

Työmaavalvojan vastuut ja tehtävät

Juha-Matti Junnonen, TkL
Tutkimuspäällikkö, Aalto-yliopisto
juha-matti.junnonen@aalto.fi

1 Johdanto

Perusvastuu rakentamisesta ja rakentamista koskevien määräysten toteuttamisesta on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä eli yleensä rakennuttajalla. (MRL 119 §) Määräysten toteuttamisvastuun lisäksi hänen on huolehdittava myös rakennustyön riittävästä valvonnasta. Valvonnan avulla rakennushankkeeseen ryhtyvä täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista huolehtimisvelvollisuuttaan. Rakennuttaja voi tehdä valvonnan omana työnään tai teettää osittain taikka kokonaan ulkopuolisella yrityksellä.

Työmaavalvonnan pää tavoitteina ovat tuotantolaadun sopimuksen mukaisuuden varmistaminen, virheiden ja ongelmien ennalta ehkäiseminen sekä ajallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisen varmistaminen (kuva 1). Tuotantolaadun sopimuksen mukaisuus on näistä tavoitteista tärkein ja toteutuu silloin, kun työn lopputulos vastaa sopimuksen teknisissä asiakirjoissa esitetyjä vaatimuksia ja kun rakennustyössä noudatetaan hyvää rakennustapaa, viranomaismääräyksiä, lakeja sekä normeja. Toinen valvonnan tavoite on virheiden ja ongelmien ennalta ehkäiseminen valvojan asiantuntemuksen avulla. Ajallisena ja taloudellisenä tavoitteena työmaavalvonnassa on varmistaa rakennushankkeen valmistuminen suunnitellun aikataulun mukaisesti kustannusarvion puitteissa [1].

Työmaavalvoja toimii talonrakennustyömaalla rakennuttajan neuvonantajana ja luottomiehenä, jonka tulee valvoa, että tehty työ vastaa rakennuttajan asettamia vaatimuksia ja tavoitteita. Valvonnan tarkoitus on siis ensisijaisesti suojella rakennuttajan omia intressejä. Työmaavalvonnan tavoitteiden toteutumisen kannalta on tärkeää, että hankkeen eri osapuolten välinen yhteistyö toimii mahdollisimman hyvin. Valvojalla on tästä syystä keskeinen rooli myös yhteistyön onnistumisessa, sillä hän toimii osapuolten yhteyshenkilönä hankkeessa [1].

Valvojan suorittamaa valvontaa täydentää suunnittelijoiden suorittama valvonta, joka on luonteeltaan asiantuntijavalvontaa. Suunnittelijan valvontatehtäviin kuuluu yleensä suunnitelmien toteutumisen seuranta sekä suunnitelmia täydentävien ja tulkitsevien teknisten ohjeiden anto. Suunnitelmien muuttamisoikeutta suunnittelijalla lähtökohtaisesti ei ole.

Työmaavalvontaa ei pelkäästään suojele raken-

nuttajan etua, vaan myös asettaa rakennuttajalle velvollisuuden informoida urakoitsijaa mahdollisista ongelmista, kuten suoritushäiriöistä tai riskitekijöistä, jotka ovat tulleet valvojan ja samalla hänen edustamansa rakennuttajan tietoon. Myös mikäli urakoitsija esittää huomautuksen rakennuttajan toiminnasta esimerkiksi työmaapäiväkirjassa olevalla merkinnällä, katsotaan tämän tulleen rakennuttajan tietoon, kun valvoja kiittää työmaapäiväkirjan nähdäksi. Rakennuttaja siten kohottaa itselleen asetettavien velvollisuuksien määrää ja ankaruutta valvomalla omia intressejään [2].

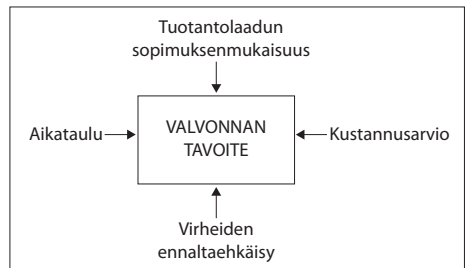
2 Valvojalle asetettavat vaatimukset

2.1 Valvojan yleiset vaatimukset

Rakennustyön valvojalle ei ole asetettu pätevyysvaatimuksia lainsäädännöllisesti. Rakennusalan eri järjestöt (RIL, RIA, RKL, SAFA, RAKLI) ovat vuonna 1989 allekirjoittaneet sopimuksen, jossa määritellään rakennustyön valvojan pätevyysvaatimukset. Sopimuksen mukaan valvojat jaetaan pätevyytensä perusteella paikallisvalvojiin, rakennusvalvojiin ja ylivalvojiin. Eri tasojen valvojille asetetaan erilaisia vaatimuksia koulutuksen ja työkokemuksen suhteen. Valvojan pätevyuden toteaa Fise Oy, joka myös kokoaa pätevät valvojat ylläpitämänsä ja kehittämänsä kansalliseen pätevyysrekisteriin.

2.2 Yleisten sopimusehtojen asettamat vaatimukset

Kun valvojana toimii rakennuttajan työntekijä, määräytyvät hänelle asetettavat vaatimukset aino-



Kuva 1 Valvonnan tavoitteen muodostuminen. (Lähde: Kankainen & Kuoppamäki, s. 10)

astaa rakennuttajan ja urakoitsijan välisten sopimuksien mukaan. Valvojan ollessa rakennuttajan hankkima konsultti, kohdistuu valvojan rakennuttajan ja urakoitsijan välisen sopimuksen lisäksi vaatimukset rakennuttajan ja konsultin välisestä sopimuksesta.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) edellyttävät valvojalta tehtävän vaatimaa ammattipätevyyttä, joten valvojan on koulutusohjastaan riippumatta tiedostettava kaikki hyvään lopputulokseen vaikuttavat seikat. Valvojalla tulee olla riittävä kokemus rakentamisesta, minkä lisäksi hänen tulee henkilönä olla valvontatehtäviin soveltuva [3]. Urakoitsijan on ilmoitettava rakennuttajalle, mikäli valvoja osoittautuu siinä määrin epäpäteväksi tai sopimattomaksi, että rakennustyön toteuttaminen siitä kärsii. Jos asia ei korjaannu, on valvoja korvattava toisella henkilöllä. (YSE 1998, 60.6 §) Yleiset sopimusehdot myös määräävät, että valvojana ei ilman urakoitsijan suostumusta saa toimia saman alan urakoitsija tai tämän palveluksessa oleva henkilö. (YSE 1998, 60 §)

Konsultin ja rakennuttajan välinen sopimus perustuu yleensä konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin (KSE 1995). Asiantuntijaominaisuuden vuoksi konsultilta edellytetään sopimusehdoissa mainittujen vaatimusten lisäksi suoritusta koskevien lakien, asetusten, valtioneuvoston päätösten ja muiden määräysten tuntemista [3].

Konsulttitoiminnan yleisissä sopimusehdoissa konsultilta asiantuntijana vaaditaan saamansa tehtävän suorittamista sen edellyttämällä ammattitaidolla objektiivisesti, hyvää teknistä tapaa noudattaen ja ottaen huomioon asetetut tavoitteet. Konsultilta edellytetään myös pysymistä sekä taloudellisesti että muutoinkin riippumattomana hankkijoista, valmistajista, urakoitsijoista sekä muista tekijöistä, jotka voivat vaikuttaa hänen objektiivisuuteensa. Konsultti on velvollinen ilmoittamaan tilaajalle, jos hänen objektiivisuutensa saattaa kärsiä siitä, että tehtävä koskettaa konsultin omaa, tilaajan tai jonkun kolmannen etua. Konsultilta vaaditaan tehtävän suorittamisessa lisäksi yhteistyössä toimimista sopimuksessa mainittujen muiden konsulttien ja asiantuntijoiden kanssa sekä pätevyydeltään tehtävän suoritukseen sopivan henkilökunnan käyttöä. (KSE 1995, 3 §)

3 Valvojan tehtävät ja velvollisuudet

3.1 Tehtäväluettelon mukaiset tehtävät

Talonrakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelossa (RT 16-10746) on määritelty valvojan tehtävät ja valvontatyön suoritustapa. Tehtäväluettelossa on määritelty työmaavalvonnan pyrkimykseksi mahdollisimman kattava ja ennakoiva toiminta ra-

kennuttajan sekä asukkaan tai muun käyttäjän edun varmistamiseksi. Kyseinen suoritustapa voidaan tiivistää perehtymiseen, suunnitelmallisuuteen, ennalta ehkäisyyn ja edistävään toimintaan. Perehtymisellä tarkoitetaan selkeän käsityksen muodostamista työkohteesta ja halutusta lopputuloksesta tutustumalla hyvin urakka-asiakirjoihin. Suunnitelmallisuuteen kuuluu valvontasuunnitelman laatiminen, jotta valvontatyö on tehokasta ja taloudellista.

Menestyksenkäs valvontatyö edellyttää myös valvojalta ajoissa tehtyjä ilmoituksia tekemistään havainnoista. Se auttaa työmaalla tapahtuvien virheiden minimoimisessa ja ennalta ehkäisemisessä. Hyvään valvontatyön suoritustapaan kuuluu myös työn suoritusta edistävien tai sopimusasiakirjoja selventävien ohjeiden antaminen urakoitsijalle. Antamansa määräykset, luvat, ohjeet ja muut rakentamiseen liittyvät merkittävät seikat valvojan tulee antaa kirjallisesti, esimerkiksi merkinnällä työmaapäiväkirjaan. Vaikka valvoja ei johdakaan työtä urakoitsijan puolesta, on hänen viivytyksettä käytettävä valtuuksiaan ja harkintavaltansa virheellisen työn estämiseksi. Valvojan on myös pidettävä rakennuttaja tietoisena työmaan etenemisestä ja muista merkityksellisistä tapahtumista.

Tehtäväluettelossa on lueteltu talonrakennustyön työmaavalvojan keskeisimmät tehtävät. Sen mukaan tehtävät voidaan jakaa yleistöimenpiteisiin, ajalliseen valvontaan, tekniseen ja laadunvalvontaan, taloudelliseen valvontaan, dokumentointiin ja muihin valvontatoimenpiteisiin.

Yleistöimenpiteisiin kuuluvat tehtävät liittyvät pääasiassa rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuudesta huolehtimiseen, hankkeen sujuvan etenemisen varmistamiseen ja rakennuttajan edun valvomiseen. Yleistöimenpiteitä ovat esimerkiksi käytännön yhdyshenkilönä toimiminen hankkeen eri osapuolten välillä, valvontasuunnitelman laatiminen ja täydentäminen, tarvittavien lupien voimassa olon varmistaminen, suunnitelma-asiakirjojen tarkistaminen sekä suunnittelijoiden suoritettaman valvonnan seuranta. Valvojan tehtäviin kuuluu työsuoritusten seuraaminen ja vastaavan työnjohtajan työmaapäiväkirjan hyväksyminen. Valvoja kuittaa allekirjoituksellaan urakoitsijan päiväkirjamerkintöjen oikeellisuuden. Lisäksi valvoja kirjaa työmaapäiväkirjaan huomioita. Valvojan yleistöimenpiteisiin kuuluu myös työmaan turvallisuuden valvonta ja ympäristöhaittojen ehkäisy. Suunnitelma-asiakirjoihin liittyviä tärkeimpiä asioita ovat voimassa olevien suunnitelmien asianmukaisen ja oikea-aikaisen jakamisen varmistaminen sekä täydentävän suunnittelun tarpeen selvittäminen työmaan johdon kanssa. [1] Valvojan yleistöimenpiteisiin kuuluu myös rakennuskohteen vas-

taanottotarkastukseen liittyvät toimenpiteet, kuten ennakkotarkastukset.

Ajallisen valvonnan tavoitteena on varmistaa rakentamisen edistyminen ja valmistuminen sovituksessa ajassa. Valvonnan tehtäviin kuuluvat suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden aikataulutilanteen valvominen sekä työsuunnittelun, hankintojen, vastaanoton ja muiden toimenpiteiden oikea-aikaisen suorittamisen valvonta. Aikataulujen valvontaan kuuluu muun muassa aikataulujen yhteensopivuuden tarkistaminen, työsuoritusten aikataulussa pysymisen seuraaminen ja aikataulu-poikkeamien käsittelyyn osallistuminen. Aikatauluseurantaan kuuluu osatarkastusten, toimintakokoiden, koekäyttöjen ja välitavoitteiden seuranta. Valvojan tehtäviin kuuluu myös aikataulu-poikkeamien käsittely.

Teknisellä ja laadunvalvonnalla varmistetaan rakentamisen teknisesti oikea ja suunnitelmien mukainen suoritus, jolla saavutetaan sovittu lopputulos. Kyseisen valvonnan toimenpiteisiin kuuluvat muun muassa hankekohtaisten laatusuunnitelmien tarkistaminen sekä työsuoritusten, materiaalien, tarvikkeiden ja urakoitsijan laadunvarmistuksen valvominen. Työsuoritusten valvontaan kuuluvia asioita ovat työmallien teettäminen, suunnitelmien mukaisten työmenetelmien ja työolosuhteiden valvonta sekä työvaiheiden tarkoituksenmukaisen suoritusjärjestyksen seuranta. Mahdollisista rakennustyön tai materiaalien laadusta ilmenevistä vakavista virheistä valvojan on aina huomautettava urakoitsijalle kirjallisesti, esimerkiksi tekemällä huomautus työmaapäiväkirjaan.

Taloudellisella valvonnalla varmistetaan, että lascut perustuvat sopimuksiin ja tilattavat työt ovat oikein sekä kohtuudenmukaisesti hinnoiteltuja. Taloudellinen valvonta liittyy pääasiassa rakennuttajan maksuvelvollisuuden täyttämiseen, rakennuttajan edunvalvontaan sekä lisä- ja muutostötarjousten tarkistamiseen. Lisäksi valvontaan kuuluu esimerkiksi esitysten tekeminen kustannusten minimoimiseksi sekä taloudellisiin loppuselvityksiin ja niihin liittyvien selvityksien tekemiseen osallistuminen. Valvojan tehtäviin kuuluu lisä- ja muutostöiden sisällön, määrien sekä hintojen tarkastus. Kustannusperusteisissa urakkamuodoissa valvontaan kuuluu myös hankintamenettelyn seuranta, esimerkiksi materiaalilaskuja kuormakirjoihin vertaamalla, tuntilistoja tarkistamalla ja alihankintojen laskutusta seuraamalla.

Dokumentoinnin tarkoituksena on asioiden kirjaaminen ja tallentaminen myöhempää käyttöä varten. Valvojan tärkeimpiin dokumentointeihin liittyviin tehtäviin kuuluvat rakennuttajalle luovutettavien asiakirjojen vastaanottaminen, tarkastus ja niiden edelleen luovuttaminen työn valmistuttua.

Valvoja todentaa kokeiden, näytteiden ja valokuvien avulla tärkeitä rakennusvaiheita. Dokumentointiin kuuluu lisäksi muun muassa virheluetteloiden laatiminen, valvonnan kannalta olennaisten tapahtumien ja työmaatilanteen säännöllinen merkitseminen muistiin sekä kokeiden, näytteiden ja kuvien ottaminen tärkeistä rakennusvaiheista.

Muihin valvontatoimenpiteisiin kuuluvat sekä asuntotuotannon erityispiirteistä johtuvia että maarakennus- ja talotekniikkatöiden valvontatoimenpiteet. Asuntotuotannossa erityispiirteistä johtuvia valvontatoimenpiteitä ovat muun muassa osakkeenomistajien edunvalvonta, heidän asiantuntijanaan toimiminen, tarkastuksiin osallistuminen, asukkaiden puutelistojen asiallisuuden tarkastaminen ja työvoimavelvoitteen noudattamisen valvominen. Maarakennustöiden valvontatoimenpiteet liittyvät esimerkiksi louhintatöiden kiinteistökatsemuksiin, suojaustoimenpiteisiin, maa-aineksen laadun varmistamiseen sekä määrien mittaukseen. Talotekniikan toimenpiteitä puolestaan ovat muun muassa yleisvalvonnan hoitaminen, laitteiden ja komponenttien rakennuttajalla hyväksyttäväminen sekä asennustapojen, koekäytön, käytönopastuksen ja toimintakokoiden kriittinen seuranta.

3.2 YSE:n osoittamat tehtävät valvojalles

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa valvontaan suoraan liittyvät kohdat ovat 59–62 §. Lisäksi valvojalle liittyviä tehtäviä on määritelty osapuolten yhteisiä kokouksia ja toimituksia koskevissa ehdoissa (YSE 65–72 §), joissa valvoja voi toimia tilaajan edustajana.

Valvojan valtuudet urakoitsijan suuntaan määritetään urakka-asiakirjoissa. Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa määrätään tilaaja kirjallisesti ilmoittamaan urakoitsijalle toimivaltaiset edustajansa sekä heidän valtuutensa, jolloin urakoitsija voi käänntyä urakkasuoritusta koskevissa asioissa valtuutetun valvojan puoleen yhtä pätevästi, kuin jos asiassa olisi käännytty suoraan tilaajan puoleen. (YSE 1998, 59 §) Valvojan oikeuksiin ei kuulu ilman erillistä valtuutusta määrätä tai sopia muutoksia urakkaan. Lisä- ja muutostöiden tilaamiseen oikeutetut vastuuhenkilöt onkin nimettävä urakkasopimuksessa. Mikäli urakkaan liittyy useita valvojia, on osapuolten syytä täsmentää viimeistään ensimmäisessä työmaakokouksessa valvojen tehtäväalue ja toimivalta. Samoin on syytä täsmentää, kuka hyväksyy mahdolliset mallityöt ja mallitöiden hyväksymiseen liittyvät menettelytavat.

Valvojalla on oikeus tehdä tarkastuksia työsuorituspaikoissa sekä rakennustarvikkeiden ja -osien valmistuspaikoissa. Rakennusmateriaalien valmistuspaikoissa käyntiin saattaa olla tarve kriittisten materiaalien tai rakennusosien, kuten julkisivu-

menttien laadunvarmistuksen kannalta.

Valvonta voi olla luonteeltaan tarkastavaa tai kokeisiin ja mittauksiin perustuvaa. Kokeiden ja mittausten suorittamiseen valvojalla on oikeus korvauksetta käyttäen urakoitsijan laitteita ja kojeita. Valvojalla on myös oikeus käyttää valvontatyössä apuna urakoitsijan omien laadunvarmistustoimien tuottamia mittaus- ja tarkastustietoja.

Havaitessaan vakavan virheen on valvojan huomautettava asiasta urakoitsijalle. Määräyksellä välitetään tilanne, jossa urakoitsija toteuttaisi rakennustyötä virheellisellä tavalla liian pitkälle, kun virhe voitaisiin korjata huomautuksen tekemisellä jo riittävän aikaisessa vaiheessa. Valvojan asianmukainen toiminta myötävaikuttaa rakennushankkeen positiiviseen toteutumiseen [4]. Käytännössä virheestä ilmoitetaan välittömästi virheellistä työtä suorittavalle henkilölle ja niin pian kuin mahdollista vastaavalle työnjohtajalle. Lisäksi asia on saatettava urakoitsijan tietoon työmaakokouksen pöytäkirjaan tehtävällä merkinnällä tai muulla tavoin kirjallisesti. Virhe voi olla laadullisesti vakava, tai virheiden kertaantuminen muodostaa kokonaisuudessaan vakavan ongelman. Mikäli urakoitsija katsoo, että esitetty huomautus on sopimuksen vastainen tai epätarkoituksenmukainen, on hänen esitettävä asiasta vastahuomautus.

3.3 Sopimusoikeudelliset velvollisuudet

Tehtävälueitteloiden ja yleisten sopimusehtojen lisäksi valvojalle tulee rakennuttaja-urakoitsija välisestä sopimussuhteesta johtuvia yleisiä sopimusoikeudellisia velvollisuuksia. Merkittävien sellainen sopimusoikeudellinen velvollisuus on lojaliteettivelvollisuus, joka rakennusurakassa ilmenee pääasiassa tiedonanto- ja myötävaikutusvelvollisuuden välityksellä. Lojaliteettivelvollisuus tarkoittaa sopimussuhteissa osapuolten velvollisuutta kiinnittää huomiota myös toisen osapuolen etuihin kohtuullisin määrin niin, että omat sopimuksen tuottamat oikeudet eivät kuitenkaan liika vaarannu. Sopijakumppanin erehdystä ei esimerkiksi saa tietoisesti käyttää hyväksi, vaan tapahtuneesta virheestä tai erehdyksestä on ilmoitettava, jotta toinen osapuoli voisi reagoida siihen tai välttää vahingon [3]. Lojaliteettivelvollisuus korostaa sopimuksen yhteistointalunnetta, osapuolten yhdenvertaisuutta ja sopijapuolten tiedollista tasavertaisuutta.

Yksi tärkeimmistä valvonassa vaikuttavista seikoista on lojaliteettivelvollisuuden asettama tilaajan vilpittömän mielen vaatimus. Vilpiton mieli on sopimusoikeuden käsite, jolla tarkoitetaan sitä, ettei henkilö tienny jostakin asiantilasta, johon hänen olisi siitä tietäessään pitänyt reagoida. Jos hänen ei voi olettaa tietävän kyseisestä asiantilasta huolellisen harkinnan jälkeenkään, käytetään käsi-

tettä perusteltu vilpittömän mielen mielen vaatimuksen perusteella valvojan on ilmoitettava urakoitsijalle ollessaan tietoinen tämän suoritusvirheestä tai urakoitsijan kannalta merkityksellistä riskistä. Mikäli valvoja ei näin tee, voidaan häntä pitää vilpillisessä mielessä toimineena ja täten sopimusrikkomukseen syyllistyneenä [2]. Vilpittömän mielen suoja lisää se, että henkilö toimii lähtökohteisesti vilpittömässä mielessä, ja siksi vilpittömän mielen puuttumiseen vetoavalla on todistustaakka vilpillisessä mielessä toimimisesta.

Perusteltuun vilpittömään mieleen sisältyy selonottovelvollisuus, joka edellyttää sopimuksen osapuolelta aktiivisuutta ja omatoimisuutta rakennuskohteeseen liittyvien sekä muuten sopimusveloitteen suorittamisen kannalta tarpeellisten tietojen hankinnassa. Se tarkoittaa, että rakennustyön valvojalla on asiantuntijana velvollisuus ottaa tietystä määrin selvää työsuoritukseen liittyvistä tärkeistä asioista ja olosuhteista täyttääkseen perustellun vilpittömän mielen vaatimuksen. Selonottovelvollisuus on laajimmillaan, kun yritys käyttää valvontaan ulkopuolista tahoja, jonka erityisosaamista valvonta on. Jos valvoja kuitenkin suorittaa valvontaa muiden töidensä ohella ja ilman erityistä osaamista alalta, selonottovelvollisuutta ei voida pitää yhtä laajana kuin asiantuntijan toimiessa valvojana [2].

Tiedonantovelvollisuus on lojaliteettivelvollisuuteen perustuva velvoite, jonka mukaan sopimussuhteen toiselle osapuolelle on annettava oikeat ja riittävät tiedot tämän kannalta merkityksellisistä seikoista. Tiedonantovelvollisuuden lähtökohdana pidetään sitä, että sopijapuolten on voitava luottaa toisen osapuolen antamiin tietoihin, määräyksiin ja ohjeisiin. Siitä syystä tiedonantovelvollisuus koskee ainoastaan tosiasioita, ja oletukset jäävät veloitteen ulkopuolelle. Jos sopijapuoli kuitenkin antaa toiselle osapuolelle tiedon, josta ei ota vastuuta, on vastuuta rajoittavan lauseen oltava selkeä ja nimenomainen niin, että tiedon saava osapuoli voi ottaa asianmukaisesti huomioon sen, että tieto on ainoastaan suuntaa antava [3]. Tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi vaaditaan tietojen antamista sellaisessa muodossa ja sellaisella tavalla, että vastapuoli myös ymmärtää saamansa tiedot. Pelkkä muodollinen tietojen antaminen ei siis riitä, vaan myös vastaanottajan asiantuntemus on otettava huomioon tietoja annettaessa.

Rakennusurakassa sopijapuolille on asetettu myötävaikutusvelvollisuus, jolla tarkoitetaan osapuolten velvollisuutta edistää mahdollisuuksiensa mukaan sopimussuhteen onnistumista ja sopimus-kumppanin sopimuksen täyttämismahdollisuuksia. Myötävaikutusvelvollisuudelle ja lojaliteettivelvollisuudelle yhteistä on sopimussopuolten yhteistoi-

minnan korostuminen osana sopimusvelvoitetta. Myötävaikutusvelvollisuus kuitenkin palvelee pääasiassa velvoitetun omaa etua, kun taas lojaliteettivelvollisuudessa korostuu yhteisen edun edistämisen vastapuolen etua suojaamalla [4].

Tilajaan myötävaikutusvelvollisuus suhteessa urakoitsijaan on luonteeltaan suorituksen edellytyksiä luovaa tai ylläpitävää ja siten edellytys sille, että urakoitsija voi täyttää sopimuksenmukaiset velvollisuutensa. Esimerkkinä myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnistä on tilanne, jossa valvoja ei tee urakoitsijalle huomautusta ollessaan tietoinen tämän suorituksessa olevasta virheestä. Urakoitsijan huomauttaminen palvelisi tilajaan etua, koska silloin virheetön suoritus saataisiin aikaiseksi mahdollisimman varhaisessa vaiheessa jolloin tilaaja saisi suorituksesta mahdollisimman suuren käyttöhyödyn. Kyseisessä tilanteessa huomautuksen tekeminen palvelisi myös urakoitsijan etua tämän välttyessä virheestä aiheutuvilta ylimääräisiltä kustannuksilta [2].

4 Valvontaan liittyvät vastuut

4.1 Valvontaan liittyvät tilajaan vastuut

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan perusvastuu rakentamisesta sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Hänen vastuullaan on siten myös rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta huolehtiminen. Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) on määritelty työmaan valvontatehtävän suorittamiseen liittyviä tilajaan vastuuta. Vastuut perustuvat tilajaan myötävaikutusvelvollisuuteen [5].

Tilajaan taholta suoritettu valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta, ellei tilaaja jätä huomauttamatta havaitsemastaan vakavasta virheestä urakoitsijan työsuorituksessa. Mikäli vakava virhe on ollut niin ilmeinen, että tilajaan, käytännössä valvojan, olisi se tullut kohtuuden mukaan havaita, eikä tilaaja ole virheestä urakoitsijalle huomauttanut, on tilaaja vastuussa omaa tuottamastaan vastaavalta osin virheen aiheuttamista lisäkustannuksista ja vahingoista. Vastuu ei kuitenkaan siirry, jos virhe on aiheutunut urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, väittämättä jääneestä suorituksesta tai laadunvarmistuksen oleellisesta laiminlyönnistä. (YSE 1998, 62 §)

Tilajaan valvontatehtävän suorittamiseen läheisesti liittyviä vastuuta ovat lisäksi vastuu antamistaan määräyksistä ja ohjeista sekä hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista. Lisäksi tilaajan vastuussa lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräys-

ten noudattamisesta oman suorituksensa osalta. (YSE 1998, 24 §)

4.2 Valvojan vastuut

4.2.1 Valvoja tilajaan omasta organisaatiosta

Kun valvoja kuuluu tilajaan omaan organisaatioon, korkein oikeus (KKO) on ratkaisuissaan yksimielisesti sulkenut pois työntekijän sopimusperusteisen vastuun työnantajan sopimuskumppanille, eli tässä tapauksessa valvojan vastuun urakoitsijalle. Valvojana toimiva tilajaan työntekijä ei siis ole millään perusteella henkilökohtaisesti vastuussa urakoitsijalle, vaan tilajaan ja urakoitsijan välisessä sopimussuhteessa tilajaan on katsottu vastaavan urakoitsijalle valvojana toimivan työntekijänsä aiheuttamista vahingoista. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan sopijapuoli vastaa alaistensa ja asiantuntijoidensa töistä ja toimenpiteistä. (YSE 1998, 24.3 §)

Valvojana toimiva tilajaan työntekijä on antamistaan ohjeista ja määräyksistä vastuussa toimeksiantajalleen eli tilaajalle. Vahingonkorvauslain mukaan työntekijän on korvattava tahallaan aiheuttamansa vahinko pääsäännön mukaan täysimääräisesti työnantajalle. Työntekijän korvausvastuu edellyttää kuitenkin lievää ankarampaa vahingontuottamusta, eikä vastuuta voida ulottaa sitä laajemmalle edes etukäteen sopimalla. Vahingon aiheuttanut työntekijä voidaan velvoittaa maksamaan työnantajalle enintään työnantajan vahingonkäsijälle maksama määrä. Vaikka valvojan vastuu urakoitsijalle onkin suljettu pois, on valvoja työnantajalleen vastuussa ainakin tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta johtuvalla toiminnallaan aiheuttamastaan vahingosta [2].

4.2.2 Valvoja tilajaan ostamana palveluna

Jos valvoja on tilajaan ostaman konsulttipalvelun konsultti toimii hän tilajaan edustajana suhteessa urakoitsijaan. Tällöin tilaajaa ja valvojaa pidetään veloitteasemien osalta yhtenä ja samana osapuolena urakoitsijan suhteen, eikä valvojan henkilökohtainen vastuu urakoitsijalle poikkea tilanteesta, jossa valvojana toimisi tilajaan työntekijä. Valvojana toimiva konsulttinaan ei siis ole suorassa sopimussuhteessa urakoitsijan kanssa eikä siksi henkilökohtaisesti vastuussa urakoitsijalle.

Valvojana toimivan konsultin vastuu tilaajalle määritellään valvontaa koskevassa valvontasopimuksessa [3]. Kyseinen sopimus ja siksi myös konsultin vastuu perustuu yleensä konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin (KSE 1995). Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen sisältämän pääsäännön mukaan tulee konsultin asiantuntijana suorittaa saamansa tehtävä sen edellyttämällä ammattitaidolla objektiivisesti ja hyvää teknistä tapaa

noudattaen sekä yhteisesti asetetut tavoitteet huomioon ottaen. (KSE 1995, 3.1.1 §) Valvojan vastuuta tarkasteltaessa on lähdettävä siitä, että tilaajan on voitava luottaa ammattimiehenä esiintyvän konsultin suoritukseen. Konsultilta voidaan ammattimiehenä edellyttää yksittäistapauksissa varsin ankaraa vastuuta [3].

Konsultti on vastuussa siitä, että hänen luovuttamansa suunnitelma tai suoritettava tehtävä on sopimuksen mukainen ja täyttää voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomais määräysten vaatimukset. (KSE 1995, 3.2.1 §) Konsultti on valvontaa koskevassa sopimuksessa ja konsulttitoiminnan yleisissä sopimusehdoissa määritellyllä tavalla vastuussa niistä tilaajalle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat konsultin tekemistä virheistä tai laiminlyönneistä. (KSE 1995, 3.2.2 §) Konsultin tilaajalta toimenpiteilleen tai suunnitelmilleen saama hyväksyntä ei vapauta häntä vastuusta. (KSE 1995, 3.2.6 §) Konsultti vapautuu kuitenkin vastuusta, jos tilaaja on vaatinut käytettäväksi uusia rakenteita tai menetelmiä taikka vaatinut muutoksia konsultin suunnitelmiin ja toimenpiteisiin ja konsultti on etukäteen kirjallisesti esittänyt, että tästä aiheutuu sellaisia lisäriskejä, joista hän ei ota vastuuta. (KSE 1995, 3.2.7 §)

Konsultilta vaadittava vahingonkorvaus voi olla enintään konsultille maksettavan kokonaispalkkion suuruinen, ellei vahingonkorvauksen määräästä ole sopimuksessa erikseen sovittu. Rajoitus ei kuitenkaan koske tapauksia, joissa kyseessä on törkeä tuottamus tai tahallisuus. Jos valvoja ei ole puuttanut sellaisiin urakoitsijan tekemiin virheisiin ja laiminlyönneihin, jotka olisivat olleet kohtuudella havaittavia ja tästä aiheutuu tilaajalle vahinkoa, joutuu valvoja vahingonkorvausvastuuseen. Tällaisessa tapauksessa valvojan vastuu tilaajalle on yhteisvastuullista virheeseen syyllistyneen urakoitsijan kanssa ja tilaaja voi periä korvauksen itselleen koituneesta vahingosta sekä valvojalta että urakoitsijalta [2]. Konsultin vahingonkorvausvastuu on rajattu koskemaan ainoastaan välittömiä vahinkoja, eikä konsultti siksi ole vastuussa sellaisesta vahingosta kuin tuotannon tai liikevaihdon vähentymisestä tai keskeyttämisestä tai muusta tulon menetyksestä. (KSE 1995, 3.2.3 §)

Valvojana toimivan konsultin vastuu on voimassa, kunnes hänen tehtävänsä perusteella toteutettu työ on hyväksytty urakoitsijan takuuajan vakuuden vapauttavan tai vastaavan tarkastuksen perusteella. Konsultti on kuitenkin vastuussa edellämaitun vastuuajan jälkeenkin vioista ja puutteista, joiden tilaaja voi näyttää aiheutuneen tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönneistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta. (KSE 1995, 3.2.5 §)

5 Yhteenveto

Rakennusurakan onnistumisen kannalta työmaa-valvonnalla on suuri merkitys. Työmaa-valvojan tärkein velvollisuus on valvoa ja edistää rakennuttajan edun toteutumista työmaalla. Työmaa-valvoja toimii työmaalla rakennuttajan edustajana ja laadullisen sekä taloudellisen valvonnan suoritamisen lisäksi raportoi rakennuttajalle mahdollisista työsuorituksen ongelmista ja riskitekijöistä. Rakennuttajan ja urakoitsijan välisen urakkasopimuksen yhteistoiminnallisen luonteen vuoksi työmaa-valvojan velvollisuudet sekä tehtävät perustuvat varsin pitkälti tiedonanto- ja myötävaikutusvelvollisuuteen. Valvoja on tilaajan edustajana velvollinen huomauttamaan urakoitsijaa havaitsemastaan virheestä tai riskitekijästä sekä muuten edistämään parhaansa mukaan urakoitsijan mahdollisuuksia täyttää sopimusveloitteensa.

Valvonta ei kuitenkaan ole ainoastaan tarkastusluonteinen toimi, jossa pääpaino on virheiden ja puutteiden etsimisellä. Valvonta toimii myös ennaltaehkäisevänä ja urakoitsijan toimintaa ohjaavana tehtävänä. Asianmukainen ja toimiva valvonta edellyttää systemaattista ja suunniteltua toimintatapaa, jossa keskeisenä työkaluna on valvontasuunnitelma.

Lähteet

- [1] Kankainen J., Kuoppamäki A. 1999. Urakan työmaa-valvonta. Espoo: Teknillinen korkeakoulu, Rakentamistalouden laboratorio, raportti 177. 76 s. ISBN 951-22-4472-1.
- [2] Prähl J. 2003. Urakkasuorituksen valvonta ja valvojan tahon vastuu. Saatavissa: <http://edilex.fi/lakikirjasto/asiantuntijakirjoitukset/arkisto/>
- [3] Liuksiala A. 2004. Rakennussopimukset, Käytännön käsikirja. 6. uusittu painos. Helsinki: Rakennustieto Oy. 599 s. ISBN 951-682-741-1.
- [4] Mähönen J. 2001. Lojaliteettivelvollisuus ja muut periaatteet. Ari Saarnilehdon, Mika Hemmon ja Leena Kartion teoksessa: Varallisuus oikeus, Helsinki: WSOY. 1275 s. ISBN 951-670-008-X.
- [5] Kankainen J., Junnonen J.-M. 2001. Rakennuttaminen. Helsinki: Rakennustieto Oy. 144 s. ISBN 951-682-631-8.