

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE	5
1 LAIT JA VIRANOMAISMAÄRÄYKSET	17
1.1 Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista	17
1.2 Tilaajavastuulaki	23
Lain tavoitteista	23
Lain soveltamisala	24
Tilaajan selvitysvelvollisuuden laajuus	25
Rakentamistoimintaan liittyvä tilaajan selvitysvelvollisuus.....	26
Selvitysvelvollisuuden rikkominen	26
Laiminlyöntimaksun määrääminen ja valvonta	27
1.3 Julkisia hankintoja ja urakkakilpailua koskeva lainsäädäntö	28
Julkiset hankinnat	28
Vesi- ja energihuollon, liikenteen ja postipalvelujen hankinnat	28
Hankintayksiköt	29
Kynnysarvot	29
Kansalliset kynnysarvot	29
EU-kynnysarvot	30
Hankinnasta ilmoittaminen	30
Hankintamenettelyt.....	31
Hankinnan määrittely ja tarjouspyyntö.....	32
Menettelyn päättäminen ja sopimuksen tekeminen.....	33
Oikeussuojakeinot	33
2 RAKENNUSHANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN.....	34
2.1 Rakennushankkeen vaiheet	34
Tarveselvitysvaihe.....	34
Hankesuunnitteluvaihe.....	34
Rakennussuunnitteluvaihe	36
Rakentamisvaihe	37
Käyttöönottovaihe	38
2.2 Toteutusmuodon valinta	38
Omana työnä vai urakkana?	38
Urakkamuodot suoritusvelvollisuuden laajuuden mukaan.....	39
Kokonaisvastuurakentaminen	39
Tuoteosakauppa.....	40
Kokonaisurakka.....	41
Jaettu urakka	41

Projektinjohtourakointi	43
Elinkaarisopimukset	45
Urakkamuodot vastikkeen määrätymisen mukaan	45
Kokonaishintaurakka	45
Yksikköhintaurakka	46
Laskutyöurakka	47
Työnjohtourakka	49
Tavoitehintaurakka	49
2.3 Suunnittelusopimukset	54
Pääsuunnittelija	55
Erityissuunnittelijat	57
Suunnittelijoiden valinta ja suunnittelijoiden kelpoisuutta koskevat määräykset	58
Suunnittelusopimuksen tekeminen	58
Suunnittelijan vastuusta yleensä	61
Täyttämisvastuu	63
Vahingonkorvausvastuu	63
Viivästysvastuu	65
Korvattava vahinko	65
KSE 2013	67
Vastuu virheistä	67
Vastuun voimassaolo	70
Tilaaajan vastuut	72
Konsultin viivästysvastuu ja tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus	72
Aineisto ja tekijänoikeudet	73
Vastuu suunnittelusta YSE 1998 -ehtojen perusteella	74
2.4 Urakkasopimuksen tekeminen	77
Tarjouspyyntöjen valmistelu	77
Urakkaohjelma	81
Sopimusten vastuuperusteiden ja -määrien yhdenmukaistaminen	82
Viivästyssakko – kertautuva viivästyssakko	82
Urakoitsijoiden ja tavarantoimittajien takuuajat	83
Urakkasopimuksen teossa huomioitavaa	85
Urakkasopimuslomakkeen täyttäminen	85
Sopimuksen syntyminen	85
Tarjouspyyntö	85
Tarjous	87
Tarjouksen peruuttaminen	89
Tarjouksessa havaittu virhe	90
Tarjouksen hyväksyminen	91
Kirjallisen sopimuksen merkitys	93

3 YSE 1998 -SOPIMUSEHDOT	95
Luku 1 Urakan sisältö ja laajuus	95
Urakoitsijan suoritusvelvollisuus	95
1 § Pääsuoritusvelvollisuus	95
2 § Sivovelvollisuudet	96
3 § Työmaapalvelut	98
4 § Työmaan johtovelvollisuudet	100
Työn toteutus ja yhteistoiminta	102
5 § Työaikataulu	102
6 § Työmaajärjestelyt	103
7 § Yhteistoiminta	103
8 § Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus	104
Laadunvarmistus	111
9 § Tilaaajan laadunvarmistus	111
10 § Urakoitsijan laadunvarmistus	111
11 § Urakoitsijan laadunvalvonta	112
Sopimusasiakirjat	113
12 § Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan	113
13 § Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys	114
14 § Vaihtoehtoiset velvollisuudet	118
15 § Hyvän rakentamistavan noudattaminen	118
16 § Poikkeavat olosuhteet	120
Luku 2 Urakka-aika	121
17 § Suoritus aika	121
18 § Viivästyssakko	121
Urakka-ajan pidentämiseen oikeuttavat tekijät	124
19 § Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti	124
20 § Ylivoimainen este	125
21 § Pidennyksen laskeminen	126
Menettelystä viivästytilanteessa	127
22 § Viivästyksen rajoittaminen	127
23 § Menettelytapamääräyksiä	127
Luku 3 Vastuu	128
Sopijapuolten vastuu	128
24 § Yleinen vastuu	128
25 § Vastuun sisältö	130
Urakoitsijan vastuu	131
26 § Vastuun laajuus	131
27 § Vastuu virheellisestä työntuloksesta	131
28 § Tuotevastuu	135
29 § Vastuu takuuajana	136
30 § Vastuu takuuajan jälkeen	142
31 § Vastuu kolmannelle henkilölle	145
32 § Vastuu rakennusalueesta hankituista tiedoista	146

33 § Huomautuksentekovelvollisuuden täyttämisen vaikutus vastuuseen	146
Tilaajan vastuu.....	147
34 § Vastuun laajuus	147
35 § Vastuu tilaajan aiheuttamasta viivästyksestä	147
Luku 4 Vakuudet ja vaikutukset	149
Vakuudet	149
36 § Urakoitsijan vakuudet tilaajalle	149
37 § Tilaajan vakuudenantovelvollisuus.....	152
Vakuutukset.....	152
38 § Rakennuskohteen vakuuttaminen.....	152
Luku 5 Maksuvelvollisuus	156
39 § Urakkahinta	156
40 § Urakkahinnan maksaminen	156
41 § Viivästyskorko	159
42 § Pidätykset.....	160
Luku 6 Suunnitelma- ja hintamuutokset.....	160
43 § Muutostyövelvollisuus	160
44 § Rakennussuunnitelman muuttamisen vaikutus urakkahintaan ja urakka-aikaan	165
45 § Yksikköhintaurakan määrämuutokset.....	167
46 § Lisätyöt	169
47 § Omakustannushinta.....	170
48 § Indeksien vaikutus urakkahintaan	172
49 § Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan	173
50 § Ylivoimaisen esteen vaikutus urakkahintaan	178
Luku 7 Omistusoikeus ja vahingonvaara.....	179
51 § Maksun vaikutus	179
52 § Kiinnittämisen vaikutus	181
53 § Irrotettavat ainekset, purku- ja ongelmajäte	181
54 § Tekijänoikeus	183
55 § Vahingonvaara.....	184
Luku 8 Organisaatiot	186
Työnjohto.....	186
56 § Urakoitsijan työnjohto	186
57 § Työsuojelu	193
58 § Urakoitsijan henkilöstöä koskevat muut määräykset	194
Valvonta	195
59 § Tilaajan edustajat ja heidän valtuutensa	195
60 § Rakennustyön valvojat	196
61 § Valvonnan toteuttaminen	200
62 § Valvonnan vaikutus vastuuseen.....	204

Luku 9 Yhteiset kokoukset ja toimitukset	204
Kokoukset ja tarkastukset.....	204
63 § Urakkaneuvottelu	204
64 § Suunnitelmakatselmus	205
65 § Urakkasuoritukseen liittyvät katselmukset	205
66 § Työmaakokoukset	206
67 § Mittaukset	208
68 § Tarkastustoimitusten lajit	209
69 § Säädösten edellyttämät tarkastukset	209
Vastaanotto.....	210
70 § Urakkasuorituksen tarkastus	210
71 § Rakennuskohteen vastaanottotarkastus.....	210
72 § Tarkastuksen perusteella urakoitsijalle jäävät toimenpiteet	213
73 § Taloudellinen loppuseelvitys	213
74 § Takuutarkastus	214
Kirjaukset	215
75 § Työmaapäiväkirja ja siihen tehtävät huomautukset	215
76 § Tarkastuspöytäkirjat.....	216
77 § Pöytäkirjan tarkastaminen	217
Luku 10 Sopimuksen purkaminen ja siirtäminen	217
Yleistä urakkasopimuksen purkamisesta	217
Tilaaajan oikeus purkaa sopimus	219
78 § Urakoitsijan sopimusrikkomus	219
79 § Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys	221
80 § Ylivoimainen este	223
81 § Urakoitsijan kuolema	223
82 § Työmaan haltuunotto sekä tavaran ja välineiden käytön korvaaminen	224
83 § Tilisuhteiden selvittäminen.....	227
Urakoitsijan oikeus purkaa sopimus.....	230
84 § Tilaaajan velvollisuuksien laiminlyönti	230
85 § Ylivoimainen este	231
86 § Urakoitsijan suorittaman purkamisen tai keskeyttämisen vaikutus	231
Takaajan oikeus	232
87 § Urakan saattaminen loppuun takaajan toimesta	232
Sopimuksen siirtäminen	233
88 § Sopimuksen siirtäminen	233
Luku 11 Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen	233
89 § Yleinen periaate.....	233
90 § Riidanalainen suoritus.....	235
91 § Oikeus urakoitsijan laiminlyönnin korjaamiseen	236
92 § Riitaisuuksien ratkaiseminen	237

4	RAKENNUSHANKKEEN MUUT SOPIMUKSET	241
4.1	Sivu- ja aliurakkasopimukset	241
	Sivu- ja aliurakkasopimuksen tekeminen.....	241
4.2	Sivu-urakan alistaminen	242
	Sivu-urakan alistamissopimus RT 80271	245
	1 Voimassaolo.....	245
	2 Pääurakoitsijan oikeus alistettavan sivu-urakoitsijan hyväksymiseen.....	246
	3 Sopijapuolten oikeudet ja velvollisuudet	248
	4 Yhteinen aikataulu.....	249
	5 Maksusuoritukset	250
	6 Urakoitsijoiden keskinäinen vastuu	251
	7 Rakennuttajan vastuu	253
	8 Viivästyssakko	255
	9 Ilmoitusvelvollisuus sekä sivu-urakkasopimuksen purkautuminen	256
	10 Vakuudet.....	258
	11 Välimiesmenettely	260
	12 Alistamissopimuksen allekirjoittaminen	260
4.3	Kokonaisvastuurakentaminen	260
	KVR:n käsitteestä ja sovellutusalueesta.....	260
	KVR-urakoinnissa noudatettavat asiakirjat.....	263
	KVR-urakoitsijan vastuusta	263
4.4	Perustajaurakointi ja perustajarakennuttaminen	265
	Perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan käsitteestä	265
	Sopimussuhteet perustajaurakoinnissa ja -rakennuttamisessa.....	266
	Perustajaosakkaan vastuu	269
	Vastuu rakennusvirheistä	269
	Vastuu asunto-osakeyhtiön taloudellisesta asemasta	274
	Todistustaakan jakautuminen virheen osalta	275
	Perustajarakennuttamisesta.....	276
	Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen	277
4.5	Urakoitsijan ja tavarantoimittajan vastuu kuluttajankaupassa	278
	Kuluttajasopimukset ja yleiset kuluttajasopimusehdot.....	278
	Kuluttajansuojalain soveltaminen rakentamiseen	279
	Toimeksisaajan viivästys.....	279
	Virhe ja sen seuraukset.....	280
	Kustannusarviot.....	281
	Tilauksen peruuttaminen.....	281
	Aikaisempien myyntiportaiden, materiaalintoimittajien ja aliurakoitsijoiden virhevastuu.....	282
	Riitojen ratkaiseminen.....	283
4.6	Hankintasopimukset	283
	Kauppasopimuksen tekeminen	283
	Yleisistä toimitusehdoista.....	285

RYHT 2000	286
TALTEK YT 2002	288
Yleiset sopimusehdot NL 09	289
5 SOPIMUKSEEN PERUSTUMATON VASTUU	292
5.1 Rakennuttajan ja urakoitsijan vastuu ulkopuoliselle aiheutuneesta vahingosta	292
Tuottamukseen perustuva vastuu	292
Tuottamuksesta riippumaton eli ankara vastuu	292
Ympäristö ja naapuruussuhteet	294
Koneiden ja laitteiden aiheuttamat vahingot.....	296
5.2 Tuotevastuu	298
Korvattavat vahingot.....	298
Vahingonkorvausvelvollisuuden edellytykset	299
Vastuuvelvolliset	300
Tuotevastuun vanhentuminen.....	301
LÄHDEKIRJALLISUUS.....	302
ASIAHAKEMISTO.....	306
RT-SOPIMUSASIAKIRJAT.....	311
Sisältö.....	312
KH-ASIAKIRJAT.....	601
KH 90-00403 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot	603
LAIT JA ASETUKSET.....	637
RT OM-20978 Asuntokauppalaki	639
RT OM-20978 Laki asuntokaupan muuttamisesta.....	649
RT OM-21138 Asuntokauppa-asetus.....	651
Kuluttajansuojalain 9 luku	653
Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130	659