

Konkurssi ARA-hankkeessa

*Selvitys pääurakoitsijan konkurssin aiheuttamista
toimenpiteistä ARAn sekä tilaajan kannalta*



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Sisällysluettelo

1. ARAn esittely

2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät

3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset
viimeiseltä viideltä vuodelta

4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu
urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?

5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa
pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta

6. Yrityssaneeraustilanteet

7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan
konkurssitilanteessa

8. Yhteenveto ja johtopäätökset



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan.
- ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA on myös mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua.



Selvitystyö tehtiin ARAn ja Boost Brothers Oy:n yhteistyönä

- Tämän ARAn kehittämisrahoitushankkeen on toteuttanut Boost Brothers oy yhteistyössä ARAn henkilöstön kanssa
- Boost Brothers on 35 henkilöä työllistävä rakennuttamisen palveluihin ja kehittämiseen erikoistunut yritys, joka vastannut aineiston tuottamisesta sekä haastatteluiden toteuttamisesta
- Toimeksianto on suoritettu 1.10.2023-29.2.2024 välisenä aikana



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Sisällysluettelo

1. ARAn esittely
- 2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät**
3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeiseltä viideltä vuodelta
4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?
5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta
6. Yrityssaneeraustilanteet
7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa
8. Yhteenveto ja johtopäätökset



Selvityksen taustalla on kasvanut konkurssitapausten riski rakennusosalalla

- ARA rahoittaa vuosittain merkittävän määrän asuntorakentamiskohteita
- Suhdannetilanteesta johtuen riski konkurssitapauksille myös ARA-hankkeissa on kasvanut
 - Yksittäisiä pääurakoitsijan konkurssitapauksia on vuosien varrella ollut joitakin
- Selvityksen tarkoituksena on tuottaa käytännön ohje ARAn ja tilaajina toimivien ARA-yhteisöjen käyttöön pääurakoitsijan konkurssin varalle
- Tämä selvitys on aloitettu syys-marraskuussa 2023 ja sitä on jatkettu vuoden 2024 maaliskuuhun asti päivittämällä aineistoa sekä lisäämällä oma luku puukerrostalojen maksuerä- ja vakuusasioista

Selvityksen tavoitteena oli vastata seuraaviin tutkimuskysymyksiin

1. Mitä pääurakoitsijan konkurssitapauksia on löydettävissä viimeisten viiden vuoden ajalta? Millaisia syitä ja seurauksia näihin tapauksiin on liittynyt?
2. Miten urakkasopimuksissa ja niiden liitteissä on otettu huomioon konkurssitilanteet?
3. Miten ARA-yhteisön tulisi toimia, jos tunnistaa urakan aikana pääurakoitsijan vaikeuksia selvittää hankkeesta?
4. Millainen on tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa? Mitä asioita ohjeeseen sisältyy, ja mitä tulisi ottaa huomioon?
5. Mitä asioita konkurssiohjeessa olisi otettava huomioon juridiikan kannalta?

Tilastokeskuksen mukaan rakennusalan konkurssitapaukset ovat viimeisen vuoden aikana lähteneet jyrkkään nousuun

- Vuonna 2023 rakennusosalalla pantiin vireille 782 konkurssia
- Vastaava luku vuonna 2022 on 564. Konkurssitapausten määrä on siis noussut noin 39 % vuoteen 2022 nähden. [1]
- Myös selvityksen aikana konkurssiin on hakeutunut liikevaihdoltaan merkittäviä rakennusalan yrityksiä, kuten Jukkatalot Oy, Siklatilat Oy ja Lehto Groupin rakennusliiketoiminnan tytäryhtiöt

Rakennusalan konkurssitapaukset kuukausittain (2019-2023)



Vaikkeudet näkyvät erityisesti asuinrakentamisessa

- Asuinrakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä on pudonnut huhti-kesäkuun aikana 58 %. Rakennuslupia aikavälillä myönnettiin 62 % suhteessa edellisvuoden [2]
- Konkurssit ovat koskeneet laajasti erilaisia rakennusosalalla toimivia yrityksiä, kuten pientalovalmistajia, rakennustuote- ja materiaalityöntekijäitä, pääurakoitsijoita sekä pienempiä osaurakoitsijoita
- Urakoitsijan konkurssi saattaa aiheuttaa huomattavia ongelmia myös muille rakennusprojektissa mukana oleville osapuolille tilaaja, rahoituslaitos ja loppuasiakas mukaan lukien

Selvitys suoritettiin kirjallisuuskatsauksena sekä puolistrukturoiduilla haastatteluilla

- Kirjallisuuslähteinä käytettiin pääasiassa YSE 1998:aa, konkurssilakia sekä lukuisia rakennuslehden ja muiden uutissivustojen artikkeleita, joissa käsitellään konkurssitapauksia
- Haastattelut kestivät noin puoli tuntia ja aineisto toimitettiin etukäteen
 - Osa haastattelukysymyksistä sisälsi avoimen vastauksen lisäksi kouluarvosanoin (4-10) arvosteltavan väitteen
 - Haastattelukysymykset löytyvät tämän selvityksen liitteistä
- Tämän lisäksi selvitykseen kuului viidentoista ARA-kohteen pääurakan maksuerätaulukon analysoiminen



Selvityksen aikana haasteltiin kymmentä kiinteistö- ja rakentamisalaan sekä ARA-hankkeisiin liittyvää sidosryhmätahoa

- Haastattelut toteutettiin vuoden 2023 syksyllä, haastateltavat kuuluivat seuraaviin sidosryhmiin:
 - Urakoitsijat
 - Tilaajat
 - Juristit
 - Rahoituslaitos
- Haastatteluissa priorisoitiin sidosryhmiä, joiden katsottiin olevan selvityksen kannalta merkityksellisimpiä
- Haastateltavat valittiin aihealueen asiantuntemuksen sekä työkokemuksen perusteella selvityksen ohjausryhmän toimesta



Haastateltavien sidosryhmähenkilöiden lista

Henkilö	Sidosryhmä
Asiantuntija 1	Urakoitsijat
Asiantuntija 2	Tutkimus
Asiantuntija 3	Urakoitsijat
Asiantuntija 4	Tilaajat
Asiantuntija 5	Juridiikka
Asiantuntija 6	Juridiikka
Asiantuntija 7	Juridiikka
Asiantuntija 8	Rahoitus
Asiantuntija 9	Tilaajat
Asiantuntija 10	Konsultit



Selvitystä jatkettiin työpajoilla sekä puukerrostalojen maksuerä- ja vakuusasioilla

- Työpajojen tarkoituksena oli saattaa konkurssitilanteen toimintaohje lopulliseen muotoon, joka palvelisi aidosti ARA-yhteisöjä konkurssitilanteessa
 - Työpajoihin osallistuneilla henkilöillä on kokemusta konkurssitilanteen läpiviemisestä tilaajan roolissa
- Puukerrostalojen maksuerä- ja vakuusasioiden käytäntöjä varten haastateltiin kahdeksaa puukerrostalorakentamisesta kokemusta omaavaa tahoa



Puukerrostalo-osion haastateltavien sidosryhmähenkilöiden lista

Henkilö	Sidosryhmä
Asiantuntija 1	Tilaajat
Asiantuntija 2	Tilaajat
Asiantuntija 3	Tilaajat
Asiantuntija 4	Urakoitsijat
Asiantuntija 5	Tilaajat
Asiantuntija 6	Urakoitsijat
Asiantuntija 7	Tilaajat
Asiantuntija 8	Tilaajat



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Sisällysluettelo

1. ARAn esittely
2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät
- 3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeiseltä viideltä vuodelta**
4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?
5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta
6. Yrityssaneeraustilanteet
7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa
8. Yhteenveto ja johtopäätökset



Liikevaihdoltaan merkittävimmät pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeisen viiden vuoden aikana*

Organisaatio (konkurssivuosi)	Liikevaihto (M€)
Siklatilat Oy (2023)	107
Jukkatalot Oy (2023)	95
Sisco Oyj (2019)	53
Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy (2021)	53
R4 Korjausurakointi Oy (2023)	40
Rakennustoimisto V.O.Mattila Oy (2019)	29
Rakennus Omera Oy (2019)	28
Saagatalot Oy (2023)	28
Rakennusliike Jusmar Oy (2023)	28
Visura Oy (2023)	24

Yleisimmät syyt pääurakoitsijoiden konkurssitapauksiin ovat pandemia, inflaatio sekä nousseet korot

- Media-analyysin mukaa yleisimmät syyt liittyvät pandemiaan, inflaatioon sekä nousseisiin korkoihin
- Edellä mainitut tekijät yhdistettynä tämän hetkiseen asuntojen heikkoon kysyntään ovat nostaneet konkurssitapausten määriä
 - Urakoitsijoiden omistuksessa saattaa olla myymättömiä asuntoja, mikä kuormittaa heidän talouttaan
 - Materiaalien hintojen nouseminen vaikuttaa erityisesti pitkäaikaisissa indeksiin sitomattomissa urakoissa
- Yhtenä syynä mainittiin myös yrityksen kokoon nähden tehdyt merkittävät ja epäonnistuneet investoinnit



Pääurakoitsijan konkurssi aiheuttaa usein myös harmia loppukäyttäjille, mikä osaltaan aiheuttaa tilaajalle lisätyötä

- Useimmilla konkurssiin asetetulla yrityksillä jäi urakoita kesken
 - Joidenkin yritysten kohdalla saatetaan puhua monista kymmenistä kohteista
- Pääurakoitsijan talousvaikeuksien aikana rakennetut asunnot saattavat olla vakavasti puutteellisia. Tästä aiheutuu mm. ylimääräisiä kuluja ja laatuheikennyksiä
- Uusi urakoitsija ei suostu ottamaan vastuuta jo tehdystä työstä, mikä on ongelmallista myös takuuajalla huomattujen puutteiden kannalta



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Sisällysluettelo

1. ARAn esittely
2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät
3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeiseltä viideltä vuodelta
- 4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?**
5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta
6. Yrityssaneeraustilanteet
7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa
8. Yhteenveto ja johtopäätökset



Konkurssin määritelmä

- Konkurssi on oikeudellinen menettely, joka koskee tilannetta, jossa velallinen ei pysty selviytymään veloistaan
- Tässä prosessissa velallisen omaisuutta käytetään velkojen maksamiseen
- Tuomioistuin päättää konkurssiin asettamisesta joko velallisen tai velkojan hakemuksesta (Konkurssilaki 120/2004)

Konkurssiin asettamisen edellytykset

- Konkurssilain (120/2004) mukaan konkurssiin voidaan asettaa seuraavien asioiden perusteella:
 - Muuten kuin tilapäinen maksukyvyttömyys
 - Velkojan vaatimuksesta
 - Oletus maksukyvyttömyydestä
 - Ylivelkaisuus
- Velallista ei voida asettaa velkojan hakemuksesta konkurssiin mikäli velallisella on velkojan saatavaa turvaava vakuus

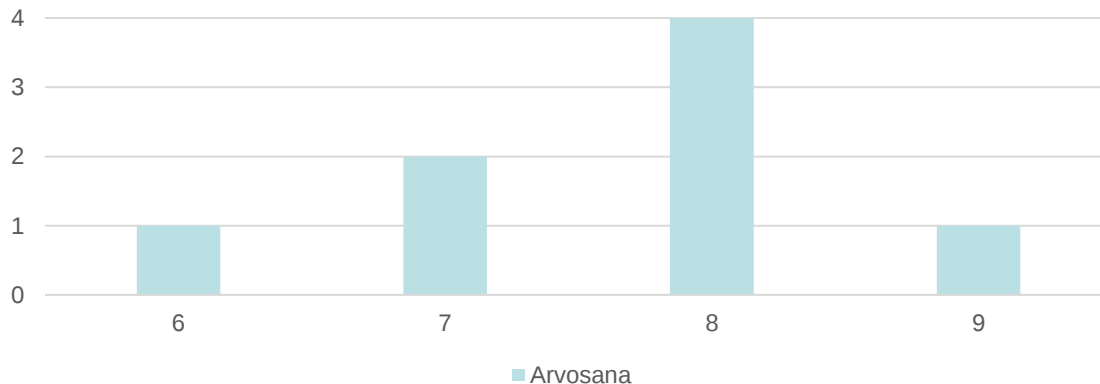
Konkurssin raukeaminen

- Mikäli konkurssipesän käytettävissä olevat varat eivät riitä kattamaan konkurssimenettelyn aiheuttamia kustannuksia, eikä kukaan velkojista ota kustannuksia vastatakseen, konkurssi raukeaa (Konkurssilaki 120/2004).
- Konkurssin rautessa konkurssipesän varat siirtyvät ulosottoviranomaiselle, joka jakaa varat velkojien kesken

Haastateltavat kokivat, että konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksissa melko hyvin

- *“Konkurssitilanteet on otettu yleisesti hyvin huomioon, mutta kukaan ei ole kunnolla valmistautunut konkurssiin sopimuksellisesti” – Asiantuntija 1*

Kuinka hyvin urakkasopimuksissa ja niiden liitteissä on otettu konkurssitilanteet huomioon? (4-10) n=8





Haastateltavat kokivat, että YSEllä ja maksuerätaulukkoilla on suuri merkitys pääurakoitsijan konkurssitilanteessa

- YSEssä on hyvät ja käytönnönläheiset pykälät pääurakoitsijan konkurssin varalle. On huomioitava, että konkurssilainsäädäntö menee pätevämpänä YSE-määräysten edelle, mikä vaikuttaa menettelyyn
- Toisena tärkeänä asiana esiin nostettiin maksuerätaulukot
 - Konkurssitilanteeseen varautumiseksi ja tilanteesta selviämiseksi auttaa oikeasuhtainen maksuerätaulukko, jossa maksuerät vastaavat urakkasuorituksen kertymää



YSE 1998:ssa konkurssitilanteet on otettu huomioon seuraavasti

- 36 § : Urakoitsijan vakuudet tilaajalle
- 79 § : Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys
- 82 § : Työmaan haltuunotto sekä tavaran ja välineiden käytön korvaaminen
- 83 § : Tilisuhteiden selvittäminen
- 87 § : Urakan saattaminen loppuun takaajan toimesta

- Kutakin pykälää on avattu tarkemmin seuraavilla kalvoilla

YSE 1998:ssa konkurssitilanteet on otettu huomioon seuraavasti

- 36 § : Urakoitsijan vakuudet tilaajalle
 - Urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle 10 % rakennusaikaisen vakuuden, joka on annettava ennen kuin yhtäkään maksuerää suoritetaan
 - Vakuus voidaan asettaa myös tätä suuremmaksi, mikäli urakkasopimuksessa on näin sovittu



YSE 1998:ssa konkurssitilanteet on otettu huomioon seuraavasti

- 79 § : Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys
 - Pykälän mukaan tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus, mikäli urakoitsija asetetaan konkurssiin
- HUOM! Konkurssilain 3 luvun 8 § :n mukaan konkurssipesälle on varattava mahdollisuus saattaa urakka loppuun, mikä on otettava huomioon
 - Tässä kohtaa YSEssä on ristiriita suhteessa pätevämpään konkurssilakiin

YSE 1998:ssa konkurssitilanteet on otettu huomioon seuraavasti

- 82 § Työmaan haltuunotto sekä tavaran ja välineiden käytön korvaaminen
 - Tilaajalla tai takaajalla on oikeus ottaa välittömästi rakennustyömaa haltuun kaikkine rakennuksineen ja rakennustavaroineen, mikäli konkurssipesä ei sitoudu urakkaan
 - Urakoitsijalle tai konkurssipesälle on suoritettava käypä korvaus joko rakennustavaran hintana tai vuokrana siltä osin, kun tämä ei ole sisältynyt urakkahintaan tai tullut muulla tavalla huomioon otetuksi
 - Työmaalla on suoritettava katselmus, jossa selvitetään mm. tavaroiden omistajat sekä niiden arvo sekä todetaan työmaan valmiusaste

“Saattaa olla järkevä järjestää vartionti, sillä aliurakoitsijoilla on suuri kiusaus käydä hakemassa tavarat pois työmaalta, vaikka tavarat eivät heille enää kuulu” – Asiantuntija 9

- Järjestä siis työmaalle heti vartionti!

YSE 1998:ssa konkurssitilanteet on otettu huomioon seuraavasti

- 82.1 § Työmaan haltuunotto sekä tavarán ja välineiden käytön korvaaminen [3]
 - Työmaan haltuunottoa koskeva pykälä on ristiriidassa yleisten säädösten kanssa, jotka koskevat konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta
 - Lähtökohtaisesti velallinen ei voi määräämistoimin huonontaa konkurssipesänsä lakiin perustuvaa oikeusasemaa, joten etukäteinen sopimusehto ei sitone urakoitsijan konkurssipesää ainakaan, jos ehto suosii tilaajaa muiden velkojien kustannuksella
 - Usein kuitenkin kyseinen sopimusehto ei suosi tilaajaa, vaan saattaa olla jopa muille velkojatahoille hyödyksi
 - Mikäli tilaajalle aiheutuisi vahinkoa siitä, että pesä kieltäytyy luovuttamasta tilaajalle välittömästi tarvittavaa tavaraa käypään hintaan, saatetaan vahingon aiheuttajaksi katsoa konkurssipesä. Tällöin tilaajalla on oikeus vaatia vahingonkorvauksia

YSE 1998:ssa konkurssitilanteet on otettu huomioon seuraavasti

- 83 § : Tilisuhteiden selvittäminen
 - Urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle kaikki ne sopimuksen purkamisen johdosta aiheutuvat kustannukset, jotka rakennustyötä loppuun saattaessa ylittävät sovitun urakkahinnan
 - Urakoitsijan hyväksi on laskettava suoritettua työtä vastaava korvaus ottaen huomioon vähennyksenä työn loppuunsaattamiskustannukset ja urakasopimuksessa tilaajalle aiheutuneet vahingot
 - Tilisuhteet järjestetään lopullisesti rakennustöiden valmistuttua, tarvittaessa myös aiemmin



YSE 1998:ssa konkurssitilanteet on otettu huomioon seuraavasti

- 87 § : Urakan saattaminen loppuun takaajan toimesta
 - Takaajalla on oikeus suorittaa urakka loppuun, mikäli työt suoritetaan sellaisen johdon alaisuudessa, jonka tilaaja voi kohtuudella hyväksyä
 - Takaajan oikeus on menetetty, jos se ei ilmoita halukkuudestaan 14 vuorokauden sisällä siitä, kun tilaaja on antanut takaajalle ilmoituksen



Myös urakkasopimuksen liitteenä olevalla maksuerätaulukon tasapainoisuudella voidaan pienentää konkurssin aiheuttamia riskejä

- Maksuerätaulukot eivät saa olla etupainotteisia, vaan niiden on mahdollisimman tarkasti seurattava eri työvaiheissa sitoutuvaa rahamäärää
- Toisaalta maksuerätaulukoiden on oltava kohtuullisia myös urakoitsijan kannalta, jotta heidän maksukykynsä säilyy
- Urakan aikana on tärkeä varmistaa jatkuvan seurannan avulla, että maksueriä ei makseta etukäteen
- Omistusoikeuden siirtyminen on määriteltävä sopimukseen riittävän selkeästi



Urakkasopimuksissa ja niiden liitteissä voitaisiin ottaa konkurssitilanteet paremmin huomioon seuraavasti

- Tarjouspyyntöihin määritetään vaatimuksia maksuerätaulukoille
 - Täytyy olla mitoitettu kyseisen urakan mukaan
- Omistusoikeuden siirtyminen määritetään sopimukseen riittävän selkeästi
- Suurempien vakuuksien vaatiminen
 - Haastateltavien mukaan YSEn 36 § :ssä mainittu kymmenen prosenttia ei välttämättä riitä kattamaan pääurakoitsijan konkurssista aiheutuvia kustannuksia. Tämä on kuitenkin hyvin riippuvainen urakan valmiusasteesta
- ARAn suositus on, että rakennusaikainen vakuus on pankki- tai rahatakaus. Nimitakauksia esim. emoyhtiön vakuuksia ei hyväksytä



YSEn ja konkurssilain ristiriidat tulee ottaa huomioon konkurssitilannetta hoitaessa

- YSE 79 § :n ehto urakkasopimuksen purkamisesta on ristiriidassa konkurssilain 3 luvun 8 § :n kanssa
- YSE 82.1 § :n ehto työmaan tavaroiden kuittaamisesta saatavia vastaan on konkurssilain vastainen ja konkurssipesää sitomaton, mutta yleisesti ehdon mukaan toimiminen on hyödyksi konkurssipesälle ja muille velkojille

Urakkamuodolla voi olla tilaajan kannalta vaikutusta konkurssin aiheuttamien riskien hallintaan

- Osa haastateltavista koki, että tilanne on konkurssin kannalta sama urakkamuodosta riippumatta. Enemmän vaikuttavat esimerkiksi suorituslaajuus ja hankintarajat
- Urakkamuodoissa on eroja esimerkiksi maksujärjestelyissä sekä tilaajan osallistumisessa hankkeeseen
 - Muissa kuin kiinteähintaisissa urakoissa maksuasioiden selvittäminen saattaa aiheuttaa ongelmia
 - Tilaaja voi saada nopeammin tietoa urakoitsijan vaikeuksista hankkeissa, joissa tilaaja on itse aktiivisesti mukana. Tällöin urakoitsija voi esimerkiksi lisätä valvontaa ja seurata urakan etenemistä tarkemmin
- Urakkamuodon valinnan ei kuitenkaan pidä perustua konkurssin aiheuttamien riskien hallintaan
- Haastateltavien näkemyksissä oli suurta hajontaa, kuten seuraavan sivun graafi osoittaa

Urakkamuodolla voi olla tilaajan kannalta vaikutusta konkurssin aiheuttamien riskien hallintaan



Yhteenveto luvusta 4 (1/2)

- Konkurssitilanteet on otettu huomioon urakkasopimuksen liitteenä olevissa rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) sekä maksuerätaulukkoissa.
- YSE 1998:
 - 36 § : Urakoitsijan vakuudet tilaajalle
 - 79 § : Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyyttömyys
 - 82 § : Työmaan haltuunotto
 - 83 § : Tilisuhteiden selvittäminen
 - 87 § : Urakan saattaminen loppuun takaajan toimesta

Yhteenveto luvusta 4 (2/2)

- Maksuerätaulukoiden huolellisella suunnittelulla voidaan vähentää konkurssin aiheuttamia riskejä
 - Maksuerätaulukoiden ei tule olla etupainotteisia ja niiden on seurattava mahdollisimman tarkasti työmaan valmiusastetta
 - Mitoitettava aina urakan mukaisesti
 - Maksueriä ei saa maksaa ennen kuin maksuerän mukainen työ on suoritettu
- Urakkamuodoilla voi olla tilaajan kannalta vaikutusta konkurssien aiheuttamien riskien hallinnassa, mutta urakkamuodon valinnan ei lähtökohtaisesti tule perustua tähän
 - Muissa kuin kiinteähintaisissa urakoissa maksuasioiden selvittäminen saattaa aiheuttaa ongelmia
 - Tilaaja voi saada nopeammin tietoa urakoitsijan vaikeuksista hankkeissa, joissa tilaaja on itse aktiivisesti mukana. Tällöin urakoitsija voi esimerkiksi lisätä valvontaa ja seurata urakan etenemistä tarkemmin



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Sisällysluettelo

1. ARAn esittely
2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät
3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeiseltä viideltä vuodelta
4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?
- 5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta**
6. Yrityssaneeraustilanteet
7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa
8. Yhteenveto ja johtopäätökset

Pääurakoitsijan vaikeuksista selvitä hankkeesta voidaan saada viitteitä jo ennen konkurssia

- Urakoitsijan maksuvaikeuksista ja maksukyvyttömyydestä voi esiintyä viitteitä julkisesti saatavilla olevista tiedoista
 - On otettava huomioon, että julkiset tiedot ovat usein viiveellisiä
- Vaikeudet saattavat näkyä erityisesti myös aliurakoitsijoiden tyytymättömyytenä, jos pääurakoitsija on jättänyt heidän laskujaan maksamatta
- Urakoitsijan ehdotusta maksuerien maksamisesta etukäteen voidaan pitää myös merkinä vaikeuksista. [4]



Haastatteluiden perusteella viitteet näkyvät myös puutteina työmaan jokapäiväisessä toiminnassa

- Työmaa ei edisty ja pääurakoitsijaan on vaikea saada yhteyttä
- Työmaa-aikataulu ei vastaa todellisuutta
- Aliurakoitsijoita alkaa vaihtumaan. Tällöin todennäköisesti maksuja maksamatta
- Ongelmat materiaalitoimitusten kanssa
- Aliurakoitsijoiden yhteydenotot suoraa tilaajalle
- Pääurakoitsijalla on alla useampi tappiollinen urakka
 - Pitkät urakat kustannusnousun ja kriisien jälkeen monesti tappiollisia

Yritysten konkursseja voidaan ennustaa myös kassavirtalaskelmilla ja yrityksen toimintakyvyn analyysillä

- Kassavirtalaskelmassa kuluvan vuoden suoriutumista arvioidaan aikaisemman tilikauden tuloksen perusteella. Oletuksena on, että tuotot, kulut sekä taserakenne ovat samoja, kuin edellisvuonna
- Kassavirtalaskelmassa ei oteta huomioon yrityksen talouteen vaikuttavia tekijöitä, kuten kysynnän heikkenemistä tai kustannusten kasvamista
- Mikäli kassavirtalaskelma sekä kirjanpidon tulos ovat miinuksella, konkurssin todennäköisyys kasvaa hyvin suureksi. [5]
- Yrityksen toimintakyvyn mahdollisista muutoksista kertovia indikaattoreita ovat esimerkiksi uutiset laatuvirheistä, YT-neuvotteluista, päättyneistä merkittävistä asiakassuhteista, avainhenkilöiden vaihtuvuudesta sekä markkinaoikeusvalituksista

Myös ennen urakan alkua konkurssin riskiä voidaan ehkäistä muun muassa tarjouspyynnössä esitettävien ehtojen avulla

- Vaatimus tilaajavastuu-kriteerien mukaisten velvoitteiden hoitamisesta
- Vaatimus suuremman urakan aikaisen vakuuden antamisesta
 - Voidaan esimerkiksi vaatia 10 % rakennusaikainen vakuus alv 24 % urakkasummasta
- Vaatimuksia luottoluokitukseen liittyen
- Vaatimuksia maksuerätaulukon suhteen
- Vaatimus liikevaihdosta. Liikevaihtovaatimus saa olla enintään kaksinkertainen urakan arvioituun arvoon nähden julkisessa hankinnassa (Laki julkisista hankinnoista 1397/2016, 85 §)



ARA-yhteisöillä on keinoja varautua konkursseihin urakan aikana

- Aktiivinen viestintä ARAn suuntaan
 - ARAn tiedossa saattaa olla muita saman urakoitsijan hankkeita, joissa on huomattu vaikeuksia
- Valvontaa tulee lisätä, jos pääurakoitsijan epäillään olevan vaikeuksissa
- Maksuerätaulukon seuraaminen
 - Varmistetaan, että maksetaan vain työmaan valmiusastetta vastaavat maksuerät
- Dokumentoinnin on oltava kunnossa
- Urakoitsijayrityksestä voidaan tehdä kassavirtalaskelma



Systemaattinen ja laadukas dokumentointi auttaa konkurssitilaneen aikana ja siihen varautumisessa

- Työmaapäiväkirja
 - Työmaapäiväkirja on urakoitsijan ylläpitämä dokumentti, johon merkitään päivittäin työmaan tapahtumat. Työmaan valvojan on kuitattava työmaapäiväkirja säännöllisin väliajoin
 - Työmaapäiväkirja voi toimia todisteena mahdollisissa erimielisyyksissä konkurssitilanteessa
- Työmaakokousten pöytäkirjat
 - Työmaakokouksia pidetään yleensä vähintään kerran kuukaudessa, mukana kokouksissa ovat tilaaja, konsultti sekä urakoitsijoiden edustajat
 - Kokouksessa käydään läpi urakan etenemistä jokaisen urakoitsijan osalta sekä mahdollisia ongelmatilanteita
 - Työmaakokouksissa on mahdollista varmistaa myös, että aliurakoitsijat ovat saaneet maksunsa ajallaan



Systemaattinen ja laadukas dokumentointi auttaa konkurssitilaneen aikana ja siihen varautumisessa

- Työmaan yleisaikataulu ja sen seuranta
 - Työmaan yleisaikataulussa esitetään koko rakennushankkeen kulku maa- ja pohjarakentamisesta aina työmaan luovutusvaiheeseen saakka
 - Yleisaikataulun pohjalta tehdään tarkempia rakentamisvaihe aikatauluja esimerkiksi sisävalmistus- sekä viimeistelytöille
 - Työmaa etenee aikataulussa, aikatauluseuranta tehdään sovitusti, ja se vastaa todellisuutta
- Yhteystietoluettelo
 - Luettelo kaikista työmaalla toimivien tahojen edustajien yhteystiedoista
 - Pidettävä ajan tasalla myös aliurakoitsijoiden kannalta



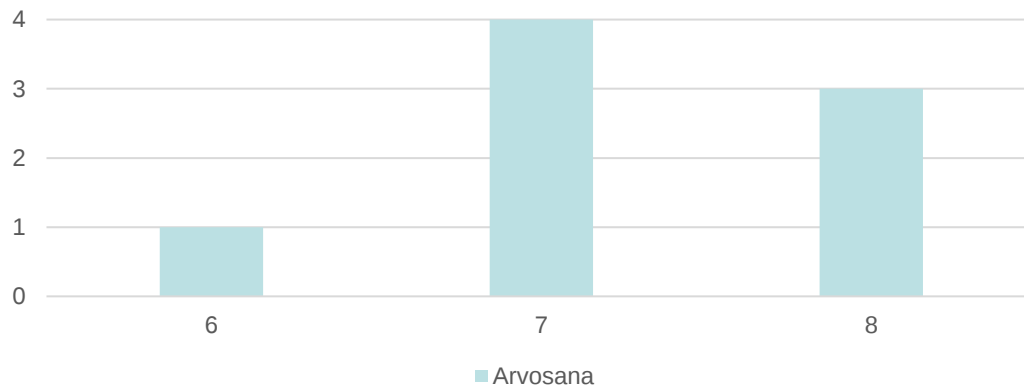
Rakennushankkeen osapuolilla on erilaiset tiedolliset valmiudet hallita pääurakoitsijan konkurssiriskiä ja toimia pääurakoitsijan konkurssitilanteessa

- Informaatiota on hyvin saatavissa, mutta sen löytäminen ja ymmärtäminen voi olla haastavaa, sillä konkurssitapauksia tapahtuu suhteellisen harvoin
- Hajonta osapuolten tiedoissa on suurta

“Kun on eletty aikoja, milloin konkurssit eivät ole kovin todennäköisiä, konkurssiin liittyviä asioita on myös pohdittu vähemmän” – Asiantuntija 3

Haastateltavien mukaan rakennushankkeiden osapuolten tiedot toimimisesta konkurssitilanteessa vaihtelevat

Onko rakennushankkeiden osapuolilla mielestäsi riittävästi tietoa miten toimia pääurakoitsijan konkurssitilanteessa? (4-10) n=8





ARA-yhteisön on alettava toimiin heti, kun urakoitsijalla havaitaan olevan vaikeuksia selviytyä urakasta (1/2)

- On aloitettava sisäinen keskustelu konkurssitilanteesta, jotta kaikille konkurssia hoitaville tahoille prosessin läpivieminen olisi mahdollisimman selkeää
- On myös varauduttava laskujen maksun keskeyttämiseen
- Yrityssaneerausta voidaan pitää selkeänä merkkinä konkurssin uhasta
 - Tällaisessa tilanteessa on tärkeää valvoa työmaata ja maksueriä hyvin tarkasti
 - On selvitettävä aliurakoitsijoiden halukkuus jatkaa hankkeessa
- Vaikeuksien ilmetessä suunnitelmat ja projektipankki on siirrettävä tilaajan haltuun



ARA-yhteisön on alettava toimiin heti, kun urakoitsijalla havaitaan olevan vaikeuksia selviytyä urakasta (2/2)

- Rakennusalaan erikoistuneeseen juristiin kannattaa ottaa yhteys jo ennen varsinaista konkurssihakemusta, jotta on valmius toimia heti tilanteen käynnistyessä
- Myös kokenut rakennuttajakonsultti kannattaa ottaa mukaan jo varhaisessa vaiheessa
- Yhteystietoluettelon tärkeä olla ajan tasalla keskeisten tavarantoimittajien, vakuuden antajan ja vakuutusyhtiön osalta
- Reklamaatio kannattaa tehdä heti, kun työt viivästyvät
 - Reklamaatioita voidaan tehdä myös esimerkiksi urakoitsijan maksujen viivästymisestä tai urakoitsijan taloudellisesta tilanteesta
- Tilannekuvaa on pidettävä koko ajan yllä ja tarpeelliset tahot informoituna

Konkurssitilanteen varalle on hyvä olla valmiina kirjemalleja, jotta konkurssitilanteen selvittäminen voidaan aloittaa nopeasti

- Konkurssitilanteen varalle on hyvä olla valmiina seuraavat kirjemallit:
 - Mallipohja konkurssipesän ja takaajan kirjallista yhteydenottoa varten
 - Reklamaatiot urakoitsijalle
 - Mallipohja tiedottamisesta kaikille kohteen osapuolille konkurssitilanteesta
 - Myös mahdollisesta yrityssaneeraustilanteesta
 - Vaikutuspiirissä olevien omistajien informoiminen
 - Vuokratonttien kyseessä ollessa maanomistajan informoiminen
 - Hallinnanjakosopimusten osapuolien informoiminen
 - Esimerkiksi pysäköintilaitos, jätehuolto tai yhteiset väestönsuojat



Työmaan vaiheella on merkittäviä vaikutuksia urakan loppuunsaattamisen kannalta

- Työmaan ollessa alkuvaiheessa konkurssipesä tuskin on halukas jatkamaan urakkaa
- On tärkeää varmistaa urakan jatkuminen teettämällä tarvittavat hätätyöt sekä siirtämällä sopimukset ja suunnitelmat tilaajan nimiin
- Vuodenaika ja sääolosuhteet on otettava huomioon töiden jatkumisen kannalta
- Konkurssitilanteen vaikutus muihin ympäröiviin urakoihin, jotka kuuluvat hankkeen vaikutuspiiriin on otettava huomioon
- Lähes valmiissa urakassa voi olla edullista, että konkurssipesä saattaa urakan loppuun

Hätätöiden teettäminen on erittäin tärkeää konkurssitilanteen aikana, jotta rakennustyömaa pysyy turvallisena, eikä rakennukseen aiheudu merkittävää haittaa

- On varmistettava, että kaikki turvallisuutta heikentävät toimenpiteet tehdään heti, kuten kesken oleva elementtiasennus. Myös työt, jotka tekemättöminä aiheuttava merkittävää haittaa rakennukseen esimerkiksi sääolosuhteiden takia
- Lämpö-, sähkö-, vesi-, rakennustyövakuutusopimusten on siirrettävä tilaajan nimiin
- Työmaan avainhenkilöiden kiinnittäminen
 - Mahdollista kiinnittää vastaava työnjohtaja tilaajan palvelukseen
- Työmaan vuokratkalusto on yleensä urakoitsijan nimissä. Varmistettava, että sopimukset jatkuvat (mm. telineet, lämmityslaitteet, vedenpumppauslaitteet)
- Lukot kannattaa vaihtaa tarvittavilta osin työmaan haltuunoton jälkeen



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

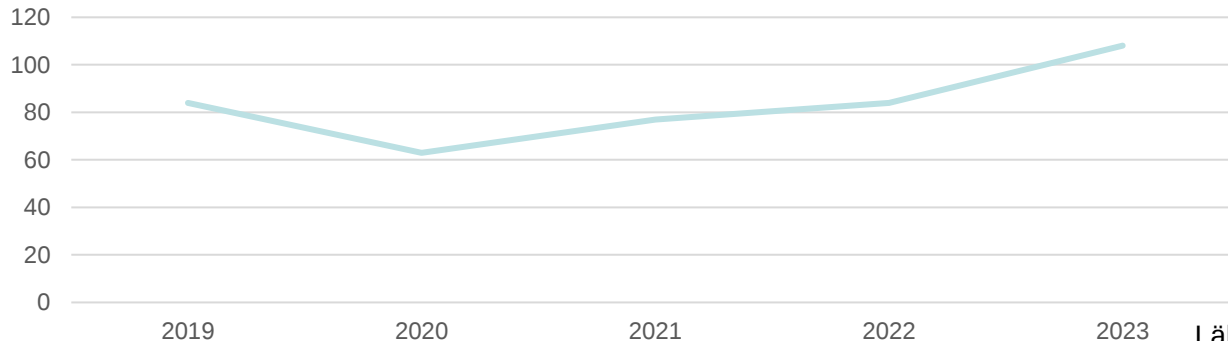
Sisällysluettelo

1. ARAn esittely
2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät
3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeiseltä viideltä vuodelta
4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?
5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta
- 6. Yrityssaneeraustilanteet**
7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa
8. Yhteenveto ja johtopäätökset

Myös yrityssaneeraustapausten määrä on kasvanut viimeisen vuoden aikana

- Vuonna 2023 rakennusalan yrityssaneeraustapauksia oli 108 kappaletta. Pääurakoitsijan hyväksyminen yrityssaneerausmenettelyyn on poikkeuksellista
 - Rakennusalan yrityssaneeraustapausten määrä kasvoi noin kolmanneksella vuoteen 2022 verrattuna

Rakennusalan yrityssaneeraustapaukset vuosittain (2019-2023)





Yrityssaneerausmenettelyn tavoitteena on tervehdyttää yritystoiminta

- Yrityssaneeraus on menettely, jonka tavoitteena on jatkamiskelpoisen yritystoiminnan tervehdyttäminen velkajärjestelyiden avulla (Yrityssaneerauslaki 47/1993)
- Yrityssaneerauslain (47/1993) 4. luvun 15 § mukaan saneerausmenettelyllä ei ole vaikutusta ennen saneerausmenettelyä tehtyihin sitoumuksiin
 - Tämä tarkoittaa, että mikäli urakoitsija pystyy täyttämään sopimuksen mukaiset velvoitteet, urakkasopimus pysyy voimassa



Yrityssaneeraus on usein viimeinen vaihtoehto ennen konkurssia

- Yritystä voidaan hakea saneeraukseen velallisen tai useamman velkojan toimesta, mikäli heidän osuutensa saatavista on yli viidenneksen velallisen veloista
- Konkurssi ei voi olla samaan aikaan voimassa saneerausmenettelyn kanssa
 - Mikäli molemmat hakemukset ovat vireillä samanaikaisesti, odotetaan päätöstä yrityssaneerausmenettelyn aloittamisesta, ennen kuin konkurssihakemus ratkaistaan
 - Mikäli saneerausmenettely hylätään, jatketaan konkurssihakemuksen käsittelyä

Yrityssaneerausmenettely ei automaattisesti oikeuta urakkasopimuksen purkamiseen

- Mikäli urakoitsijaa on reklamoitu kirjallisesti ennen yrityssaneerausmenettelyn alkamista asioista, jotka YSEn 78. tai 79. pykälissä mainitaan, voi urakkasopimuksen purkaminen tulla kyseeseen. [4]
 - Purku-uhkainen reklamaatio on aina tehtävä kirjallisesti
- YSEn 78. pykälässä mainittuja sopimuksen purkamisen perusteita:
 - Työt etenevät urakoitsijan syystä niin hitaasti, etteivät ne valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa
 - Rakennustyö on sopimuksen vastainen rakennustavaroiden, -osien tai työn osalta taikka, jos urakoitsija ei noudata sopimusasiakirjojen määräyksiä



Saneerausmenettely voi aiheuttaa ongelmia työmaan järjestelyissä

- Yrityssaneerauslain mukaan velallinen ei saa maksaa saneerausvelkaa menettelyn alettua
 - Saneerausvelalla tarkoitetaan velkaa, joka on syntynyt ennen yrityssaneerausmenettelyn alkua
 - Rakennusurakassa tämä voi esimerkiksi tarkoittaa, että pääurakoitsija ei saa maksaa aliurakoitsijalle maksamatta jääneitä maksueriä. Tilanne voi aiheuttaa erimielisyyksiä ja täten vaikuttaa työmaan etenemiseen
- Menettelyn jälkeen tulleista veloista velallisen on suoriuduttava normaalisti tai saneerausmenettely keskeytetään

Saneerausmenettely voi aiheuttaa ongelmia työmaan järjestelyissä

- Saneerausvelan maksukiellon takia aliurakoitsijat eivät välttämättä suostu tulemaan työmaalle tai tavarantoimittajat vaativat ennakkomaksuja, mikä aiheuttaa häiriötä työmaan etenemisessä
 - Joissain tilanteissa voi olla edullista, että tilaaja maksaa itse aliurakoitsijoille maksamatta jääneet maksuerät, jotta töitä saadaan jatkettua. Tähän tulee kuitenkin suhtautua suurella varauksella
- Keskeneräisen hankkeen kannalta saneerausmenettely alkaa siitä, kun yritys on jättänyt saneeraushakemuksen ja päättyy takuuajan päätyttyä
 - Kokonaisuudessaan saneerausmenettely saattaa kestää useita vuosia



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Sisällysluettelo

1. ARAn esittely
2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät
3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeiseltä viideltä vuodelta
4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?
5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta
6. Yrityssaneeraustilanteet
- 7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa**
8. Yhteenveto ja johtopäätökset



Pääurakoitsijan konkurssitilanteen varalle laadittiin toimintaohje, jonka tarkoituksena on auttaa tilaajaa selviytymään konkurssitilanteesta toimintaohjetta seuraamalla

- Toimintaohje kerää yhteen tärkeimmät päävaiheet, jotka tilaajan on suoritettava, kun pääurakoitsija asetetaan konkurssiin
- Toimintaohje on tehty kiinteistö- ja rakennusalaan liittyvien ammattilaisten haastatteluiden pohjalta
- On tärkeää huomioda, että ohje on laadittu yleisellä tasolla ja konkurssitilanteisiin saattaa liittyä sellaisia erityispiirteitä, mitä toimintaohjeessa ei ole pystytty kuvaamaan
- Tilaajan toimintaohje on selvityksen liitteenä



Toimintaohjeen pääkohtien tiivistelmä pääurakoitsijan konkurssitilanteessa, joiden mukaan tilaajan kuuluu toimia konkurssihakemuksen jälkeen

1. Ota yhteys ARAan ja järjestä työmaalle vartiointi
2. Varmista työmaan käynnissä pitäminen
3. Kerää työmaan dokumentaatio
4. Ota yhteys konkurssipesään ja takaaajaan
5. Pura urakkasopimus
6. Suorita työmaan haltuunotto YSE 1998 82 § :n mukaisesti
7. Ilmoita saatavat konkurssipesälle
8. Saata hanke loppuun ja dokumentoi ARAlle
9. Selvitä tilisuhteet YSE 1998 83 § :n mukaisesti
10. Reflektoi konkurssitilannetta ja kirjaa ylös opit

Juridiikan näkökulmasta konkurssitilanteisiin liittyy seikkoja, jotka eivät ole täysin intuitiivisia ja saattavat täten aiheuttaa väärinkäsityksiä

- Konkurssilaissa ja YSEssä on ristiriitoja
 - YSE 79 § :n ehto on ristiriidassa konkurssilain 3 luvun 8 § :n kanssa. Tilaaja ei saa purkaa urakkasopimusta, mikäli konkurssipesä ilmoittaa sitoutuvansa sopimukseen
 - YSE 82.1 § :n ehto työmaan tavaroiden kuittaamisesta saatavia on konkurssilain vastainen ja konkurssipesää sitomaton, mutta yleisesti ehdon mukaan toiminen on hyödyksi konkurssipesälle ja muille velkojille
- Tilaajalla ei ole maksuvelvollisuutta aliurakoitsijoille
 - Tilaaja ei ole sopimussuhteessa aliurakoitsijoihin, joten tilaaja ei ole heille myöskään maksuvelvollinen
 - On hyvä huomioida kuitenkin, että samojen aliurakoitsijoiden käyttäminen saattaa sujuvoittaa urakan loppuun viemistä



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Sisällysluettelo

1. ARAn esittely
2. Selvityksen tausta, tavoitteet ja menetelmät
3. Pääurakoitsijan konkurssitapaukset viimeiseltä viideltä vuodelta
4. Miten konkurssitilanteet on huomioitu urakkasopimuksessa ja sen liitteissä?
5. ARA-yhteisön toiminta havaittaessa pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta
6. Yrityssaneeraustilanteet
7. Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa
- 8. Yhteenveto ja johtopäätökset**

- Mitä pääurakoitsijan konkurssitapauksia on löydettävissä viimeisten viiden vuoden ajalta? Millaisia syitä ja seurauksia näihin tapauksiin on liittynyt?
 - Konkurssitapausten määrä rakennusosalalla ja erityisesti talonrakentamisessa on lähtenyt vuonna 2023 jyrkkään nousuun
 - Viimeisen viiden vuoden aikana kymmenestä liikevaihdoltaan suurimmasta rakennusalan yrityksestä kuusi asetettiin konkurssiin kuluvana vuonna
 - Kymmenen suurimman konkurssiin ajautuneen yrityksen liikevaihdot vaihtelevat noin 25-100 M€ välillä, poikkeuksena Lehto Groupin tytäryhtiöt noin 340 M€ liikevaihdolla
 - Yleisimmiksi syiksi konkursseihin mainittiin pandemia, inflaatio sekä nousseet korot yhdistettynä asuntojen heikkoon kysyntään
 - Konkurssien ja pääurakoitsijan vaikeuksien seuraksena urakoita jää kesken ja asunnot saattavat sisältää merkittäviä laatuvirheitä ja puutteita. Tästä aiheutuu yleensä ylimääräisiä kuluja tilaajalle

- Miten urakkasopimuksissa ja sen liitteissä on otettu huomioon konkurssitilanteet?
 - Konkurssitilanteet on sopimuksellisesti huomioitu rakennusalan yleisissä sopimusehdoissa (YSE1998) sekä maksuerätaulukoiden osalla
 - YSE:n 79. ja 82.1 pykälä ovat ristiriidassa konkurssilain kanssa
 - Maksuerätaulukoiden osalta on tärkeää, etteivät ne ole etupainotteisia ja maksuerät maksetaan toteutuneen mukaan

- Miten ARA-yhteisön tulisi toimia, jos tunnistaa urakan aikana pääurakoitsijan vaikeuksia selvitä hankkeesta?
 - ARA-yhteisö voi varautua konkursseihin urakan aikana muun muassa aktiivisella viestinnällä ARAn suuntaan, huolellisella dokumentoinnilla sekä maksuerätaulukon täsmällisellä seuraamisella
 - ARA-yhteisö voi saada viitteitä pääurakoitsijan vaikeuksista julkisista tietolähteistä tai ongelmista työmaan jokapäiväisestä toiminnasta, kuten aliurakoitsijoiden huolenosoituksista tai aikatauluviivästyksistä

- Tilaaja voi omalla aktiivisuudellaan helpottaa asioiden sujumista pääurakoitsijan konkurssitilanteessa muun muassa huolehtimalla, että työmaan dokumentointi on kunnossa sekä havainnomalla työmaan jokaipäiväistä toimintaa
- Maksuerätaulukon laatimiseen kannattaa käyttää aikaa ja mitoittaa se urakan kannalta sopivaksi. Konkurssitilanteessa helpottaa, mikäli maksuerätaulukkoa on noudatettu sovitusti, eikä maksueriä ole maksettu etukäteen
- Selvityksen liitteenä olevat ohjeet auttavat ARA-yhteisöä paitsi toimimaan konkurssitilanteessa myös varautumaan niihin



ARAlle toimitettavat asiakirjat urakoitsijan konkurssitilanteessa

- Hankkeeseen ryhtyvän vapaamuotoinen selvitys tilanteesta
- Työmaan haltuunoton pöytäkirja
- Osapuolten mahdolliset reklamaatiot toisilleen konkurssiin liittyen
- Urakkasopimus
- Maksuerätaulukko, mistä ilmenee maksetut ja maksamattomat maksuerät
 - Mikäli on poikkeuksia, selvitys näistä, mitä ja miksi
- Työmaa-aikataulu
- Työmaapäiväkirja
- Työmääkokousten pöytäkirjat
- Uuden urakoitsijan kanssa tehty urakkasopimus

Liiteluettelo

- Liite 1 Tilaajan toimintaohje konkurssitilanteen läpiviemiseen
- Liite 2 Ohje tilaajalle konkurssiin varautumisesta

- [1] Tilastokeskus, 2023, Konkurssit kuukausittain, alueittain ja toimialoittain 2003M01 – 2023M12
- [2] Helsingin Sanomat, 2023, Jälleen uusi merkki rakennusalan ahdingosta: Rakennusluvut romahtivat viime vuodesta <https://www.hs.fi/talous/art-2000009800244.html>
- [3] Konkurssiasiamiehen toimisto. 2014. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen sitovuus urakoitsijan konkurssissa <https://www.konkurssiasiamies.fi/fi/index/konkurssiasiamies/kannanototkonkurssiasioissa/konkurssiasioissakysyttya/kysyttya11.html#>
- [4] Laitasalo, J. Kuinka toimia urakoitsijan uhkaavassa maksukykytilanteessa?, 2020. Kirjoitus Asianajajatoimisto Merilampi Oy:n blogissa: <https://www.merilampi.com/blogit/kuinka-toimia-urakoitsijan-uhkaavassa-maksukyvyttomyystilanteessa>
- [5] Muilu, H. Asiantuntijan mukaan Suomen suurimmista talonrakentajista yhden pitikin kaatua mutta seitsemän muuta selviytyvät – katso arviot yhtiöistä. 2023. Uutinen YLE:n verkkosivuilla: <https://yle.fi/a/74-20048492>
- [6] Tilastokeskus, 2024, Yrityssaneeraukset neljännesvuositasolla alueittain, 2003Q1-2023Q4
- [7] Merikoski, I. & Firtser, K. Urakoitsijan maksukyvyttömyys ja YSE 1998 – Mitä käy urakkasopimukselle?, 2023. Kirjoitus Asianajajatoimisto Properta Oy:n blogissa: <https://properta.fi/ajankohtaista/urakoitsijan-maksukyvyttömyys-ja-yse-1998-mita-kay-urakkasopimukselle/>
- [8] Minilex, Yrityssaneeraus ja konkurssi, n.d., Kirjoitus Minilex Oy:n verkkosivuilla: <https://www.minilex.fi/a/yrityssaneeraus-ja-konkurssi>