

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE	III
LÄHTEET	IX
LYHENTEITÄ.....	XXII
OIKEUSTAPAUKSET	XXV
1. JOHDANTO.....	1
1.1. Aiheenalinnan perustelu.....	1
1.2. Tutkimustehtävä ja rajaukset.....	3
1.3. Tutkimusmenetelmästä	6
1.4. Oikeuslähteistä	7
1.4.1. Lainsäädännöstä.....	8
1.4.2. Tapaoikeudesta ja yleisistä sopimusehdoista	9
1.4.3. Tuomioistuinratkaisuihin	12
1.4.3.1. Empiirisiä havaintoja hovioikeusratkaisuihin	14
1.4.4. Oikeusperiaatteet ja sopimusoikeuden yleiset opit	15
1.5. Urakkasopimuksen historiasta	19
1.5.1. Urakkasopimuksen käsitteen kehityksestä	19
1.5.2. Urakkasopimusten yleisten sopimusehtojen kehityksestä.....	24
1.6. Urakkamuodoista	26
1.6.1. Perinteisistä urakkamuodoista	26
1.6.2. Uusista urakkamuodoista.....	32
1.6.2.1. Suhdesopimuksista	32
1.6.2.2. Elinkaarimalleista	37
1.7. Sopimusteoreettisista lähtökohdista	39
1.7.1. Sopimusvapaudesta ja sopimuksen sitovuudesta	39
1.7.2. Sopimustasapainosta	55
1.7.3. Sopimustasapainoajattelu ja riskinjakomallit	62
2 TYÖNTULOKSEN MUUTOKSET	67
2.1. Sopimuksen mukaisesta työntuloksesta.....	68
2.1.1. Sopimuksen tulkinnasta	68
2.1.2. Ensijaisista tulkintasäännöistä	69
2.1.2.1. Asiakirjojen täydentyvyys ja asiakirjojen pätevyys- järjestys	71
2.1.2.2. Pakottavan sääntelyn ja hyvän rakennustavan tulkintavaikutus	74
2.1.3. Toissijaisista tulkintasäännöistä	76

2.1.3.1.	Erityisten ehtojen etusija ennen yleisiä ehtoja	76
2.1.3.2.	Aikaprioriteettisääntö	78
2.1.3.3.	Epäselvyyssääntö	79
2.1.3.4.	Minimisääntö	81
2.1.3.5.	Tahdonvaltaisen sääntelyn tulkintavaikutus	82
2.1.3.6.	Tasapaino- eli balanssisääntö	83
2.2	Sopimuksen täydentämisestä.....	85
2.2.1.	Ensisijaisista täydentämissäännöistä	89
2.2.1.1.	Sopimusperusteinen täydentäminen	89
2.2.1.2.	Pakottavan normien ja hyvän rakennustavan vaikutuksesta täydentämiseen.....	91
2.2.2.	Toissijaisista täydentämissäännöistä	92
2.2.2.1.	Vaikutuksettomuusolettama ja suhteellisuussääntö....	93
2.3.	Työntuloksen muutokset tilaajan puolella olevasta syystä	101
2.3.1.	Muutostyön ja lisätyön käsitteistä	101
2.3.2.	Tilaajan muutosoikeuden perusteista.....	106
2.3.3.	Tilaajan muutosoikeuden rajoista.....	112
2.3.3.1.	Urakkamuodon merkityksestä	113
2.3.3.2.	YSE 1998 ja tilaajan oikeus muutoksiin	114
2.3.3.3.	Kohtuullisuusperiaatteen vaikutuksesta.....	117
2.3.4.	Tilaajan oikeudesta vetäytyä urakkasopimuksesta	119
2.4.	Työntuloksen muutokset urakoitsijan puolella olevasta syystä.....	124
2.4.1.	Urakoitsijan muutosoikeuden perusteista	124
2.4.2.	Urakoitsijan aloitteen hyväksyttävyydestä	126
2.4.3.	Urakoitsijan muutosoikeudesta yleisissä sopimusehdoissa	130
2.5.	Työntuloksen muutokset osapuolista riippumattomista syistä	131
2.5.1.	Muutokset viranomaisen tai muun ulkopuolisen tahon vaatimuksesta.....	131
2.5.2.	Muutokset ylivoimaisen esteen vuoksi.....	134
2.5.2.1.	Yleistä ylivoimaisesta esteestä.....	134
2.5.2.2.	Olosuhde-edellytyksestä	136
2.5.2.3.	Syy-yhteysedellytyksestä.....	141
2.5.2.4.	Ajallisesta edellytyksestä.....	142
2.5.2.5.	Subjekttiivinen suorituseste ja vahingonkorvausvastuu	144
2.6.	Yhteenveto työntuloksen muutoksista.....	148
3.	URAKKAHINNANMUUTOKSET	151
3.1.	Urakkamuodot ja kustannusriski	151
3.2.	Muutostyömenettelyt täydentämisen mekanismina	156
3.2.1.	Muutostyömenettelyn taustaperiaatteista.....	157
3.2.2.	Muutoksen osoittaminen.....	160
3.2.3.	Muutostyön tarjoaminen	166
3.2.3.1.	Urakoitsijan selonottovelvollisuudesta	167
3.2.3.2.	Urakoitsijan huomautusvelvollisuudesta.....	169
3.2.4.	Muutostyöstä päättäminen.....	174
3.2.5.	Muutostyön hinnoittelusta	176
3.2.6.	Muotovarauamista.....	178
3.2.6.1.	Muotovarauamasta poikkeaminen ja poikkeamisen seuraamukset.....	179

3.2.6.2.	Muotovarauman sivuuttamisesta	185
a.	Tilaaajan velvollisuudesta osoittaa muutokset.....	189
b.	Urakoitsijan huomautusvelvollisuudesta	190
b.1.	Huomautusvelvollisuuden tarkoituksesta.....	195
b.2.	Tilaaajan moitittavasta menettelystä.....	197
b.3.	Työmaakäytännöistä.....	201
c.	Sovittelusta	201
d.	Pienet ja kiireelliset muutokset	205
3.2.7.	Valtuutuksesta	207
3.2.8.	Vaihtoehtoisista velvollisuuksista	211
3.2.9.	Toteuttamistavan muutoksista	216
3.3.	Urakkahinnan muutokset olosuhteiden muutosten seurauksena	219
3.3.1.	Muutokset hinnoissa, palkoissa ja yleisessä kustannustasossa ..	220
3.3.2.	Lainsäädännölliset muutokset	224
3.3.3.	Ylivoimaisen esteen aiheuttamat muutokset urakkahintaan	230
3.4.	Yhteenveto urakkahinnan muutoksista	236
4.	URAKKA-AJAN MUUTOKSET	239
4.1.	Urakka-aika ja rakennusaika	240
4.1.1.	Käsitteiden määrittelyä	240
4.1.2.	Urakka-ajan ja rakennusajan alkaminen ja päättymisen	242
4.2.	Ajallinen suunnittelu ja aikataulut.....	244
4.2.1.	Aikataulut tuotannosuunnittelussa.....	244
4.2.2.	Aikataulut yleisissä sopimusehdoissa	247
4.3.	Urakka-ajan muutokset tilaajasta johtuvista syistä	255
4.3.1.	Tilaaajan muutoksista	256
4.3.2.	Tilaaajan sopimusrikkomuksista	259
4.4.	Urakka-ajan muutokset ylivoimaisen esteen vuoksi	262
4.5.	Urakka-ajan muutosten mekanismit	263
4.5.1.	Sopimuksen sitovuuden periaate ja urakan kiirehtiminen.....	263
4.5.2.	Urakoitsijan huomautusvelvollisuus	271
4.5.3.	Tilaaajan valinnat	277
4.5.3.1.	Urakka-ajan pidennys ja urakoitsijan lisäkustannusten korvaaminen.....	277
4.5.3.2.	Urakan viivästys ja tilaajan lisäkustannusten korvaaminen.....	282
4.6.	Urakka-ajan pidennyksen mittaamisesta.....	283
4.6.1.	Viivästys ja pelivara	290
4.6.2.	Urakka-ajan lyhentäminen	292
4.6.3.	Urakoitsijalta vaadittava kapasiteetti	294
4.7.	Yhteenveto urakka-ajan muutoksista	296
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	299
6	ENGLISH ABSTRACT	302
	HAKEMISTO	303