osapuolet ovat siis sekoittaneet keskenään eri urakkamuotoja tarkoituksenaan saavuttaa hankkeen kannalta paras lopputulos. Tämä on kuitenkin johtanut epäselviin ja sekaviin lopputuloksiin, joissa osapuolet eivät itsekään ole enää varmoja heidän välisistään vastuista, työnjaosta sekä muista seikoista.¹⁰

Salmisen mukaan RT-korttien mukaisia urakkamuotoja tulisi lähtökohtaisesti noudattaa. Nämä urakkamuodot ovat muovautuneet ja havaittu toimiviksi käytännössä. Lisäksi näitä urakkamuotoja tulkitaan käytännön kautta syntyneillä opeilla, eikä niitä tulisi muuttaa ilman perusteltua syytä. Muutenkin toteutusmuoto pitäisi nähdä osapuolien yhteisenä työkaluna, jonka tulisi olla molemmille osapuolille selkeä, ja jonka avulla osapuolet voisivat saavuttaa yhteisen päämäärän.

Tässä tutkielmassa urakkamuodot pyritäänkin pitämään selvästi erillään. Tutkielmassa muun muassa pohditaan sitä, millä tilaaajan toimilla tilaaja saisi laskutyöurakasta toimivan tai ainakin toimivamman urakkamuodon, ja miten tilaaja pystyisi välttämään laskutyöhön liittyvät merkittävimmät ongelmakohdat. Tilaajalla ei nimittäin aina ole hankkeen olosuhteet huomioon ottaen muuta vaihtoehtoa kuin toteuttaa urakka laskutyöurakkana. Vallitsevan käsityksen mukaan laskutyöurakan käyttäminen urakkamuotona tai maksuperusteena tulisi kuitenkin välttää.¹¹ Tämä on melko jyrkkä näkökulma, mutta se usein nousee usein esiin alaa koskevassa kirjallisuudessa. Vaikka tämä näkökulma olisikin lähtökohtana, laskutyöurakka on kuitenkin laajalti käytössä omana urakkamuotonaan tai vähintäänkin maksuperusteena. Laskutyöurakalla on myös sitä koskevat omat mallisopimuksensa.¹²

¹⁰ Salminen 2018.

¹¹ Ks. esim. Eskola 1970, s. 149 ja Halila 2018, s. 212.

¹² Esim. RT 80244.

1.2 Terminologia

Tutkielmassa on tärkeää tehdä ero laskutyön ja laskutyöurakan välille. Lähtökohdaksi on otettu Rynänenin jaottelu. Usein laskutyötä ja laskutyöurakkaa käytetään toistensa synonyymeinä. Rynänenin kuitenkin erottaa laskutyön ja laskutyöurakan toisistaan. Rynänenin mukaan: ”mikäli tilaajan maksettava hinta on sidottu urakoitsijan käyttämään aikaan, mutta osapuolet eivät ole sopineet määrätyn työtuloksen toteuttamisesta, kysymys ei ole laskutyöurakasta tai ylipäätään urakkasopimuksesta, vaan laskutyöstä.”¹³ Vastaavan kaltainen ero tehdään myös tässä tutkielmassa.¹⁴

Laskutyöurakalla viitataan varsinaisena urakkamuotona pidettävään rakennusurakkaan. Laskutyöurakka pitää siis sisällään kaikki laskutyöperusteiset urakkamuodot, joissa on sovittu määrätyn työtuloksen aikaansaamisesta. Sen sijaan laskutyöllä tarkoitetaan tässä tutkielmassa maksuperustetta. Laskutyöurakka ja laskutyö ovatkin terminologisesti hyvin lähellä toisiaan. Kaikissa tilanteissa niitä ei ole edes tarpeen erottaa toisistaan, minkä takia niitä onkin usein käytetty synonyymeinä. Kuitenkin lähtökohtaisesti nämä termit on pidettävä erillään. Jos siis puhutaan laskutyöstä, tarkoitetaan maksuperustetta. Vastaavasti jos puhutaan laskutyöurakasta, tarkoitetaan kaikkia laskutyöperusteisia urakkamuotoja.

On tarpeen tehdä ero myös laskutyöurakan ja puhtaan laskutyöurakan välille. Puhtaalla laskutyöurakalla tarkoitetaan tällöin laskutyöurakkaa koskevan RT-kortiston mallisopimuslomakkeeseen pohjautuvaa urakkaa. Erona tästä ovat muut laskutyöperusteiset urakkamuodot, joista voidaan mainita esimerkkinä projektinjohdourakka tavoitebudjetilla.

Toisena terminologisena seikkana on tarpeen nostaa esiin urakkamuodon ja toteutusmuodon välinen ero. Urakkamuodolla tarkoitetaan suppeampaa ja toteutusmuodolla laajempaa lähestymistapaa. Urakkamuodolla tarkoitetaan seuraavan jakson mukaista jakoa eri urakoiden välillä. Urakat voidaan jakaa eri urakoihin suoritusvelvollisuuden, vastikeperusteen ja urakoitsijoiden välisten suhteiden avulla.¹⁵ Sen

¹³ Rynänenin 2016, s. 30.

¹⁴ Esimerkiksi tapauksessa KKO 1992:67 osapuolet eivät olleet sopineet urakkahintaa, hanke oli tarjoutunut toteuttaa urakkana. Koska hinnasta ei päästy sopimukseen, mutta töitä kuitenkin jatkettiin urakkalaskuiksi otsikoituja laskuja vastaan, voitaisiin katsoa, että kyseessä oli laskutyö.

¹⁵ Ks. esim. Liuksiala – Laine 2011, s. 12–20 ja Oksanen – Laine – Kaskiari 2010, s. 61–74.

sijaan toteutusmuodolla tarkoitetaan laajempaan kokonaisuutta, joka pitää sisällään maksuperusteen, urakoitsijan vastuun laajuuden sekä hankintatavan.¹⁶ Tämän tutkielman kannalta rajanvedolla ei kuitenkaan ole merkitystä, joten näitä termejä käytetään synonyymeinä. Muiden termien osalta noudatetaan YSE 1998 mukaista käsitteistöä.¹⁷

1.3 Aiheen rajaus, tutkimuskysymykset sekä -menetelmät

Tämä tutkielma keskittyy sen otsikon mukaisesti laskutyöurakkaan sekä laskutyöhön maksuperusteena. Koska tutkielmassa verrataan laskutyöurakkaan osittain myös muihin urakkamuotoihin, on tutkielman kannalta keskeistä käydä aluksi läpi muita urakkamuotoja. Muutenkin alkuun on syytä kartoittaa, millaisia urakkamuotoja on olemassa. Tämän jälkeen tarkoituksena on valintaprosessia kuvaamalla muodostaa lukijalle kuva siitä, mitä kaikkia elementtejä tulee ottaa huomioon toteutusmuotoa valittaessa.

Varsinaista laskutyöurakkaa tarkastellaan eri näkökulmista osittain myös urakka-
muodon valintaa koskevien kriteerien valossa. Kun laskutyöurakan lähtökohdat on selvitetty, laajennetaan tutkielma koskemaan niitä seikkoja, jotka soveltuvat myös laskutyöhön laskutyöurakan lisäksi. Valintaprosessin jälkeisissä jaksoissa havaitaan valintakriteerien merkitys laskutyöurakan ja laskutyön osalta. Lopussa pohditaan muun muassa lisä- ja muutostöiden merkitystä sekä muista urakkamuodoista saatavien tulkintojen merkitystä laskutyöurakalle ja laskutyölle.

Tutkielman rajauksen osalta tulee huomata, että kustannusten nousu on yksi suurimmista laskutyöurakan ongelmakohdista, minkä lisäksi laskutyöurakassa kustannusriski on tilaajalla.¹⁸ Maksuperuste vaikuttaa olennaisella tavalla kustannusriskiin.¹⁹ Tämän takia tutkielma keskittyy lähinnä kustannusriskin arvioimiseen tilaajan kannalta, eli huomion kohteena on urakkahinta ja siihen vaikuttavat seikat. Tarkastelun ulkopuolelle rajataan muut laskutyöurakkaa koskevat asiat, kuten urakka-aikaan liittyvät kysymykset. Tämän lisäksi myös urakoitsijaan liittyvät kysymykset

¹⁶ Salminen 2015, s. 57.

¹⁷ Ks. RT 16-10660, s. 3.

¹⁸ Esim. Liuksiala – Stoor 2014, s. 47–49.

¹⁹ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 70.

jäävät tutkielmassa vähemmälle huomiolle. Toisaalta joiltain osin asiaa on pohdittava myös urakoitsijan kannalta, mutta silloinkin pääpaino on siinä, kuinka se vaikuttaa tilaajaan.

Varsinaisen tutkimuskysymyksen pääpainona on arvioida sitä, mitkä seikat vaikuttavat kustannusten kehittymiseen ja mitkä ovat tilaajan mahdollisuudet vaikuttaa kustannusten kehittymiseen laskutyöurakassa. Kyse on käytännössä tilaajan oikeussuojakeinoista. On tarkoituksenmukaista käydä läpi myös muita laskutyöurakalle ominaisia piirteitä sekä peilata näitä rakennusurakan toteutusmuodon valintaan vaikuttaviin seikkoihin. Tutkielmassa on muutenkin tarkoitus tarkastella sitä, miten tilaaja pystyy lieventämään hänelle tulevaa kustannusriskiä sekä miten laskutyöurakasta saisi tilaajan kannalta käyttökelpoisemman urakkamuodon. Urakkamuodon valinta kulminoituu tilaajaan, koska lähtökohtaisesti tilaaja tekee valinnan urakkamuodosta²⁰. Tosin huomioon tulee ottaa myös urakoitsijaan liittyvät kysymykset niiltä osin, kun ne vaikuttavat kustannusten kehittymiseen. Erikseen on syytä vielä pohtia, miten esimerkiksi lisä- ja muutostyöt vaikuttavat urakkahintaan.

Tutkielman metodologia voidaan pitää ensisijaisesti lainopillisena eli oikeusdogmaattisena²¹, vaikka tutkielma keskittyykin vahvasti yhden urakkamuodon tarkasteluun tilaajan kannalta, eli tutkimuskohteina ovat käytännössä urakkamuoto ja maksuperuste. Arvioinnin mittapuuna käytetään kuitenkin sopimusoikeudellisia tulkintasääntöjä ja periaatteita sekä yleisesti alalla vakiintuneita sopimusehtoja, koska urakkasopimuksista ei säännellä laissa²². Laskutyöurakasta tai laskutyöstä maksuperusteena ei ole kirjoitettu kovinkaan laaja-alaisesti. Laskutyöurakka on käytännön elämässä muovautunut sellaiseksi kuin se on. Se miksi siitä ei ole kirjoitettu on mielenkiintoista, koska laskutyöhön ja laskutyöurakkaan sisältyy paljon epävarmuustekijöitä, joita voitaisiin pyrkiä korjaamaan kirjallisuuden avulla. Tutkielmassa tarkoituksena on yleisistä sopimusoikeudellisista tulkintaopeista ja periaatteista, käytännön menetelmistä sekä oikeuskäytännöstä saatavien tulkintojen avulla arvioida ensisijaisesti tilaajan, mutta myös urakoitsijan oikeussuojakeinoja laskutyöurakassa.

²⁰ Salminen 2017, s. 9.

²¹ Aulis Aarnio 2006, s. 238. Aarnion määritellyn mukaan lainopin ”tehtäväksi on perinteisesti määriteltä oikeussääntöjen sisällön selvittäminen (tulkinta) ja oikeussääntösten systematisointi”.

²² Halila 2008, s. 49.

Tulkintoja haetaan tämän lisäksi käytännössä vakiintuneista tavoista, joten metodia voidaan pitää tältä osin empiirisenä eli kokemuseräiseen tietoon perustuvana²³. Lopussa tarjotaan kokoavasti tutkimustulosten pohjalta laskutyöhön soveltuvia tulkintoja sekä pohditaan, voisiko laskutyöurakka olla käyttökelpoisempi urakka-muoto näiden tulkintojen valossa. Tutkielmassa käsiteltävä aineisto koostuu pääasiassa kotimaisesta oikeuskirjallisuudesta, käytännön käsikirjoista sekä oikeuskäytännöstä. Tutkielmassa otetaan huomioon lisäksi osapuolien vapaus soveltaa heidän väliseen urakkasopimukseensa niitä sopimusehtoja, joita osapuolet haluavat.

²³ Keinänen – Väättänen 2016, s. 246.

2 URAKKAMUODOT

2.1 Lähtökohdat urakkamuotojen tarkasteluun

On arvioitu, että korjausrakentamisen määrä etenkin elementtitalojen osalta tulee ohittamaan uudisrakentamisen tason.²⁴ Muutenkin nykyisen kehityksen seurauksena rakennusosalalla on ollut tarpeen kehittää uusia toteutusmuotoja, koska perinteiset urakkamuodot eivät välttämättä sovi enää teknisiä innovaatioita sisältäviin kohteisiin.²⁵ Tällaisiin tarpeisiin perinteinen kokonaisurakka ei ole välttämättä paras mahdollinen urakkamuoto. Esimerkiksi Oksanen, Laine ja Kaskiaro katsovat, että korjausrakentamiseen paras urakkamuoto olisi laskutyöurakka²⁶, vaikka Virran mukaan noin 90 % taloyhtiöistä valitsee korjaushakkeeseen kokonaisurakan.²⁷ Myös Salmisen mukaan kokonaisurakka on taloyhtiöiden yleisin toteutusmuoto.²⁸ Kokonaisurakkaa voidaan siis pitää merkittävänä urakkamuotona, vaikka tekninen kehitys tuokin mukanaan uusia haasteita urakkamuodoille. Rakennusala ei ole muutenkaan tunnettu nopeasta kehityksestä ja innovaatioista²⁹, joten perinteiset urakkamuodot tulevat varmasti pysymään alalla vähintäänkin uusien urakkamuotojen pohjana. Tällä hetkellä tilanne onkin se, että toteutusmuotojen ja niiden eri variaatioiden määrä on valtava.³⁰

Urakkamuodot voidaan jaotella monella eri tavalla. Esimerkiksi Junnonen ja Kankainen jaottelevat urakkamuodot vain suoritusvelvollisuuden perusteella.³¹ Näin jaoteltuna urakkamuodot eivät sisällä ollenkaan esimerkiksi laskutyöurakkaa, koska laskutyöurakka omana urakkamuotonaan on vastikkeeseen, ei suoritusvelvollisuuden perustuva urakkamuoto. Sen sijaan Oksanen, Laine ja Kaskiaro eivät erottele urakkamuotoja suoritusvelvollisuuden, urakoitsijoiden välisten suhteiden tai maksuperusteen mukaan, vaan he käsittelevät jokaista omana muotonaan. He kuitenkin mainitsevat kyseisen jaotteluperusteen, mutta eivät käytä sitä.³² Tässä

²⁴ Salminen 2015, s. 12.

²⁵ Salminen 2017, s. 8–9.

²⁶ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 72.

²⁷ Jari Virran artikkeli rakennamme.fi.

²⁸ Salminen 2015, s. 61.

²⁹ Salminen 2017, s. 8–9.

³⁰ Salminen 2018.

³¹ Junnonen – Kankainen 2017, s. 36–42.

³² Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 61 – 74.

tutkielmassa urakkamuodot jaotellaan suoritusvelvollisuuden, urakoitsijoiden välisten suhteiden ja maksuperusteen mukaan, koska tämä jaottelutapa antaa mielestäni enemmän syvyyttä urakkamuotojen analysointiin.

Urakkamuodot on ollut tapana jakaa perinteisesti suoritusvelvollisuuden, urakoitsijoiden välisten suhteiden ja maksuperusteen mukaan eri urakkamuotoihin. Urakkamuodolla tarkoitetaan sitä, miten eri osapuolet ja sopimukset järjestetään rakennushankkeessa. Urakkamuodot eivät ole tarkkarajaisia, vaan yhdessä rakennushankkeessa voi olla käytössä useita eri urakkamuotoja. Tyypillistä on, että rakennustyöt on teetetty tavoitehintaurakkana, mutta LVI- ja sähkötyöt on teetetty kiinteähintaisina sivu-urakoina.³³ Urakkamuotoja sekoittamalla saadaan räätälöityä kullekin hankkeelle sopiva toteutustapa. Urakkamuodot ovat toisistaan riippumattomia ja eri urakkamuotoja yhdistelemällä saadaan kullekin hankkeelle paras mahdollinen toteutustapa. Urakkamuodon tai -muotojen valitseminen on tärkeää, koska se pitkälti määrittää sen, miten hankkeessa onnistutaan.

Urakkamuodon valinta riippuu monesta seikasta. Urakkamuodon avulla tilaaja pysyy määrittelemään esimerkiksi urakoitsijan tehtävät ja vastuunrajat. Urakkamuodoilla voidaan myös vaikuttaa tilaajan ja urakoitsijan väliseen riskinjakoon. Tilaajan kannattaa pyrkiä siirtämään urakkaan sisältyviä riskejä mahdollisimman paljon urakoitsijalle, mutta toisaalta urakoitsijan ei kannata lähteä toteuttamaan riskialtista urakkaa, jossa urakoitsijalla on lisäksi paljon vastuuta. Myös hinnoitteluperuste voidaan määritellä urakkamuotojen kautta.³⁴ Näin siis eri urakkamuotoja yhdistelemällä tilaaja saa omalle rakennusurakalleen parhaan mahdollisen toteutusmuodon. Urakkamuotojen valinta ei rajoitu vain siihen, onko kyseessä esimerkiksi maksuperusteinen vai suoritusvelvollisuuteen perustuva urakka. Eri urakkamuodot seikoittuvat toisiinsa riippumatta jaottelutavasta tai -perusteesta.

Käytännössä on kuitenkin muodostunut tiettyjä yhdistelmiä, jotka on havaittu toimiviksi. Tällaisesta esimerkkinä on projektinjohtourakka, jossa yleensä urakat solmitaan tavoite- ja kattohintaisena.³⁵ Vaikka onkin syntynyt tiettyjä vakiintuneita urakkamuotoja, jokaista rakennushanketta tulee ajatella yksilöllisesti. Hankkeen

³³ *Liuksiala – Laine 2011, s. 12 ja Oksanen – Laine – Kaskiari 2010, s. 61.*

³⁴ *Liuksiala – Stoor 2014, s. 39–45 ja Liuksiala – Laine 2011, s. 12.*

³⁵ *Liuksiala – Laine 2011, s. 12 ja Oksanen – Laine – Kaskiari 2010, s. 61.*

luonne ja olosuhteet määrittävät sen, millainen toteutusmuoto tai -muodot ovat yksittäiselle hankkeelle paras toteutustapa.

2.2 Jaottelu suoritusvelvollisuuden mukaan

2.2.1 Yleistä

Suoritusvelvollisuuden mukaan jakautuvina urakkamuotoina voidaan pitää muun muassa kokonaisurakkaa, kokonaisvastuurakentamista ja projektinjohtourakkaa. Nämä ovat vain esimerkkejä suoritusvelvollisuuden mukaan jakautuvista urakkamuodoista. Muina suoritusvelvollisuuden mukaan jakautuvina urakkamuotoina voidaan pitää esimerkiksi jaettua urakkaa ja elinkaarihankkeita, mutta nämä urakkamuodot on tässä tutkielmassa rajattu tutkielman ulkopuolelle.³⁶

Suoritusvelvollisuuden mukaan jakautuvilla urakkamuodoilla tilaaja ja urakoitsija voivat sopia urakan laajuudesta ja vastuista osapuolten kesken. Osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että suunnittelu sisällytetään urakoitsijalle, jolloin urakkamuotona voi olla kokonaisvastuurakentaminen. Sen sijaan kokonaisurakassa rakennuttaja tilaa suunnittelun rakennusurakasta erillisellä sopimuksella suoraan suunnittelijalta, jolloin suunnittelu ei kuulu pääurakoitsijalle.³⁷

2.2.2 Kokonaisurakka

Kokonaisurakassa tilaaja tekee sopimuksen koko rakennustyöstä yhden urakoitsijan kanssa, jota kutsutaan pääurakoitsijaksi. Tilaaja tilaa suunnittelun erikseen suunnittelijoilta. Tästä johtuen suunnitelmat ovat erillisiä sopimuksia eivätkä ne kuulu varsinaisen urakkasopimuksen piiriin. Tilaaja vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta pääurakoitsijaan nähden. Työsuorituksen osalta pääurakoitsijalla on valta päättää, miten hän haluaa urakan toteuttaa. Usein kokonaisurakassa pääurakoitsija tekee aliurakkasopimukset aliurakoitsijoiden kanssa. Aliurakkasopimukset koskevat usein erikoistöitä, kuten sähkö- ja LVI-töitä. Tällöin aliurakoitsijat ovat sopimussuhteessa pääurakoitsijaan ja pääurakoitsija vastaa tilaajalle käyttämistään aliurakoitsijoista. Aliurakoitsijat eivät siis ole sopimussuhteessa tilaajaan.

³⁶ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 39–45 ja *Liuksiala – Laine* 2011, s. 12–17.

³⁷ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 39–41 ja *Liuksiala – Laine* 2011, s. 12.

Toteutusmuotona kokonaisurakka on tilaajalle kevyt vaihtoehto, koska tilaaja välttyy hankalilta vastuutilanteilta ja eri töiden yhteensovittamisilta. Pää- ja aliurakoitsijat ovat keskenään vastuussa toisilleen aiheuttamistaan vahingoista. Tilaajan etuna on myös se, ettei tämän tarvitse tehdä useita urakkasopimuksia, vaan yksi urakkasopimus pääurakoitsijan kanssa riittää. Sen sijaan kokonaisurakan huonona puolena on, että usein kokonaisurakassa urakkahinta nousee, koska tilaaja ei pääse kilpailuttamaan eri aliurakoitsijoita. Toisaalta kilpailutilanteessa saattaa olla huonona puolena myös se, että aliurakkakilpailutuksen tuloksena valitaan halvin, mutta ei laadultaan parasta toimijaa.³⁸

2.2.3 Kokonaisvastuurakentaminen

Kokonaisvastuurakentamisessa eli KVR-urakassa urakoitsija hoitaa koko urakan alusta loppuun. Tällöin urakka pitää sisällään niin suunnittelun kuin varsinaisen urakkakohteen toteuttamisen. KVR-urakasta käytetään myös nimityksiä avaimet käteen -urakka sekä SR-urakka eli suunnittele ja rakenna -urakka. Tässä tutkielmassa käytetään termiä KVR-urakka. KVR-urakassa urakoitsijan vastuu on laajimmillaan, koska urakoitsija vastaa koko hankkeen toteutumisesta. Tilaaja siis tekee yhden urakkasopimuksen urakoitsijan kanssa, joka pitää sisällään kaiken. Urakkasopimus pitää sisällään siis suunnittelun toisin kuin kokonaisurakassa, jossa suunnittelu on tilattava erikseen.³⁹

Periaatteellisella tasolla järjestelmä toimii samalla tavalla kuin kokonaisurakassakin, eli tilaaja on sopimussuhteessa vain urakoitsijaan. KVR-urakoitsijan alaisina toimivat sekä suunnittelijat että aliurakoitsijat. KVR-urakoitsijan vastuulla on siis koko hankkeen toteutuminen. Tästä johtuen KVR-urakka on myös hyvin kustannustehokas. Kun yksi yritys hoitaa koko prosessin, saadaan suunnittelu kytkettyä mahdollisimman lähelle tuotantoa, jolloin syntyy säästöjä. KVR-urakkamuoto soveltuu parhaiten pien- tai toimistotalojen taikka muiden suhteellisen yksinkertaisten hankkeiden toteuttamiseen, jotka eivät vaadi monimutkaisia suunnitelmia. Tällaisissa urakoissa urakoitsija pystyy hyödyntämään tuotantoläheistä toteutustapaa⁴⁰,

³⁸ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 41, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 12–13 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 62.

³⁹ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 39–40, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 13–14 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 63–64.

⁴⁰ Tuotantoläheisellä toteutustavalla tarkoitetaan sitä, että suunnittelu ja rakentaminen pystytään yhdistämään tehokkaalla tavalla, koska sama taho hoitaa sekä suunnittelun että rakentamisen.

koska suunnitelmat ovat usein suhteellisen homogeenisiä ja urakoitsijalla vahva osaaminen vastaavista hankkeista.⁴¹

2.2.4 Projektinjohtorakentaminen

Pien- tai toimistotalojen taikka muiden suhteellisen yksinkertaisten hankkeiden toteuttamisen vastakohtana ovat isot ja haastavat rakennushankkeet, joissa urakka-
muotojen moninaisuus sekä monimutkaiset urakkasopimukset ovat lähes välttämättömiä. Tällaisissa hankkeissa tilaajalla on usein myös halu päästä vaikuttamaan suunnitelmiin, jolloin KVR-urakan kaltainen toteutusmuoto ei sovellu lainkaan hankkeeseen. Isoihin ja haastaviin rakennushankkeisiin soveltuu hyvin projektinjohtorakentaminen.

Projektinjohtorakentamien on ollut tapana jakaa projektinjohtourakkaan, projektinjohtopalveluun sekä projektinjohtorakennuttamiseen. Projektinjohtourakassa perinteinen pääurakoitsija korvataan projektinjohto-organisaatiolla. Projektinjohto-organisaatio voi pitää sisällään sekä tilaajan edustajia että projektinjohtourakoitsijan tai -konsultin henkilöstöä. Tässä urakkamuodossa projektinjohtourakoitsija hoitaa tilaajan ja pääurakoitsijan tehtävät ja hanke pilkotaan usein useisiin urakka- ja hankintasopimuksiin. Tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa rakennushankkeen osakokonaisuuksiin.⁴²

Toisena projektinjohtorakentamisen urakkamuotona on projektinjohtopalvelu. Projektinjohtopalvelu eroaa projektinjohtourakasta siinä, että tässä mallissa tilaaja solmii urakkasopimukset urakoitsijoiden kanssa omiin nimiinsä. Tällöin siis projektinjohtokonsultti huolehtii projektinjohto- ja rakennuttamistehtävistä. Konsultin tehtävät pitävät sisällään myös työmaan johtamista. Koska tilaajan tekemä sopimus konsultin kanssa on luonteeltaan palvelusopimus, siihen usein myös valitaan sovellettavaksi konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013. Toisin kuin projektinjohtourakassa tässä urakkamuodossa myös suunnittelutehtävät voivat kuulua osana urakkaan.⁴³ Näin konsultille kuuluvat tehtävät voivat olla huomattavasti laajemmat kuin mitä projektinjohtourakassa urakoitsijalle tulevat tehtävät saattavat

⁴¹ Liuksiala – Stoor 2014, s. 39–40, Liuksiala – Laine 2011, s. 13–14 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 63–64.

⁴² Liuksiala – Stoor 2014, s. 43–44 ja Liuksiala – Laine 2011, s. 14–15 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 67–69.

⁴³ Liuksiala – Stoor 2014, s. 44–45, Liuksiala – Laine 2011, s. 15–16 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 68.

olla. Tästä voidaan huomata, että projektinjohtourakat voivat olla luonteeltaan hyvinkin erilaisia, vaikka kyseessä onkin periaatteessa vain projektinjohtorakentamisen eri variaatiot.

Viimeisenä projektinjohtorakentamisen muotona on projektinjohtorakennuttaminen. Tässä urakkamuodossa tilaaja käyttää omaa projektinjohtoa tai palkkaa tehtävään ulkopuolisen ammattilaisen. Tästä johtuen YSE 1998 4 §:n mukaisista työmaan johtovelvollisuuksista huolehtii joko tilaajan oma organisaatio tai ulkopuolinen ammattilainen riippuen siitä, miten tilaaja on päättänyt toimia. Projektinjohtokonsultti ei vastaa kyseisistä YSE 1998 4 §:n mukaisista työmaan johtovelvollisuuksista. Tässä urakkamuodossa pyritään myös kehittämään eri kustannuksia säästäviä toimenpiteitä rakennusurakan aikana.⁴⁴

Projektinjohtourakoissa pyritään usein määrittelemään urakan maksuperuste tavoite- ja kattohintojen mukaan.⁴⁵ Näin projektinjohtorakentamista voitaisiin pitää yhtenä tavoite- ja kattohintaurakan ilmentymänä. Tätä kautta projektinjohtorakentamisella on myös läheinen yhteys itse laskutyöurakkaan, koska tavoite- ja kattohintaurakointia voidaan taas pitää vähintäänkin yhtenä laskutyöurakan variaationa.⁴⁶ Projektinjohtourakka voidaan määritellä myös tavoitebudjetilla, jolloin kyseessä on käytännössä laskutyöurakka.⁴⁷ Näin projektinjohtourakasta voidaan saada tulkin-toja myös laskutyöurakkaan ja laskutyölle.

2.3 Jaottelu urakoitsijoiden välisten suhteiden mukaan

Toinen tapa jaotella urakkamuotoja on jakaa ne eri urakkamuotoihin urakoitsijoiden välisten suhteiden perusteella. Jaottelu pää- ja sivu-urakoihin rakennustöiden sekä erikoistöiden osalta on yleistä. Urakoitsijoiden välisten suhteiden mukaan urakat voidaan jakaa pääurakkaan, osaurakkaan, sivu-urakkaan, aliurakkaan ja alistettuun sivu-urakkaan.⁴⁸ Tämä jako ei kuitenkaan liene yhtä merkittävä kuin urakkamuotojen jako suoritusvelvollisuuden laajuuden sekä maksuperusteen mukaan.⁴⁹

⁴⁴ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 44–45, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 15–16 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 68.

⁴⁵ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 44–45, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 16 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 69.

⁴⁶ Ks. esim. *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 49.

⁴⁷ *Niemistö* 2014, s. 57.

⁴⁸ *Liuksiala – Laine* 2011, s. 17–19.

⁴⁹ Esimerkiksi *Liuksiala* ja *Stoor* jaottelevat urakkamuodot vain suoritusvelvollisuuden laajuuden sekä vastikkeen määräytymisen mukaan. Ks. *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 38–54.

Monipuolisin perustein tapahtuvan urakkamuotojen jaottelun voidaan nähdä helpottavan urakkamuotojen systematisointia sekä helpottavan urakkamuodon valintaa. Monipuolisen jaottelun avulla urakkamuotoja pystytään vertailemaan kattavammin ja osittain tätä kautta urakkamuodoista saadaan myös paremmin esille toteutuksen kannalta keskeiset ominaisuudet. Tässä tutkielmassa ei kuitenkaan perehdytä sen tarkemmin urakoitsijoiden välisten suhteiden perusteella tapahtuvaan jaotteluun, koska kyseiset urakkamuodot eivät ole relevantteja tutkielman kannalta. Kuitenkin yleisellä tasolla on hyvä esittää, millä eri perusteilla urakkamuotoja voidaan jaotella.

2.4 Jaottelu maksuperusteen mukaan

2.4.1 Yleistä

Urakkamuodot voidaan jaotella myös vastikkeiden määräytymisen mukaan. Tämä tarkoittaa siis urakkamuotojen jaottelua maksuperusteen mukaan eli millä tavalla urakan hinta määräytyy sekä miten tilaaja suorittaa maksun työsuorituksesta urakoitsijalle. Tällaisia urakkamuotoja ovat muun muassa laskutyö-, kokonaishinta- ja yksikköhintaurakat sekä tavoitehintaurakka. Nämäkään urakkamuodot eivät ole tarkkarajaisia, vaan etenkin monimutkaisimmissa hankkeissa joudutaan sekoittamaan eri maksuperusteita. Hyvänä esimerkkinä tästä on tavoite- ja kattohintaurakka, joita voidaan pitää laskutyö- ja kokonaishintaurakan sekoituksena. Tavoite- ja kattohintaurakassa on koitettu ottaa huomioon laskutyö- ja kokonaishintaurakan hyvät puolet.⁵⁰ Tässä jaksossa esitellään lyhyesti edellä mainitut urakkamuodot lukuun ottamatta laskutyöurakkaa, joka käsitellään seuraavassa jaksossa omana kokonaisuutenaan.

2.4.2 Kokonaishintaurakka

Kokonaishintaurakassa urakoitsija sitoutuu tekemään urakka-asiakirjojen mukaiset rakennustyöt valmiiksi laskemallaan kokonaishinnalla. Urakkahinta on siis kiinteä ja ennalta määrätty. Tällöin rakentamiseen liittyvät riskit ovat korkeammat urakoitsijalla kuin tilaajalla. Kokonaishintaurakka onkin tilaajalle turvallinen urakka-

⁵⁰ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 45–54, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 19–20 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 70–74.

muoto, koska tilaaja saa tietää etukäteen tulevat kustannukset ja pystyy näin hoitamaan esimerkiksi rahoituksen kuntoon. Lähtökohtaisesti myöskään yllättäviä lisäkuluja ei pääse syntymään.

Toisaalta urakkasopimuksessa tulee määrittää tarkasti urakan laajuus ja laatutaso, koska kiinteästä urakkahinnasta huolimatta kustannukset saattavat nousta lisä- ja muutostöistä johtuen.⁵¹ Tämän lisäksi kokonaishintaurakassa suunnitelmien oikeellisuus korostuu, koska tilaaja joutuu korvaamaan virheellisen tai puutteellisen suunnittelun aiheuttamat muutokset. Tästä huolimatta kokonaishintaurakkaa voidaan pitää lähtökohtaisesti tilaajan kannalta hyvänä urakkamuotona. Yksi suurimmista eduista on se, että tilaaja vapautuu palkka- ja materiaalikustannusten yksityiskohtaisesta valvonnasta, koska riski näiden kustannusten nousemisesta on urakoitsijalla. Toisaalta huonona puolena voidaan pitää sitä, että kokonaishintaurakka edellyttää melko täydellisiä suunnitelmia, jotta päästään haluttuun lopputulokseen.⁵²

2.4.3 Yksikköhintaurakka

Yksikköhintaurakassa työ jaetaan tarkoin mitattaviin yksiköihin ja urakasta maksetaan osatöiden mukaisesti. Koska urakasta maksetaan jokaisesta osa-alueesta kerrallaan, ei urakan lopullinen hinta ole tiedossa, tai sitä ei voida kovinkaan tarkasti määrittellä etukäteen. Jotta urakka/urakan kustannukset voitaisiin laskea mahdollisimman tarkasti, tulisi tarjouspyynnössä ilmoittaa käytettävät nimikkeet ja niiden sisältö sekä arvioitu yksikköjen määrä. Tällä tavoin saadaan hinnoiteltua yksiköt mahdollisimman tarkasti ja tarjouksista saadaan keskenään vertailukelpoiset. Talonrakennustöissä käytetään Talo 2000 -nimikkeisiä rakennusosajaottelun mukaisia nimikkeitä, joiden määrät mitataan suunnitelmissa.⁵³

Kokonais- ja yksikköhintaurakat voivat myös limittyä. Näin tapahtuu esimerkiksi silloin, jos urakka suoritetaan kokonaishintaurakkana, mutta tietyt urakan osat toteutetaan kuitenkin yksikköhintaurakkana. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että

⁵¹ Liuksiala – Stoor 2014, s. 46 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 71.

⁵² Liuksiala – Stoor 2014, s. 45–46, Liuksiala – Laine 2011, s. 19 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 70–71.

⁵³ Liuksiala – Stoor 2014, s. 46–47, Liuksiala – Laine 2011, s. 19 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 71.

tiettyjä urakan osia ei voida etukäteen tarkasti määritellä puutteellisten suunnitelmien vuoksi. Tällöin määrittelemättömät urakan osat voidaan toteuttaa yksikköhintaurakkana.⁵⁴

Yksikköhintaurakassa riski jää tilaajalle. Tämä johtuu siitä, että urakkaa laskiessa ei ole usein tiedossa tarkkoja suunnitelmia tai muuten yksikköjen lopullinen lukumäärä ei ole selvillä. Tällöin myös kokonaishinta jää epäselväksi. Toisaalta urakoitsijallakin on riskinsä. Urakoitsijan tulee hinnoitella yksiköt siten, että hänen kustannuksensa ja kohtuullinen yrittäjävoitto tulevat katetuksi. Yksikköhintojen tarkastamisesta on oma erityismääräys YSE 45 §:ssä.⁵⁵

2.4.4 Tavoitehintaurakka

Tavoitehintaurakkaa voidaan pitää sen laskutyöurakkaluonteesta huolimatta omana urakkamuotonaan. Tavoitehintaurakassa yhdistyvät kokonaishintaurakan ja laskutyöurakan hyvät puolet. Näin tavoitehintaurakka voitaisiin nähdä kokonaishintaurakan ja laskutyöurakan välimuotona. Tässä urakkamuodossa tilaaja korvaa kustannukset urakoitsijalle laskutyö- tai yksikköhintojen perusteella. Urakoitsijalla on kannustimena yrittäjävoiton lisääntyminen, jos kokonaiskustannukset alittavat tavoitehinnan. Vastaavasti tavoitehinnan ylittymisestä seuraa yrittäjävoiton pieneeminen. Usein tavoitehintaurakkaan yhdistetään tavoitehinnan lisäksi kattohinta, jolla tarkoitetaan sitä, että urakoitsija vastaa yksin kattohinnan ylimenevistä kustannuksista. Tavoite- ja kattohinnan välillä urakoitsijalle usein maksetaan vain kulut tai pienennetty palkkio. Tästä johtuen yleensä puhutaankin tavoite- ja kattohintaurakasta yhtenä urakkamuotona.⁵⁶

2.5 Urakkamuodon valinta

Urakkamuodon valintaan vaikuttavat useat eri tekijät ja valintaprosessi voidaan nähdä monella eri tavalla. Urakkamuodon valinta vaikuttaa merkittävästi koko hankkeen onnistumiseen ja on siksi erittäin keskeinen tilaajan tehtävä. Tilaaja pys-

⁵⁴ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 46–47, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 19 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 71.

⁵⁵ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 46–47, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 19 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 71.

⁵⁶ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 49–54, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 20 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 73–74.

tyy urakkamuodolla vaikuttamaan siihen, miten kustannustehokkaasti urakka pystytään toteuttamaan. Kustannustehokkuuden lisäksi urakan aikataulu sekä tilaajan ja urakoitsijan väliset vastuut ja tehtävät vaikuttavat urakkamuodon valintaan.⁵⁷

Urakkamuodon valintaan liittyy tiettyjä yhtäläisyyksiä subjektiivisista näkökulmista riippumatta. Näitä koitetaan nostaa seuraavaksi esiin mahdollisimman kattavasti. Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että perinteinen kokonaisurakka toimii hankkeisiin sitä paremmin, mitä selkeämpi ja yksinkertaisempi hanke on kyseessä. Pääurakkamuotoja voidaan pitää hyvinä vaihtoehtoina silloin, kun tavoitteet ja urakan laajuus ovat selkeät, suunnitelmat ovat tarkkoja sekä hankkeessa ei ole tarpeita innovaatioille. Mikäli edellä olevista seikoista on epävarmuutta, urakkamuodoksi sopii paremmin esimerkiksi projektinjohtomuodot.⁵⁸

Merkittävinä seikkoina urakkamuotoa valittaessa voidaan siis pitää hankkeen tavoitteita ja ominaisuuksia. Tilaajan tulisi valita urakkamuoto siten, että urakkamuoto palvelisi parhaalla mahdollisella tavalla tilaajan ja hankkeen tavoitteita sekä hankkeen ominaisuuksia.⁵⁹ Tavoitteet voidaan jakaa kustannuksia, aikaa ja laatua koskeviksi. Tietysti hankkeen tavoitteisiin liittyvät myös organisointia ja riskejä koskevat tavoitteet eli käytännössä se, miten ja millaisella riskillä tilaaja haluaisi viedä projektin läpi. Kiiraksen mukaan urakkamuodon valinnalla on kaksi tärkeää tehtävää. Ensinnäkin urakkamuodon oikealla valinnalla tilaajalla on mahdollisuus saavuttaa hankkeelle asetetut tavoitteet ja toiseksi urakkamuodon avulla tilaaja pystyy torjumaan mahdolliset riskit.⁶⁰

Tästä huomataan, että riskillä on myös merkittävä vaikutus urakkamuodon valinnassa. Urakkamuotojen avulla tilaaja pystyy hallinnoimaan riskejä paremmin ja tarvittaessa siirtämään riskiä urakoitsijalle. Jotta tilaaja pystyisi valitsemaan rakenushakkeeseen riskienhallinnan kannalta parhaan urakkamuodon, tulee tilaajan tunnistaa riskit. Tunnistamisen apuna voidaan käyttää riskien luokittelua. Riskejä voidaan luokitella esimerkiksi riskien seurauksen, riskityypin tai riskin aiheuttajan perusteella.⁶¹ Riskeihin voidaan tietenkin varautua myös vakuutusten avulla, mutta

⁵⁷ Varsinainen urakkamuoto ilmenee urakkaohjelmasta. *Kankainen – Kuoppamäki* 1999, s. 23.

⁵⁸ *Salminen* 2017, s. 39.

⁵⁹ *Salminen* 2017, s. 29.

⁶⁰ *Kiiras* 2001, s. 766–767.

⁶¹ *Peltonen – Kiiras* 1998, s. 28.

tässä yhteydessä pohditaan vain sitä, miten eri urakkamuodoilla voidaan varautua riskeihin.⁶²

Tilaaajan riskin voidaan nähdä kasvavan sitä enemmän, mitä pidemmälle tilaaja itse vie hanketta. Tällä tarkoitetaan sitä, että mikäli tilaaja ottaa vastatakseen esimerkiksi suunnitelmista, tilaajalla on tällöin korkeampi riski kuin hankkeessa, jossa urakoitsija vastaa suunnitelmista. Peltonen ja Kiiras esittävät, että tilaaajan näkökulmasta riski on pienin silloin, kun kyseessä on kokonaishintainen KVR-urakka. Vastaavasti riski on suurimmillaan silloin, kun kyseessä on laskutyöhön perustuva projektinjohtokonsultointi.⁶³ Riskien kannalta urakkamuotojen valinta ei ole kuitenkaan näin mustavalkoinen. Urakkamuotojen etuja ja haittoja on käsitelty laajasti, ja ne perustuvat käytännön kokemuksiin ja teoreettiseen systematisointiin.⁶⁴ Urakkamuotojen valinnassa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota myös itse hankkeen yksityiskohtiin ja ottaa huomioon kaikki hankkeeseen vaikuttavat seikat.

Näin urakkamuodon valintaan vaikuttavat myös rakennushankkeen ominaisuudet sekä rakentamiseen liittyvät olosuhteet. Tarkemmin sanottuna valintaan voidaan katsoa vaikuttavan markkinaympäristö⁶⁵, rakennuskohteen ominaisuudet sekä rakennuttajan resurssit. Myös rakennushankkeen luonne ja olosuhteet vaikuttavat valintaan. Rakennushanke voi sisältää huomattavia epävarmuustekijöitä liittyen esimerkiksi maaperän laatuun, josta ei ole tietoa, tai rakennushanke voi olla teknisiltä ominaisuuksiltaan hyvin haastava. Tällöin tilaaajan intressissä on saada jaettua riskiä myös urakoitsijalle.⁶⁶

Urakkamuodon valinta ei ole aina yksinkertaista. Välillä tilaajalla ei ole mahdollisuutta valita itselleen parasta urakkamuotoa, vaan hankkeesta johtuvat seikat voivat käytännössä sanella urakkamuodon. Esimerkiksi tilaaajan resurssien määrä kuten

⁶² Myös ulkomaisessa kirjallisuudessa urakkamuodon valinnalla ositetaan olevaa merkitystä riskienhallinnan kannalta. Dykstran mukaan – vastaavalla tavalla kuin suomalaisessakin rakentamiskäytännössä – kustannusriskiä pystytään jakamaan tilaaajan ja urakoitsijan välillä. Silloin kun kyseessä on kiinteähintainen (lump-sum) urakka, riski on urakoitsijalla, ja vastaavasti kun kyseessä on laskutyö (cost and fee), tilaajalla on suurin riski. Ks. tarkemmin *Dykstra* 2011, s. 187.

⁶³ *Peltonen – Kiiras* 1998, s. 36. Peltonen ja Kiiras esittävät teoksessaan kuvan (Kuva 19), joka hyvin kuvaa riskin kasvua tilaaajan kannalta. Kuvasta käy hyvin ilmi se, että miten tilaaajan riski kasvaa, kun yhdistellään eri maksuperusteeseen ja suoritusvelvollisuuteen perustuvia urakkamuotoja.

⁶⁴ Ks. esim. *Salminen* 2017, s. 35 ja *Peltonen – Kiiras* 1998, s. 19 ja 36. Taulukot auttavat hahmottamaan urakkamuotojen välisiä eroja.

⁶⁵ Kiiraan mukaan markkinaympäristö pitää sisällään muun muassa ”hintasuhdanteet ja rakentamis-, suunnittelu- ja urakointipalvelut sekä rakennustuotteiden ja rakentamispalveluiden saatavuuden”. *Kiiras* 2001, s. 767.

⁶⁶ *Kiiras* 2001, s. 767.

oma henkilökunta, kokemus ja ammattitaito vaikuttavat rakennuttajan mahdollisuuksiin toteuttaa hanke. Jos rakennuttajalla ei ole riittävästi ammattitaitoista henkilökuntaa, rakennuttaja voi joutua käyttämään esimerkiksi rakennuttajakonsultin palveluja eli käytännössä kyseessä olisi projektinjohtopalvelu. Myös hankkeeseen tarvittava rahoitus, rakennuttajan taloudellinen tilanne taikka lain tai viranomaismääräysten edellyttämät muotovaatimukset voivat vaikuttaa urakkamuodon valintaan.⁶⁷

Urakkamuodon voi nähdä koostuvan monesta eri elementistä, joiden systematisointiin on eri tapoja. Esimerkiksi Salminen näkee toteutusmuodon koostuvan kaupallisesta mallista, sopimusmuodosta ja hankintatavasta.⁶⁸ Näin urakkamuodon voitaisiin nähdä koostuvan kolmesta eri elementistä, joista kunkin yksittäisen elementin kohdalla tilaajan tulee valita elementin sisällä olevista vaihtoehdoista hankkeeseen parhaiten soveltuva toteutustapa. Esimerkiksi kaupallisen mallin kohdalla tilaajan tulee miettiä, haluaako hän hankkeen maksuperusteeksi kiinteän hinnan vai laskutyön. Urakkamuodon valinta voidaan hahmottaa myös Kiiraksen esitystapaa käyttäen, jossa valintaprosessi tapahtuu ”tarjotinta” ja ”koria” koskevan konstruktion kautta. Tämä on mielestäni hyvä keino hahmottaa valintaan vaikuttavia seikkoja ja mahdollisuuksia. Tämän takia tutkielmassa käytetään Kiiraksen esitystapaa.

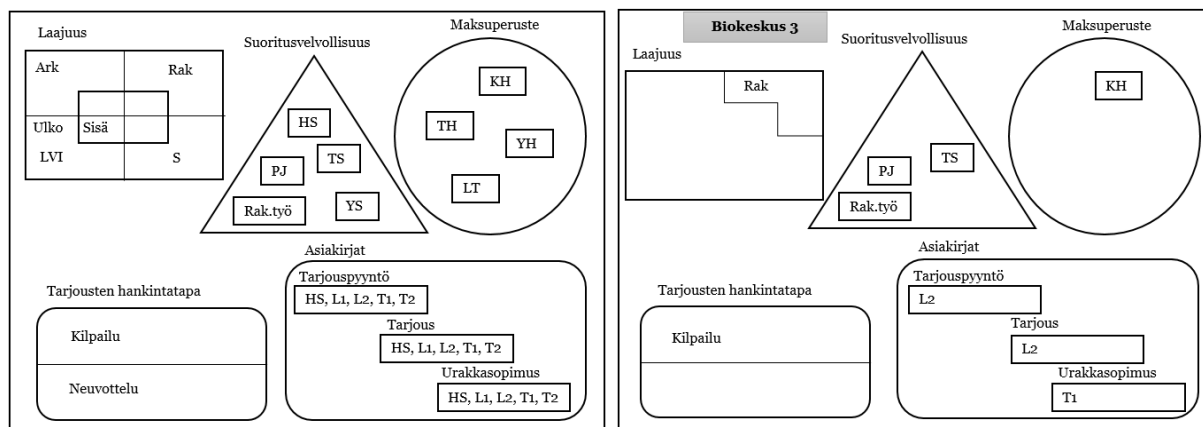
Perinteinen tapa urakkamuotojen tarkasteluun on niiden jakaminen esimerkiksi kiinteähintaiseen kokonaisurakkaan ja tavoitehintaiseen projektinjohtourakkaa. Tällä tarkoitan sitä, että tietyn suoritusvelvollisuuden nähdään usein kulkevan käsi kädessä tietyn maksuperusteen kanssa. Esimerkiksi kokonaisurakka nähdään usein kiinteähintaisena ja projektinjohtourakka tavoitehintaisena, vaikka periaatteellisella tasolla kokonaisurakan ei tarvitsisi olla kokonaishintainen eikä projektinjohtourakan tavoitehintainen. Toki käytäntö on osoittanut sen, mitkä eri urakkamuodon elementit toimivat parhaiten keskenään. Lisäksi tulee huomata, että yhdellä hankkeella saattaa olla useampia urakkamuotoja. Tällä tarkoitetaan, että saman rakennushankkeen sisällä voi olla eri osurakoita, joille on omat urakkamuotonsa.⁶⁹

⁶⁷ Kiiras 2001, s. 767.

⁶⁸ Salminen 2015, s. 57. Kaupallinen malli pitää sisällään maksuperusteen, sopimusmuodolla määritetään urakoitsijan vastuun laajuus ja hankintatapa määrittää sen, miten urakoitsijat ja muut palvelun tarjoajat valitaan hankkeeseen.

⁶⁹ Salminen 2015, s. 57.

Kiiras hahmottaa valinnan mahdollisuudet alla olevan kuvan mukaisesti.⁷⁰ Kiirak-
sen mukaan ensimmäisessä kuvassa on ”hankemuodon⁷¹ valinnassa päätettävien te-
kijöiden ”tarjotin” ja Biokeskus 3:n runkorakenteiden urakan valintojen ”kori”.”



Lähde: Kiiras, Juhani: Rakentajain kalenteri 2001. Rakennustieto.⁷²

Kuvan mukaisesti valintaa tehdessä tarjottimelta voidaan valita omaan urakkaan parhaiten sopivat elementit. Kuvan esimerkissä runkorakenteiden urakkaan on valittu suoritusvelvollisuuden mukaan ”rakenneteknisen suunnitteluun sisältävä pääurakka projektinjohtovelvollisuuksin kokonaishintaan”⁷³. Näin siis huomataan, että tarjottimella olevista eri vaihtoehtoista voidaan valita omaan koriin ne elementit, jotka parhaiten sopivat kyseiseen urakkaan.

Tämän tutkielman kannalta on merkittävä huomata, mikä on laskutyön asema toteutusmuodon yhtenä elementtinä.⁷⁴ Kuviossa laskutyö on sijoitettu maksuperusteen alle lyhenteellä ”LT”. Tästä nähdään, että laskutyö on vain yksi vaihtoehto maksuperusteeksi, ja maksuperustekin on vain yksi osa monista toteutusmuotoon vaikuttavista seikoista. Tästä huolimatta maksuperuste kokonaisuudessaan on olen-

⁷⁰ Kiiras 2001, s. 767.

⁷¹ Kiiras käyttää termiä hankemuoto, mutta se tarkoittaa samaa kuin toteutusmuoto.

⁷² Peltonen 1999, s. 16. Kokonaisuudessaan kaikki lyhenteet: Ark = Arkkitehtisuunnittelu, Rak = Rakennesuunnittelu, LVI = LVI-suunnittelu, S = Sähkösuunnittelu, runko = rakennuksen runko-osat, sisä = rakennuksen sisäosat, HS = Hankesuunnittelu, LS = Luonnonsuunnittelu, TS = Toteutussuunnittelu, PJ = Projektinjohto, TJ = Työmaan johto, Rak.työ = Rakennustyö, KH = Kokonaishinta, YH = Yksikköhinta, LT = Laskutyö, TH = Tavoitehintaa, L1 = Ehdotuspiirustukset, L2 = Luonnospiirustukset, T1 = Pääpiirustukset ja T2 = Toteutussuunnitelma.

⁷³ Kiiras 2001, s. 767.

⁷⁴ Laskutyötä voidaan pitää urakkamuodon maksuperusteena, jolloin se on vain yksi osa urakkamuotoa tai laskutyö voidaan nähdä omana urakkamuotonaan, jolloin kyseessä on laskutyöurakka ja hanke toteutetaan laskutyösopimuksella. Ks. mallisopimuslomakkeet RT 80244 tai RT 80319.

nainen osa toteutusmuotoa, koska sillä osapuolet määrittelevät heidän välisen kustannusriskin.⁷⁵ Hanke voi jäädä toteutumatta esimerkiksi sen takia, että tilaaja ei saa rahoitusta hankkeelleen, koska rahoittajat eivät suostu rahoittamaan liian riskialttiita hankkeita. Tämän lisäksi maksuperuste on aiheuttanut useita riitoja osapuolten välillä etenkin laskutyön kohdalla.⁷⁶ Tämän takia maksuperuste tuleekin valita tarkoin.

Todellisuudessa toteutusmuodon elementtien valinta ei kuitenkaan ole niin avointa kuin ensiksi saattaa vaikuttaa. Edellä esitetyllä tavalla käytäntö on osoittanut, että tietyt elementit toimivat parhaiten keskenään. Esimerkiksi tavoitehintainen projektinjohtourakka on havaittu toimivaksi yhdistelmäksi. Näin siis tietyt valinnat vaikuttavat siihen, mitä seuraavaksi ”tarjottimelta” voi valita. Jos suoritusvelvollisuudeksi on valikoitunut projektinjohtourakka, siihen ei kokemuksen perusteella kannata tai ei ole aina edes mahdollista yhdistää kiinteää hintaa. Tämä taas voi johtua siitä, että suunnitelmat ovat niin epätarkat, ettei urakalle voida edes määrittää kiinteää urakkahintaa. Epätarkoista suunnitelmista johtuen hankkeeseen liittyy sen verran riskitekijöitä, että osapuolten välistä kustannusriskiä on syytä jakaa. Tästä huomataan, että toteutusmuoto saattaa pitkälti määräytyä esimerkiksi hankkeen luonteen mukaan, jolloin varsinaisille valinnoille ei jää niin paljon tilaa.

Edellä sanotun lisäksi toteutusmuodon valinta perustuu pitkälti ammattilaisten kokemukseen. Riittävät lähtötiedot saatuaan ammattilaiset pystyvät kokemukseen perustuen valita parhaan mahdollisen urakkamuodon. Se miten valinta tapahtuu, on kunkin ammattilaisen omien sääntöjen ja tapojen seurausta. Näistä keinoista ei ole tarkkaa kuvaa eikä niistä ole esitetty sen tarkempia teorioita. Peltosen ja Kiiraksen mukaan valintoihin liittyvät ”säännöt sekä niihin liittyvä tieto ja kokemus ovat kuitenkin luonteeltaan abstrakteja, eikä niille ole osattu tai haluttu luoda teoriaa”.⁷⁷

⁷⁵ Liuksiala – Laine 2011, s. 19.

⁷⁶ Liuksiala – Stoor 2014, s. 48.

⁷⁷ Peltonen – Kiiras 1998, s. 37.

3 LASKUTYÖURAKAN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Laskutyöurakka urakkamuotona

Tässä jaksossa pohditaan muun muassa, millainen laskutyöurakka on urakkamuotona ja mitä seikkoja laskutyöurakkaan liittyy. Tavoitteena on tarjota lähtökohdat laskutyöurakan ja laskutyön tarkempaan tarkasteluun. Yleisesti laskutyöurakka nähdään tilaajan kannalta riskialttiina urakkamuotona, koska se ei kannusta urakoitsijaa kustannussäästöihin. Laskutyöurakassa tilaaja maksaa urakoitsijan laskut sitä mukaan kuin niitä syntyy lisättynä kohtuullisella yrittäjävoitolla. Laskutyö on joustava toteutustapa silloin, kun täydellisiä suunnitelmia ei ole tarjolla.⁷⁸ Laskutyöurakkana yleisesti toteutetaan hankkeet, joissa esimerkiksi rakenteisiin liittyy epävarmuustekijöitä tai joissa suunnitteluratkaisuja ei ole voitu lyödä lukkoon etukäteen.⁷⁹

Laskutyöurakassa urakkahinnan on tarkoitus kattaa työn aikaansaamiseksi tarpeelliset kustannukset. Tämä pitää sisällään myös edellä mainitun yrittäjävoiton. Laskutyöurakkaa käytetään usein myös silloin, kun tilaajalla ei ole ennalta tiedossa lopullisia kustannuksia. Urakoitsijalle tuleva palkkio voidaan sopia kiinteähintaiseksi tai se voidaan sitoa lopullisiin rakennuskustannuksiin. Koska laskutyöurakassa ei usein tiedetä lopullisia kustannuksia eikä laskutyöurakka toteutusmuotona kannusta urakoitsijaa toimimaan tehokkaasti, laskutyöurakan käyttäminen on tilaajan kannalta usein riskialtista.⁸⁰

Epävarmuustekijöistä johtuen kiinteän urakkahinnan määrittäminen voi olla mahdotonta, mutta laskutyön avulla tilaaja pystyy määrittämään laskutusperusteet, jolloin tilaaja pystyy kontrolloimaan kustannusten kehittymistä ainakin joiltain osin. Tällöin hanketta ei edes pystyittäisi toteuttamaan kokonaishintaurakkana. Toimiva laskutyöurakka edellyttää tilaajan ja urakoitsijan välistä luottamusta sekä tilaajan tehokasta valvontaa. Laskutyösopimus tulee määritellä mahdollisimman tarkasti, koska laskutyöurakka toteutusmuotona sisältää jo itsessään paljon avoimia ja riskialttiita kysymyksiä. Sopimuksessa on riittävän yksiselitteisesti ja täsmällisesti

⁷⁸ Liuksiala – Stoor 2014, s. 46–47.

⁷⁹ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 71–72.

⁸⁰ Liuksiala – Stoor 2014, s. 47, Liuksiala – Laine 2011, s. 19–20 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 71–73.

määriteltävä laskutusperusteet sekä erotettava urakoitsijan voitto niistä kustannuksista, jotka urakoitsijalla on mahdollisuus laskuttaa erikseen. Laskutyöurakoiden veloituksista on syntynyt useita riitoja.⁸¹

3.2 Laskutyösopimus

Lähtökohtana voidaan sanoa, että urakkasopimusmuodot yleisesti ovat muotoutuneet tuotannollistaloudellisen ajattelun ja käytännön sopimusoikeudellisen kokemuksen kautta. Urakkasopimusmuodoista ei säännellä laissa.⁸² Urakkasopimukseen soveltuvat yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet. Näin urakkasopimukseen sovelletaan esimerkiksi sopimusvapauden periaatetta.^{83 84} Sopijapuolet käyvät ennen urakkasopimuksen solmimista urakkaneuvottelun, jossa pyritään varmistamaan, että tilaajalla ja urakoitsijalla on selvää mitä on sovittu.⁸⁵

Laskutyösopimuksista on laadittu omat laskutyöurakkaa koskevat mallisopimuslomakkeensa.⁸⁶ Nämä mallisopimuslomakkeet koskevat laskutyösopimusta RT 80244 sekä laskutyösopimusta pieniä rakennustöitä varten RT 80319. Varsinainen laskutyösopimus on tarkoitus tehdä mallisopimuslomakkeeseen pohjautuen. Asiakirjamalleista puhutaan RT-ohjekortteina ja lomakkeina, jotka on laadittu yhteistyössä Suomen rakennuttajaliiton kanssa. RT-ohjekortin mukaan laskutyösopimusta RT 80244 koskeva lomake ”on tarkoitettu käytettäväksi laskutyönä toteutettavista talonrakennushankkeen rakennusteknisistä töistä sovittaessa”. Lomakkeen tavoitteena on ollut, että se soveltuisi myös suuriin hankkeisiin. Tämä tavoite ollaan otettu huomioon muun muassa kustannusten seuranta ja rakennuttajan maksuvelvollisuutta koskevien ehtojen muotoilussa. Myös tositteisiin perustuvien laskutyökustannusten ja laskutyöpalkkion välinen rajanveto on otettu huomioon.⁸⁷ Tämä tutkielma keskittyy suurimmaksi osaksi RT 80244 mukaiseen varsinaiseen laskutyöurakkaan.

⁸¹ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 47, *Liuksiala – Laine* 2011, s. 19–20 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 71–73. Ks. esim. KKO 1995:139.

⁸² *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 24.

⁸³ *Ryynänen* 2016, s. 16.

⁸⁴ Ks. tarkemmin esim. *Hemmo* 2003a, s. 69–95. Lyhyesti määriteltynä sopimusvapaudella tarkoitetaan sitä, että osapuolilla on vapaus sopia urakasta haluamallaan tavalla. He saavat siis keskenään sopia esim. työtuloksen laajuuden, maksuperusteen tai sovellettavat sopimusehdot.

⁸⁵ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 204–205.

⁸⁶ RT-kortisto on Rakennustieto Oy:n julkaisema tietokokoelma, joka pitää sisällään muun muassa laskutyösopimuksen laatimista koskevat ohjeet ja lomakkeet. Rakennustieto.fi.

⁸⁷ RT 16-10416.

Kuten edellä on esitetty, laskutyöurakkaan liittyy riskejä ja epäkohtia, joista on syytä sopia tarkkaan laskutyösopimuksessa. Osa näistä epäkohdista onkin otettu huomioon sopimuslomakkeissa, mutta urakan luonne ja yksityiskohdat määrittävät yksityiskohtaisemmin sen, millaisiksi ehdot kannattaa sopia. Laskutyösopimuksista on olemassa omat mallisopimuksensa riippuen hankkeen suuruudesta.⁸⁸ Laskutyösopimusten osalta tulee huomata, että laskutyösopimusta RT 80244 koskevassa lomakkeessa esitetyt ehdot pohjautuvat YSE 1983 -ehtoihin, mutta pieniä urakoita koskevan laskutyösopimuksen RT 80319 osalta ei ole mainintaa mitä ehtoja tulisi soveltaa.⁸⁹ Sovellettavat ehdot ovatkin osapuolien vapaassa valinnassa vastaavalla tavalla kuin muidenkin urakasopimusten osalta. Varsinainen laskutyösopimus RT 80244 poikkeaa perinteisestä urakasopimuksesta RT 80260 muun muassa sillä, että laskutyösopimuksessa ei lähtökohtaisesti sovita urakkahinnan muutoksista. Sen sijaan pieniä urakoita koskevassa lomakkeessa RT 80319 otetaan huomioon muutostyöt.⁹⁰

Lähtökohtana siis on, että varsinaisessa laskutyöurakassa RT 80244 noudatetaan YSE 1983 -ehtoja. Tulee kuitenkin huomata, että laskutyösopimus on sopimusvapauden piirissä, joten mikään ei estä osapuolia sopimasta, että laskutyösopimukseen sovelletaan esimerkiksi YSE 1998 -ehtoja. Tapauksessa KKO 2017:71 osapuolet sopivat, että kuluttajansuojalain säännökset tulevat sovellettavaksi osapuolten välisten sopimusehtojen nojalla. Lähtökohtaisesti kuluttajansuojalain säännökset eivät sovellu tapaukseen, mutta ne tulivat sovellettavaksi sen takia, että osapuolet sopivat, että heihin sovelletaan kuluttajansuojalain säännöksiä. Käytäntö on osoittanut, että osapuolet haluavat käyttää sopimusvapauttaan ja he usein haluavatkin soveltaa laskutyöurakkaan nimenomaan YSE 1998 -ehtoja. Yksinkertaisemmillaan tämä tapahtuu niin, että osapuolet yliviivaavat sopimuslomakkeessa olevan maininnan, että sopimukseen sovelletaan YSE 1983 -ehtoja ja kirjoittavat tilalle, että sopimukseen sovelletaan YSE 1998 -ehtoja.⁹¹

⁸⁸ RT 80244 (Laskutyösopimus) ja RT 80319 (Laskutyösopimus pieniä urakoita varten) sekä RT 16-10416 (Laskutyösopimus, lomakkeen täyttömalli).

⁸⁹ RT 16-10416 ja RT 80244.

⁹⁰ Ks. RT 16-10416, RT 80244, RT 80319 ja RT 80260.

⁹¹ *Erma* 1983, s. 398. Osapuolet olivat yliviivanneet, sopimusmalliin painetun ehdon siitä, mitä kustannusten ylityksestä seuraisi. Näin välimiesoikeus katsoi, että kyseistä ehtokohtaa muut seikat huomioon ottaen ei sovellettu tapaukseen.

Varsinaisen laskutyöurakan luonteesta johtuen tiettyjä YSE 1983 -ehtoja ei kuitenkaan sovelleta laskutyösopimukseen. Asiakirjamallissa on nimenomaisesti mainittu, mitä ehtokohtia ei sovelleta laskutyösopimukseen. Tällaisia ehtoja ovat esimerkiksi YSE 1983 -ehtojen 6 § 5 kohta, 29 § 1-5 kohdat, ja 32-33 §:t.⁹² 6 § 5 kohta koskee urakoitsijan velvollisuutta toteuttaa muutos- ja lisätyöt. 6 § 5 kohdan mukaan muutoksien ja lisätöiden vaikutuksesta urakka-aikaan ja -hintaan määrätään 32 ja 33 §:ssä. 29 § 1-5 kohdat taas koskevat urakkasumman maksamista. Urakkasumman maksaminen pitää sisällään muun muassa laskun maksamista sekä maksuerätaulukkoa koskevat ehdot. 32-33 §:t pitävät sisällään rakennussuunnitelman muuttumisen vaikutusta urakkahintaan sekä hintojen ja palkkojen muuttumisen vaikutusta urakkahintaan koskevat ehdot.⁹³ Tästä huomataan, että lisä- ja muutostöitä koskevien ehtojen sulkeminen sopimussuhteiden ulkopuolelle viittaisi siihen, ettei laskutyöurakkaa olisi tarkoitus arvioida muutostilanteessa lisä- ja muutostöitä koskevia kriteerien valossa. Tätä voidaan pitää laskutyöurakalle ominaisena piirteenä.

3.3 Toiminta- ja tulosvelvoitteet

Laskutyöurakkaa voidaan tulkita myös velvoiteoikeuden valossa. Laskutyösopimuksella urakoitsija velvoittaa itsensä tietyn työtuloksen aikaansaamiseen. Lähtökohdiana laskutyöurakassa voidaan pitää Ryynäsen tulkintaa sitä, että jos osapuolet sopivat tietyn työtuloksen aikaansaamisesta, kyseessä olisi laskutyöurakka. Sen sijaan jos osapuolet eivät sovi määrätyn työtuloksen toteuttamisesta, kyseessä olisi vain laskutyö⁹⁴. Tämä tulkinta johtaa siihen, että lähtökohtaisesti laskutyöurakka voidaan nähdä tulosvelvoitteena, koska laskutyöurakassa velvoitteen täyttäminen edellyttää tietyn tuloksen aikaansaamista. Sen sijaan laskutyö voidaan nähdä toiminta-velvoitteena. Tulee huomata, että jaottelu ei ole kuitenkaan näin yksiselitteinen. Todellisuudessa samaan laskutyösopimukseen voi sisältyä sekä toiminta- että tulosvelvoitteita, koska erottelu on velvoite- eikä sopimuskohtainen.⁹⁵

Toiminta- ja tulosvelvoitteen erona on se, että tulosvelvoite voidaan nähdä urakoitsijan kannalta ankarampana vaihtoehtona. Tulosvelvoitteen osalta mikäli urakoit-

⁹² RT 80244.

⁹³ RT 16-10193.

⁹⁴ Ryynänen 2016, s. 30.

⁹⁵ Norros 2018, s. 172–173.

sija ei saavuta sovittua työtulosta, hän ei lähtökohtaisesti vapaudu kaikista seuraamuksista sillä perusteella, että hän vetoaa toimineensa kaikin puolin huolellisesti ja parhaalla mahdollisella tavalla työtuloksen saavuttamiseksi. Sen sijaan toimintavelvoitteen osalta lähtökohtana voidaan pitää, että huolellinen toiminta riittää vastuusta vapautumiseen, vaikka tavoiteltua päämäärää ei olisikaan saavutettu.⁹⁶

Vastaavalla tavalla kuin urakkamuodon valinnassa, myös toiminta- ja tulosvelvoite voidaan nähdä riskienhallinnan apuna. Lähtökohtaisesti toimintavelvoitteessa riskin voidaan katsoa olevan tilaajalla, kun taas tulosvelvoitteen osalta riski on urakoitsijalla.⁹⁷ Tilanne olisi siis vastaava kuin kokonaishintaurakan ja laskutyöurakan osalta. Kokonaishintaurakassa työtulos ja hinta ovat usein ennalta määrätty urakoitsijaa sitovasti, joten riski tässä urakkamuodossa on urakoitsijalla. Sen sijaan laskutyöurakassa, riski on tilaajalla. Laskutyöurakassa urakan lopullinen hintahan ei ole osapuolien tiedossa, vaikka työtuloksesta oltaisiinkin onnistuttu sopimaan tarkasti. Näin laskutyöurakka voitaisiin nähdä työsuorituksen osalta – milloin siitä on riittävän tarkasti sovittu⁹⁸ – tulosvelvoitteena ja maksuperusteen osalta toimintavelvoitteena.

Tosin jos osapuolet sopivat hinta-arviosta, voitaisiin tällöin myös maksuperuste nähdä tulosvelvoitteena. Tilaajan kannattaisi aina sopia urakoitsijan kanssa hinta-arviosta, koska hinta-arvion ylittymistä voitaisiin tulkita tulosvelvoitteen rikkomisena. Tällöin urakoitsija ei voi välttää vahingonkorvausvastuutaan osoittamalla, että hän on toiminut huolellisesti. Tämä toisi parempaa suojaa tilaajalle. Vaikka hinta-arvio onkin vain arvio ja arviota voitaisiin pitää toimintavelvoitteena, voidaan hinta-arviota kuitenkin joissain tilanteissa pitää ei-sitovasta luonteestaan huolimatta tulosvelvoitteena. Tämä edellyttäisi sitä, että hinta-arviosta sovittaisiin riittävällä tarkkuudella. Tämän lisäksi korkein oikeus on tulkinnut hinta-arvion ylittymistä

⁹⁶ *Norros* 2018, s. 173.

⁹⁷ *Norros* 2018, s. 174.

⁹⁸ Norroksen mukaan: ”Jos esimerkiksi urakkasopimuksessa todetaan, että ”urakka valmistuu viimeistään 31.12.”, velvoite urakan saamisesta valmiiksi mainittuun ajankohtaan mennessä voidaan ymmärtää tulosvelvoitteeksi. Urakan valmistuminen esimerkiksi seuraavan tammikuun puolivälissä merkitsisi siis suoraan sopimusrikkomusta. Jos sen sijaan urakoitsija ilmoittaa vain, että hän ”pyrkii saamaan urakan valmiiksi 31.12. mennessä”, urakoitsijan on katsottava sitoutuneen ainoastaan huolelliseen toimintaan pysyäkseen aikataulussa.” *Norros* 2018, s. 176.

urakoitsijan virheenä⁹⁹, mikä puoltaisi sitä, että urakoitsijalla olisi myös hinta-arvion osalta jonkinasteinen tulosvelvoite.

Näin voitaisiin katsoa, että urakoitsijalla olisi laskutyöurakassa maksuperusteen osalta huolellisuusvelvollisuus tilaaja kohtaan, ellei hinta-arviosta olla sovittu riittävällä tarkuudella. Tällä olisi se vaikutus, että urakoitsija välttää vahingonkorvausvastuunsa vain silloin, jos hän pystyy osoittamaan toimineensa huolellisesti. Tällöin sopimusrikkomus edellyttää siis tuottamusta. Sen sijaan tulosvelvoitteen osalta sopimusrikkomus ei edellytä tuottamusta. Tällöin urakoitsija voi välttää vahingonkorvausvastuunsa ainoastaan kontrollivastuuta koskevien oppien mukaan. Kontrollivastuussa edellytykset ovat huomattavasti koreammalla kuin tuottamuksen osalta.¹⁰⁰ Tämän takia tilaajan kannalta edullisinta olisi tulkita maksuperustetta tulosvelvoitteena.

3.4 Osapuolien velvollisuudet laskutyöurakassa

3.4.1 Yleistä

Jotta voidaan arvioida tilaajan ja urakoitsijan välisiä vastuukysymyksiä, tulee ensin määrittää, mitä vastuita ja velvollisuuksia osapuolilla ylipäättänsä on. YSE:ssä on määritelty tilaajan ja urakoitsijan vastuut ja velvollisuudet ja näitä YSE:n mukaisia vastuita käytetään myös tässä tutkielmassa lähtökohtana. Tulee kuitenkin huomata, että arvioitavana on laskutyöurakka, joka pohjautuu laskutyösopimukseen RT 80244, jolloin sovellettavaksi tulevat YSE 1983 -ehdot. Näin seuraava esitys pohjautuu pitkälti YSE 1983 -ehtoihin. Osapuolet kuitenkin usein haluavat soveltaa laskutyösopimukseensa YSE 1998 -ehtoja, joten tarkoituksenmukaista on käydä läpi myös 1998 -ehdot tietyiltä osin. Tämän takia jakso pohjautuu sekä vanhoihin että uusiin tulkintoihin. YSE:n mukaisesti tilaajan vastuina voidaan pitää esimerkiksi maksuvelvollisuutta, tiedonantovelvollisuutta sekä rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuutta.¹⁰¹ Urakoitsijan velvollisuuksina voidaan pitää muun muassa pääsuoritusvelvollisuutta ja siihen liittyviä sivuvelvollisuuksia.¹⁰²

⁹⁹ KKO 2017:71.

¹⁰⁰ Sandvik 2014, s. 674. Ks. tarkemmin kontrollivastuusta Sandvik 2014.

¹⁰¹ Liuksiala 1996, s. 101–116.

¹⁰² Erma 1991, s. 31–46.

3.4.2 Tilaajan velvollisuuksista

Tilaajan asemaa koskevat YSE 1983 -ehdot lähtevät liikkeelle urakkahinnan maksamisesta. Tosin laskutyöurakan osalta tulee huomata, että laskutyösopimuksessa RT 80244 urakkasumman maksamista koskevan 29 §:n ehtokohdat 1-5 on suljettu urakkasopimuksen ulkopuolelle. Sen sijaan itse laskutyösopimuksessa on määriteltä rakennuttajan maksuvelvollisuus. Maksuvelvollisuus pitää sisällään kaikki maksamiseen liittyvät seikat kuten laskutyökustannusten määrittelyn ja maksamisen. Sopimuslomakkeen mukaan: ”Rakennuttaja maksaa laskutyösopimuksen mukaisen työn tekemisestä urakoitsijalle laskutyösumman, joka muodostuu välittömistä tositteisiin perustuvista kustannuksista, sovituista kiinteistä kustannuskorvauksista sekä laskutyöpalkkiosta.” Vaikka osa YSE 1983:n maksuvelvollisuutta koskevista ehdoista onkin suljettu pois laskutyösopimuksesta, rakennuttajan maksuvelvollisuutta voidaan kuitenkin pitää merkittävänä rakennuttajan velvollisuutena myös laskutyöurakassa. Vaikka kirjallisuudessa esitetyt tulkinnat rakennuttajan maksuvelvollisuudesta pohjautuvatkin YSE 1983 -ehtoihin, nähdäkseni näitä tulkintoja voidaan silti soveltaa laskutyöurakkaan. Tämän lisäksi käytännön kautta saadaan tulkintoja siitä, miten maksuvelvollisuus todellisuudessa toteutuu. Tämän takia maksuvelvollisuutta voidaan peilata myös uudempiin tulkintoihin, jotka pohjautuvat YSE 1998 -ehtoihin.

Lähtökohtana on, että tilaaja maksaa ne sopimukseen perustuvat laskut, jotka hänelle esitetään. Tosin vain ne laskut, jotka tilaaja on todennut maksukelpoisiksi, hän on velvollinen maksamaan. Lähtökohtaisesti valvojan tehtävänä on tarkistaa se, että laskut perustuvat sopimuksen mukaiseen työhön, ja että tehty työ on asianmukaisesti hoidettu¹⁰³. Laskutyökustannukset laskutetaan tositteiden perusteella silloin, kun osapuolet ovat sopineet sen tapahtuvan. Jos muuta ei ole sovittu, laskutyökustannukset laskutetaan kerran kuukaudessa¹⁰⁴. Lähtökohtaisesti laskujen ei pitäisi aiheuttaa erimielisyyksiä, koska rakennuttaja pystyy jatkuvasti kontrolloimaan sitä, mistä laskut ovat syntyneet eikä näin suuria yllätyksiä pitäisi päästä syntymään.

¹⁰³ Asianmukainen toteutustapa voi perustua moniin seikkoihin. Ensinnäkin työn tulee vastata sitä, että se on sovittu mukainen. Lisäksi urakoitsijan on noudatettava hyvää rakennustapaa ja muutenkin urakoitsijan on suoritettava työ huolellisesti ja ammattitaitoisesti.

¹⁰⁴ RT 80244.

Tästä huolimatta laskutyöurakan veloituksista on syntynyt useita oikeudenkäyn-
tejä.¹⁰⁵

Puhtaassa laskutyöurakassa laskutyökustannuksesta sovitaan itse laskutyösopi-
muksessa. Sen sijaan laskutyö maksuperusteena on käytössä myös muissa urakka-
muodoissa kuten projektinjohtourakassa. Projektinjohtourakassa on yleensä käy-
tössä maksuerätaulukko, jossa määritellään maksuperuste ja urakkahinta. Projek-
tinjohtourakassa yleensä rakennustyöt toteutetaan laskutyönä tositteiden mukaan,
mutta varsinainen urakkahinta muodostuu tämän lisäksi muun muassa kiinteistä
projektinjohtopalkkioista sekä työmaaorganisaation kuukausittaisesta aikavelotuk-
sesta.¹⁰⁶ Näin siis varsinaiseen maksuerätaulukkaan liittyvät seikat on otettava huo-
mioon laskutyöperusteisissa urakoissa. Vaikka laskut maksetaan sitä mukaan kuin
niitä syntyy, maksuperusteista ja muista urakkahintaan vaikuttavista seikoista on
hyvä sopia tarkoin urakkasopimuksessa ja/tai urakkaohjelmassa.

Maksuvelvollisuuden lisäksi tilaajalla on tiedonantovelvollisuus. Tämä velvollisuus
ei ole yksin tilaajalla vaan tilaajan tiedonantovelvollisuutta vastaa urakoitsijan se-
lonottovelvollisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että urakoitsija ei voi vaan jättäytyä pas-
siiviseksi vaan hänen on myös aktiivisesti tiedusteltava tilaajalta vastauksia, mikäli
jotain epäselvyyksiä ilmenee. Kuitenkin lähtökohtana on, että tilaaja on se aktiivi-
sempi osapuoli, jonka velvollisuutena on tarjota kaikki rakennushankkeen kannalta
tarpeelliset tiedot. Pääosin tilaaja täyttää tiedonantovelvollisuutensa tarjouspyyn-
nössään tai urakan aikana silloin, kun urakoitsija esittäessä hankkeeseen liittyviä
kysymyksiä.¹⁰⁷ Tiedonantovelvollisuuden voidaan perinteisen näkemyksen mukaan
katsoa kuuluvan tilaajan lojaalisuusvelvollisuuden sekä myötävaikutusvelvollisuu-
den piiriin.¹⁰⁸

Selvää on, ettei tilaaja voi antaa vääriä tai harhaanjohtavia tietoja ja vastaavasti ura-
koitsijan on pystyttävä luottamaan siihen, että tilaajan antamat tiedot ovat oikeita.
Tilaajan ja urakoitsijan näkemykset eroavat usein toisistaan esimerkiksi urakkahin-
nan osalta.¹⁰⁹ Osapuolilla on siis vastakkaisia intressejä, joka näkyy esimerkiksi

¹⁰⁵ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 48.

¹⁰⁶ *Kankainen – Junnonen* 2014, s.95–96.

¹⁰⁷ *Liuksiala* 1996, s. 108–109.

¹⁰⁸ *Halila* 1981, s. 47–51 ja *Rudanko* 1989, s. 35 – 37.

¹⁰⁹ *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 85.

siinä, että tilaajalla on intressissä saada urakkahinta mahdollisimman alas, ja urakoitsija taas toivoisi mahdollisimman korkeaa urakkahintaa. Myös laskutyöurakassa urakkahinnan osalta osapuolten intressit ovat vastakkaiset.¹¹⁰ Tosin laskutyöurakka poikkeaa perinteisistä urakkamuodoista sillä, että tilaajalla on oletettavasti intressissä tukea urakoitsijaa mahdollisimman paljon, koska tässä urakkamuodossa tilaajalla on kustannusriski. Tämän lisäksi laskutyöurakassa tilaajalla ei ole vastaavaa turvaa¹¹¹ kuin esimerkiksi tavoite- ja kattohintaurakassa.

Tilaajan aktiivinen rooli tiedonantovelvollisuuden osalta voisi parhaimmillaan johtavan kustannussäästöihin. Tosin tilaajalla ei aina ole hallussaan sellaisia tietoja, jotka edistäisivät urakkaa. Tästä huolimatta laskutyöurakassa tilaajalla voitaisiin katsoa olevan aktiivisempi rooli tiedonantovelvollisuutta täyttäessään kuin perinteisissä urakkamuodoissa.

Tilaajalla ei aina ole eikä pidäkään olla hallussaan täydellisiä tietoja. Tilaaja ei voi myöskään tietää rakennusvaiheessa olevan työmaan osalta mitä tietoja urakoitsija kaipaa. Tämän takia urakoitsijan selonottovelvollisuudella on myös merkitystä laskutyöurakassa. Urakoitsijalta edellytetään aktiivisuutta ja omatoimisuutta tarpeellisten tietojen hankkimiseksi.¹¹² Rajanvedosta on kuitenkin huomattava, että tilaaja vastaa tuottamuksellisesti antamistaan vääristä tiedoista ja merkityksellisen seikan antamatta jättämisestä, vaikka hänellä ei olisikaan velvollisuutta antaa tietoja.¹¹³

Tilaajalla on myös myötävaikutusvelvollisuus rakennushankkeissa. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus voidaan nähdä urakoitsijan suorituksen edellytyksiä luovana ja ylläpitävänä periaatteena.¹¹⁴ Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus on määritelty YSE -ehdoissa.¹¹⁵ Myötävaikutusvelvollisuus ei kuitenkaan rajoitu pelkästään YSE:n mukaisiin ehtoihin. Myötävaikutusvelvollisuuden piiriin kuuluu myös esimerkiksi kannanotot urakoitsijan esittämiin vaatimuksiin, eikä myötävaikutusvelvollisuutta

¹¹⁰ Ks. esimerkiksi *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 85.

¹¹¹ Tavoite- ja kattohintaurakat voidaan nähdä tilaajaa suojaavina urakkamuotoina. Puhtaassa laskutyöurakassa tilaajan keinot puuttua liialliseen laskutukseen ovat vähäisemmät, tai vaikka tilaaja pystyisikin puuttumaan laskutukseen, ei sillä ole laskutyöurakassa vastaavaa turvaa kuin tavoite- ja kattohintaurakassa.

¹¹² *Liuksiala* 1996, s. 108–109.

¹¹³ *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 85.

¹¹⁴ Näin asiaa luonnehtivat *Junnonen ja Kankainen*. *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 87.

¹¹⁵ YSE 1983 40 § ja YSE 1998 8 §.

voida tai sitä ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa tyhjentävään luetteloon. Myötävaikutusvelvollisuus tulee mielestä niin, että siihen kuuluvat kaikki seikat, jotka edesauttavat tilaajan puolelta urakoitsijan työskentelyä tavoitteen saavuttamiseksi eli urakoitsijan suorituksen täyttämiseksi.¹¹⁶

YSE:n¹¹⁷ mukaan tilaajan myötävaikutusvelvollisuuteen kuuluu muun muassa viranomaisten lupien hankkiminen, näiden kustannusten suorittaminen sekä suunnitelma-aikataulun laatiminen yhteistyössä urakoitsijan kanssa, jos muuta ei ole sovittu. Näin tilaajan myötävaikutusvelvollisuus on käytännössä hyvin laaja.¹¹⁸ Vastaavalla tavalla kuin tilaajan tiedonantovelvollisuuden osalta myös myötävaikutusvelvollisuuden osalta tilaajan intressissä on tukea urakoitsijaa. Huolellisesti laadituilla urakkasopimuksilla pystytään vähentämään osapuolista johtuvia yllätyksellisiä kustannuksia.¹¹⁹

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden osalta on vielä syytä nostaa esiin rakennustavaroiden toimittaminen ja tilaajan omien töiden tekeminen tai teettäminen. Rakennustavaroiden toimittamisen osalta osapuolet voivat sopia, että rakennustavaroiden hankkiminen uskotaan tilaajan tehtäväksi. Tässä tulee huomata, että YSE:n¹²⁰ mukaan urakoitsijalla on velvollisuus tehdä tarvittavat hankinnat. Erma on katsonut, että vaikka YSE:ssä on maininta hankinnoista, tämä velvollisuus ei lähtökohtaisesti kuuluisi urakoitsijan työntuloksen aikaansaamista koskevaan velvollisuuteen,

¹¹⁶ *Junnonen – Kankainen 2017, s. 89.*

¹¹⁷ Molempien sekä YSE 1983 että YSE 1998 -ehtojen mukaan.

¹¹⁸ Esimerkiksi voidaan ottaa YSE 1998 -ehdot, jotka määrittävät melko tarkasti tilaajan myötävaikutusvelvollisuuteen kuuluvat asiat. Tämä takia kyseinen YSE 1998 8 § on syytä avata kokonaisuudessaan tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden havainnollistamiseksi. YSE 1998 8 §:n mukaan: ”1. Ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin sanottu, tilaajan myötävaikutusvelvollisuutena rakennuttaja: a) hankkii viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimenpiteeseen ja b) suorittaa kustannukset näistä sekä viranomaisten toimittamista suunnitelmiansa tarkastamisista ja mainittujen lupien edellyttämistä viranomaisten katselmuksista ja mitauksista. 2. Ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin sanottu, tilaajan myötävaikutusvelvollisuutena on lisäksi: a) laatia yhteistyössä urakoitsijan kanssa suunnitelma-aikataulu ja toimittaa sovitussa aikataulussa sopimuksen edellyttämät suunnitelmat ja muut asiakirjat urakoitsijalle rakennustyön edistymisen mukaan siten, että urakoitsijalle jää riittävä aika hankintojen ja valmistavien toimenpiteiden suorittamiseen; b) huolehtia siitä, että hänen toimittamiensa suunnitelmien yhteensopivuus ja sisältö on verrattuja tarkistettu sekä suunnitelmat päivätty ennen niiden toimittamista urakoitsijalle ja että ne täyttävät viranomaisten, lakien, asetusten, rakentamismääräysten ja muiden vastaavien säännösten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset; c) toimittaa ajoissa urakoitsijalle ne rakennustavarat, joiden hankkiminen on sovittu tilaajan tehtäväksi; d) huolehtia siitä, että rakennustyön aikana tilaajan tekemät tai teettämät muut työt eivät häiritse tarpeettomasti urakoitsijan suoritusta ja että työt edistyvät siten, että urakoitsija voi näiden töiden estämättä täyttää oman suorituksensa.”

¹¹⁹ *Junnonen – Kankainen 2017, s. 88, Liuksiala – Stoor 2014, s. 161 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 168.*

¹²⁰ Molempien YSE 1983 ja YSE 1998 -ehtojen mukaan.

vaikka se YSE:n kautta tähän kuuluukin. Tosin osapuolet voivat sopia urakkasopimuksessa hankinnoista haluamallaan tavalla.¹²¹ Toisaalta myös tilaajalle on annettu sopimusehdoissa velvollisuus hoitaa ne hankinnat, jotka on sovittu tilaajan tehtäväksi. Rudangon mukaan tämä velvollisuus ei kuitenkaan kuulu tilaajalle yhtä luonnollisesti kuin suunnitelma-asiakirjojen toimittaminen. Näin lähtökohtana voitaisiin pitää, että urakoitsija hoitaa tarvittavat hankinnat.¹²² Vaikka teoreettinen tarkastelu johtaa siihen, että hankinnat eivät kuuluisi luonnollisesti kummankaan osapuolen velvollisuuteen, mikäli velvollisuutta peilataan pelkään työsuoritukseen, YSE:n mukaan hankinnat kuitenkin kuuluvat lähtökohtaisesti urakoitsijan vastuulle. Tilaajalla on sen sijaan myötävaikutusvelvollisuus hankintojen osalta.

Mikäli tilaaja nimenomaisesti haluaa hoitaa hankinnat, perustuu se usein siihen, että tilaaja uskoo saavansa rakennustavarat edullisemmin kuin urakoitsija. Osapuolten tulee tarkasti sopia toimituksiin liittyvistä vastuista, koska voi olla mahdollista, että työmaapalveluiden tuottovelvollisuus eivät sisältyisikään urakkahintaan vaan urakoitsija joutuisi tekemään ne omakustannushinnalla.¹²³

Tilaajan suorittamat tai teettämät omat työt työkohteessa, eivät se saa häiritä urakoitsijaa. Mikäli tilaajan omat työt häiritsevät urakoitsijaa, urakoitsijan voidaan katsoa olevan oikeutettu korvaukseen tietyissä tilanteissa.¹²⁴ Nähdäkseni tämä ei kuitenkaan pitäisi aiheuttaa ongelmia laskutyöurakan osalta, koska kun laskut maksetaan sitä mukaan kuin niitä syntyy, ei tarvetta erityiselle korvausmenettelylle pitäisi olla. Eri tilanne on silloin, kun kyseessä on esimerkiksi kokonaishintaurakka. Tällöin urakkahinta on lähtökohtaisesti kiinteä. Muutos- ja lisätöistä usein sovitaan erikseen ja ne usein aiheuttavatkin ongelmia osapuolien välillä.

3.4.3 Urakoitsijan velvollisuuksista

YSE 1983 sekä YSE 1998 -ehdot lähtevät liikkeelle urakoitsijan suoritusvelvollisuudesta. Molemmissa ehdoissa ensimmäisenä pykälänä on urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus ja toisena pykälänä urakoitsijan sivuvelvollisuudet. Ehdot ovat saman-

¹²¹ *Erma* 1991, s. 32.

¹²² *Rudanko* 1989, s. 161.

¹²³ *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 88.

¹²⁴ *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 88, *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 109 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 93.

kaltaisia. Molempien ehtojen pääsuoritusvelvollisuuden mukaan urakoitsijan velvollisuutena on tehdä sopimuksen mukaiset työt urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan sekä urakoitsijan suoritusvelvollisuuden laatu ja laajuus tulee määrittellä sopimusasiakirjoissa. Urakoitsija on velvollinen suorittamaan vain nämä suoritukset.¹²⁵ Erman mukaan kun puhutaan työtuloksen aikaansaamisesta, aine- ja tarvehankinnat eivät periaatteessa kuuluisi tähän velvollisuuteen. Tosin YSE 1983 1 §:ssä nimenomaisesti sanotaan, että urakoitsija on velvollinen tekemään aine- ja tarvehankinnat työtuloksen aikaansaamiseksi. Näin aine- ja tarvehankinnat siis lähtökohtaisesti kuuluvatkin urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen. Tosin mikään ei estä osapuolia sopimasta toisin.¹²⁶

YSE 1998 -ehdot pääsuoritusvelvollisuuden osalta ovat kattavammat kuin YSE 1983 -ehdot. Lisäksi osapuolet usein haluavat, että heidän väliseen laskutyösopimukseensa sovelletaan YSE 1998 -ehtoja. Tästä johtuen on mielestäni perusteltua arvioida urakoitsijan suoritusvelvollisuutta YSE 1998 -ehtojen valossa. YSE 1998 -ehdoissa on vastaavat lähtökohdat kuin YSE 1983 -ehdoissa. Tämä tarkoittaa sitä, että urakoitsija on velvollinen suorittamaan kaikki ne suoritukset, jotka ovat välttämättömiä sovitun työsuorituksen aikaansaamiseksi. YSE 1998 -ehdoissa on kuitenkin rajattu urakoitsijan suoritusvelvollisuuden ulkopuolelle ne tilaajan esittämät vaatimukset, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoissa ilmeneviin määräyksiin ja joita huolellinen urakoitsija ei ole voinut ottaa urakkahinnassa huomioon.¹²⁷

Laskutyöurakan kannalta YSE 1998 1 §:n mukainen ehto on mielenkiintoinen, nimittäin laskutyöurakassa maksuperuste on sinänsä selkeä, mutta kokonaiskustannukset yleensä epäselvät. Tämän lisäksi myös työntulokseen saattaa liittyä epävarmuustekijöitä. Näin ollen YSE:n mukainen ehto näyttäisi soveltuvan paremmin kokonaishintaurakkaan, jossa urakkahinta on kiinteä sekä työntulos määritelty tarkasti. Näin voidaan miettiä, että miten tämä YSE:n ehto soveltuu laskutyöurakkaan, ja onko urakoitsijalla oikeus kieltäytyä tilaajan vaatimuksesta sillä perusteella, että työsuoritusta ei olla määritelty tarkasti sopimusasiakirjoissa. Ehto voidaan nähdä kaksiosaisena – vastiketta vastaan sopimuksenmukaisen työtuloksen aikaansaami-

¹²⁵ Ks. tarkemmin RT 16-10193 ja RT 16-10660.

¹²⁶ *Erma* 1991, s. 32.

¹²⁷ *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 89 sekä RT 16-10660.

nen. Molempien kohtien tulisi täytyä, jotta urakoitsijalla olisi suoritusvelvollisuus.¹²⁸ Jos laskutyöurakan osalta katsottaisiin, että jompikumpi ehto ei täytyisi, urakoitsijalla olisi periaatteessa oikeus kieltäytyä urakkasuorituksen tekemisestä.¹²⁹ Näin voitaisiin katsoa, että laskutyöurakassa tilaajalla olisi riski siitä, että mikäli urakkasopimus jäisi joiltain osin niin epäselväksi niin, ettei se täyttäisi YSE:n mukaisia edellytyksiä, urakoitsijalla olisi oikeus kieltäytyä työsuorituksesta. Laskutyösopimukseen sisältyy aina enemmän epävarmuustekijöitä kuin perinteisiin urakkamalleihin. Tämän takia laskutyösopimuksessa on syytä määritellä työsuorituksen laatu ja laajuus niin tarkoin kuin saatavilla olevien tietojen perusteella on vain mahdollista.

Pääsuoritusvelvollisuuden lisäksi urakoitsijalla on sivuvelvollisuuksia, jotka ovat tarpeen työsuorituksen aikaansaamiseksi. YSE 1998 -ehtojen 2 § käsittelee näitä velvollisuuksia, ja tämän ehdon mukaan urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu lisäksi muun muassa seuraavat velvollisuudet: urakoitsijan työsuoritukseen liittyvien lupien hankkiminen, urakassa tarvittavien rakennusvälineiden hankkiminen sekä omaa urakkaansa koskevan aikataulun laadinta.¹³⁰ Sivuvelvollisuudet eivät ole tyhjentävästi luetteloitu, vaan sivuvelvollisuuksiin kuuluu myös muut urakkahintaan sisältyvät sopimusasiakirjoissa osoitetut sivuvelvollisuudet.

Urakoitsijan oman aikataulutuksen merkitys kasvaa silloin, kun tilaajalla ei ole esittää täydellisiä suunnitelmia. Tietysti lähtökohtana on se, että tilaaja esittää urakkaohjelmassa tai urakkarajaliitteessä vaatimuksia aikataulun suhteen. Aikataulun seurannan merkitys kasvaa silloin, kun hankkeessa on paljon täydentävää suunnittelua.¹³¹ Tämä koskee erityisesti urakkamuotoja, joissa käytetään maksuperusteena laskutyötä. Esimerkiksi projektinjohtourakassa käytetään yleensä laskutyötä tai sen eri variaatioita. Projektinjohtourakassa suunnitelmat ovat usein puutteellisia, joten myöskään aikataulut eivät voi olla kovinkaan tarkat. Tällä taas voi olla vaikutusta urakkahintaan. Tällöin myös valvonnan tärkeys korostuu, koska ilman riittävää val-

¹²⁸ Sanamuodonmukaisen tulkinnan mukaan ehto viittaisi siihen, että molempien kohtien tulisi täyttää, jotta urakoitsijalla olisi suoritusvelvollisuus. Ks. tarkemmin sanamuodonmukaisesta tulkinnasta esim. Hemmo 2003a, s. 607–620.

¹²⁹ Tässä kohden voidaan myös miettiä muutos- ja lisätöiden vaikutusta ja sitä, että pitäisikö tilaajan vaatimusta käsitellä muutos- ja lisätöinä. Tästä tarkimmin jaksossa 6.

¹³⁰ Ks. tarkempi listaus RT 16-10660.

¹³¹ *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 90–91.

vontaa vaarana on, että kulut pääsevät kasvamaan kohtuuttomasti. Näin tehokkaalla valvonnalla on mahdollista saada kontrolloitua kulujen kasvamista, joka on laskutyön kaltaisessa urakkamuodossa tärkeää, missä urakoitsijalla ei ole kannustinta tehdä työsuoritus tehokkaasti.

Työmaapalvelujen tuottaminen kuuluu myös urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen YSE 1998 -ehtojen mukaan. Työmaapalveluilla tarkoitetaan sellaista rakennustyömaalla tapahtuvaa toimintaa, jotka usein vaikuttavat kaikkien työmaalla toimivien urakoitsijoiden toimintaan. YSE:n mukainen lähtökohta on, että urakoitsijat hoitavat itse kaikki oman suorituksensa edellyttämät työt ja niiden valmistelut. YSE:ssä otetaan kuitenkin huomioon se, että tällainen työtapo ei ole järkevin ja tehokkain vaihtoehto, koska muuten tulisi töiden päällekkäisyyksiä.¹³² Tämän takia YSE edellyttää, että kaupallisissa asiakirjoissa nimetään työmaapalveluista vastaava urakoitsija sekä ne urakat ja hankinnat, joita työmaapalvelut koskevat.¹³³

Työmaapalvelut tulevat siis kaikkien urakoitsijoiden hyväksi ja ne jaetaan 3 §:ssä koko työmaata koskeviksi palveluiksi sekä muille urakoitsijoille kuuluviksi palveluiksi. Koko työmaata koskevia palveluita ovat muun muassa työaikaisten rakennelmien ja asennusten tekeminen, kulkuteiden teko sekä rakennuskohteen lämmittäminen, kuivaaminen ja yleisvalaistus. Sen sijaan muille urakoitsijoille kuuluviin palveluihin sisältyvät muun muassa rakennusaputyöt sovitussa määrin sekä tarvittavien varasto-, työskentely- sekä sosiaalitilojen järjestäminen ja varustaminen. Toki nämä palvelut rajoitetaan vastaamaan muun muassa urakkahintaa sekä työvoimaennustetta.¹³⁴ Sivovelvoitteidenkin kohdalla tulee muistaa, että YSE:n mukaiset ehdot ovat yleisluonteisia, joten tarkemmat ehdot tulee määritellä urakkaohjelmassa, urakkarajaliitteessä tai urakkaneuvotteluissa.¹³⁵

Urakoitsija vastaa lisäksi työmaan johtamisesta. Tätä kutsutaankin urakoitsijan työmaan johtovelvollisuudeksi ja tämä velvollisuus ilmenee YSE 1998 4 §:stä. Junnonen ja Kankaisen mukaan työmaan johtovelvollisuudella tarkoitetaan toimintaa,

¹³² Junnonen – Kankainen 2017, s. 91, Liuksiala – Stoor 2014, s. 99–100 ja Oksanen – Laine – Kas-kiaro 2010, s. 83–84.

¹³³ RT 16-10660.

¹³⁴ Ks. tarkemmin YSE 1998 3 §. RT 16-10660.

¹³⁵ Junnonen – Kankainen 2017, s. 92, Liuksiala – Stoor 2014, s. 99–100 ja Oksanen – Laine – Kas-kiaro 2010, s. 83–84.

jolla ”ohjataan ja koordinoidaan työmaalla olevien osapuolien työskentelyä kokonaisvaltaisesti”.¹³⁶ Lähtökohtaisesti työmaan johtovelvollisuus on pääurakoitsijalla, mutta myös tilaaja voi joutua vastaamaan näistä velvollisuuksista, jos kaupallisissa asiakirjoissa työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa ei ole nimetty. Kaupallisissa asiakirjoissa voidaan siis nimetä vastuuseen työmaan johtovelvollisuudesta myös muu urakoitsija kuin pääurakoitsija.¹³⁷ Työmaan johtovelvollisuuden kuten muidenkin velvollisuuksien osalta vastuuta koskevia täsmennyksiä tehdään yleensä urakkaohjelmaan. Tämän lisäksi urakoitsijoiden välisiä vastuita usein täsmennetään urakkarajaliitteessä. YSE:ssä määritellään kuitenkin lähtökohdat sille, mitä kuuluu työmaan johtovelvollisuuksiin. YSE:n mukaisiin työmaan johtovelvollisuuksiin kuuluu muun muassa työmaan hallinto, yleisjohto ja vastaavan työjohtajan asettaminen, työmaan aikataulun laatiminen sekä töiden järjestely ja yhteensovittaminen.¹³⁸

Viimeisenä urakoitsijan velvollisuutena voidaan mainita urakoitsijan selonottovelvollisuus, jota sivuttiin jo tilaajan tiedonantovelvollisuuden yhteydessä. Urakoitsijan selonottovelvollisuus voidaan nähdä vastakohtana tilaajan tiedonantovelvollisuudelle. Urakoitsijan on aktiivisesti pyrittävä selvittämään ja kyseltävä tilaajalta, mikäli hankkeen toteuttamisessa ilmenee jotain epäselvyyksiä. Myös YSE 1998 asettaa urakoitsijalle tietyn selonottovelvollisuuden. YSE:n mukaan urakoitsijan on tutustuttava rakennusalueeseen ja siellä rakennusurakkaan vaikuttaviin seikkoihin ennen tarjouksen antamista. Tämä rajoittuu kuitenkin niihin seikkoihin, jotka saadaan selville rakennusalueeseen tutustumalla. Näin selonottovelvollisuus ei edellytä pitkälle meneviä tutkimuksia vaan myös tilaajan on tiedonantovelvollisuutensa puitteissa annettava urakoitsijalle kaikki tarpeellinen tieto, mitä sillä on halussaan kohteesta. Rakennuspaikkaan tutustuminen ei näin vähennä tilaajan vastuuta hänen antamistaan tiedoista. Urakoitsijan selonottovelvollisuuteen kuuluu, että hän perehtyy tilaajaan toimittamiin tietoihin, ja että hän arvioi niitä alan asiantuntijana. Näin urakoitsijalta ei edellytetä erikoisosaamista, mutta toisaalta urakoitsija ei voi

¹³⁶ Junnonen – Kankainen 2017, s. 92–93.

¹³⁷ Ks. tarkemmin YSE 1998 4 §. RT 16-10660.

¹³⁸ Junnonen – Kankainen 2017, s. 92–93, Liuksiala – Stoor 2014, s. 100–102 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 84–87.

myöskään vedota tietämättömyyteen asioista, joita hänen alansa asiantuntijana olisi pitänyt huomioida.¹³⁹

Tilaaajan tiedonantovelvollisuuteen ja urakoitsijan selonottovelvollisuuteen liittyy rajanveto-ongelmia, joiden ratkaisemiseen ei voida antaa tarkkoja ohjeita. Molempien osapuolin tulee toimia mahdollisimman lojallisti toista osapuolta kohtaan ja pyrkiä siihen, että toiminta olisi puolin ja toisin aktiivista. Tämä tarkoittaa sitä, että tilaaajan on pyrittävä jakamaan mahdollisimman kattavasti hankkeeseen vaikuttavat tiedot ja urakoitsijan on pyrittävä myös mahdollisimman aktiivisesti kysymään ja selvittämään, mikäli hänellä on vajaat tai puutteelliset tiedot. Urakoitsijan selonottovelvollisuuteen vaikuttaa hänen ammattitaitonsa ja kokemuksensa. Mitä kokeneemmasta urakoitsijasta on kyse, sitä enemmän häneltä voidaan vaatia. Riippumatta urakoitsijan kokemuksen tasosta, lähtökohtana voidaan pitää, että urakoitsija on aina ammattitaitoinen toimija. Urakoitsija ei voi vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt tietää ammattitaitoisena urakoitsijana. Myös perinteisesti on katsottu, että erityiskokemus tai ammattitaito ankaroittavat vastuuta. Tulee kuitenkin huomata, että ammattitaitoisen urakoitsijan tuottamusta ei kuitenkaan pidä arvioida ankaraa vastuuta koskevien oppien valossa.¹⁴⁰ Urakoitsijan ammattitaidolla on näin merkitystä arvioitaessa selonottovelvollisuuden täyttymistä.¹⁴¹ Selonotto ja tiedonantovelvollisuuksilla on myös keskeinen merkitys luottamuksen kannalta, jolla on laskutyöurakassa keskeinen asema. Jotta laskutyöurakka toimisi parhaalla mahdollisella tavalla, se edellyttää rakennuttajan ja urakoitsijan välistä korkeaa luottamusta.¹⁴²

Lopuksi on syytä nostaa lyhyesti esiin myös urakoitsijan YSE 1998:n mukainen vastuu. Urakoitsijan vastuu työaikana sisältää velvollisuuden korvata tilaajalle kaikki ne vahingot, jotka ovat aiheutuneet urakoitsijan täyttämättä jääneestä työsuorituksesta. Urakoitsijan korvausvastuuseen kuuluu myös edellä esitettyjen velvollisuuksien rikkominen tai täyttämättä jättäminen. Tällä tarkoitetaan sitä, että urakoitsija

¹³⁹ Junnonen – Kankainen 2017, s. 93.

¹⁴⁰ Halila 1981, s. 66–67.

¹⁴¹ Junnonen – Kankainen 2017, s. 94.

¹⁴² Liuksiala – Stoor 2014, s. 46–47.

vastaa muun muassa laatimistaan suunnitelmista, tekemistään töistä sekä lakien ja asetusten noudattamisesta oman suorituksensa osalta.¹⁴³

3.4.4 Lojaliteettiperiaate

Lojaliteettiperiaatetta on sivuttu jo edellä. Sillä on suuri merkitys etenkin laskutyöurakassa, joten se on syytä nostaa omaksi kohdaksi. Lojaliteettiperiaatteen mukaan osapuolet ovat velvollisia huomioimaan myös toisen osapuolen edut niin neuvotteluissa kuin sopimusvelvollisuutta täyttäessäkin. Lojaliteetin vastaista voi olla se, että toinen osapuoli toimii yhteistoiminnassa syntyneiden perusteltujen odotusten ja luottamuksen vastaisesti. Perustellut odotukset voivat näin saada oikeudellista suojaa. Oikeudellisen suojan saaminen ei ole välttämättä riippuvainen siitä, onko jotain tiettyä sopimusehdon kohtaa rikottu.¹⁴⁴ Näin esimerkiksi laskutyössä lojaliteettia voidaan katsoa rikotun, jos urakoitsija tekee urakkaa verkkaisesti suuremman yrittäjävoiton toivossa.¹⁴⁵ Tämä liittyy Rudangon käyttämään termiin ”laskutuslojaliteetti.” Laskutuslojaliteetin mukaan lojaliteetti on urakoitsijan laskutus-oikeuden perusteena. Urakoitsijan on siis toimittava erityisen huolellisesti niiden työsuoritusten osalta, joista syntyy tilaajalle kustannuksia.¹⁴⁶ Näin ollen laskutuksen osalta urakoitsijalla on laskutuslojaliteetti tilaajaa kohtaan.

Lehdon mukaan lojaliteettiperiaatteen keskeisenä soveltamisalueena pidetään pitkäkestoisia yhteistoimintasopimuksia, jollaisena rakennusurakassa voidaan pitää esimerkiksi elinkaarimallia.¹⁴⁷ Hemmon mukaan kestopimuksille¹⁴⁸ on luonteenomaista, että osapuolet tavoittelevat jatkuvuuden turvaamista, välttelevät konfliktien syntymistä sekä pyrkivät joustavuuteen. Omien etujen edistäminen jää tällöin taka-alalle.¹⁴⁹ Näin pitkäkestoisissa sopimuksissa lojaliteetin merkityksen voidaan katsoa olevan merkittävämpi kuin lyhytaikaisissa sopimuksissa.

¹⁴³ Ks tarkemmin YSE 1998 24–27 §. Joista pykälät 24 ja 25 §:t koskevat myös tilaajan vastuuta. Näin tilaajallakin on vastuu velvollisuuksien täyttämisestä.

¹⁴⁴ *Lehto* 2013, s. 286.

¹⁴⁵ Tästä esimerkkinä välitystuomio 8/1977 (20.4.1977, välimiehenä Esko Hoppu, Kalevi Korhonen, Jarl-Erik Kuhlefelt), jossa urakoitsija ei toiminut tilaajan kannalta taloudellisesti edullisimmalla tavalla, jolloin urakoitsija kärsi toimistaan taloudellisen vahingon. Tapauksessa ei sinänsä operoitu lojaliteetin kautta, mutta mielestäni lojaliteetti olisi ihan hyvin voinut olla yhtenä argumenttina.

¹⁴⁶ *Rudanko* 1989, s. 47.

¹⁴⁷ *Lehto* 2013, s. 286. Hemmo taas lähtee siitä, että lojaliteettivaatimus on korostunut kestopimuksissa. Ks. *Hemmo* 2003a, s. 35.

¹⁴⁸ Hemmo käyttää termiä kestopimus. Ks. *Hemmo* 2003a, s. 35.

¹⁴⁹ *Hemmo* 2003a, s. 35.

Voidaan myös pohtia, että soveltuisiko tämä ajatus sopimuksiin, jotka ovat syystä tai toisesta epätäydellisiä tai sisältävät paljon aukkoja. Tällä perusteella voidaan ajatella, että lojaalisuus olisi korostunut myös laskutyöurakassa. Toisaalta urakoitsijalla on pienempi riski laskutyöurakassa kuin tilaajalla, joten voitaisiin katsoa, että urakoitsijalla ei ole samanlaista kannustinta toimia lojaalisti tilaajaa kohtaan kuin esimerkiksi pitkäkestoisissa elinkaarihankkeissa. Juuri tämän takia urakoitsijalla voitaisiinkin katsoa olevan korostettu lojaalisuusvelvollisuus tilaajaa kohtaan. Joka tapauksessa sopimussuhteen toimivuus edellyttää luottamusta ja sopimuskumppanin etujen huomioonottamista. Näin voidaan puhua sekä osapuolien suhtautumisesta yhteistoimintaan että myös oikeudellisesta velvollisuudesta.

Etujen huomioonottaminen ei ole vain pelkkä periaate vaan myös velvoite. Osapuolilla on velvollisuus huomioida sopimuskumppanin edut hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tämä tarkoittaa sitä, että osapuolien on pidättäydyttävä toista osapuolta loukkaavasta toiminnasta tai esimerkiksi annettava halussaan olevia tietoja, joilla voi olla merkitystä hankkeen toteutumisen kannalta.¹⁵⁰ Näin lojaliteettivelvollisuus näkyy myös tiedonanto- ja myötävaikutusvelvollisuuksissa, joita muutenkin ollaan perinteisesti pidetty lojaliteettivelvollisuuden ilmentyminä.¹⁵¹ Tästä huomataan, että periaatteet nivoutuvat toisiinsa eikä niitä tule arvioida yksittäin. Periaatteet vaikuttavat rakennushankkeessa alusta loppuun, ja ne näkyvät selkeästi esimerkiksi yhteistoiminnassa työmaalla. Vaikka periaatteista ei erikseen sovittaisikaan, ne vaikuttavat automaattisesti osapuolien välisessä toiminnassa. Niitä ei voi sinänsä sivuuttaa, vaikka niihin ei suoraan viitattaisikaan varsinaisessa urakkasopimuksessa.¹⁵²

Laskutyöurakassa luottamuksen merkitys on korostunut.¹⁵³ Hemmon mukaan luottamusta voidaan pitää synonyyminä tai ainakin lähi-ilmionä lojaliteetille.¹⁵⁴ Luottamuksen merkitystä voidaan siis arvioida lojaliteettia koskevien oppien valossa.¹⁵⁵ Näin siis voitaisiin katsoa, että luottamusta ja lojaliteettia ei sinänsä olisi tarpeen

¹⁵⁰ *Lehto* 2013, s. 286.

¹⁵¹ *Rudanko* 1989, s. 35.

¹⁵² Ks. esimerkiksi KKO 1993:130. Laituriurakassa urakoitsijan katsottiin laiminlyöneen huomautusentekovelvollisuutensa ja näin myös hän ei ollut toiminut lojaliteettiperiaatteen mukaisesti, koska ei ollut tiedostaan huolimatta ilmoittanut muutoksen heikentävästä vaikutuksesta rakennuttajalle.

¹⁵³ Ks. esimerkiksi *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 47.

¹⁵⁴ *Hemmo* 2003a, s. 54.

¹⁵⁵ Lojaliteettia koskevat opit ovat esitetty paljon laajemmin oikeuskirjallisuudessa, joten lojaalisuuden kautta saadaan enemmän työkaluja luottamusta pohtiessa.

erottaa toisistaan etenkin silloin, kun osapuoli on rikkonut luottamuksen periaatetta. Tällöin luottamuksen rikkomista voitaisiin arvioida lojaliteetin kautta, koska lojaliteetin avulla saadaan kattavammin arvioitua urakoitsijan moitittavaa toimintaa.

3.5 Riskienhallinta

Etenkin suurissa ja monimutkaisissa hankkeissa riskit ovat suuria. Riskienhallinnan avulla pystytään tunnistamaan riskit ja varautumaan niihin ennakkollisesti. Riskien hahmottamiseen on monia keinoja, ja yhtä oikeaa tapaa tähän ei ole. Esimerkiksi Kähkönen on hahmotellut riskejä monesta eri näkökulmasta. Hän jakaa riskienhallinnan ydintehtäviin ja avustaviin tehtäviin. Nämä tehtävät ovat vuorovaikutuksissa toisiinsa ja kaikki tehtävät tulee ottaa huomioon riskienhallinnassa. Riskien tunnistamisen ja analysoinnin apuna hän käyttää riskilistoja, -matriiseja ja -karttoja. Myös riskityypin tunnistaminen on tärkeää. Riskityyppeinä ovat muun muassa taloudelliset ja toiminnalliset riskit. Kaikkien näiden elementtien avulla saadaan tunnistettua ja analysoitua riskit kattavasti. Riskilista pitää sisällään muun muassa luottamuskysymykset, osapuolien velvoitteet ja ongelmat, maksusuorituksiin liittyvät seikat, työn laajuuden sekä projektiorganisaation. Riskilistaan kuuluu muitakin asioita, mutta nämä seikat eivät ole merkityksellisiä tämän tutkimuksen kannalta.¹⁵⁶

Kähkösen mukaan se minkälainen kohde on kyseessä, vaikuttaa siihen, mitä riskienhallintamenettelyä tulisi käyttää. Arvioinnin mittapuuna on käytännön kohdeluokittelu ja sen mukainen riskienhallinnan ratkaisu. Esimerkkinä kohdeluokittelusta voidaan käyttää keskivaikeata rakennuskohdetta. Tällöin riskienhallintamenettelynä sovelletaan systemaattista riskienhallintamenettelyä projektipäällikköveitosesti.¹⁵⁷ Keskivaikeille kohteille on tyypillistä siis tavallisesta poikkeavat urakamuodot. Tästä voidaan vetää se johtopäätös, että keskivaikeissa kohteissa käytetään sellaisia urakamuotoja, joilla on tarkoitus jakaa riskiä osapuolten välillä. Muutenkin Kähkösen esitys kuvaa hyvin, miten urakamuodon valinta on yksi osa riskienhallintaa. Riskienhallintaa tulee arvioida kattavasti ottaen huomioon kaikki mah-

¹⁵⁶ Kähkönen 2008, s. 335–339.

¹⁵⁷ Kähkönen 2008, s. 336–337.

dolliset seikat, jotka liittyvät hankkeeseen ja kohteeseen. Urakkamuodon avulla voidaan hallita riskejä ja sillä voi olla suurikin merkitys esimerkiksi riitojen välttämiseksi.¹⁵⁸

Vaikka toteutusmuodon valinta on vain yksi osa laajasta riskienhallinnan välineistä, toteutusmuodon avulla pystytään kontrolloimaan riskejä. Toteutusmuodon valinta lähtee liikkeelle siitä, että mitkä ovat asetetut tavoitteet hankkeelle. Asetettavat tavoitteet sekä hankkeen erityispiirteet muodostavat riskiprofiilin¹⁵⁹, jota tilaaja pyrkii oikealla toteutusmuodolla ohjaamaan. Oikealla toteutusmuodolla voidaan pienentää riskien syntymisen todennäköisyyttä. Näin toteutusmuodon valintaa riskienhallinnan kannalta pitää peilata sekä tavoitteisiin että vastuisiin. Näin siis edellä käydyt vastuut ja velvollisuudet ovat myös osa riskienhallinnan analyysiä.¹⁶⁰

Toteutusmuodon valinnalla voidaan vaikuttaa ajalliseen, taloudelliseen ja laadulliseen riskienhallintaan. Toteutusmuoto vaikuttaa myös suunnitteluun ja valvontaan, mutta tutkielman kannalta on merkityksellistä pohtia toteutusmuodon valintaa taloudellisten riskien hallinnassa. Taloudellista riskiä voidaan pitää tilaajan kannalta tärkeimpänä riskinä.¹⁶¹ Toteutusmuodolla voidaan vaikuttaa kustannusten tasoon sekä sen pitävyyteen. Pitävyyden kannalta kokonaishintaurakka on lähtökohtaisesti paras vaihtoehto, koska tällöinhän periaatteellisella tasolla urakkahinta ei pääse kasvamaan sovitusta.¹⁶² Toisaalta kiinteähintainen urakka ei ole aina välttämättä tilaajallekaan paras vaihtoehto, vaikka kiinteähintaista urakkaa ollaankin perinteisesti pidetty kustannusriskin kannalta tilaajalle turvallisena vaihtoehtona, koska etenkin vaikeissa urakoissa urakoitsijat joutuvat hinnoittelemaan itsensä niin, että

¹⁵⁸ Esimerkiksi myös Yhdysvalloissa nähdään urakkamuotojen valinnalla olevan merkitystä riskienhallinnassa. Project delivery methodsien joukkoon kuuluu muun muassa construction management at risk, joka on hyvin samankaltainen kuin suomalainen projektinjohtourakka. Yhdysvaltalaisessa kirjallisuudessa tämä projektimuoto hahmotetaan voimakkaana riskienhallinnan muotona eli tätä urakkamuotoa käytetään, kun hankkeessa on suuret riskit, joita halutaan hajauttaa. Yleensä siis kyseessä on isot ja vaativat rakennushankkeet. Ks. esimerkiksi Knutson – Schexnayder – Fiori – Mayo 2009, s. 65–67.

¹⁵⁹ Tätä termiä Saastamoinen käyttää.

¹⁶⁰ Saastamoinen 2004, s. 421–422.

¹⁶¹ Tätä mieltä Saastamoinen on.

¹⁶² Tämä siis ideaali lähtökohta. Käytäntö on osoittanut, että urakkahinta ei todellisuudessa kokonaishintaurakassakaan välttämättä pidä, vaan muutos- ja lisätyöt nostavat todellisuudessa kiinteää urakkahintaa. Joskus on jopa katsottu, että urakkahinta laitetaan tarkoituksellisesti alas, ja varsinaisen voitto tehdään muutos- ja lisätöillä.

hinta pitää sisällään erilaisia kustannusriskejä.¹⁶³ Näin siis kiinteähintainen urakka voi olla tilaajalle hyvin kallis vaihtoehto.

Laskutyössä sen sijaan on lähdetty siitä, että kustannusriski on lähtökohtaisesti tilaajalla. Riskeistään huolimatta laskutyötä käytetään toteutusmuotona ja joissain tilanteissa se voi tulla tilaajalle jopa halvemmaksi kuin kiinteähintainen urakka. Tämä liittyy ajatukseen siitä, että riskinotto luo myös mahdollisuuden tienata. Riskinotto ei kuitenkaan toimi yksistään, vaan riskinottoon kuuluu myös ammattitaito. Riskin ja ammattitaidon yhdistäminen mahdollistaa voiton saavuttamisen. Tosin riski on myös toiseen suuntaan eli on mahdollista, ettei riski kannata ja näin syntyy tappioita.¹⁶⁴ Edullisinta on antaa riski sen kannettavaksi, kenellä on parhaat edellytykset riskin kantamiseen. Toisin sanoen kenellä on paras osaaminen, resurssit sekä halu riskin kantamiseen ottaa riskin kannettavakseen.¹⁶⁵

Sen lisäksi, että kiinteähintaiset urakat voivat tulla tilaajalle kalliiksi, voi olla, että kiinteää urakkahintaa ei voida edes laskea tai että se on erittäin vaikeaa. Tällä tarkoitan sitä, että urakoitsijat eivät suostu hinnoittelemaan kiinteähintaista urakkaa, koska esimerkiksi hankkeen toteutumiseen vaikuttavista seikoista ei ole riittävästi tietoja. Tällöin urakoitsijat eivät anna tarjouksia urakasta, jos kustannusriski on lähes kokonaan heidän kannettavanaan. Urakoitsijat haluavat tällöin urakkamuodon, jossa riskiä on hajautettu, koska urakoitsijatkaan eivät halua ottaa liian suuria riskejä. Tällöin esimerkiksi laskutyöurakka on urakoitsijan kannalta hyvä vaihtoehto, koska kustannusriski on lähtökohtaisesti tilaajalla. Tosin myöskään tilaaja ei halua ottaa liikaa riskejä, joten on kehitelty laskutyön pohjalta eri urakkamuotoja, jossa tilaajan kustannusriskiä on jaettu. Esimerkkinä tällaisesta urakkamuodosta on taivaste- ja kattohintaurakat.¹⁶⁶

Sinänsä myös itse urakkasopimusta voidaan pitää riskinhallinnan työkaluna.¹⁶⁷ Laskutyöurakassa tämä merkitys korostuu, koska urakkamuoto on muutenkin hyvin riskialtis tilaajalle. Esimerkiksi Eskola ynnä muut eivät edes suosittele laskutyötä käytettäväksi urakkamuotona. Hänen mielestään laskutyösopimuksessa pitää kuitenkin vähintään sopia minimivaatimuksista. Minimivaatimuksena hän pitää

¹⁶³ Pohjonen 2013, s. 78.

¹⁶⁴ Peltonen – Kiiras 1998, s. 30.

¹⁶⁵ Peltonen – Kiiras 1998, s. 31.

¹⁶⁶ Liuksiala – Laine 2011, s. 21–22.

¹⁶⁷ Ks. tarkemmin Haapio 2013, s. 113–118.

muun muassa siitä, että jos kustannusarvio ylittyy, urakoitsijan palkkio vähenee samassa suhteessa.¹⁶⁸ Tässä aletaan olla hyvin lähellä tavoitehintaurakkaa. Joka tapauksessa laskutyösopimuksessa on määriteltävä riittävän yksityiskohtaisesti laskutusperusteet.¹⁶⁹ Kysymys kuuluukin, kuinka paljon laskutyösopimuksella voidaan rajoittaa urakkahintaa ennen kuin kyseessä on tavoitehintaurakka. Kyseessä on nähdäkseni vain teoreettinen kysymys, jolla käytännön kannalta ei sinänsä ole merkitystä. Tässä tutkielmassa rajanveto on kuitenkin hyvä tehdä, koska tutkielman tarkoituksena on tutkia laskutyön käyttökelpoisuutta puhtaana urakkamuotona. Tähän kysymykseen palataan tarkemmin jäljempänä.

3.6 Yhteistyön merkitys

Valvontaan liittyy läheisesti osapuolien välinen yhteistyö työmaalla. Etenkin laskutyöurakan osalta on tärkeää, että yhteistyö toimii saumattomasti, ja molemmat osapuolet haluavat tukea toisiaan, koska laskutyöurakka urakkamuotona on altis riidoille.¹⁷⁰ Yhteistyö ilmenee hyvin monella eri tavalla. Kyse ei ole pelkästään siitä mitä sovitaan tai mitä käydään läpi urakkaneuvotteluissa eli käytännössä mikä ilmenee urakkasopimuksesta. Kyse on paljon laajemmasta yhteistyöstä. Tähän kuuluu niin osapuolien välinen kirjeenvaihto, keskustelut ja katselmukset kuin myös tilaajan valvonta ja työmaakokoukset.¹⁷¹ Näin yhteistyö on kaiken kattavaa ja se tunkeutuu hankkeen kaikille osa-alueille. Ilman kaiken kattavaa yhteistyötä hankkeen onnistuneelle toteutumiselle ei ole yhtä hyviä edellytyksiä kuin hankkeelle, jossa yhteistyö on saumatonta.

Yhteistyöhön kuuluu, että toiminta on avointa ja ammattimaista, ja että osapuolet vastaavat parhaalla mahdollisella tavalla omista suorituksistaan niin, että hanke saadaan suoritettua kitkattomasti valmiiksi urakkasopimuksen mukaisesti. Työn suorittaminen kustannusten ja aikataulun puitteissa riippuu paljolti osapuolien vä-

¹⁶⁸ Eskola 1970, s. 149.

¹⁶⁹ Liuksiala – Stoor 2014, s. 47.

¹⁷⁰ Ks. esimerkiksi välitystuomio 8/1977 (20.4.1977, välimiehenä Esko Hoppu, Kalevi Korhonen, Jarl-Erik Kuhlefelt), jossa urakoitsija ei toiminut tilaajan kannalta taloudellisella tavalla, jolloin urakoitsija kärsi toimistaan taloudellisen vahingon. Tapaus ei sinänsä suoraan vaikuta yhteistyöhön, mutta se osoittaa, että urakoitsijan on toimissaan otettava tilaajan etu huomioon. Urakoitsija ei voi vain toimia itsensä kannalta edullisimmalla tavalla. Tämä mielestäni korostaa yhteistyön merkitystä.

¹⁷¹ Junnonen – Kankainen 2017, s. 104 – 105 ja Korhonen 1990, s. 36.

lisestä yhteistyöstä. Epäonnistunut yhteistyö johtaa kustannusten kasvuun molempien osapuolien osalta.¹⁷² Epäonnistumisten välttämiseksi osapuolien kannattaisikin sopia kustannuspalaverien järjestämisestä esimerkiksi kerran kuukaudessa. Näkemykseni mukaan laskutyössä yhteistyön merkitys on korostunut. Näin käytännössä epäonnistunut yhteistyö johtaisi tilaajan kannalta kustannusten nousuun. Tosin yhteistyön epäonnistuminen johtuu usein monien seikkojen summasta. Siksi epäonnistunutta yhteistyötä tulee nähdäkseni arvioida laajemmin ottamalla huomioon kunkin osapuolen vaikutus- ja varautumismahdollisuudet sekä vahinkoihin että kustannusten nousuun johtaneet olosuhteet ja muut seikat.

Epäonnistunut yhteistyö johtaa ristiriitojen ja jopa varsinaisten riitojen syntyyn. Myös tämän takia on tärkeää, että yhteistyö toimii saumattomasti. Mikäli osapuolien välille kuitenkin syntyy erimielisyyksiä, tulee nämä koittaa selvittää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Erimielisyydet etenkin keskeisten sopimuskohtien, kuten kustannusten osalta, tulisi kirjata perusteluineen työmaapäiväkirjaan tai työmaakokouspöytäkirjaan ja koittaa päästä myöhemmin ratkaisuun asiassa niin, etteivät erimielisyydet ehtisi aiheuttaa haittaa tai viivästyksiä urakalle.¹⁷³

Yhteistyön tulee olla saumatonta läpi koko urakan. Yhteistyö näkyy muun muassa tilaajan ja urakoitsijan organisaatioissa, suunnitelmissa sekä yhteisissä kokouksissa ja toimituksissa. Yhteistyöhön liittyy se, että molempien osapuolien tulee noudattaa hyvää rakentamis- ja urakointitapaa, jolla ei kuitenkaan ole lain tai sopimuksen kaltaista sitovuutta, mutta näillä on vankka asema rakentamiskäytännössä. Yhteistyön kannalta on tärkeää, että esimerkiksi rakennustyöhön liittyvät riskit jaetaan osapuolten kesken kohtuullisesti. Riskienjaon kannalta on tärkeää ottaa huomioon osapuolten tehtävät, asiantuntemus ja vaikutusmahdollisuudet.¹⁷⁴ Näin myös yhteistyö on sidoksissa riskienhallintaan ja tätä kautta urakkamuodon oikealla valinnalla pystytään välttämään turhia konflikteja.

¹⁷² Korhonen 1990, s. 36. Näin Korhonen näkee tilanteen. Tosin tappion suuruus riippuu urakamuodosta.

¹⁷³ Korhonen 1990, s. 37.

¹⁷⁴ Junnonen – Kankainen 2005a, s. 7.

4 TILAAJAN VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET KUSTANNUSTEN KEHITTÄMISESSÄ

4.1 Lähtökohdat

Seuraava jakso keskittyy tutkimaan tilaajan eri vaikutusmahdollisuuksia kustannusten kehittämisessä. Tarkoituksena on esittää kattavasti, mitä kaikkia seikkoja voidaan käyttää apuna kustannusten kontrolloimisessa. Tulee kuitenkin huomata, että myös edellisessä jaksossa käsitellyt asiat vaikuttavat kustannusten kontrolloimiseen. Esimerkkinä voidaan sanoa riskienhallinnan elementit. Muutenkin edellinen ja tämä jakso väistämättä nivoutuvat yhteen, koska tavoitteet, riskienhallinta, yhteistoiminta ym. vaikuttavat toinen toisiinsa. Yhtä asiaa ei voida arvioida irrallisena kokonaisuutena, vaan se väkisin sekoittuu muihin elementteihin.

4.2 Tavoitteet urakkahinnan suhteen

Onnistunut rakennushanke edellyttää selkeitä tavoitteita. Saari lähtee jopa siitä, että hanketta ei voi ohjata ilman tavoitteita.¹⁷⁵ Tämä on läheisessä yhteydessä työmaan johtamiseen. Ulkomaisessa kirjallisuudessa työmaan johtaminen on määriteltykin juuri tavoitteiden kautta.¹⁷⁶ Laskutyön osalta tavoitteet näkyvät siinä, että tavoitteiden avulla voidaan määrittellä rakennuskustannusten budjetti ja aikataulu.¹⁷⁷ Aikataululla voidaan mahdollisesti ohjata hankkeen etenemistä ja mahdollisesti välttää turhien laskujen syntyminen sillä, että urakoitsija pyrkii tehokkaaseen toimintaan. Muutenhan urakoitsijalla ei sinänsä ole kannustinta pyrkiä säästöihin laskutyöurakassa. Lisäksi tavoitteiden avulla pystytään myös määrittämään tavoitepalkkio urakoitsijalle, jolloin tätä kautta pystyttäisiin hillitsemään kustannusten nousua.¹⁷⁸ Tavoitteisiin voitaisiin myös lukea esimerkiksi työnsuoritusta ja laatua koskevat tavoitteet, mutta kyseisen tutkielman kannalta on relevanttia käydä läpi vain maksuperustetta koskevat tavoitteet.

Etenkin laskutyöurakassa, jossa suunnitelmat ovat epäselviä, tavoitebudjetin laadinta ei ole yksinkertainen asia. Saari käsittelee artikkelissaan, miten rakennuksen joustavuus otetaan huomioon hankkeen budjetissa. Hän lähtee siitä, että jotta hank-

¹⁷⁵ Saari 2005, s. 415.

¹⁷⁶ Esimerkiksi Johnston ja Mincks määrittelevät työmaan johtamisen elementtejä hyvin pitkälti tavoitteiden kautta. Ks. Johnston – Mincks 2011, s. 7.

¹⁷⁷ Saari 2005, s. 417.

¹⁷⁸ Niemistö 2014, s. 58.

keelle saadaan tehtyä pitävä rahoitussuunnitelma, tulisi rakennushankkeelle määritellä kattohinta.¹⁷⁹ Mielestäni kattohinnan kaltainen tavoitebudjetti voidaan määritellä myös puhtaassa laskutyöurakassa ilman, että kyseessä olisi tavoite- tai kattohintaurakka.¹⁸⁰ Kyseessä olisi tällöin tapauksen KKO 2017:71 kaltainen hinta-arvio, jolla ei olisi samanlaista sitovuusvaikutusta kuin tavoite- ja kattohintaurakassa on. Tosin rahoitussuunnitelman kannalta olisi tärkeää, että kattohintaa tai tavoitebudjettia ei ylitettäisi.

Kustannusten rajoittamiseksi laskutyöurakassa olisi tärkeää, että määriteltyjä tavoitteita noudatettaisiin, vaikka kyseessä olisikin vain ei-sitova hinta-arvio. Budjetti tulisi laatia niin, että kattohinta, hinta-arvio tai tavoitebudjetti – mitä termiä halutaan käyttää – määriteltäisiin kalleimman vaihtoehdon mukaan. Mikäli ei pystytä määrittelemään tarkkaa hintaa urakalle esimerkiksi sen takia, että tarjolla ei ole syystä tai toisesta tarkkoja suunnitelmia, budjettia tulee tarkentaa sitä mukaan kuin suunnitelmat tarkentuvat.¹⁸¹

Tällainen toimintatapa soveltuu erittäin hyvin laskutyöperusteiseen urakkaan, jossa urakkaa lähdetään toteuttamaan esimerkiksi epätarkkojen suunnitelmien takia. Tällöin tavoitebudjetti voidaan määritellä niin, että perusrakennuksen osa ja muuntuvien tilojen osuus määritellään erikseen. Muuntuvien tilojen osalta voidaan asettaa tavoitehintaa samalla, kun perusrakennuksen budjetti pysyy suhteellisen kiinteänä. Se, miksi on tarpeen jakaa tilat perustiloihin ja muuntuviin tiloihin, voi johtua esimerkiksi siitä, ettei muuntuvien tilojen käyttötarkoitusta vielä tiedetä. Käyttötarkoitus voi sen sijaan olla epäselvä esimerkiksi sen johdosta, ettei tilan vuokralaisia vielä tiedetä. Kun vuokralaiset saadaan tietoon, tilat voidaan rakentaa vastaamaan vuokralaisen käyttötarkoitusta. Näin muuntuvien tilojen osalta budjetti tarkentuu sitä mukaan, kun käyttötarkoitus tarkentuu.¹⁸² Tällä tavoin voidaan pienentää epätarkkoihin suunnitelmiin liittyviä riskejä, jotka ovat yleensä syy toteuttaa rakennushanke laskutyöurakkana.

¹⁷⁹ Saari 2005, s. 417.

¹⁸⁰ Ks. tarkemmin tavoitebudjetista esim. Niemistö 2014, s. 57.

¹⁸¹ Saari 2005, s. 417.

¹⁸² Saari 2005, s. 417.

4.3 Laskutusperusteiden määrittely

4.3.1 Urakoitsijan palkkio

Laskutyöurakassa palkkioperusteeksi voidaan määrätä jokin prosenttimääräinen korvaus ja tämä prosenttimääräinen korvaus lasketaan tavallisesti kokonaiskustannuksista. Palkkio voidaan laskea työpalkoista ja siihen voidaan sisällyttää koneiden ja työjohdon kustannuksia. Mahdollista on sopia myös kiinteästä palkkiosta ja mitä siihen sisältyy. Osa kulujen maksamisesta voidaan sopia myös urakoitsijan maksettavaksi. Esimerkiksi voidaan sopia, että urakoitsija hankkii rakennustarvikkeet. Palkkion maksuperusteen tulisi olla sellainen, että se kannustaisi urakoitsijaa säästöihin.¹⁸³

Urakoitsijaa voidaan kannustaa säästöihin myös sillä, että mahdollisimman suuri osa töistä määritellään urakkapalkkaisiksi. Tämä on siis mahdollista myös laskutyöurakassa. Vaikka laskutyöurakan laskutus perustuukin käytettyyn aikaan eli työtunteihin, laskutyöurakka voidaan tästä huolimatta määritellä koostuvaksi eri osista, joiden maksuperuste on urakkapalkkainen.¹⁸⁴ Tällöin siis itse laskutyön sisällä voitaisiin katsoa olevan pienempiä osia, joista osa olisi urakkapalkkaisia. Yhdessä nämä osat muodostavat kokonaisuuden, joka kuitenkin on laskutyöurakka. Tämä olisi edullinen menetelmä tilaajalle. Näin myös laskutyöurakkaan saataisiin kokonaihintaurakan hyvät puolet eli se, että kustannukset eivät pääsisivät kasvamaan kohtuuttomasti.

Laskutusperusteet tulee määritellä riittävän yksityiskohtaisesti laskutyösopimuksessa. Erityisen tärkeää on erotella sopimuksesta urakoitsijan palkkioon kuuluvat kustannukset niistä kustannuksista, joita urakoitsija saa laskuttaa erikseen. Liukusialan ja Stoorin mukaan: ”Laskutyösopimuksissa sovitaan urakoitsijan tuntihinnoista, urakoitsijan käyttämien materiaalitoimittajien alennushintojen hyödyntämisestä, urakoitsijan oman kaluston käyttämisestä ja veloitushinnoista sekä muista vastaavista kustannuseristä.” Laskutyösopimuslomakkeessa on kattavasti määritetty laskutusperusteista.¹⁸⁵

¹⁸³ *Eskola* 1970, s. 149.

¹⁸⁴ *Erma* 1966, s. 240–241.

¹⁸⁵ Ks. tarkemmin RT 80244.

Kuten vanhastaankin on ollut tapana, urakoitsijan palkkio voidaan määritellä monella eri tavalla. Se voi olla kiinteä tai tietty prosenttiosuus rakennustyön lopullisista kustannuksista. Tämä prosenttiosuus voi olla myös liukuva eli prosentti pienenee sitä mukaan kun urakkasumma kasvaa.¹⁸⁶ Tällainen järjestely lähentelee jo tavoitehintaurakkaa kuitenkin olematta sitä. Siitä, millainen palkkio olisi urakoitsijalle kohtuullinen, ei ole kattavasti määritelty. Näin palkkion suuruus perustuu tapauskohtaiseen harkintaan. Yksi tapa määrittää urakoitsijan palkkio on laskea rakennuskohteelle kustannusarvio, jonka perusteella urakoitsijan saa tietyn kiinteän prosenttiosuuden, kun hän alittaa kustannusarvion. Säästöistä urakoitsija saa esimerkiksi 20 prosenttia.¹⁸⁷ Tämän lisäksi riskin katsotaan sisältyvä urakoitsijan palkkioon.¹⁸⁸ Näin siis voitaisiin katsoa, että riskialttiimmista urakoista urakoitsijan palkkio olisi suurempi. Tämä on mielenkiintoinen seikka, koska laskutyöurakka on muutenkin urakoitsijalle suotuisa urakkamuoto. Tästä huolimatta laskutyöurakkaa koskevassa lomakkeessa nimenomaisesti kiinnitetään palkkion määrittelyssä huomiota urakoitsijan riskiin.¹⁸⁹

Urakoitsijakaan ei voi menetellä miten tahansa. Urakoitsijalta on edellytetty erityistä huolellisuutta silloin, kun hän on käyttänyt omaa kalustoaan ja työvälineitä urakan suorittamiseen. Tämän lisäksi urakoitsijan on pidettävä huolta, että hän toimii tilaajan kannalta taloudellisesti edullisimmalla tavalla.¹⁹⁰ Taloudellisesti edullisinta tapaa pitää arvioida tapauskohtaisesti. Kustannusten laskentaan ja määrittelyyn on monia tapoja eikä niiden yksityiskohtaisiin laskentaperusteisiin ole tarpeen mennä tässä tutkielmassa. Hyvä on kuitenkin selvittää yleisiä lähtökohtia, jotka osoittavat miten moninaista urakkahinnan määrittely on, ja mistä johtuen etenkin laskutyössä moni riita perustuu veloitukseen.¹⁹¹

¹⁸⁶ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 47.

¹⁸⁷ *Eskola* 1970, s. 149. Eskola ynnä muut ovat käyttäneet 20 prosenttia, joskin tämä tieto on peräisin 70-luvulta.

¹⁸⁸ RT 80244.

¹⁸⁹ Myös ulkomaisessa kirjallisuudessa ollaan katsottu, että riskin pitäisi sisältyä urakoitsijan palkkioon. Ks. esimerkiksi Hoffman 2008, s. 35.

¹⁹⁰ Väilitystuomiossa 8/1977 (20.4.1977, välimiehinä Esko Hoppu, Kalevi Korhonen, Jarl-Erik Kuhlefelt) katsottiin, että urakoitsija ei ollut kuljetuksia hoitaessaan toiminut taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Näin urakoitsija joutui maksamaan korvauksia tilaajalle.

¹⁹¹ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 48.

4.3.2 Kustannusten määrittely

Vastaavasti ne seikat, mitä ja missä kustannusperusteista sovitaan, ovat hyvin moninaiset. Lähtökohtaisesti urakkaohjelmassa määritellään rakennuttajan maksuvelvollisuus ja se, miten urakkahinta muodostuu.¹⁹² Tosin puhtaassa laskutyöurakassa itse laskutyösopimuksessa määritellään maksuvelvollisuus.¹⁹³ Materiaalihankinnoista taas tehdään usein kauppasopimus, joiden osana käytetään yleensä rakennustuotteiden yleisiä hankinta- ja toimitusehtoja.¹⁹⁴ Rakennusmateriaalien hinnoille voi hakea osviittaa muun muassa Rakentajain kalenterista sekä Rakennusosien kustannuksia teoksesta. Rakentajain kalenterissa on esitetty tärkeimpien rakennustarvikkeiden tuote- ja hintatiedot.¹⁹⁵

Varsinaisten kustannusten laskentaan on monia tapoja. Esimerkkinä voidaan käyttää Halomon ja Koskenvesan Rakennuksien kustannusarviointiohjetta. Halomo ja Koskenvesa määrittelevät ohjeessaan jälleenrakentamiskustannusten laskentaperusteet. Laskentaperusteisiin vaikuttaa monet seikat, kuten rakennuskustannusindeksi, rakenteet ja varustelu. Varustelulla tarkoitetaan esimerkiksi seinien, kattojen ja lattioiden pintarakenteita. Kustannukset määritellään tietyille tasoluokille määriteltyjen keskivertorakennusten perusteella. Puhtaasti rakennuksiin liittyvien kustannusten lisäksi määritellään rakentamiseen liittyvät muut kustannukset, joita ovat esimerkiksi rakennuttajan kustannukset sekä yhteiskustannuksiin kuuluvat työnjohdon kustannukset.¹⁹⁶ Näin huomataan, että kustannusten laskeminen ei ole yksinkertainen prosessi ja huomioon tulee ottaa monia seikkoja. Tämän takia on erityisen tärkeää, että kustannuksista sovitaan erityisen tarkasti laskutyösopimuksessa, koska muuten on vaarana, että kustannukset nousevat tilaajan kannalta kohtuuttomasti.

Omana kysymyksenään on, miten tulisi toimia, jos osapuolet eivät ole sopineet laskutusperusteista mitään. Erman mukaan tilannetta tulisi tulkita vastaavasti kuin vastasuorituksen määräämistapaa. Pääsääntönä siis on, että kohtuullinen palkka ja korvaus kuluista tulisi korvata epäselvissä tilanteissa. Mikäli tilaaja kiistää urakoit-

¹⁹² Junnonen – Kankainen 2014, s. 65.

¹⁹³ Ks. RT 80244.

¹⁹⁴ Junnonen – Kankainen 2005b, s. 70. RYHT 2000.

¹⁹⁵ Ks. esimerkiksi Rakentajain kalenteri 2017, s. 201–254.

¹⁹⁶ Ks. tarkemmin Halomo – Koskenvesa 2001, s. 10–11.

sijan esittämän kustannusten määrän, tilaajalla on todistustaakka tästä. Erman mukaan laskutusperusteista tulee erottaa kaksi päätekijää, jotka ovat varsinaiset työ- ja muut kustannukset sekä yrittäjänvoitto. Nämä ovat ne kaksi pääseikkaa, joihin tilaaja pystyy esittämään vaatimuksensa epäselvissä tilanteissa ja jotka ovat olemassa, vaikka osapuolet eivät sopisi niistä nimenomaisesti sopisikaan. Riitojen välttämiseksi näistä molemmista seikoista tulisi sopia tarkasti.¹⁹⁷

4.4 Valvonta

Laskutyön käyttäminen edellyttää tilaajan tehokasta valvontaa.¹⁹⁸ Onnistunut rakennushanke edellyttää siis toimivaa valvontaorganisaatiota kokonaisuudessaan. Organisaation kokoonpano riippuu muun muassa urakkamuodosta, urakan laajuudesta ja vaikeusasteesta sekä aikataulusta. Myös urakoitsijan oma valvonta vaikuttaa kokoonpanoon.¹⁹⁹ Laskutyöurakan kohdalla voitaisiin katsoa, että urakoitsijan oman valvontaorganisaation merkitys vähenee, koska periaatteellisella tasolla sillä ei ole intressissä suorittaa töitä kustannustehokkaasti. Tämä johtuu siitä, että mitä nopeammin urakoitsija suorittaa työn, sitä vähemmän hänelle jää yrittäjävoittoa. Kuitenkin urakoitsijan lojaalisuusvelvollisuus velvoittavat urakoitsijaa siihen, ettei hän käytä laskutyömuotoa hyödykseen tilaajan kustannuksella. Tähän liittyy myös se, että tilaajan on voitava luottaa urakoitsijaan.

Tehokkaalla valvonnalla pystytään ehkäisemään mahdolliset laskutyön mahdollistamat väärinkäytöstilanteet. Vaikka lähtökohtana voidaan pitää sitä, että valvontavastuu olisi tilaajalla, korkein oikeus on kuitenkin katsonut esimerkiksi tapauksessa KKO 2008:19, että myös urakoitsijalla on vastuu kustannusten esittämisestä. Tapauksessa urakoitsijan esittämät seurantalistat eivät sisältäneet sellaisia vaatimuksia, jotka tilaajan olisi pitänyt tulkita lisä- ja muutostöiksi. Näin voitaisiin katsoa, että tilaajalla ei olisi niin korkealle asetettua vastuuta kustannusten seurannassa kuin ensiksi saattaisi vaikuttaa. Vastaavalla tavalla tapauksessa KKO 1995:139 urakoitsijalla ei katsottu olevan oikeutta korvaukseen töistä, joiden laskutusperusteita hän ei pystynyt yksilöimään.

¹⁹⁷ Erma 1955, s. 288–289.

¹⁹⁸ Liuksiala – Stoor 2014, s. 46–47.

¹⁹⁹ Junnonen – Kankainen 2017, s. 81.

Tilaaajalla on mahdollisuus tehdä valvonta omana työnään tai tilata se ulkopuoliselta konsulttiyritykseltä. Valvojan valtuutuksen rajat määritellään urakka-asiakirjoissa. Näin siis valvoja ei voi puuttua mihin tahansa asioihin. Tilaaajalla on mahdollisuus ohjata urakkaa valvonnalla ja mahdollisesti oman valtuutuksena puitteissa käyttää päätöksenteko-oikeuttaan merkityksellisissä asioissa. Merkityksellisinä asioina voidaan pitää taloudelliseen päätöksentekoon liittyviä asioita. Esimerkiksi muutos- ja lisätöitä voidaan pitää tällaisina merkityksellisinä asioina.²⁰⁰

Valvonnan tarkoituksena on varmistua siitä, että rakennustyöt suoritetaan siten kuin on sovittu. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennustyöt toteutetaan suunnitelmien ja muiden sopimuksien mukaisesti niin, että työn lopputulos vastaa laadultaan työn lopputulokselle annettuja vaatimuksia. Lisäksi valvonnalla pyritään varmistamaan, että urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa, viranomaismääräyksiä ja lakeja. Valvonnalla on myös ennaltaehkäisevä vaikutus. Valvonnalla pyritään ennakoitavasti estämään virheiden ja muiden ongelmien syntyä. Valvonnan avulla voidaan näin myös ohjata urakkaa ja antaa tarvittaessa täsmentäviä ja tarkentavia ohjeita ongelmatilanteiden välttämiseksi. Tulee kuitenkin huomata, että valvonta eroaa urakan johtamisesta. Valvoja ei siis saa johtaa urakkaa urakoitsijan puolesta. Tilaaajan valvonta ei myöskään vähennä tai rajoita urakoitsijan sopimuksen mukaista vastuuta, ellei tilaaja ole laiminlyönyt vakavaa laatuvirhettä koskevan asian ilmoittamisen huomautuksentekovelvollisuutensa nojalla.²⁰¹

Urakkamuodot vaikuttavat valvojan tehtäviin. Kankaisen ja Kuoppamäen mukaan maksuperusteiset urakkamuodot voidaan jakaa suorite- ja kustannusperusteisiin urakkamuotoihin. Suoritusperusteisia urakkamuotoja ovat kokonais- ja yksikköhinta-aurakat, ja kustannusperusteisia urakkamuotoja ovat laskutyö- ja tavoitehinta-aurakat.²⁰² Valvoja tehtävien määrän ja laadun kannalta urakkamuodolla on suurin vaikutus yksittäisenä tekijänä. Kankaisen ja Kuoppamäen mukaan ”Mitä lähemmäksi laskutyötä ja osaurakkamuotoja mennään, sitä suuremmaksi valvonnan tarve muodostuu.”²⁰³ Tämä näkyy siinä, että perinteisen valvonnan kuten työn laadun

²⁰⁰ Junnonen – Kankainen 2017, s. 81.

²⁰¹ Junnonen – Kankainen 2017, s. 83.

²⁰² Kankainen – Kuoppamäki 1999, s. 23. Urakkamuodon jakaminen näillä perusteilla on merkityksellinen vastuiden kannalta.

²⁰³ Kankainen – Kuoppamäki 1999, s. 23.

tarkkailun lisäksi laskutyöurakassa valvontaan kuuluu muitakin tehtäviä kuten työmenetelmien, työvoiman määrän, palkkatason ja kalustoon liittyvä valvominen. Käytännössä tilaajan on valvottava kaikkia niitä seikkoja, jotka vaikuttavat kokonaiskustannuksiin.²⁰⁴ Laskutyön huonona puolena voidaankin pitää sitä, että laskujen ja kustannusten kertymistä on työläs seurata.²⁰⁵

Laskutyössä valvojan tehtävät painottuvat taloudelliseen valvontaan sekä rakennuttajan edunvalvontaan. Taloudelliseen valvontaan liittyy materiaalitoimitusten kontrolloiminen sekä lähetyksiin liittyvien laskujen tarkastaminen. Käytännössä materiaalitoimituksia kontrolloidaan niin, että valvoja kuittauksellaan vahvistaa materiaalitoimituksen vastaanottamisen. Samalla valvojan tulee varmistua, että toimitukset määrältään ja laadultaan vastaavat sitä mitä on sovittu. Edunvalvonta taas ilmenee siinä, että valvoja osallistuu valvontasopimuksen mukaisesti hankintojen ja alirakoiden valmisteluun sekä osallistuu näihin liittyvään päätöksentekoon urakoitsijan kanssa.²⁰⁶

4.5 Työmaan johtaminen

Johnston ja Mincks määrittelevät työmaan johtamisen elementtejä hyvin pitkälti tavoitteiden kautta. Heidän mukaansa suunnitelmat kuuluvat tavoitteisiin, jotka taas ovat johtamisen kannalta tärkeitä. Suunnitelmien avulla voidaan saavuttaa onnistunut projekti. Suunnitelmien kautta saadaan muun muassa henkilöstölle tietoon, minkälaista motivaatiota henkilöstöltä edellytetään tavoitteiden saavuttamiseksi.²⁰⁷

Vaikka laskutyösopimus onkin lähtökohtaisesti epätäydellinen sopimus, voidaan siinä määritellä johtamisen liittyvät seikat tarkasti. Mittapuoksi voidaan ottaa YSE 1998 -ehdot. YSE:n 4 § lähtee liikkeelle siitä, että työmaan johtovelvollisuuksista vastaa urakoitsija. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei olla nimetty pääurakoitsijaa tai muuta työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa, johtovelvollisuuksista vastaa tilaaja. YSE asettaa siis selkeän lähtökohdan siitä, että urakoitsija vastaa työmaan johtamisesta. Kuitenkin laskutyön kaltaisessa urakassa voidaan miettiä, että olisiko

²⁰⁴ *Liuksiala – Laine* 2011, s. 34.

²⁰⁵ *Peltonen* 1999, s. 13.

²⁰⁶ *Kankainen – Kuoppamäki* 1999, s. 25.

²⁰⁷ *Johnston – Mincks* 2011, s. 7.

perustellumpaa, että työmaan johtovelvollisuuksista vastaisi lähtökohtaisesti tilaaja, koska tällöin tilaaja pystyisi paremmin kontrolloimaan työmaan tapahtumia.

Perinteisesti ollaan katsottu, että laskutyöurakassa urakkamuodon toimivuus perustuu osapuolien väliseen luottamukseen ja tilaajan tehokkaaseen valvontaan.²⁰⁸ Huomioon ei ole otettu, että tilaajalla on myös mahdollisuus hoitaa työmaan johtotehtäviä, jolloin valvonta tehostuu entisestään. Tulee kuitenkin huomata, että valvonta eroaa urakan johtamisesta. Valvoja ei siis saa johtaa urakkaa urakoitsijan puolesta.²⁰⁹ Tosin jos johtaminen erikseen sovitaan tilaajan tehtäväksi, silloin tilaajan vastaa sekä työmaan johtamisesta että valvonnasta. Tosin tilaajalla ei ole välttämättä resursseja tai ammattitaitoa hoitaa näitä tehtäviä. Tällöin tilaaja voi olla osana johto-organisaatiota. Esimerkiksi projektinjohtourakassa projektinjohto-organisaatio voi koostua myös tilaajan henkilöstöstä.²¹⁰ Tällöin tilaajalla on paremmat vaikutusmahdollisuudet myös valvoa urakoitsijan toimia eikä tilaajalta myöskään vaadita niin paljon resursseja.

4.6 Eräistä häiriötilanteista laskutyöurakassa

4.6.1 Reklamaation merkitys

Reklamaatiota voidaan pitää laskutyössä keinona puuttua liian korkeaan urakkahintaan. Se kuitenkin edellyttää tilaajan aktiivisia toimia. Kuten korkein oikeus tapauksessa KKO 2017:71 toteaa, tilaajan on erikseen reklamoitava virheestä, vaikka molemmat osapuolet olisivatkin siitä tietoisia. Korkeimman oikeuden mukaan reklamaation tarkoituksena on muun muassa, että sopimusta rikkonut osapuoli voi varautua toisen osapuolen esittämiin vaatimuksiin. Lisäksi reklamaation tarkoituksena on, että osapuolet voisivat päästä erimielisyyksien ratkaisemiseen neuvottelemalla. Tämä takia edellytetään, että loukattu osapuoli ilmoittaa sopimusrikkomuksesta. Reklamaation on lähtökohtaisesti tarpeen myös tilanteissa, joissa rikkomuksen tekijä olisi voinut itsekkin havaita tai olla jopa tietoinen virheestä. Tapaus KKO 2017:71 osoittaa, että vaikka urakoitsija oli tietoinen kustannusarvion ylittymisestä,

²⁰⁸ Ks. esimerkiksi *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 62; *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 47 ja *Oksanen – Laine – Kaskiari* 2010, s. 71–73.

²⁰⁹ *Junnonen – Kankainen* 2017, s. 83.

²¹⁰ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 43. Projektinjohtourakkaa käytetään tässä siksi esimerkkinä, koska sitä voidaan pitää yhtenä laskutyön sovelluksista, vaikka usein urakat sovitaan tavoite- ja kattohintaisina. Tavoite- ja kattohintoja voidaan taas pitää laskutyön variaatioina. (ks. esimerkiksi *Niemistö* 2014, s. 10.).

se ei poistanut sitä seikkaa, että tilaajan olisi tullut reklamoida kustannusarvion ylitymisestä. Tästä huomataan, että vaikka molemmat osapuolet olisivat tietoisia toisen osapuolen virheellisestä suorituksesta, se ei välttämättä riitä. Reklamaation tekemättä jättäminen voidaan tulkita osapuolen tahdonilmaisuksi, että hän hyväksyy muutokset alkuperäiseen sopimukseen.

Reklamaation osalta tulee huomata, että sitä koskevat muotomääräykset ovat hyvin moninaiset YSE 1998 -ehdoissa. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että reklamaatiota koskevia määräyksiä on monissa eri pykälissä ja ne ovat muodoiltaan erilaisia. Kokoavasti voidaan kuitenkin osoittaa reklamaatiolle tiettyjä suuntaviivoja, jotka pätevät reklamaatioon monimuotoisuudesta huolimatta. Ensimmäkin reklamaatio on tehtävä kirjallisesti. Tämä vaatimus tulee suoraan YSE -ehdoista. Tämän lisäksi edellytetään, että reklamaatio on tehty todistettavasti. Jos osapuolet eivät ole sopineet, miten reklamaatio on toimitettava, soveltuu reklamaatioon yleiset sopimusoi-keudelliset periaatteet ja muut oletussäännöt. Reklamaatio tulee myös osoittaa oikealle henkilölle eli sopijapuolen toimivaltaiselle edustajalle.²¹¹ Yleisesti voidaan todeta, että reklamaation muotomääräyksiin tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota, koska reklamaatioiden merkitys on kasvanut.²¹²

Viimeisenä voidaan nostaa esiin reklamointiaika. Tilaajan reklamointivelvollisuuden osalta ollaan katsottu, että tilaajan olisi välittömästi reklamoitava, jos työtä aletaan tehdä sopimuksen vastaisesti.²¹³ Tilanne ei kuitenkaan ole näin yksiselitteinen, vaan reklamointiaikaan vaikuttavat monet eri seikat. Reklamointiajalle annettavat vaatimukset ovat hyvin epämääräisiä. Usein reklamointi on tapahduttava ”kohtuullisessa ajassa”, ”välittömästi” tai ”viipymättä”.²¹⁴ Tarkka aikaa ei siis ole haluttu antaa. Tämä käy ilmi myös hallituksen esityksestä.²¹⁵ Ajankohdan merkitys on haluttu jättää tuomioistuimen harkittavaksi. Esimerkiksi tapauksessa KKO 2017:71 korkein oikeus toteaa, että ”edellytysten arviointi on kokonaisharkintaa, jossa on punnittava vastakkain toisaalta sovittelun puolesta ja toisaalta sitä vastaan puhuvia seikkoja. Tässä harkinnassa merkitystä on myös sillä, millä tavalla sovittelua vaativa osapuoli

²¹¹ Ks. tarkemmin YSE 1998 56 ja 59 §.

²¹² *Sipilä* 2013, s. 162–164 ja 166–168.

²¹³ *Hemmo* 2003b, s. 168.

²¹⁴ *Sipilä* 2013, s. 168.

²¹⁵ HE 247/1981 vp s. 17.

on menetellyt sovittelun perusteeksi vetoamistaan seikoista tiedon saatuaan.” Näin reklamointiajan pituuteen vaikuttavat monet seikat ja kyse on kokonaisharkinnasta.

4.6.2 Laskutuserehdys

Virhetilanteiden osalta voidaan miettiä myös laskutuserehdyksen merkitystä. Laskutuserehdys ei perustu osapuolien väliseen sitoumukseen. Laskutuserehdyksessä sopimus on osapuolien välillä olemassa eli osapuolet ovat sitoutuneet sopimuksen mukaiseen laskutusperusteeseen. Sopimukseen perustuvat laskut lasketaan kuitenkin virheellisesti. Kumpikaan osapuolista ei siis nimenomaisesti ole ilmoittanut, ettei aio toimia sopimuksen mukaisesti. Näin ollen osapuolet eivät ole tarkoittaneet toimia toisin kuin on sovittu.²¹⁶

Jos urakoitsija on laskuttanut tilaajaa virheellisesti edellä mainitulla perusteella niin, että tilaaja jää tästä voitolle, onko urakoitsijalla oikeus saada virheellinen osuus tilaajalta takaisin? Oikeuskäytännössä on katsottu, että väärän laskutuksen perusteella saatu hyöty on jouduttu korvaamaan takaisin.²¹⁷ Merkitystä ei ole ollut sälläkään että laskutus oli tapahtunut virheellisesti monien vuosien ajan. Tulee myös huomata, että kohtuullistaminen saattaa tulla kysymykseen, vaikka laskutusvirhe korjataan vasta pitkän ajan kuluttua²¹⁸.

Tilannetta voitaisiin siis arvioida niin, että urakoitsijalla olisi tätä kautta varsin turvallinen tilanne laskujen esittämisen osalta, koska hänellä olisi mahdollisuus saada takaisin virheellinen osuus. Tämä perustuisi edellä kuvatulla tavalla erheelliseen laskutukseen. Osapuolet eivät siis ole tarkoittaneet poiketa sopimuksesta. Mikäli urakoitsija laskuttaa tilaajaa erheellisesti, mutta kuitenkin niin, että laskutus on sovitun mukainen ja laskut riittävästi yksilöityjä, urakoitsijalla on oikeus korvaukseen. Kyseessä ei siis ole KKO 1995:139 kaltainen tilanne, jossa laskuja ei pystytty yksilöimään. Vain silloin kun urakoitsija ei pysty yksilöimään laskuja ja niiden sopimuksemukaisuutta, tilaajan ei tarvitse maksaa laskuja. Laskutuserehdys soveltuu siis myös laskutyöurakkaan.

²¹⁶ Hemmo 2006, s. 226–227.

²¹⁷ KKO 2001:125.

²¹⁸ Hemmo 2003a, s. 396.

4.6.3 Urakoitsijan vastuu virheellisistä laskuista

Urakoitsijalla on vastuu siitä, että hän pystyy yksilöimään esittämänsä laskut riittävän tarkasti. Jos urakoitsija ei pysty osoittamaan riittävästi eriteltyä laskua, jää haitta tästä urakoitsijan kannettavaksi. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1995:139 urakoitsija oli maininnut vain kokonaistuntimäärä ilman tarkempaa erittelyä. Näin urakoitsija kärsi haitallisen seuraamuksen. Tästä johtuen myös laskusta tulee käydä tarkasti ilmi mistä se koostuu. Halilan mukaan laskusta tulee käydä ilmi ”tehdyt tunnit ja tuntihinnat, materiaali- ja muut vastaavat kustannukset, kuten mahdolliset kilometrikorvaukset, sekä laskun sisältämät yleiskulut ja kate. Lisäksi laskutuksen tulee olla kustannustehokas”.²¹⁹

Myös välimiesoikeudessa²²⁰ on katsottu, että virheellisten palkkakustannusten velkomisessa todistustaakka on urakoitsijalla. Todistustaakka on siis siirtynyt urakoitsijalle virheellisestä laskutuksesta johtuen.²²¹ Näin ollen voitaisiin katsoa, että todistustaakka ja vastuu laskutuksen seurannasta on ensisijaisesti tilaajalla, mutta virheellisen laskutuksen osalta todistustaakka siirtyy urakoitsijalle. Ainoastaan virhetilanteessa tilaajalla on suojana käännetty todistustaakka. Tämän takia tilaajan on oltava hereillä laskutuksen osalta, että hän pystyy osoittamaan virheelliset laskut. Tilaajan ei kannata siis sokeasti luottaa siihen, että lasku olisi virheellinen ja todistustaakka olisi urakoitsijalla. Mikäli näin ei ole, tilaaja kärsisi tästä haitalliset seuraamukset.

²¹⁹ Halila 2018, s. 211.

²²⁰ N:o 8/1977 välimiestuomio.

²²¹ Erma 1983, s. 395.

5 LASKUTYÖURAKKAAN LIITTYVIÄ ERITYISKYSYMYKSIÄ

5.1 Muutokset laskutyöurakassa

5.1.1 Lisä- ja muutostyöt

Lähtökohtana voitaisiin pitää, että varsinaiseen laskutyöurakkaan ei sovelleta lisä- ja muutostöitä koskevia määräyksiä, koska laskutyösopimusmallissa RT 80244 ei ole lisä- ja muutostöitä koskevia ehtokohtia ja hinnanmuutosta koskevat ehdot on muutekin rajattu sopimusmallissa sovellettavien ehtojen ulkopuolelle. Myöskään tapauksessa KKO 2017:71 urakkahinnan ylitystä ei käsitelty lisä- ja muutostöinä. Kuitenkin laskutyösopimusmallissa pieniä urakoita varten sekä esimerkiksi projektinjohtourakassa tavoitebudjetilla on käytössä lisä- ja muutostyötä koskevat ehtokohdat, joten lisä- ja muutostöitä koskevia edellytyksiä ei voida täysin sivuuttaa.

Alkuun on syytä tehdä ero lisä- ja muutostyön välille. Lisä- ja muutostyöt määritellään erikseen YSE 1998 -ehdoissa.²²² Laineen mukaan muutostyö muuttaa urakkasopimuksessa sovittua työsuoritusta toiseksi. Muutos voi siis joko lisätä tai vähentää urakoitsijan suoritusta. Esimerkkinä muutostyöstä voidaan pitää sitä, että seinien väri vaihdetaan toiseksi. Sen sijaan lisätyön voidaan katsoa olevan urakkasopimukseen sisällymätön työsuoritus. Lisätyö tehdään siis urakkasopimuksessa sovitun työn lisäksi eikä se näin kuulu alkuperäiseen urakkasopimukseen. Esimerkkinä lisätyöstä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että urakkaan kuuluvan seinien maalaamisen lisäksi maalataan ikkunat.²²³

Mielenkiintoisena seikkana on, että YSE 1998 -ehdot tekevät eron lisä- ja muutostyön välille. Lisä- ja muutostöiden vaikutuksista urakkahintaan on ehto YSE 1998 44 §:ssä. Tämän mukaan urakoitsijan tulee saada urakkahinnan muutosta vastaava lisäys, jos muutos aiheuttaa urakoitsijan velvollisuuksien lisääntymistä. Laineen mukaan pykälä koskee vain muutostyötä lisätyön ollessa sopimusvapauden piirissä eli osapuolet voivat sopia lisätöistä haluamallaan tavalla.²²⁴ Sen sijaan YSE 1983 -ehdot eivät tee vastaavaa eroa. YSE 1983 lisätöistä sopimista koskevien ehtojen koh-

²²² Ks. tarkemmin RT 16-10660.

²²³ Laine 2005, s. 14–15.

²²⁴ Laine 2005, s. 95.

dalla Erma toteaa, että kyseinen sopimusehtokohta on lienee tarpeeton, koska lisätyökin on muutostyö.²²⁵ Jos urakkasopimukseen sovellettaisiin YSE 1983 -ehtoja, hypoteettisesti voitaisiin katsoa, että laskutyöperusteisen urakan kohdalla ei olisi myöskään tarpeen erikseen erottaa lisä- ja muutostyötä toisistaan, vaikka nykyinen lähtökohta onkin toinen. Näin ollen tällaisen urakan kohdalla olisi riittävää tehdä rajanveto pelkästään sen välille, onko kyseessä lisä- ja muutostyö yhdessä vai pelkästään sopimuksen täsmentyminen ja täydentyminen.

Lähtökohtana on, että lisä- ja muutostöistä on sovittava kirjallisesti ennen töiden aloittamista. Periaatteessa suullinenkin sopimus saattaa olla riittävä, mutta urakoitsijalla on todistustaakka tästä.²²⁶ Kirjallisen sopimisen tarkoituksena on suojata tilaajaa odottamattomilta lisä- ja muutostyökustannuksilta, koska usein lisä- ja muutostyöt on nähty urakoitsijan keinona saavuttaa varsinainen yrittäjävoitto hankkeessa. Tämän lisäksi Rudanko on katsonut, että tilaajan passiivista toimintaa voidaan soveltaa urakoitsijan vahingoksi.²²⁷ Ryyänen on kuitenkin tehnyt sen johtopäätöksen, että ”tilaajan passiivisuus ei yksin riitä osoittamaan sitä, että tilaaja oli tarkoittanut hyväksyä urakoitsijan tarjouksen.” Näin ollen tilaajan hyväksyminen vaatii tuekseen myös muita seikkoja.²²⁸ Tästä huomataan, että urakoitsijalta edellytetään aktiivista roolia lisä- ja muutostöiden osalta. Tämän lisäksi urakoitsijan vastuulla on varmistua siitä, että tilaaja ymmärtää kyseessä olevan lisä- ja muutostyö. Urakoitsija kantaa siis riskin näistä seikoista. Tästä herää kysymys siitä, että voitaisiinko urakoitsijalta edellyttää aktiivista roolia myös muissa muutostilanteissa, jotka eivät kuitenkaan ole lisä- ja muutostöitä. Esimerkkinä voitaisiin ajatella urakan täydentymisen aiheuttamat muutokset.

Lisä- ja muutostöistä urakoitsijan on annettava tarjous ja tilaajana on se käsiteltävä viivytyksettä. Lähtökohtana on, että vain tilaajalla²²⁹ on oikeus lisä- ja muutostöiden tilaamiseen. Käänteisesti voitaisiin ajatella, että jos lisä- ja muutostöitä ei ole tilattu ja töiden vaikutuksista ei olla päästy yksimielisyyteen, töitä voitaisiin pitää lähtökohtaisesti urakkaan kuuluvina.²³⁰ Se onko kyseessä lisä- tai muutostyö vai

²²⁵ Erma 1991, s. 74.

²²⁶ Laine 2005, s. 14–15.

²²⁷ Rudanko 1989, s. 142.

²²⁸ Ryyänen 2016, s. 175.

²²⁹ Tilaajalla tarkoitetaan myös tilaajan valtuuttamia henkilöitä. Ks. Laine 2005, s. 22–23.

²³⁰ Laine 2005, s. 22–23.

urakkaan kuuluva työ, on aiheuttanut paljon riitoja. Kyse on siitä, pidetäänkö suoritusta urakkaan kuuluvana, jolloin kyseessä olisi suunnitelmien täsmentyminen vai urakkaan kuulumattomasta lisä- ja muutostyöstä, jolloin urakoitsijalla on oikeus lisäkorvaukseen. Tämä ongelma nousee usein esiin kokonais- tai kattohintaisissa urakoissa, joissa urakkahinta on kiinteä.²³¹ Sen sijaan laskutyön osalta kyseessä on epäselvempi tilanne, koska lähtökohta on se, että tilaaja maksaa todelliset kustannukset. On katsottu, että urakoitsijan hinta-arvion ylittyminen olisi lähtökohtaisesti urakoitsijan virhe.²³² Tällöin kyse ei olisi lisä- ja muutostyöstä, vaan pelkästään varsinaisesta urakasta, jonka hinta-arvio on vain ylittynyt.

Korkein oikeus katsoi tapauksessa KKO 2008:19, että urakoitsijan olisi tullut esittää tilaajalle yksilöity rahamääräinen vaatimus lisä- ja muutostöiden vaikutuksesta tavoite- ja kattohintaan. Näin siis urakoitsijalta edellytettiin aktiivista roolia. Kyseisessä tapauksessa urakoitsijan oli myös oltava aloitteellinen tavoite- ja kattohintojen tarkistamisessa. Mielenkiintoisena seikkana oli, ettei korkein oikeus ottanut kantaa esimerkiksi tilaajan velvollisuuteen osoittaa lisä- ja muutostyöitä eikä myöskään tilaajan velvollisuuteen huomauttaa urakoitsijaa lisä- ja muutostyötarjouksen teosta.²³³ Tässä kohden huomio kiinnittyi vain urakoitsijan velvollisuuksiin. Vaikka kyseessä olikin tavoitehintaurakka, tapauksesta voidaan hakea analogista tulkintaa myös puhtaaseen laskutyöurakkaan, vaikka Laine onkin todennut, että ”ratkaisun oikeusohjeita ei ole syytä rajoituksetta soveltaa kaikkiin urakoihin ja urakkamuotoihin”²³⁴. Kuitenkin laskutyö on urakkamuotona sen verran lähellä tavoite- ja kattohintaurakkaa, että tämä on mielestäni perusteltua.

Näin voitaisiin katsoa, ettei tilaajalla ole niin suurta kustannusriskiä laskutyöurakassa kuin kirjallisuus antaisi ymmärtää. Käytäntö on osoittanut, että todellisuuksessa urakoitsijalta odotetaan suhteessa tilaajaan suurempaa seuranta ja tarkistamisvelvollisuutta, vaikka usein korostetaankin tilaajan valvonnan merkitystä. Korkeimman oikeuden tapauksen perusteella näyttäisi, että tilaaja voisi toimia itseasi-

²³¹ Laine 2005, s. 25.

²³² KKO 2017:71.

²³³ Junnonen – Tieva 2018, s. 65.

²³⁴ Laine 2008, s. 689.

assa jopa passiivisesti joutumatta vastuuseen oletetun valvontavelvollisuuden lainmyönnistä. Myös Niemistö mukaan tilaajalle asetetaan huomattavasti urakoitsijaa vähäisemmät kriteerit urakan seurannalle.²³⁵

Tapauksen osalta voidaan myös pohtia, mikä on tavoitehinnan merkitys tavoitehinta-urakassa ja mikä on hinta-arvion merkitys laskutyöurakassa. Tapauksessa KKO 2008:19 käsiteltiin urakkasumman ylimenevää osaa lisä- ja muutostöinä, kun taas tapauksessa KKO 2017:71 laskutyönä toteutetun urakan hinta-arvion ylittymistä ei arvioitu lisä- ja muutostöitä koskevien edellytysten kautta. Tapauksessa KKO 2017:71 hinta-arvion ylimenevää osaa arvioitiin urakoitsijan sopimusrikkomuksena, josta tilaajan olisi tullut reklamoida. Näiden tapausten valossa näyttäisi siltä, että jos kyseessä on puhdas laskutyöurakka, jonka hinta-arviota ei tule nähdä eikä arvioida tavoitehintana, laskutyöurakan hinta-arvion ylittymiseen ei silloin soveltuisi lisä- ja muutostyötä koskevat sopimusehtomääräykset. Näin myös päästäisiin siihen, että puhtaaseen laskutyöurakkaan ei soveltuisi lisä- ja muutostyötä koskevat edellytykset. Tätä kautta voitaisiin ajatella, että lisä- ja muutostyötä koskevat rajanveto-ongelmat eivät myöskään nousisi esiin laskutyöurakassa, vaan lisä- ja muutostyö voitaisiin nähdä laskutyöurakkaan sisäänrakennettuna mekanismina.

5.1.2 Muutostilanteet

Puhdas laskutyöurakka voidaan nähdä pelkästään sopimuksen täydentymistä koskevien edellytysten valossa. Sopimuksen täydentymistä koskeva ajatus saa tukea myös edellä osoitetulla tavalla laskutyöurakkaa koskevasta sopimuslomakkeesta, koska siinä ei ole otettu huomioon suunnitelmien muuttumisen vaikutusta urakkahintaan eikä lisä- ja muutostöiden tilaamista toisin kuin esimerkiksi urakkasopimuksen laatimista koskevassa ohjeessa RT 16-10669. Laskutyöurakan sopimuslomakkeessa ollaan otettu huomioon vain urakka-ajan muutokset eli viivästyksen seuraukset.²³⁶ Kirjallisuudessa usein todetaankin, että laskutyöurakka toteutusmuotona soveltuu parhaiten urakoihin, joissa on paljon epävarmuustekijöitä.²³⁷ Lasku-

²³⁵ Niemistö 2014, s. 118–119.

²³⁶ Vertaa esim. RT 16-10669 ja RT 16-10416.

²³⁷ Ks. esim. Liuksiala – Stoor 2014, s. 47.

työurakka voitaisiin nähdä urakkamuotona, jonka tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi avoimiin tai epätarkkoihin suunnitelmiin perustuvan rakennushankkeen toteuttaminen sopimuksen täydentymistä koskevien oppien avulla.

Laskutyöurakassa tilaaja vastaa todellisista toteutumiskustannuksista, mikä tarkoittaa sitä, että tilaajalla on riski myös toteutumiskustannusten muutoksesta. Laskutyöurakassa toteutumiskustannusten muutos heijastuu suoraan urakkahintaan. Tästä huolimatta osapuolilla ei ole välttämättä tarvetta täydentää urakkasopimusta jälkikäteen, jos tilaaja hyväksyy kustannusten nousun. Urakoitsija saa täyden suorituksen joka tapauksessa, joten urakoitsijalla ei ole intressissä sopimuksen muuttaminen. Laskutyöurakassa todellisten toteutumiskustannusten korvaaminen saa aikaan sen, että muutostilanteessa osapuolien välinen absoluuttinen tasapaino ei muutu vaan säilyy ennallaan.²³⁸ Näin laskutyöurakka soveltuikin hyvin urakoihin, joissa on suuri riski muutoksiin, ja jonka ansiosta laskutyöurakkaa voidaankin pitää muuntojoustava toteutusmuotona.

Perinteisen lähtökohdan mukaan voidaan katsoa, että lisä- ja muutostöistä on sovittava erikseen. Ryynäsen tulkintoja voidaan käyttää apuna siihen, miten ja missä tilanteissa ilmoittaminen muutostöistä pitäisi tehdä. Muutostöiden osalta Ryynänen jakaa muutostilanteet kahteen luokkaan – muutostöihin ja olosuhdemuutoksiin.²³⁹ Muutostöillä tarkoitetaan osapuolien yhteistä tai vähintäänkin toisen osapuolen yksin tekemää muutokseen johtanutta valintaa, kun taas olosuhdemuutoksella tarkoitetaan osapuolien vaikutuspiirin ulkopuolisia muutoksia. Muutostöiden osalta osapuolet voivat sopia muutostyöstä muutostyömenettelyn avulla, jota voidaan pitää urakkasopimuksen täydentämisenä.²⁴⁰ Laskutyöurakassa tilaajasta johtuvista muutoksista aiheutuvat lisäkustannukset koituvat suurelta osin tilaajan itsensä maksettavaksi. Tämän lisäksi tilaajalla hankkeen omistajana voitaisiin katsoa

²³⁸ Ryynänen 2016, s. 153. Esimerkiksi kokonaishintaurakassa muutokset eivät välity suoraan urakkahintaan, joten muutostilanteet johtavat sopijapuolien väliseen epätasapainoon. Käytännössä ero ei kuitenkaan ole näin mustavalkoinen. Todellisuudessa osapuolet voivat urakkamuodosta riippumatta täydentää sopimusta sopimusosoikeuden yleisten oppien perusteella tai ottamalla urakkasopimukseen muutosta koskevia määräyksiä, joilla osapuolien välistä riskinjakoa voidaan siirtää suuntaan tai toiseen. Ryynänen 2016, s. 153.

²³⁹ Ryynänen 2016, s. 153–154. Olosuhdemuutokset Ryynänen jakaa neljään alaluokkaan, joita ovat: 1) yleinen kustannustason muutos, 2) hintojen ja palkkojen muutokset, 3) lainsäädännölliset muutokset ja 4) ylivoimaisesta esteestä johtuvat muutokset.

²⁴⁰ Ryynänen 2016, s. 156. Ryynänen käyttää muutostöiden analysointiin termiä muutostyömenettely, josta voidaan erottaa kolme menettelyvaihetta. Menettelyvaiheet ovat muutoksen osoittaminen, muutostyön tarjoaminen ja muutostyöstä päättäminen. Tässä tutkielmassa ei ole tarvetta pureutua sen enempää itse muutostyömenettelyyn. Ks. enemmän Ryynänen 2016, s. 156.

olevan oikeus osoittaa muutostyöt. Tosin Ryynäsen mukaan muutostyön kaltaisista tilanteista osapuolien olisi sovittava muutostöistä niin, että molemmilla osapuolilla olisi tosiasiallisesti vapaa mahdollisuus vaikuttaa muutoksiin.²⁴¹ Näin voitaisiin katsoa, että myös laskutyöurakassa osapuolten tulisi pyrkiä yhdessä sopimaan muutostöistä, vaikka kustannusten kasvaminen koituisikin yksinomaan tilaajalle.

Sen sijaan olosuhdemuutoksista kuten hintojen ja palkkojen muutoksista johtuva kustannustason nousu kuuluu tavanomaiseen yrittäjäriskiin. Olosuhdemuutoksista johtuvaa urakkahinnan nousua voidaan tarkistaa urakkasopimukseen otetuilla ehtoilla. Mikäli tällaisia ehtoja ei ole, urakkahintaa voidaan tarkistaa niiden periaatteiden mukaisesti, mitä yleensä sovelletaan muuttuneisiin olosuhteisiin.²⁴² Olosuhdemuutoksista johtuva urakkahinnan muutos koituu lähtökohtaisesti tilaajan tappioksi, koska tilaaja kantaa yrittäjäriskin, ellei toisin ole sovittu. Tässä kohden tulee huomata, että aiemmin oikeuskirjallisuudessa ollaan katsottu, että hintatason nousua ei voida pitää suoritusvastuusta vapauttavana liikavaikeutena²⁴³. Sopimusehtojen sovittelu voi tulla joissain tilanteissa kysymykseen, mutta se edellyttää kuitenkin erittäin voimakasta ja arvaamatonta kustannusten nousua. Lähtökohtana on pidettävä, että kustannustason nousu kuuluu yrittäjän riskiin. Lisäksi sopimuksen sitovuuden periaate – jolla on vahva asema myös rakennusurakoissa – puoltaa sitä, että tilaajalla ei ole oikeutta sopimuksen sovitteluun.²⁴⁴ Tästä huomataan, että aiemmin edellytykset sovittelulle ovat olleet suhteellisen korkealla. Nykyään urakkahintaa voidaan tarkistaa muuttuneissa olosuhteissa, vaikka siitä ei olisikaan nimenomaista sopimusehtoa. Tästä johtuen tilaajan kannattaa kuitenkin varautua sopimuksessa olosuhdemuutoksiin, koska ilman muutoksia koskevaa sopimusehtoa lähtökohtana voidaan pitää, että tilaajalla ei ole oikeutta kieltäytyä maksusuorituksesta sillä perusteella, että yleinen kustannustaso on noussut.

²⁴¹ Sinänsä mielenkiintoisena kysymyksenä on myös urakka-ajan muutosten vaikutukset. Urakka-ajan ja urakkahinnan muutokset usein ovatkin vuorovaikutuksissa toisiinsa. Kuitenkin tässä tutkielmassa urakka-ajan muutokset on rajattu tutkielman ulkopuolelle.

²⁴² Ryynänen 2016, s. 154.

²⁴³ Liikavaikeus tarkoittaa, että suoritus on mahdollinen, mutta suorituksen toteuttaminen edellyttää kohtuuttomia taloudellisia uhrauksia. Hoppu – Aro 1976, s. 9–10.

²⁴⁴ Hoppu – Aro 1976, s. 10–14.

5.2 Tapauksen KKO 2017:71 oikeudellinen merkitys laskutyössä

5.2.1 Lähtökohdat

Tapauksessa korkein oikeus pohti muun muassa urakkahinnan sovittelua laskutyöurakassa. Tilaaja kieltäytyi maksamasta urakoitsijan laskuja, jotka olivat päivätty luovutuksen jälkeiselle ajalle. Tämä perustui siihen, että hankkeen kokonaiskustannukset olivat nousseet liian suuriksi. Näin korkein oikeus joutui pohtimaan, oliko tilaajan maksuvelvollisuutta kohtuullistettava ja mikä merkitys oli sillä, että tilaaja oli kahta viimeisintä laskua lukuun ottamatta maksanut kaikki laskut reklamomatta niistä.

Tapauksessa tilaaja ja urakoitsija olivat tehneet urakkasopimuksen 2012, joka oli tarkoitus toteuttaa laskutyönä. Alustava hinta-arvio oli ollut 550 000 euroa. Osapuolet sopivat kuluttajansuojalain soveltamisesta, jonka mukaan tilaajalla on maksuvelvollisuus, jos urakkahinta ylittyy maksimissaan 15 prosentilla hinta-arviosta.²⁴⁵ Sopimusehtojen mukaan urakoitsijalla on ilmoitusvelvollisuus, jos urakoitsija havaitsee hinnan nousevan ennakoitua suuremmaksi. Merkityksellistä tapauksessa oli se, että urakkahinta lähes kaksinkertaistui. Ratkaisusta ilmeni myös, että kohtuullistaminen ei ole riippuvainen siitä, että kuinka paljon rakentamiskustannukset ovat ylittäneet tai alittaneet sovitun hinnan.²⁴⁶ Mielestäni tämä oli kuitenkin suhteellisen ankara tuomio, jos katsotaan pelkkää lopullista urakkahintaa, mutta toisaalta ratkaisu myös korostaa, ettei tilaaja voi jäädä passiiviseksi.

Tilaajan näkemyksen mukaan urakoitsija oli toiminut tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella, kun oli antanut virheellisen hinta-arvion eikä ollut ajoissa ilmoittanut hinta-arvion ylittymisestä. Vastaavasti urakoitsija vetosi siihen, että hän ei ollut edes voinut antaa sitovaa hinta-arviota, koska suunnitelmat olivat valmistuneet vasta 2013. Tämä oli vain urakoitsijan sen aikainen näkemys tavoitehinnasta. Tapauksessa tavoitehintaa ei ollut osapuolia sitova, joten tilanne arvioitiin nähdäkseen urakkasopimuksen täydentymisenä.

²⁴⁵ KKO:n mukaan kuluttajansuojalain säännökset tulevat sovellettavaksi tapaukseen osapuolten välisten sopimusehtojen nojalla. Lähtökohtaisesti kuluttajansuojalain säännökset eivät sovellu tapaukseen, mutta ne tulevat sovellettavaksi sen takia, että osapuolet ovat sopineet, että heihin sovelletaan kuluttajansuojalain säännöksiä. Myös oikeustoimilain mukaiset sovittelusäännökset tulevat sovellettavaksi.

²⁴⁶ *Halila* 2018, s. 212.

5.2.2 Varauman merkitys

Urakoitsija vetosi siihen, että tilaaja ei ollut tehnyt varaumaa saadessaan tiedon kustannusarvion ylittymisestä, vaan oli maksanut kaikki laskut kahta laskua lukuun ottamatta. Varauman osalta voidaan pohtia vertailevasti, että miten tilannetta olisi tullut tulkita, jos kyseessä olisi ollut kokonais- tai tavoitehintaurakka, ja tapaukseen oltaisiin sovellettu YSE 1998:n lisä- ja muutostöitä koskevia ehtoja. Lähtökohtana on, että kokonais- tai tavoitehintaisten²⁴⁷ urakoiden osalta urakoitsijalla on velvollisuus muutostyötarjoituksen tekemiseen. Muutostyötarjoituksen tekemättä jättäminen voidaan tulkita urakoitsijan näkemykseksi siitä, että työ kuuluu urakkaan. Näin siis urakoitsija kantaa riskin siitä, että passiiviseksi jättäytymällä hän ei saa korvausta lisä- ja muutostöistä. Tosin hinta- ja muista muutoksista voidaan yleensä sopia myöhemmin. Tästä urakoitsijan tulee esittää kirjallinen varauma, jossa pidetään oikeus selvittää tarkemmat vaikutukset myöhemmin.²⁴⁸ Urakoitsijalla on siis velvollisuus varauman tekemiseen. Mikäli urakoitsija laiminlyö varauman tekemisen, hänellä ei ole oikeutta lisäkorvaukseen. Näin voitaisiin katsoa, että laskutyöurakassa tilanne olisi päinvastainen. Tästä voitaisiin tehdä se johtopäätös, että se kuka kantaa riskin kustannuksista, olisi velvollinen toimimaan aktiivisesti. Koska laskutyöurakassa kustannusriski on tilaajalla, tilaajalla olisi velvollisuus tehdä varauma. Korkeimman oikeuden ratkaisu tukee myös tätä näkemystä. Kun tilaaja ei ollut tehnyt varaumaa eikä muutenkaan reklamoinut, menetti hän oikeutensa urakahinnan sovitteluun.

Varauma ja reklamointi korostavat myös tilaajan aktiivista roolia. Tapauksessa tilaajan mukaan rakennustyö oli jo niin pitkällä, että urakan keskeyttäminen tai laskujen maksamatta jättäminen ei tullut enää kysymykseen. Korkein oikeus taas katsoi, että: ”tilaajan velvollisuuksiin on kuulunut sille osoitettujen laskujen tarkastaminen ja niiden mahdollisesta epäselvyydestä tai virheellisyydestä reklamointi ennen laskujen maksamista”. Tilaajan on kontrolloitava hintakehitystä ja tarvittaessa reagoitava, mikäli näyttää siltä, että hinta-arvio on ylittymässä.

²⁴⁷ Tavoitehintaa on siis tällöin osapuolia sitova.

²⁴⁸ *Laine* 2005, s. 25–26.

5.2.3 Sitovan ja ei-sitovan tavoitehinnan ero

Tapauksessa tilaaja oli kustannusarvion ylittymisestä tiedon saatuaan jatkanut rakennushanketta ja maksanut sille osoitetut laskut kyseenalaistamatta maksuvelvollisuuttaan. Tästä johtuen urakoitsija on voinut perustellusti luottaa siihen, että se tulee saamaan tilaajalta urakkasopimuksen mukaisen suorituksen. Urakkasopimuksessa on määrätty maksuperusteista, joiden mukaan urakoitsija saa vastikkeen rakennustyöstään ja sille rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Korkeimman oikeuden mukaan, vaikka osapuolet olivat sopineet hinta-arviosta, se ei vaikuta lopullisen urakkahinnan suuruutteen etenkään, kun tilaaja ei ole reagoinut hinta-arvion ylittävältä osalta laskuihin. Tästä saadaan rajanveto siihen, onko kyseessä laskutyö- vai esimerkiksi tavoitehintaurakka. Kärjistetysti erona on se, että laskutyöurakassa hinta-arviolla on – nimensä mukaisesti – vain suuntaa antava vaikutus kuten korkeimman oikeuden ratkaisustakin huomataan. Sen sijaan tavoitehintaurakassa nimenomaisesti sovitaan tavoitehintaa, jonka ylittämisestä seuraa urakoitsijalle kannustinpalkkion vähennys ja alittamisesta lisäys.²⁴⁹ Vaikka laskutyöurakassa hinta-arviolla ei voida katsoa olevan sama vaikutus kuin tavoitehinnalla tavoitehintaurakassa, hinta-arviota ei voida pitää kuitenkaan merkityksettömänä. Korkein oikeus on katsonut, että ”huolimattomasti annettu virheellinen hinta-arvio ja hinta-arvion ylittymistä koskevan tiedonannon laiminlyönti ovat sellaisia seikkoja, joihin tilaaja olisi voinut vedota urakoitsijan virheinä.”

Korkein oikeus katsoi, että: ”Urakkasopimuksen mukaan tilaajan maksuvelvollisuus on määräytynyt tehtyjen työtuntien määrän ja hankintojen kustannusten perusteella. Urakoitsija on vedonnut siihen, että tilaaja on kustannusarvion ylittymisestä tiedon saatuaankin käyttänyt päätösvaltaansa rakennuskustannuksiin vaikuttavalla tavalla. Mikäli tilaajan maksuvelvollisuutta soviteltaisiin, jäisivät myös näistä tilaajan päätöksistä aiheutuneet kustannukset osittain urakoitsijan kannettaviksi.” Tämä osoittaa sen, että laskutyöurakassa kustannusarvion ylittyminen ei saa aikaan tilaajalle tulevien kustannusten vähentymistä, vaan tilaaja vastaa kustannuksista vastaavalla tavalla kuin ennen kustannusarvion ylittymistä. Sen sijaan tavoitehintaurakassa tavoitehinnan ylittäminen saa aikaan kannustinpalkkion vähentymisen. Laskutyöurakassa kustannusarvion ylittäminen ei lähtökohtaisesti vaikuta urakoitsijalle tulevaan palkkioon. Kuitenkin kustannusarvion ylittymistä voidaan arvioida

²⁴⁹ *Liuksiala – Laine* 2011, s. 25.

virheenä, jolloin voidaan operoida sovittelua ja kohtuullistamista koskevilla työkauluilla. Tosin jos tilaaja ei reagoi hinta-arvion ylittymiseen, voidaan se tulkita ikään kuin tilaajan suostumukseksi korkeampaan urakkahintaan. Tilaajan on oltava heireillä, jos se haluaa, että urakan kustannukset pysyvät sovitussa. Tavoitehinta-urakassa vastaavaa ongelmaa ei ole.

Korkein oikeus päätyykin tapauksessa siihen, että tilaajan toiminta on antanut urakoitsijalle sen käsityksen, että tilaaja hyväksyy sopimuksenmukaisen maksuvelvollisuutensa, koska se ei ollut missään vaiheessa puuttunut hinta-arvion ylittymiseen. Tilaaja ei puuttunut hinta-arvion ylittymiseen myöskään siinä vaiheessa, kun oli saanut tiedon tästä. Näin korkein oikeus katsoi, että sovittelu olisi urakoitsijan kannalta kohtuuton, koska urakoitsijan voidaan perustellusti katsoa luottavan siihen, että tilaaja hyväksyi korkeamman urakkahinnan.

5.2.4 Ammattitaitovaatimus koulutuksen perusteella

Mielenkiintoisena seikkana voidaan vielä nostaa esiin tilaajan edustajan ammattitaitovaatimusta koskeva kysymys. Halila viittaa KKO 2017:71 ratkaisun kommentaarissa siihen, että lakimies ei välttämättä ole paras edustaja rakennusprojektissa. Tällä hän viittaa siihen, että korkein oikeus oli katsonut tapauksessa, että tilaajan edustajana oli toiminut oikeustieteellisen koulutuksen saanut henkilö. Korkeimman oikeuden mielestä tällä perusteella tilaajalla olisi ollut edellytykset arvioida omaa oikeudellista asemaa. Oikeustieteellisen koulutuksen saanut henkilö, joka ei tunne rakennusalaan, ei kuitenkaan ole välttämättä paras edustaja rakennusprojekteissa. Etenkään laskutyön kaltaisessa urakkamuodossa, jossa riski on tilaajalla itsellään. Laskutyöurakassa paras henkilö edustajaksi on sellainen ammattitaitoinen henkilö, joka ymmärtää ja tuntee rakennusalan. Halilan mukaan tällainen henkilö voi olla ”ammattitaitoinen tekninen toimija/valvoja, joka käy lävitse laskut ja selvittää niiden maksukelpoisuuden”.²⁵⁰ Tämä on perusteltu kanta, koska laskutyön riskialttiuden takia olisi hyvä, että rakennusalan tunteva henkilö tarkistaisi laskut sekä niiden perusteen. Näin pystytään varmistumaan siitä, että urakoitsija ei lähetä perusteetomia laskuja, ja että tarvittaessa laskuista voidaan reklamoida ajoissa.

Lopuksi on syytä nostaa esiin kokoavasti laskutyöurakan kannalta pari tapauksesta ilmennyt keskeistä seikkaa. Ensimmäkin tapauksen perusteella voidaan sanoa, että

²⁵⁰ Halila 2018, s. 210–211.

laskutyöurakka edellyttää tilaajalta aktiivisia toimia kustannusten seurannassa. Tilaaja ei voi jättäytyä passiiviseksi, vaan hänen on tarvittaessa reklamoitava hinta-arvion ylittymisestä. Vaikka hinta-arvio ei olekaan sitova, hinta-arvion ylittymistä voidaan tulkita urakoitsijan virheenä. Vain silloin kun urakoitsijan esittämät laskut ovat epämääräisiä, tilaajalta ei edellytetä laskujen maksamista.²⁵¹ Toisena seikkana voidaan sanoa, että tapauksen valossa laskutyöurakkaan ei soveltuisi lisä- ja muutostyötä koskevat edellytykset. Korkein oikeus ei nostanut missään vaiheessa esiin, että kustannusten ylittämistä olisi pitänyt tulkita lisä- ja muutostyönä. Näin voitaisiin katsoa, että laskutyöurakan muutostilanteita tulisi arvioida sopimuksen täydentymisenä.

5.3 Muut urakkamuodot laskutyötä koskevan tulkinnan apuna

5.3.1 Yleistä

Tässä jaksossa tarkastellaan urakkamuotoja, joita ei voida pitää ainakaan puhtaana laskutyöurakkana, mutta joita voidaan kuitenkin pitää vähintäänkin laskutyöurakan sovelluksina. Kaksi ehkä merkittävintä ja lähimpänä laskutyöurakkaa olevaa urakkamuotoa ovat tavoite- ja kattohintaurakka sekä projektinjohtorakentaminen. Näitä urakkamuotoja tutkimalla koitetaan löytää keinoja, joilla voidaan arvioida osapuolien välisiä vastuukysymyksiä ja keinoja, joilla laskutyöurakasta saisi käyttökelpoisemman urakkamuodon sekä tehdä rajanvetoa tiettyjen seikkojen välille. Käyttökelpoisuudella tarkoitetaan laskutyöurakan epäkohtiin liittyen löytää tulkin-toja, joiden avulla laskutyöurakasta saisi toimivamman urakkamuodon.

Tavoite- ja kattohintaurakat ovat hyvin lähellä laskutyöurakkaa. Etenkin tavoitehintaurakkaa voidaan pitää laskutyöurakkana, vaikka se usein erotetaan omaksi urakkamuodokseen. Tavoitehintaurakan osalta voidaan pohtia, missä on tavoitehintaurakan ja laskutyöurakan välinen raja. Osa näkee tavoitehintaurakan laskutyöurakan variaationa ja osa näkee tavoitehintaurakan omana urakkamuotonaan. Esimerkiksi Eskola ynnä muut eivät erota tavoitehintaurakkaa ollenkaan laskutyöurakasta,²⁵² kun taas Oksanen, Laine ja Kaskiaro eivät ota olleenkaan kantaa siihen,

²⁵¹ Ks. KKO 1995:139.

²⁵² Ks. tarkemmin *Eskola* 1970, s. 149. Eskolan ynnä muiden mukaan myös laskutyöurakkaan voidaan ottaa tavoitehintaurakan kaltainen kannustinjärjestelmä ilman, että laskutyöurakan kohdalla olisi syytä puhua tavoitehintaurakasta. Tosin tämä käsitys lienee nykyisen kirjallisuuden valossa muuttunut.

onko tavoitehintaurakka laskutyöurakka vai vaan sen variaatio ²⁵³. Tosin heidän mukaansa kustannukset korvataan laskutyö- tai yksikköhintojen perusteella, jolloin laskutyöhön perustuvaa tavoitehintaurakkaa voitaisiin pitää vähintäänkin laskutyöurakan sovelluksena. Sen sijaan Liuksiala ja Stoor pitävät tavoitehintaurakkaa kokonaan laskutyöurakkana.

Myös projektinjohtorakentamista voidaan pitää laskutyöurakan sovelluksena. ²⁵⁴ Tämän johdosta projektinjohtorakentamisesta saadaan myös tiettyjä tulkintoja puhtaaseen laskutyöurakkaan. Tulkintoja saadaan lähinnä maksuperusteen arvioinnista ja siihen vaikuttavista seikoista. Projektinjohtorakentaminen voidaan jakaa projektinjohtourakkaan, projektinjohtopalveluun ja projektinjohtorakennuttamiseen. ²⁵⁵ Tässä tutkielmassa ei ole tarpeen sen tarkemmin pureutua eri projektinjohtorakentamisen muotoihin, vaan esitys pohjautuu lähinnä projektinjohtourakkaan.

5.3.2 Tavoite- ja kattohintaurakka

Tavoite- ja kattohintaurakan erona verrattuna laskutyöurakkaan voidaan pitää sitä, että tavoitehintaurakassa sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan tavoitehintaa, kun taas laskutyöurakassa hinta-arvio ei ole osapuolia sitova. ²⁵⁶ Tästä johtuen tavoite- ja kattohintoja joudutaan tarkistamaan lisä- ja muutostöiden johdosta. Vaikka tavoitehintaurakalla pystytäänkin estämään laskutyöurakan epäkohta eli kustannusten paisuminen, ²⁵⁷ tavoitehintaurakassa joudutaan kuitenkin erikseen sopimaan lisä- ja muutostöistä toisin kuin laskutyöurakassa. Tämän voi sinänsä nähdä hyvä tai huonona puolena.

Lisä- ja muutostöistä johtuen tavoitehintaurakkaa ei voida pitää niin joustava toteutusmuotona kuin laskutyöurakkaa, vaikka tavoitehintaurakan katsotaankin olevan joustava toteutusmuoto. Joustavuutena ansiosta tavoitehintaurakka soveltuukin vastaaviin hankkeisiin kuin laskutyöurakka. Näin tavoitehintaurakkaa voidaan pitää käyttökelpoisena urakkamuotona esimerkiksi silloin, kun suunnitelmiin sisältyy epävarmuutta. Toisaalta Liuksiala ja Stoor painottavat, että vaikka tavoitehin-

²⁵³ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 73–74.

²⁵⁴ Niemistö 2014, s. 57.

²⁵⁵ Liuksiala – Stoor 2014, s. 43–45.

²⁵⁶ Niemistö 2014, s. 57.

²⁵⁷ Liuksiala – Stoor 2014, s. 49.

taurakka soveltuu hyvin urakoihin, joissa ei ole ehditty laatimaan kunnollisia suunnitelmia ennen töiden aloittamista, tällaista menettelyä ei tulisi suosia. Perusteluna he sanovat, että asianmukaisten suunnitelmien puuttuminen voi johtaa siihen, että lopullinen urakkahinta tulee nousemaan runsaiden lisä- ja muutostöiden johdosta.²⁵⁸

Näin siis voitaisiin katsoa, että tosiasiallisesti tavoitehintaurakassa on vastaava riski kustannusten kohoamisesta kuin laskutyöurakassakin. Sinänsä laskutyöurakassa on se hyvä puoli, että lisä- ja muutostöiden kaltaisten töiden osalta ei pitäisi syntyä erimielisyyksiä, koska urakka perustuu ennalta sovittuun maksuperusteeseen riippumatta siitä, vaikka alkuperäinen hinta-arvio ylitettäisiin.²⁵⁹ Näin vältetään se, ettei urakoitsija pysty sanelemaan hitaansa. Etenkin lisätöiden kohdalla urakoitsija voi periaatteessa vapaasti hinnoitella työn, jolloin tilaajalle hankkeen loppuunsaattaminen voi tulla hyvin kalliiksi.²⁶⁰ Lisä- ja muutostöiden ongelmana on ollut usein juuri se, että ne ovat olleet urakoitsijalle keino hankkia varsinainen yrittäjävoitto.

Tavoitehintaurakan etuna laskutyöurakkaan verrattuna on se, että tavoitehintaurakka antaa tilaajalle ennustettavuutta kustannusten tasosta. Vastaavalla tavalla kuin laskutyöurakassa niin myös tavoitehintaurakassa urakoitsija säännöllisin väliajoin antaa selvityksen toteutuneista kustannuksista. Tavoitteena on avoin ja ajantasainen raportointi, joka antaa todellisen kuvan kokonaiskustannuksista. Urakoitsijan velvollisuutena on pitää tilaaja tietoisena kustannuskehityksestä.²⁶¹ Tavoitehintaurakan osalta näyttäisi siltä, että urakoitsijalle annettaisiin lähtökohtaisesti suurempi raportointivelvollisuus kustannusten kehittymisestä kuin laskutyöurakan osalta.²⁶² Tämä on sinänsä mielenkiintoinen kirjallisuudessa esiintyvä näkemys, koska tavoitehintaurakassahan nimenomaisesti asetetaan tavoite- ja kattohinnat rajoittamaan kustannusten kehittymistä. Näin siis tavoite- ja kattohintaurakan tarkoituksena on tasoittaa tilaajan ja urakoitsijan välistä riskiä siitä, mitä se olisi puhtaassa laskutyöurakassa.

²⁵⁸ *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 49.

²⁵⁹ Ks. RT 16-10416.

²⁶⁰ *Laine* 2005, s. 13.

²⁶¹ *Liuksiala – Laine* 2011, s. 21.

²⁶² Vertaa esim. *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 47–49 ja 51; *Liuksiala – Laine* 2011, s. 19–22 sekä *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 71–74.

Vaikka tavoitehinta-urakassa on tilaajaa suojaavana mekanismina tavoite- ja kattohinnat, miksi urakoitsijalla on korostunut raportointivelvollisuus tässä urakkamuodossa. Tämä velvollisuus näyttäisi olevan, vaikka laskutyöurakassa ei ole vastaavia kustannuksia rajoittavia elementtejä. Näin nähdäkseni olisi perusteltua, että myös laskutyöurakassa urakoitsijalla olisi vähintäänkin yhtä korkea tai jopa korkeampi raportointivelvollisuus kuin tavoite- ja kattohinta-urakassa. Tosin käytännössä lie-nee tilaajan kustannusseurannalle ei ole annettu kovin korkeaa vaatimustasoa, jolloin voitaisiin katsoa, että urakoitsijan raportointivelvollisuus korostuisi.²⁶³

5.3.3 Projektinjohtourakka

Projektinjohtourakka voidaan toteuttaa joko tavoitehinnalla tai tavoitebudjetilla. Tavoitebudjetilla toteutettu projektinjohtourakka on käytännössä laskutyöurakka²⁶⁴, mutta tavoitehinta-urakasta voidaan saada joitakin suuntaviivoja laskutyöurakalle, koska itse tavoitehintaa voidaan pitää edellä osoitetulla tavalla vähintäänkin laskutyön sovelluksena. Projektinjohtourakka toteutetaan usein tavoite- ja kattohinta-urakana. Tavoitehinta-urakasta voidaan puhua myös tavoitehinta-urakana.²⁶⁵ Tietenkin tarkoituksenmukaisempaa on puhua projektinjohtourakasta, koska projektinjohtourakasta tehdään projektinjohtourakkasopimus, jonka laadinnassa on tarkoituksena käyttää projektinjohtourakan sopimusmallia.²⁶⁶ Tulee tosin huomata, että tavoite- ja kattohinta-urakkaa koskevia erityisiä sopimusehtoja ei ole erikseen laadittu.²⁶⁷ Tavoite- ja kattohinta-urakkasopimuksen kannalta keskeisistä yleisistä sopi-

²⁶³ Ks. esim. KKO 2008:19, KKO 1995:139 ja välitystuomio 8/1977 (20.4.1977, välimiehinä Esko Hoppu, Kalevi Korhonen, Jarl-Erik Kuhlefelt). Tapauksissa on käytetty sekä laskutyöurakkaa että tavoitehinta-urakkaa, mutta nähdäkseni raportointivelvollisuuden osalta tapauksista voidaan hakea tulkintakannanottoja, koska maksuperusteena on laskutyö.

²⁶⁴ Niemistö 2014, s. 57.

²⁶⁵ Niemistö käyttää termiä tavoitehinta-urakka, kun projektinjohtourakka toteutetaan tavoitehinta-urakana. Ks. esim. Niemistö 2014, s. 54.

²⁶⁶ Projektinjohtourakassa käytetään urakoitsija- ja rakennuttajajärjestöjen yhdessä laatimaa RT-ohjekorttia Projektinjohtourakkasopimuksen laatiminen, talonrakennustyö (RT 16-10906).

²⁶⁷ Tietävästi ainoana on Suomen rakennuttajaliiton laatima urakkaohjelman malli koskien korjausrakentamisen tavoitehinta-urakkaa (RT 16-10297), joka on peruttu vuonna 2000. *Liuksiala – Laine*, s. 30.

musehdoista on määräykset projektinjohtourakkaa koskevissa yleisissä sopimusehdoissa.²⁶⁸ Näin siis huomiota tulee kiinnittää tavoitehintaurakkasopimusta laadittaessa projektinjohtourakan sopimusmalleihin.²⁶⁹

Tavoitehinnalla ja tavoitebudjetilla on se ero, että tavoitehintaissä projektinjohtourakassa sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan tavoitehintaa, kun taas tavoitebudjetti ei ole osapuolia sitova. Niemistön näkemyksen mukaan tavoitebudjetilla toteutettua projektinjohtourakkaa tulisi välttää. Projektinjohtourakka voidaan toteuttaa tavoitebudjetilla, kun lähtötiedot ovat äärimmäisen alhaisella tasolla. Tavoitebudjetilla toteutettu projektinjohtourakan seurannasta ja muutosmenettelyistä tulisi sopia tarkoin, koska budjetti ei heikon sitovuusasteensa johdosta rajoita kustannusten nousua. Niemistön mukaan, mikäli urakassa ei sovita seurannasta ja muutostyömenettelyistä, vaaran on, että maksuperuste lähentelee laskutyöurakkaa. Tämän takia tulisi aina pyrkiä siihen, että hankeselvitys- ja suunnitteluvaiheet ovat sellaisella tasolla, että urakka voidaan toteuttaa tavoitehinnalla.

Tavoitebudjetti on tilaajan kannalta taloudellisesti epäsuotuisia vaihtoehto kokonaiskustannusten hallinnalle.²⁷⁰ Toisin sanoen Niemistö ei näe tavoitebudjettia hyvänä vaihtoehtona, mistä voitaisiin vetää se johtopäätös, että hän ei myöskään pidä laskutyöurakkaa hyvänä vaihtoehtona. Tosin projektinjohtourakkaa urakkamuotona käytetään usein haastaviin hankkeisiin. Tällöin on ihan ymmärrettävää, ettei laskutyöurakka ole paras mahdollinen vaihtoehto, koska hankkeeseen sisältyy paljon muitakin riskejä kuin vain epäselvät suunnitelmat. Vaikka kustannusten seurannasta ja mahdollisista muutosmenettelyistä sovittaisiinkin hyvin tarkasti, riskinä on, että osapuolet eivät ole osanneet tai pystyneet ottaa huomioon kaikkia seikkoja ja muutokseen vaikuttavia olosuhteita.

Edellä sivuttiin erästä toista mielenkiintoista seikkaa nimittäin sitä, että jos muutostyömenettelyistä ei sovita urakassa, maksuperuste lähentelee laskutyöurakkaa.²⁷¹ Tästä herää kysymys, että mikäli muutostyömenettelyistä sovitaan, voidaanko urak-

²⁶⁸ *Liuksiala – Laine*, s. 29–30.

²⁶⁹ Projektinjohtourakkaa koskevat seuraavat malliasiakirjat: Projektinjohtourakkasopimuksen laatiminen, talonrakennustyö RT 16-10906, Projektinjohtourakkasopimus tavoitehinnalla RT 80326, Projektinjohtourakkasopimus tavoitebudjetilla RT 80327, Työmaanjohto- ja hallintoresurssien korvaustaulukko RT 80328 sekä projektinjohtourakan tehtäväluettelo RT 10-10907.

²⁷⁰ *Niemistö* 2014, s. 57.

²⁷¹ *Niemistö* 2014, s. 57.

kamuotoa enää pitää laskutyöurakana. Niemistön muotoiluista voisi vetää sen johdopäätöksen, että mikäli muutostyömenettelystä sovitaan, kyseessä ei olisi enää ainakaan puhdas laskutyöurakka. Tämä saisi tukea myös muista edellä esitetystä seikoista. Sen sijaan kun projektinjohtourakkasopimus tehdään tavoitebudjetilla, sopimusmallissa on urakkahinnan muutosta koskeva kohta.²⁷² Tästä huolimatta projektinjohtourakkaa tavoitebudjetilla voidaan käytännössä pitää laskutyöurakana.²⁷³ Edellä on todettu, miten lisä- ja muutostöitä tulisi arvioida laskutyöurakan kohdalla.

5.4 Tavoitepalkkio

Tavoitepalkkio on projektinjohtourakassa käytetty keino estää urakkamuodon negatiiviset vaikutukset tilaajalle. Tavoitepalkkio tehostaa myös kustannusten hallintaa. Tavoitepalkkion saaminen edellyttää laatu-, aikataulu- ja kustannustavoitteiden saavuttamista. Jos palkkion määräytymis- ja jakoperusteet ovat jääneet epäselviksi, tilaajan kannattaa pyrkiä pitämään itsellään oikeus arvioida ja päättää tavoitepalkkioiden suorittamisesta ja niiden määrästä. On syytä huomata, että tavoitehintaisessa mallissa urakoitsijan tavoitepalkkion saaminen on usein kiinnitetty tavoitehinnan alittamiseen eikä palkkion saamiseen edellytetä yhtä korkeita kriteerejä kuin tavoitebudjettiperusteisessa mallissa.²⁷⁴ Tämä on perustelua, koska tilaajalla on huomattavasti korkeampi riski tavoitebudjetti perusteisessa mallissa kuin tavoitehintaisessa mallissa.

Tavoitepalkkion osalta voidaan pohtia, että voitaisiinko sitä hyödyntää myös puhtaassa laskutyöurakassa. Tavoitepalkkiojärjestelmä näyttäisi hyvältä keinolta estää kustannusten nouseminen. Lisäksi kun tavoitepalkkion saa kiinnitettyä laatu-, aikataulu- ja kustannustavoitteisiin, sen voitaisiin katsoa olevan tehokas keino tasata osapuolien välistä riskinjakoa. Näin mielestäni tavoitepalkkiota voisi hyvin käyttää myös puhtaassa laskutyöurakassa, jossa ei ole esimerkiksi epäselvien seikkojen johdosta aina edes mahdollista laskea hinta-arviota urakalle. Tällä tavoin myös laskutyöurakasta voitaisiin saada käyttökelpoisempi urakkamuoto eikä sitä olisi välttämättä tarpeen nähdä viimesijaisena urakkamuotona.²⁷⁵

²⁷² Ks. RT 80327, s. 12.

²⁷³ Myös Niemistö näkee asian näin. Ks. *Niemistö* 2014, s. 57.

²⁷⁴ *Niemistö* 2014, s. 58.

²⁷⁵ Ks. esim. *Niemistö* 2014, s. 58, Halila 2018, s. 212 ja Eskola 1970, s. 149.

5.5 Ammattitaitovaatimus osaamisen perusteella

Tilaaajan toimiminen osana projektinjohto-organisaatiota on hyvin lähellä kysymystä siitä, millaisia ammattitaitovaatimuksia tilaajalta edellytetään, ja miten nämä vaatimukset suhteutuvat urakoitsijan ammattitaitovaatimukseen. Projektinjohtourakassa ammattitaitovaatimus käy selvemmin ilmi, koska siinä tilaaja voi olla osana projektinjohto-organisaatiota. Tällöin herää kysymys siitä, miten tilaaajan ammattitaitovaatimuksia tulee tulkita. Esimerkiksi tiedonantovelvollisuuden osalta ammattitaidolle on annettu merkitystä urakkamuodosta riippumatta.²⁷⁶

Lähtökohtaisesti etenkin perinteisissä urakkamuodoissa tilaajaa ja urakoitsijaa voidaan pitää tasavertaisina sopijapuolina.²⁷⁷ Tilaaajalla on kuitenkin perusvastuu hankkeen toteutumisesta. Tämä vaatimus tulee MRL 119 §:stä, jonka mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan asianmukaisella tavalla. Laki myös edellyttää ammattitaitoisia henkilöitä. Käytännössä tilaaajan siis tulee käyttää ammattitaitoisia suunnittelijoita, työnjohtajia ja urakoitsijoita.²⁷⁸ Vaikka perusvastuu onkin tilaaajalla, MRL ei varsinaisesti määrittele tilaaajan ammattitaitovaatimuksia. Tilaaajat ovat varsin usein ammattimaisia toimijoita, joilla on vankka kokemus vastaavista hankkeista.

Urakoitsijalle on sen sijaan asetettu tietty ammattitaitovaatimus. YSE 1998 1 §:n mukaan urakoitsijan tulee suorittaa sopimuksenmukainen tehtävänsä ammattitaidolla. Myös YSE 1998 26 § edellyttää, että urakoitsija tulkitsee sopimusasiakirjassa esitettäviä tietoja sekä tutkimustuloksia alan asiantuntijana.²⁷⁹ Nämä kohdat asetavat urakoitsijalle selkeän vaatimuksen tietynasteisesta ammattitaidosta. Urakoitsija ei siis voi vedota siihen, ettei hänellä ole vaadittavaa ammattitaitoa.

Projektinjohtourakassa voidaan katsoa, että urakoitsijalta edellytetään korkeampaa ammattitaitoa ja vastuutasoa kuin muissa urakkamuodoissa. Tämä johtuu Niemistön mukaan projektinjohtourakan luonteesta. Projektinjohtourakassa projektinjohtosopimus on hyvin yksityiskohtainen. Projektinjohtosopimukseen liittyy erityiset seuranta-, raportointi- ja huomautusvelvollisuudet. Erityisistä seuranta-, rapor-

²⁷⁶ Ks. tarkemmin *Halila* 1981, s. 66–80.

²⁷⁷ *Niemistö* 2014, s. 117.

²⁷⁸ *Oksanen – Laine – Kaski* 2010, s. 17.

²⁷⁹ Ks. tarkemmin RT 16-10660.

tointi- ja huomautusvelvollisuuksista johtuen urakoitsijalle on asetettu projektinjohtourakkaa koskevassa sopimusmallissa oletusarvoisesti korkea osaamisvaatimus.²⁸⁰ Vastaavasti voitaisiin katsoa, että laskutyöurakassa urakoitsijalla olisi vähintäänkin samankaltaiset seuranta-, raportointi- ja huomautusvelvollisuudet. Esimerkiksi tapauksessa KKO 1995:139 korkein oikeus katsoi, että urakoitsija ei ollut yksilöinyt laskuja tarpeeksi. Näin voitaisiin katsoa, että myös laskutyöurakassa urakoitsijalla olisi jonkinasteiset korotetut seuranta-, raportointi- ja huomautusvelvollisuudet.

Projektinjohtourakointia tosin käytetään vaativiin hankkeisiin, jossa on tarpeen liittää suunnittelu- ja rakentamisvaihe.²⁸¹ Tästä johtuen on perusteltua, että urakoitsijalla on korotettu osaamisvaatimus projektinjohtourakassa. Voidaan kuitenkin pohtia, voitaisiinko korotettua osaamisvaatimusta käyttää myös laskutyöurakassa. Sinänsä laskutyöurakkaa saatetaan käyttää urakkamuotona myös yksinkertaisemmissa hankkeissa. Projektinjohtourakan kohdalla korotettu osaamisvaatimus on perusteltua projektien vaativuuden takia. Jos kyseessä on kuitenkin yksinkertainen laskutyöurakkana toteutettava rakennushanke, voitaisiinko urakoitsijalta edellyttää korotettua osaamisvaatimusta?

Nähdäkseni tällainen tulkinta ei olisi virheellinen. Toki urakoitsijan osaamisvaatimus tulisi perustua kokonaisharkintaan kuten projektinjohtourakassakin. Niemistön mukaan suoritusvelvollisuuden täsmällinen sisältö joudutaan arvioimaan tapauskohtaisesti. Pohdittaessa apuna voidaan käyttää muun muassa ”huolellinen mies” -arviointia.²⁸² Urakoitsijan korotettua osaamisvaatimusta laskutyöurakassa puoltaisi se, että tilaajalla on muutenkin laskutyöurakassa suurempi riski, joten urakoitsijan korotettu osaamisvaatimus voisi lieventää tilaajalle tulevaa riskiä. Laskutyöurakka on urakoitsijalle muutenkin suhteellisen turvallinen urakkamuoto, joten osaamisvaatimuksen korottaminen urakoitsijan kannalta ei edes vaikuttaisi kovin negatiivisesti urakoitsijaan. Tämä osaltaan myös tasoittaisi laskutyön tilaajan ja urakoitsijan välistä riskiä.

²⁸⁰ Niemistö 2014, s. 118.

²⁸¹ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 67.

²⁸² Niemistö 2014, s. 118.

Tämän lisäksi onnistunut laskutyöurakka perustuu osapuolien väliseen luottamukseen. Yhtenä luottamuksen elementtinä voidaankin pitää urakoitsijan ammattitaitoa.²⁸³ Koska laskutyöurakassa luottamuksen merkitys²⁸⁴ on korostunut, voitaisiin katsoa, että tätä kautta myös urakoitsijan ammattitaidolla olisi korostunut merkitys. Näin voitaisiin perustellusti – erityisten velvollisuuksien, riskin ja luottamuksen kautta – päätyä siihen, että laskutyöurakassa urakoitsijalla olisi korotettu osaamisvaatimus.

Vaikka mielestäni olisi perusteltua, että tilaajalta ei edellytetä yhtä korkeaa ammattitaitovaatimusta kuin urakoitsijalta, Niemistö kuitenkin kritisoi tätä. Kritiikki kohdistuu lähinnä ammattimaisiin tilaajiin, joiden ammattitaitoa voidaan verrata ammattimaisiin urakoitsijoihin. Tällöin tilaajan ja urakoitsijan ammattitaitovaatimukset tulisivat olla yhdenvertaiset. Kuitenkin ratkaisussa KKO 2008:19 perusteella näyttäisi, että ammattitaito-oletukset olisivat epäsuhdassa tilaajan ja urakoitsijan välillä. Tilaaja saisi hankkeen omistajana korotettua suojaa. Lisäksi tapauksen perusteella voitaisiin katsoa, ettei korkein oikeus olisi asettanut tilaajan seurantakyvylle ja kustannusymmärrykselle asetettuja vaatimuksia kovin korkealle. Korkein oikeus on tapauksessa edellyttänyt urakoitsijalta rahamäärältään yksilöityjä vaatimuksia lisä- ja muutostöiden osalta. Lisäksi mielenkiintoinen seikka oli, että korkeimmassa oikeudessa rakennuttajan voitiin katsoa pitävän selkeitä lisä- ja muutostöitä toteutuksen aikana ainoastaan urakan edellyttäminä suunnitelmien tarkennuksena ja täsmentymisenä.²⁸⁵

Tätä tulkintaa voitaisiin mielestäni soveltaa myös laskutyöurakkaan. Vaativissa projektinjohtohankkeissa ei ole välttämättä tarkoituksenmukaista, että tilaaja pääsisi helpommalla. Kuitenkin korkeimman oikeuden mukainen tulkinta puhtaan laskutyöurakan kannalta olisi mielestäni hyvä. Ymmärrettävää on, että ammattimaisten tilaajien ja urakoitsijoiden ammattitaito ovat eittämättä samalla tasolla ja näin olisi perusteltua, että tilaajaa ja urakoitsijaa kohdeltaisiin ammattitaitovaatimuksen osalta yhdenvertaisesti. Kuitenkin laskutyöurakan luonne antaisi perustellusti mahdollisuuden tulkita tilaajan seurantakykyä ja kustannusymmärrystä madalletuin

²⁸³ Muun muassa Niemistö näkee, että tilaajan on voitava luottaa urakoitsijan ammattitaitoon. Toisaalta myös urakoitsijan on voitava luottaa tilaajan myötävaikutusvelvollisuuteen. Näin luottamus on tosiasiaa molemminpuolista luottamusta. Ks. *Niemistö* 2014, s. 118.

²⁸⁴ Moni tutkija korostaa luottamuksen merkitystä laskutyöurakassa. Ks. esimerkiksi *Liuksiala – Stoor* 2014, s. 47.

²⁸⁵ *Niemistö* 2014, s. 119.

kriteerein, koska tämä parantaisi tilaajan asemaa muuten urakoitsijalle suopeassa laskutyöurakassa.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Jo pitkään lähtökohtana on ollut, että laskutyöurakka ei ole suositeltava urakkamuoto. Eskola ynnä muut lähtevät siitä, että laskutyöurakka ei ole suositeltava sopimusmuoto, koska urakoitsijalla ei ole sopimuksen mukaista vastuuta kustannuksista.²⁸⁶ Myös Halila on katsonut tapauksen KKO 2017:71 yhteydessä, että ”laskutyö ei ole suositeltava eikä paljon jatkossakaan käytettävä rakennuttamisen muoto, jos hanke voidaan teettää urakalla ja myös kilpailuttamalla”. Halila kuitenkin toteaa, että aina ei ole vaihtoehtoja, vaan välillä joudutaan pakosti käyttämään laskutyötä urakkamuotona esimerkiksi riskialttiissa korjausrakentamisessa.²⁸⁷

Laskutyöurakkaan sisältyy paljon huonoja puolia, kuten edellä on huomattu. Huonoina puolina voidaan mainita muun muassa riski kustannusten noususta sekä työläs kustannusten seuranta. Tästä huolimatta laskutyöurakkaan liittyy tiettyjä seikkoja, joita soveltamalla laskutyön huonoja puolia voidaan torjua. Vaikka laskutyöurakkaa ei voitaisikaan pitää suositeltuna urakkamuotona, joskus tilaajalla ei ole muuta mahdollisuutta kuin käyttää urakkamuotona laskutyöurakkaa. Tällöin tilaaja pystyy tietyin keinoin tekemään urakkamuodosta hänelle suotuisamman.

Lähtökohdaksi voidaan ottaa, että urakoitsijalla on laskutuslojaliteetti tilaajaa kohtaan. Tämä tarkoittaa sitä, että lojaliteetti on urakoitsijan laskutusoikeuden perusteena. Urakoitsijan on toimittava huolellisesti niiden töiden osalta, joista syntyy kustannuksia tilaajalle.²⁸⁸ Tämä näkemys saa tukea myös oikeuskäytännöstä.²⁸⁹ Näin lojaliteettivelvollisuus suojaa tilaajaa urakoitsijan aiheuttamalta kustannusten nousulta.

Tosin tilaaja ei voi jättäytyä passiiviseksi ja luottaa laskutuslojaliteettiin, vaan hänen tulee tarvittaessa reklamoida tai tehdä vähintäänkin varauma, mikäli kustannukset kasvavat siitä, mitä on sovittu. Tapauksen KKO 2017:71 mukaan tilaajalla olisikin ollut reklamointioikeus hinta-arvion ylittymisestä, mutta tilaaja ei käyttänyt tätä oikeuttaan riittävän ajoissa. Tämän takia tilaajan onkin seurattava kustannusten kertymistä aktiivisesti.

²⁸⁶ Eskola 1970, s. 149.

²⁸⁷ Halila 2018, s. 212.

²⁸⁸ Rudanko 1989, s. 47.

²⁸⁹ Esim. välitystuomio 8/1977 (20.4.1977, välimiehinä Esko Hoppu, Kalevi Korhonen, Jarl-Erik Kuhlefelt).

Hinta-arviolla katsotaan olevan se vaikutus, että sen ylittyminen voidaan tulkita urakoitsijan virheeksi. Hinta-arvion ei siis tarvitse olla osapuolia sitova vastaavalla tavalla kuin tavoitehintaurakassa. Tästä huolimatta hinta-arvio saa aikaan sen, että sen ylittyminen tulkitaan urakoitsijan virheeksi. Tämän takia tilaajan kannattaakin aina laskutyöurakassa pyrkiä sopimaan hinta-arviosta. Mikäli tämä ei ole mahdollista, toinen vaihtoehto on pyrkiä jakamaan urakka pienempiin osiin niin, että tietyille urakan osille pystyttäisiin määrittämään kiinteitä hintoja. Tällä tavoin saataisiin minimoitu kustannusten nousuun liittyvät riskit.

Mikäli hinta-arvosta saataisiin sovittua, tällöin laskutyötä voitaisiin arvioida tuloksetta. Tuloksetta hyönteena. Tuloksetta hyönteena on se, että urakoitsija ei vapaudu vastustaan, vaikka hän osoittaisi toimineensa huolellisesti. Jos urakoitsija ylittää hinta-arvion, urakoitsijalla on velvollisuus korvata tilaajalle aiheuttamansa haitallinen seuraamus. Tosin tämä edellyttää tilaajan reklamointia, koska muuten tilanne voitaisiin tulkita niin, että tilaaja hyväksyy hinta-arvion ylittymisen.

Laskutyöurakan hyönteena on se, että se soveltuu hyvin hankkeisiin, joissa urakkaan liittyy epävarmuustekijöitä ja urakka halutaan esimerkiksi tiukan aikataulun takia aloittaa ennen kuin täydellisiä suunnitelmia on saatavilla. Mikäli tällainen hanke toteutettaisiin esimerkiksi kokonaishintaurakkana, vaarana on, että lisä- ja muutostöiden johdosta lopullinen urakkahinta nousee kohtuuttomasti. Laskutyöurakassa ei ole vastaavaa riskiä, vaikka kustannukset nousevat myös tässä urakamuodossa. Laskutyöurakassa maksuperuste ei muutu, vaan pysyy koko ajan samana. Sen sijaan kokonaishintaurakassa joudutaan käyttämään lisä- ja muutostöitä, joiden osalta urakoitsija pääsee käytännössä sanelemaan hintansa, mikä saattaa johtaa huomattavaan kustannusten nousuun.²⁹⁰ Laskutyöurakassa ei ole lisä- ja muutostöitä koskevaa problematiikkaa, koska laskutyötä arvioidaan sopimuksen täsmentymisen kautta.

Toisaalta nämäkään seikat eivät poista sitä tosiasiaa, että kustannusten seuraaminen on työlästä ja riski kustannusten noususta on tilaajalla. Osapuolet eivät aina saa sovittua myöskään hinta-arviota. Tämä voi johtua urakan luonteesta tai siitä, että urakoitsija ei suostu määrittelemään hinta-arviota. Tällöin tilaaja voi yrittää määri-

²⁹⁰ Laine 2005, s. 13.

tellä urakoitsijalle tavoitepalkkion, joka kannustaisi urakoitsijan toimimaan tehokkaasti sekä kustannuksia säästäen. Tällä tavoin tilaaja pystyisi lieventämään hänelle tulevaa riskiä kustannuksista.

Loppuun on syytä nostaa esiin, että tilaajan vastuu kustannusten seurannasta ei näytä olevan niin ankara kuin ensiksi saattaisi vaikuttaa. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa ollaan katsottu, että urakoitsijalla on vastuu siitä, että hän pystyy yksilöimään laskut riittävän tarkasti.²⁹¹ Vastaavasti urakoitsijan ammattitaidolle ja vastuulle ilmoittaa tilaajalle kustannusten muutoksiin vaikuttavista seikoista on annettu merkitystä. Urakoitsijalla on katsottu olevan korkeampi ammattitaitovaatimus kuin tilaajalla, joka osaltaan pehmentää tilaajan vastuuta kustannusten seurannasta. Tämä ei siis täysin poista tilaajan vastuuta. Tilaajalta edellytetään tästä huolimatta aktiivista roolia, mutta ei niin pitkälle menevää osaamista kuin urakoitsijalta.

Edellä olevien seikkojen perusteella voitaisiin katsoa, että laskutyöurakka on käytökelpoinen toteutusmuoto silloin, kun kyseessä ei olisi työsuorituksen perusteella monimutkainen hanke, mutta urakka halutaan silti aloittaa ennen kuin saatavilla on täydellisiä suunnitelmia tai edes sen taseisia suunnitelmia, että niiden perusteella pystyttäisiin määrittelemään urakkahinta kokonaishintaurakalle. Kaikista seikoista tulisi tällöin sopia tarkasti urakkasopimuksessa. Kaikkia seikkoja ei tietenkään pystytä määrittelemään tai edes huomata määritellä sopimuksessa. Tämän takia laskutyöurakkaa käyttäessä tulee tunnistaa urakkamuodon heikkoudet ja siihen liittyvät riskit. Riskien tunnistamisen avulla pystytään varautumaan yllätyksellisiin tilanteisiin tai ainakin rajoittamaan niiden negatiivisia vaikutuksia. Negatiivisia vaikutuksia voidaan rajoittaa esimerkiksi hinta-arviota tai tavoitepalkkiota käyttämällä.

²⁹¹ KKO 1995:139.