

## Ovatko rakennusurakan YSE-ehdot tasapuolisia?

Rakennusurakan yleisillä sopimusehdoilla on lähes satavuotiset perinteet. Ensimmäiset ehdot julkaistiin vuonna 1916 Arkkitehtiklubin ja Helsingin rakennusmestariklubin toimesta. Myöhemmin sopimusehtoja on useasti uudistettu rakennusalan eri osapuolten yhteistyössä. Nykyiset rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998, julkaistiin vuosia kestäneen valmistelutyön jälkeen maaliskuussa 1998.

YSE-ehdot ovat rakennusalan vakioehdot, jotka soveltuvat kaikkiin elinkeinonharjoittajien välisiin urakoihin ja niitä on tarkoitus käyttää monien erilaisten sopimuskumppanien kanssa. Valmiit vakioehdot helpottavat ja nopeuttavat sopimuksen tekoa. YSE-ehtojen käyttäminen sopimuksen teossa onkin suositeltavaa ja niiden noudattaminen tuottaa kustannushyötyä ja lisää oikeusvarmuutta.

YSE-ehdot on valmisteltu yhteistyössä edustavien rakennuttaja- ja urakoitsijatahojen kanssa. Kyseessä eivät ole vain toisen osapuolen yksipuolisesti laatimat vakioehdot, vaan nimenomaan yhteisesti laaditut vakioehdot, jotka ovat syntyneet mahdollisen sopimussuhteen molempien osapuolten edustajien käymissä neuvotteluissa. YSE-ehtojen laatijoiden voimasuhteet neuvotteluissa ovat olleet riittävän tasapainoisia, jotta ehtojen tasapuolinen sisältö on saatu hyväksyttävästi varmistetuksi. YSE-ehtoja voidaan pitää lähtökohtaisesti tasapuolisinä.

Urakkasopimuksissa keskeisessä asemassa olevat YSE-ehdot ovat sisällöltään laajat ja seikkaperäiset ja niissä korostuvat osapuolten keskeiset tehtävät. Ehdot ovat monien kompromissien tuloksia. Näin ollen ne eivät ole parhaita mahdollisia ratkaisuja. Sopijapuolet saavat kuitenkin ehtojen perusteella niin sopimuksen käytännön toteuttamisessa kuin sen tulokinnassa ja ristiriitatilanteiden ratkaisuisakin tasapuolisen kohtelun. Kompromissien avulla saavutettu tasapuolisuus on todennäköisesti suurempaa kuin muutoin ehkä olisi mahdollista. YSE-ehdot on tarkoitettu sovellettaviksi koko urakkaketjussa, minkä johdosta erillisistä ali- ja sivu-urakan yleisistä sopimusehdoista on luovuttu. Sen sijaan sivu-urakan alistamissopimusta käytetään edelleen. Kuluttajaurakoita varten on omat vakioehdot.

YSE-ehtojen asiakirjajärjestelmässä urakkaohjelman merkitys korostuu. Urakkaohjelmassa täsmennetään muun muassa niitä sopimusvelvoitteita, jotka YSE-ehdoissa on jätetty tilaajan tarkennettaviksi. Jos tilaaja katsoo tarkoituksenmukaiseksi poiketa YSE-ehdoista hankkeen luonteen tai muun syyn joh-

dosta, poikkeaminen tulee ilmaista yksilöidysti kaupallisissa asiakirjoissa ja tällöin lähinnä urakkaohjelmassa. Sopimusehdoista poikkeamiseen on suhtauduttava pidättyvästi, sillä YSE-ehdot on rakennettu kokonaisuudeksi, josta poikkeaminen edellyttää sopimuskokonaisuuden hallitsemista ristiriitaisuuksien välttämiseksi.

Lisä- ja muutostyöt ovat varsin yleisiä riidanaiheita rakennusallalla. YSE 1998 43 §:n mukaan muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin sen sisällöstä ja vaikutuksista urakkaan on kirjallisesti sovittu. Lisätöistä on YSE-ehtojen 46 §:ssä oma määräyksensä, jonka mukaan lisätöiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakkaan on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä. Käytännössä lisä- ja muutostöistä ei aina sovi YSE-ehtojen edellyttämällä tavalla kirjallisesti etukäteen. YSE-ehdot eivät anna selkeitä ohjeita siitä, miten poikkeamia lisä- ja muutostöitä koskevista menettelymääräyksistä tulisi arvioida. Tällainen YSE-ehtojen tulokinnannvaraisuus vähentää oikeudellista ennustettavuutta ja mahdollistaa spekuloinnin.

Ehdot kaipaavatkin tältä osin uutta muuttoa. Viime kädessä on kyse siitä, että rakennuttajan ja urakoitsijan välille tulisi löytää kompromissi tilanteessa, jossa osapuolen edut ovat vastakkaiset. Mallia uudistukseen voitaisiin saada esimerkiksi vuonna 2005 hyväksytyistä Rakennusteollisuus RT ry:n sisäisistä urakoinnin pelisäännöistä. Pelisääntöjen tarkoituksena on turvata osapuolille tasavertainen asema ja kiinnittää huomiota oikeudenmukaisiin menettelyihin. Pelisäännöissä on lisä- ja muutostöistä annettu seuraavaanlaiset ohjeet:

Lisä- ja muutostöistä sopimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisä- ja muutostyöprosessi tulee hoitaa tehokkaasti.

Varmista lisä- ja muutostöitä koskevien periaatteiden ja käytännön menettelyn sopiminen ensimmäisessä työmaakokouksessa ja urakoitsijakokouksessa.

YSE-ehdot nykyisellään heijastavat hyvin eri osapuolten näkemyksiä tasapuolisista ehdoista. Ne ovat saaneet laajan hyväksynnän ja ovat elinkeinonharjoittajien välisissä urakkasopimuksissa Suomessa keskeisessä asemassa. YSE-ehtojen kehittämistä on kuitenkin syytä edelleenkin edistää. On tärkeätä, että YSE-ehdot perustuvat jatkossakin tasapuoliseen valmisteluun eri osapuolten kesken. Näin voidaan YSE-ehtoja kehittämällä lisätä ehtojen tasapuolisuutta ja ennalta arvattavuutta ja myös alentaa yritysten sopimuskustannuksia.



**TERHO SALO**

**eläkkeellä oleva**

**Rakennusteollisuus RT:n entinen toimitusjohtaja**