

88 VUOTTA SÄHKÖISTYSALAN HYVÄKSI



31.12.2021

2754

JÄSENTÄ

89

OPPILAITOS-  
JÄSENTÄ

14

JÄSEN-  
JÄRJESTÖÄ

Jäsenistön  
yhteenlaskettu  
liikevaihto  
(Vuosi 2020)

4,4

Mrd euroa

Jäsenistön  
yhteenlaskettu  
henkilöstömäärä  
(Vuosi 2020)

25 700

asentajaa tai  
toimihenkilöäSÄHKÖ- JA TELEURAKOINTI ON  
PIENYRITYSVALTAINEN TOIMIALA

STULin jäsenyritysten liikevaihto

- Suurin 275,3 miljoonaa
- 100. suurin 4,2 miljoonaa
- 500. suurin 0,6 miljoonaa



EDUNVALVONTA



STUL tekee laajasti yhteistyötä mm. eri viranomaisten ja järjestöjen kanssa kehittämällä talotekniikka-alan käytäntöjä ja toimintaedellytyksiä.

42

STUL-  
KONSERNIN  
henkilöstömäärä

STUL • SÄHKÖINFO • SETI

## STRATEGISET PAINOPISTEALUEET

JÄSENYYTYVÄISYYS



JÄSENMAÄRÄ

TALOUDELLINEN  
ITSENÄISYYSHENKILÖSTÖ-  
TYTYVÄISYYS

## TUOTTEET &amp; PALVELUT



SÄHKÖMAAILMA.FI



JULKAISIMME

74

ST-KORTTIA



15

KIRJAA

JÄRJESTIMME

50

WEBINAARIA

WEBINAAREISSA

1200

OSALLISTUJAA

JÄRJESTIMME

130

KOULUTUSTA

KOULUTUKSISSA

3400

OSALLISTUJAA



STUL

# VIRANOMAISET, MINISTERIÖT, OPPILAITOKSET

## Tukes

- Sähkölaitteistoturvallisuuden yhteistyöfoorumi

## Poliisihallitus

- Turvallisuusalan neuvottelukunta

## Motiva

- Taloautomaatio pientalossa-työryhmä
- Energiatihakas koti -hanke

## Suomen Pelastusalan Keskusliitto SPEK

- Julkaisuyhteistyö

## Opetushallitus

## Viestintävirasto

- Viestintäverkkojen tekniset määräykset työryhmä

## Aalto yliopisto

- Real Go -tutkimushanke; digitaalisuuden hyödyntäminen kiinteistö- ja rakennusosalalla
- SRI smart readiness index

## Ympäristöministeriö

- Yhteistyö EPBD (Energiatihakkuusdirektiivin muutostyö): liikenteen sähköistyminen ja lataus-infra, rakennusten automaatio, SRI rakennusten älykkäysindeksi (kansallinen SRI-menettely), TAMK TTY; pientalojen sähkötehohallinnan suunnittelu-opas

## Työ- ja elinkeinoministeriö TEM

- Sähkö- ja hissiturvallisuus neuvottelukunta

## Sähköisen talotekniikan osaamis- ja kehittämiskeskus

- Neuvottelukunta

## Tampereen Ammattikorkeakoulu TAMK

- Neuvottelukunta

## Omnia

- Ammattiosaamisen toimikunta

## Metropolia

- Sähkötekniikan neuvottelukunta
- Tietotekniikan neuvottelukunta

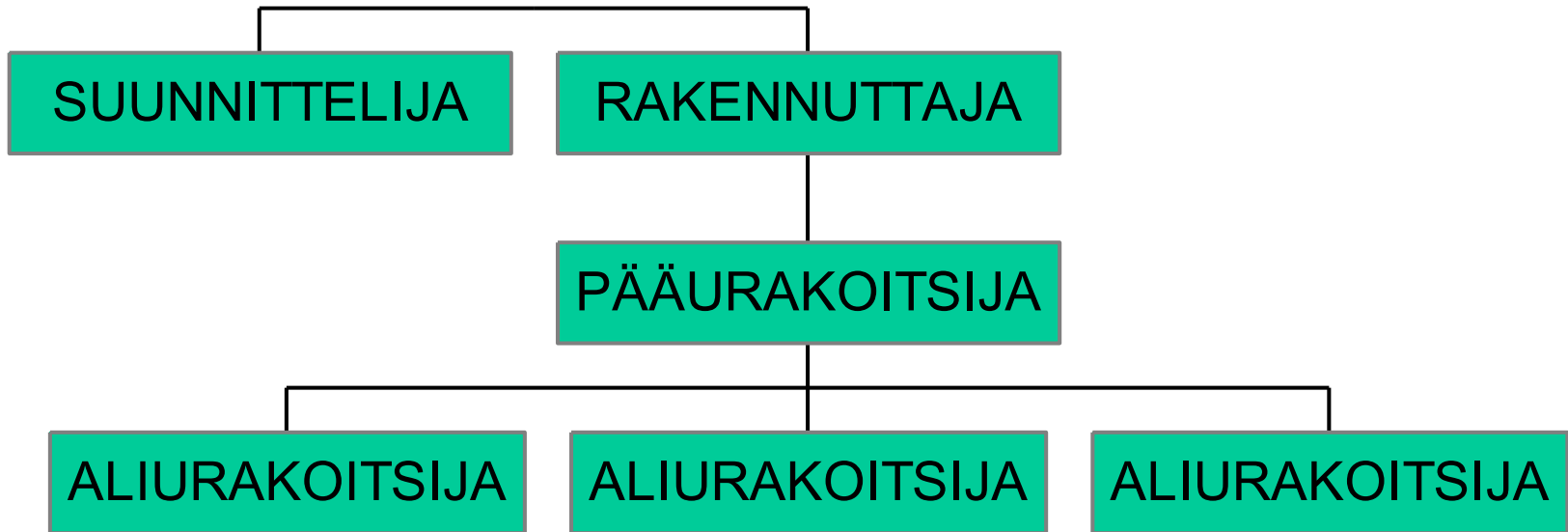
## TREDU

- Toisen asteen koulutus uudistus
- Viestintäyhteistyö

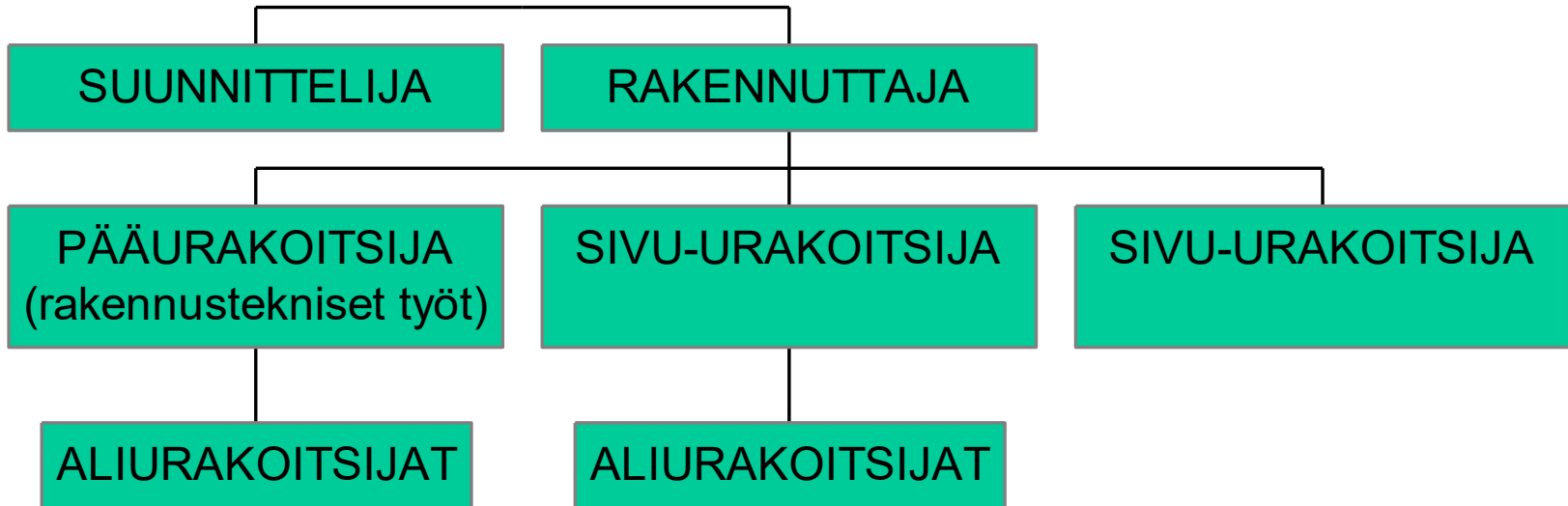
# Eri urakkamuodot

- Kokonaisurakka
- Jaettu urakka
- Alistettu sivu-urakka
- Kokonaisvastuurakentaminen
- Projektinjohtourakka
- Allianssiurakka

# Kokonaisuusrakka

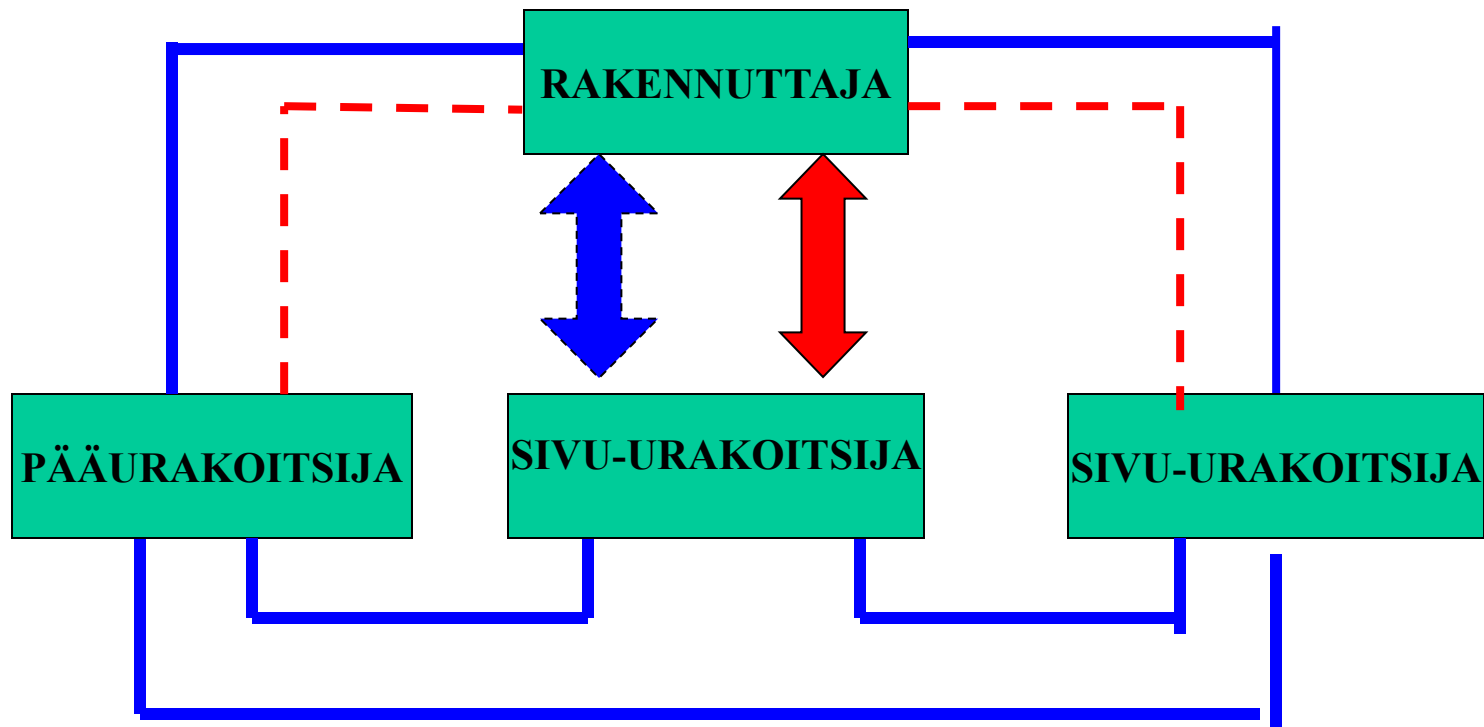


# Jaettu urakka

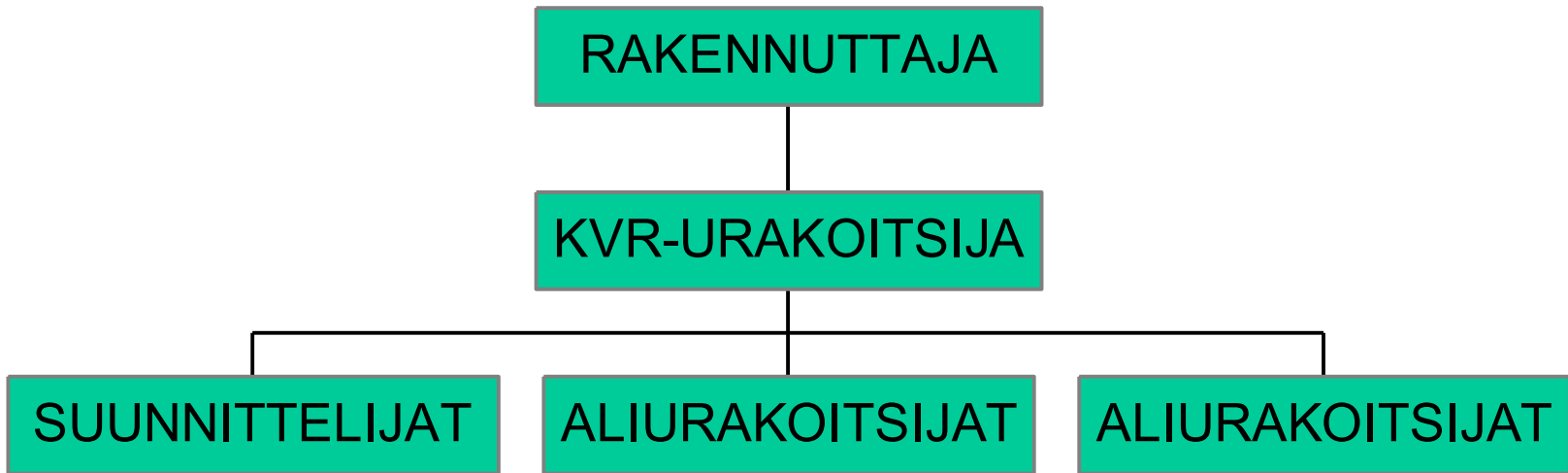


# Sivu-urakan alistaminen

— Alistaminen  
- - - Urakkasopimussuhde



# Kokonaisvastuu- rakenntaminen



RT-kortit: RT 80286 KVR-esisopimus, KVR-esisopimuksen  
laatiminen RT 16-10758, KVR-urakkasopimus RT 80278, KVR-  
urakkasopimuksen laatiminen RT 16-10740

# Projektinjohtourakka- projektinjohtorakentaminen

- **Suunnittelu ja toteutus limitetään** ja säilytetään tilaajan valinnanmahdollisuudet toteutusratkaisuihin.
- Suunnitelmat eivät ole valmiina kaikilta osin sopimusta tehtäessä.
- Tavoitteena hankkeen **läpivientiajan lyhentäminen** ja siten **kustannuksissa säästäminen**.
- Tilaajan ja projektinjohtourakoitsijan välillä yhteistoimintavelvollisuus -> tavoitteena välttää riitoja.
- Rakennustyöt kilpailutetaan hankintapaketteina.
- Kohteen lopullista sisältöä ei ole määritelty tarjouksia pyydettyä tai sopimuksia allekirjoitettaessa.
- **Etsitään optimaalisia ratkaisuja koko projektin ajan.**
- Aktiivinen seuranta



# Esimerkkejä projektinjohtomuodoista

## 1) Projektinjohtorakennuttaminen

- Projektinjohtokonsultti toteuttaa projektinjohtotehtäviä ja antaa tilaajalle **rakennuttamispalvelua**.
- Tilaajalla on aina lopullinen päätösvalta.
- Suunnittelusopimukset tehdään tilaajan nimiin.
- Hankintasopimukset tehdään tilaajan nimiin.
- Tilaaja vastaa työmaanjohtovelvollisuuksista.

## 2) Projektinjohtopalvelu

- Projektinjohtokonsultti vastaa **työmaan johtotehtävistä**.
- Tilaaja tekee itse sopimukset suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa.
- Tilaajan ja konsultin välisessä sopimuksessa käytetään usein KSE 2013 sopimusehtoja.

# Projektinjohtourakka

## 3) Projektinjohtourakointi

- Projektinjohtourakoitsija (PJU)
  - hoitaa sekä perinteiset pääurakoitsijan työt että rakennuttaja- ja työmaatehtävät
  - tekee **hankinta- ja aliurakkasopimukset omiin nimiinsä**  
Suunnittelusopimukset tehdään tilaajan nimiin.

Projektinjohtorakentamisen toteutusmuodot vaihtelevat tapauskohtaisesti, samoin määritelmät.

RAKLI ry ja Rakennusteollisuus ry ovat yhteistyössä laatineet sopimusmalliasiakirjoja ohjekortteineen, koska YSE 1998-ehdoissa ei ole huomioitu projektinjohtorakentamisen erityispiirteitä.

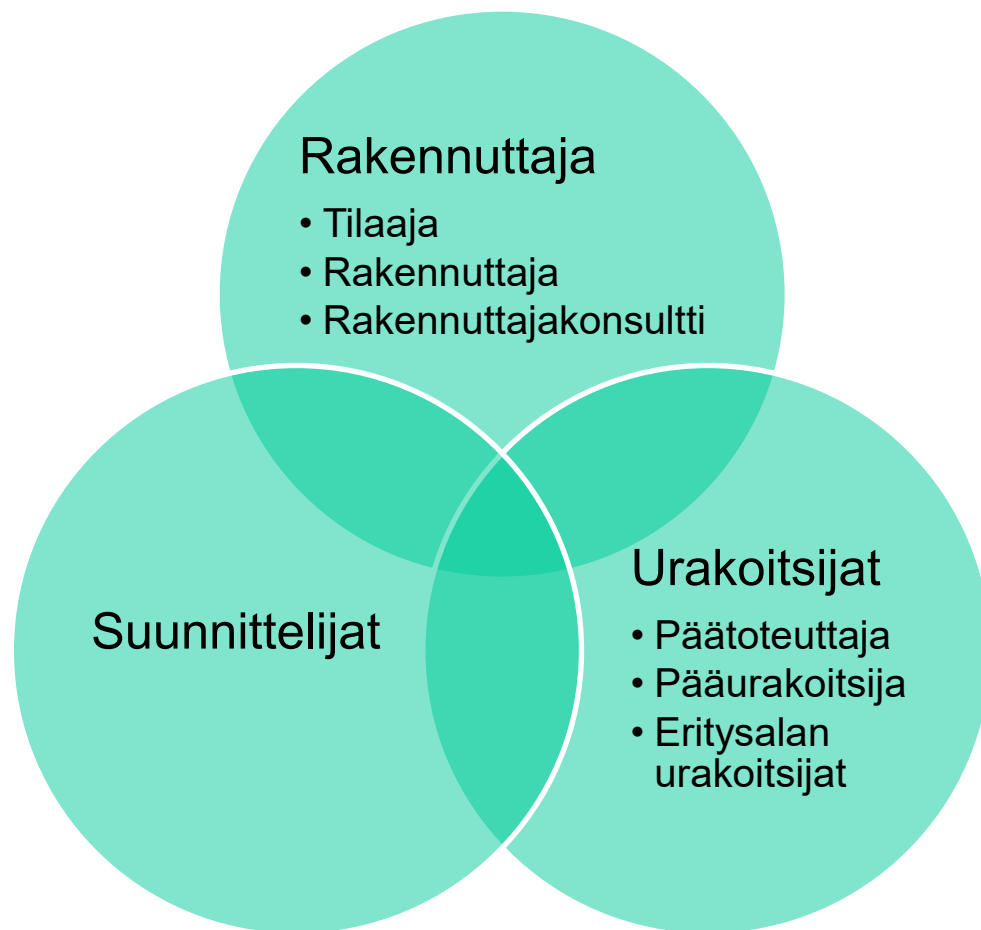
# Allianssiurakka

- **Tilaajan, suunnittelijan ja urakoitsijan yhteistyöhön** ja yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto.
- Sopimusosapuolet vastaavat toteuttavan projektin suunnittelusta ja rakentamisesta yhdessä.
- Yhteinen projektiorganisaatio
- Keskinäinen yhteinen vastuu hankkeen tuloksesta
- Yhteinen riskien ja hyötyjen jakaminen
- Avoimuus
- Immateriaalioikeus - yhteinen oikeus yhdessä tehtyyn

# Allianssin vaiheet

- Strategia: tilaajan tavoitteet ja reunaehdot hankkeelle
- Allianssin muodostaminen: tarjouspyyntöaineisto ja kilpailuttaminen; parhaat tekijät ja osaaminen ja palkkiot
- Projektin **kehitysvaihe**: mm. suunnittelu- ja toteutusratkaisujen laatiminen, kehittäminen ja innovointi, johtamisjärjestelmän määrittäminen
- Projektin **toteutusvaihe**: suunnittelu ja toteutus, takuu- ja ylläpitovaiheen suunnittelu, taloudellinen loppuselytys
- Jälkivastuuvaiheen tehtävät: käyttöönotto ja takuukorjaukset

# Allianssisopimuksen osapuolet



# Allianssisopimus

Keskeisten toimijoiden välinen yhteinen sopimus

- Yhteiset tavoitteet
- Perustuu **yhteiseen riskien, mahdollisuuksien ja vastuiden jakoon**
  - Sopijapuolilla on yhteinen vastuu hankkeen tuloksesta – suunnittelusta ja toteutuksesta
  - Yhteinen vastuu allianssin suorituksesta sekä sopimussuhteista riippumatta siitä kuka suorituksen on tehnyt
  - Myös alihankkijan suorituksesta vastataan yhteisvastuullisesti
- Määritellään ”no blame”-periaate, tehdään yksimieliset päätökset
- Riidanratkaisulauseketta ei ole
- Osapuolilla ei voi olla keskenään muita sopimuksia voimassa – ei vastakkainasettelua
- Ei tunneta lisä- ja muutostöitä
- Tilaajalla oikeus keskeyttää hanke ja laaja irtisanomisoikeus

# Sopimuksen tekeminen

- Mikä on laki?
  - Rakennusurakkaa koskevaa lainsäädäntöä ei ole
  - Kauppalaki ei koske urakkasopimuksia
  - Rakennusurakkasopimuksen tekemiseen sovelletaan oikeustoimilakia (OikTL) (228/1929)
  - Oikeustoimilaki käsittelee urakkasopimuksen syntymekanismia, sopimuksen sitovuutta ja sopimuksen pätemättömyyttä
  
- Mikä on sopimus ?
  - Sopimuksen tekemiseen tarvitaan kaksi osapuolta
  - sopimusvapaus pääperiaatteena – vapaus valita sopijapuoli

# Tarjouspyyntö

- urakkasopimuksen solmimisen ensivaihe
- määrittelee tarjouksen sisällön ja ehdot
- tilaajalla on tiedonantovelvollisuus
  - » tilaajan on annettava riittävät lähtötiedot tarjouslaskentaa varten
  - » tilaaja vastaa tietojen ja suunnitelmien paikkansapitävyydestä



# Tarjouspyyntö

Urakoitsijalla on tarkastusvelvollisuus tarkastettava seuraavat asiat tarjouspyyntöasiakirjoista:

- ovatko suunnitelmat riittävän täydelliset tarjouslaskentaa varten
- onko urakka- ja hankintarajat määritelty riittävän selkeästi
- onko asiakirjoissa kohtuuttomia sopimusehtoja
- onko tarjouspyynnössä ilmoitettu tarjoukselle voimassaoloaika

# Tarjouspyyntö

- ei vielä sopimukseen velvoittava asiakirja – kaikki tarjoukset voidaan hylätä
- sopimusvapaus yksityisellä sektorilla
  - » poikkeuksena rakennusalan urakkakilpailun periaatteet
  - » (RT 16-10182)
    - esim. KKO 1999:48
  - » poikkeuksena julkiset hankinnat

# KKO 1999:48 Urakkasopimus, vahingonkorvaus - korvattava vahinko

- Asunto-osakeyhtiö oli urakkatarjouspyynnössään **ilmoittanut urakkakilpailussa noudattavansa** rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182). Periaatteen mukaan rakennuttajan ja urakoitsijan ei tule urakkakilpailussa neuvotella keskenään urakkatarjoushinnan muuttamisesta **eikä käydä neuvotteluja**, joiden tarkoituksena on **alkuperäisen urakkatarjoushinnan alentaminen**.
- Tarjousten avaamisen jälkeen asunto-osakeyhtiö neuvotteli kahden parhaan tarjoajan kanssa, minkä jälkeen valittiin toinen kuin alun perin edullisin tarjous. Hävinnyt tarjoaja vaati vahingonkorvausta.

## KKO 1999:48 (jatkoa)

- KKO: urakkakilpailuperiaatteet osapuolten välillä sitovia sopimuksenteon ehtoja.
- Kun tarjousten avaamisen jälkeinen neuvottelu oli kielletty periaatteissa, asunto-osakeyhtiön katsottiin rikkoneen periaatteita ja siten myös sopimusta.
- Asunto-osakeyhtiö velvoitettiin korvaamaan alun perin edullisimman tarjouksen tehneelle rakennusliikkeelle urakan menettämisestä aiheutunut vahinko.
- Lähtökohtana sopimuksen täyttämättä jättämisestä aiheutuneen vahingon määrää laskettaessa pidettiin sitä voittoa, jonka täytetty sopimus olisi tuottanut eli ns. **positiivista sopimusetua**. Tuomittiin 100.000 mk.

# Tarjous

- oltava yksilöity siten, että sen voi hyväksyä sellaisenaan – tulee vastata tarjouspyyntöä
- ensimmäinen varsinainen juridinen vaihe
- tarjous sitoo, kun tarjouksen saaja on saanut tarjouksen sisällöstä tiedon
  - » kuullut suullisen tarjouksen
  - » lukenut tarjousasiakirjan

**Urakoitsija  
lähettää  
tarjouksen**

**Tarjous  
saapuu  
rakennuttajalle**

**Rakennuttaja  
ottaa  
selon  
tarjouksesta**

**Tarjous  
alkaa  
vaikuttaa  
määrävästi  
rakennuttajan  
toimintaan**

**Postin  
kulun  
vaatima  
aika**

**Tarjous  
voidaan  
peruuttaa**

**Tarjouksen  
peruuttaminen  
mahdollista  
poikkeus-  
tapauksissa**

**Tarjouksen  
peruuttaminen  
ei ole  
mahdollista**

# Tarjouksen sitovuus lakkaa

- tarjous hylätään
- hyväksytään kilpaileva tarjous
- tarjouksen voimassaoloaika päättyy
- lain mukaan hyväksyttävällä tarjouksen peruuttamisella

# Tarjouksessa virhe

- Kirjoitusvirhe tai laskuvirhe
- Vaikutinerehdys
  - Tahdonilmaisu perustunut virheellisiin vaikuttumiin
  - Esim. urakan hinnoittelussa tapahtuneet virheet
- **OikTL 32 §**
  - Jos jonkun tahdonilmaisu on erhekirjoituksen tai muun hänen erehdyksensä johdosta saanut toisen sisällyksen, kuin on tarkoitettu, ei tahdonilmaisu sellaisena sido sen antajaa, jos se, johon tahdonilmaisu on kohdistettu, **tiesi tai hänen oli pitänyt tietää erehdyksestä.**



# Tarjouksessa virhe

- Pääsäännön mukaan tarjous sitoo ja **urakoitsija vastaa tarjouslaskelmissa tehdyistä virheistä** – suojataan tarjouksen saajan vilpittömyyttä mieltä (ei tiennyt tai ei pitänytkään tietää virheestä).
- Urakoitsijan tulee reklamoida virheestä viipymättä.
- Virheen pitää olla olennainen ja **tilaajan olisi pitänyt se havaita** tai olla tietoinen virheestä esim. KKO 1968 II 33, KKO 1968 II 89, KKO 2008:57.
- OikTL 32 §
  - ei sido, jos virhe niin selkeä, että tarjouksen saajan olisi pitänyt havaita erehdys
  - kohtuuton sopimusehto: sovittelu

# KKO 1968 II 33

- *Rakennuttajan hyväksyttyä tarjouksen urakoitsija ilmoitti, että **puolet maalaustöistä oli jäänyt pois urakkatarjouksesta**. Urakoitsijan kieltäytyttyä tekemästä urakkasopimusta tarjottuun hintaan rakennuttaja vaati oikeudessa urakoitsijaa korvaamaan ilmoitetun urakkahinnan ja sitä lähinnä olleen urakkatarjouksen välistä erotusta vastaavan vahingon.*
- *Rakennuttajan edustaja, läänin rakennustoimisto, oli lähettäessään urakkatarjouksen rakennushallitukselle kiinnittänyt huomiota siihen, että tarjous oli ilmeisesti laskettu väärin, koska se oli **40 % halvempi kuin toimistossa laadittu kustannusarvio**. Korkein oikeus katsoi, että virhe oli olennainen ja että rakennushallituksen olisi pitänyt olla tietoinen virheestä. Oikeus hylkäsi tämän takia rakennushallituksen kanteen vahingon korvaamisesta.*

# KKO 1968 II 89

- *Maalausliike oli lähettänyt kirjallisen tarjouksen hintaan 33.000 mk. Rakennuttaja ilmoitti puhelimitse, että hyväksyy tarjouksen ja vahvisti vielä sen kirjallisesti. Maalausliike ilmoitti, että **laskennassa oli tapahtunut virhe** ja oikea hinta oli 37.000 mk ja kieltäytyi tekemästä sopimusta 33.000 markalla. Rakennuttaja teki sopimuksen toiseksi halvimman tarjouksen tehneen urakoitsijan kanssa **36.700 mk** ja vaati maalausliikettä maksamaan **erotuksen**.*
- *Korkein oikeus katsoi, **ettei ollut näytetty**, että rakennuttaja hyväksyessään tarjouksen olisi havainnut tai **että hänen olisi pitänyt havaita tarjouksen tekijän erehtyneen** urakkahintaa laskiessaan. Tarjous oli tullut siten tarjouksen tekijää sitovaksi ja tarjouksen tekijä, joka oli kieltäytynyt tekemästä urakkasopimusta, velvoitettiin korvaamaan rakennuttajalle oman tarjouksensa mukaisen ja lähinnä korkeammassa tarjouksessa ilmoitetun urakkahinnan erotusta vastaava vahinko.*

# KKO 2008:57

- *Pyydettyään yrityksiltä tarjoukset linja-autojen vuorokausihuoltotöistä ja perussiivouksesta sekä sisäkattojen ja penkkien pesusta kaupunki päätti hyväksyä A:n tarjouksen.*
- ***Ennen hankintapäätöstä** kaupunki on kiinnittänyt A:n huomiota A:n tarjouksen hinnoitteluperusteisiin.*
- *A ilmoitti **hankintapäätöksen jälkeen** kaupungille, että tarjouksen hinnastoa laadittaessa oli erehdyksestä tapahtunut **laskentavirhe** ja kieltäytyi tekemästä sopimusta tarjotulla hinnalla.*
- *Kaupunki teki sopimuksen toiseksi halvimman tarjouksen tehneen kanssa ja vaati sopimuksesta vetäytyneeltä **A:lta hinnanerotusta** vahingonkorvauksena. Toiseksi halvin tarjous oli **26,1 % kalliimpi**.*
- *Kaupunki katsoi, että sitova sopimus oli syntynyt A:n tekemän tarjouksen mukaisilla hinnoilla eikä A:lla ollut oikeutta peruuttaa tarjousta OikTL 39 §:n perusteella. Peruutus oli tullut kaupungille vasta sen jälkeen, kun tarjous oli **vaikuttanut määräävästi kaupungin toimintaan**. Päätöksellä oli ollut kustannusvaikutuksia.*

# KKO 2008:57 (jatkoa)

## *KKO:n tuomion perustelut*

- *Kaupunki on ottanut tarjouksesta selon tarjousten avaamisen yhteydessä. Tarjous on sitonut A:ta tästä päivästä lukien ellei OikTL:n 39 §:stä muuta johdu. Tarjouksen peruuttaminen ei ole oikeustoimilain 39 §:n nojalla mahdollista enää sen jälkeen, kun tarjous on vaikuttanut määräävästi tarjouksen vastaanottajan toimintaan.*
- ***Kaupunki hylkäsi muiden tarjoukset tekemällä hankintapäätöksen ja siten A:n tarjous on vaikuttanut määräävästi kaupungin toimintaan eikä A enää tämän jälkeen voinut peruuttaa tarjoustaan. Tarjous satoi A:ta.***
- *Kaupungin otettua yhteyttä tarjouksen tarkistamisesta, tarjouksen tekijän olisi pitänyt itse tarkistaa tarjouksensa oikeellisuus. Näissä olosuhteissa kaupunki ei ole voinut tietää eikä sen ole pitänytkään tietää tarjoukseen sisältyneistä virheistä.*
- ***KKO:n tuomio: Tarjous ei ollut pätemätön OikTL 32 ja 33 §:n nojalla eikä sitä voitu sovitella OikTL 36 §:n nojalla.***

# Vastaus

## Vastauksen sisältö

- hyväksyvä vastaus
- kielteinen vastaus

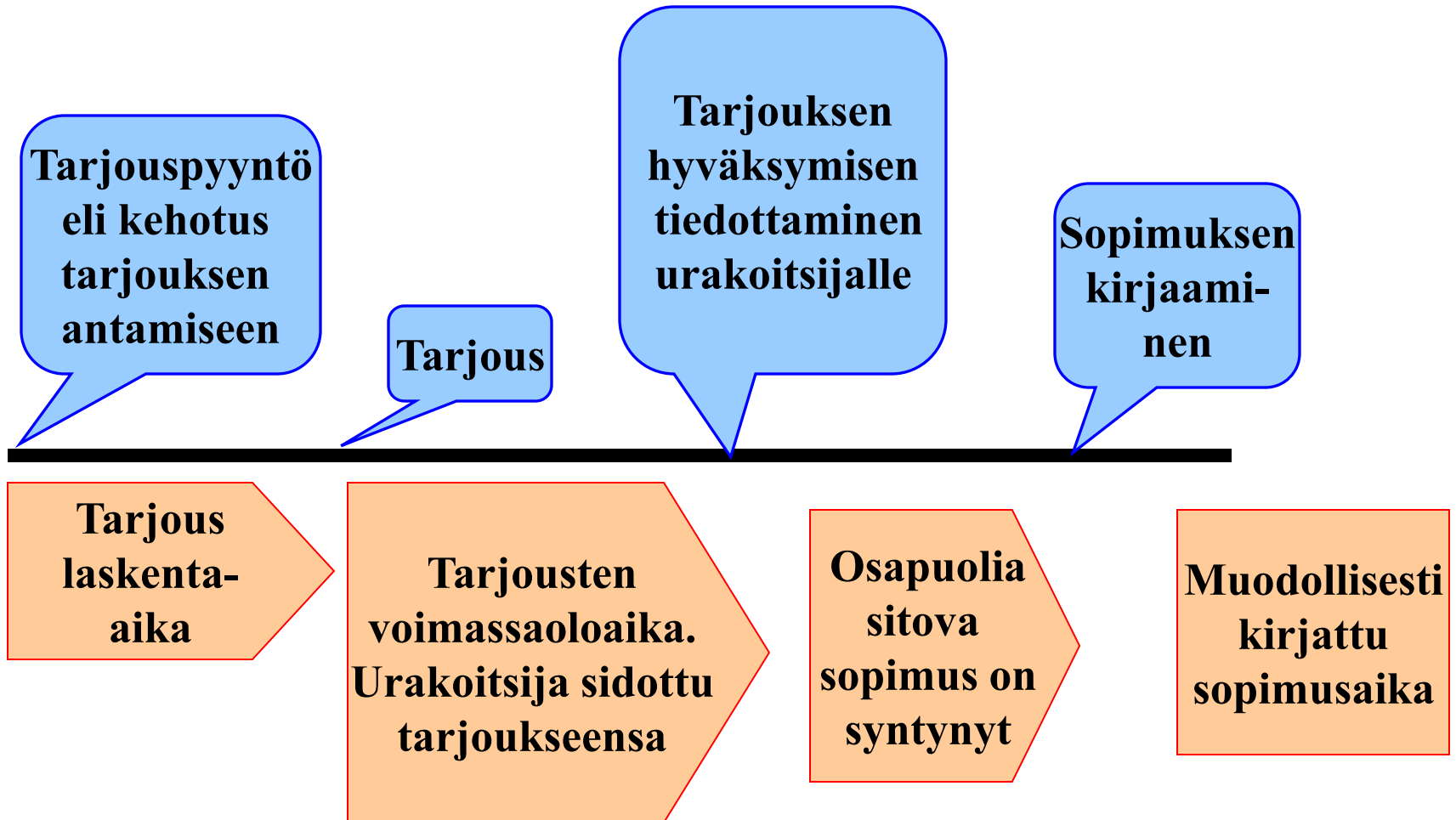
## Hyväksyvä vastaus myöhässä

- tilaajan tekemä uusi tarjous

## Hyväksyvä vastaus epäpuhdas

- tilaajan tekemä uusi tarjous

# Sopimuksen syntyminen



# Sopimuksen syntyminen

- Tarjous + hyväksyvä vastaus -> sopimus
- Sopimus syntyy, kun tarjouksen **hyväksymisestä ilmoitetaan** urakoitsijalle
- Voidaan sopia siitä, että sopimus syntyy vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet urakkasopimuksen - lausekkeella; ”Osapuolia sitova sopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella” .
- Oikeuskäytäntöä sopimuksen sitovuudesta – ei voida vetäytyä ilman seuraamuksia  
KKO 1996:84



# KKO 1996:84

## Sopimuksen syntyminen

- *Kunta oli pyytänyt tarjouksia tievalaistusurakasta. Urakoitsija oli antanut kirjallisen urakkatarjouksen. Kunnaninsinööri oli puhelimitse ilmoittanut yhtiölle urakkatarjouksen hyväksymisestä ja kysyttäessä päätöksen lopullisuudesta antanut ymmärtää päätöksen olevan lopullinen. Samalla sovittiin urakkasopimuksen allekirjoituspäivä.*
- *Kunnanhallitus siirsi urakasta päättämisen käsiteltäväkseen. Kunnanhallitus päätti järjestää uuden tarjouskilpailun ja **teki samasta urakasta uuden urakkatarjouspyynnön**. Tämän tarjouspyynnön johdosta toinen urakoitsija, joka oli tietoinen aikaisemman urakoitsijan antamasta urakkatarjouksesta, oli antanut **halvemman tarjouksen, jonka kunta hyväksyi**.*

# KKO 1996:84 (jatkoa)

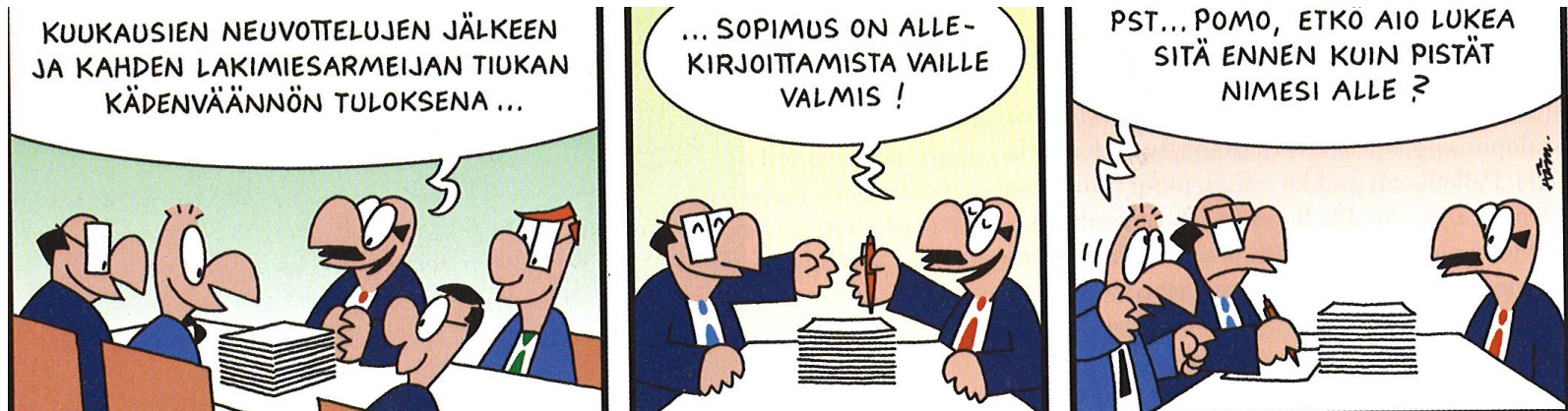
## *KKO:n perustelut:*

- *Rakennusurakkasopimusta solmittaessa kirjallinen urakkasopimus laaditaan useimmiten vasta sen jälkeen, kun sopimus on syntynyt urakkatarjouksen ja siihen annetun hyväksyvän vastauksen perusteella.*
- *Asianosaiset ovat edellyttäneet välillään sovellettavan Rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182). Periaatteiden 7.4 kohdan mukaan urakkasopimuksen katsotaan syntyneen, kun urakoitsija on **saanut rakennuttajalta tiedon voimassaolevan tarjouksen hyväksymisestä.***
- *Kunta ei ollut näyttänyt, että tarjouspyynnössä, tarjousta hyväksyttäessä tai muussa yhteydessä olisi edellytetty urakkasopimuksen syntyvän vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. **Kunnaninsinöörillä on virkansa puolesta ja sen perusteella, että hän on toiminut asiassa esittelijänä teknisessä lautakunnassa, ollut sellainen asema, että hän on voinut kuntaa sitovasti ilmoittaa yhtiölle tarjouksen hyväksymisestä ja lautakunnan päätöksen lopullisuudesta.***
- *Korkein oikeus katsoi edellä esitetyillä perusteluilla ja ottaen huomioon oikeustoimilain periaatteet, että **urakkatarjouksen hyväksyminen on tullut kuntaa sitovaksi.** Kunta velvoitettiin suorittamaan yhtiölle **vahingonkorvausta** sopimusrikkomuksen perusteella **saamatta jääneestä voitosta.***

# Sopimuksen muoto

- Sopimusmuoto on vapaa
- Suullinenkin sopimus on sitova, näytettävä silloin sopimuksen sisältö toteen
- Poikkeus muotovapaudesta
  - **Kiinteistökauppa** on aina tehtävä laissa määrättyssä muodossa.
- Rakennusurakkasopimukseen suositellaan kirjallista muotoa – suullisessa sopimuksessa näyttövaikeudet

# Sopimus sitoo



# Vakiosopimusehtojen merkitys

- Vakiosopimusehtojen käytön etuja:
- Aika, kustannukset, sopimushallinta, tasapuolisuus, vastuukysymykset määritelty, takuut, toimitusehdot, omistuksenpidätys, eri alojen käytännöt ja lait huomioitu
- Vakiosopimusehdoilla voidaan saavuttaa eri sopijapuolille kohtuulliset ehdot
- Yksipuolisesti laaditut vakiosopimusehdot?

# Vakiosopimusehdot tulevat sitoviksi seuraavin tavoin:

- Osapuolet **allekirjoittavat** vakioehdot käsittävän asiakirjan.
- Sopijapuolet **liittävät** vakioehdot sisältävän asiakirjan asiakirjavihkoon.
- Sopimukseen **tehdään yksilöity viittaus** niihin vakioehtoihin, jotka sopijapuolet sopimuksen allekirjoittaessaan hyväksyvät sopimuksen osaksi.

**Tulkintavaikeuksia voi tulla, jos viittaus on esim. tilauksessa tai tilausvahvistuksessa. → Jokainen tapaus arvioitava erikseen.**

# Oikeuskäytäntöä vakiosopimusehtojen sitovuudesta

## KKO 1993:45

*Tilausvahvistuksessa ja siihen liittyvissä erityisehdoissa kauppahinta oli sovittu maksettavaksi käteisellä. Tilausvahvistuksessa oli viitattu yleisiin sopimusehtoihin, joihin oli sisältynyt omistuksenpidätyslauseke. Koska yleiset sopimusehdot eivät ole olleet käsillä sopimusta tehtäessä eikä ollut selvitetty ostajan voineen muutoinkaan ennen sopimusta tutustua niihin, omistuksenpidätysehto ei ollut tullut sopimussuhteen ehdoksi.*

## KKO 2001:126

*Sahalaitokseen asennettavaksi tarkoitetun hakeseulan kaupassa myyjä oli lähettänyt ostajalle tilaus-vahvistus –nimisen asiakirjan, jossa oli viitattu yleisiin sopimusehtoihin. Ostaja oli kolmen viikon kuluttua allekirjoittanut asiakirjan ja palauttanut sen myyjälle. Kun ostajalla oli ennen sopimuksen allekirjoittamista ollut riittävä mahdollisuus selvittää ehtojen sisältöä ja omistuksenpidätysehdon sisältyminen kauppaan ei ollut maksuehtoihin nähden myöskään yllättävää, yleisiin sopimusehtoihin sisältyvän omistuksenpidätysehdon katsottiin tulleen osaksi kauppasopimusta.*

# Urakoinnissa käytettävät sopimuslomakkeet

## Elinkeinoharjoittajien väliset urakat

### ➤ Pienehköt urakat

#### » pienurakkasopimus RT 80265

- tapauskohtainen arvio, YSE 1998 -ehdot liian laajat
- pienurakkasopimuksessa omat yleiset sopimusehdot
- itsenäinen sopimus



# Urakoinnissa käytettävät sopimuslomakkeet

## Laajemmat urakat

### YSE 1998 -sopimuslomakkeet:

- » Urakkasopimus RT 80260
- » Sivu-urakkasopimuksen laatiminen RT 16-10667
- » Sivu-urakan alistamissopimus RT 80271
- » Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 RT-10660
- » Muutostyötarjous MT 98 (soveltuu YSE 1998 kanssa)
- » Lisätyötarjous LT 98 (soveltuu YSE 1998 kanssa)

# Projektijohtourakan sopimusmallit

YSE 1998 -pohjaisia asiakirjamalleja

- Projektinjohtopalvelusopimuksen ohjekortti RT 80314
- Projektinjohtourakkasopimus tavoitehinnalla RT 80326
  - tarkoitettu käytettäväksi rakennushankkeen toteutussuunnittelu ja rakentamisvaihetta varten
- Projektinjohtourakkasopimus budjettihinnalla RT 80327
- Projektinjohtourakkasopimuksen laatiminen, talonrakennustyö ohjekortti RT 16-10906
- RT 10-10907 Projektinjohtourakan tehtäväluettelo
- RT 80328 Työmaan johto- ja hallintoresurssien korvaustaulukko

Sopimusmallit ja ohjekortit sivulta [www.sopimuslomake.net](http://www.sopimuslomake.net)

# Allianssihankkeen sopimusehdot

- YSE- tai KSE-ehdot eivät sovellu allianssihankkeisiin

Rakennustieto on 21.4.2020 julkaissut:

- Allianssin yleiset sopimusehdot RT 103199
- RT 80354 Rakennushankkeen allianssisopimus
- RT 80355 Kehitysvaiheen allianssisopimus
- RT 80356 Toteutusvaiheen allianssisopimus
- RT 80357 Allianssin kaupalliset ehdot
- RT 80358 Allianssin korvattavat kustannukset

# Urakoinnissa käytettävät sopimuslomakkeet

## Sopimukset kuluttajien kanssa

- urakkahinta + ALV enintään n. 10.000 euroa

Lomakkeet: REYS-8-1995 asiakirjat

**Rakennusalan erikoistöitä koskeva tarjous REYS-8-1995-T**

**Rakennusalan erikoistöitä koskeva sopimus REYS-8-1995-S**

**Rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset sopimusehdot REYS-8-1995-Y**

# Urakoinnissa käytettävät sopimuslomakkeet

## Sopimukset kuluttajien kanssa

- urakkahinta +alv yli 10.000 euroa

## Lomakkeet: RYS-9-1998 sopimusasiakirjat

Rakennusalan töitä koskeva tarjous RYS-9 1998-T

Rakennusalan töitä koskeva kuluttajasopimus RYS-9 1998-S

Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot RYS-9 1998

# Laskutyö

Elinkeinonharjoittajien välillä pienehköissä töissä

**Lomake:** Laskutyö Tarjous/Sopimus ST-kortti 43.11, tarjous voidaan vahvistaa sopimukseksi samalla lomakkeella

Lomakkeen täytettävä osuus sisältää mm. seuraavat kohdat: hinta, maksuehdot, aikataulu, takuu-aika, vakuutukset

Lomakkeeseen sisältyy 1-sivuiset yleiset sopimusehdot, joissa mm. asiakirjojen pätevyysjärjestys ja tilaajan myötävaikutusvelvollisuus määritelty

# Verkostourakan asiakirjat

Verkostourakan asiakirjat julkaistaan Energiateollisuus ry:n (ET) **verkostosuosituksina**, tunnus RU

- Laadittu noudattaen YSE 1998 -ehtoja
- Sisältää myös asiakirjoja, joita YSE -ehdot eivät tunne
- Sisältää **asiakirjamalleja** verkostourakan asiakirjojen laatimiseen, [www.adato.fi/tietopalvelut/sahkoverkkoekstra/](http://www.adato.fi/tietopalvelut/sahkoverkkoekstra/)

**ST-käsikirja 38** Verkostourakan sopimusasiat

<https://severi.sahkoinfo.fi/item/5099?search=verkostourakan>

# Materiaalikaupan sopimusehtoja

- Teknisen kaupan yleiset myyntiehdot TK Yleiset 2010
- NL 09 Pohjoismaiden sisäisiä ja niiden välisiä koneiden sekä mekaanisten, sähköisten ja elektronisten laitteiden toimituksia koskevat yleiset sopimusehdot
- NLM 10, yleiset sopimusehdot, jotka on laadittu Pohjoismaiden välisiä ja sisäisiä koneiden sekä mekaanisten, sähköisten ja elektronisten laitteiden asennustoimituksia varten
- Sähkötarvikekaupan yleiset toimitusehdot STYT 99
- Taloteknisten tuotteiden toimitusehdot TALTEK YT 2002
- Tukkuliikkeiden omat toimitusehdot
- Koneiden ja laitteiden kansainväliset yleiset toimitusehdot Orgalime S 2012



# Sopimusten mahdollisuudet riskien hallinnassa

- Sopimus on työkalu
- Tunnistetaan mitä ollaan tekemässä ja suunnittelemassa
- Luodaan prosessit ja aikarajat; sovitaan
  - Kuka tekee
  - Milloin tekee
  - Mitä tekee
  - Miten tekee

# Miten lueimme sopimusta?

- Sopimuksen sisältö, suppea vai laaja?
- Mitä on sovittu? Urakkasopimus käsittää myös liiteasiakirjat.
- Mitä ei ole sovittu?
  - Esim. jos ei sovittu tiettyä päivää urakan valmistumiselle, suoritettava kohtuullisessa ajassa, vrt. YSE 17 § 1 kohta
  - Sopimusaukkoja joudutaan paikkaamaan
- Kauppatapa; sopijapuolten omaksuma käytäntö, hyvä rakentamistapa
- Oikeusperiaatteet; esim. sopimuksen sitovuus, lojaliteettivelvollisuus
- Oikeuskäytäntö