

# 5

## MUUTOS- JA LISÄTYÖT

Lisä- ja muutostyöt ovat taloyhtiöiden rakennusurakoissa pikemminkin sääntö kuin poikkeus. Urakkaan sovellettavien sopimusasiakirjojen mahdolliset ristiriitaisuudet, suunnitelmien epätarkkuudet ja rakennustyön aikaiset yllätykset sekä taloyhtiön vaatimat ja urakoitsijan ehdottamat muutokset ovat yleisimpiä muutos- ja lisätöiden aiheuttajia. Muutos- ja lisätöistä syntyy toisaalta usein epäselvyyksiä ja riitoja osapuolten välille. Tämän vuoksi taloyhtiön on hyvä ymmärtää muutos- ja lisätöitä koskevien YSE-määräysten keskeinen sisältö.

Muutostöistä on määräykset YSE 43 §:ssä ja lisätöistä 46 §:ssä. Lisäksi muutos- ja lisätöihin sovelletaan YSE 26 §:ää, jonka mukaan urakoitsija vastaa kyseisistä töistä samalla tavalla kuin muistakin sopimukseen perustuvista velvoitteistaan.

## 5.1 Miten muutostyöt eroavat lisätöistä?

### 5.1.1 Muutostyöt

*Muutostyöllä* tarkoitetaan rakennustyötä, jonka urakoitsija joutuu tekemään urakan aikana urakan alkuperäisten suunnitelmien muuttamisen takia.

Muutostyö on kyseessä esimerkiksi silloin, kun urakkasopimukseen sisältynyt roskakatos jätetään taloyhtiön vaatimuksesta rakentamatta taikka kun asennettaviksi sovittujen valaisinten lukumäärää lisätään tai tyyppi vaihdetaan toiseksi kuin urakan alkuperäisissä suunnitelmissa. Esimerkkeinä muutostyöstä voidaan mainita myös maalausurakka, jossa suunnitelmien mukainen väri muutetaan toiseksi, tai viemäriputken koon muuttaminen LVIS-saneerauksen sopimusasiakirjoissa määritellystä.

Muutostyö voi pitää sisällään jopa rakenteiden jo valmiiksi tai lähes valmiiksi tehtyjen osien purkamista ja uudelleen tekemistä uuteen paikkaan tai uudella tavalla.

Urakoitsijalla on YSE 43 §:n pääsäännön mukaan velvollisuus toteuttaa muutostyöt. Urakoitsija voi kuitenkin kieltäytyä muutostyön tekemisestä, jos työ olennaisella tavalla muuttaisi urakkasuorituksen luonnetta. Sitä, muuttaako muutostyö urakkasuorituksen luonnetta olennaisesti, on aina arvioitava tapauskohtaisesti. Arviointi tehdään vertaillen alkuperäiseen sopimukseen, ja siinä on huomioitava urakoitsijan resurssit ja osaaminen: mitä suurempi urakka ja urakoitsija, sitä enemmän joustavuutta ja kykyä sopeutua muutoksiin voidaan urakoitsijalta odottaa.

Toisaalta yksittäisen urakoitsijan velvollisuus suostua muutostöihin voi olla hyvinkin rajallinen. Mikäli tehtäväksi esitetyt muutostyöt ovat esimerkiksi selkeästi urakoitsijan toimialan ulkopuolella, urakoitsijalla ei todennäköisesti ole henkilökuntaa tai ammattiosaamista niiden tekemiseen. Tällöin muutostöiden voidaan katsoa olennaisella tavalla muuttavaan kyseisen urakoitsijan suorituksen luonnetta, eikä urakoitsijalla ei ole velvollisuutta töiden tekemiseen. Kuvatun kaltaisen tilanne voi tulla eteen jaetussa urakassa<sup>11</sup>, jolloin taloyhtiön sopimussuhteessa olevalla sähköurakoitsijalla voisi olla oikeus kieltäytyä muutostyönä tehtävästä roskakatoksen rakentamisesta ja rakennusteknisten töiden urakoitsijalla olisi vastaavasti oikeus kieltäytyä sähkötöiden suorittamisesta.

### 5.1.2 Lisätyöt

*Lisätyöllä* tarkoitetaan työsuoritetta, joka ei kuulu urakoitsijan tehtäväksi urakkasopimuksessa sovittuun kokonaisuuteen. Lisätyöstä sovitaan kuten mistä tahansa uudesta työstä.

Esimerkkinä lisätyöstä voidaan mainita tilanne, jossa taloyhtiö päättää piharemontin yhteydessä tilata alkuperäisiin suunnitelmiin kuumattoman autokatoksen. Lisätyöksi katsotaan myös esimerkiksi kellari- tai ullakkovarastojen saneeraus, jonka taloyhtiö päättää tilata käynnissä olevan porraskäytäväremontin aikana.

Koska lisätyöt eivät kuulu urakkasopimukseen, taloyhtiö voi periaatteessa kilpailuttaa lisätyön ja antaa sen jonkun muun kuin alkuperäisen urakoitsijan tehtäväksi. Tämä on kuitenkin harvinaista eikä kovin

---

<sup>11</sup> Urakkamuodoista löytyy lisätietoa Juha Salmisen teoksesta *Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa* (Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2015).

toivottavaakaan, sillä alkuperäisen urakoitsijan töiden tekeminen ei saa häiriintyä tai vaikeutua työmaalle saapuvan toisen urakoitsijan vuoksi.

Urakoitsijalla ei ole velvollisuutta toteuttaa lisätöitä, ja niistä on siten aina sovittava työ- ja tapauskohtaisesti. Useimmiten urakoitsijat kuitenkin suhtautuvat lisätöiden tekemiseen suopeasti.

## **5.2 Muutostöiden vaikutus urakkahintaan**

YSE 44 §:ssä on määrätty, että urakoitsijan tulee saada urakkahintaan muutosta vastaava lisäys rakennussuunnitelman muuttamisesta, joka johtaa kustannusten nousuun. Vastaavasti ehdoissa on määrätty tilaajan oikeudesta hyvitykseen, jos muutos johtaa kustannusten vähentymiseen.

Muutostyöt hinnoitellaan ensisijaisesti sopimusasiakirjoissa määriteltujen hintojen mukaisesti. Mikäli hintoja ei ole määritelty sopimusasiakirjoissa, muutostöistä tulee pyytää tarjous urakoitsijalta ja hinnasta sovitaan urakoitsijan tuon tarjouksen perusteella.

Muutostyön kustannusvaikutus voidaan myös pyrkiä päättelemään muista urakkasopimuksen ehdoista tai aikaisemmin vastaavissa muutoksissa noudatetuista hinnoista (esim. yksikköhintaluettelon perusteella).

Mikäli sopimusasiakirjoista ei löydetä perusteita muutostöiden hinnoista sopimiseen, pyritään muutostyön hinta sopimaan osapuolten välisissä neuvotteluissa. Urakoitsija voi tällöin esittää taloyhtiölle

muutostyölaskelman, joka muodostaa pohjan osapuolten väliselle keskustelulle.

Jos neuvotteluissakaan ei päästä yksimielisyyteen, urakoitsijan on toteutettava työ omakustannushinnalla. Omakustannushinnasta määrätään YSE 47 §:ssä ja sillä tarkoitetaan käytännössä työstä toteutuneita, työmaadokumentaatioon perustuvia kustannuksia. Omakustannushinta koostuu muun muassa

- urakoitsijan omalle työnjohdolleen tai rakennusmiehilleen maksamista tuntipalkoista
- rakennusvälineiden ja -materiaalien hankintahinnoista ja näiden kuljetuskuluista
- mahdollisten aliurakoitsijoiden käyttämisestä syntyneistä kuluista
- 12 %:n yleiskustannuslisästä.

Tässä kohtaa kannattaa huomata, että taloyhtiölle tulee yleensä edullisemmaksi pyrkiä sopimaan muutostyön hinnasta kuin jättää muutostyö tehtäväksi omakustannushinnalla.

Taloyhtiöllä on YSE 47 §:n perusteella oikeus tarkistaa omakustannushinnan muodostumisen perusteet, eli muun muassa tositteet materiaalien hankkimisesta sekä mahdolliset tuntityölistat. Mikäli urakoitsija ei kykene erittelemään muutostyön eri vaiheisiin käytettyjä työtunteja, se joutuu itse kustantamaan epäselväksi jäävät työtunnit. Sama koskee tilannetta, jossa materiaaleja ei ole hankittu taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla. Näitä periaatteita kuvastavat seuraavat oikeustapaukset:

### **KKO 1995:139**

*A oli suullisen sopimuksen perusteella tehnyt B:n omakotitalon korjaus- ja saneeraustöitä tunti-laskutusta vastaan. Tekemistään töistä A oli lähettänyt laskun B:lle, joka oli pitänyt laskua perusteettomana ja pyytänyt tarkkaa erittelyä tehdyistä töistä ja niiden tekoajankohdista. A oli lähettänyt B:lle selvityksen, jossa lueteltiin tehdyt työt, mutta mainittiin tehdyt työtunnit vain kokonaismääränä.*

*A:n, joka ei ollut kyennyt riittävästi yksilöimään tekemiään työtunteja, oli kärsittävä haitallinen seuraamus siitä, että tehtyjen työtuntien määrä oli jäänyt epäselväksi.*

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

*Tapauksessa urakoitsija veloitettiin suorittamaan korvausta asunto-osakeyhtiölle, kun se ei ollut hoitanut kuljetuskustannuksia taloudellisesti edullisemmalla tavalla. Laskutyössä urakoitsijan tuli pyrkiä suorittamaan eri hankinnat mahdollisimman edullisesti, mikäli ne tulivat rakennuttajan korvattaviksi.*

## **5.3 Lisätöiden tilaaminen ja maksaminen**

YSE 46 §:ssä on määräykset urakan lisätöistä. Pykälän mukaan muiden kuin YSE 43 §:n tarkoittamien muutostöiden – käytännössä siis lisätöiden – hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen töihin ryhtymistä.

Määräys antaa ymmärtää, että ennen jokaista lisätyötä käytäisiin tarjous-vastaus -mekanismiin perustuvat neuvottelut työn tekemisestä, hinnasta ja muista olennaisista seikoista. Tämä ei kuitenkaan ole urakoinnissa käytännössä mahdollista. Todellisuudessa urakan osapuolet voivat hyvin vapaasti sopia siitä, miten mahdolliset lisätyöt tilataan ja tehdään.

YSE 46 §:n menettelytapaoja koskeva määräys ei ole sillä tavalla pakottava kuin jotkin muut sopimusmääräykset (esim. YSE 71 ja 73 §), eikä sen noudattamatta jättäminen johda automaattisesti puhevallan menettämiseen. YSE 46 §:n menettelytavoilla onkin lähinnä mahdollista myöhempää todistelua helpottava ohjesisältöinen merkitys.

### 5.3.1 Lisätöiden tilaaminen

Taloyhtiön korjaushankkeissa kannattaa noudattaa käytäntöä, jossa taloyhtiön valvojalle annetaan urakkasopimuksessa valtuus hyväksyä itsenäisesti tietyn hintaiset lisätyötarjoukset. Hintarajan ylittävät tarjoukset tulee käsitellä taloyhtiön hallituksessa.

Lisätöiden osalta on olennaista hahmottaa kaikessa rakentamisessa noudatettava peruseriaate<sup>12</sup>, jonka mukaan rakennusurakka on rakennuttajan hanke ja rakennuttajalla tulee olla viimekätinen harkintavalta sen suhteen, millaiseksi urakan kohde muodostuu ja millaisia kustannuksia siihen uhrataan. Tätä oikeusohjetta tulee soveltaa kaikissa rakennushankkeissa, myös lisätöiden tekemisessä. Urakka ei

---

<sup>12</sup> Periaate on vahvistettu korkeimman oikeuden ratkaisussa 2008:19. Siitä, soveltuvatko ratkaisun KKO 2008:19 oikeusohjeet kaikkiin urakkamuotoihin, ei ole rakennusjuridiikan parissa työskentelevien juristien piirissä täyttä yksimielisyyttä. Ratkaisu KKO 2008:19 koski tavoite- ja kattohintaisen urakan lisä- ja muutostöistä syntyneitä erimielisyyttä. Ratkaisu sisältää nimenomaan tähän urakkamuotoon soveltuvia erityisohjeita mutta myös rakennusurakoinnin yleisiä oikeudellisia periaatteita.