

URAKOITSIJAN VIRHEVASTUUSTA RAKENNUSALAN VAKIOSOPIMUSEHTOJEN YSE  
1998 (RT 16–10660) MUKAAN

TURUN YLIOPISTO  
Oikeustieteellinen tiedekunta  
Sopimusoikeus  
Syventävät opinnot  
Pro gradu -tutkielma  
Tomi Sjögren  
Kesäkuu 2016

TURUN YLIOPISTO  
Oikeustieteellinen tiedekunta

SJÖGREN TOMI: Urakoitsijan virhevastuusta rakennusalan vakiosopimusehtojen YSE 1998 (RT 16–10660) mukaan

Pro gradu -tutkielma, 89 s., 11 liites.

Sopimusoikeus

Kesäkuu 2016

Turun yliopiston laatu järjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check -järjestelmällä.

---

Rakentamisen laatutasoon liittyvät kysymykset ovat nousseet viimeksi kuluneiden vuosikymmenten aikana Suomessa tasaisin väliajoin otsikoihin. Oman osansa kritiikistä ovat saaneet niin rakentajat, suunnittelutoimistot kuin rakennusala sääntelevät usein varsin tiukat ja yksityiskohtaiset viranomaismääräykset, -ohjeet ja standardit. Koska rakennuksissa havaittuihin laatuvirheisiin liittyy usein merkittävänä pidettäviä kansantaloudellisia ja -terveydellisiä haittoja, on tulevaisuudessa syytä kiinnittää enenevässä määrin huomiota korkealaatuisen rakennustoiminnan edistämiseen sekä rakennusvirheiden kustannustehokkaaseen ennaltaehkäisyyn. Em. tavoite korostuu erityisesti silloin, kun vaativat ilmasto-olosuhteet asettavat rakennusten kestolle ja käyttöäälle merkittävänä pidettäviä haasteita. Edelleen rakennustoiminnan tehokkaamman laadunvalvonnan ja rakennusprosessin kokonaisvaltaisen valvonnan kiristämisen puolesta puhuvina seikkoina voidaan mainita muun muassa rakennuksilta lähtökohtaisesti edellytettävä pitkä käyttöikä kestopulutusshyödykkeeksi luettavien ominaisuuksiensa johdosta.

Johdantokappaleen jälkeen tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan rakennusurakan työnjaollisia periaatteita sekä urakoitsijan työntuloksen saavuttamisen kannalta keskeisimpinä pidettäviä velvollisuuksia. Rakennusaikaisen vastuun osalta merkittävässä asemassa ovat urakoitsijan selonotto-, huomautuksenteko- ja reklamaatiovelvollisuudet. Rakennusurakan kumpaakin sopijapuolta velvoittavista periaatteista voidaan mainita muun muassa lojaliteetti-, myötävaikuttamis- ja yhteistoimintaperiaatteet. Urakoitsijan virhevastuuta käsittelevässä kolmannessa luvussa esitetään urakoitsijan sopimusoikeudellisen vastuun pääkohdat sekä keskeisimmät tilaajan käytettävissä olevat oikeuskeinot, silloin kun urakoitsijan työntulosta on pidettävä virheellisenä. Tutkielman neljännessä luvussa tarkastellaan urakoitsijan virhevastuuta takuuajana havaituista rakennusvirheistä. Urakoitsijan takuuajan jälkeistä vastuuta käsittelevässä viidennessä luvussa tutkitaan muun muassa urakoitsijan mahdollisuuksia rajoittaa virhevastuutaan sekä urakoitsijan vastuuta käyttämistään aliurakoitsijoista ja muista täytäntöönpanoapulaisista. Tutkielman päättävässä kuudennessa luvussa esitetään yleisiä huomioita rakentamisen laatuvirheiden ehkäisemiseksi.

Asiasanat: rakennusurakka, rakennusvirhe, sopimusoikeus, tuottamus, vastuu

# Sisällysluettelo

Sisällysluettelo .....	II
LÄHTEET .....	III
OIKEUSKÄYTÄNTÖ .....	IX
Lyhenteet.....	XI
<b>1. Johdanto .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Urakoitsijan velvollisuuksista rakennusurakassa .....</b>	<b>3</b>
2.1. Yleistä .....	3
2.2. Pääsuoritusvelvollisuus .....	13
2.2.1. Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden tulkinnasta .....	24
2.2.2. Velvollisuudesta noudattaa hyvää rakentamistapaa .....	26
2.2.3. Sivovelvollisuudet .....	29
2.3. Selonottovelvollisuus .....	35
2.4. Huomautuksenteko- ja reklamaatiovelvollisuus .....	42
<b>3. Urakoitsijan vastuu virheellisestä työntuloksesta.....</b>	<b>48</b>
3.1. Yleistä .....	48
3.2. Urakoitsijan yleinen sopimusoikeudellinen vastuu .....	57
3.3. Urakoitsijan rakennusaikaisesta virhevastuusta .....	60
3.3.1. Urakoitsijan korjaamisvelvollisuus ja -oikeus .....	60
3.3.2. Arvonlennus .....	63
3.3.3. Vahingonkorvaus .....	64
3.3.4. Urakkasopimuksen purkaminen .....	71
<b>4. Vastuu takuuajana .....</b>	<b>72</b>
4.1. Yleistä .....	72
4.2. Takuun laajuus ja sisältö .....	76
<b>5. Takuuajan jälkeinen vastuu .....</b>	<b>79</b>
5.1. Yleistä .....	79
5.2. YSE 30 §: n vastuunrajoituslausekkeen sisältö .....	81
5.3. Urakoitsijan vastuu käyttämistään aliurakoitsijoista ja täytäntöönpanoapulaisista .....	83
<b>6. Lopuksi .....</b>	<b>88</b>

## LÄHTEET

Ahokas, Inka-Liisa: Yleistä sopimusjuridiikkaa, s. 19–35. Teoksessa (Ahokas – Klementjeff-Sarasma – Larsén – Lehtonen): Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Neljäs uusittu painos. Espoo 2005. (Ahokas 2005a)

Ahokas, Inka-Liisa: Tilaajan oikeus purkaa sopimus, s. 292–300. Teoksessa (Ahokas – Klementjeff-Sarasma – Larsén – Lehtonen): Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Neljäs uusittu painos. Espoo 2005. (Ahokas 2005b)

Annola, Vesa Antero: Sopimuksen dynaamisuus. Talousoikeudellinen rakennetutkimus sopimuksen täydentämisestä ja täydentymisen ohjaamisesta. Turku 2003.

Annola, Vesa Antero: Sopimustulkinta. Teoria, vaiheet, menettely. Liettua 2015.

Erma, Reino: Rakennusurakan sopimusehdot I. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1972 RT 162.31 ja rakennusurakkasopimus 1972 RT 162.32 selityksineen. Vammala 1974.

Erma, Reino: Sopimusvastuun suhteesta vahingonkorvausvastuuseen sekä vastuun jakautumisesta rakennuttajan, suunnittelijan ja rakennusurakoitsijan kesken rakennustyötä toteutettaessa, s. 61–70. Teoksessa Erma – Hoppu: Vahingonkorvauksesta ja sopimusvastuusta rakennusurakassa. Vammala 1976. (Erma 1976a)

Erma, Reino: Urakoitsijan suoritusvirheen vaikutuksista sopimussuhteeseen rakennusurakassa, s. 113–138. Teoksessa Erma – Hoppu: Vahingonkorvauksesta ja sopimusvastuusta rakennusurakassa. Vammala 1976. (Erma 1976b)

Erma, Reino: Rakennusurakan sopimusehdot II. Välimiestulkintoja vuosilta 1957–1980. Helsinki 1983.

Erma, Reino: YSE 1983. Rakennusurakka. Käytännön käsikirja. Hanko 1991.

Haapio, Helena: Ennakoiva sopiminen ja sopimuslukutaito, s. 26–58. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Toim. Helena Haapio ja Ritva Sipilä. Tallinna 2013. (Haapio 2013a)

Haapio, Helena: Sopimussuunnittelu sopimusten ja sopimusriskien hallinnan perustana, s. 59–119. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Toim. Helena Haapio ja Ritva Sipilä. Tallinna 2013. (Haapio 2013b)

Haapio, Helena: Ennakoiva sopiminen ja sopimusriskien hallinta toimitusprojekteissa, s. 24–91. Teoksessa: Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä. Toim. Helena Haapio ja Marjaana Järvinen. Tallinna 2014.

Hakkarainen, Ensio: Rakentamisen vastuupas. Säännökset – käytäntö – visiot. Vantaa 1992.

Halila, Heikki: Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa. Vammala 1981.

Halila, Heikki: Oikeuskäytännön merkitys rakennusurakkaan liittyvissä kysymyksissä. s. 63–79. Teoksessa: Juhlakirja Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. C -sarja N:o 36. Jyväskylä 2005.

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti. Tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Jyväskylä 1998.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I, Helsinki 2003. (Hemmo 2003a.)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II, Helsinki 2003. (Hemmo 2003b.)

Hemmo, Mika: Sopimukseen liittyvät vastuuriskit. s. 13–30. Teoksessa: Yrityksen ja yhteisön vastuuriskit – oikeudellisen riskienhallinnan perusteet. Pieksämäki 2004.

Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. BALTOprint Liettua 2013.

Junnonen, Juha-Matti: Sopimusten hallinta. Sastamala 2009.

Järvinen, Marjaana: Komponenttitoimittajan vastuu virhetilanteissa, s.157–183. Teoksessa: Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä. Toim. Helena Haapio ja Marjaana Järvinen. Tallinna 2014.

Järvinen, Marjaana – Lintumaa, Sari – Salonen, Jari: Vakuutukset rakennusprojektissa, s. 212–229. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Toim. Helena Haapio ja Ritva Sipilä. Tallinna 2013.

Kaisto, Janne: ”Tiesi tai olisi pitänyt tietää” Varallisuus oikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4: n sekä VKL 14 §: n mukaan. Vammala 1997.

Kaisto, Janne: Oikeustoimiopin perusteet. Hansaprint Oy 2015.

Kankainen, Jouko – Junnonen, Juha-Matti: Urakoitsijan työmaakansio sopimusasiat 3. Rakennusurakkaan liittyvät velvollisuudet, vastuut ja oikeudet. Saarijärvi 2005.

Karhu, Juha – Tolonen, Hannu: Yleiset periaatteet. Teoksessa: Varallisuus oikeus, Saarnilehto, Ari ym. 2. painos, s. 71–82. Helsinki 2012.

Kari, Marika: Aliurakoitsijan sopimusvastuu pääurakan tilaajalle. Oikeustieto 2008/4 s. 11–15, oikeustapauskommentti.

Klementjeff Pia: 50 kysymystä YSEstä, Rakennustieto Oy. Viro 2013.

Klementjeff-Sarasma, Pia: Sopijapuolten vastuu, s.112–176. Teoksessa: Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry. 4., uusittu painos. Espoo 2005.

Koivu, Susan – Leskinen, Jukka: Sopimusneuvottelut, vastuu ja riskinjako, s. 373–381. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Toim. Helena Haapio ja Ritva Sipilä. Tallinna 2013.

Kolehmainen, Esa: Projektinjohtopalvelu rakennushankkeen toteutusmuotona. Teknillisen korkeakoulun rakentamistalouden laboratorion selvityksiä 43. Espoo 2002.

Korhonen, Erkki, E: Sopimukset, riskit ja vastuut rakentamisessa. Tallinna 1992.

Laine, Juha: Rakennusvirheistä. Hämeenlinna 1993.

Laine, Juha: Urakoitsijan vastuusta itsenäisen apulaisen törkeästä tuottamuksesta. s. 173–182.

Teoksessa: Juhlakirja Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. C -sarja N:o 36. Jyväskylä 2005. (Laine 2005a)

Laine, Ville: Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa. Vantaa 2005. (Laine 2005b)

Lehto, Jukka: Sopimuksen näkymätön osa suoritushäiriötilanteiden arvioinnissa ja hallinnassa, s. 282–315. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Toim. Helena Haapio ja Ritva Sipilä. Tallinna 2013.

Lehto, Jukka: Virhevastuun kesto ja ennakoitu virhe, s. 191–226. Teoksessa: Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä. Toim. Helena Haapio ja Marjaana Järvinen. Tallinna 2014.

Lehtonen, Roger: Urakan sisältö ja laajuus, s. 80–93. Teoksessa (Ahokas – Klementjeff-Sarasma – Larsén – Lehtonen): Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Neljäs uusittu painos, Espoo 2005. (Lehtonen 2005a)

Lehtonen, Roger: Suunnitelma- ja hintamuutokset, s. 197–232. Teoksessa (Ahokas – Klementjeff-Sarasma – Larsén – Lehtonen): Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Neljäs uusittu painos, Espoo 2005. (Lehtonen 2005b)

Liuksiala, Aaro: Rakennusalan sopimustekniikkaa. Jyväskylä 1986.

Liuksiala, Aaro: Rakennussopimukset - käytännön käsikirja. Hämeenlinna 2004.

Liuksiala, Aaro – Stoor, Pia: Rakennussopimukset. 7., uudistettu painos. Viro 2014.

Mononen, Marko: Vaihdannan intressissä, s. 209–221. Teoksessa: Oikeuden avantgarde. Juhlajulkaisu Juha Karhu 1953 – 6/4 – 2013. Helsinki 2013.

Muukkonen, P. J.: Sopimusoikeuden yleinen lojaliteettiperiaate. Lakimies 7/1993, s. 1030–1048.

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Helsinki 2012.

Nystén-Haarala, Soili: Oletussäännöt rakennusprojektien sopimussuunnittelussa. s. 250–281. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Toim. Helena Haapio ja Ritva Sipilä. Tallinna 2013.

Nystén-Haarala, Soili: Oletussääntöjen vaikutus sopimussuunnitteluun. s. 227–278. Teoksessa: Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä. Toim. Helena Haapio ja Marjaana Järvinen. Tallinna 2014.

Oksanen, Antero & Laine, Ville & Kaskiaro, Kim: Urakkasopimukset. Helsinki 2010.

Palmu, Brita: Vastuu suunnitteluvirheistä, s.192–211. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Tallinna 2013.

Peltonen, Tommi – Kiiras, Juhani: Rakennuttajan riskit eri urakkamuodoissa. Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. Rakennustieto Oy. Espoo 2010.

Routamo, Eero: Vastaavuusteoria ja suorituksen virheellisyys sopimussuhteessa. LM 1980, s. 122–130.

Rudanko, Matti: Vastuu rakennusvirheistä erityisesti asuntotuotannossa. Helsinki 1985.



Rudanko, Matti: Rakennuttajan myötävaikuttamishäiriöistä rakennusurakassa. Vammala 1989.

Saarnilehto, Ari: Velvollisuudesta reklamoida. Erillispainos Lakimieslehestä 2010/1, s. 3-18.

Saarnilehto, Ari: Sopimusoikeuden perusteet, 2009 (Saarnilehto 2009a).

Saarnilehto, Ari: Viivästysvastuun rajoitus rakennusurakan 1998 -ehtojen mukaan. Defensor Legis 2009 s. 523–539. (Saarnilehto 2009b).

Salmi-Tolonen, Tarja: Sopimus ja kieli, s. 317–335. Teoksessa: Yritysten sopimus- ja vastuuketjut. Sopimusten hallinta käytännössä. Toim. Helena Haapio ja Marjaana Järvinen. Tallinna 2014.

Sipilä, Ritva: Vastuutilanteiden hallinta, s. 120–159. Teoksessa: Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Tallinna 2013.

Tulokas, Mikko: Takuuajan jälkeinen vastuu aliurakoitsijan virheistä. Teoksessa: Juhlakirja Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. C -sarja N:o 36. s. 404–410.

Viljanen, Mika: Kaksi tai kaksi ja puoli vastuuperustetta: Sopimusvahingonkorvauksen perusteiden jäljillä, s. 407–426. Teoksessa: Oikeuden avantgarde. Juhlajulkaisu Juha Karhu 1953 – 6/4 – 2013. Helsinki 2013.

Virtanen, Pertti: Vahingonkorvaus – laki ja käytännöt. Porvoo 2011.

Vuorijoki, Jari: Yrityksen teknologia- ja yhteistyösopimukset. Helsinki 2007.

Wilhelmsson, Thomas & Sevón, Leif & Koskelo, Pauliine: Kauppalain pääkohdat. Viides uudistettu painos. Helsinki 2006.

Wirén, Ari: KKO 2007:5 rakennusurakkasopimuksen tulkinta. Teoksessa: KKO: n ratkaisut kommentein I 2007 (toim. Pekka Timonen). Helsinki 2007.

# OIKEUSKÄYTÄNTÖ

korkein oikeus

KKO 2324/18.10.1974

KKO 1980 II 49

KKO 1982 II 195

KKO 1983 II 178

KKO 1984 II 181

KKO 1988:64

KKO 1990:166

KKO 1991:153

KKO 1993:52

KKO 1993:130

KKO 1995:56

KKO 1995:157

KKO 1997:34

KKO 1998:150

KKO 1998:75

KKO 1999:19

KKO 1999:48

KKO 1999:80

KKO 1999:101

KKO 2001:14

KKO 2001:34

KKO 2003:26

KKO 2007:5

KKO 2008:19

#### Hovioikeus

Itä-Suomen hovioikeus 29.4.1984 n:o 1317/83

Helsingin hovioikeus 16.1.2003 tuomio nro 156

Turun hovioikeus 20.3.2003 tuomio nro 778

Rovaniemen hovioikeus 31.12.2003 tuomio nro 864

Itä-Suomen hovioikeus 24.5.2007 (S 06/608)

Helsingin hovioikeus 16.3.2012 tuomio nro 724 Dnro S 11/267

#### Käräjäoikeus

Oulun käräjäoikeus 29.6.2001 tuomio 6077, L 01/432

#### Välitystuomiot

Välitystuomio 5/1959 H. Rakennusmestari Pentti Kyllönen// E. Uusikallio (Vuoden 1949 yleiset määräykset)

Välitystuomio 1/1962 H. Valmet Oy // Satama ja Telakka Oy (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 4/1962 H. Rakennustoimisto Betonitalo, om. Otto Heino/ Helsingin suomalaisten ja ruotsalaisten seurakuntien kirkkohallintokunta (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 7/1964 H. Laatubetoni Oy/Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 2/1965 TU. Rakennustoimisto Matti Huhtala / Turun kaupunki (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 3/1966 H. Rakennustoimisto Aarne Euramaa // Tehdas Oy Hitsaajankatu 6 (Vuoden 1949 yleiset määräykset)

Välitystuomio 4/1966 H. Rakennusliike Arcus Oy // Kiinteistö Oy Helsinginkatu 25 (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 7/1969 H. (Välitystuomio annettu 19.6.1969) Oy Rakennuskonepaja // Helsingin kaupunki (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 7/1971 H. Rakennusmestari Aulis Rautkylä/Oy Accumulator Ab (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 4/1974 H. Urakoitsija Bengt Svennas / Porvoon maalaiskunta (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 2/1975 TU. Reijo Heikkilä Rakennustoimisto Reijo Heikkilän omistajana / Rymättylän säilyke Oy (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1972)

Välitystuomio 2/1980 TU. Tuure Tamminen, maanrakennusliike Tuure Tammisen omistajana // Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1972)

Välitystuomio 11/1980 H. Rakennusliike Insinööriurakoitsijat // Ylöjärven kunta (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1972)

Välitystuomio 31/1984 H. DI Kari Paasikallio // Otto Wuorio Oy (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1972)

Välitystuomio 16/1985 H. Asunto Oy Soukan Rantatie 20 // Haagan Rakentajat (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957)

Välitystuomio 21.2.2002

Välitystuomio 18.6.2003

Välitystuomio 12.7.2010

## Lyhenteet

HO Hovioikeus

KKO Korkein oikeus

KSE Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013

OikTL Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

YSE Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16–10660

## 1. Johdanto

Rakennusurakalla tarkoitetaan tavanomaisesti kahden toisistaan riippumattoman osapuolen välistä sopimusta, jossa urakoitsija tiettyä ennalta määrättyä vastiketta vastaan sitoutuu aikaansaamaan tilaajalle sopimusasiakirjoissa tarkemmin määritellyn työntuloksen. Rakennusurakka koostuu urakoitsijan toimittamista aineettomista rakentamispalveluista sekä aineellisista fyysisiä ominaisuuksia omaavasta konkreettisesta työtuloksesta johon urakoitsijan varsinainen ja tosiasiallisen rakennustyö kohdistuu. Rakennusurakalla on näin ollen kiinnekohtia perinteiseen tavarankauppaan sääntelevään normistoon ja toisaalta toimeksiantosopimuksen luonteisiin sopimustyyppeihin sekä niitä säänteleviin oikeuslähteisiin ja -periaatteisiin. Vanhemmassa kirjallisuudessa rakennusurakkaa onkin pidetty sekatyypisenä sopimuksena, johon liittyy irtaimen kaupan liittyviä ainesosia.<sup>1</sup>

Selvimmän urakoitsijan suorituksen jakautuminen toisaalta palvelun ja toisaalta tavarankaupan toimittamiseen on havaittavissa projektinjohtourakoinnin muodossa toteutettavien rakennushankkeiden yhteydessä. Projektinjohtourakkasopimukseen perustuvassa rakennuttamisessa projektinjohtourakoitsija vastaa varsinaisten rakennusteknisten eli fyysisten rakennustöiden suorittamisen lisäksi rakentamispalveluihin luettavista työnjohtovelvollisuuksista, projektinjohtovelvollisuuksista ja sopimuksesta riippuen myös suunnittelusta.<sup>2</sup> Rakennusurakan moniulotteisesta luonteesta johtuen rakentamissopimuksista johtuvat velvoitteet ja suoritushäiriötilanteiden oikeusseuraamukset ovat moninaisia ja vaihtelevat riippuen muun muassa suoritushäiriön ilmenemisajankohdan tai vastaavasti sopijapuolien noudattaman työnjaon perusteella.

Rakennusurakalle tunnusomaisina pidettävistä piirteistä johtuen osapuolien välisessä sopimussuhteessa esiintyy yleisesti runsaasti erinäisiä häiriöitä ja tulkintaerimielisyyksiä. Yleisimpinä rakennusriitoja aiheuttavina syinä voidaan mainita muun muassa rakennusteknisten töiden aloittaminen puutteellisiin tai osin keskeneräisiin suunnitelmiin perustuen. Tämän lisäksi erimielisyyksiä aiheuttavat yleisesti rakennusalueen poikkeavat olosuhteet ja siitä aiheutuvat lisä- ja muutostyöt. Myös sopimusasiakirjojen ristiriitaisuus ja puuttuvat määräykset urakan laadusta tai laajuudesta ovat omiaan aiheuttamaan erimielisyyttä ja tulkinnanvaraisuutta urakkasopimuksen sopijapuolien välillä.

---

1 Erma 1976b, s. 114. Asuntotuotannon eli lähinnä perustajaurakoinnin ja -rakennuttamisen osalta ks. Rudanko 1989, s. 16 ja 29–30.

2 Laine 1993, s. 13–14 ja 247–248. Kolehmainen 2002, s. 1-3.

Em. häiriö- ja tulkintaherkkyydestä johtuen tässä tutkimuksessa keskitytään selvittämään rakennusvirheistä seuraavan vastuun edellytyksiä ja seuraamuksia sekä muita em. kysymyksenasetteluun liittyviä seikkoja. Urakoitsijan vastuu työntuloksen viivästyemisestä on siten rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimuksen tarkastelunäkökulmaksi on valittu urakoitsijan virhevastuun edellytykset ja vastuun ulottuvuus työntuloksessa havaituista virheistä tai puutteellisuuksista. Toisaalta rakennusvirheiden ja niistä mahdollisesti seuraavien vahinkojen aiheutuminen joko kokonaan tai osaksi tilaajan vastuulla olevien toimien tai toimenpiteiden johdosta ei ole kuitenkaan poikkeuksellista rakennusurakkariitojen yhteydessä.<sup>3</sup>

Rakennusurakassa virhevastuulle on tyypillistä se, että vastuu voi ilmetä kaikissa rakentamisen eri vaiheissa. Näin ollen urakoitsijan virhevastuu ja siitä seuraavat sanktiot voivat konkretisoitua niin valmiin rakennuksen luovutuksen ja vastaanoton yhteydessä havaittujen virheiden, kuin takuuajana ja tietyn edellytyksin vielä takuuajan jälkeisenäkin aikana ilmenevien virheiden yhteydessä. Rakennusurakassa virhevastuun seuraamukset voivat olla lukuisia ja vaihdella myös sen mukaan missä rakennuksen elinkaaren vaiheessa niihin vedotaan. Kysymys siitä, miten vastuu lopulta jaetaan ja kohdistetaan mahdollisesti useista eri toimijoista koostuvan tilaajatahon sekä toteuttaja- ja suunnitteluketjun kesken, on usein laaja-alaista ja monitahoista harkintaa ja punnintaa edellyttävä kysymys. Ratkaisussa joudutaan usein korostamaan reaalisia näkökohtia sekä tapauksen erityispiirteet huomioon ottavaa kokonaisvaltaista arviointia. Samalla joudutaan varsin usein harkitsemaan monien laaja-alaisten ja eri suuntiin vaikuttavien oikeustositseikkojen ja varallisuus oikeudellisten oikeusperiaatteiden merkitystä sopijapuolien välisen lopullisen vastuunjaon kannalta.

Virhelajeista käsiteltäviksi valikoituu tässä tutkielmassa rakennuksen fyysisissä osissa havaittavat laaturvirheet. Oikeudelliset-, taloudelliset- ja vallintavirheet jäävät tämän tutkielman ulkopuolelle samoin kuin asuntotuotantoon ja ns. kuluttaja- tai pienurakointiin liittyvät kuluttajaoikeudelliset kysymykset. Tutkimuksen päähuomio on keskitetty tavanomaiseen rakennuttamiseen, jossa rakennusurakkasopimuksen osapuolia ovat toisistaan riippumattomat elinkeinonharjoittajat. Näin ollen heikomman osapuolen suojaamista koskevat näkökohdat jäävät pääosin vaille huomiota. Vaikka lähtökohtaisesti keskenään tasavertaisten sopijapuolien välisessä sopimussuhteessa ei sovittelu tai muu oikeustoimen kohtuullistaminen pääsääntöisesti tule kyseeseen, on näihin liittyviä kysymyksiä

---

<sup>3</sup> Laine 1993, s. 3 ja 80–81. Liuksiala – Stoor 2014, s. 129 alaviite 9. Halila 1981, s. 54. Liuksiala 2004, s. 94.

tutkimuksessa kuitenkin aika ajoin pohdittu, varsinkin silloin kun se on käsiteltävänä olleen tapauksen osalta ollut perusteltua.

Koska rakennusurakka on molemminpuolisesti velvoittava rahamääräiseen velkasuhteeseen tietyssä mielessä rinnastettavissa oleva sopimus, on keskittyminen pelkästään toisen sopijapuolen vastuisiin ja velvollisuuksiin aika ajoin haastavaa ja paikoin mahdotontakin. Muun muassa tästä syystä nyt käsillä olevassa tutkimuksessa on kiinnitetty huomiota tarpeen vaatiessa myös urakoitsijasta riippumattomien tahojen toimintaan ja laiminlyönteihin, siltä osin kuin niillä on voitu havaita olleen vaikutusta urakoitsijan sopimuksenmukaisen suoritusvelvollisuuden täyttämisen yhteydessä aktualisoituihin häiriöihin tai sopimusrikkomuksiin. Yhtenä keskeisimpänä urakoitsijan vastuupiirin ulkopuolisista toimijoista ja usein varsin merkittävässä määrin rakennusvirheistä vastuussa olevana tahona voidaan mainita tilaajaan sopimussuhteessa olevat erinäiset suunnittelu- ja konsulttitoimistot.

Tutkimuksen yhtenä lähtökohtana on ollut viime aikoina paljon keskustelua ja julkisuutta herättäneet väitteet rakentamisen laadun heikkenemisestä. Erinäisiä syitä ja arvioita rakennusvirheiden taustalla vaikuttavista tekijöistä ovat osaltaan esittäneet niin tilaajataho kuin varsinaisten konkreettisten rakennustöiden toteuttamisesta vastaavat rakentajatkin. Rakentamisen laatua ja virhevastuuta koskevien kysymysten yhteydessä keskeistä ja usein varsin vaikutusvaltaista roolia edustavat myös maankäyttö- ja kaavoitusviranomaiset sekä rahoitus-, vakuutus ja rakennusteollisuutta edustavat erinäiset toimijat ja järjestöt. Koska uudis- ja korjausrakentaminen esittävät varsin merkittävää osaa muun muassa yhteiskunnan keskeisten toimintojen turvaamisen kannalta, on em. seikkoihin perusteltua jatkossakin kiinnittää enenevässä määrin huomiota niin kansantaloudellisesta kuin juridisestakin näkökulmasta.

## **2. Urakoitsijan velvollisuuksista rakennusurakassa**

### ***2.1. Yleistä***

Rakennusurakkasopimuksen voidaan sanoa olevan ensisijaisin ja keskeisin rakennusurakan sopijapuolille oikeuksia ja velvollisuuksia luova ja muokkaava instituutio. Sopimusvelvoitteiden molemminpuolisuudesta ja vastakkaisuudesta seuraa se, että urakoitsijan velvollisuutta aikaansaada sovittu

työntulos vastaa pääsääntöisesti tilaajan oikeus saada maksamalleen urakkahinnalle vastiketta – eli määrältään ja laadultaan sovitun mukainen rakennus. Samalla sekä urakoitsija että tilaaja ovat toistensa velkojia ja velallisia. Velvoite- ja sopimusoikeuden yleisten oppien mukaan tällaista asetelmaa kutsutaan vastavuoroisuusperiaatteeksi.

Pääsääntöisesti urakkasopimuksen sisällössä pyritään määrittelemään sopijapuolien oikeudet ja velvollisuudet yleensä mahdollisimman kattavasti ja tyhjentävästi.<sup>4</sup> Joissakin tilanteissa saatetaan kuitenkin joutua turvautumaan sopimuksen tulkintaan tai täydentämiseen, erityisesti silloin ja siltä osin kuin epäselvyyttä syntyy sopimusvelvoitteiden sisällöstä tai laajuudesta. Tällöin myös sopimuksen ulkoisella tulkinta-aineistolla, esimerkiksi markkinointiaineiston ja sopimusneuvottelujen yhteydessä tuotetun materiaalin sisältämällä informaatiolla saattaa olla merkittävä vaikutus sopijapuolien velvoitteiden määrittelyssä.<sup>5</sup>

Rakennusurakassa sopimuksen yhtenä keskeisenä funktiona on määrittellä sopijapuolien tehtävät, oikeudet, vastuut ja velvollisuudet sekä sopijapuolien välistä riskinjakoa ohjaavat tärkeimmät ja keskeisimmät työnjaolliset periaatteet. Rakennusurakan normilähteenä ovat lähes poikkeuksetta rakennusalan keskeisten toimijoiden itsesääntelyn tuloksena syntyneet yksityisoikeuden alaan luettavat nykyisin voimassaolevat yleiset vakiosopimusehdot YSE 1998 (RT 16–10660).<sup>6</sup> Soveltamisalaltaan yleisillä YSE -ehdoilla on keskeinen merkitys lähde- ja tulkintamateriaalina myös sellaisissa rakennusurakoissa, joissa ei ole sovittu noudatettavaksi YSE -ehtoja. Velvoittavuudeltaan YSE -ehdot eivät ole suoranaisesti voimassa olevaan eduskuntalain tasoiseen sääntelyyn verrattavissa oleva normikokoelma, vaikkakin kattavuudeltaan ja yksityiskohtaisuudeltaan ne samaistuvat pitkälti ns. vahvasti velvoittavaan lainsäädäntöön. Rakennusurakan sopijapuolien välisessä sopimussuhteessa YSE -ehdot tulevat sovellettavaksi tavallisesti nimenomaisella viittauksella tai erikseen ja eksplisiittisesti sopimalla niiden sisällyttämisestä osaksi sopimusta.<sup>7</sup>

Yleisen sopimusoikeuden tavoin rakennusurakkasopimusoikeus on periaatesuuntautunut oikeuden-

---

4 Urakoitsijalta edellytettävän työntuloksen määrittelyyn liittyvistä haasteista, ks. Oksanen – Laine – Kasikari 2010, s. 166. Halila – Hemmo 2008, s. 70. Lehto 2013, s. 282–284.

5 Hemmo 2003b, s. 113. Haapio 2013a, s. 40.

6 Halila – Hemmo 2008, s. 52–55.

7 Rudanko 1989, s. 12–17. Erma 1991, s. 11–12. Laine 1993, s. 2. ja 15–17. Korhonen 1992, s. 27–32. Laine 2005b, s. 36.



ala, jossa oikeuskäytännöllä ja reaalisilla usein taloudelliseen toimintaan ja vaihdantaan liittyvillä näkökohdilla ja argumenteilla on keskeinen ja korostunut asema täydentävänä lähde- ja tulkintamateriaalina.<sup>8</sup> Rakennusurakkasopimusoikeudellisen tutkimuksen osalta Halila on kuitenkin todennut ulkomaisten oikeuslähteiden merkityksen ja hedelmällisyyden vähäisemmäksi kuin sopimusoikeudessa yleensä.<sup>9</sup> Laineen osalta voidaan huomauttaa puolestaan ulkomaisten rakennusalan vakiosopimusehtojen samankaltaisuudesta suhteessa vastaaviin suomalaisiin vakiosopimusehtoihin sekä oikeusvertailun tutkimusnäkökulmaa avartavista huomioista.<sup>10</sup>

Muun muassa ratkaisun KKO 2001:34 perustelujen osalta kiinnitettiin huomiota varsinaisen urakkasopimuksen ja sen sanamuodon lisäksi kaikkeen muuhunkin sellaiseen urakkasopimukseen liittyneeseen ja saatavilla olleeseen tulkinta-aineistoon, jolla oli katsottava olleen merkitystä sopimuksen sisältöä selvitettäessä. Ongelmallista ja samalla ratkaisun KKO 2001:34 kannalta keskeistä oli urakkasopimukseen otettu maininta kokonaishinnasta, jonka osalta muodostui epäselvyyttä siitä, sisältykö kyseiseen hintaan myös arvonlisäveron osuus vai ei. Ratkaisun kannalta olennaisena tulkinta-aineistona korkein oikeus piti urakoitsijan tekemää ja tilaajalle esitettyä tarjousasiakirjaa, jonka sisältämän tiedon urakkahintaan sisällyttämättömästä arvonlisäverosta katsottiin näin ollen tulleen myös tilaajan tietoon ja muodostaneen siten sopijapuolia sitovan sopimusehdon po. hinnan suhteen.<sup>11</sup>

Em. korkeimman oikeuden ratkaisun voidaan katsoa osoittavan osaltaan sen oikeusohjeen, että sopimuksen sanamuoto voidaan sopimustulkinnassa ohittaa, mikäli muutoin on osoitettavissa sopijapuolien sopimuksen sanamuodosta poikkeava tarkoitus. Näin ollen po. tapauksessa riski sopimuksen hintaa koskevan ehdon epäselvyydestä siirrettiin tilaajalle, jonka ei siten voitu katsoa olleen perustellussa vilpittömässä mielessä sopimuksen sisältämän hintaa koskeneen ehdon suhteen. Sopimuksen ja sen sisältämien määräysten tulkinnan yhteydessä nousee usein esiin myös kysymys riskinjaosta ja siihen vaikuttavista erinäisistä näkökohdista.<sup>12</sup> Korkeimman oikeuden kantaa em. ratkaisussa KKO 2001:34 tukee myös jo yleinen ja kaavamainen YSE 12 §: n tulkintasääntö, jonka mukaan yhdessäkin sopimusasiakirjassa annettu urakkaan liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista. Erinäisistä tulkintariskeistä huolimatta rakennus-

---

8 Halila 2005, s. 67–70 ja 78–79. Annola 2003, s. 98. Norros 2012, s. 31–42. Virtanen 2011, s. 272.

9 Halila 2005, s. 67. Oikeusvertailevien argumenttien käyttöalasta ja relevanttiudesta muun muassa vahingonkorvausoikeudellisen tutkimuksen osalta. Ks. Hemmo 1998, s. 14 sekä 16–18.

10 Laine 1993, s. 6-9.

11 Annola 2015, s. 7-13.

12 Hemmo 2003a, s. 603. Annola 2015, s. 257 ss.

urakan sopijapuolet voivat kuitenkin pääsääntöisesti jakaa ja hallita rakentamiseen liittyviä erinäisiä riskejä sekä pyrkiä parantamaan oikeussuhteen ennakoitavuutta ja sopijapuolien yhdenvertaista asemaa parhaiten ja tehokkaimmin ennakoivan ja kehittyneen sopimustekniikan avulla.<sup>13</sup>

Lähtökohtaisesti rakennusurakassa noudatettavan työnjaon mukaisesti tilaaja vastaa suunnitelmista sekä tarvittavista tutkimuksista ja laatii ehdot joiden mukaan rakennustyö suoritetaan.<sup>14</sup> Tässä mallissa urakoitsijan tehtäväksi jää rakennuskohteen toteuttaminen tilaajan antamien ja asettamien lähtötietojen ja suunnitelmien pohjalta, jolloin kustannus- ja laatuvastuu kuuluvat pääasiallisesti urakoitsijan kannettaviksi. Rakennussopimuksesta riippuen kustannusriskiä voidaan jakaa myös tilaajalle. Keskeisimmät tilaajan kustannusvastuulle perustuvat rakennushankkeen toteuttamismallit ovat laskutyösopimus sekä projektinjohtorakennuttaminen ja projektinjohtopalvelu.

Mikäli tilaaja haluaa siirtää myös rakennussuunnittelun ja siitä aiheutuvat riskit urakoitsijan kannettaviksi, voidaan rakennushanke toteuttaa KVR -urakka muotoisena projektina. KVR -urakassa tilaaja siirtää rakentamiseen liittyvät riskit kohteen toiminnallisuusvastuu mukaan lukien merkittävässä määrin urakoitsijalle.<sup>15</sup> KVR eli ns. avaimet käteen -urakkamuodossa on kiistatta omat suuruuden ekonomiaan liittyvät etunsa, joskin vastaavasti tilaajan maksettavaksi tuleva urakkahinta muodostuu suuremmaksi samalla kun tilaajan rakennussuunnitteluun liittyvät vaikutusmahdollisuudet pienenevät. Joissakin yhteyksissä urakoitsijan kokonaisvastuumuotoista rakennusurakkaa kutsutaan myös totaaliurakaksi, KVV- eli kokonaisvastuu-urakaksi tai SR- eli suunnittele ja rakenna -urakaksi. Silloin kun kokonaisvastuurakentamisessa sovelletaan ns. ranskalaista menettelyä, on tilaajalla mahdollisuus valita urakkakilpailuun osaa ottaneiden urakoitsijoiden keskuudesta rakennushankkeen lopulliseksi toteuttajaksi korkeinta laatutasoa ennalta sovittua hintaa vastaan tarjoava urakoitsija.<sup>16</sup>

---

13 Lehto 2013, s. 282. Koivu – Leskinen 2013, s. 373. Virtanen 2011, s. 272 ja 537. Vakiosopimusehtojen yhdenvertaisuutta lähinnä tilaajien välisessä relaatiossa luovasta vaikutuksesta ks. Erma 1974, s. 5. Sopimuksen jälkikäteen täydentämisen vaikutuksesta sopimuksen ennakoitavuutta edistävän funktion kannalta ks. Annola 2003, s. 70–72. Sovittelulle asetettavista vaatimuksista erityisesti ennakoitavuuden ja luottamuksen kannalta ks. Mononen 2013, s. 201–212.

14 Laine 1993, s. 10. Laine 2005a, s. 181. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 165.

15 Urakoitsijan selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuksien laajuudesta KVR-urakassa, ks. Halila 2005, s. 78.

16 Laine 1993, s. 11. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 33 ja 63–64. Urakoitsijan suunnitteluvastuun sisältävistä rakennussopimuksista on aikaisemman sopimuskäytännön aikana käytetty myös DC- ja ST-urakan mukaista nimitystä. Ks. Peltonen – Kiiras 2010, s. 14. Liuksiala 2004, s. 41. Liuksiala – Stoor 2014, s. 39–40 ja 260–262. Rudanko 1989, s. 27.

Sopimusoikeuden johtavan periaatteen mukaan myös rakennusurakkasopimusoikeudessa vallitsee lähtökohtainen sopimusvapauden periaate. Tilaajan ja urakoitsijan välinen sopimusvapauden periaate ilmenee voimakkaimmin tavanomaisen rakennuttamisen eli elinkeinonharjoittajien välisten rakennusurakkasopimusten yhteydessä, joissa muun muassa virhevastuujärjestelmä on asuntotuotannosta ja kuluttajaurakoista poiketen kokonaisuudessaan sopimuksenvarainen asia.<sup>17</sup> Sopimusvapauden piirissä tilaaja ja urakoitsija saavat keskenään vapaasti päättävät sopimussuhteen synnyttävästä sopimussidonnaisuudesta sekä sopimussuhteeseen sovellettavista oikeussäännöistä.<sup>18</sup> Sopimusinstituutioon liittyvän sitovuusvaikutuksen ensisijainen tarkoitus rakennusurakassa on puolestaan varmistaa sopijapuolien sitoutuminen sopimuksen tarkoituksen mukaiseen yhteistoimintaan<sup>19</sup> sopimuksen tavoitteena olevan päämäärän saavuttamiseksi.<sup>20</sup> Muun muassa näiden edellä sopimukseen yleisesti ja rakennusurakkasopimukseen erityisesti liitettävien ominaisuuksien johdosta moderniin vaihdantaan perustuvan markkinatalousjärjestelmän kustannustehokas ja häiriötön toiminta on yleensä mahdollista.<sup>21</sup>

Rakennusurakkasopimus on synallagmaattinen eli molemminpuolisesti velvoittava sopimus, joka syntyy tavanomaisesti OikTL: n (Laki varallisuus oikeudellista oikeustoimista 13.6.1929/228) 1 luvun sopimuksen syntymistä koskevien säännösten mukaisesti tarjouksen ja siihen annetun hyväksyvän vastauksen perusteella.<sup>22</sup> Suoritushäiriötilanteissa tilaajalla on käytettävissään suoritusten vastakkaisuudesta johtuen urakoitsijan sopimuksen mukaista suoritusta tehostavana oikeuskeinona muun muassa YSE 42 §: n mukainen urakkamaksun pidätysoikeus siltä osin kuin urakoitsijan suoritus on puutteellinen tai muutoin sopimuksen vastainen, esimerkiksi vaadittavien laatuvaatimusten

---

17 Laine 1993, s. 246. Oksanen – Laine – Kaskiario 2010, s. 26–28. Korhonen 1992, s. 203. Tavanomaisesta rakennuttamisesta poiketen muun muassa asuntokauppa- ja kuluttajansuojalain säännökset sisältävät osakkeiden myyjän virhevastuuta koskevia määräyksiä. Liuksiala – Stoor 2014, s. 269–274 ja 278–279. Rudanko 1989, s. 16. Vanhemmassa kirjallisuudessa esitetyn ns. grynderivastuun osalta ks. Rudanko 1985, s. 9-13 ja 27–32.

18 Erma 1974, s. 41–42. Erma 1991, s. 9-11. Sopimusvapauden ja -sidonnaisuuden periaatteiden suhteesta toistensa vastinpareina ks. Annola 2003, s. 73. Samoin Nystén – Haarala 2013, s. 255. ja Nystén – Haarala 2014, s. 229–230.

19 Halila – Hemmo 2008, s. 69 alaviite 72. Liuksiala – Stoor 2014, s. 104. Rakennusurakalle tunnusomainen yhteistoimintavelvollisuus korostuu erityisesti projektinjohtorakentamisen yhteydessä. Ks. Kolehmainen 2002, s. 3. Rudanko 1989, s. 36. Sopijapuolien yhteistoiminnan merkityksestä sopimussuhteiden jatkuvuuden kannalta ks. Annola 2003, s. 100–102.

20 Annola 2003, s. 82, 89–91 ja 129–130.

21 Hemmo 2003a, s. 4. Halila 1981, s. 66. Korhonen 1992, s. 25–26.

22 Halila 1981, s. 25–29. Projektinjohtosopimuksen osalta sopimuksen syntyteoriaa selitetään perinteisen tarjous-vastaus -mekanismin sijaan sopimussidonnaisuuden synnyttävän usein pitkäkestoisen prosessin avulla. Ks. Kolehmainen 2002, s. 3. Prosessikäsityksestä sopimusoikeudessa yleisesti ja erityisesti dynaamisen sopimuksen kannalta ks. Annola 2003, s. 96–97.

suhteen ja silloin kun suoritus poikkeaa sovitusta tilaajan kannalta tarkasteltuna epäedullisella tavalla.

Urakoitsijan ja tilaajan yhteisenä intressinä on kummankin sopijapuolien vastuulle kuuluvien vastakkaisten pääsuoritusvelvollisuuksien mitoittaminen siten, että näin saavutettu sopimustasapaino vastaa mahdollisimman optimaalisesti sopimuksentekohetkellä vallinneita olosuhteita.<sup>23</sup> Valitusta rakennushankkeen toteutustavasta ja urakkasopimuksesta tai -muodosta riippuen myös urakoitsija voi olla tilaajan asemassa. Näin on muun muassa aliurakkasopimustyyppisessä rakentamissopimussuhteessa. Sopimus- ja rakennuskäytännössä rakennuttajalla puolestaan tarkoitetaan rakennustyön alkuperäistä tilaajaa, jonka lukuun rakennustyö tehdään ja jolla on viime kädessä oikeus vastaanottaa urakoitsijan aikaansaama työntulos eli valmis rakennus. Käytännössä rakennustoiminta perustuu näin ollen pitkälti vastuiden ja velvollisuuksien delegointiin erilaisia ja erityyppisiä sopimusketjuja ja -verkostoja hyväksikäyttämällä.<sup>24</sup>

Muina rakennusurakalle tyypillisinä ominaispiirteinä voidaan pitää muun muassa sopimuksen pitkäkestoisuutta, sopimusvelvoitteiden lukuisuutta, useiden eri toimijoiden samanaikaista osallistumista rakennusprojektiin, korostuneita yhteistoiminta-, myötävaikutus- ja lojaliteettivelvollisuuksia sekä riskialttiutta erilaisille suoritushäiriöille ja tulkintaerimielisyyksille.<sup>25</sup> Rakennusurakkasopimuksien tulkintaan liittyviä erimielisyyksiä aiheuttavat osaltaan erityisesti useiden eri tahojen eri aikaan laatimien sopimusasiakirjojen runsaus sekä usein niiden teknillis-taloudellisesta sisällöstä johtuva vaikeaselkoisuus. Edellä mainitut häiriö- ja ongelmatilanteet ovat osaltaan seurausta rakentamisesta yhä enenevässä määrässä käytettävistä pitkistä tuotanto- ja hankintaketjuista. Valitusta tarkastelunäkökulmasta tai rakennushankkeen toteutustavasta sekä urakkamuodosta riippuen rakennussopimukset voidaan luokitella kuuluviksi kerta- tai kestopimuksiin.<sup>26</sup>

---

23 Erma 1976b, s. 114. Halila – Hemmo 2008, s. 48–49 ja 72. Oikeudenmukaisuuden ideaalin ja sopimustasapainon välisestä suhteesta ks. Mononen 2013, s. 219–220.

24 Halila – Hemmo 2008, s. 69. Oksanen – Laine – Kaskiari 2010, s. 17. Hemmo 2004, s. 19.

25 Junnonen 2009, s. 111. Laine 1993, s. 3 ja 27–29. Korhonen 1992, s. 205–206. Hemmo 2004, s. 20

26 Halilan mukaan rakennusurakkasopimus on erotettava sopimustyyppinä kertasuoritusta edellyttävistä sopimuksista, koska se luo sopijapuolille pitkäaikaisen sopimuksesta seuraavan sidonnaisuuden. Ks. Halila 1981, s. 44. Vertaa Kari 2008, s. 13, jossa kirjoittajan mukaan rakennusurakkasopimusta voidaan pitää kertosopimuksena. Pistesopimuksen käsitteestä kerta- ja kestopimusten yhteydessä, ks. Annola 2003, s. 107–110.

Sopijapuolia sitovan ja velvoittavan rakentamissopimuksen synnyttyä, ei sitä sopimusoikeuden yleisten periaatteiden ja sopimusvelvoitteiden lähtökohtaisen tasapainoisuuden -ideaalin mukaisesti pääsääntöisesti voida yksipuolisilla oikeustoimilla muuttaa laajuudeltaan tai laadultaan toisensisällöiseksi.<sup>27</sup> Mikäli sopijapuolet katsovat sopimussuhteen laadusta tai tosiasiallisista olosuhteista johtuen tarpeelliseksi, voidaan sopijapuolia sitovasti ja oikeudellisesti pätevästi sopia kuitenkin myös siitä, että osa sopimusvelvoitteiden sisällöstä ja laajuudesta määrittyy ja tarkentuu vasta varsinaisen urakkasopimuksen päättämisen jälkeisenä aikana. Käytännössä tämä tapahtuu yleisimmin sopimalla lisä- ja muutostöiden suorittamisvelvollisuudesta, koska rakennusurakalle on erittäin tyypillistä ja ominaista suunnitelmien muuttuminen työn edetessä, erityisesti saneeraus- ja maanrakennuskohteiden osalta.<sup>28</sup>

Sopimusvelvoitteiden myöhemmin tapahtuva vaiheittainen täsmentyminen on ilmeisen yleistä muun muassa KVR- ja projektinjohtourakoinnin muodossa toteutettavissa rakennushankkeissa, erityisesti silloin kun rakennussuunnittelu on osittain kesken ennen varsinaisten rakennusteknisten töiden aloittamista.<sup>29</sup> Oikeudellisesti pätevä ja sopijapuolia velvoittava urakkasopimus voidaan tehdä myös suullisesti, mikäli sopijapuolien tahdonilmaisista, kauppatavasta tai alan vakiosopimusehdoista<sup>30</sup> ei ole muuta pääteltävissä. Käytännön rakennus- ja rakennuttamistoiminnassa kirjallista muotoa käytettäneen kuitenkin lähes poikkeuksetta siihen liittyvien kiistattomien sopimuksen solmimisen jälkeistä aikaa koskevien sopimuksen sisällön todennettavuutta ja käytännön oikeusvarmuutta turvaavien näkökohtien varmistamiseksi.<sup>31</sup>

---

27 Erma 1991, s. 303. Ahokas 2005b, s. 292. Annola 2003, s. 238. Vertaa *ibid.* s. 282–288; erityisesti ratkaisujen KKO 1995:56 ja KKO 1995:157 osalta. Sopimuksentekotuottamukseen rinnastettavasta tilanteesta ja sen yhteydessä sovellettavaksi tulevasta negatiivisen sopimusedun mukaisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta ks. Klementjeff 2013, s. 9-10. Haapio 2013a, s. 39. Rakennusurakkasopimuksen pätevydestä sopimuksen syntyajankohtana vallinneista virheellisistä tai puutteellista tiedoista huolimatta ks. Halila 1981, s. 110.

28 Laine 2005b, s. 29–30. Lehtonen 2005b, s. 197. Halila – Hemmo 2008, s. 70.

29 Annola 2003, s. 69–70. Liuksiala – Stoor 2014, s. 40 ja 260–262. Kolehmainen 2002, s. 3. Yksikköhinta- ja laskutyöurakamuotoisten sopimusten soveltamisesta keskeneräisiä suunnitelmia sisältävissä rakennuskohteissa ks. Laine 2005b, s. 63–64. Erman mukaan kaikkia urakoitsijan velvollisuuksia ei ole tarpeellista luetella erikseen sopimuksessa, vaan urakoitsijan suoritusvelvollisuutta tulee tarkastella työntuloksen määrittelyn kautta. ks. Erma 1991, s. 33.

30 Laine 1993, s. 31–32. Ahokas 2005a, s. 19. Sivu-urakan alistamissopimusta koskevien vakiosopimusehtojen RT 80271 osalta todetaan po. ehtojen 1 §: ssä kategorisesti, että sopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisella. YSE 43.2 § ja 46 §: ssä edellytetään muutos- ja lisätöiden osalta noudatettavaksi kirjallista muotoa ks. Laine 2005b, s. 136. Urakkaneuvottelupöytäkirjan muotomääräyksestä ja pätevydestä ks. YSE 63 §.

31 Haapio 2013a, s. 38–39. Oksanen – Laine – Kaskiario 2010, s. 28 ja 32.

Rakennusurakka on tilaajan hanke, jossa urakkaa koskevien työnjaollisten periaatteiden mukaan tilaajalla on viimekätinen oikeus vaikuttaa siihen millaiseksi työntulos sen laajuutta ja laatua koskevien määräysten mukaan muodostuu.<sup>32</sup> Muun muassa silloin kun rakentamista koskevien sopimusasiakirjojen määräyksissä havaitaan ristiriitaisuuksia, on tilaajalla YSE 13.2 §: n toisen virkkeen mukaan oikeus urakoitsijaa kuultuaan päättää mitä määräystä urakoitsijan on suorituksessaan noudatettava. Tilaajan lähtökohtainen päätävävalta valmiin työntuloksen suhteen käy ilmi myös silloin, kun sopimusasiakirjojen määräyksistä ei ole saatavilla johtoa rakennustyön suoritustavan tai siinä käytettävien rakennustarvikkeiden osalta. Edellä mainitun kaltaisissa tilanteissa urakoitsijalla on YSE 15 §: n mukaan velvollisuus kääntyä ensisijaisesti tilaajan puoleen ja pyrkiä siten poistamaan yhteistoiminnassa tilaajan kanssa käytävien neuvottelujen avulla laatumääräyksiin, yksikkömääriin tai rakennustyön suoritustapaan liittyvät epäselvyydet. Menettelyn ensisijaisena tarkoituksena on estää ennakkollisesti rakennusvirheiden ja niiden johdosta mahdollisesti syntyvien vahinkojen sekä urakkasopimuksen vaatimusten vastaisesta suorituksesta johtuvien muiden erimielisyyksien syntyminen.

Mikäli tilaaja ja urakoitsija saavuttavat konsensuksen työntulokselle asetettavien vaatimuksien suhteen, on sitä pidettävä urakoitsijan virhevastuun poistavana seikkana ja siten edelleen urakkasopimuksen mukaisena oikeana suorituksena. Jos sopijapuolet eivät saavuta yhteisymmärrystä valmiilta työntulokselta edellytettävien vaatimusten suhteen sopimuksen tulkinnan tai täydentämisen avulla, voidaan laatua, määrää tai suoritustapaa koskevista kysymyksistä sopia lisä- ja muutostöitä koskevien periaatteiden mukaan.<sup>33</sup> Tilaajan ensisijaista määräysvaltaa rakennuskohteen toteutustavan ja fyysisten ominaisuuksien suhteen ilmentää myös riidanalaista suoritusta koskeva YSE 90 §: n määräys. Po. Määräyksen mukaan urakoitsijan tulee toteuttaa tilaajan vaatima suoritus oikea-aikaisesti silloinkin kun sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen suorituksen kuulumisesta urakoitsijan suoritusvelvollisuuden alaan. Em. määräys koskee myös muutostöiden suorittamisvelvollisuutta siltä osin kuin sopijapuolet eivät sovi po. töiden vaikutuksesta urakkahintaan.<sup>34</sup>

Hyvän rakentamistavan noudattamiseen liittyvä YSE 15 §: n määräys koskee siis ensisijaisesti niitä tilanteita, joissa sopimusasiakirjojen määräykset ja ohjeet ovat puutteellisia. Myös kauppalain analogiatulkinnasta ja erityisesti sen neljännen luvun tavaran ominaisuuksille asetettavista yleisistä

---

32 Liuksiala – Stoor 2014, s. 116. Laine 1993, s. 10. Erma 1991, s. 366. Laine 2005b, s. 101 ja 105–106.

33 Laine 2005b, s. 30–31 ja 62.

34 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 273–274.

edellytyksistä voitaneen saada ainakin suuntaa antavaa tukea silloin kun sopimusmääräykset ovat puutteellisia tai ne osoittautuvat muutoin pätemättömiksi.<sup>35</sup> Em. kaltaisissa tilanteissa korostuvat sopijapuolien välinen lojaliteettivelvollisuuden noudattaminen, yhteistoiminta sekä yleinen tiedonanto- ja selonottovelvollisuus. Mikäli tällöin tilaajan ja urakoitsijan välisissä neuvotteluissa ei päädytä muihin ratkaisuihin, tulee urakoitsijan toteuttaa suorituksensa noudattaen sopimusasiakirjoissa samanlaisista tai rinnastuskelpoisista rakennussuorituksista annettuja määräyksiä. Jos rakennustyölle tai sen osalle asetettavia vaatimuksia ei ole löydettävissä määräyksiä tai ohjeita sopimusasiakirjojen samanlaisista tai rinnastuskelpoisista suorituksista, tulee urakoitsijan suorittaa rakennustyö siten kuin se muutoin suoritetaan vastaavanlaisissa muissa rakennustöissä hyvän ja kunnollisen työntuloksen saavuttamiseksi.

Tilaajan määräysvaltaan rakennuskohteen lopputuloksen suhteen kuuluu edelleen rakentamista koskeva valvontaoikeus, oikeus antaa työn aikana täydentäviä määräyksiä ja ohjeita sekä viimekätinen päätäntävalta sen suhteen, millaisia ja minkä suuruisia kustannuksia kohteen toteuttamiseen uhraataan. Tilaajan taholta tapahtuvan valvonnan vaikutuksesta urakoitsijan virhevastuuseen määrätään YSE 62 §: ssä. Pääsääntöisesti tilaajan suorittama valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimusperusteista virhevastuuta. Mikäli rakennusaikana urakoitsijan suorituksessa ilmenevä rakennusvirhe on kuitenkin niin ilmeinen, että tilaajan olisi pitänyt YSE 62.2 §: n mukaan reklamoida siitä urakoitsijaa, saattaa urakoitsijan virhevastuu rajoittua tilaajan tuottamusta vastaavilta osin.

Urakoitsijan virhe- ja korvausvastuu on täysimääräistä tilaajan valvontaa ja reklamointia koskevista laiminlyönneistä huolimatta silloin, kun urakoitsijan syyksi luettavat rakennusvirheet on aiheutettu törkeällä laiminlyönnillä, täyttämättä jätetyn suorituksen perusteella tai kun rakennusvirheet ovat seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Todistustaakka tilaajan valvonta- ja reklamaatiovelvollisuuden tuottamuksellisesta laiminlyönnistä kuuluu urakoitsijalle. YSE -ehtojen systematiikassa valittu linjaus vastaa velvoite- ja sopimusoikeuden yleisten oppien mukaisia doktriinia, jonka mukaan velkoja ei menetä oikeuttaan vedota virheeseen tai viivästyksen omalla puolella tapahtuneen reklamoinnin laiminlyönnin johdosta, mikäli velallisen katsotaan syyllistyneen törkeän tuottamuksellisena pidettävään sopimusrikkomukseen tai muuhun vastaavan kaltaiseen eri-

---

35 Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 101. Hemmo 2003a, s. 634–637. Hemmo 2003b, s. 120–125. Laine 2005b, s. 85–88. Vuorijoki 2007, s. 54. Tulokas 2005, s. 408. Nystén – Haarala 2013, s. 250–251.

tyisen moitittavana pidettävään menettelyyn tai laiminlyöntiin.<sup>36</sup>

Tilajalle kuuluva viimekätinen päätävältä rakennuskohteen fyysisten ominaisuuksien sekä niiden saavuttamiseksi uhrattavien tuotantopanosten suhteen ilmenee muun muassa välitystuomion 12.7.2010 ratkaisusta<sup>37</sup>, jonka mukaan riskin lisä- ja muutostöiden aiheuttamista ylimääräisistä rakennuskustannuksista tuli jäädä lopullisesti urakoitsijan kannettavaksi. Em. välitystuomiossa tehty ratkaisu riskinjaosta tilaajan ja urakoitsijan välisessä relaatiossa, on mitä ilmeisimmin perustunut olennaisilta osiltaan urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuuden laiminlyömiseen, mikä seikka ei kuitenkaan varsinaisesti käy selville tapauksen tosiasiakuvauksesta. Viime kädessä ratkaisun voidaan nähdä noudattavan lojaliteettiperiaatteen mukaista vaatimusta vastapuolen etujen kohtuullisesta huomioonottamista omien sopimusvelvoitteiden täyttämisen yhteydessä.<sup>38</sup> Lojaliteettiperiaatteen vaikutus ratkaisun lopputulokseen on luettavissa implisiittisesti välitystuomion perusteluista, joiden mukaan urakoitsija oli ilmoittanut lopullista urakkahintaa korottavista vaatimuksista tilajalle liian myöhäisenä pidettävänä ajankohtana ja tämän lisäksi sellaisessa rakentamisvaiheessa, jossa tilajalla ei enää ollut tosiasiallista päätäväältä sen suhteen, miten rakentamisessa tulee edetä kohonneet rakennuskustannukset huomioon ottaen.<sup>39</sup>

Oikeuskäytännössä on annettu merkitystä myös urakoitsijan luottamuksensuojalle suhteessa urakoitsijan oman organisaation ulkopuoliseen tai muuhun itsenäiseen elinkeinonharjoittajaan sekä urakoitsijan perustellulle vilpittömälle mielelle rakentamiseen liittyvien erinäisten riskien suhteen.<sup>40</sup> Yleisellä tasolla luottamuksen- ja vilpittömän mielen -suojan periaatteiden arvioimisen yhteydessä tulee huomiota kiinnittää tiedollisesti ja taidoiltaan eriarvoisten sopijapuolien oikeusasemaan. Mikäli rakennustyön suorittamisen kannalta relevantti informaatio ja erityisasiantuntemus jakautuvat sopijapuolien välillä merkittävän epäsymmetrisesti, tulee lähtökohtaisesti kokemattomampaa sekä

---

36 Hemmo 2003b, s. 288. Laine 1993, s. 236.

37 Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 62.

38 Annola 2003, s. 83. Liuksiala – Stoor 2014, s. 76, 79 ja 146.

39 Tilajajan oikeus vaikuttaa rakennuskohteen lopputulokseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin on nimenomaisesti todettu myös ratkaisun KKO 2008:19 perustelujen kohdassa 40. Wirénin mukaan lojaliteettiperiaatteen soveltaminen sitä kuitenkaan nimenomaisesti mainitsematta, on luettavissa myös ratkaisuun KKO 2007:5 perusteluista. Ks. Wirén 2007, s. 42.

40 Laine 1993, s. 121–122. Vuorijoki 2007, s. 52. Vilpittömän mielen vaatimuksen vaikutuksesta sopijapuolien selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksien kohdentumiseen ks. Halila 1981, s. 68–69 ja 92. Rakentamiseen liittyvistä riskeistä ja niiden jaottelusta yleiseltä kannalta ks. Rudanko 1989, s. 19–21.



vailla tarvittavia erityistietoja olevan sopijapuolen luottamusta ja perusteltuja odotuksia suojata.<sup>41</sup>

Edellä mainituille näkökohdille on annettu merkitystä myös välitystuomiossa 21.2.2002, jonka perustelujen mukaan urakoitsijan menettelyä ei voitu pitää sopimusoikeudellista vastuuta synnyttävällä tavalla tuottamuksellisena, koska urakoitsijalla oli perusteltuna pidettävä oikeus luottaa alihankkijana toimineen betonimassan valmistajana ja toimittajana toimineen elinkeinonharjoittajan ammattitaitoon ja asiantuntemukseen. Ratkaisun voidaan katsoa ilmentävän osaltaan myös urakoitsijan perusteltua vilpittömää mieltä siinä suhteessa, ettei urakoitsijalla voitu katsoa laiminlyöneen omaa selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuttaan.<sup>42</sup> Perustellun vilpittömän mielen arvioimisen kannalta välitystuomiossa 21.2.2002 keskeistä oli nimenomaan se, ettei urakoitsija ollut tietoinen eikä hänen olisi pitänytkään ollut tietoinen sellaisten seikkojen suhteen, jotka olivat urakoitsijan oman kontrollipiirin ja vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella.<sup>43</sup>

## *2.2. Pääsuoritusvelvollisuus*

Urakoitsijan oikea ja sopimuksenmukainen suoritus hahmotetaan perinteisesti YSE 1 §: ssä määritellyn urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuden kautta. Mikäli urakoitsijan aikaansaama työntulos poikkeaa tilaajan kannalta epädullisesti siitä, mihin urakoitsija on sopimusasiakirjojen tai siihen myöhemmin mahdollisesti tehtyjen muutosten tai lisäysten mukaan velvottautunut, on rakennus-

---

41 Halila 2005, s. 78. Ratkaisussa Itä-Suomen HO 29.4.1984 n:o 1317/83 suojattiin Laineen mukaan rakennustyön tilaajan luottamusta muun muassa sillä perusteella, ettei tilaajalla ollut rakennusalan asiantuntemusta. Vastaavasti urakoitsijan ei voitu katsoa olleen perustellussa vilpittömässä mielessä rakennustyön onnistumisen suhteen urakoitsijan aikaisempi kokeneisuus ja asiantuntemus huomioon ottaen. Ks. Laine 1993, s. 121. Päinvastaiseen ratkaisuun päädyttiin välitystuomiossa 16/1985. Ks. Erma 1991, s. 440–441 ja Hakkarainen 1992, s. 28. Myös välitystuomiossa 2/1975 oli kyse siitä, millaista tietoisuudentasoa rakennustyöhön liittyvistä riskeistä urakoitsijalta voitiin kohtuudella edellyttää. Lisäksi tapauksessa tuli arvioitavaksi kysymys kohtuudella vaadittavan huomautuksentekovelvollisuuden laiminlyönnistä. Ks. Laine 1993, s. 83. ja Klementjeff-Sarasma 2005, s. 174.

42 Halila 1981, s. 92–94.

43 Tulokas 2005, s. 407 erityisesti välitystuomio 21.2.2002, jonka perusteluista voidaan e contrario päätyä tulokseen, jonka mukaan urakoitsija vastaa vain omaan organisaatioonsa kuuluvien tahojen virheistä ja laiminlyönneistä. Mikäli po. oikeusohjetta halutaan laajentaa koskemaan myös muita kuin urakoitsijan takuuajan jälkeistä vastuuta koskevia tilanteita, on silloin puolestaan tukeuduttava operoimaan em. vastaakohtaispäätelmän sijasta analogiatulkinnalla. Kyseinen tapaus koski tosin takuuajan jälkeistä vastuuta, mutta vakioehtojen tarkoitus ja reaaliset näkökohdat huomioon ottaen voidaan puoltaa tulkintaa, jonka mukaan urakoitsijan vastuupiirin rajausta tulee soveltaa myös muihin urakoitsijan virhevastuuta koskeviin tilanteisiin. Kauppalain 27 §: n analogiatulkinnasta *ibid.* s. 408.

kohdetta tällöin lähtökohtaisesti pidettävä virheellisenä.<sup>44</sup> YSE 1.1 §: n mukaan urakoitsijan velvollisuutena on tehdä kaikki sellaiset toimenpiteet, rakennustekniset työt sekä näihin liittyvät hankinnat, joita sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen aikaansaaminen edellyttää. Lähtökohtaisesti sopimuksen ulkopuolisella aineksella tai sellaisilla tahdonilmaisilla, jotka eivät ole tulleet sopijapuolia sitovan kirjallisen sopimuksen osaksi, ei ole merkitystä määriteltäessä urakoitsijan suoritusvelvollisuuden laajuutta ja sisältöä, suoritustapaa tai työntulokselle asetettuja erityisiä laatu- yms. vaatimuksia. Käytännössä tilanne voi olla kuitenkin toinen muun muassa sopijapuolien käymien neuvottelujen pohjalta laaditun täydentävän aineiston osalta.<sup>45</sup>

Tietyissä rakennusvirheiden arviointia koskevissa yksittäisissä ja tapauskohtaisesti arvioitaviksi tulevilla tilanteilla voivat urakoitsijan työntulokselle erikseen antamien lupauksen, mainonta- ja markkinointi-informaation, sopijapuolien tietojenvaihtoon perustuvien lausumien sekä urakoitsijan tietoisuus tilaajan rakennuskohteelle asettamista erityisistä edellytyksistä sekä niihin mahdollisesti liittyvästä tilaajan erehdyksestä vaikuttaa merkittävässä määrin urakoitsijan vastuun laajuuteen ja sisältöön.<sup>46</sup> Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sisällön ja laajuuden määräytymisen kannalta merkittävistä tekijöistä ovat muun muassa työntuloksen määrittämistapa, rakennushankkeen toteutusmuoto, rakennustyön yhteydessä mahdollisesti käytettävien ala- ja sivu-urakoitsijoiden lukumäärä sekä sopimusasiakirjoissa erikseen tarkemmin määritellyt urakkaohjelma ja urakkarajaliite.<sup>47</sup>

Rakennusurakkaa käsittelevässä kirjallisuudessa on laajasti hyväksytty kanta, jonka mukaan sopimuksen nimenomaisille määräyksille tulee antaa etusija ratkaistaessa työntulokselta edellytettäviä laatua koskevia kysymyksiä. Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden määrittely työntulokselta vaadittavien laatua tai laajuutta koskevien kysymysten osalta saattaa synnyttää ongelmia erityisesti silloin kun sopimusasiakirjojen määräykset ovat ristiriidassa lakien, asetusten tai niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten kanssa. Laineen ja Erman mukaan kollisio sopimuksen nimenomaisien määräysten ja kirjoitettuun lakiin ja sen nojalla annettujen alemman asteisten säädösten,

---

44 Hakkarainen 1992, s. 28. Halila – Hemmo 2008, s. 77. Routamo 1980, s. 123–124. Erma 1974, s. 83.

45 Annola 2015, s. 11. Sopimuksenulkoisen aineksen merkityksestä sopijapuolien välisessä riskinjoossa, erityisesti perusteltujen odotusten suojaamisen näkökulmasta. Ks. Lehto 2013, s. 297. Halila – Hemmo 2008, s. 66–67.

46 Hemmo 2003a, s. 298–300, 402–403 ja 587–590. Liuksiala – Stoor 2014, s. 129. Laine 1993, s. 123. Asunto-osakkeen myyjän virhevastuusta ks. Rudanko 1985, s. 11–13. Kiinteistön myyjän virhevastuusta ks. Hoffrén 2013, s. 104–107 ja 116–117.

47 Laine 1993, s. 27–31. Halila – Hemmo 2008, s. 55–57. Erma 1974, s. 42 ja 47.

määräysten ja ohjeiden välillä tulee ratkaista urakkasopimuksessa määriteltyjen velvoitteiden ja muiden nimenomaisesti sopimusaineuksessa mainittujen vaatimusten hyväksi. Urakoitsijalla ei tällöin voida olettaa olevan, em. rakentamista koskevien määräysten ristiriitatilanteiden yhteydessä, velvollisuutta toteuttaa lakiin tai viranomaismääräyksiin rinnastettavissa olevia rakennuksen laatuun tai muihin fyysisiin ominaisuuksiin liittyvien vaatimusten mukaisia töitä tai muita toimenpiteitä, ilman vastaavaa oikeutta lisäkorvaukseen ja mahdolliseen urakka-ajan pidennykseen.<sup>48</sup>

Em. ristiriitaisia määräyksiä koskeva ratkaisuperiaate on looginen ottaen huomioon sopijapuolten yleistä vastuuta koskeva YSE 24.2. § g), jonka mukaan sekä tilaaja että urakoitsija vastaavat osaltaan lakien, asetusten ja niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta. Tämän lisäksi tilaaja on urakkasopimuksen työnjaolliset periaatteet huomioon ottaen lähtökohtaisesti YSE 8.2 b) kohdassa mainitun myötävaikutusvelvollisuutensa perusteella velvollinen huolehtimaan siitä, että urakoitsijalle toimitetut suunnitelmat täyttävät niille laissa, asetuksissa sekä muissa viranomaisten päätöksiin perustuvissa rakentamismääräyksissä ja -ohjeissa asetetut vaatimukset.

Edellä esitetty kannanotto sopimuksessa kuvatus työntuloksen ja lakien sekä muiden alemmanasteisten viranomaismääräysten välisestä kollision ratkaisumallista on kuitenkin ongelmallinen ja tietyssä mielessä erottelukyvyltään tehoton, ainakin siltä osin kuin se ymmärretään kategorisesti eksklusiivisena ristiriitaisuuden poistavana ratkaisukeinona. Urakoitsijan virhevastuuta ja velvollisuutta luovuttaa tilaajalle sopimuksenmukainen työntulos tulee tarkastella erikseen jokaisessa yksittäistapauksessa ottaen samalla huomioon urakoitsijalla oleva yleinen huolellisuus- ja selonottovelvollisuus sekä näihin velvollisuuksiin kiinteästi liittyvä perustellun vilpittömän mielen vaatimus. Näin ollen urakoitsijalla voi olla tietyissä tapauskohtaisesti harkittaviksi tulevilla tilanteilla sopimuksessa sovittua laajempi tulosvelvoite, erityisesti silloin kun urakoitsija tiesi tai kun urakoitsijan olisi pitänyt tietää lakien, asetusten tai niihin rinnastettavien viranomaismääräysten edellyttämistä sopimusasiakirjojen määräyksistä poikkeavista tai muutoin laajemmista rakentamisen yleiseen tai tavanomaiseen laatutasoon liittyvistä määräyksistä tai ohjeista.

Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuden piiriin kuuluu edelleen sopimusasiakirjojen mukaisesti valmiiksi tehdyn rakennuskohteen luovuttaminen tilaajalle. Virhearvioinnin sekä mahdollisen myö-

---

48 Laine 1993, s. 74–75. Erma 1991, s. 80–83 ja 379. Liuksiala – Stoor 2014, s. 96.

hemmän urakoitsijan virhevastuun määrittämisen kannalta keskeiseksi muodostuu kysymys siitä, miten työntulos ja siihen liittyvät urakoitsijan sopimusvelvoitteet määritellään.<sup>49</sup> Koska valmista rakennuskohdetta ei luonnollisesti ole olemassa urakkasopimuksen laatimishetkellä, on työntulos kuvailtava ja määriteltävä rakennusteknisin termein ja rakennuskohdetta havainnollistavien rakennuspiirustusten avulla. Myös rakennusvirheen oikeudellisen arvioimisen suorittamisajankohdalla sekä havaituista virheistä ja puutteista suoritettavalla reklamaatiolla on keskeinen merkitys urakoitsijan virhevastuun ja vastuuaseman määräytymisessä.<sup>50</sup>

Rakennuksen käyttötarkoituksesta, tai sen lopullisesta käyttäjästä riippuen, urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuutena oleva työntulos voidaan määritellä ja kuvata myös valmiilta rakennukselta tai rakennusosalta edellytettävien toimintaan tai suorituskäyttöön liitettävien erityisten ominaisuuksien perusteella.<sup>51</sup> Mikäli tilaajan tahdonilmaisuuksista, urakkasopimuksesta tai siihen myöhemmin liitetyistä muista täydentäviä määräyksiä sisältävistä sopimusasiakirjoista ei ole saatavilla riittävän tarkkarajaista ja yksiselitteistä kuvausta työntulokselta edellytettävistä fyysisistä ominaisuuksista saateetaan sopimusta joutua tulkitsemaan tai täydentämään.<sup>52</sup>

Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuutta vastaa rakennusurakkasopimuksen vastavuoroisesta velvoitavuudesta johtuen tilaajan maksuvelvollisuus.<sup>53</sup> Rakennusalan urakkakilpailun periaatteiden (RT 16–10182) yhtenä keskeisenä tavoitteena on mitoittaa tilaajan ja urakoitsijan velvollisuudet vastamaan toisiaan siten, että sopijapuolien suoritukset, riskit ja vastuut ovat keskenään tasapainossa.<sup>54</sup> Sopimustasapainon -periaatteen toteutumista rakennusurakkasopimusoikeudessa voidaan edistää edelleen muun muassa tilaajan ja urakoitsijan välillä erikseen käytävissä urakkaneuvotteluissa, joi-

---

49 Hemmo 2003b, s. 113. Kankainen – Junnonen 2005, s. 28. Salmi-Tolonen 2014, s. 331.

50 Liuksiala 2004, s. 145. Rudanko 1989, s. 43. Reklamaation osittaisen laiminlyönnin vaikutuksesta grynderin virhevastuuseen ks. Rudanko 1985, s. 27 välitystuomio 4.1.1962. Hoffrén 2013, s. 82–84 erityisesti ratkaisut KKO 1988:64 ja KKO 1990: 166.

51 Halila – Hemmo 2008, s. 68. KVR-urakkasopimus RT 80278, urakoitsijan suoritusvelvollisuus, sopimusmääräys numero 4 ja sitä tarkentavan ei-tyhjentyvän luettelon kohta j). Laine 1993, s. 125 ja 137 erityisesti ratkaisu KKO 1982 II 195, jonka perusteluissa todetaan muun muassa seuraavaa: ”Erityislasiensa osalta ei ollut tarkoitettu poikettavan vastaavissa sopimussuhteissa rakennusten toimivuudelle yleisesti asetettavista vaatimuksista”. Ratkaisun KKO 1982 II 195 osalta ks. myös Hemmo 2003b, s. 292. Rudanko 1989, s. 116–121. Erma 1974, s. 72–73.

52 Norros 2012, 110. Hemmo 2003b, s. 123–125. Laine 2005b, s. 33.

53 Halila – Hemmo 2008, s. 71. Halila 1981, s. 55. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 112. Erma 1991, s. 33 ja 77. Erma 1974, s. 43 ja 47–48.

54 Rakennusalan urakkakilpailun periaatteiden, RT 16–10182, kohta 2.1. Erma 1976b, s. 114. Halila – Hemmo 2008, s. 72.

den tarkoituksena on niin tilaajan kuin urakoitsijankin sopimusvelvoitteiden täsmällisempi määrittely ja niistä johtuvien riskien jakaminen sopijapuolille.<sup>55</sup> Urakkaneuvottelupöytäkirjan sisällöllä sekä sen mahdollisesti urakan laajuutta ja laatua koskevilla tarkentavilla erityisillä määräyksillä voi olla olennaista merkitystä muun muassa virhearvioinnin kannalta sekä edelleen mitoitettaessa urakoitsijan mahdollista virhevastuun laajuutta ja sisältöä.<sup>56</sup>

Sopimusasiakirjojen toisiaan täydentävän vaikutuksen johdosta urakkaneuvottelujen merkitys korostuu erityisesti silloin, kun urakkaneuvotteluissa noudatettavaksi sovittua vähimmäislaatua, määrää tai rakennustyössä noudatettavaa menettelytapaa koskevaa vastaavaa määräystä ei löydy urakkasopimuksesta tai sitä täydentävistä muista sopimusasiakirjoista. Rakennusurakkaan kuuluvien sopimusasiakirjojen sisältäessä keskenään ristiriitaisia määräyksiä, tulee lähtökohtaisesti noudattaa YSE 13 §: n mukaista tulkintaratkaisumallia. YSE 13.1 §: n sisältämän kaupallisia asiakirjoja koskevan luettelon mukaan, urakkaneuvottelupöytäkirja määräyksineen sijoittuu tässä hierarkiassa toiseksi heti varsinaisen urakkasopimuksen jälkeen. Eri sopimusasiakirjojen keskinäisestä pätevyysjärjestystä sopijapuolet voivat YSE 13.1 §: n dispositiivisen luonteen vuoksi päättää keskenään tarvittaessa myös toisin. Urakoitsijan virhevastuun kannalta voivat urakkaneuvottelupöytäkirjan sisältämät määräykset siis muodostua erityisen merkittäviksi, varsinkin niissä tapauksissa, joissa urakkaneuvottelut käydään ennen tarjouksen hyväksymistä ja näin ollen ennen varsinaisen rakennusurakkasopimuksen syntymistä. Ennen urakkasopimuksen syntymistä laadittujen urakkaneuvottelupöytäkirjan sisältämien määräysten merkitys korostuu edelleen silloin kun YSE -ehdoista poikkeavasta sopimusasiakirjojen keskinäisestä pätevyysjärjestyksestä ei ole sopijapuolia sitovasti sovittu.<sup>57</sup>

YSE 1.2 §: n toinen virke merkitsee faktisesti poikkeusta edellä lausuttuun lähtökohtaisesti laajaalaiseen urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuteen. Po. ehtokohdan mukaan urakoitsijan suoritusvelvollisuus ei ulotu sellaisiin töihin tai toimenpiteisiin, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoista ilmeviin määräyksiin. Mikäli ehtoa tulkitaan sen sanamuodon mukaisesti, voivat urakoitsijan suori-

---

55 Oksanen – Laine – Kaskiario 2010, s. 221–222. Halila 2005, s. 74. Klementjeff 2013, s. 10–11. Laine 1993, s. 44.

56 Lehtonen 2005a, s. 80. Halila 2005, s. 74. Urakkaneuvotteluilla voi olla merkitystä myös arvioitaessa sopijapuolilta edellytettävän vilpittömän mielen vaatimuksen täyttymistä. Laine 1993, s. 33. Ratkaisussa KKO 2001:34 urakkaneuvotteluilla ja siitä laaditulla pöytäkirjalla oli keskeinen merkitys arvioitaessa tilaajan vilpittömyyttä mieltä sen suhteen, oliko tilaaja ymmärtänyt sopimusta tehtäessä, ettei arvonlisävero sisällynyt urakan kokonaishintaan. Ratkaisun KKO 2001:34 analysoinnista urakoitsijan perustellun vilpittömän mielen ja tilaajan OikTL 32.1 §: n mukaisen erehdyksen näkökulmasta. Ks. Kaisto 2015, s. 328.

57 Laine 1993, s. 31–33.

tusvelvollisuuden ulkopuolelle rajautua niin tilaajan laatua kuin urakan laajuuttakin koskevat vaatimukset.<sup>58</sup> Jotta urakoitsija voisi oikeudellisesti pätevillä perusteilla kieltäytyä tekemästä sellaisia tilaajan suoritettaviksi vaatimia rakennustöitä, jotka eivät perustu sopimusasiakirjojen määräyksiin, on urakoitsijan suoritusvelvollisuuden rajaamiselle asetettu lisäksi vielä tiettyjä samanaikaisesti täyttyviä YSE 1.2 §: ssä mainittuja sopimuksen päättämisaikankohdastaan liittyviä erityisiä edellytyksiä.

Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuden sisällön ja laajuuden etukäteen tapahtuva mahdollisimman eksakti määrittäminen edellyttävät urakoitsijalta ensisijaisesti tietyn asteista huolellisuutta ja riittävän rakennustyön suorittamiseen liittyvän riskiarvion etukäiteistä suorittamista oman urakkatarjouslaskennan tekemisen yhteydessä. Tästä seuraa se, ettei tilaaja voi oikeudellisesti pätevin perustein vaatia urakoitsijaa suorittamaan ennalta sovittuun hintaan sellaisia töitä tai toimenpiteitä, joiden suorittamista urakoitsija ei ole voinut kohtuudella vaadittavaa huolellisuutta noudattaen ottaa urakkahinnassa lukuun. Edellä mainitun kriteerin lisäksi urakoitsijan tulee omassa tarjouksessaan ottaa riittävässä määrin huomioon rakennusalalla yleisesti noudatettava käytäntö.<sup>59</sup>

Urakoitsijan oikeutta kieltäytyä suorittamasta tilaajan vaatimia urakkasopimukseen perustumattomia töitä tai toimenpiteitä rajoittaa kuitenkin YSE 90 §: n määräys, jonka perusteella tilaaja voi määrätä urakoitsijan suorittamaan myös riidanalaisen työn. Em. määräyksen tarkoituksena on lähinnä turvata rakennushankkeen valmistuminen tilaajan sille asettamien erityisten laajuutta ja laatua koskevien vaatimusten mukaisesti.<sup>60</sup> Riidanalaista suoritusta koskeva määräys perustuu osaltaan sille perustavaa laatua olevalle rakennusurakkasopimusoikeudelliselle periaatteelle, jonka mukaan tilaajalla on katsottava oltava pääsääntöinen ja viimesijainen oikeus - lakien, asetusten ja muiden rakennuslupaa ja -määräyksiä koskevien säädösten puitteissa - määrätä siitä, millaiseksi rakennuskohde lopullisesti muodostuu.

Mikäli tilaaja tästä huolimatta esittää sellaisia rakennuskohdetta tai rakennustyön suorittamiseen

---

58 Liuksiala – Stoor 2014, s. 95. Erma 1974, s. 43 ja 47–50.

59 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 78, 97–99 ja 166–167. Kankainen – Junnonen 2005, s. 29. Välitystuomiossa 12.7.2010 operoitiin muun muassa rakennusalalla yleisesti noudatettavalla käytännöllä, jonka perusteella urakoitsijalla katsottiin olleen riski siitä, että hän tuntee ja ottaa omassa toiminnassaan riittävässä määrin huomioon rakentamista sääntelevät yleiset ja paikalliset määräykset sekä sellaiset rakentamiskohteissa vallitsevat olosuhteet, joilla saattaa olla merkitystä hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamisen kannalta. Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 62. Vertaa Liuksiala 1986, s. 94.

60 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 273–274.

liittyviä rakenneratkaisuja tai työmenetelmiä koskevia täydentäviä vaatimuksia, joiden suorittamiseen urakoitsijalla ei voida katsoa olleen riittävässä määrin velvollisuutta ennakolta varautua, on urakoitsijalla lähtökohtaisesti perusteltu oikeus kieltäytyä suorittamasta em. vaatimuksiin perustuvia töitä tai toimenpiteitä siltä osin kuin urakoitsija ei ole oikeutettu em. töistä tai toimenpiteistä lisäkorvaukseen tai suoritusajan pidennykseen. Siltä osin kuin tilaaja ja urakoitsija eivät pääse yhteisymmärrykseen sovitun työntuloksen laajuuden tai laadun suhteen, voivat sopijapuolet päättää keskenään erillisellä kirjallisella sopimuksella tarvittavien lisä- ja muutostöiden suorittamisesta sekä niiden mahdollisesta vaikutuksesta tilaajan maksettavaksi tulevaan urakkahintaan tai urakka-aikaan.<sup>61</sup>

Urakoitsijan kielteinen kannanotto suhteessa tilaajan esittämiin sopimusasiakirjojen määräyksiin perustumattomiin vaatimuksiin voi olla juridisesti perusteltua, mikäli urakoitsija on täyttänyt oikein ja riittävässä määrin oman huolellisuusvelvollisuutensa tutustumalla muun muassa rakennuskohteeseen sekä siellä vallitseviin rakennustöiden suorittamisen kannalta olennaisiin olosuhteisiin. Rakennusteknisten töiden suorittamisen yhteydessä tavanomaisesti kohdattaviin ja odotettavissa oleviin vaikeuksiin ja häiriötilanteisiin urakoitsijan tulee kuitenkin tarpeellisissa määrin etukäteen varautua. Tämä johtuu muun muassa urakoitsijaa velvoittavasta työntulosvelvoitteesta, toteuttamisvastuusta sekä sopimuksen sitovuuden periaatteesta.

YSE 32 §: ssä urakoitsijalle asetettu faktinen velvollisuus tutustua rakennusalueeseen paikanpäällä saattaa siten, tietyt maaperän koostumus ja muun muassa pohjavedenkorkeuteen vaikuttavat seikat

---

61 Sopimusehtojen jälkikäteiseen muuttamiseen ja kirjallisen muodon noudattamiseen liittyvistä kysymyksistä ks. Hemmo 2003b, s. 600–601. Liuksiala – Stoor 2014, s. 96. Laine 1993, s. 133. Väilytystuomiossa 7/1971 on otettu kantaa muun muassa urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sisältöön ja laajuuteen. Ratkaistavana on ollut muun muassa kysymys siitä, onko tiettyjä velvoitteita koskevia määräyksiä pidettävä sopimusasiakirjoihin kuuluvina tai niistä pääteltävissä olevina vai tuleeko niiden suorittamisen yhteydessä tehtyjä toimenpiteitä arvioida lisätöinä. Muurauslaastin laatua koskevan kysymyksen osalta päädyttiin välimiesmenettelyssä ratkaisuun, jossa urakoitsijalla katsottiin olleen oikeus luottaa valitsemansa ja tarjoukseensa sisällyttämän laastin käyttökelpoisuuteen. Tilaajan vaatimuksesta suoritettua alkuperäisen laastin vaihtamista kalliimpaan pidettiin lisätöinä, jonka johdosta urakoitsijalle syntyi oikeus hintojen erotuksen suuruiseen korvaukseen. Muuntajan siirtämistä koskevan työn yhteydessä tehtyä oven irrottamista ja uudelleen paikalleen asentamista sekä siitä urakoitsijalle aiheutuneita ylimääräisiä kustannuksia pidettiin myös lisätöinä, jonka perusteella tilaajan tuli suorittaa urakoitsijalle erillinen korvaus. Ks. Erma 1983, s. 250–260. Vastaavasti väilytystuomiossa 5/1959 H. rakennuttaja veloitettiin korvaamaan urakoitsijalle suunnitelmien jälkikäteisen muuttamisen johdosta syntyneiden urakan laajuutta lisänneiden töiden aiheuttamat ylimääräiset ja ennakoimattomat kustannukset kohtuulliseksi harkitulla määrällä. Ks. Erma 1983, 50–51.

huomioon ottaen, laajentaa urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuutta siitä mitä sopimusasiakirjojen määräyksistä ja ohjeista sekä muista rakentamista säätelevistä normeista ja viranomaismääräyksistä muutoin saattaisi olla pääteltävissä.<sup>62</sup> Välitystuomiosta 4/1962 H. puolestaan päädyttiin määräämään urakoitsijalle korvausta rakennuksen perustusta koskeneiden töiden osoittauduttua huomattavasti suuritöisemmiksi, kuin mitä sopimusasiakirjojen perusteella oli ollut pääteltävissä.<sup>63</sup>

Välitystuomiota 2/1980 Tu. koskevan selostuksen perusteella on saatavissa tukea tulkinnalle, jonka mukaan tapauksessa oli osaltaan kysymys edellä kuvatun kaltaisesta tilanteesta, vaikkakin tapauksen pääasiallinen oikeuskysymys liittyi maanrakennusurakoitsijan huomautuksentekovelvollisuuden laiminlyömiseen.<sup>64</sup> Sopimusasiakirjoista ilmenemättömien määräysten mukaisten töiden suorittamisesta kieltäytymisen voidaan sanoa edellyttävän tietyssä mielessä urakoitsijan perusteltua vilpittömyyttä. Tällöin urakoitsijan ei voida katsoa olleen tietoinen po. seikkojen suhteen, eikä hänelle voida asettaa myöskään selonottovelvollisuutta sellaisista virheettömän työntuloksen toteuttamiselta edellytettävistä suorituksista, jotka eivät suoranaisesti ja yksiselitteisesti käy ilmi urakkasopimuksesta tai sitä täydentävistä muiden sopimusasiakirjojen määräyksistä.

Perustellun vilpittömän mielen vaatimus edellyttää urakoitsijalta riittävän huolellisuusvelvollisuuden noudattamista sekä ammattitaito- ja asiantuntijavastuun mukaista moitteetonta menettelyä ja toimintaa urakkasopimuksen valmisteluvaiheessa sekä myöhempänä ajankohtana varsinaisten rakennusteknisten töiden suorittamisen yhteydessä. Virtasen mukaan urakoitsijalta edellytettävän huolellisuuden taso riippuu sopimuksesta ja siitä johtuvista velvoitteista sekä suoritusajankohtana

---

62 Välitystuomiosta 4/1974 H. urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuden muodostumista laajemmaksi, kuin alkuperäisistä suunnitelmista ja tutkimustuloksista oli oletettavissa, perusteltiin muun muassa reaalisilla argumenteilla, joiden mukaan tarjouspyyntöihin annetut vastaukset olivat suuruudeltaan yhteneväisiä yhtä tarjousta lukuun ottamatta. Lisäksi välimesoikeus lausui ratkaisun perusteluina, että osin puutteellisia suunnitelmia ja ohjeita voitiin pitää tilaajan kannalta hyväksyttävänä, siltä osin kuin urakoitsijan ammattitaito ja urakoitsijan poikkeavien olosuhteiden perusteella tekemät lisätieto- ja lisätutkimuspyynnöt kompensoivat mainituissa suunnitelmissa havaittuja puutteita. Ks. Erma 1983, s. 339–341. Laineen mukaan peruslähtökohtana on pidettävä sellaista ideaalitulannetta, jossa kokonaistaloudellisesti kannattavan urakkahinnan on oltava pääpiirteissään laskettavissa jo tilaajan lähettämien tarjouspyyntöasiakirjojen perusteella. Tätä periaatetta on pidettävä lähtökohtaisesti oikeasuuntaisena, ottaen samalla riittävässä määrin huomioon urakoitsijan asiantuntemus ja ammattitaitovaatimukset. Ks. Laine 1993, s. 62–63. Riskinjaosta, selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta sekä urakoitsijan oikeudesta lisäkorvaukseen puutteellisten, virheellisten tai puuttuvien maapohjatietojen perusteella. Ks. Laine 2005b, s. 77–78. Urakkasuorituksen laajentumisesta muutostöiden johdosta, ks. *Ibid.* s. 134.

63 Erma 1983, s. 98. Samoin välitystuomiosta 2/1965 TU. Ks. Erma 1983, s. 131.

64 Erma 1983, s. 510–513. Laine 1993, s. 122 alaviite 173 ja s. 124.



vallinneista olosuhteista ja muista mahdollisista tapauskohtaisista asiaan vaikuttavasti seikoista.<sup>65</sup> Huolellisuuden mittapuuna ei tällöin luonnollisestikaan voida pelkästään pitää sitä, mitä urakoitsijalta yleensä voidaan odottaa. Vaikka vaadittavan huolellisuusvelvollisuuden noudattamista tulee lähtökohtaisesti arvioida objektiivisen mittapuun mukaan, voidaan tarvittaessa yksittäistapauksellisen harkinnan mukaan antaa merkitystä myös urakoitsijan subjektiivisille ominaisuuksille suhteessa tilannekohtaiseen toimintaympäristöön. Lisäksi huolellisuusarvioinnin yhteydessä on otettava huomioon riittävässä määrin po. rakennusaikana rakennusalalla noudatettava yleinen käytäntö.<sup>66</sup>

Mikäli urakoitsijan katsotaan olevan perustellussa vilpittömässä mielessä pääsuoritusvelvollisuutensa sisällön ja laajuuden suhteen, ei hänelle voida jälkikäteen asettaa vastuuta ja siitä seuraavia sanktioita selonottovelvollisuuden noudattamatta jättämisestä niiden seikkojen suhteen, joihin sopimusasiakirjoista ilmenemättömät tilaajan vaatimukset perustuvat. Urakoitsijalla voidaan tällöin sanoa olevan oikeudellisesti perusteltavissa oleva oikeus kieltäytyä suorittamasta ilman lisäkorvausta tai -aikaa sellaisia tilaajan vaatimuksiin perustuvia töitä tai muita toimenpiteitä, joista hän ei ole ollut tietoinen ja joista hänen ei tapauskohtaisesti ja rakennusalan yleiset käytännöt tai muut erityiset asiaan vaikuttavat seikat ja rakennusalueen olosuhteet kokonaisuudessaan huomioon ottaen olisi muutoinkaan pitänyt olla tietoinen.<sup>67</sup>

---

65 Virtanen 2011, s. 269.

66 Virtanen 2011, s. 104–107. Yleisen rakennusalalla vallitsevan käytännön arviointiin vaikuttavat erityisesti rakennusteknisen tutkimuksen ja innovaatioiden kehitys, joiden voidaan todeta olleen viimeisten vuosikymmenten aikana verrattain nopeaa rakennusteollisuuden alalla. Tutkimustuloksia ja uusia rakennusmenetelmiä sekä rakennustarvikkeita ja -aineita koskevan tiedon hankintavelvollisuus tulee suhteuttaa vastavasti niiden yleiseen saatavuuteen sekä tiedonhankinnasta urakoitsijalle aiheutuviin taloudellisiin kustannuksiin. Ratkaisussa 1993:52 operoitiin osaltaan muun muassa rakennusaikana yleisesti vallinneella teknisellä tietämyksellä ja voimassa olleilla rakentamissuosituksilla erityisesti suhteessa suunnitelmien virheettömyyteen ja hyvän rakentamistavan noudattamisvelvollisuuteen. Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 134–135. Eioikeudellisen sääntelyn saatavuuden vaikutuksesta tuottamusarviointiin ks. Virtanen 2011, s. 105.

67 Vuorijoki 2007, s. 52. Tilaajan puutteellisten tai virheellisten suunnitelmien johdosta aiheutuneiden rakennusvirheiden johdosta virhevastuuta voidaan myös jakaa sopijapuolien välillä. Näissä tilanteissa tilaajan voidaan katsoa omilla toimillaan tai laiminlyönneillään syyllistyneen myötävaikuttavaan tuottamukseen. Laine 1993, s. 83, 122–123 ja 177–180. Vahingonkorvausoikeudellisten ratkaisujen yleisestä joustavasta ja tilanneherkästä luonteesta ks. Virtanen 2011, s. 147. Tilaajan lähtökohtaista vastuuta laadituttamistaan suunnitelmista ilmentää muun muassa välitystuomio 16/1985. ks. Hakkarainen 1992, s. 28 ja Laine 1993, s. 207 alaviite 171. Samoin ratkaisussa TurHO 20.3.2003 tuomio nro 778. Ks. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 121–122. Ratkaisun KKO 2007:5 aikaisemman oikeuskäsittelyn yhteydessä Turun hovioikeus päätyi 25.1.2006 asiassa antamassaan ratkaisussa tulokseen, jonka mukaan urakoitsijan ei voitu katsoa olleen perustellussa vilpittömässä mielessä rakennusvelvollisuuden sisältämien ristiriitaisuuksien suhteen ja asetti urakoitsijalle tällä perusteella selonottovelvollisuuden po. seikkojen suhteen. Korkein oikeus päätyi asiaa koskeneessa myöhemmässä ratkaisussaan vastakkaiselle kannalle ja hylkäsi hovioikeuden aiemmin esittämät perustelut urakoitsijan selonotto- ja reklamaatiovelvollisuudesta.

Urakoitsijan perusteltu oikeus olla toteuttamatta tilaajan sopimusasiakirjoista ilmenemättömiä vaatimuksia on kiinteästi sidoksissa sellaisiin velvollisuuksiin joiden vaikutusta urakkahintaan urakoitsija ei ole edeltä käsin voinut huolellisestikaan toimien ottaa huomioon tarjoustaan antaessaan. Tämä periaate korostaa sopijapuolien suorituksilta vaadittavaa pääsääntöistä vastaavuutta ja edelleen sopimuksentekohetkellä vallitsevaa lähtökohtaista sopimustasapainon ideaalia.<sup>68</sup> Urakoitsijan vastuut ja velvollisuudet tulee asettaa pääsääntöisesti sopimuksesta päätettäessä samalle tasolle tilaajan vastaavien vastuiden ja velvollisuuksien kanssa. Mikäli tästä lähtökohtaisesti tasapuolisesta ja oikeudenmukaisesta riskinjaosta poiketaan, tasapainottavat urakkahintaan tehtävät vastaavat muutokset sopimusvelvoitteita itseohjautuvuusperiaatteen mukaisesti. Rakennusurakan määritelmästä johtuva tulosvastikkeisuus-kriteeri sekä sopimustyyppiä koskeva systematiikka rakentuvat samoin suoritus-ten vastavuoroisuuden ja vastaavuuden idean varaan.<sup>69</sup>

Mikäli urakoitsija laiminlyö kohtuudella vaadittavan huolellisuusvelvollisuuden sekä tavanomaiset ja alalla yleisesti käytössä olevien toimintatapojen noudattamisen tarjouslaskennan ja urakkahinnan kannattavuuden mitoittamisen yhteydessä, saattaa urakoitsija joutua omiin virheellisiin laskemiin ja puutteellisiin ennakollisiin valmistelutoimenpiteisiin perustuvan tarjouksensa johdosta vastuuseen myös sellaisista töistä tai toimenpiteiden suorittamisesta, joita vastaavat perusteet eivät suoranaisesti ilmene sopimusasiakirjojen määräyksistä.<sup>70</sup> Todistustaakka sopimusasiakirjoihin perustumattomien töiden tai laatuvaatimusten noudattamisvelvollisuuden kuulumisesta tilaajan vastuulle, tulee lähtökohtaisesti asettaa urakoitsijalle, normaalin sopimusperusteiseen käännettyyn todistustaakkasään-  
nöstöön perustuen.<sup>71</sup> Urakoitsijan eskulpaatiovastuuta em. tilanteessa voidaan perustella muun muassa urakoitsijan toteuttamisvastuulla, yleisellä huolellisuusvelvollisuudella sekä tilaajan ja urakoitsijan oikeussuhteen perusteena olevalla sopimuksella ja siitä johtuvien velvoitteiden rikkomisesta seuraavalla sopimusoikeudellisella vastuulla.

---

68 Liuksiala – Stoor 2014, s. 96. Laine 1993, s. 76. Halila 1981, s. 17–18. Erma 1976a, s. 61–62.

69 Rudanko 1989, s. 21. Halila – Hemmo 2008, s. 48–49. Laine 1993, s. 67 ja 81. Erma 1976b, s. 133.

70 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 78. Urakoitsijan velvollisuutta toteuttaa rakennushanke oman erehdyksensä seurauksena tappiollisella urakkahinnalla saatetaan rajoittaa kuitenkin ottaen huomioon tarjouslaskennassa tapahtuneen virheen olennaisuus, tilaajan vilpitön mieli sekä tilaajan rakennus-alaa koskeva asiantuntemus ja asema kerta- tai kestopurkennuttaja. Tilaajan rakennus-alaa koskevalle erityisasiantunte-  
mukselle on annettu merkitystä muun muassa ratkaisussa Itä-Suomen HO 29.4.1984 nro.1317/83. Ratkai-  
sun osalta ks. Laine 1993, s.121. Tämän lisäksi harkinnassa tulee ottaa huomioon muun muassa tapauksen erityispiirteet ja yleisen lojaliteettiperiaatteen vaikutus. Liuksiala – Stoor 2014, s. 90–91. Halila 2005, s. 70–  
71.

71 Klementjeff-Sarasma 2005, s. 172. Laine 1993, s. 132–138.

Tavanomaista rakennuttamista koskevien keskeisten työnjaollisten periaatteiden mukaisesti suunnitteluvastuu kuuluu lähtökohtaisesti tilaajalle ja toteuttamisvastuu puolestaan urakoitsijalle. Urakoitsijan toteuttamisvastuuseen voidaan katsoa sisältyvän jo luonnostaan velvollisuus toteuttaa sovittu työ urakoitsijan kohtaamista tavanomaisina ja alalle luonteenomaisina pidettävistä vaikeuksista huolimatta. Em. rakennustöiden suorittamiseen liittyvien vaikeuksien voidaan siten sanoa olevan yleisesti ennakoitavissa olevia notorisia seikkoja ja näin ollen sellaisia yleisen elämäkokemuksen piiriin kuuluvia riskejä, joiden voidaan katsoa normaalisti kuuluvan urakoitsijan vastuupiiriin.<sup>72</sup> Tavanomaisina ja rakennusalalle tyypillisten urakoitsijan työtä hidastavien ja vaikeuttavien tekijöiden vaikutusta urakoitsijan suoritusvelvollisuuden laajuuteen ja oikeuteen mahdolliseen lisäkorvaukseen tai -rakennusaikaan tulee arvioida lähtökohtaisesti tapauskohtaisesti rakennuskohteen erityispiirteet ja muut mahdollisesti poikkeukselliset tai muutoin vaikeasti ennakoitavissa olevat olosuhteet huomioon ottaen.

Tilaaja vastaa urakoitsijalle sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti täysimääräisesti kaikista suunnittelussa käyttämiensä apulaisten urakoitsijalle aiheuttamista vahingoista.<sup>73</sup> Työnjakoa koskevat periaatteet ohjaavat osaltaan edelleen urakkasopimuksen sopijapuolien välillä noudatettavaksi tulevaa riskinjakoa.<sup>74</sup> Tämä rakennusurakkasopimusoikeuden kantava periaate ilmenee muun muassa ratkaisun KKO 2007:5 perustelujen kohdasta 14. Samalle kannalle ovat päätyneet ratkaisuisaan myös muun muassa Itä-Suomen ja Helsingin hovioikeus.<sup>75</sup> Helsingin hovioikeuden perustelujen

---

72 Laine 2005b, s. 74–75.

73 Halila 1981, s. 52. Halila – Hemmo 2008, s. 55. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 172. Laine 2005b, s. 75. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 165. Laineen mukaan YSE 33.2 §: n todistustaakan jakamista koskeva määräys tukee osaltaan rakennusurakkasopimusoikeudellista työnjaon -periaatetta. Ks. Laine 1993, s. 81, 125 ja 244–245.

74 Laine 2005a, s. 181. Urakkaohjelman ja sopimuksessa noudatettavat ehdot laatii yleensä tilaaja, jolla on näin ollen mahdollisuus saatavilla olevan rahoituksen ja rakentamiseen varatun budjetin rajoissa vaikuttaa myös urakoitsijan takuajan jälkeisen virhevastuunvastuun laajuuteen. Norros 2012, s. 128. Taloustieteellisen lähestymistavan osalta ks. Annola 2003, s. 95–96. Työnjaollisten periaatteiden pääasiallisena tehtävänä on määrittää se, kumman sopijapuolen vastuulla mikäkin rakennusurakkaan kuuluva työ ja velvoite viime kädessä on. Tässä mielessä yleinen sopimus- ja sopimukseen perustuva virhevastuu ovat kiinteässä yhteydessä riskiajatteluun ja sopijapuolien keskinäisessä oikeussuhteessaan noudattamaan riskinjakomenetelyyn. Ks. Virtanen 2011, s. 43–45 ja 258–259.

75 Itä-Suomen hovioikeus 24.5.2007 (S 06/608). Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 75–76. Helsingin HO 16.3.2012 tuomio nro 724 Dnro S 11/267. Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 77–78. Välimiesoikeuden tuomiossa 7/1964 tilaaja veloitettiin korvaamaan teettämiensä suunnitelmien puutteellisuuden johdosta urakoitsijalle aiheutuneet ylimääräiset kustannukset. Erma 1983, s. 114–118. Väilitystuomiossa 4/1966 H. rakennuttajan urakoitsijaan kohdistama korvausvaade hylättiin suunnitelmien puutteellisuuksien ja virheiden joh-

osalta käy ilmi tuomioistuimen kannanotto, jonka mukaan urakoitsijan luottamusta tilaajana olleen asunto-osakeyhtiön laatimien suunnitelmien riittävyyden ja toteuttamiskelpoisuuden suhteen suojattiin rakennusurakasta johtuvien periaatteiden mukaisesti.

Em. Helsingin hovioikeuden ratkaisun perusteluissa on operoitu muun muassa ennalta-arvattavuuden käsitteellä, joka toimii korvausoikeuden yleisenä korvausvastuuta rajoittavana periaatteena. Yleisen vahinkotapahtuman ennakoitavuutta koskevan opin kannalta on mielenkiintoista tuomion perusteluista ilmenevä lausuma, jonka mukaan urakan osoittautumista alkuperäisistä suunnitelmista poiketen huomattavasti laajemmaksi, oli pidettävä vaikeasti ennakoitavissa olevana seikkana molempien sopijapuolien osalta. Todennäköisempää lienee tuomioistuimen tarkoituksena olleen vain yksinkertaisesti jakaa suunnittelun puutteellisuuteen ja mahdolliseen virheellisyyteen liittyvä riski tasan sopijapuolien välillä.<sup>76</sup> Ratkaisun perusteluista ei myöskään ilmene, että urakoitsijalle olisi asetettu sellaista korotettua huolellisuusvelvollisuutta, YSE 1.3 §: ssä edellytettyä erityistä ammattitaitovaatimusta tai YSE 26.3 §: n mukaista asiantuntijavastuuta, jonka perusteella urakoitsijan olisi tullut ottaa suunnitelmien puutteellisuudet ja mahdolliset virheet edeltä käsin huomioon urakkahinnassa.<sup>77</sup>

### *2.2.1. Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden tulkinnasta*

Rakennusurakkasopimuksen tulkintaa ja täydentämistä koskevat kysymykset liittyvät lähinnä tilan-

---

dosta ks. Laine 1993, s. 81.

<sup>76</sup> Vastuun jakamisesta urakoitsijan ehdottaman suunnitelma- tai rakennusmenetelmäratkaisun johdosta ks. Laine 1993, s. 83. Tilaajan puolella olevan virhelähteen vaikutuksesta vastuujakamiseen ks. Laine 1993, s. 123 alaviite 179 ja välitystuomio 2/1975. Rakennussuunnittelusta aiheutuneet kustannukset on oikeuskäytännössä jaettu tasan sopijapuolien kesken ratkaisussa KKO 1984 II 181. Sopimuksenulkoista korvausvastuuta ja neuvottelulohjaliteettia koskenutta ratkaisua on perusteltu muun muassa urakoitsijan tietoisella riskinotolla rakennushankkeen toteutumisen suhteen sekä rakennusalan vakiintuneella käytännöllä. Ks. Halila 2005, s. 77–78. Laineen mukaan tilaajan täysimääräistä vastuuta laadituttamistaan suunnitelmista ja niiden rakennuskohteelle tai urakoitsijalle aiheuttamista vahingoista voidaan puoltaa varsin pitkälle muun muassa työnjaollisten periaatteiden ja todistustaakkasäännösten perusteella ks. Laine 1993, s. 125. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 130. Laine 2005b, 85.

<sup>77</sup> Ratkaisussa Helsingin HO 16.3.2012 tuomio nro 724 Dnro S 11/267 voidaan nähdä olevan läheisiä yhtymäkohtia myös urakoitsijan velvollisuuteen ottaa selville rakennuskohteen suunnitelmien mukaista toteuttamista vaarantavat riskitekijät sekä velvollisuus huomauttaa ja informoida niistä tilaajalle. Tätä problematiikkaa voidaan lähestyä myös lojaliteettivelvollisuuden kautta. Em. velvollisuuksista KVR -urakan osalta ks. Laine 1993, s. 125–127. Lojalisuuteen liittyvistä sopimusoikeudellisista periaatteista ja lähtökohdista ks. Annola 2003, s. 74.

teisiin, joissa sopimusasiakirjojen rakentamista koskevat tekniset ja valmiilta työntulokselta edellyttävät laatua koskevat määräykset ovat puutteellisia tai ristiriitaisia. Keskeisimmät sopimusasiakirjojen ristiriitaisuuksia ja puutteita eliminoivat määräykset ovat YSE 12 §: n määräys sopimusasiakirjojen toisiaan täydentävästä vaikutuksesta ja YSE 13 §: n määräys sopimusasiakirjojen keskinäisestä pätevyysjärjestyksestä. Tämän lisäksi YSE 14 § sisältää määräykset urakoitsijan vaihtoehtoisista velvollisuuksista niissä tilanteissa, joissa lopulliselta työntulokselta vaadittava vähimmäislaatus on mahdollista saavuttaa urakoitsijalle jätetyn itsenäisen päätäntävällän perusteella useamman eri vaihtoehtoisen rakenneratkaisun perusteella tai käyttämällä keskenään erilaisia vaihtoehtoisia rakennustarvikkeita.<sup>78</sup>

Rakennusurakkasopimuksen tulkinnan yhteydessä on Laineen mukaan noudatettava yleistä sopimusten tulkintaperiaatetta, jonka mukaan oikeustoimea ja sopimusta on tulkittava kokonaisvaltaisesti ottamalla huomioon koko sopimusasiakirjojen muodostama sopimusaines.<sup>79</sup> Toisena tulkintaperiaatteena voidaan soveltaa tilannekohtaista sopimuksen tekohetkellä tai sen jälkeen vallitsevat tosiasialliset olosuhteet huomioon ottavaa tulkintaa. Mikäli edellä mainituista ratkaisuperusteista ei ole saatavilla ratkaisua tulkinnanvaraisen, puutteellisen tai ristiriitaisen sopimusehtoja koskevaan erimielisyyteen, tulevat konfliktinratkaisussa kyseeseen ennalta sovitut YSE 12 § ja 13 §: n mukaiset ratkaisuperusteet.<sup>80</sup> Joissain tilanteissa urakkasopimusta voidaan joutua tulkitsemaan myös urakkaan kuulumattomien määräysten eliminoimiseksi.<sup>81</sup>

Oikeuskäytännössä sopimuksen kokonaisvaltainen tulkinta on ollut esillä muun muassa ratkaisun KKO 2007:5 yhteydessä. Em. ratkaisussa keskeinen oikeuskysymys liittyi urakan laatutasoa koskeneeseen sopimusmääräyksen tulkintaan, jossa keskenään ristiriitaisia määräyksiä sisältyi urakkaa koskeneisiin rakennusselostukseen ja rakennuspiirustuksiin.<sup>82</sup> Ongelma liittyi lähinnä siihen, oliko urakoitsijalla oikeus toteuttaa rakennuskohde kahdesta eri lattiarakennevaihtoehdosta valitsemansa halvemman vaihtoehdon mukaisesti. Tältä osin kysymys liittyi tilaajan laatimaan tarjousasiakirjaan ja edelleen siihen, oliko siitä näin ollen katsottava tullut sopijapuolien päättämään lopulliseen urakkasopimukseen sellainen laatutasoa määrittävä ehto, jonka toteuttamalla urakoitsijalla oli oikeus

---

78 Liuksiala – Stoor 2014, s. 118.

79 Laine 1993, s. 39. Hemmo 2003a, s. 563–564.

80 Laine 1993, s. 35–36.

81 Laine 1993, s. 36.

82 Työselostuksien ja piirustusten ristiriitaisuuksien yleisyydestä rakennusurakassa, ks. Laine 1993, s. 54.

katsoa täyttäneensä sopimuksesta johtuneet velvoitteensa sen laatutasoa määrittävien ehtojen mukaan oikein.

Em. tapauksen aikaisemman alemman asteisen oikeuskäsittelyn yhteydessä hovioikeus noudatti perusteluissaan tulkintaperiaatetta, jonka mukaan sopimusasiakirjojen muodostamaa kokonaisuutta oli pidettävä ensisijaisena tulkintavaihtoehtona suhteessa YSE 13 §: n mukaiseen sopimusasiakirjojen keskinäistä pätevyysjärjestystä koskevaan tulkintasääntöön. Myöhemmässä kannanotossaan korkein oikeus kumosi hovioikeuden ratkaisun sopimuksen tulkintaa koskeneen päätöksen osalta ja ratkaisi liikuntahallin lattiarakennetta koskeneen riidan urakkasopimuksen mukaista riskinjakoa koskevien periaatteiden mukaan.<sup>83</sup>

Halila puolestaan korostaa näkökantaa, jonka mukaan rakennusurakkariitojen yhteydessä syntyvien sopimustulkintatilanteiden yhteydessä on olennaista kiinnittää huomiota siihen kysymykseen, miten sopijapuolen olisi pitänyt ymmärtää eri dokumenteissa olevat merkinnät ja määräykset. Em. problematiikkaa käsittelee muun muassa ratkaisu KKO 2001:34, jossa oli kysymys arvonlisäveron määrän lisäämisestä osaksi tilaajan maksettavaksi tulevaa kokonaishintaa.<sup>84</sup> Vastaavan tyyppinen kysymyksenasettelu oli esillä myös ratkaisun KKO 2003:26 yhteydessä, jossa oli puolestaan pääasiallisesti kysymys siitä, miten tilaajan tuli ymmärtää sopimukseen otetun vakuutuskorvausta ja sen enimmäismäärää koskeneen ehdon merkitys. Em. ratkaisussa jouduttiin edelleen arvioimaan tilaajan perusteltujen odotusten suojaamista po. korvausvastuun enimmäismäärää koskeneen ehdon tulkinnan osalta, erityisesti siltä osin kuin tilaaja oli ymmärtänyt sen muodostavan tilaajan sopijapuolena olleen konsulttiyhtiön korvausvastuun enimmäismäärän.<sup>85</sup>

### *2.2.2. Velvollisuudesta noudattaa hyvää rakentamistapaa*

Urakoitsijaa velvoittavasta hyvän rakentamistavan noudattamisvelvollisuudesta on otettu nimenomainen määräys YSE 15 §: ään. Kirjoitetun lain osalta vastaava rakentamisen yhteydessä noudatettavaksi tulevasta hyvän rakentamistavan noudattamisvelvollisuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 117.5 §: ssä. MRL: n esityönä olleen hallituksen esityksen HE

---

83 Halila – Hemmo 2008, s. 68. Annola 2015, s. 190.

84 Halila 2005, s. 79. Halila – Hemmo 2008, s. 73. Hemmo 2003b, s. 29 alaviite 50.

85 Annola 2015, s. 187.

101/1998, mukaan hyvää rakentamistapaa määrittävät rakentamista täsmentävä tietopohja ja käytäntö.<sup>86</sup> YSE 8.2.b) kohdan perusteella hyvän rakennustavan noudattamisvelvollisuus suunnitelmien laadinnan osalta koskee myös tilaajaa, elleivät sopijapuolet ole kaupallisissa asiakirjoissa suunnitteluvastuun jakautumisesta muutoin sopineet.<sup>87</sup> Edelleen urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuutta koskevasta YSE 1.3 §:stä seuraa, että hyvän rakentamistavan noudattamisvelvollisuus on olennainen osa urakoitsijan työntulosvelvoitteiden sopimuksenmukaista täyttämistä ja tulee siten jo periaatteellisella tasolla automaattisesti noudatettavaksi rakennusurakassa.

Rakennustyölle asetettavien hyvän rakentamistavan mukaisten vaatimusten täyttymistä tulee arvioida lähinnä niitä tilanteita silmälläpitäen, joissa hyvältä ja kunnolliselta työntulokselta edellytettävää laatutasoa koskevia määräyksiä ei ole mainittu urakkasopimuksessa tai muissa täydentävissä sopimusasiakirjoissa. Työntuloksen määrittelyn yhteydessä puutteita voi ilmetä myös suorituksen laajuuden, kuten esimerkiksi käytettäväksi tulevien ääni- tai lämpöeristeen<sup>88</sup> määrän, suhteen sekä työn suorittamistavan osalta silloin kun epäselvyyttä liittyy sovellettaviksi tuleviin työmenetelmiin tai -tapoihin.

Hyvää rakentamistapaa määrittäviä yleisiä vaatimuksia voidaan käyttää hyväksi varsinaista sopimustekstiä täydentävänä sopimusaineiksena sekä laatuvirheen arvioinnin yhteydessä erityisesti silloin kun työntuloksen fyysisistä ominaisuuksista ei ole sovittu tai työntuloksen laatua ja laajuutta koskevat sopimusmääräykset ovat puutteellisia tai keskenään ristiriitaisia. Urakoitsijaa velvoittava hyvä rakentamistapa korostaa osaltaan urakoitsijalta vaadittavaa ammattitaitoa.<sup>89</sup> Hyvän rakentamistavan noudattaminen korostuu erityisesti niissä tilanteissa, joissa sopimusasiakirjojen yksiselitteiset ja tarkkarajaiset määräykset sovitun työntuloksen aikaansaamiseksi puuttuvat joko kokonaan

---

86 Lehto 2013, s. 290.

87 Ratkaisussa KKO 1993:52 oli kysymys hyvän rakentamistavan vastaisuudesta sekä suunnitteluvastuun jakautumisesta. Perusteluissaan KKO päätyi sille kannalle, ettei kommandiittiyhtiö rakennuksen tulevana käyttäjänä ollut vastuussa yksityiskohtaisten rakenneratkaisujen toimivuudesta ja asianmukaisuudesta pelkästään sillä perusteella, että kommandiittiyhtiö oli käyttänyt sille teollistamissopimuksessa varattua oikeutta osallistua suunnittelijan valintaan, vaikuttaa osaltaan suunnitteluun ja rakentamiseen sekä suorittaessaan rakentamisen valvontaan liittyviä toimenpiteitä. Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 134–135. Hemmo 2003b, s. 429 alaviite 48. Ratkaisu voidaan nähdä ilmentävän osaltaan myös perusteltujen odotusten suojaamisen periaatetta. Ks. Hoffrén 2013, s. 1-4.

88 Väliytystuomiossa 3/1966 H. Rakennuttajan vasta rakennusaikana esittämää määräystä eristystyön suorittamisesta pidettiin sellaisena urakoitsijan suoritusvelvollisuuden alaan kuulumattomana työnä, josta urakoitsija oli oikeutettu saamaan erikseen määrättyvän lisäkorvauksen. ks. Erma 1983, s. 154.

89 Laine 1993, s. 93.

tai osittain.

Sopimusasiakirjoissa ilmenevät puutteellisuudet tai työtä koskevat riittämättömät selostukset voivat liittyä työntuloksen laatua, määrää tai rakennustyön suorittamisen yhteydessä käytettäviä menetelmiä koskeviin määräyksiin. Oman lisävaikeutensa urakoitsijan suorituksen oikeellisuuden arviointiin tuovat tilanteen, joissa sopimusasiakirjojen määräykset ovat keskenään ristiriitaisia. YSE 13.8 §: n mukaan, sopimusasiakirjoissa keskenään ristiriitaisia määräyksiä havainneella sopijapuolelle syntyy välittömästi tiedonantovelvollisuus po. ristiriitaisuuksista omaa sopimusikumppaniaan kohtaan.

Urakoitsijan ja tilaajan välinen riittävä tietojenvaihto sekä muu säännöllinen keskinäinen kommunikatio ja neuvottelumenettely ovat myös olennainen osa hyvän rakentamistavan noudattamisvelvollisuutta. Urakoitsijan onkin ensisijaisesti neuvoteltava tilaajan kanssa, mikäli rakennusaikana syntyy epäselvyyttä urakan laatuvaatimuksista, käytettävien rakennustarvikkeiden määrästä tai rakennuskohteessa käytettäväksi tarkoitetun työtapojen tai muiden rakennustyöhön liittyvien menettelytapojen suhteen. Neuvotteluvollisuus ja jo yleisluontoisena velvollisuutena voimassa oleva olennainen, oman sopimusikumppanin suorituksen kannalta merkityksellisen informaation antaminen korostavat osaltaan myös oikea-aikaisen ja sisällöltään riittävän täsmällisesti täytetyn reklamaatio- ja lojaliteettivelvollisuuden keskeistä merkitystä rakennusurakkasopimusoikeudessa.<sup>90</sup>

Urakoitsijan menettelyn tai laiminlyönnin tuottamuksellisuuden ja havaittujen rakennusvirheiden välisen syy-yhteyttä koskevan arvioinnin yhteydessä, tulee myös urakoitsijan mahdolliselle YSE 15 §: stä seuraavalle neuvotteluvollisuuden laiminlyömiselle antaa osaltaan merkitystä. Myös yleisemmällä tasolla virhevastuun jakamista koskevan harkinnan yhteydessä on syytä kiinnittää, yksittäistapaukselliseen harkintaan ja punnintaan perustuen, riittävässä määrin huomiota neuvottelu-, reklamaatio- ja tiedonantovelvollisuuksien tyyppisten velvoitteiden laiminlyöntiin. Tällöin voidaan pitää perusteltuna virhevastuuta koskevan riskin siirtämistä ainakin osittain omia toimintavelvoitteitaan laiminlyöneen tai rikkoneen sopijapuolen kannettavaksi.

YSE 15 §: n systematiikka tukee osaltaan rakennusurakan työnjaosta johtuvaa urakoitsijalle kuulu-

---

90 Laine 2005b, s. 80.



vaa työntulosveloitteeseen ja sen rikkomisesta seuraavaa sopimusperusteiseen virhevastuuseen perustuvaa konstruktiota. Velvollisuus noudattaa hyvää rakentamistapaa korostaa osaltaan urakoitsijalla olevaa ensisijaista riskiä työntuloksen sopimuksenmukaisuudesta. Kun rakennustyössä käytetään hyväksi havaittuja, testattuja ja entuudestaan tunnettuja menetelmiä, ovat rakentamiseen liittyvät riskit silloin yleensä mahdollisimman pieniä ja ennakoitavissa olevia.<sup>91</sup> Vastaavasti käytettäessä entuudestaan tuntemattomia, vailla aikaisempia kokemuksia olevia rakenneratkaisuja tai työtapoja, on todennäköistä ja yleisen elämäkokemuksen perusteella ennakoitavissa olevaa, että samalla kasvavat myös työntuloksen epäonnistumiseen liittyvät riskit.<sup>92</sup>

Urakoitsijan suorituksella voidaan siten nähdä olevan edellä mainituista valintatilanteista ensin mainitussa tilanteessa tilastollisesti ja loogisesti ajatellen suurin mahdollinen ajateltavissa oleva mahdollisuus tulla täytetyksi oikein urakkasopimuksen edellyttämällä tavalla. Edellä mainitun perusteella voidaan päätyä lopputulokseen, jonka mukaan yleisesti hyväksytyjen ja rakennusalalla laaja-alaisesti ja yleisesti käytössä olevien rakennusteknisten ohjeiden ja normistojen vastaisesta rakentamisesta tulee seurata lähtökohtaisesti sisällöltään ja laajuudeltaan ankarampi virhevastuu. Vastaavasti urakoitsijan tuottamusta ja täyttä virhevastuuta vastaan puhuvina seikkoina voidaan pitää tilannetta, jossa urakoitsija on tarkoituksenmukaisesti em. normeja ja ohjeita sekä vaadittavaa huolellisuutta noudattaen täyttänyt oman suorituksensa ja siitä johtuneet velvoitteensa.<sup>93</sup>

### *2.2.3. Sivuvollisuudet*

Urakoitsijan tavanomaisista sivuvollisuuksista on laadittu esimerkinomainen luettelo YSE 2.1 §:ään. Ehtokohdassa mainittua luettelo ei ole tarkoitettu tyhjentäväksi eivätkä siinä mainitut sivuvollisuudet, huomioon ottaen urakan laajuus ja mahdollisten ali- tai sivu-urakoitsijoiden määrä, välttämättä tule osaksi kaikkia rakennusurakkasopimuksia.<sup>94</sup> YSE 2.1 §: n sanamuodosta käy ilmi, ettei siinä lueteltuja sivuvollisuuksia ole tarkoitettu olemaan voimassa pakottavan tasoisina eli

---

91 Laine 1993, s. 85–86.

92 Suunnittelijan ja tilaajan kiellettyyn riskinottoon liittyvistä näkökohdista ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 64–65.

93 Virtanen 2011, s. 107. Oikeuskäytännössä urakoitsijan virhevastuuta on perusteltu muun muassa rakennusalalla yleisesti käytössä ja tiedossa olevien menettelytapojen, rakenneratkaisujen ja rakennustuotteiden vastaisella rakentamisella. Ks. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 154–155 Oulun käräjäoikeuden tuomion (29.6.2001 6077, L 01/432) perustelut.

94 Liuksiala – Stoor 2014, s. 95. Laine 1993, s. 80. Erma 1974, s. 47. Oksanen – Laine – Kaskiario 2010, s. 80.

indispositiivisina sopimusmääräyksinä. Näin ollen sopijapuolilla on yleisestä sopimusvapauden -periaatteesta johtuva oikeus erikseen päättää siitä, mitä tai millaisia sivuvelvollisuuksia kulloinkin kyseessä olevaan rakennusalan vakiosopimusehtoja soveltavaan urakkasopimukseen liitetään. Urakoitsijan YSE 2.1 §: ssä luetelluista sivuvelvollisuuksista voidaan siis tapauskohtaisesti sopijapuolien yhteisellä päätöksellä poiketa muuttamalla esim. velvollisuuksien laajuutta tai sisältöä.

YSE 2.2 §: n mukaan sivuvelvollisuuksia koskevia määräyksiä voi sisältyä niin rakennusurakkaa koskeviin kaupallisiin kuin teknisiin asiakirjoihin.<sup>95</sup> Tämän lisäksi em. määräyksessä lausutaan nimenomaisesti vastavuoroisuusperiaatteen mukaisesti se, että urakoitsijalle kuuluvat sivuvelvollisuudet sisältyvät osaksi rakennusurakasta maksettavaa urakkahintaa. Velvollisuuksien ja urakkahinnan välisellä kytköksellä on mahdollista edelleen vaikuttaa siihen, että sopijapuolien rakennusurakkasopimusoikeudellinen riskinjako ja sopimustasapainon -periaatteesta seuraava sopijapuolien suoritusten vastaavuus toteutuvat tarkoituksenmukaisella ja kokonaistaloudelliselta kannalta tarkasteltuna mahdollisimman optimaalisella tavalla.<sup>96</sup>

Sopimuksen osaksi liitettävien sivuvelvollisuuksien sisällöllä ja laajuudella on osaltaan vaikutusta siihen, millaisiksi urakoitsijoiden vastaukset suhteessa tilaajan pyytämiin tarjouksiin, erityisesti urakkahinnan osalta rakennusprojektin tarjouspyyntö- tai neuvottelumenettelyvaiheessa muodostuvat.<sup>97</sup> Tämän lisäksi tarjouspyyntöasiakirjojen yksityiskohtaisuudesta ja kattavuudesta riippuu pitkälti se, millaiseksi urakoitsijan käsitys rakennettavaan kohteeseen mahdollisesti liittyvistä riskeistä muodostuu. Riskikartoitukseen ja -analyysiin liittyvät epävarmuustekijät heijastuvat puolestaan

---

95 Lehtonen 2005a, s. 81. Kankainen – Junnonen 2005, s. 30. Liuksiala – Stoor 2014, s. 96–97.

96 Liuksiala – Stoor 2014, s. 97. Laine 1993, s. 76 ja siinä mainittu kirjallisuus. Ibid. s. 120 ja 125. Erma 1976b, s. 114. Halila – Hemmo 2008, s. 48–49 ja 72. Lehto 2013, s. 295. Kiinteähintaisen urakkasopimuksen riskinjakoon liittyvistä epäkohdista ks. Koivu – Leskinen 2013, s. 380. Sopimusperusteisten vastuuriskien ennakoitavuuden vaikutuksesta sopimuksen taloudelliseen tehokkuuteen ks. Hemmo 2003b, s. 296.

97 Klementjeff 2013, s. 8. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 36 ja 52. Rudanko 1989, s. 26–29. Liuksiala – Stoor 2014, s. 78–79. Hakkarainen 1992, s. 39. Koivu – Leskinen 2013, s. 381. Halila 1981, s. 58–60. Liuksiala 2004, s. 16. Sopimuksen hinnan vaikutuksesta rajanvetoon toiminta- ja tulosvelvoitteiden välillä ks. Norros 2012, s. 129–130. Tarjouspyyntöasiakirjoihin liitetyt selvät ja tarkkarajaiset rakentamiskohteen riskinjakoa koskevat säännöt lisäävät rakennusosalalla luottamusta eri toimijoiden välillä ja edistävät siten osaltaan vaihdannan intressiä. Tällöin myös kilpailutus ja hankintamenettely perustuvat avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen ja ovat näin ollen kustannustehokkaampia niin tilaajan kuin urakoitsijoidenkin kannalta. Mikäli olennaiset vastuukysymykset jätetään avoimiksi jo urakan ”alkumetreillä”, siirtyvät riskit helposti urakkahintoihin. Ks. Helsingin Sanomat 10.3.2013 A 16 ”Metron louhinta kerää keuhut”. Markkinataloudelliseen ajatteluun perustuvasta yleisestä riskien allokoinnin ja hinnoittelun vaikutuksesta taloudelliseen tehokkuuteen ks. Virtanen 2011, s. 537. Urakkatarjousten hankintatavoista yleisesti ks. Junnonen 2009, s. 28.

lopulliseen urakkahintaan sekä rakennuskohteen lopulliseen toteutuneeseen kustannustasoon.<sup>98</sup>

Tietyissä tilanteissa urakoitsijan sivuvelvollisuuksillakin voi siis olla olennaista merkitystä urakan laajuuden ja sisällön määräytymisen kannalta. Sivuvelvollisuudet voidaan lukea kuuluviksi osaksi urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuutta.<sup>99</sup> Urakoitsijan sivuvelvollisuuksiin kuuluvat edelleen laajasti ottaen myös muut urakoitsijan oikean suorituksen kannalta keskeiset ja olennaiset, muualla YSE - ehtoissa erikseen mainitut velvollisuudet. Edelleen myös yleisen sopimusoikeuden alaan kuuluvan lojaliteettiperiaatteen ja -velvollisuuden noudattaminen voidaan rinnastaa kuuluvaksi urakoitsijan sivuvelvollisuuksiin. Urakoitsijan tulee näin ollen noudattaa omassa toiminnassaan suhteessa sopijapuoleensa lojaliteettiperiaatteesta johtuvia velvollisuuksia ja samalla osaltaan pyrkiä kohtuullisissa määrin myötävaikuttamaan sopimuksen tarkoituksen mukaisen tavoitteen saavuttamiseen, vaikka sitä koskevaa nimenomaista velvoitetta ei erikseen olisikaan urakkasopimukseen kirjattu.<sup>100</sup>

Ratkaisussa KKO 1980 II 49 on korostettu urakoitsijalta edellytettävää huolellisuus- ja asiantuntijuusvelvollisuutta erityisesti niissä tilanteissa, joissa sopimusasiakirjojen määräyksistä ei ole saatavilla selvää ja yksiselitteistä johtoa rakennustyön yhteydessä noudatettavasta menettelystä sekä erikseen vaadittavista sovittujen työntuloksen saavuttamista suojaavista urakoitsijan sivuvelvollisuuksiksi luokiteltavista toimenpiteistä. Tapauksen aikaisemman käsittelyn yhteydessä katsottiin muun muassa toteennäytetyksi se seikka, ettei tilaajan voitu katsoa osaltaan syyllistyneen asiantuntijaavun antamista koskeneeseen laiminlyöntiin suhteessa urakoitsijaan, eikä tilaajan näin ollen voitu katsoa syyllistyneen myöskään oman myötävaikutusvelvollisuutensa rikkomiseen. Edellä mainitun kaltaisissa tai muissa analogisesti rinnastuskelpoisissa tapauksissa sopimusta voitaisiin pitää aukollisena ja siten epätäydellisenä. Urakoitsijan sopimusvelvoitteita koskeva epäselvyys olisi mahdollis-

---

98 Laineen mukaan tilaajalle asetettavan perusvaatimuksen mukaan tarjouspyyntöasiakirjojen tulee sisältää sellaiset tiedot, joiden perusteella urakoitsijat voivat laskea urakkahinnan. ks. Laine 1993, s. 62. Luonnollisesti kaikkien ajateltavissa olevien tietojen antaminen on käytännössä mahdotonta ja rakennushankkeen toteuttamiseen jää näin ollen aina jossakin määrin ennakoimattomia riskejä. Rakennusteollisuudessa ja muun vastaavan elinkeinotoiminnan piirissä riskikartoituksen toteuttaminen palvelee selonotto- ja huomautusentekovelvollisuuksien täyttämistä ja oikean sopimuksenmukaisen suorituksen tekemistä. Haapio 2013a, s. 42. Haapio 2013b, s. 75–76.

99 Laine 1993, s. 76. Sopimusvelvoitteiden pää- ja sivuvelvoitteisiin jaotteleminen sijaan, on nykyisin alettu sopimusten oikeusvaikutusten tarkastelun yhteydessä korostaa sopimuksen tarkoitusta ja yksittäisen velvoitteen merkitystä tuon tarkoituksen saavuttamisen kannalta. Karhu – Tolonen 2012, s. 72. Pää- ja sivuvelvoitteiden erottelun vaikutuksesta vastuukysymysten yhteydessä ks. Hemmo 2003b, s. 149–150.

100 Muukkonen 1993, s. 1046–1047. Klementjeff 2013, s. 82. Annola 2003, s. 85–86.

ta tällaisissa tilanteissa pyrkiä ratkaisemaan myös sopimuksen tulkinnan tai täydentämisen avulla.<sup>101</sup>

Huolellisuusvelvollisuuden tuottamuksellinen laiminlyöminen ilmeni em. ratkaisun KKO 1980 II 49 osalta muun muassa siinä, ettei urakoitsija saatuaan tilaajan taholta luotettavana pidettävän tiedon rakennuskohdetta uhkaavista riskeistä ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin todennäköisenä pidettävän vahingon välttämiseksi. Tällöin ei ollut olemassa myöskään perusteita urakoitsijan perustellun vilpittömän mielen suojaamiselle. Ratkaisussa urakoitsijan moitittavana pidettävään laiminlyöntiin liittyvää tuottamusta voitiin arvioida riskiperusteisesti. Vastaavan kaltainen tilanne oli käsitellä välitystuomiossa 31/1984 H., jossa hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaaminen epäonnistui urakoitsijan laiminlyötyä osittain huomautuksentekovelvollisuutensa täyttämisen tilaajalle.<sup>102</sup> Olennaista kummankin ratkaisun osalta oli urakoitsijan tietoisuus rakennustyön onnistumista uhkaavista riskeistä. Urakoitsijan tuottamus em. ratkaisujen osalta liittyi olennaisilta osin juuri siihen seikkaan, ettei työmenetelmiä ja -tapoja muutettu tiedossa olleista riskeistä huolimatta. Mikäli urakoitsija olisi täyttänyt suorituksensa vähemmän riskialttiita työmenetelmiä tai -tapoja käyttäen, olisi po. riskien toteutuminen luonnollisesti ollut huomattavasti vähemmän todennäköistä.

Ratkaisun KKO 1980 II 49 tosiasiaseläksen mukaan suunnitteluvastuu kuului tilaajalle toteuttamisvastuun sivuvelvollisuuksineen kuuluessa puolestaan urakoitsijalle. Ratkaisun lopputulemana katsottiin urakoitsijan olevan vastuussa rakennusvirheistä sillä perusteella, ettei ennalta arvattavina pidettyihin riskeihin ollut etukäteen varauduttu riittävästi.<sup>103</sup> Ratkaisun oikeudellisen arvioinnin kannalta on keskeistä kiinnittää huomiota sopijapuolien välillä sivuvelvollisuuksiksi luokiteltavien suojoimenpiteiden osalta valittuun riskinjakoon. Kun tilaajan vastuulla olleita suunnitelmia ja tutkimustuloksia ei voitu pitää puutteellisina tai virheellisinä, katsottiin urakoitsijan oman alansa ammattilaisena olleen vastuussa sovitun työntuloksen saavuttamisesta ja sen varmistamisen edellyttämien toimenpiteiden suorittamisesta, ilman tätä koskevaa tilaajan erikseen ja nimenomaisesti antamaa määräystäkin.<sup>104</sup>

---

101 Laine 20005b, s. 62 ja 74. Halila – Hemmo 2008, s. 77. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 169.

102 Laine 1993, s. 120. Kankainen – Junnonen 2005, s. 46. Rakennussuoritusta uhkaaviin riskeihin liittyvästä informointivelvollisuuden ja tietoisuuden merkityksestä tuottamusarvioinnin kannalta. Ks. Hemmo 2003b, s. 244–246.

103 Laine 1993, s. 79. Virtanen 2011, s. 269.

104 Norros 2012, s. 128. Laine 2005b, s. 64. Myös ratkaisussa KKO 1997:34 on sopijapuolelle katsottu muodostuneen velvoite myötävaikuttaa sopimuksen toisen osapuolen edellyttämän tarkoituksen toteutumiseen ilman sitä koskevaa nimenomaista määräystäkin. Ks. Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 100.

Ratkaisun KKO 1980 II 49 tosiasiaselitystä koskeneen kuvauksen perusteella urakoitsijan voidaan katsoa ottaneen tietoisesti kielletyn riskin laiminlyödessään varmistua riittävässä määrin siitä, että virheetön työntulos voidaan riittävällä varmuudella saavuttaa. Laineen mukaan urakoitsija tulee olla pääsääntöisesti vastuussa tarvittavien ja riittävien rakennustöiden suorittamisen yhteydessä noudattavaksi tulevien työntuloksen turvaamista koskevien menettelyjen valinnasta ja noudattamisesta, ellei muuta ole nimenomaisesti sovittu.<sup>105</sup> Tätä kannanottoa tukee jo urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuutta koskeva YSE 1.2 §: n määräys, jonka mukaan urakoitsija on velvollinen tekemään kaikki urakkasopimuksen mukaiset työt ja toimenpiteet sekä hankinnat sovittuun työntuloksen aikaansaamiseksi.

Rakennusurakalle onkin tunnusomaista juuri se, ettei kaikkia ajateltavissa olevia urakoitsijan velvoitteita voida kattavasti ja yksiselitteisesti kuvata urakkasopimuksessa.<sup>106</sup> Näin ollen urakoitsija joutuu aina enemmän tai vähemmän ottamaan riskin rakennustöiden suorittamisen yhteydessä kohdattavaksi tulevista työn suorittamista vaikeuttavista esteistä ja haitoista. Em. riskeillä on luonnollisesti oma heijastusvaikutuksensa tilaajan maksettavaksi tulevaan urakkahintaan. Rakennustyön onnistumista suojaavien ja turvaavien töiden ja vastaavien toimenpiteiden riittävyyttä tulee arvioida lähtökohtaisesti yleisen elämäkokemuksen ja rakennusalan kokemussääntöjen pohjalta. Sovittuun työntuloksen toteuttamista turvaavien rakennustyömenetelmien ja sitä koskevan huomautuksente-kovelvollisuuden noudattamatta jättämisestä oli osaltaan kyse myös välitystuomiossa 2/1980.<sup>107</sup>

Mikäli kyseessä on erityisen vaativa tai muutoin käytännön rakennustoiminnassa vailla aikaisempaa kokemusta oleva rakennusteknisesti ja rakennusalalla yleisesti käytössä olevat työmenetelmät huomioon ottaen vakiintumaton rakennustyö, voidaan vastuu rakennuskohteen epäonnistumisesta siirtää tapauskohtaiseen harkintaan perustuen myös kokonaisuudessaan tai ainakin osittain tilaajalle. Omana osakysymyksenä saattaa arvioitavaksi tulla myös urakkahinnan korottaminen aikaisemmin sovittua korkeammaksi rakennustyön vaativuus ja koeluontoisuus huomioon ottaen. Tätä ongelmaa

---

Toimintaympäristömateriaalin sopimusvelvoitteita täydentävästä vaikutuksesta ks. Annola 2003, s. 280–282.

<sup>105</sup> Laine 1993, s. 80.

<sup>106</sup> Erma 1991, s. 31.

<sup>107</sup> Laine 1993, s. 122–124. Erma 1983, s. 510–513. Urakoitsijan velvollisuudesta suorittaa oikeat ja riittävät suojaustoimenpiteet takuuajan vastuuta koskevien korjaustöiden osalta. ks. Klementjeff 2013, s. 92.

koskeva kysymys on puolestaan ollut esillä muun muassa välitystuomiossa 19.6.1969 H.<sup>108</sup>

Ratkaisussa KKO 1999:101 oli myös osaltaan kysymys vaatimuksesta korottaa alun perin sovittua urakkahintaa. Ratkaisu eroaa edellä mainitusta välitystuomiosta 19.6.1969 H. muun muassa sillä perusteella, että urakka oli toteutettu urakoitsijan ehdottamalla ja alkuperäistä tilaajan laatimaa rakentamisratkaisua muuttaneella tavalla.<sup>109</sup> Sopijapuolten yleistä vastuuta koskevasta YSE 24.2 §: n a) kohtaa koskevan määräyksen perusteella urakoitsija vastasi täysimääräisesti laatimistaan suunnitelmista, jolloin myös riski suunnitelmien virheellisyyttä seuranneesta kustannusarvion ylittymisestä kuului kokonaisuudessaan urakoitsijalle.

Laineen mukaan oikeuskäytännöstä ei ole aikaisemmin ollut löydettävissä ratkaisua, jossa olisi otettu kantaa vastuunjakoon tilaajan ja urakoitsijan välillä tilanteessa jossa työntulos ei vastaa alun perin tarkoitettua syystä, joka johtuu urakoitsijan ehdottamista rakenneratkaisuista, työmenetelmistä tai rakennustarvikkeista.<sup>110</sup> Vaikka ratkaisu KKO 1999:101 ei kaikilta osiltaan täysin vastaa Laineen esittämää teoreettista hypoteesimallia, on siitä kiistatta saatavissa ainakin analogiatulkinnan avulla johtoa rakennusurakka-oikeudellisten vastuutilanteiden ratkaisemiseksi silloin kun rakennustyö on suoritettu urakoitsijan vaihtoehtoista suunnitelmaa tai muuta rakennustyön suorittamiseksi tehtyä alkuperäisistä suunnitelmista poikkeavaa ratkaisua noudattamalla.

Tulevaisuudessa mahdollisesti toteutettavia rakennushankkeita silmälläpitäen sopijapuolet voivat oikeudellisesti pätevällä tavalla sopia myös siitä, millaisia ja miten laajoja sivuvelvollisuuksia tulevaisuudessa vielä sopijapuolia sitomattomissa tai muutoin mahdollisesti harkittavina olevissa urakkasopi-

---

108 Laine 1993, s. 120. Grynderin sallitun riskinoton alasta ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 272. Tapauksessa KKO 2324/18.10.1974 katsottiin urakoitsijalla olleen oikeus kieltäytyä omasta suorituksestaan muun muassa sillä perusteella, että rakennustyön suorittamisen yhteydessä käytettäväksi tulevan, rakennusalalla kyseisenä aikana vailla yleistä tunnettavuutta olevaan rakennustekniseen menetelmään liittyi merkittävänä pidettävä informaation epäsymmetrinen jakautuminen kestorakennuttajana pidettävän tilaajan ja urakoitsijan välisessä relaatioissa. Ks. Hakkarainen 1992, s. 39–40. Lehto 2013, s. 297. Tiedollisen ylivoiman moitittavana pidettävästä käyttämisestä oli kysymys myös ratkaisuissa KKO 1984 II 181 ja KKO 1993:130, ks. Halila 2005, s. 77–78. Riskin kohdentamisesta erityisesti sopimuksen täydentämismenettelyn kannalta ks. Annola 2003, s. 266–267. Kvalifioidun tuottamuksen arvioinnista huomattavia riskejä sisältävien rakennushankkeiden toteuttamisen ja suunnittelun yhteydessä ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 143.

109 Liuksiala – Stoor 2014, s. 75. Välitystuomion 1/1962 H. osalta välimiesoikeus katsoi muun muassa, ettei urakoitsijalla ollut oikeutta korvaukseen ylimääräisistä kustannuksista, jotka olivat aiheutuneet osaksi urakoitsijan toimesta toteutettujen periaatepiirustusten muuttamisesta. ks. Erma 1983, s. 88–89.

110 Laine 1993, s. 83.

muksissa tullaan käyttämään. Tämä voi tapahtua esim. tilaajan ja urakoitsijan välisillä ohje- tai puitesopimuksilla sekä muita vastaavia vaihtoehtoisia sopimusjärjestelyjä hyväksi käyttämällä.<sup>111</sup> Sopi-  
japuolien rakennusalalla noudattaman käytännön perusteella YSE -ehdoista poikkeavat sivuvelvol-  
lisuudet voivat tulla urakoitsijaa sitoviksi myös kauppatapana, mikäli kauppataivan soveltamisen  
yleisten edellytysten voidaan katsoa muutoin täyttyvän.<sup>112</sup>

### *2.3. Selonottovelvollisuus*

Urakoitsijan selonottovelvollisuutta voidaan luonnehtia monitahoiseksi oikeudelliseksi ilmiöksi  
jolla on liittymäkohtia sekä keskinäisiä vuorovaikutussuhteita useiden muiden yleisten sopimus- ja  
rakennusurakkasopimusoikeudellisten periaatteiden ja velvollisuuksien kanssa.<sup>113</sup> Muun muassa  
rakennusurakkasopimusoikeudelliset myötävaikuttamis- ja yhteistoimintavelvollisuudet vaikuttavat  
osaltaan siihen, että urakoitsijan tulee käytettävissä olevat resurssit, rakennusurakan työnjaolliset  
periaatteet sekä muut konkreettiset mahdollisuudet huomioonottaen osallistua osaltaan aktiivisesti  
rakennushankkeen toteuttamisen kannalta tarpeellisen informaation hankintaan.<sup>114</sup>

Myös urakoitsijan virhevastuun ja perustellun vilpittömän mielen vaatimuksen täyttymisen kannalta  
on merkityksellistä arvioida kysymystä siitä, onko urakoitsija täyttänyt oikein ja riittävässä määrin  
oman huomautuksenteko- ja selonottovelvollisuutensa.<sup>115</sup> Mikäli urakoitsijan toimintaa tai laimin-  
lyöntejä tarjouskilpailu-, urakkaneuvottelu- tai muun prekontraktuaalisen menettelyn yhteydessä  
tulee, niihin liitettävän moitittavuusarvion mukaan, pitää tuottamuksellisena, ei urakoitsija lähtö-  
kohtaisesti voi virhevastuustaan vapautuakseen menestyksellisesti vedota edukseen omaan vilpittö-  
mään mieleensä tai muuhun tietoisuudentasoaan rajoittaneeseen seikkaan.

Tämän lisäksi urakoitsijan velvollisuus ottaa riittävässä määrin selkoa ja reklamoida havainnoimis-

---

111 Vuorijoki 2007, s. 41. Laine 1993, s. 18–19. Hemmo 2003a, s. 568–570. Muukkonen 1993, s. 1037–1038.

112 Laine 1993, s. 19–20 ja siinä mainittu kirjallisuus. YSE -ehtojen tulemisesta osaksi urakkasopimusta sito-  
van kauppataivan perusteella, ks. Laine 2005b, s. 35–36.

113 Halila 2005, s. 69–70. Halila 1981, s. 92. Laine 1993, s. 111.

114 Halila – Hemmo 2008, s. 67. Lehto 2013, s. 296–297. Laine 1993, s. 119. Liuksiala 2004, s. 87.

115 Saarnilehto 2009a, s. 20–23. Halila – Hemmo 2008, s. 68–69. Lehto 2013, s. 296. Halila 1981, s. 92–94.  
Laine 1993, s. 119. Urakoitsijan tietoisuuden tasoa koskevan todisteluun liittyvistä haasteista ks. *ibid.* 124,  
Klementjeff 2013, s. 83 ja Liuksiala 2004, s. 146.

taan työntuloksen onnistumista uhkaavista seikoista tilaajaa jatkuu koko rakennusajan aina valmiin rakennuksen luovuttamisajankohtaan tai vastaanottotarkastuksen suorittamiseen saakka. Selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuus voi kohdistua niin rakennuskohteessa käytettäväksi tarkoitettuihin rakenneratkaisuihin, rakennustarvikkeisiin kuin tilaajan noudatettavaksi määäämiin työmenetelmiin. Urakoitsijan selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuden voidaan sanoa korostuvan erityisesti silloin kun rakennustekniset työt aloitetaan keskeneräisillä suunnitelmilla ja työn edetessä suoritetaan tilaan vaatimuksesta runsaasti lisä- ja muutostöitä.<sup>116</sup>

Urakoitsijan selonottovelvollisuuden yhtenä tarkoituksena on minimoida sopijapuolien tai mahdollisesti kokonaisuudessaan tai osittain joko urakoitsijaan tai tilaajaan kohdistuvien sopimusoikeudellisten vastuuriskien ja niistä mahdollisesti aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten synty-  
misen mahdollisuutta.<sup>117</sup> Rakennusurakassa merkittävimmät kustannusriskit liittyvät yleensä alkuperäisen kustannusarvion ja sen perusteella laaditun budjetin ylittymiseen, jonka syynä ovat tavanomaisimmin suunnitelmien muuttamisen tai puutteellisuuden johdosta tehtävät lisä- ja muutostyöt sekä niihin liittyvät välittöminä vahinkoina pidettävät ylimääräiset suunnittelu- ja tutkimuskustannukset.<sup>118</sup>

Tilaajan tiedonantovelvollisuuden voidaan sanoa muodostavan vastinparin urakoitsijan selonottovelvollisuudelle.<sup>119</sup> Tilaajalla ei ole tiedonantovelvollisuutta urakoitsijaa kohtaan kuitenkaan sellaisista rakennustyön suorittamisen kannalta olennaisista yleisluontoisista määräyksistä, standardeista tai ohjeista, jotka urakoitsijan tulee oman alansa asiantuntijana ja ammattitaitonsa perusteella tuntea.<sup>120</sup> Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuden yhteyteen liitetystä lähtökohtaisesti korkeatasoista ammattitaitovaatimuksesta lausutaan YSE 1.3 §: ssä. Samassa yhteydessä korostetaan urakoitsijalta vaadittavan ammattitaitovaatimuksen merkitystä yhtenä kunnollisen ja sopimuksenmukaisen työn-

---

116 Laine 2005b, s. 63.

117 Halila 1981, s. 53 ja siinä mainittu kirjallisuus.

118 Liuksiala – Stoor 2014, s. 78. Laine 2005a, s. 174. Laine 2005b, s. 75. Suunnitelmien muuttamisen osalta ks. KKO 1993:130.

119 Lehto 2013, s. 296. Kankainen – Junnonen 2005, s. 40. Halila 1981, s. 92.

120 Liuksiala – Stoor 2014, s. 62, jossa erityisesti välitystuomiosta 12.7.2010 ilmenevän oikeusohjeen mukaan urakoitsijalla tulee olla riski siitä, että hän tuntee rakennusalueen ja siellä vallitsevat olosuhteet. Tämän lisäksi urakoitsija on YSE 26.3 §: n perusteella vastuussa yleisten ja rakennuskohtaisten rakentamismääräysten sisällön tuntemisesta vähintään siinä määrin, ettei hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaaminen vaarannu. Työntuloksen toteuttamisajankohtana voimassaolevien rakentamismääräysten vastaisen rakentamisen kvalifioidusta tuottamuksellisesta luonteesta ks. Liuksiala 2004, s. 107. Hemmo 2004, s. 18 erityisesti ratkaisun KKO 1999:80 perustelujen osalta.



tuloksen saavuttamisen edellytyksenä. Tilaajan tiedonantovelvollisuus ei ulotu myöskään notorisiin seikkoihin eikä sellaisiin yleisen elämäkokemuksen piiriin luettaviksi kuuluviin kokemusperäisiin syy-seuraussuhteisiin, joiden vaikutuksesta työntulokseen urakoitsijan voidaan olettaa olevan alan asiantuntijana tietoinen.<sup>121</sup>

YSE 24.2 §: n b) kohdasta puolestaan seuraa, että tiedonantovelvollisuus velvoittaa sopimuksesta riippuen yhtäläisesti kumpaakin rakennusurakkasopimuksen sopijapuolta.<sup>122</sup> Tilaajan tiedonantovelvollisuuden urakoitsijaa kohtaan alkaa pääsääntöisesti jo urakkasopimuksen valmisteluvaiheessa ja jatkuu pääsääntöisesti rakennuskohteen luovuttamisajankohtaan saakka. Liuksialan mukaan tilaajan tiedonantovelvollisuus voidaan johtaa tilaajan yleisestä velvollisuudesta noudattaa lojaalisuutta sopimussuhteessa omaan sopimuskumppaniinsa nähden.<sup>123</sup> Vastaavan tyyppisiä argumentteja on esittänyt myös Halila, jonka mukaan sopimusoikeudessa sanotaan vallitsevan rehellisyyden ja kunniallisuuden periaate. Lisäksi tiedonantovelvollisuuden voidaan sanoa perustuvan rehellisen liiketoiminnan periaatteen varaan.<sup>124</sup>

Ratkaisussa KKO 2007:5 otettiin kantaa muun muassa urakoitsijan selonotto- ja huomautuksente-kovelvollisuuden laajuuteen tilanteessa, jossa tilaajan laatimiin suunnitelmiin liittyi ristiriitaisuuksia ja tulkinnanvaraisuutta valmiilta työntulokselta edellytettävän laatutason suhteen. Tapauksen oikeudellisia tosiasioita koskevan selostuksen perusteella käy ilmi, että urakkaneuvottelupöytäkirjaan tilaajan toimesta otetun määräyksen mukaan urakoitsijan sopimuksen mukainen työ voitiin suorittaa käyttämällä lattiarakenteena vaihtoehtoisesti kahta toisistaan fyysisiltä ominaisuuksiltaan poikkeavaa tuotetta. Tämän tulkinnan kannalle myös korkein oikeus antamassaan ratkaisussa päätyi.

Mielenkiintoista em. tapauksen aikaisemman käsittelyn osalta oli se, että alemmat tuomioistuimet päätyivät ratkaisuihinsa vastakkaiselle kannalle. Sekä käräjä- että hovioikeuden päätösten mukaan rakennussuunnitelmissa olleet ristiriitaisuudet olivat niin ilmeisiä, että alan asiantuntijana toimineen urakoitsijan olisi pitänyt ne havaita ja tehdä tilaajalle YSE 13.8 §: n edellyttämä reklamaatio. Ratkaisu KKO 2007:5 vahvistaa kuitenkin rakennusalalla vakiintunutta käytäntöä ja siitä seuraavaa

---

121 Halila 1981, s. 77.

122 Halila 1981, s. 57.

123 Liuksiala 2004, s. 111. Halila 1981, s. 100. Liuksiala – Stoor 2014, s. 79.

124 Halila 1981, s. 86–91.

riskinjako, jonka mukaan tilaajan vastuulla on pääsääntöisesti suunnittelu ja urakoitsijan vastuulla rakennuskohteen toteuttaminen, eli varsinainen rakennustekninen työ, ellei sopijapuolien välillä ole toisin sovittu.<sup>125</sup>

Urakoitsijan selonottovelvollisuus on lähtökohtaisesti laaja-alaista ja siihen sisältyy velvollisuus kohtuullisena pidettävissä määrin tarkistaa ja varmistua rakennushankkeeseen liittyvien tutkimustulosten ja muiden tietojen todenperäisyys. Laineen mukaan urakoitsijan selonottovelvollisuuden alaan kuuluvat tietojen ja tutkimustulosten lisäksi myös sellaiset, tilaajan urakoitsijalle antamat rakennustyön suorittamista koskevat täydentävät ohjeet ja määräykset, jotka ovat merkityksellisiä urakoitsijan suorituksen kannalta.<sup>126</sup> Urakoitsijan oikean ja laajuudeltaan riittävänä pidettävän selonottovelvollisuuden määrittelemine edellyttää käytännössä ns. Ad hoc -tyyppistä, käsillä olevan tapauksen kasuistisiin erityispiirteisiin liittyvää tapauskohtaista harkintaa.<sup>127</sup>

Hemmon mukaan yleiseen sopimusoikeudelliseen selonottovelvollisuuteen sekä arvioon siitä, onko se täytetty asianmukaisesti ja riittävässä laajuudessa, vaikuttaa vastaavasti toiselle sopijapuolelle asetetun tiedonantovelvollisuuden laajuus.<sup>128</sup> Vaikka YSE -ehtoihin ei sisälly urakoitsijan selonottovelvollisuutta nimenomaisesti ja yksiselitteisesti koskevaa määräystä on urakoitsijalla tästä huolimatta katsottava olevan jo yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden nojalla velvollisuus hankkia tietoa rakennuskohteesta sekä varmistaa riittävässä määrin suunnitelmien, piirustusten ja tutkimustulosten virheettömyys ja luotettavuus erityisesti oman suorituksen täyttämisen kannalta merkityksellisistä rakennustyöhön vaikuttavista seikoista. Urakoitsijan selonottovelvollisuutta voidaan perustella myös työntulosvelvoitteella ja siihen liittyvällä tulosvastuulla.<sup>129</sup>

---

125 Halila – Hemmo 2008, s. 55. Erma 1991, s. 101. Ratkaisussa KKO 1999:101 katsottiin maanrakennusurakkaa koskeneen suunnittelu- ja hinnoitteluvastuun siirtyneen urakoitsijalle sopijapuolien yhteisellä päätöksellä. Koska urakkaa ei rakennusteknisten töiden edetessä kuitenkaan voitu toteuttaa urakoitsijan laatimien suunnitelmien ja niihin perustuneiden rakennuskustannuksia koskevien laskelmien mukaan, tuli urakoitsijan kantaa riski rakennuskustannusten ylittymisestä, eikä oikeutta lisäkorvaukseen siltä osin katsottu olleen olemassa. Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 75.

126 Laine 1993, s. 114–115.

127 Lehto 2013, s. 296. Laine 1993, s. 118–119. Halila 1981, s. 96. Laine 2005b, s. 85. Liuksiala 1986, s. 94.

128 Hemmo 2003a, s. 296–297. Vertaa Liuksiala 1986, s. 94.

129 Laineen mukaan YSE 33 §:n määräys koskee ainoastaan urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuutta. Ks. Laine 2005b, s. 81. Mikäli YSE -ehtoja tulkitaan niiden kokonaisuus ja tarkoitus huomioon ottaen, voidaan urakoitsijan selonottovelvollisuuden katsoa sisältyvän useisiin eri vakiosopimusehtojen määräyksiin.

Urakoitsijan lojaliteettivelvollisuudesta sekä tilaajan ja urakoitsijan sopimussuhteen ajallisesta kestosta ja laadusta sekä sovitusta urakkahinnasta riippuen urakoitsijan selonottovelvollisuuden ala saattaa tietyissä tilanteissa ulottua jopa urakoitsijan omaa suoritusta laajemmalle.<sup>130</sup> Urakoitsijan selonottovelvollisuus turvaa osaltaan tilaajan taloudellista ja oikeudelliseen vastuuseen perustuvaa asemaa erityisesti niissä tilanteissa, joissa tilaajan voidaan katsoa erehtyneen vastuulleen kuuluvien rakennuskohdetta koskevien suunnitelmien, tutkimustulosten tai työmenetelmiä koskevien seikkojen suhteen. Selonottovelvollisuutta voidaan pitää tiedonanto- ja reklamaatiovelvollisuuden tavoin osana sopimusoikeuteen sisältyvää laaja-alaisempaa lojaliteettiperiaatetta.<sup>131</sup>

Sopimusoikeudelliseen lainsäädäntöön tai varallisuus oikeuden yleisiin oppeihin sisältyvistä selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden sisältöä sekä laajuutta koskevista normeista tai periaatteista ei ole kuitenkaan saatavissa riittävässä määrin selvää ja yksiselitteistä tulkintamateriaalia selvitetessä urakoitsijan selonottovelvollisuuden eksaktia sisältöä ja laajuutta.<sup>132</sup> Tämä johtuu osaltaan rakennusurakkasopimusoikeuden erityispiirteistä, useiden eri toimijoiden samanaikaisesta osallistumisesta rakennusprojektin toteuttamiseen sekä useiden eri aikaan ja eri tahojen toimesta laadittujen rakennusurakkasopimuskokonaisuuteen liittyvien rakennusalan erityistietämystä ja ammattitaitoa edellyttävien sopimusasiakirjojen suuresta määrästä.<sup>133</sup>

Urakoitsijalta edellyttävien selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuksien riittävää ja oikeaa määrittelyä vaikeuttavat edelleen osaltaan kirjoitettuun lainsäädäntöön perustumattomien rakennusalan järjestöjen ja eri toimijoiden keskinäisen yhteistyön tuloksena syntyneiden ja tilannekohtaisesti käytettäviksi valikoituvien erinäisten ja lukuisten eri vaihtoehtoisten rakennusurakkasopimusoikeudellisten vakiosopimusinstrumenttien käyttäminen. Tämän lisäksi urakoitsijan laajuudel-

---

130 Lojaliteettiperiaatteen mukaisesta urakoitsijalle syntyneestä huomautuksentekovelvollisuudesta suhteessa tilaajan ilmoittamaan virheelliseen pohjaveden korkeutta koskeneeseen tietoon. Ks. Väliytystuomio 12.7.2010 teoksessa: Liuksiala – Stoor 2014, s. 62. Perusteltujen odotusten suojasta pitkäkestoissa yhteistyösopimuksissa ks. Nystén-Haarala 2014, s. 242.

131 Laine 1993, s. 111. Liuksiala 2004, s. 145. Klementjeff 2013, s. 82. Halila 1981, s. 42–47. Saarnilehto 2010, s. 4. Tilaajan tiedonantovelvollisuuden ja lojaliteettiperiaatteen suhteesta ks. Lehto 2013, s. 295. Liuksiala – Stoor 2014, s. 146–147. Ranskan oikeuden osalta on lojaliteettiperiaatteen yhteydessä operoitu vilpittömän mielen vaatimuksella, jota sopimusoikeuden yleiset opit huomioon ottaen, on kiistatta pidettävä lojaliteettiperiaatteen soveltamisalaan kuuluvana instituutiona. ks. Muukkonen 1993, s. 1041 alaviite 59.

132 Erityisesti OikTL 30 § ja 33 § pätemättömyysperusteiden yleiseen varallisuus oikeudelliseen soveltamisalaan useiden eri tutkijoiden toimesta liittämästä kritiikistä ks. Halila 1981, s. 96–102, 106–108.

133 Rakennusurakkasopimuksen liitteiksi laadittujen lukuisten eri asiakirjojen mahdollisesti aiheuttamista ristiriitaisuuksista ja tulkinnanvaraisuuksista ks. Kaisto 2015, s. 210.

taan ja sisällöltään oikean ja riittävään selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuden täyttämisen yleisluontoista arviointia vaikeuttavat eri rakennuskohteiden toisistaan poikkeavat olosuhteet. Myös urakan laajuuteen ja vaativuuteen liittyvillä kysymyksillä saattaa olla vaikutusta urakoitsijan selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuteen, erityisesti silloin kun rakennuskohte on poikkeuksellisen suuri tai tilaajan asettamat erinäiset laatu- ja käyttöominaisuuksiin liittyvät vaatimukset edellyttävät uusien tai muutoin harvinaisten rakenneratkaisujen tai työmenetelmien käyttämistä.<sup>134</sup>

Yleisluontoisen ja pelkistetyn lähtökohtaolettaman voitaneen kuitenkin sanoa olevan sen, että urakoitsijalla oleva erityinen rakennusalan kokemus ja ammattitaito vaikuttavat osaltaan urakoitsijan selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuden sisältöön ja laajuuteen ankaroitavasti.<sup>135</sup> Taustajajatuksena voidaan tällöin nähdä vaikuttavan tilaajan perusteltujen odotusten suojaaminen. Yksittäistapauksissa urakoitsijan ammattitaito ja erityistietämys rakennustyön kohteena olevista rakennusteknisistä kysymyksistä vaikuttavat korostetusti urakoitsijalle asetettavan huomautuksenteko- ja selonottovelvollisuuden sisältöä ja laajuutta koskevaan tasoon. Urakoitsijalta voidaan edellyttää sitä tarkkarajaisempaa ja spesifimpää huolellisuutta sekä selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuden täyttämistä, mitä enemmän urakoitsijalla on asiantuntemusta yksittäistä rakennuskohteesta koskevien rakenneratkaisujen, rakennustarvikkeiden tai muiden rakennustyöhön liittyvien menetelmien suhteen. Tässä suhteessa urakoitsijan perusteltua vilpittömiä mieltä tulee hyvän ja kunnollisen työntuloksen saavuttamisen suhteen arvioida käytettävissä olevat subjektiiviset referenssit ja muut mahdolliset asiaan vaikuttavat tapauskohtaiset erityispiirteet huomioon ottaen.<sup>136</sup>

Urakoitsijan selonottovelvollisuus liittyy kiinteästi sellaisten tietojen ja tutkimustulosten hankintaan sekä niiden oikeellisuuden ja riittävyuden selvittämiseen, joilla on konkreettista vaikutusta urakoitsijan vastuulle kuuluvien varsinaisten rakennusteknisten sekä mahdollisesti niiden turvaamiseksi vaadittavien urakoitsijan sivuvelvoitteisiin luettavien suojoitoimenpiteiden ja muiden mahdollisten aputöiden suorittamisen kannalta. YSE 26.3 §: ssä urakoitsijalle asetetaan velvollisuus toimia asiantuntijaan rinnastettavalla huolellisuudella ja ammattitaidolla tulkitessaan sopimusasiakirjoissa esitettyjä tietoja ja tutkimustuloksia. Vakiosopimusehtojen nimenomainen määräys urakoitsijalta vaadittavasta asiantuntijuudesta korostaa urakoitsijan selonottovelvollisuuden lähtökohtaisesti korkeaa tasoa. Oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen mukaan ammattimaisesti ja asiantuntijavas-

---

134 Laine 1993, s. 120.

135 Halila 1981, s. 77.

136 Laine 1993, s. 120–121. Vertaa Halila 1981, s. 93–94.

tuulla toimivalta sopijapuolelta edellytetään pääsääntöisesti korkea-asteista huolellisuutta oman selonottovelvollisuutensa täyttämisen yhteydessä.<sup>137</sup>

Urakoitsijan selonottovelvollisuuteen ei kuitenkaan voida lukea kuuluvan sellaisia tutkimuksia tai selvityksiä joista aiheutuvat kustannukset kuuluvat faktisesti rakennussuunnittelun alaan. Valittua selonottovelvollisuuden alan laajuutta koskevaa rajausta voidaan perustella rakennusurakkasopimusosoikeudellisilla työnjakoa koskevilla periaatteilla. Laineen mukaan urakoitsijan selonottovelvollisuus voidaan tietyin reunaehdoin ulottaa koskemaan myös rakennuttajan laatimia tai laadituttamia suunnitelmia. Tulkinta on poikkeus pääsääntöön ja voinee tulla sovellettavaksi vain harkinnanvaraisesti tietyt erityistilanteita silmälläpitäen. Lähinnä urakoitsijan selonottovelvollisuus voi ulottua tilaajan laatimien tai laadituttamien suunnitelmien piiriin silloin, kun urakoitsijalla tilanteesta riippuen on huomattavasti enemmän käytettävissään rakennussuunnitteluun liittyvää kapasiteettia, ammattitaitoa tai muuta siihen verrattavissa olevaa erityistietämystä.<sup>138</sup> Mikäli sopijapuolet eivät ole keskinäisen sopimusvapautensa piirissä disponoineet muutoin rakennusurakassa normaalisti noudatettavasta riskinjaosta, noudatetaan normaalia työnjakoa sekä siitä seuraava vastuuta, jolloin urakoitsijalla on lähtökohtainen oikeus luottaa tilaajan toimittamien ja laadituttamien suunnitelmien lähtökohtaiseen oikeellisuuteen ja toteuttamiskelpoisuuteen.<sup>139</sup>

Urakoitsijan selonottovelvollisuus vaikuttaa sopijapuolien oikeuksiin ja vastuisiin ensisijaisesti etupainotteisesti, koska urakoitsijan edellytetään, tosin rakennusurakan työnjaolliset periaatteen sekä niistä johtuvat rajoitukset huomioon ottaen, tutustuvan ja hankkivan kaikki oman suorituksensa kannalta olennaiset tiedot rakennuspaikasta ja siellä vallitsevista olosuhteista ennen varsinaisen urakkasopimuksen päättämistä. Tästä huolimatta urakoitsijan selonottovelvollisuuden, samoin kuin tilaajan tiedonantovelvollisuudenkin voidaan katsoa vaikuttavan sopijapuolien oikeusasemiin ja jatkuvan keskeytyksettä rakennusalueen olosuhteista, rakennuskohteesta ja sopijapuolista riippuen

---

137 Virtanen 2011, s. 105–106 ja 111. Kaisto 1997, s. 286–290. Halila 1981, s. 66–69. Liuksiala 1986, s. 94. Laine 2005b, s. 81.

138 Laine 2005b, s. 81–84. Urakoitsijan mahdollisesta osavastuusta tilaajan laadituttamien virheellisten suunnitelmien aiheuttamista virheistä, vahingoista ja ylimääräisistä kustannuksista, ks. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 124.

139 Liuksiala – Stoor 2014, s. 78, 129 sekä 134–135, erityisesti ratkaisun KKO 1993:52 perustelut, jossa kommandiittiyhtiön solmiman teollistamissopimuksen johdosta seurannutta luottamusta suunnitelmien asianmukaisuuteen ja hyvän rakentamistavan mukaisuuteen suojattiin. Halila – Hemmo 2008, s. 55. Klementjeff 2013, s. 82. Laine 2005b, s. 77–78 ja 84. Korhonen 1992, s. 206. Erma 1976a, s. 67.

tarvittaessa koko urakkasopimuksen voimassaoloajan.<sup>140</sup>

Halilan mukaan urakoitsijan selonottovelvollisuus voidaan jakaa välittömiin ja välillisiin havainto-alueisiin.<sup>141</sup> YSE -systematiikassa välitöntä selonottovelvollisuuden havaintoaluetta edustaa konkreettinen rakennuskohde ja siellä työn suorittamiseen vaikuttavat olosuhteet, joista urakoitsijalla on YSE 32 §: n mukaan mahdollisuus saada tietoa tutustumalla paikanpäällä rakennusalueeseen, siellä vallitseviin olosuhteisiin ja esimerkiksi maapohjan tosiasiallisiin fyysisiin ominaisuuksiin. Välilliseen havaintoalueeseen on puolestaan luettava sellaiset rakennuskohdetta koskevat tiedot ja tutkimustulokset jotka edellyttävät, urakoitsijalta hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi, tilaajaan tai tämän edustajaan kohdennettuja aktiivisia kyselyjä ja tiedusteluja.

#### *2.4. Huomautuksenteko- ja reklamaatiovelvollisuus*

YSE 33 § sisältää urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuutta koskevan määräyksen. Huomautuksentekovelvollisuuden voidaan sanoa linkittyvän useiden muiden edellä mainittujen velvoitteiden tavoin kiinteästi urakoitsijan selonottovelvollisuuteen. YSE 33 §: n mukaan urakoitsija on vastuussa virheistä ja muista niiden mahdollisesti aiheuttamista tilaajan kannalta haitallisina pidettävistä seuraamuksista, mikäli hän ei viipymättä ja todisteellisesti informoi tilaajaa sellaisista virheellisiksi havaitsemistaan rakennustyön suorittamista koskevista määräyksistä, jotka saattavat vaarantaa rakennuskohteen toteuttamisen alkuperäisiin suunnitelmiin ja kustannusarvioon perustuen. Tämän lisäksi urakoitsijan tulee pääsääntöisesti informoida tilaajaa todisteellisesti myös muista mahdollisista rakennustyön yhteydessä kohtaamistaan ja tunnistamistaan riskeistä, jotka saattavat vaarantaa tavoitellun työntuloksen aikaansaamisen.<sup>142</sup> Urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuuden voidaan sanoa vastaavan asiallisesti urakoitsijalla olevaa yleistä velvoiteoikeudellista tiedonanto- ja reklamaatiovelvollisuutta omaa sopimuskumppaniaan kohtaan.

Urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuuden alaan kuuluvat tilaajan antamien määräysten lisäksi

---

140 Laine 1993, s. 119–120. KVR -urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuuden keskittymisestä nimenomaisesti sopimuskentekovaiheeseen ks. *ibid.* s. 125. Urakoitsijan tiedonantovelvollisuuden ajallisesta ulottuvuudesta ks. Halila 1981, s. 56–57. Liuksiala – Stoor 2014, s. 79.

141 Halila 1981, s. 93.

142 Erma 1974, s. 86–87.

käytettäväksi määrättyissä rakennustuotteissa ja -osissa havaitut virheellisuudet. Mikäli tilaaja urakoitsijan huomautuksista huolimatta edellyttää rakennustyön suoritettavaksi alkuperäisten määräysten tai käytettäväksi määrättyjen rakennustavaroiden tai -osien mukaisesti, ei urakoitsijalla tältä osin ole virhevastuuta työntuloksen suhteen. Laineen mukaan urakoitsijan huomautuksetekovelvollisuutta tulee lähtökohtaisesti pitää laaja-alaisena ja sen piiriin kuuluvat käytännössä kaikki urakkasopimuksen ja sitä täydentävien sopimusasiakirjojen määräykset samoin kuin tilaajan myöhemmin rakennusteknisten töiden aloittamisen jälkeen antamat muut rakennustöitä ja niiden suorittamista koskevat täydentävät määräykset. Urakoitsijan huomautuksetekovelvollisuus kattaa siis niin itse rakennustyön suorittamista määrittävät menetelmät kuin itse varsinaisen työntuloksen laatua ja laajuutta koskevat määräykset.<sup>143</sup>

Urakoitsijan kannalta tarkasteltuna huomautuksetekovelvollisuuden oikeansisältöinen ja täysimääräinen suorittaminen edistävät sopimusperusteisten vastuuriskien hallintaa ja parantavat osaltaan ennakoitavuutta ja luottamuksensuojaa sopijapuolien välisessä luonteeltaan pitkäkestoisessa ja riskialttiissa sopimussuhteessa. Arvioon siitä, onko urakoitsija täyttänyt oman selonotto- ja huomautuksetekovelvollisuutensa sopimusmääräyksissä edellytetyllä tavalla, vaikuttaa muun muassa urakoitsijan tietoisuus rakennushankkeen sopimuksenmukaista toteutumista uhkaavista seikoista.

Velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaan urakoitsijan perusteltua vilpittömää mieltä suojataan eikä urakoitsijaa kohtaan voida näin ollen esittää korvausvaateita, mikäli urakoitsija on ollut perustellusti tietämätön omaan suoritukseensa liittyvistä riskeistä. Käytännössä näytön osoittaminen urakoitsijan tietoisuuden tasosta ja laajuudesta on hyvin haastavaa ja useimmissa tapauksissa todennäköisesti mahdotonta. Jotta urakoitsija voisi saada vilpittömän mielen suojaa, tulee urakoitsijan täyttää oikein ja riittävässä määrin oma selonottovelvollisuutensa. Lähtökohtaisesti urakoitsijan oletetaan toimivan vilpittömässä mielessä sopimusvelvoitteidensa täyttämisen yhteydessä. Todistustaakka urakoitsijan vilpillisestä mielestä tai muusta moitittavasta menettelystä kuuluu YSE 33.2 §: n mukaan siihen vetoavalle eli käytännössä tilaajalle.<sup>144</sup>

---

143 Laine 1993, s. 114–115.

144 Laine 1993, s. 124–125. Hoffrén 2013, s. 170. Saarnilehto 2009a, s. 23. Muun muassa sopimuskumppanin antamien riskejä koskevien tietojen merkityksestä urakoitsijan vastuun kannalta, ks. Hemmo 2004, s. 27–28.

Urakoitsijan tietoisuudelle ja siitä seuraavalle vilpittömän mielen vaatimukselle on annettu merkitystä muun muassa ratkaisussa Itä-Suomen HO 29.4.1984 n:o 1317/83. Hovioikeus katsoi perusteiluissaan, että urakoitsijan olisi pitänyt olla tietoinen sääolosuhteisiin liittyvistä erityisistä ja merkityksellisistä rakennustöiden sopimuksenmukaista suorittamista uhkaavista riskeistä.<sup>145</sup> Ratkaisun voidaan nähdä osaltaan ilmentävän myös asiantuntijavastuuta ja urakoitsijalta edellytettävää yleistä huolellisuusvelvollisuutta. Mikäli urakoitsija jättää urakkasopimuksessa määritellyissä työntulovelvoitteidensa täyttämisen yhteydessä noudattamatta häneltä kohtuuden mukaan vaadittavaa huolellisuutta, vastaa urakoitsija omaa tuottamustaan vastaavalta osin laiminlyöntinsä johdosta tilaajalle aiheutuneista rakennusvirheistä ja muista niiden johdosta mahdollisesti syntyneistä vahingoista.<sup>146</sup> Urakoitsija vastaa vastuupiiriinsä kuuluvassa suorituksessa havaituista virheistä tai puutteista YSE 25 §:stä ilmenevän pääsäännön mukaan lähtökohtaisesti täysimääräisen sopimusvastuun periaatteen mukaisesti.<sup>147</sup>

Edelleen urakoitsijan sisällöltään ja laajuudeltaan oikeana pidettävän huomautuksenteko- ja reklamaatiovelvollisuuden täyttämistä koskevan kysymyksen yhteydessä tulee merkitystä antaa tilaajan oikeuksien ja perusteltujen odotusten ennakoita tapahtuvalle optimaaliselle turvaamiselle.<sup>148</sup> Urakoitsijan velvollisuus ottaa huomioon vastapuolen edut omia sopimusvelvoitteitaan täyttäessään korostuu erityisesti niissä tilanteissa, joissa tilaajalla on perusteltu oikeus luottaa urakoitsijan ammattitaitoon ja asiantuntemukseen. Em. tilanteessa urakoitsijan selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuudet voivat muodostua huomattavasti laajemmiksi, kuin niissä tapauksissa, joissa myös tilaajalla katsotaan olevan rakennusalan asiantuntemusta. Mikäli asiaa tarkastellaan tilaajan näkökannalta, on tilaajan luottamuksensuoja suhteessa urakoitsijaan ja tämän suorituksen virheettömyyteen erityisen korostunut silloin kun urakoitsija on tunnettu ja yleisesti taitavaksi ja ammattimaiseksi tiedetty rakennusalan asiantuntija.<sup>149</sup>

Ratkaisussa KKO 1993:130 operoitiin muun muassa urakoitsijan asiantuntijavastuulla, huomautuk-

---

145 Laine 1993, s. 121. Rakennustyön suorittamiseen liittyvästä sääolosuhteista koskevasta riskistä ks. Halila 1981, s. 52–53.

146 Hemmo 2003b, s. 150–151. Virtanen 2011, s. 108.

147 Hakkarainen 1992, s. 27–28. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 128. Liuksiala – Stoor 2014, s. 131 ja 82. Sipilä 2013, s. 144. Palmu 2013, s. 198. Urakoitsijan tietoisuuden tasosta, todistustaakan jakautumisesta sekä näiden vaikutuksesta urakoitsijan vastuun laajuuteen, Ks. Laine 1993, s. 124–125. ja Klementjeff 2013, s. 83. Samoin Hemmo 2004, s. 27–28.

148 Nystén-Haarala 2014, s. 242.

149 Halila 1981, s. 92. Laine 1993, s. 121.



sentekovelvollisuuden laiminlyömisellä sekä tilaajan luottamuksensuojaa koskevilla näkökohdilla suhteessa urakoitsijan ammattitaitoon ja asiantuntemukseen. Ratkaisun perusteluissa keskeistä oli myös huomion kiinnittäminen, niin tilaajan kuin urakoitsijankin, tietoisuuden tasoon ja vilpittömään mieleen suhteessa alkuperäisiä suunnitelmia muuttaneisiin tilaajan tekemiin tahdonilmaisuihin. Koska rakennuskohde toteutettiin KVR-tyyppisenä urakkana, oli urakoitsijalla katsottava olleen ensisijainen vastuu suunnittelusta sekä valmiin työntuloksen soveltuvuudesta aiottuun käyttötarkoitukseen. Olennaista tapauksen ratkaisun ja oikeudellisen arvioinnin kannalta oli tilaajan tekemät muutokset rakennussuunnitelmiin ja siten ainakin osittainen urakoitsijan valinnanvapauden rajoittaminen käytettävien rakennusratkaisujen ja -materiaalien suhteen. Tämä merkitsi olennaista muutosta sopijapuolien välillä noudatettavaksi sovittuun alkuperäiseen riskinjakoon.

Rakennustyön epäonnistuttua tilaajan alkuperäisiin suunnitelmiin tekemien muutosten johdosta, päätyi korkein oikeus em. ratkaisun perusteluissaan sille kannalle, että urakoitsijalla oli katsottava olleen paremmat edellytykset kuin tilaajalla arvioida rakennussuunnitelmien muutosten aiheuttamia vaikutuksia lopullisen työntuloksen toimivuuden ja virheettömyyden suhteen. Ratkaisussa korostuvat ammattitaitoiselle ja asiantuntijavastuulla toimivalle urakoitsijalle asetettu korkeatasoinen selonotto-, huomautuksenteko- sekä huolellisuusvelvollisuus. Tilaajan perusteltuja odotuksia suhteessa työntuloksen toimivuuteen aiottuun käyttötarkoitukseen suojattiin, vaikka suunnitelmia oli muutettu tilaajan toimesta rakennuskustannusten alentamiseksi. Tilaajalla katsottiin näin ollen olleen urakoitsijan laatimien alkuperäisten suunnitelmien muuttamisesta huolimatta oikeus luottaa urakoitsijan erityistietämykseen ja asiantuntija-asemaan hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi. Urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuuden laiminlyönti suhteessa suunnitelmien virheellisyteen katsottiin korvausvastuun perusteeksi tilaajalle syntyneistä vahingoista. Ratkaisu vahvistaa ja laajentaa osaltaan myös lojaliteettiperiaatteen käyttö- ja soveltamisalaa varallisuus- ja sopimusoikeuden alalla.<sup>150</sup>

Asiallisesti vastaavan tyyppisistä välitystuomioista voidaan mainita 31/1984 H. ja 2/1975 Tu. Kumpakin tapaus voidaan lähestyä edellä mainitun ratkaisun KKO 1993:130 tavoin urakoitsijan vilpillisen mielen ja huomautuksentekovelvollisuuden laiminlyönnin näkökulmasta. Ratkaisusta KKO

---

150 Ratkaisussa operoidun lojaliteettiperiaatteen tuella sopijapuolen perusteltujen odotusten suojaamisen -periaate ulotettiin koskemaan varsinaisen sopimussuhteen lisäksi myös prekontraktuaalisia tilanteita. Ks. Halila 2005, s. 78. Vertaa Halila 2005, s. 73 ja KKO 1999:48 erityisesti perusteltujen odotusten suojan ja prekontraktuaalisen vastuun osalta.

1993:130 nämä em. välitystuomiot 31/1984 H. ja 2/1975 TU. poikkeavat kuitenkin lopullisen vastuunjaon suhteen. Koska tilaaja oli edellä mainituissa välitystuomioissa osaltaan vaikuttanut virheiden syntymiseen, muun muassa rajoittamalla urakoitsijoiden valinnanvapautta rakennustyön suorittamisen suhteen, jaettiin vastuu virheellisistä pidettävistä työntuloksista tilaajan ja urakoitsijan välisessä relaatiassa.<sup>151</sup>

Virheellisen työntuloksen yhteydessä aktualisoituvaa mahdolliseen vastuunjakamista koskevaan arviointiin vaikuttavat, asiaa urakoitsijan kannalta tarkasteltuna, ensisijaisesti urakoitsijan tietoisuus ja perustellun vilpittömän mielen vaatimus suhteessa rakennuskohteeseen liittyvien työntuloksen virheetöntä suorittamista vaarantavista riskitekijöistä. Urakoitsijalle asetettua vilpittömän mielen vaatimusta ja siihen liittyvää arviointiajankohtaa ei voida kuitenkaan rakennusurakalle luonteenomaisten erityispiirteiden johdosta lyödä lukkoon kategorisesti ottamalla huomioon ainoastaan sopimuksen syntymisajankohtana vallinneet olosuhteet ja tuolloin olemassa ollut urakoitsijan riskitietoisuuden taso. Rakennusprojektien yleinen pitkäkestoisuus sekä erityinen suoritushäiriöalttius huomioon ottaen urakoitsijan huomautukseteko- ja reklamaatiovelvollisuus saattavat aktualisoitua kaikissa rakennustyön vaiheissa koko urakkasopimuksen voimassaoloaikana.<sup>152</sup>

YSE 33.2 § korostaa osaltaan urakoitsijalta lähtökohtaisesti vaadittavaa korkeatasoista ammattitaito- ja asiantuntijuusvaatimusta. Urakoitsijan rakennuskohteeseen liittyvällä erityisellä asiantuntijuu-  
della saattaa olla merkitystä urakoitsijan virhevastuun laajuuteen varsinkin niissä tilanteissa, joissa tilaaja on muu kuin rakennusalan erityisasiantuntemusta omaava tai ns. kestorakennuttajan asemassa oleva institutionaalinen rakennuttaja.<sup>153</sup> Edellä mainitun kaltaisissa asetelmissä aktualisoituu in-

---

151 Laine 1993, s. 82–83.

152 Urakoitsijan lojaliteettivelvollisuutta koskeneen ratkaisun KKO 1993:130 tulkintavaikutuksen johdosta urakoitsijan huomautuksetekovelvollisuuden katsotaan olevan voimassa jo rakennusurakkasopimuksen valmisteluvaiheessa. ks. Halila 2005, s. 78. Sopimuksen syntymisajankohdan jälkeisille tapahtumille annettavasta merkityksestä erityisesti sopimuksen tulkinnassa ks. Vuorijoki 2007, s. 52. Sopimusehtojen dynamiikasta ongelmatilanteiden ratkaisun ja sopimuksen täydentämisen kannalta erityisesti pitkäkestoisten sopimussuhteiden osalta ks. Annola 2003, s. 53.

153 Oksanen – Laine – Kaskiari 2010, s. 144. Halila 1981, s. 60–61. Laine 1993, s. 24 ja 120–122. Ratkaisussa KKO 1991:153 operoitiin muun muassa luottamuksensuojaa ja asiantuntijavastuuta koskevilla kysymyksillä. Tilaajalla oli oikeus luottaa rakennustuotteen toimittajan asiantuntemukseen ja arviointikykyyn toimittettavan tavarantoimen suhteen. Perusteluissa kiinnitettiin huomiota myös siihen ajankohtaan, josta lukien vastaa-  
jana olleen rakennustuotteen toimittajan katsottiin viimeistään tulleen tietoiseksi toimittamansa rakennustuotteen soveltumattomuudesta tilaajan edellyttämään tarkoitukseen. Po. ratkaisussa rakennustuotteen toimittajan vastuu virheellisestä ja aiottuun käyttötarkoitukseen soveltumattomasta rakennustuotteesta perustui huomautustekovelvollisuuden laiminlyömiseen.

formaation epäsymmetrisen jakautumisen johdosta tarve korostaa tilaajan luottamuksen- ja perustelujen odotusten suojaa.

Urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuudella ja sen asianmukaisessa laajuudessa tapahtuvalla täyttämällä on siten merkitystä paitsi urakoitsijan virhevastuun laajuuteen, myös arvioitaessa urakoitsijan selonottovelvollisuuden laajuutta ja sisältöä. Urakoitsijan vastuuasemaan huomautuksentekovelvollisuuden laiminlyöntitilanteissa vaikuttavat lisäksi kysymykset siitä minkä asteista perehtyneisyyttä rakennusosalalla yleisesti vallitseviin käytäntöihin, vaihtoehtoisiin työtapoihin ja rakennustekniikan kehitykseen urakoitsijalta yksittäistapauksessa voidaan edellyttää.<sup>154</sup> Kysymystä voidaan lähestyä myös yleisen korvausoikeuden piiriin kuuluvan ennakoitavuusperiaatteen<sup>155</sup> sekä tilaajan oman myötävaikutuksen ja muiden yleisten korvausvastuuta rajoittavien oppien kautta.

Urakoitsijan huomautuksentekovelvollisuuden voidaan siis sanoa liittyvän faktisesti varsin kiinteästi urakoitsijalla olevaan selonottovelvollisuuteen, koska YSE 33 §:ssä säädetään urakoitsijan menettelystä reklamaation suorittamiseksi niissä tilanteissa, joissa urakoitsijalla on perusteltua aihetta olettaa tilaajan erehtyneen oman tahdonilmaisunsa antamisen tai sen perusteena olevien tosiseikkojen suhteen. Urakoitsijan huomautuksenteko- ja reklamaatiovelvollisuuden alaa rajoittavat kuitenkin yleiset ja sopimuskohtaiset rakennusurakan työnjaolliset periaatteet sekä toisaalta kysymys siitä miten laajaksi urakoitsijan selonottovelvollisuutta on oikeudellisesti perusteltua laentaa yleiset riskinjaolliset periaatteet sekä yleinen sopimusoikeudellinen kohtuusperiaate huomioon ottaen.<sup>156</sup>

Urakoitsijan huomautuksenteko- ja reklamointivelvollisuutta tulee arvioida lievemmin perustein erityisesti niitä tapauksia silmällä pitäen, joissa tilaajan rooli rakennustyön suorittamisessa käytettävien rakenneratkaisujen, rakennusaineiden ja rakennusmenetelmien valinnassa on keskeinen tai muutoin erityisen merkittävänä pidettävä. Tällöin urakoitsijan valinnanvapauden voidaan sanoa olevan tilaajan toimesta siinä määrin rajoitettua, että urakoitsijan vastuu lähenee tosiasiallisesti työnantajan direktiovallan alla toimivan työntekijän rajoitettua vastuuasemaa. Edellä mainitun kal-

---

154 Laine 1993, s. 77, 94 ja 120–121. Liuksiala – Stoor 2014, s. 147. Halila 1981, s. 64. Virtanen 2011, s. 105. Hemmo 2004, s. 17–19. Rakennustekniikan kehityksen vaikutuksesta urakoitsijalta edellytettävän hyvän rakentamistavan noudattamisvelvollisuuden suhteen, ks. Rudanko 1989, s. 118. ja Laine 1993, s. 94.

155 Norros 2012, s. 33 alaviite 122. Laine 2005b, s. 78 ja 85.

156 Laine 1993, s. 121–122. Urakoitsijan ammattitaitoisuudelle asettavista edellytyksistä erityisesti selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden kannalta. Ks. Halila 1981, s. 73–78.

tainen tilanne saattaa olla käsillä muun muassa silloin, kun rakennuskohdetta on pidettävä siinä määrin ainutkertaisena tai koeluontoisena, ettei urakoitsijalla voida perustellusti katsoa olevan tavoitellun työntuloksen saavuttamisen kannalta vaadittavaa tieto-taitoa ja aikaisempaa kokemusta. Arvioinnissa voidaan tarvittaessa ottaa huomioon myös urakoitsijan perusteltu vilpittömyys ja muut tapauskohtaiset asiaan vaikuttavat seikat ja muut olosuhteet.<sup>157</sup>

Rakennusvirheisiin liittyviä vastuukysymyksiä arvioitaessa tulee vastuuta tapauskohtaiseen harkintaan perustuen jakaa urakoitsijan ja tilaajan välisessä relaatiossa, mikäli urakoitsijan itsenäistä asemaa ja rakennustyön suorittamiseen liittyvää valinnanvapautta on siinä määrin tilaajan tai tilaajan edustajan toimesta rajoitettu, ettei urakoitsijan täysimääräistä lähtökohtaisesti käännettyyn todistustaakkaan perustuvaa sopimusoikeudellista vastuuta voida pitää perusteltuna eikä urakkasopimuksen tarkoitus ja kokonaisuus huomioiden muutoin kohtuullisena.<sup>158</sup> Edellä mainitut näkökannat ja muu asiaan liittyvä tilannekohtainen argumentaatio huomioon ottaen, tulee urakoitsijan huomautuksenteo- ja reklamaatiovelvollisuuden ulottuvuutta arvioitaessa kiinnittää huomiota urakoitsijan asiantuntemukseen, vaikkakin huomautuksenteokovelvollisuuden oikeaa ja riittävän laaja-alaista täyttämistä tulee arvioida pääsääntöisesti objektiivisen mittapuun mukaan.<sup>159</sup>

### **3. Urakoitsijan vastuu virheellisestä työntuloksesta**

#### **3.1. Yleistä**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 119 §: n mukaan rakennuskohdetta koskeva toteuttamisvastuu kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Rakennusalalla yleisesti noudatettavan käytännön mukaisesti rakennuttaja tilaa rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat suunnittelu-, tutkimus- ja rakentamispalvelut tavanomaisen rakennuttamisen osalta olennaisilta osiltaan omaan organisaatioonsa nähden muilta ulkopuolisilta tahoilta. Tämän johdosta rakentamista sääntelevien lakien, asetusten ja muiden lakia alemmanasteisten viranomaismääräysten, ohjeiden ja standardien noudattamisvelvollisuudet siirtyvät tilaajalta rakentamis- ja suunnittelusopimusten avulla yhdelle tai

---

157 Laine 1993, s. 81 ja alaviite 45. Ibid. s. 120. Halila – Hemmo 2008, s. 84.

158 Oksanen – Laine – Kaskiari 2010, s. 130 ja 144. Laine 1993, s. 123 alaviite 179. Liuksiala – Stoor 2014, s. 147.

159 Palmu 2013, s. 197. Laine 1993, s. 119–122 ja siinä mainittu kirjallisuus. Urakoitsijan huolellisuusvaatimuksen tasolle asetettavista erilaisista näkökannoista ks. Halila 1981, s. 79–80.

tarvittaessa useammalle sopijapuolelle.

Rakennusurakkasopimuksen päättämisestä seuraavan sopimuksen sitovuuden aiheuttaman oikeusvaikutuksen johdosta syntyy urakoitsijalle sopimuksen ja siitä johtuvien velvoitteiden mukainen viimesijainen toteuttamis- eli tulosvastuu. Rakennuttaja toimiva tilaaja vastaa, mikäli vastuunjaosta ei ole muutoin sovittu, sopimusoikeudellisten periaatteiden ja YSE 24.3 §: n mukaisesti urakoitsijalle siitä, että hänen rakennusprojektissa käyttämiensä suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden laatimat tutkimukset ja suunnitelmat vastaavat em. säännöksiä ja muita alemmanasteisia määräyksiä.<sup>160</sup>

Sopimuksen päättämishetkellä urakoitsija sitoutuu tulosvelvoitteen<sup>161</sup> alaan luettavaan pääsuoritusvelvollisuuteen sopimusasiakirjoissa tarkemmin määritellyn työntuloksen aikaansaamiseksi. Velvoitteiden jaottelulla velvoiteoikeuden yleisten oppien mukaisesti toiminta- ja tulosvelvoitteisiin on osaltaan merkitystä arvioitaessa urakoitsijan suorituksen virheellisyyden johdosta kyseeseen tulevia ja tilaajan käytettävissä olevia oikeusseuraamuksia oikean sopimuksenmukaisen suorituksen saamiseksi tai sopimustasapainon palauttamiseksi. Urakoitsijan vastuulla olevan pääsuoritusvelvollisuuden mukaisen tulosvelvoitteen oikea täyttäminen merkitsee lähtökohtaisesti laaja-alaisempaa vastuuasemaa kuin pelkkään toimintavelvoitteeseen sitoutuminen.<sup>162</sup>

Työntuloksen määrittelyyn liittyvien haasteiden johdosta urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus on määritelty rakennusalan vakiosopimusehdoissa lähtökohtaisesti kattavaksi ja laaja-alaiseksi. Näin ollen YSE 1 §: n mukaan urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus käsittää kaikki tarvittavat suoritukset jotka ovat välttämättömiä sopimusasiakirjoissa edellytyn rakennuskohteen valmiiksi saattamiseksi, siten kuin sopimusasiakirjojen määräykset erikseen ja yhdessä edellyttävät. Tilaajalla on näin ollen lähtökohtaisesti oikeus sovellettavissa olevien oikeuskeinojen ja sopimustehosteiden käyttämiseen mikäli urakoitsijan laiminlyönti tai muu sopimusrikkomus kohdistuu päävelvoitteen rikkomiseen.

---

160 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 17 ja 201. Urakoitsijan suunnitteluvastuusta KVR-urakassa. Ks. Hakkarainen 1992, s. 53–54. Urakoitsijan oikeudesta lisäkorvaukseen silloin, kun rakennuttajana olevan tilaajan laatimat tai laadittamat suunnitelmat eivät täytä viranomaisvaatimuksia. Ks. Erma 1991, s. 81–83. Laine 1993, s. 74–75. Liuksiala – Stoor 2014, s. 96.

161 Norros 2012, s. 128. Hemmo 2003b, s. 131.

162 Hemmo 2003b, s. 132–133. Norros 2012, s. 126. Hemmo 1998, s. 47–48.

Sivuvelvollisuuksien virheellinen täyttäminen tai laiminlyönti ei välttämättä muodosta tilaajalle vastaavaa oikeutta varsinaisten oikeusseuraamusten käyttämiseen eikä sivuvelvollisuuksien alaan kuuluvien velvoitteiden täyttämistä voitane pääsääntöisesti vaatia erikseen omalla yleiseen tuomioistuimeen toimitetulla kannehakemuksella. Vaikka urakoitsijan sivuvelvollisuuksiksi luettavaa velvoitetta ei pääsääntöisesti voida vaatia toteutettavaksi teettämiskanteella, voi tilaaja saada edukseen kuitenkin vahingonkorvauksen tai mikäli sivuvelvollisuuden laiminlyöntiä tai virheellistä täyttämistä on pidettävä olennaisena ja vakavana sopimusrikkomuksena, urakoitsijan suoritus ja velvollisuudet kokonaisuutena huomioon ottaen, myös oikeuden purkaa urakkasopimus.<sup>163</sup> Vahingonkorvausvelvollisuuden yleisenä edellytyksenä on kuitenkin urakoitsijan puolella oleva toteen näytetty tuotamus, eikä se siten voi tulla oikeuskeinona käytettäväksi silloin kun urakoitsija vastanäytöllään osoittaa toimineensa oman suorituksensa täyttämässä huolellisesti sekä vaadittavaa varovaisuutta ja suojatoimia noudattaen.<sup>164</sup>

Muun muassa velvoitteiden lukuisuudesta ja yhteistoimintaperiaatteesta johtuen rakennusurakalle on kuitenkin varsin tyypillistä se, että urakoitsija sitoutuu samanaikaisesti rinnakkain tulosvelvoitteen kanssa samaan rakennusurakkasopimukseen perustuen myös muiden erinäisten toimintavelvoitteiden täyttämismuutoksen velvollisuuteen.<sup>165</sup> Muun muassa tästä syystä urakoitsijan virhevastuun arvioinnin yhteydessä on syytä kiinnittää huomioon myös siihen, onko urakoitsija täyttänyt sopimuksen mukaisesti tulosvelvoitensa lisäksi myös muut urakkasopimuksesta mahdollisesti seuraavat toimintavelvollisuutensa. Urakoitsijan toimintaan ja menettelytapoihin liittyviä velvoitteita voi sisältyä sivuvelvollisuuksiksi lueteltaviin töihin ja toimenpiteisiin sekä pääsuoritusvelvollisuuden yhteydessä vaikuttavien selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuuksien yhteyteen. Muita urakoitsijan toimintavelvollisuuksien alaan luettavia urakan kannalta keskeisinä pidettäviä velvollisuuksia ovat muun muassa rakennustöiden asianmukaisen ja turvallisen suorittamisen kannalta riittävien suojatoimenpiteiden tekeminen sekä yleisestä sopimusoikeudellisesta lojaliteettiperiaatteesta seuraavat velvollisuudet huomioida oman sopijapuolel etujen kohtuullinen turvaaminen sopimussuhteen voimassaoloaikana sekä eräin edellytyksin jo ennen varsinaisen urakkasopimuksen solmimista.<sup>166</sup>

Urakoitsijan rakennustyön aikaiseen menettelyyn liittyvien toimintavelvoitteiden oikeaa ja sopi-

---

163 Norros 2012, s. 135.

164 Erma 1974, s. 70–71.

165 Norros 2012, s. 127.

166 Halila 2005, s. 78, erityisesti ratkaisun KKO 1993:130 perustelujen osalta.

muksenmukaista täyttämistä tulee arvioida pääsääntöisesti urakoitsijalta vaadittavan huolellisen menettelyn kautta. Urakoitsijan edellytetään muun muassa tulkitsevan YSE 26.3 §: n mukaan sopimusasiakirjoista ilmeneviä tietoja ja tutkimustuloksia alan asiantuntijana. Mikäli urakoitsijan toimintavelvoitteiden täyttämistoimissa havaitaan urakoitsijan syyksi luettavaa tuottamusta, on tilanetta tällöin arvioitava lähtökohtaisesti urakoitsijan vastuupiiriin kuuluvana suoritushäiriönä. Indisiona vaadittavan huolellisuuden noudattamatta jättämisestä voidaan yleisesti pitää esim. sivuvelvoitteisiin luettavien rakennuksen käyttöä ja huoltoa varten laadittujen käyttö- ja huolto-ohjeiden toimittamisen laiminlyönti tilaajalle.<sup>167</sup> Mikäli urakoitsija laiminlyö toimintavelvollisuuksista johtuvia vastuullaan olevia töitä tai toimenpiteitä, tulee urakoitsijan moitittavana pidettävä menettely ottaa huomioon jaettaessa vastuuta tilaajan ja urakoitsijan välisessä relaatiossa virheellisenä pidettävän työntuloksen perusteella.

Urakoitsijalle asetettu konkreettinen tehtävä tietyt kvalifikaatiot sisältävän lopputuloksen saavuttamiseksi merkitsee kuitenkin ensisijaista velvollisuutta täyttää rakennusurakkasopimus sen laajuutta ja laatua koskevien vaatimusten mukaisesti.<sup>168</sup> Tämän lisäksi urakoitsijan suoritusvelvollisuutta voivat määrittää osaltaan urakkasopimukseen liitetyt täydentävät sopimusasiakirjat, rakentamista säätelevät lait ja asetukset sekä niihin rinnastettavat julkisoikeudellisten määräykset sekä edelleen tilaajan taholta annetut sopimukseen perustuvat muut täydentävät määräykset ja ohjeet.<sup>169</sup> Irtaimen kaupasta tutun määritelmän mukaisesti urakoitsijan suoritusta on pidettävä lähtökohtaisesti sopimuksen vastaisena eli virheellisenä, mikäli työntulos poikkeaa tilaajan näkökulmasta tarkasteltuna epäedullisella tavalla siitä, mihin urakoitsija sopimusasiakirjojen määräyksien mukaan on velvottautunut. Tällöin työntulos ei yleensä vastaa myöskään sitä, mitä tilaaja on ollut, sopimuksen ja sitä mahdollisesti täydentävien muut sopijapuolien väliset disponoinnit huomioonottaen, perusteltu oikeus odottaa.

Urakoitsijan rakennusaikaista virhevastuuta tarkasteltaessa, on otettava huomioon myös käytännön rakentamistoiminnassa yleisesti käytössä oleva menettely, jossa rakennussuunnittelua tehdään rinnakkain ja osin samanaikaisesti varsinaisten rakennusteknisten töiden suorittamisen aikana.<sup>170</sup> Tällöin sopimuksentekoaajankohdan jälkeen tehdyt suunnitelmamuutokset ja tilaajan täydentävät mää-

---

167 Hemmo 2003b, s. 113–114 ja 130. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 142.

168 Laine 1993, s. 67. Hakkarainen 1992, s. 28.

169 Laine 1993, s. 74–75.

170 Kolehmainen 2002, s. 3. Liuksiala 2004, s. 16.

räykset käytettävien rakenneratkaisujen, työmenetelmien tai rakennustarvikkeiden suhteen saattavat osaltaan vaikuttaa urakoitsijan rakennusaikaisen virhevastuun arviointiin. Käytännössä tämä ilmenee urakoitsijan velvollisuutena suorittaa tilaajan edellyttämät muutostyöt siltä osin kuin ne eivät olennaisesti muuta urakkaa toisen luonteiseksi.

Urakoitsijan YSE 90 §:stä seuraavasta velvollisuudesta toteuttaa riidanalaiset työt seuraa puolestaan se, että tilaaja voi halutessaan vaatia urakoitsija suorittamaan myös lisätöitä, vaikkei siihen YSE- ehtojen mukaan ole nimenomaista velvollisuutta.<sup>171</sup> Mikäli tilaajan puolella havaitaan myönteistä vaikutusta tai urakoitsija esittää riittävää vastanäyttöä rakennusvirheiden ja tilaajan toiminnan tai laiminlyöntien välisestä syy-yhteydestä, voidaan vastuuta virheellisestä työntuloksesta tapauksen yksityiskohdat huomioon ottaen jakaa yksittäistapaukselliseen harkintaan perustuen urakoitsijan ja tilaajan välillä.<sup>172</sup>

Jotta urakoitsija olisi oikeutettu täyteen rahamääräiseen vastikkeeseen eli vastasuoritukseen rakennustyön suorittamisesta, tulee työntuloksen olla vastaanottotarkastuksen yhteydessä tai muutoin tilaajalle luovutettaessa kaikilta osiltaan virheetön ja sopimuksenmukainen. Näin ollen urakoitsijan aikaansaaman työntuloksen edellytetään olevan fyysisiltä ominaisuuksiltaan niin sopimuksen laatua kuin laajuuttakin koskevien määräysten mukainen. Mikäli urakoitsija jättää suorituksensa osin tai kokonaisuudessaan täyttämättä, ei työntulos vastaa siltä osin laajuudeltaan sovittua. Jos urakoitsijan suoritus jää olennaisina pidettäviltä osiltaan täyttämättä, voidaan sopimussuhteessa ilmennyttä häiriötilannetta tarkastella myös urakoitsijan viivästyksenä.<sup>173</sup> Siltä osin kuin sopijapuolet ovat sopineet erillisestä viivästyssakkolausekkeen sisällyttämisestä urakkasopimukseen, tulee sitä noudattaa YSE 18 §:stä ilmenevien periaatteiden mukaisesti. Vastuun sisältöä koskeva YSE 25.3 §:n määräys sisältää viivästyssakon noudattamista koskevan viittaussäännöksen.

Rakennusurakkasopimusoikeudessa korostuu konkreettinen sopimukseen perustuva virhearviointi.<sup>174</sup> Tämä johtuu muun muassa rakennusurakan luonteesta sekä erinäisiin rakennusurakan hanke-

---

171 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 164–165.

172 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 124–126. Laine 1993, s. 122–125.

173 Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 100. Hemmo 2003b, s. 133–134. Hoffrén 2013, s. 82 alaviite 166.

174 Laine 1993, s. 27 av. 2. ja 34. Liuksiala 2004, s. 162. Rudanko 1989, s. 117. Hemmo 2003b, s. 121 av. 35. Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 102.



ja rakennussuunnitteluvaiheisiin liittyvästä tarkkarajaisesta työntulokselta erikseen vaadittavien fyysisten ominaisuuksien eksaktista kuvaamisesta. Konkreettinen suorituksen virheellisyyttä koskeva määrittelytapa koskee rakennusurakassa tavanomaisesti ilmeneviä faktisia virheitä eli laatuvirheitä.<sup>175</sup> Yleisiä laatuvaatimuksia ja työselostuksia koskevilla RYL: n määräyksillä on urakkasopimusta täydentävä vaikutus silloin, kun työntuloksen fyysistä ominaisuuksista ei ole sovittu rakennuskohteelta edellytetyn laatutason osalta. YSE 13.1 §: n j) kohdan mukaan työkohtaiset laatuvaatimukset kuitenkin syrjäyttävät yleiset laatuvaatimukset. Tämä sopimusasiakirjojen keskinäistä pätevyysjärjestystä koskeva määräys ilmentää osaltaan konkreettisen sopijapuolisen väliseen sopimukseen perustuvan virhearvioinnin ensisijaista merkitystä rakennusurakkasopimusoikeudessa.

Mikäli rakennusurakkasopimus osoittautuu suoritukselta vaadittavan laatutason tai fyysisen ulottuvuuden osalta aukolliseksi tai tulkinnanvaraiseksi on urakoitsijan työntuloksen sopimuksenmukaisuutta arvioitava abstraktin virhearvioinnin mukaisella menettelyllä. Käytännössä rakennuskohteen tai valmiin työntuloksen abstrakti virhearviointi tarkoittaa sopimuksen tulkinnan kautta tapahtuvaa riskinjakoa sopimukseen liittyvistä epäselvyyksistä ja tulkinnanvaraisuuksista. Tulkinnan tarkoituksena on vahvistaa sopimuksen sisältö ensisijaisesti sopijapuolten subjektiivisia tarkoituksia vastaavaksi.<sup>176</sup> Abstraktin virhearvioinnin suorittamisen yhteydessä voidaan käyttää soveltuvin osin hyväksi hyvää rakentamistapaa määrittävää tietopohjaa ja käytäntöä.

Jotta sopimusasiakirjojen sisällön vastaamattomuus suhteessa urakoitsijan suoritukseen voidaan havaita, on suoritusta ja sopimusmääräyksistä seuraavia velvoitteita verrattava toisiinsa. Em. toteutuneen ja sopimuksessa kuvatun suorituksen toisiinsa vertaamiseen perustuvaa virhearvioinnin suorittamistapaa kutsutaan perinteisesti vastaavuusteoriaksi.<sup>177</sup> Ennen varsinaiseen vastaavuusvertailuun perustuvan virhearvioinnin suorittamista on kuitenkin tunnettava sopimus ja sen sisältö.<sup>178</sup> Virhearvioinnin suorittamiseen rakennusurakkariitojen yhteydessä ei yleensä kuitenkin liity suuri vaikeuksia muun muassa siitä käytännön syystä, että työntulos on useimmiten urakoitsijaa velvoittavasti kuvattu yksiselitteisesti ja tarkkarajaisesti rakennusurakkasopimuksessa ja muissa sitä täy-

---

175 Hemmo 2003b, s. 120 ja 130. Tosiasiallisen virhekäsitteen laajuudesta ja moninaisista ilmenemistavoista ks. Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 99–100.

176 Hemmo 2003a, s. 568. Liuksiala 2004, s. 165–166. Laine 1993, s. 49.

177 Routamo 1980, s. 123. Laine 1993, s. 27–29 ja 70–72.

178 Hemmo 2003b, s. 121. Sopijapuolien disponointeihin perustuvan sopimusaineen keskeisestä merkityksestä liikesopimuksien normilähteenä ks. Hemmo 2003a, s. 567.

dentävissä sopimusasiakirjoissa.<sup>179</sup> Laaja-alaisten ja rakennusteknisesti vaativien rakennuskohteiden osalta asianlaite ei kuitenkaan näin välttämättä aina ole.<sup>180</sup>

Urakkariitojen yhteydessä suoritettavassa virhearvioinnissa korostuvat työntuloksen määrittäminen viime kädessä varallisuus oikeudellisen tulkinta- ja täydentämismenettelyn avulla, erityisesti silloin kun sopijapuolet eivät muutoin saavuta yksimielisyyttä työntulokselta edellytettävistä fyysisistä ominaisuuksista rakennustyön aikana tai vastaanottotarkastuksen toimittamisen yhteydessä.<sup>181</sup> Työntuloksen määrittely ja sitä seuraava virhearviointi tulee tällöin suorittaa käytännössä sopimusasiakirjojen toisiaan täydentävän YSE 12 §:n mukaista menettelyä noudattaen. Siltä osin kuin eri sopimusasiakirjojen määräykset ovat keskenään ristiriitaisia, joudutaan sopimusmääräysten soveltamisjärjestys ja työntuloksen fyysiset ominaisuudet määrittämään sopimusasiakirjojen keskinäistä pätevyysjärjestystä koskevan YSE 13 §:n mukaan.

Jos rakennusurakkasopimuksen fyysisiä ominaisuuksia kuvaavat määräykset<sup>182</sup> ovat siinä määrin puutteellisia tai ristiriitaisia, ettei niistä ole saatavilla riittävän tarkkarajaista johtoa työntulokselta vaadittavista laatuominaisuuksista tai työntuloksen määrittämiseen liittyvää epäselvyyttä ei onnistu poistamaan sopimusasiakirjojen toisiaan täydentävien tai keskinäistä pätevyysjärjestystä koskevien tulkintasääntöjen perusteella, on rakennusvirheitä koskeva arviointi suoritettava käyttämällä hyväksi rakennusalan varsin laaja-alaisia yleisiä laatuvaatimuksia ja työselostuksia sekä muita rakennusalan standardeja. Analogiatukea sopimuksenmukaisen sekä hyvän ja kunnollisen työntuloksen määrittämiseksi voidaan tarvittaessa hakea myös rakennusalalla yleisesti noudatettavasta hyvän rakentamistavan mukaisia käytänteitä ja menettelytapoja määrittävästä hyvän rakentamistavan noudattamisvelvollisuudesta.<sup>183</sup>

Rakennuskohde voi olla virheellinen eli sopimusmääräyksiä vastaamaton myös silloin, kun sen

---

179 Laine 1993, s. 27. Sopimusvelvoitteiden määrittämiseen liittyvästä yleisestä haasteellisuudesta ks. Hemmo 2003b, s. 113.

180 Liuksiala 2004, s. 162. Hemmo 2003b, s. 121. Laine 1993, s. 63. Eri urakkamuotojen valinnasta ja vaikutuksista rakentamiseen liittyvien riskien osalta ks. Peltonen- Kiiras 2010, s. 80–81.

181 Halila – Hemmo 2008, s. 77.

182 Valmiilta työntulokselta edellytettävät fyysiset ominaisuudet pyritään määrittelemään mahdollisimman tarkkarajaisesti ja yksiselitteisesti teknisten asiakirjojen alaan luettavissa työtapaselostuksissa, laatuvaatimuksissa ja rakennuspiirustuksissa. Ks. Laine 1993, s. 30.

183 Halila – Hemmo 2008, s. 78. Korhonen 1992, s. 207.

havaitaan olevan soveltumaton siihen nimenomaiseen käyttötarkoitukseen, johon tilaaja on rakennusta alun perin tarkoittanut käytettävän. Jotta tällainen abstraktin virhemääritelmän mukainen vastuu työntuloksen soveltumattomuudesta sille aiottuun erityiseen käyttötarkoitukseen voisi tulla urakoitsijan vastattavaksi, edellytetään tällöin pääsääntöisesti urakoitsijan olleen tietoinen jo sopimuksen tekemisvaiheessa tai viimeistään rakennustyön suorittamisaikana tilaajan käyttötarkoituksesta taikka rakennuskohteelle erikseen asetetuista edellytyksistä, vaikka käyttötarkoitusta tai muita edellytyksiä koskevia määräyksiä ei olisikaan nimenomaisesti otettu osaksi kirjallista urakkasopimusta.<sup>184</sup>

Urakoitsijan vastuuta em. tilanteessa voidaan perustella muun muassa tilaajan perusteltujen odotusten vastaisella suorituksella ja ns. hiljaisen eli konkludenttisen takuun mukaisella konstruktiolla. Tällöin tilaajan voidaan sanoa nimenomaisesti luottaneen urakoitsijan ammattitaitoon ja asiantuntemukseen saavuttaa tilaajan edellyttämä työntulos.<sup>185</sup> Muun muassa ratkaisun KKO 1993:52 perusteluissa tilaajana olleen kommandiittiyhtiön luottamusta suhteessa suunnittelusta vastanneen suunnittelutoimiston velvollisuuteen noudattaa hyvän rakentamistavan mukaista menettelyä suojattiin. Vastaavasti ratkaisun 1991:153 yhteydessä operoitiin luottamuksensuojakysymyksellä.

Mikäli työntulos ei täytä tilaajan sille asettamia erityisiä vaatimuksia vastaa urakoitsija tällöin lähtökohtaisesti YSE 25 §: stä seuraavan täyden vastuun -periaatteen mukaisesti kaikista tilaajalle aiheutuneista vahingoista ja menetyksistä, jotka johtuvat kohteen soveltumattomuudesta alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa. Toisena abstraktin virhearvioinnin suorittamisedellytyksenä on se, ettei urakkasopimuksessa ole osittain tai lainkaan sovittu rakennuskohteen laatutasosta. Tällöin muun muassa kauppa- ja kuluttajansuojalain analogiatulkinnan avulla voidaan määrittää lähtökohtaisesti virheettömältä suoritukselta edellytettävät ominaisuudet.<sup>186</sup>

Kauppalain (355/1987) merkitystä varallisuus oikeudellisessa tulkintamenettelyssä ja muussa sopimusoikeuden alaan kuuluvassa argumentaatiossa korostaa osaltaan se, ettei muuta

---

184 Laine 1993, s. 99.

185 Laine 1993, s. 110–111.

186 Hemmo 2003b, s. 123–126.

sopimusvastuuta koskevaa eduskuntalain tasoista normilähdettä ole olemassa.<sup>187</sup> Edellä mainitun ratkaisun KKO 1993:52 yhteydessä suoritettiin abstrakti virhearviointi, jonka perusteella KKO lausui perusteluissaan, ettei kyseessä olleen rakennuksen katon voitu katsoa kestävyydeltään ja käyttöikältään vastanneen sille kohtuudella asetettuja vaatimuksia. Samoin ratkaisussa KKO 1982 II 195 muun muassa todistustaakan jakoa koskevan ratkaisun lisäksi urakoitsijan virhevastuu perustettiin rakennusten toimivuudelle yleisesti asetettaville vaatimuksille.<sup>188</sup>

Luonnollisesti em. menettely virhearvioinnin suorittamiseksi on vain suuntaa antavaa eikä sen perusteella voida ottaa kategorisesti eikä eksklusiivisesti kantaa siihen, onko valittu usein erittäin yksityiskohtaisia rakennusteknisiä ominaisuuksia sisältävä rakennus- tai rakenneratkaisu tilaajan kannalta tarkasteltuna virheellinen vai ei. Tästä huolimatta em. analogiatukea voitaneen soveltaa myös rakennusurakkariitoja koskevan argumentaation yhteydessä ja arvioida sitä kautta edelleen rakennuksen soveltuvuutta käyttötarkoitukseensa, ottaen samalla huomioon vastaavilta rakennuksilta yleisesti edellytettävät laatu- ym. rakennusteknisiä ominaisuuksia koskevat vaatimukset.<sup>189</sup> Käytännössä abstraktin virhearvioinnin soveltamisala jäänee rakennusurakassa rakentamista koskevan varsin laaja-alaisen ja monitahoisen sääntelyn johdosta kuitenkin melko marginaaliseksi ilmiöksi.<sup>190</sup>

Työntuloksen soveltumattomuus tilaajan edellyttämään käyttötarkoitukseen voi kuitenkin edelleen johtua monista erilaisista ja erinäisistä sekä osin tai kokonaan urakoitsijasta riippumattomista syistä.<sup>191</sup> Muun muassa tämän johdosta urakoitsijan virhevastuulle tulee asettaa tiettyjä vastuuta rajoittavia yleisiä ja erityisiä edellytyksiä. Tärkein yksittäinen ja yleinen virhevastuun kohdentumiseen vaikuttava tekijä on rakennussuunnittelua koskeva työnjako. Käytännössä yleisin alkuperäisen käyttötarkoituksen estymiseen johtava tekijä on rakennussuunnitteluun liittyvä virhe tai puutteellisuus, jolloin rakennuksen soveltumattomuus alkuperäiseen käyttötarkoitukseen ei toteutusmuodosta ja työnjaosta riippuen lähtökohtaisesti kuulu urakoitsijan vastuupiiriin. Suunnitelmien virheellisyydellä on kuitenkin keskeinen merkitys urakoitsijan virhevastuun kannalta erityisesti silloin, kun rakennuskohteen toteuttamistavaksi valitaan ns. grynderi- tai KVR -urakkaan

---

187 Virtanen 2011, s. 255.

188 Laine 1993, s. 137.

189 Routamo 1980, s. 127. Laine 1993, s. 99. Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 106–107.

190 Laine 1993, s. 110–111.

191 Erma 1974, s. 68–69.

perustuva rakennussopimustyyppi. Näissä urakkamuodossa urakoitsija vastaa normaalin toteuttamisvastuu lisäksi rakennuskohteen suunnittelusta ja sopimusvelvoitteiden sisällöstä ja laajuudesta riippuen myös rakennuksen toimivuudesta.<sup>192</sup>

### *3.2. Urakoitsijan yleinen sopimusoikeudellinen vastuu*

Urakoitsijan sopimusperusteisen virhevastuun lähtökohdat määritellään sopijapuolten yleistä vastuuta koskevassa YSE 24 ja 25 §: ssä.<sup>193</sup> Urakoitsijan yleistä vastuuta koskevan YSE 24.1 §: n määräyksen mukaisesti urakoitsija vastaa omalle sopijapuolelleen pääsääntöisesti kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksiensa sopimuksenmukaisesta täyttämisestä. Vakiosopimusehtojen systematiikassa on näin ollen valittu pääsäännöksi se, että kaikkia urakoitsijan suorituksessa esiintyviä häiriöitä ja sopimusrikkomuksia tulee tarkastella ensisijaisesti urakoitsijan vastuupiiriin kuuluvina virheinä.<sup>194</sup> Valitun linjauksen voidaan sanoa olevan yleisen sopimusperusteisen vastuun lähtökohtien mukainen ja siten kattavaa sekä yleisen sopimusoikeudellisen vastuun tavoin käytännössä varsin ankaraan vastuuseen johtava vastuuperuste.

Urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuuden sisältöä koskevan YSE 25 §: n mukaan urakoitsijan sopimusperusteinen vastuu on lähtökohtaisesti täysimääräistä vastuuta. Täyden korvauksen periaatteen soveltaminen rakennusvirheestä vastuussa olevaan tahoon ilmenee muun muassa ratkaisusta Itä-Suomen hovioikeus 24.5.2007 (S 06/608).<sup>195</sup> Urakoitsijan virhevastuun osalta sopijapuolet voivat keskinäisin disponoinein rajoittaa urakkasopimuksessa urakoitsijan täysimääräistä korvausvastuuta. Myös YSE 25.2 §: ssä rajoitetaan urakoitsijan täyden korvauksen -periaatteesta johtuvaa vahingonkorvausvastuuta. Em. vakiosopimusmääräyksen mukaan urakoitsija ei ole vahingonkorvausvastuussa vaikeasti ennakoitavissa olevista tai ns. Force Majoure -tyyppisistä vahingoista.<sup>196</sup> Poikkeuksen tästä muodostavat YSE 31 §: n mukaan erityisiä riskejä sisältävät ns. yleisvaaralliset rakennustyöt, joiden johdosta syntyneistä vahingoista urakoitsija vastaa suoraan lain tai oikeuskäytännössä syntyneen käytännön mukaisesti ankanan vastuu perusteella.

---

192 Halila 2005, s. 78. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 33. Laine 1993, s. 11.

193 Tulokas 205, s. 404.

194 Virtanen 2011, s. 271–272.

195 Liuksiala – Stoor 2014, s. 75–76.

196 Erma 194, s. 92–93. Hemmo 2004, s. 23.

Sopimusoikeudellinen vastuu perustuu olennaisilta osiltaan edelleen lähtökohtaiseen oletamaan siitä, että sopijapuoli on vastuussa sopimusvelvoitteidensa asianmukaisesta täyttämisestä vain suhteessa omaan sopimuskumppaniinsa.<sup>197</sup> Pääurakkamallia noudattamalla toteutetussa rakennusurakassa, jossa pääurakoitsija käyttää yleensä useita itsenäisiä aliurakoitsijoita, vastuusuhteet tilaaja ja urakoitsijan välisessä relaatiossa järjestetään YSE 24.3 §: ssä määrätyn mukaisesti, ellei sopijapuolien sopimuksesta tai sopimussuhdetta muutoin määrittävistä tahdonilmaisuuksista muuta johdu. Urakoitsijan lähtökohtaisesta korvausvastuun sisällöstä poiketen vastuusta aliurakoitsijoiden tai muiden täytäntöönpanoapulaisten käyttämisestä oman suorituksen yhteydessä voidaan poiketa siis myös muissa kaupallisissa asiakirjoissa kuin urakkasopimuksessa.

Pääurakkamalliin perustuvassa rakennushankkeen toteutusmuodossa tilaaja ei siis lähtökohtaisesti voi kohdistaa korjaus-, korvaus tai muita sopimukseen perustuvia vaatimuksia suoraan vahingonaiheuttajaan tai virheestä vastuuseen olevaan tahoon ohi oman välittömän sopimussuhteensa. Tästä johtuen virheet tai laiminlyönnit itsenäisten täytäntöönpanoapulaisten suorituksissa ja töissä rinnastetaan lähtökohtaisesti pääurakoitsijaan. Näin ollen myös rakennusurakka perustuu siihen lähtökohtaiseen periaatteeseen, että välittömän sopimussuhteen ylittävä sopimusvastuu on toissijaista, joskaan ei kaikissa tapauksissa täysin poikkeuksetonta tai mahdotonta.<sup>198</sup>

Lopullisen vastuunjaon ja rakennusvirheiden selvittelyn kannalta em. lähtökohtainen oletama urakoitsijan ensisijaisesta vastuuasemasta, ei luonnollisestikaan vielä tarkoita sitä, että urakoitsija automaattisesti vastaisi kaikista rakennusaikana rakennuskohteessa havaituista virheistä tai puutteista. Muun muassa tilaajan yleisestä tarkastamisvelvollisuudesta seuraa lähtökohtaisesti varsin laajaa ja korkea-asteista huolellisuutta edellyttävä velvollisuus tarkastaa rakennuskohteen sopimuksenmukaisuus vastaanottotarkastuksessa tai mikäli sitä ei sopijapuolien välillä toimiteta, silloin kun rakennus otetaan käyttöön. Rakennuskohteen vastaan- tai käyttöönoton yhteydessä tilaajalle yleisesti asetettavan tarkastamisvelvollisuuden yhteydessä noudatettavan huolellisuuden ja ammattitaitovaatimuksen tasoa tulee lähtökohtaisesti arvioida sitä ankarammin mitä enemmän tilaajalla on aikaisempaa kokemusta ja tieto-taitoa rakentamiseen ja rakennusteknisiin kysymyksiin liittyen.<sup>199</sup>

---

197 Annola 2003, s. 116. Hemmo 2004, s. 28–29.

198 Hemmo 2003b, s. 415–419 erityisesti ratkaisun KKO 1999:19 perustelut. Hemmo 2004, s. 28–29.

199 Laine 1993, s. 127–132. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 17. Hakkarainen 1992, s. 48. Hemmo 2003b, s. 156–163. Tarkastamisvelvollisuuden ja vastuunrajoitusehtojen välisestä vuorovaikutuksesta. Ks. Hoffrén 2013, s. 258. Ratkaisussa KKO 1983 II 178 katsottiin, ettei tilaaja ollut tarkastamisvelvollisuutensa laimin-

Vaikka urakoitsijan tuottamus siis lähtökohtaisesti presumoidaan, voi urakoitsija riittävää vastaanäyttöä esittämällä vapautua virhevastuustaan suhteessa tilaajaan. Tyypillisesti urakoitsija vetoaa edukseen tilaajan puolella olevaan vastuuseen virheellisten tai puutteellisten suunnitelmien johdosta tai tilaajan suorittaman työnohjauksen syy-yhteydestä väitettyihin rakennusvirheisiin. Vastaavasti oletama urakoitsijan ensisijaisesta vastuusta rakennusvirheistä vastuussa olevana tahona heikkenee yleisen elämäkokemuksen ja vakiosopimusehtojen takuuajan ja takuuajan jälkeistä vastuuta rajoittavien määräysten yhteisvaikutuksen johdosta sitä mukaa, mitä enemmän aikaa kuluu rakennuksen vastaan- tai käyttöönnotosta.<sup>200</sup>

Siltä osin kuin urakoitsijan töiden tai laiminlyöntien ja toteutuneen virheellisen työntuloksen välillä voidaan havaita olevan riittävä syy-yhteys, eikä virheiden lähteeksi voida lukea urakoitsijasta riippumattomia syitä, on tilaajalla pääsääntöisesti oikeus kohdistaa urakoitsijaan yksityisoikeudellisia vaateita po. virheiden ja häiriötilanteiden oikaisemiseksi.<sup>201</sup> Samassa yhteydessä saattavat harkittaviksi tulla myös virheiden ja häiriöiden mahdollisesti aiheuttamien vahinkojen korvaaminen vahingonkärsijätahosta riippuen joko sopimusperusteisen tai sopimuksenulkoisen eli deliktivastuun perusteella. Urakoitsijan virhevastuuta saattaa kuitenkin lieventää tai joissakin tilanteissaan jopa kokonaisuudessaan poistaa tilaajan puolella oleva myötävaikutus, jonka voidaan osoittaa olevan riittävässä syy-yhteydessä havaittuihin rakennusvirheisiin.<sup>202</sup>

---

lyönnistä huolimatta menettänyt oikeuttaan vedota virheeseen tavarantoimittajan kvalifioidun tuottamuksellisen menettelyn johdosta. Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 143 ja Hemmo 2003b, s. 163. Vastaavasti ratkaisussa KKO 1998:150 ostajan vilpöntä mieltä suojattiin tarkastamisvelvollisuuden laiminlyömisestä huolimatta myyjän kaupan kohdetta koskevien nimenomaisten vakuuttelujen johdosta. Myyjän ja ostajan välillä valittua riskinjakoa tavarantoimittajan virheellisyydestä arvioitiin viimeksi mainitussa ratkaisussa kaupan kohteen tarkastamisesta aiheutuvien kulujen kokonaistaloudellisen tarkoituksenmukaisuuden sekä tarkastamisen edellyttämän asiantuntemuksen perusteella. Ks. Hemmo 2003b, s. 159 ja 161–163. Tarkastamisvelvollisuuden ulottuvuutta ja sen suorittamiseksi vaadittavien toimenpiteiden laatua on käsitelty ratkaisussa KKO 1993:52. Ks. Liuksiala – Stoor 2014, s. 134–135.

200 Laine 1993, s. 138. Erma 1991, s. 114.

201 Urakoitsijan rikosoikeudellinen vastuu on rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle, vaikkakaan käytännön rakennustoiminnassa ja sopimustodellisuudessa urakoitsijan mahdollinen syyllistyminen petokseen tai muuhun rikoslain vastaiseen menettelyyn urakkatarjousmenettelyn tai varsinaisen rakennustyö aikana ei liene ainakaan teoriassa täysin poissuljettua.

202 Laine 1993, s. 122–125.

### 3.3. *Urakoitsijan rakennusaikaisesta virhevastuusta*

#### 3.3.1. *Urakoitsijan korjaamisvelvollisuus ja -oikeus*

Urakoitsijan työntuloksen sopimuksenmukaisuutta arvioidaan rakentamisaikaisen vastuun osalta pääsääntöisesti vastaanottotarkastuksen suorittamisen yhteydessä, tai vaihtoehtoisesti silloin kun rakennuskohde otetaan konkreettisesti käyttöön. Urakoitsijan velvollisuus korjata rakennuskohde kustannuksellaan sopimusasiakirjojen määräyksiä vastaavaksi, on YSE:n systematiikassa pääsääntö ja ensisijainen keino rakennusvirheistä ja puutteista tilaajalle aiheutuvien haittojen eliminoimiseksi.<sup>203</sup> Rakennusurakassa virhe ja siitä mahdollisesti aiheutuneet vahingot oletetaan eli presumoidaan johtuviksi urakoitsijan puolella olevasta tuottamuksesta. Vapautuakseen virhevastuusta ja siihen liittyvästä korjausvelvollisuudestaan sekä mahdollisesta korvausvelvollisuudestaan urakoitsijan tulee näyttää virheiden tai puutteiden johtuvan hänestä riippumattomista ulkopuolista tekijöistä tai muista vastaavista vaikeasti voitettavista ja ennakoitavissa olevista syistä.<sup>204</sup>

Urakoitsijan rakennusaikainen virhevastuu on tuottamuksesta riippumatonta vastuuta ja todistustaakka rakennusvirheiden tai puutteiden olemassaolon toteennäyttämisestä kuuluu pääsääntöisesti tilaajalle.<sup>205</sup> Mikäli tilaaja onnistuu edukseen esittämään riittävästi näyttöä siitä, että urakoitsijan työntulos on fyysisiltä ominaisuuksiltaan sopimusasiakirjojen määräysten vastainen ja poikkeaa näin ollen tilaajan edellyttämästä virheettömästä suorituksesta tilaajan kannalta negatiivisella tavalla, on urakoitsija lähtökohtaisesti velvollinen kustannuksellaan korjaamaan virheet tai puutteet YSE 27.1 §: ssä edellytetyllä tavalla. Urakoitsijan velvollisuus korjata omalla kustannuksellaan työntuloksessa olevat virheet ja puutteet on siis tuottamuksesta riippumatonta toisin kuin vahingonkorvausvelvollisuus. Korjausvelvollisuuden ensisijaisena funktiona on näin ollen alkuperäisen ja sopijapuolien yhteiseen tahtoon perustuvan sopimuksenmukaisen suorituksen varmistaminen ja näin ollen osaltaan edelleen sopimustasapainon säilymisen varmistaminen rakennusurakkasopimuksesta johtuvassa sopijapuolien välisessä oikeussuhteessa.<sup>206</sup>

Toisena vaihtoehtona sopimuksen mukaisen suorituksen varmistamiseksi tilaajalla on käytettävissä

---

203 Laine 1993, s. 150. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 129.

204 Halila – Hemmo 2008, s. 78. Erma 191976, s. 138. Laine 1993, s. 135–136.

205 Hemmo 2003b, s. 132. Erma 1974, s. 70. Laine 1993, s. 140.

206 Erma 1976b, s. 133–134. Laine 1993, s. 140.



sään urakoitsijan velvoittaminen korvaamaan virheet tai puutteellisuudet uudella korvaavalla luontoissuorituksella. Hemmo erittelee luontoissuoritusvaatimuksen ja korjausvaatimuksen esittämisen edellytykset siten, että luontoissuoritusvelvollisuus tulee kyseeseen lähinnä niissä tilanteissa, joissa urakoitsija ei ole täyttänyt sopimusvelvoitteitaan lainkaan tai suoritus on niin vakavasti virheellinen, että sitä on perusteltua tarkastella pikemminkin viivästyistä kuin virhevastuuta koskevien vakiosopimusehtojen määräysten mukaan. Lähtökohtaisesti urakoitsijan korjausvelvollisuus ja -oikeus koskevat vain niitä suoritushäiriötilanteita, joissa virheen oikaisu korjaamalla ylipäätään tulee kyseeseen.<sup>207</sup>

Teettotuomion muodossa toteutettava urakoitsijan vastuulle kuuluvien korjaustoimenpiteiden suorittaminen on käytännössä usein vain teoreettinen vaihtoehto ja yleisimmin rakennusaikaisten virheiden korjauksessa turvaudutaan rahakorvauksen muodossa tapahtuvaan sopimuksesta johtuvien velvoitteiden ja oikeuksien tasapainottamiseen. Viimeksi mainitussa vaihtoehdossa korjaustyöt ja niihin liittyvä suunnittelu teetetään urakoitsijan kustannuksella tilaajan ja urakoitsijan alkuperäiseen sopimukseen nähden ulkopuolisella urakoitsijalla. Em. ratkaisuvaihtoehtoa tulee pitää kuitenkin viimesijaisena vaihtoehtona rakennusvirheiden poistamiseksi tai korjaamiseksi. Tätä näkökantaa tukevat muun muassa urakoitsijalle asetettu ensisijainen korjaamisoikeus ja yleiset sopimusoikeudelliset näkökohdat urakoitsijan positiivisen sopimusedun turvaamiseksi. Teettotuomiota harkittaessa tulee huomioon ottaa myös käytännölliset näkökohdat, joiden mukaan tilaajan alkuperäisellä sopijapuolena olevalla urakoitsijalla on lähtökohtaisesti parhaat edellytykset ja mahdollisuudet toteuttaa korjaustyöt ja niihin liittyvä suunnittelu kokonaistaloudellisesti tarkastellen optimaalisella tavalla.<sup>208</sup>

Siltä osin kuin tilaajalla on käytettävissä olevan organisaationsa ja resurssiensa puitteissa mahdollisuuksia suorittaa itse tarvittavat korjaustyöt, voidaan tilaajalla katsoa olevan tällainen oikeus, ainakin niissä tilanteissa, joissa urakoitsija kieltäytyy korjaustöiden suorittamisesta tai urakoitsija muutoin esim. maksuvaikeuksien tai muiden taloudellisten syiden johdosta osoittautuu todennäköisesti kykenemättömäksi suoriutumaan niistä. YSE 91 §: n määräys kuitenkin käytännössä rajoittaa em. tilaajan omaa korjaus- tai ulkopuolisella taholla teetetävää korjauttamisoikeutta. Em. mainitun määräyksen mukaan tilaajalla on oikeus korjata urakoitsijan laiminlyönti vasta sen jälkeen, kun

---

207 Hemmo 2003b, s. 205.

208 Laine 1993, s. 139–141.

urakoitsijalle on siitä ilmoitettu ja korjaamisen suorittamiseksi asetettu tai sovittu kohtuullisen pituinen määräaika on kulunut umpeen.<sup>209</sup>

Korjaustöistä aiheutuvat alkuperäiset rakennuskustannukset ylittävät menot kohdistetaan urakoitsijan vastattavaksi samoin kuin siinä tapauksessa, että korjaustyöt ja siihen liittyvän suunnittelun olisi suorittanut alkuperäiseen sopimukseen nähden ulkopuolinen taho. Urakoitsijan on tuottamuksestaan riippumatta vastuussa tilaajalle em. menettelyn seurauksena syntyneistä ylimääräisistä kustannuksista. Tilanne on sama myös silloin kun rakennustyö on sovittu suoritettavaksi noudattamatta rakennusalan vakiosopimusehtojen määräyksiä. Urakoitsijan korjaamisvelvollisuus ja tilaajalla oleva oikeus teettämiskorvaukseen perustuvat näin ollen viime kädessä velkasuhdetta koskeviin yleisiin varallisuus- ja sopimusoikeudellisiin periaatteisiin.<sup>210</sup>

Urakoitsijan velvollisuus korjata kustannuksellaan rakennuskohde sopimuksenmukaista suoritusta vastaavaksi koskee pääsääntöisesti kaikkia vastaanottotarkastuksen yhteydessä havaittuja virheitä ja puutteita. Urakoitsijan korjaamisvelvollisuus on samalla urakoitsijalle kuuluva oikeus, jonka voidaan sanoa olevan ensisijainen suhteessa tilaajan oikeuteen teettää korjaus alkuperäiseen sopimukseen nähden ulkopuolisella taholla.<sup>211</sup> Urakoitsijan pääsääntöisen korjausoikeuden ensisijaisena tarkoituksena on suojata rakennusvirheistä vastuussa olevaa urakoitsijaa teettämiskorvauksesta aiheutuvista usein huomattavan korkeiksi nousevilta ylimääräisiltä taloudellisilta kustannuksilta sekä osaltaan varmistaa korjaustyön onnistuminen mahdollisimman suurella todennäköisyydellä.<sup>212</sup> Laineen mukaan YSE 27 §: ssä käytettyä ilmaisua, ”korvattava uudella suorituksella”, tulee tulkita siten, että urakoitsijan korjausvelvollisuus voi tosiasiallisesti muodostua laajemmaksi kuin pelkästään havaitun virheen korjaaminen edellyttäisi. Em. näkökannan mukaan urakoitsijan korjausvelvollisuus kattaa myös virheellisen työntuloksen tai sen osan purkamisen sekä uudelleen rakentamisen sopimusasiakirjojen määräyksiä vastaavaksi.<sup>213</sup>

---

209 Laine 1993, s. 149 ja 215.

210 Laine 1993, s. 150–156. Erma 1991, s. 113–114.

211 Klementjeff 2013, s. 92. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 129.

212 Erma 191976, s. 134–135. Laine 1993, s. 151 ja 200.

213 Laine 1993, s. 141. Korjauskustannusten kohtuuttomuuden osalta ks. Ibid, s. 186. Urakoitsijan laaja-alaista korjausvelvollisuutta ilmentää muun muassa ratkaisu KKO 2001:14, jossa urakoitsijan katsottiin vastaavan myös omaa suoritustaan laajemmista toisen urakoitsijan työntuloksen purku- ja uudelleenrakentamiskustannuksista. Ks. Hemmo – Halila 2008, s. 80. Oksanen – Laine – Kaskiario 2010, s. 136.

### 3.3.2. Arvonalennus

Urakoitsijan tilaajan hyväksi suorittama arvonalennus liittyy lähinnä sellaisiin liikavaikeustilanteisiin rinnastettavissa oleviin tilanteisiin, joissa urakoitsijan rakennusvirheen tai puuttuvaan suoritukseen korvaava luontoissuoritus tai muut korjaamistoimenpiteet muodostuisivat kustannuksiltaan kohtuuttomiksi, eikä rakennusvirheiden tai puutteiden oikaisemista ole pidettävä välttämättömänä. Edellä mainitun kaltaisten tilanteiden yhteydessä tulee tapauskohtaiseen harkintaan perustuen punnita virheiden ja mahdollisten puutteiden tilaajalle aiheuttamaa haittaa niiden korjaamisella tai korvaamisella saatavaan hyötyyn sekä toisaalta tällaisten oikaisemistoimenpiteiden suhdetta niistä urakoitsijalle aiheutuviin lisäkustannuksiin.<sup>214</sup> Luonnollisesti urakoitsijalle alun alkujaan sovittua vastasuoritusta vähentävä arvonalennus tulee käytettäväksi myös niissä tilanteissa, joissa rakennusvirheiden korjaaminen on rakennusteknisesti mahdotonta tai muista käytännön syistä johtuen epätar koituksenmukaista.<sup>215</sup>

Asiallisesti arvonalennusta vastaa tilaajan oikeus pidäytyä omasta vastasuorituksestaan urakoitsijan työntuloksessa havaittuja virheitä vastaavalta osalta. Arvonalennus ei ole korvausta tilaajalle, vaan ainoastaan yksi keino turvata sopimussuhteista seuraavien velvoitteiden ja oikeuksien välinen korrelaatio. Tästä johtuen arvonalennuksena tapahtuva urakoitsijan hyvitys tilaajalle on tuottamuksesta riippumaton virhevastuun seuraamus.<sup>216</sup> Lähtökohtaisesti korjaamisvelvollisuutta tulee pitää urakoitsijan rakennusaikaisen virhevastuun ensisijaisena toteuttamismuotona ja arvonalennus on tähän nähden myös YSE:n systematiikassa toissijainen keino rakennusvirheiden tai puutteiden poistamiseksi. Käytännössä tyypillisimpiä arvonalennuksen soveltamistilanteita rakennusurakassa ovat julkisivujen rappaukseen ja maalaukseen liittyvät vaikeasti korjattavissa olevat ulkonäkövirheet.<sup>217</sup>

Arvonalennusvaatimus samoin kuin urakoitsijan korjausvelvollisuus tai uuden korvaavan suoritukseen tekeminen liittyvät ajallisesti pääsääntöisesti rakennuskohteen vastaanottovaiheeseen, jolloin tilaajan tulee tarkastaa urakoitsijan suorituksen oikeellisuus ja tehdä tarvittaessa tarpeelliset huomautukset ja reklamaatiot urakoitsijalle havaitsemistaan virheistä ja puutteista. YSE 71.7 §: n mu-

---

214 Nystén-Haarala 2013, s. 261–262. Laine 1993, s. 180. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 138. Erma 1974, s. 358–359.

215 Laine 1993, s. 180.

216 Halila – Hemmo 2008, s. 83. Erma 1974, s. 70–71. Hemmo 2003b, s. 177. Laine 1993, s. 213.

217 Laine 1993, s. 188–190 ja 214.

kaan sopijapuolien on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimukset perusteiltaan yksilöityinä muun muassa rakennusvirheiden osalta viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Mikäli tilaaja laiminlyö em. reklamaatiovelvollisuutensa esittämisen määräajassa, on siitä seuraamuksena tilaajan vaatimusten prekludoituminen vastaavilta osin.<sup>218</sup>

### 3.3.3. Vahingonkorvaus

Korvausoikeuden johtavan periaatteen mukaisesti vahinkojen korvaamista on pääsääntöisesti pidettävä poikkeuksellisenä.<sup>219</sup> Lähtökohtaisena olettamana vallitsee tällöin se, ettei vahinkoa ole syntynyt ja päinvastaisen kannan esittäneen vahingonkäräjän on tällöin kyettävä esittämään edukseen näyttöä hänen kannaltaan haitallisena pidettävän vahingon olemassaolosta. Vahingon korvauskelpoisuus edellyttää siten ensinnäkin luonnollisesti todettavissa olevan vahingon syntymistä. Tämän lisäksi vahingon korvauskelpoisuus edellyttää korvausvelvollisuuden justifioivan oikeudellisen perusteen eli vastuuperusteen sekä oikeudellisesti riittävän syy-yhteyden olemassaoloa.

Rakennusurakkaa koskevissa riidoissa vahingonkorvausvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä oleva vastuuperuste voi perustua lähtökohtaisesti joko ekskulpaatio- tai kontrollivastuuseen.<sup>220</sup> Tiettyissä erityisen riskialttiissa rakennustöissä kuten esimerkiksi räjäytystöiden osalta urakoitsijan vastuu vahingoista voi perustua myös ns. ankaraan eli tuottamuksesta riippumattomaan vastuuseen. Vastuu räjäytys- yms. töiden yhteydessä syntyneiden vahinkojen korvaamisesta perustuu pitkälti oikeuskäytännön luomaan linjaukseen.<sup>221</sup> Edelleen vahinkotapahtuman ja sen vahingonkäräjälle aiheuttamien negatiivisten seuraamusten korvauskelpoisuudelle on asetettu tiettyjä erityisvaatimuksia, joiden perusteella kaikkia mahdollisia tai ajateltavissa olevia vahinkoja ei voida pitää korvausvelvollisuuden alaan kuuluvina vahinkoina. Muun muassa vaikeasti ennakoitavissa olevat ja normaalien vahingontorjuntatoimenpiteiden ulottumattomissa olevat ns. Force Majeure -tyyppiset vahinkotilanteet kuuluvat tähän ryhmään.

Korvausoikeuden yleisten oppien mukaisesti vahingot on tapana jakaa välittömiin ja välillisiin va-

---

218 Laine 2005b, s. 121–122. Hemmo 2004, s. 21.

219 Virtanen 2011, s. 37.

220 Virtanen 2011, s. 263. Klementjeff 2013, s. 77.

221 Halila – Hemmo 2008, s. 83–84. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 165.

hinkoihin tai menetyksiin. Toisena luokitteluperusteena voidaan käyttää jakoa henkilö-, esine- ja varallisuusvahinkoihin. YSE -ehtojen systematiikassa rakennusvirheiden aiheuttamia vahinkoja ei ole luokiteltu em. kategorioihin ja virhevastuu on lähtökohtaisesti kattavaa ja ankaraa käsittäen niin välittömien kuin välillistenkin vahinkojen täysimittaisen korvausvelvollisuuden.<sup>222</sup> Kolmannelle taholle aiheutettujen vahinkojen korvaamista koskeva menettely on sen sijaan YSE -ehdoissa eriytetty sopijapuolelle aiheutettujen vahinkojen sopimusperusteisesta korvaamisvelvollisuudesta, jolloin sovellettavaksi tulevat sopimuksenulkoisen vastuun periaatteet.

Sopimuksenulkoista vastuuta koskeva YSE 31 § sisältää määräyksen urakoitsijan vastuusta omaan sopijapuoleen nähden ulkopuoliselle taholle aiheutettujen vahinkojen korvaamisesta. Po. määräyksen mukaan urakoitsijan vastuu suhteessa kolmannelle henkilölle aiheutettujen vahinkojen korvaamisessa on vahingonkorvauslaissa säänneltyä deliktiperusteista tuottamusvastuuta. Urakoitsija ei näin ollen vastaa urakkasopimukseen nähden ulkopuolisen tahon kärsimistä vahingoista siltä osin kuin urakoitsijan syyllistymistä tuottamukselliseen menettelyyn ei voida vahingonkärsijän toimesta osoittaa olleen olemassa. YSE 31 §: n mukaan urakoitsija vastaa kuitenkin ns. ankaran vastuuperusteen mukaisten vahinkojen korvaamisesta kolmannelle henkilölle tuottamuksesta riippumatta.

Rakennusvirheiden johdosta syntyvät menetykset ja ylimääräiset kustannukset ovat pääsääntöisesti välittöminä pidettäviä esine- ja varallisuusvahinkoja. Yleisimmät rakennusvirheiden aiheuttamat ja korvausvastuun synnyttävät välittömät vahingot ovat erinäiset korjauskustannukset sekä niihin liittyvät tutkimus- ja suunnittelukustannukset.<sup>223</sup> Ratkaisussa KKO 1980 II 49 oli osaltaan kysymys muun muassa välittöminä vahinkoina pidettävien rakennusvirheen tutkimuskustannusten kohdentamisesta tilaajan ja urakoitsijan välillä. Ratkaisun perustelujen mukaan urakoitsijan oli vastattava tutkimuskustannuksista, koska ne olivat olleet välttämättömiä vahingon laajuuden selvittämiseksi sekä vahingon aiheuttaneiden rakennusvirheiden asianmukaisen korjaustyön suorittamiseksi.<sup>224</sup>

Rakennusurakkariitojen yhteydessä esitettävät välillisiin vahinkoihin perustuvat vahingot lienevät sitä vastoin harvinaisempia, käsittäen tällöin yleensä rakennuksen käyttöönoton viivästyisestä johtuvien vahinkojen, kateostojen ja muiden em. tyyppisten menetysten kaltaisia vahinkoja. Välilli-

---

222 Klementjeff-Sarasma 2005, s. 119.

223 Laine 2005a, s. 174. Hemmo 2003b, s. 175.

224 Laine 1993, s. 166–167.

sinä vahinkoina pidettävänä menetyksinä korvattaviksi saattavat mahdollisesti muodostua myös esimerkiksi liikevaihdon vähentymisen tai keskeytymisen johdosta syntyneet vahingot. Tämän lisäksi välillisiksi vahingoiksi voidaan lukea kuuluvaksi saamatta jäänyt liikevoitto.<sup>225</sup> Korvausoikeutta rajoittavan keskeisen periaatteen mukaisesti välillisten vahinkojen korvauskelpoisuus on kuitenkin poikkeuksellista ja edellyttää siten välittömistä vahingoista poiketen erityisiä perusteita korvausvastuun syntymiselle. Yhtenä perusteluna välillisten vahinkojen korvattavuudelle voidaan esittää vahingonaiheuttajan tuottamuksellinen menettely tai laiminlyönti.<sup>226</sup>

Oman haasteellisuutensa vahingon korvattavuudelle asettavat myös todistustaakkaa koskevat säännökset sekä korvausoikeuden systematiikasta johtuen näihin säännöksiin liittyvät eroavuudet. Käännettyä todistustaakkaa sovelletaan lähtökohtaisesti silloin, kun kyseessä on sopimusperusteisen vastuun tilanne. Sopimuksenulkoisen vastuun kohdalla sitä vastoin pääsääntönä on vahingonkärsijän näyttövelvollisuus häntä kohdanneesta vahingosta sekä vahingonaiheuttajan tuottamuksellisen toiminnan tai laiminlyönnin syy-yhteydestä suhteessa vahingonkärsijän toteennäyttämiin vahinkoihin. Näiden kahden pääasiallisen vastuumuodon väliin sijoittuu vielä harmaana alueena ns. hybridi-vastuun tilanne, jonka tunnusmerkistö rakentuu samanaikaisesti sekä sopimuksenulkoisen että sopimusperusteisen vastuun tunnusomaisten ominaispiirteiden varaan.<sup>227</sup>

Sopijapuolten vastuun sisällöstä rakennusurakassa määrätään YSE 25 §: ssä, joka määrittelee samalla urakoitsijan sopimusperusteisen vahingonkorvausvelvollisuuden lähtökohdat. Urakoitsijan velvollisuus korvata rakennusvirheiden aiheuttamat vahingot tilaajalle perustuu sopimuksesta johtuvaan tuottamusvastuuseen, jota koskevaa omaa kirjoitettua lakiin perustuvaa säädöstä ei sisälly Suomen voimassa olevaan lainsäädäntöön.<sup>228</sup> Rakennusurakassa kuten sopimusoikeudessa yleensäkin tuottamus oletetaan eli presumoidaan rakennus- ja takuuaikeisten virheiden osalta urakoitsijan suorituksesta johtuvaksi.<sup>229</sup>

Presumoidulla tuottamusvastuulla tarkoitetaan sitä, että tilaajan tulee osoittaa virhe tai puutteelli-

---

225 Klementjeff-Sarasma 2005, s. 119.

226 Virtanen 2011, s. 276. Hemmo 2003b, s. 175.

227 Virtanen 2011, s. 277–283. Neuvotteluvastuun alaan kuuluvista vastuutyypeistä ks. Hemmo 1998, s. 35–36. Vuorijoki 2007, s. 47. Virtanen 2011, s. 264–266. Hemmo 2004, s. 14–17.

228 Klementjeff 2013, s. 79. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 128. Erma 1974, s. 70–71.

229 Erma 1991, s. 114. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 118.

suus urakoitsijan suorituksessa. Lisäksi korvausvastuun syntyminen edellyttää tilaajan näyttämää virheen aiheuttamaa vahinkoa sekä näiden välillä havaittavissa olevaa riittävää syy-yhteyttä. Takuuajan jälkeistä aikaa koskevan virhevastuun osalta todistustaakka on puolestaan asetettu tilaajalle. Tämä johtuu osaltaan siitä, että YSE 30 §: ää voidaan pitää olennaisesti ja merkittävällä tavalla urakoitsijan virhevastuuta rajoittavana sopimusehtona.<sup>230</sup> Rakennusurakkaa käsittelevässä kirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen mukaan, jo lievänkin tuottamuksen olemassaolo voi perustaa urakoitsijalle vahingonkorvausvelvollisuuden.<sup>231</sup>

Sopimusperusteisesta eskulpaatiovastuusta seuraa urakoitsijalle puolestaan velvollisuus näyttää hänen puolellaan lähtökohtaisesti oletetun tuottamuksen puuttuminen.<sup>232</sup> Valittu ns. käännettyyn todistustaakkaan perustuva todistelu palvelee rakennusurakan käytännön ja prosessiekonomian tarpeita, koska urakoitsijalla itsellään on yleensä parhaat mahdollisuudet esittää näyttöä omasta huolellisuudestaan ja asiantuntijuudestaan virheellisten tai puutteellisten suoritusten osalta. Käytännössä tilaajan on hyvin vaikeaa, ellei lähes mahdotonta, rakennustöiden huolellisesta valvonnasta huolimatta, esittää näyttöä urakoitsijan tuottamuksellisesta menettelystä. Mikäli urakoitsijalta kuitenkin estetään tai evätään mahdollisuudet ottaa selkoa rakennusvirheistä ja niiden syntymiseen mahdollisesti vaikuttaneista tekijöistä tai olosuhteista, saattavat urakoitsijan mahdollisuudet puhdistautua sopimuksesta seuraavasta tuottamusvastuusta olennaisesti heiketä. Tällöin muun muassa tapauskohtaiseen harkintaan perustuen saattaa tulla aiheelliseksi soveltaa ns. normaalia vahingonkorvauslain mukaista kantajan eli vahingonkärsijän puolella olevaa todistustaakkasäännöstä.<sup>233</sup>

Urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuus on lähtökohtaisesti täysimääräistä sopimusvastuuta, eikä urakoitsijan velvollisuus korvata tilaajalle velvollisuuksiensa laiminlyönnistä tai virheellisen täyttämisen johdosta syntyneet vahingot rajoitu tilaajan urakoitsijalle maksamaan urakkahintaan, elleivät sopijapuolet ole siitä erikseen urakkasopimuksessa määränneet. YSE -ehdoista poiketen rakennusalan sopimuskäytännössä yleisesti käytettäviin vakiosopimusehtoihin liittyvä korvausvastuun enimmäismäärää rajoittava ehto sisältyy muun muassa konsultti- ja suunnittelutoiminnassa käytettäväksi tarkoitettuihin vakiosopimusehtoihin KSE 2013 (RT 13–11143).

---

230 Laine 1993, s. 235.

231 Klementjeff 2013, s. 77.

232 Laine 1993, s. 135–136 erityisesti välitystuomio 11/1980 H.

233 Laine 1993, s. 138. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 147.

Ratkaisussa KKO 2003:26 jouduttiin sopimuksen tulkinnan avulla ottamaan kantaa muun muassa siihen kysymykseen oliko tilaajana olleen seurakunnan ja rakennuttamis- ja valvontatehtävien suorittamisesta vastuussa olleen konsulttiyhtiön välillä katsottava sovitun vahingonkorvausvelvollisuuden enimmäismäärästä siten, että sopijapuolien tarkoituksena oli sivuuttaa sopimuksen tekemisen aikana voimassa olleiden KSE 83 -ehtojen korvausvastuuta rajoittava ehto. Perusteluissaan korkein oikeus katsoi, muun muassa sopimuksen sanamuodosta poikkeavan tulkinnan perusteella, että tilaajan vilpittömyyttä mieltä ja perusteltuja odotuksia tuli suojata siten, että konsulttiyhtiön ottaman vakuutuksen korvauksen enimmäismäärää koskeneen ehdon katsottiin muodostavan samalla konsulttiyhtiön vahingonkorvausvastuun enimmäismäärän KSE 83 -ehtojen toissijaisesta vastuunrajoituslauksesta poiketen.

Korkein oikeus päätyi em. ratkaisun osalta, konsulttiyhtiön esittämästä vastakkaisesta näkemyksestä huolimatta, tukemaan tilaajan kantaa muun muassa siitä syystä, että sopimuksen sisällön arvioimiseen tarvittavan asiantuntemuksen ja informaation voitiin katsoa olleen olennaisella tavalla epäsymmetrisesti jakautunutta sopijapuolien päättäessä sopimuksesta. Muun muassa tästä syystä tulee tiedoiltaan ja taidoiltaan heikompaa sekä perustelussa vilpittömässä mielessä ollutta sopijapuolta suojata. Ratkaisua voidaan perustella myös yleisellä sopimusoikeudellisella tulkintaperiaatteella, jonka mukaan vastuuta rajoittavaa sopimusehtoa tulee lähtökohtaisesti tulkita suppeasti.<sup>234</sup>

Täyden korvauksen periaatteen mukaisesti urakoitsijan tulee korvata tilaajalle kaikki vahingot jotka aiheutuvat urakoitsijan vastuulla olevien velvollisuuksien laiminlyönneistä tai virheellisestä täyttämisestä, riippumatta siitä onko tällaisia vahinkoja pidettävä välittöminä tai välillisinä.<sup>235</sup> Edellä lausutusta seuraa se, että myös sivuvelvoitteen laiminlyönnin tai virheellisen täyttämisen johdosta tilaajalla on oikeus kohdistaa vahingonkorvausta koskeva vaatimus urakoitsijaa kohtaan, vaikkei itse sivuvelvollisuuden luontoistytäntöönpanoa koskevaa kannetta olekaan mahdollista itsenäisesti oikeudessa ajaa.<sup>236</sup>

Urakoitsijan lähtökohtaisesti ankaraa vahingonkorvausvastuuta omien töiden ja toimenpiteiden sopimuksenmukaisuudesta laajentaa edelleen YSE 24.3 §: n määräys urakoitsijan vastuusta siltä osin

---

234 Vuorijoki 2007, s. 52–54. Laine 1993, s. 61–62.

235 Sipilä 2013, s. 126–127. Liuksiala – Stoor 2014, s. 65 ja 131.

236 Norros 2012, s. 135. Virtanen 2011, s. 268.



kuin urakoitsija on käyttänyt täytäntöönpanoapulaisia ja asiantuntijoita omien sopimusvelvoitteiden täyttämisen yhteydessä. Em. määräyksen mukaan urakoitsijan käyttämien alaisten ja asiantuntijoiden viaksi luettavat virheet ja laiminlyönnit samaistetaan urakoitsijaan, jolloin tilaaja voi näin halutessaan kohdistaa korvausvaateensa suoraan urakoitsijaan eli välittömään omaan sopijapuoleensa. Lähtökohtaisesti urakoitsijalla on velvollisuus noudattaa huolellisuutta aliurakoitsijoiden ja -hankkijoidensa valinnassa.<sup>237</sup> Urakoitsijan vastuusta vapauttavaksi seikaksi ei pääsääntöisesti kuitenkaan riitä pelkästään huolellisuuden osoittaminen alaisten ja asiantuntijoiden valinnassa tai em. itsenäisten toimijoiden töiden ja toimenpiteiden huolellinen valvonta.<sup>238</sup> Oman organisaationsa tai muun vastuupiirinsä ulkopuolisen tahon toimenpiteisiin tai töihin liittyvää valvontavelvollisuutta urakoitsijalla ei kuitenkaan luonnollisesti ole, ellei siitä ole sopijapuolien välillä nimenomaisesti toisin sovittu.<sup>239</sup>

Viivästystilanteiden osalta urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuus voi tietyissä tilanteissa kuitenkin muodostua valitusta viivästyssakkoehdon soveltamisalaa koskevasta tulkintakannanotosta riippuen virhevastuun yhteydessä konkretisoituvasta korvausvelvollisuudesta poikkeavaksi. Mikäli urakoitsija viivästyy omassa suorituksessaan, sovelletaan ensisijaisesti vakiosopimusehtojen viivästyssakkoa koskevaa määrystä, ellei siitä ole sopijapuolien välisellä sopimuksella nimenomaisesti poikettu.<sup>240</sup> Rakennuskohteen luovutusajankohdan viivästyminen ja siitä johtuva rakennuksen käyttötarkoituksen estyminen voivat merkitä rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen tilaajan kannalta huomattavina pidettäviä menetyksiä ja vahinkoja.

Ongelmalliseksi tilanne muuttuu silloin kun urakoitsijan viivästys ylittää kestoltaan pitemmän ajan kuin YSE 18 §: ssä säädetyn 50 tai 75 työpäivää. Saarnilehdon mukaan tilaajalla ei ole oikeutta vaatia urakoitsijalta tämän viivästyksen perusteella sopimussakon lisäksi vahingonkorvausta. Muualla rakennusoikeutta käsittelevässä kirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen mukaan urakoitsijan viivästysvastuu erityisesti vahingonkorvausvastuun osalta voi muodostua huomattavasti ankarammaksi. Tämä ristiriitaisuus urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuuden laajuudesta johtuu vakiosopimusehtojen tulkinnasta, jonka mukaan muun muassa Liuksiala katsoo urakoitsijan olevan periaatteessa täysimääräisessä vastuussa tilaajaa kohtaan sopimussakkoajan jälkeiseltä ajalta kaikista tilaa-

---

237 Laine 2005a, s. 175.

238 Virtanen 2011, s. 272.

239 Laine 1993, s. 116.

240 Sipilä 2013, s. 126.

jan kärsimistä vahingoista yleisten sopimusvastuun mukaisten periaatteiden mukaisesti.<sup>241</sup>

Urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuus ei rajoitu ajallisesti käsittämään vain rakennusaikana havaittujen vahinkojen korvaamista, vaan vahingonkorvausta koskevat YSE -ehtojen määräykset ja yleiset sopimusoikeudellisen vastuun periaatteet voivat tulla sovellettavaksi niin takuuajasta kuin takuuajan jälkeen havaittujen vahinkojen korjaus-, suunnittelu- yms. toimenpiteiden yhteydessä.<sup>242</sup>

Vahingonkorvausvelvollisuus ei ole myöskään sellainen yksin eksklusiivinen oikeuskeino, joka sulkisi kategorisesti muiden käytettävissä olevien sopimustehosteiden tai sanktioiden käyttämisen tilaajan keinovalikoimien ulkopuolelle sopimusrikkomus tai -häiriötilanteissa. Näin ollen urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuus voi aktualisoitua samanaikaisesti myös muiden urakoitsijaan kohdistettavien sanktioiden yhteydessä, kuten esimerkiksi korjaamisvelvollisuuden ja purkuoikeuden käyttämisen yhteydessä.<sup>243</sup>

Tilaajan käytettävissä olevat oikeuskeinot sekä rakennusurakka sopimustyyppinä ja vakiosopimusehtojen erityispiirteiden vaikutus huomioon ottaen, jäänee vahingonkorvaus käyttöalaltaan rakennusurakkariidoissa lopulta kuitenkin melko marginaaliseksi ilmiöksi. Käytännössä tilaajan ja urakoitsijan oikeussuhteesta johtuvat velvoitteiden, vastuiden ja oikeuksien epäsymmetrisyys on yksinkertaisempaa ja kokonaistaloudellisesti kustannustehokkaampaa oikaista esimerkiksi lisä- ja muutostöiden yhteydessä sovittavilla urakoitsijalle myönnettävillä lisäkorvauksilla tai lisäajalla suhteessa alkuperäiseen sovittuun urakka-aikaan. Myös urakkahinnan alentaminen on usein yksinkertaisempi vaihtoehto vahingonkorvausvaatimuksen esittämiseen nähden, muun muassa siihen liittyvien prosessuaalisten etujen johdosta. Tämän lisäksi hinnanalennusvaatimus voidaan esittää urakoitsijan tuottamuksesta riippumatta. Toisaalta vahingonkorvaus on usein vartenotettava sanktio urakkasopimuksen purkamisen yhteydessä, sekä silloin kun urakoitsija kieltäytyy perusteettomasti korjaamisvelvollisuudestaan.<sup>244</sup>

---

241 Liuksiala – Stoor 2014, s. 122–123. Sipilä 2013, s. 124–125. YSE -ehtojen viivästystä ja vastuun sisältöä koskevien ehtokohtien keskinäistä suhdetta koskevien eri tulkintavaihtoehtojen mukaan urakoitsijan viivästysvastuu voi muodostua erilaiseksi sopimussakkoa koskevan määräajan jälkeiseltä ajalta. YSE -ehtojen 18 §: n viivästyssakkoa ja vastuun sisältöä koskevan YSE 25 §: n keskinäisestä suhteesta ks. Saarnilehto 2009b, s. 523–539, erityisesti s. 530–531, jossa pohditaan viivästystä koskevan vastuun toisistaan poikkeavaa kahta eri tulkintavaihtoehtoa – vastuunrajoituksen syrjäytymistä kokonaisuudessaan tai sen jäämistä voimaan.

242 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 129.

243 Erma 1976a, s. 69–70, 116 ja 138. Junnonen 2009, s. 103.

244 Liuksiala – Stoor 2014, s. 137. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 136.

Vahingonkorvauksella on edellä lausutuista huomioista huolimatta edelleen kiistatta oma tehtävänsä rakennusurakkasopimusoikeudessa, mutta ensisijaisena ja tärkeimpänä urakoitsijan virhevastuun toteuttajana sitä voitaneen todennäköisesti käyttää vain poikkeuksellisinä pidettävien erityisiä korvausoikeuden ensisijaisuutta puoltavien yksittäistapausten kohdalla. Vahingonkorvausvelvollisuus tulee siis jatkossakin asemoida tilaajan käytettävissä olevat muut oikeuskeinot huomioon ottaen toissijaiseksi seuraamukseksi suhteessa urakoitsijan korjausvelvollisuuteen tai hinnanalennukseen silloin kun urakoitsijan sopimusvelvoitteiden rikkominen ilmenee rakennusvirheinä tai muina tilaajan kannalta epäedullisina pidettävänä sovitun laatutason alentumisina.

#### *3.3.4. Urakkasopimuksen purkaminen*

Tilaajan käytettävissä olevista oikeusseuraamuksista urakoitsijan syyksi luettavien rakennusvirheidен osalta viimesijaisin ja vaikeimmin täyttyvä sanktio on tilaajan purkuoikeuden käyttäminen. Käytännössä urakkasopimuksen purkaminen on mahdollista vain rakennusaikana, ja tällöinkin vain urakoitsijan tuleviin suorituksiin nähden. Lisäksi rakennusurakoissa lähes poikkeuksetta käytettävä takuuehto rajoittaa tilaajan mahdollisuuksia purkaa sopimus. Tämä johtuu lähinnä siitä, että urakoitsijalla on rakennusvirheidен korjaamisvelvollisuuden ohella myös oikeus korjata virheet siten, että työntulos voidaan saattaa urakkasopimuksen mukaiseen kuntoon. Tällaista rakennusurakkasopimusoikeudesta seuraavaa purkuoikeuden erityispiirrettä voidaan perustella muun muassa sillä käytännön reaalilla argumentilla, ettei rakennuskohteen valmistumisen ja vastaanottamisen jälkeen rakennusosia voida enää irrottaa siten, että niitä olisi jälleenmyyntiarvoa tai että niitä voitaisiin vielä uudestaan käyttää muussa rakennuskohteessa.<sup>245</sup>

Lähtökohtaisesti tilaajan purkuoikeuden käyttäminen edellyttää urakoitsijan puolelta olennaista sopimusrikkomusta. Mikäli tilaajalta myöhemmin havaitaan puuttuneen oikeus purkaa urakkasopimus, saattaa siitä olla seurauksena urakoitsijan tilaajaan kohdistama huomatta vahingonkorvausvaatimus. Tällöin korvattavaksi tuleva vahinko sisältää sopimuksen täyttämättä jäämisen johdosta saamatta jääneen voitto-osuuden korvaamisen eli ns. positiivisen sopimusedun. Muun muassa em. syiden johdosta tilaajan taholta tapahtuva todisteellinen ja kirjallisen muotovaatimuksen edellytykset

---

245 Laine 1993, s. 201–202. Kankainen – Junnonen 2005, s. 87–88.

täyttävä reklamointi urakoitsijan virheistä sekä niiden korjaamiseksi asetettavasta kohtuullisesta määräajasta, on tärkeää tilaajan sopimusoikeudellisten riskienhallinnan kannalta.<sup>246</sup>

Tilaajan reklamaatiovelvollisuudesta purkioikeuden käyttämisen yhteydessä on nimenomainen määräys YSE 78.2 §: ssä. Em. määräyksen mukaan tilaajan tulee ennen urakkasopimuksen purkamista reklamoida urakoitsijaa kirjallisesti. Ratkaisun KKO 1998:75 perustelujen mukaan kirjallisesta muotovaatimuksesta voidaan tiettyjen erityisten edellytysten vallitessa tarvittaessa myös poiketa. KKO: n perustelujen mukaan yhtenä tällaisena erityisenä ja tapauskohtaisesti huomioon otettavana edellytyksenä kirjallisen vaatimuksen sivuuttamiselle voitiin po. tapauksessa pitää urakoitsijan tietoisuutta siitä, että tilaaja tulee tulevaisuudessa mahdollisesti käyttämään purkioikeuttaan urakoitsijaan nähden.

## **4. Vastuu takuuajana**

### **4.1. Yleistä**

YSE -ehtojen mukaisen virhevastuun voidaan sanoa olevan ensisijaisesti takuuseen perustuvaa vastuuta.<sup>247</sup> Rakennuskohteelle tai sen osalle myönnettävän takuun pääasiallisena tarkoituksena on siten varmistaa urakoitsijan suorituksen virheettömyys sinä aikana jota takuun voimassaolo koskee. YSE 29.1 §: n mukaisesti urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on lähtökohtaisesti kaksi vuotta. Urakoitsijan takuuajaisen virhevastuun piiriin kuuluu näin ollen vastuu siitä, että suoritus täyttää määrältään ja laadultaan sekä muiden fyysisten ominaisuuksiensa osalta sopimusehtojen määräysten mukaiset vaatimukset koko takuuajan. Urakoitsijan takuuajaisen vastuun piiriin luetaan edelleen kuuluviksi myös lisä- ja muutostyöt.

Tavanomaisesti urakoitsijan takuuajan katsotaan alkavan YSE 29.4 §: n mukaan silloin, kun tilaaja ja urakoitsija yhteisesti toimittavat vastaanottotarkastuksen ja rakennuskohde tai sen osa hyväksytään vastaanotetuksi. Mikäli vastaanottotarkastusta ei sopijapuolien välillä sovita toimitettavaksi, alkaa urakoitsijan takuuajana sinä päivänä jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön. Muun muassa

---

246 Hemmo 2004, s. 21–22. Laine 1993, s. 149 ja 215. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 135.

247 Korhonen 1992, s. 208.

rakennuskohteilta lähtökohtaisesti vaadittavasta pitkästä käyttöiästä sekä niiden kestävyydelle ja virheettömyydelle asetettavista yleisistä vaatimuksista johtuen, YSE -ehtoja on luonnehdittu urakkasopimusoikeudellisessa kirjallisuudessa takuukeskeisiksi vakiosopimusehdoiksi.<sup>248</sup>

Tarvittaessa sopijapuolet voivat sopia takuuajan pituudesta YSE 29.1 §: stä poiketen, urakkasopimukseen otettavalla takuuajan pituutta koskevalla erityisellä määräyksellä. Näin ollen urakoitsijan takuuaikaa voidaan sopijapuolien yhteisellä päätöksellä joko lyhentää tai pidentää vakiosopimusehtojen määrittelemästä lähtökohtaisesta kahden vuoden pituisesta määräajasta. Käytännössä useimmiten sivu- ja aliurakoitsijoiden erikoistöitä koskevissa urakkasopimuksissa käytetään yleisesti sellaista takuuaikaa koskeva ehto, joka merkitsee takuuajan pidentämistä muutoin voimassaolevasta kahden vuoden pituisesta määräajasta. Em. erikoistöitä ovat yleisesti muun muassa katto-, vedeneristys- ja julkisivurakenteita koskevat suoritukset.<sup>249</sup>

Yksi urakoitsijan takuuajan pituutta koskeva mielenkiintoinen erityiskysymys on se, voivatko sopijapuolet sitovasti päättää keskenään siitä, ettei urakkasopimukseen oteta lainkaan urakoitsijan takuuaikeista vastuuta koskevaa määräystä. Käytännössä tämä voisi merkitä urakoitsijan virhevastuun ajallisen keston muuttumista sekä tilaajan tarkastamisvelvollisuuden olennaista ankaroittamista rakennuskohteen tai urakkasuorituksen vastaanottamisen yhteydessä. Samalla urakoitsijan virhevastuun kestoa tulisi arvioida varallisuus oikeudellisten velvoitteiden vanhentumista koskevien säännösten eli velan vanhentumista koskevan lain (728/2003) ja muiden mahdollisesti täydentävien yleisten sopimusoikeudellista vastuun kestoa koskevien periaatteiden mukaan. Käytännössä yksinkertaisin tapa syrjäyttää takuuajan vastuuta koskeva ehto kokonaisuudessaan, on sopia rakennushanke toteutettavaksi noudattamatta YSE -ehtoja.<sup>250</sup>

Sopimusvapauden periaatteen mukaan keskenään tasavertaisten elinkeinotoimintaa harjoittavien sopijapuolien välisessä urakkasopimuksessa urakoitsijan takuuajan virhevastuun poistava sopimusehto saattaisi olla mahdollinen.<sup>251</sup> Urakoitsijan takuuajan vastuusta kokonaisuudessaan vapaut-

---

248 Haapio 2013a, s. 54.

249 Halila – Hemmo 2008, s. 80–81. Liuksiala – Stoor 2014, s. 139. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 138. Erma 1991, s. 103. Hakkarainen 1992, s. 48.

250 Liuksiala – Stoor 2014, s. 137. Laine 1993, s. 226–232. Sipilä 2013, s. 146. Lehto 2013, s. 284 ja 303–306. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 18, 137 ja 151.

<sup>251</sup> Liuksiala – Stoor 2014, s. 138. Lehto 2013, s. 306.

tavaa sopimusehtoa tuskin kuitenkaan tavanomaisen rakennuttamisen yhteydessä käytetään, sen urakoitsijan virhevastuuta kohtuuttomasti rajoittavan luonteen vuoksi. Käytännössä lienee, em. erikoistöitä lukuun ottamatta, urakoitsijan ja tilaajan välisissä urakkasopimuksissa useimmiten käytössä oleva urakoitsijan takuuajan pituutta koskeva ehto, joka määrittelee urakoitsijan takuuajan pituudeksi vakiosopimusehtojen mukaisesti kaksi vuotta.

Urakoitsijan rakennuskohteelle myöntämä takuu korostaa takuuajana havaittuja virheitä koskevan korjaamisvelvollisuuden ensisijaisuutta suhteessa muihin tilaajan käytettävissä oleviin oikeuskeinoin. Urakoitsijalle asetetun korjaamisvelvollisuuden lisäksi urakoitsijalla on oikeus korjata omalle vastuulleen kuuluvassa urakkasuorituksessa tai sen osassa havaitut virheet ja puutteet. Käytännössä urakoitsijan korjausoikeus tarkoittaa sitä, ettei tilaaja voi urakoitsijaa kirjallisesti kuulematta ja korjaustöiden suorittamiselle asetettavaa kohtuullista määräaikaan varaamatta teettää korjaustöitä ulkopuolisella urakoitsijan lukuun. Ns. kiireelliset rakennuksen käyttöä haittaavat tai viranomaismääräysten ja -ohjeiden vastaiset turvallisuutta vaarantavat virheet urakoitsijan tulee kuitenkin korjata tai muutoin poistaa mahdollisimman nopeasti.

Urakoitsijan suorituksessa havaittuja rakennusvirheitä koskeva korjaamisvelvollisuus on urakoitsijan tuottamuksesta riippumatonta.<sup>252</sup> Tässä suhteessa urakoitsijan virhevastuun voidaan sanoa olevan lähellä ankaraa eli tuottamuksesta riippumatonta vastuuta.<sup>253</sup> Toisaalta urakoitsijan takuuajan virhevastuuta rajoittaa se, ettei tilaajalla ole oikeutta vedota takuuajan virhevastuuseen sen jälkeen kun takuu aika on kulunut loppuun ja takuutarkastus on suoritettu. Urakoitsijan takuuajan vastuuta koskevaa säännöstä voidaan kutsua vastuuta rajoittavaksi sopimuslausekkeeksi muun muassa sen vastuuajan rajaavan luonteen vuoksi. Tämän lisäksi urakoitsijan takuuajainen vastuu rajoittuu korjausvelvollisuuteen vain sellaisten vikojen ja puutteiden suhteen, joita urakoitsija ei näytä johtuneen hänestä riippumattomista syistä.<sup>254</sup>

Pääsääntöisesti urakoitsija vastaa rakennusvirheistä silloinkin, kun tilaaja on hyväksynyt urakoitsijan rakennus- tai korjaustöiden suorittamista koskevat suunnitelmat. Vastaavasti tilaaja vastaa lähtökohtaisesti suunnitelmien oikeellisuudesta ja toteuttamiskelpoisuudesta silloin, kun korjaustyöt

---

252 Kankainen – Junnonen 2005, s. 79 ja 89. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 128.

253 Virtanen 2011, s. 256 ja 262–263. Halila 1981, s. 71. Viljanen 2013, s. 425–426.

254 Korhonen 1992, s. 208.

tehdään tilaajan tähän tehtävään palkkaaman tai muutoin valtuuttaman suunnittelijan laatimien suunnitelmien pohjalta. Ensiksi mainitun kaltainen tilanne saattaa aktualisoitua varsinkin KVR - tyyppisten rakennusurakoiden yhteydessä.<sup>255</sup> Muun muassa edellä mainituista syistä johtuen urakoitsijan takuuaikaista vastuuta todettujen rakennusvirheiden osalta on rakennusurakkasopimusoi- keudellisessa kirjallisuudessa luonnehdittu ensisijaisesti korjaustakuuksi.<sup>256</sup>

Laineen mukaan virheen korjaaminen on luonteeltaan vastasuoritusvaikutus, jonka tarkoituksena on vain palauttaa sopimustasapaino urakkasopimuksen sopijapuolien suoritusten välille.<sup>257</sup> Urakoitsi- jan korjaamisvelvollisuuden ensisijaisuutta suhteessa rakennusvirheiden muihin oikeusseuraamuk- siin, korostaa YSE 29.2 §: n määräys, jonka mukaan urakoitsijan tulee ensisijaisesti korjata raken- nuskohteessa takuuaikana havaitut virheet tai puutteellisuudet. Keskeistä urakoitsijan korjausvelvol- lisuuden osalta on se, ettei urakoitsijalle lähtökohtaisesti synny oikeutta lisäkorvaukseen suorittami- ensa korjaus- ja suunnittelutöihin liittyvien kulujen osalta.

Mikäli urakoitsija kuitenkin vaatii erillistä korvausta em. korjaustöiden osalta, voidaan se rinnastaa korjaustöistä kieltäytymiseksi.<sup>258</sup> Tämä puolestaan voi antaa tilaajalle YSE 91 §: ssä mainitun oi- keuden korjaustöiden suorittamiseen urakoitsijan kustannuksella. Mikäli urakoitsijan kieltäytymi- nen korjaustöistä aiheuttaa tilaajalle vahinkoa, vastaa urakoitsija niistä lähtökohtaisesti täyden kor- vauksen periaatteen mukaisesti YSE 92.2 §: n viittaussäännöksen mukaisesti. Urakoitsijalle asetetun korjausvelvollisuuden ensisijaisena tehtävänä on näin ollen varmistaa se, että tilaaja saa sellaisen suorituksen josta sopijapuolien voidaan katsoa sopineet ja jota tilaajalla on perustellut odotukset huomioon ottaen ollut kohtuudella oikeus myös odottaa.<sup>259</sup>

Korjaamisvelvollisuus ja sen ensisijaisuus vakiosopimusehtojen systematiikassa merkitsee faktisesti sitä, että urakoitsijalle on asetettu riski siitä, että rakennus tai muu urakkasuorituksen kohde täyttää fyysisiltä ominaisuuksiltaan urakkasopimuksen vaatimukset koko takuuajan pituisen määräajan. Rakennusurakkasopimusoikeutta käsittelevässä kirjallisuudessa on esitetty hieman ristiriitaisia nä-

---

255 Laine 1993, s. 161–164.

256 Halila – Hemmo 2008, s. 81. Sipilä 2013, s. 146. Kankainen – Junnonen 2005, s. 79. Korhonen 1992, s. 208 ja 229.

257 Laine 1993, s. 139–141.

258 Laine 1993, s. 149.

259 Laine 1993, s. 155.

kemyksiä sen suhteen, laajentaako urakoitsijan rakennuskohteelle myöntämä takuu urakoitsijan virhevastuuta siitä, mitä se olisi ilman tällaista takuuta koskevaa välipuhetta. Urakoitsijan takuu-aikaista korjausvelvollisuutta koskevan määräyksen voidaan nähdä toimivan urakoitsijan virhevastuuta rajoittavana sopimusehtona ainakin verrattuna kuluttajaurakoiden ja piilevien rakennusvirheid<sup>260</sup> den vastuuajan pituuteen.

Mikäli rakennusvirheiden korjaaminen tai uuden vastaavan korvaavan luontoissuorituksen<sup>261</sup> tekeminen ei tule kyseeseen, esimerkiksi korjaustöihin tai -suunnitteluun liittyvän liikavaikeuden johdosta, saattavat kyseeseen tulla muut tilaajan hyväksi luettavat oikeuskeinot. YSE 29.3 §: ssä mainittu arvonvähennys on käyttökelpoinen keino kompensoida urakoitsijan ja tilaajan välisten suoritusten epätasapainoa silloin, kun rakennusvirheet eivät olennaisesti haittaa rakennuksen tai sen osan käyttöä tai tilaajan muutoin rakennuskohteelle asettamaa käyttötarkoitusta. Urakoitsijalle asetetun korjaamisvelvollisuuden kohtuullisuutta tulee tarkastella näin ollen myös korjaustöiden aiheuttamien kustannusten ja korjauksilla saavutettavan hyödyn välisellä suhteella.<sup>262</sup>

#### *4.2. Takuun laajuus ja sisältö*

Urakoitsijan takuuaikainen vastuu on ensisijaisesti korjausvastuuta, jonka johdosta tilaajalla on rakennuskohteessa havaittujen rakennusvirheiden perusteella lähtökohtainen oikeus vaatia takuun voimassaoloaikana urakoitsijalta virheen korjaamista.<sup>263</sup> Urakoitsijan takuu-aikaista virhevastuuta voidaan luonnehtia laaja-alaiseksi ja ankaraksi virhevastuumuodoksi muun muassa siitä syystä, että takuu-aikana havaitut rakennusvirheet presumoidaan urakoitsijan vastuulle kuuluviksi. Käännetystä todistustaakasta johtuen, urakoitsijan on käytännössä usein hyvin vaikeaa, ellei lähes mahdotonta, osoittaa takuu-aikana havaittujen rakennusvirheiden johtuvan vastuupiiriinsä nähden ulkopuolista syistä.<sup>264</sup>

Urakoitsijan takuu-aikaista korjaamisvelvollisuutta ankaroittaa tilaajalla YSE 29.2. §: n perusteella

---

<sup>260</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 81. Liuksiala – Stoor 2014, s. 137–138. Sipilä 2013, s. 146. Laine 1993, s. 150–156. Lehto 2013, s. 305–306. Hemmo 2003b, s. 126–129. Hakkarainen 1992, s. 46. Korhonen 1992, s. 208.

<sup>261</sup> Laine 1993, s. 141.

<sup>262</sup> Laine 1993, s. 180–182. Klementjeff 2013, s. 80.

<sup>263</sup> Laine 1993, s. 146. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 142.

<sup>264</sup> Liuksiala – Stoor 2014, s. 140. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 147.



oleva oikeus korjauttaa rakennusvirheet tai puutteet urakoitsijan kustannukselle, mikäli urakoitsijan viivyttelee tai laiminlyö vaaditut korjaustyöt. Urakoitsijan vastaa takuuajan vastuuseen perustuen myös käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja muiden itsenäisten täytäntöönpanoapulaisten suorituksista.<sup>265</sup> Urakoitsijan kustannuksella teetettävä ja alkuperäiseen urakkasopimukseen nähden ulkopuolisen urakoitsijan toimesta suorittama korjaustyö merkitsee tilaajalle kompensatiosuoritusta vahingonkorvauksen sijaan, eikä se näin ollen edellytä alkuperäisen urakoitsijan tuottamusta.<sup>266</sup>

Urakoitsijan takuuaikainen korjausvelvollisuus ja -oikeus koskee pääasiassa piileviä rakennusvirheitä eli sellaisia takuuajana rakennuskohteessa havaittuja puutteita tai virheitä, joita ei ole voitu kohtuudella havaita vastaanottotarkastuksessa tai työntuloksen käyttöönoton yhteydessä, mutta jotka ovat olleet olemassa urakoitsijan suorituksessa rakennuskohteen tai sen osaa koskevan vahingonvaaran siirtyessä tilaajalle. Yleisten sopimus- ja varallisuus oikeudellisten periaatteiden mukaisesti todistustaakka suorituksen virheellisyydestä vahingonvaaran siirtymishetkellä, kuuluu virheeseen vetoavalle sopijapuolelle. Vakiosopimusehtojen takuuta koskeva määräys muuttaa tätä olettaen tilaajan eduksi, jolloin todistustaakka rakennustyön sopimuksen mukaisuudesta siirtyy urakoitsijalle.<sup>267</sup> Urakoitsijan takuuaikainen korjaamisvelvollisuus ei ole kuitenkaan poikkeuksetonta ja sen ulkopuolelle rajautuvat muun muassa ylivoimaisen esteen johdosta syntyneet virheet ja puutteet.<sup>268</sup>

Lisäksi urakoitsijan korjaamisvelvollisuutta rajoittaa tilaajan tarkastus- ja kunnossapitovelvollisuus. Tilaajan tarkastusvelvollisuudesta seuraa, että urakoitsijan velvollisuus korjata takuuajana suorituksessaan ilmaantunut virhe koskee vain sellaisia virheitä ja puutteita, joita tilaaja ei kohtuudella noudatettavalla huolellisuudella ole voinut havaita vastaanottotarkastuksessa tai rakennuksen käyttöönoton yhteydessä.<sup>269</sup> Tyypillisimpiä tällaisia piileviä virheitä ovat muun muassa rakenteiden ja pintamateriaalien avaamista tai purkamista edellyttävät eristys- ja lvi-töiden yhteydessä syntyneet virheelliset asennukset tai puutteet.

Tilaajalle asetetusta velvollisuudesta vastaanottaa ja tarkastaa urakoitsijan työntulos seuraa tällöin se, ettei urakoitsijalla ole takuuvastuunsa perusteella velvollisuutta korjata sellaisia puutteita tai

---

265 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 135. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 113.

266 Laine 1993, s. 147–149.

267 Lehto 2014, s. 201–202 ja 225. Järvinen 2014, s. 176. Kankainen – Junnonen 2005, s. 80.

268 Kankainen – Junnonen 2005, s. 79.

269 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 242.

rakennusvirheitä, jotka ovat olleet vastaanottotarkastuksen suorittamisajankohtana havaittavissa, tai mikäli vastaanottotarkastusta ei ole sovittu pidettäväksi, havaittavissa silloin kun rakennuskohde on otettu käyttöön.<sup>270</sup> Arvio siitä, ovatko virheet tai puutteet olleet kohtuudella havaittavissa vastaanottotarkastuksen tai rakennuskohteen käyttöönoton yhteydessä, tulee tehdä lähtökohtaisesti tapauskohtaisen harkinnan perusteella.<sup>271</sup> Todistustaakka tilaajan huolimattomuudesta vastaanottotarkastuksen toimittamisen yhteydessä ja korjausvaateiden prekludoitumisesta kuuluu urakoitsijalle YSE 29.2 §: ssä ilmaistun todistustaakan jakautumista takuuajana koskevan säännön mukaan.

Urakoitsijan takuuajainen korjaamisvelvollisuus on rakennusaikana havaittujen virheiden ja puutteiden tavoin lähtökohtaisesti laaja-alaista. Urakoitsija on takuuajana kustannuksellaan velvollinen suorittamaan kaikki tarvittavat rakennustekniset työt sekä niihin liittyvät suunnittelu- ja tutkimustoimenpiteet, jotka ovat urakoitsijan vastuulle kuuluvan rakennusvirheen korjaamisen kannalta välttämättömiä. Tämä periaate ilmenee muun muassa ratkaisun KKO 1980 II 49 perusteluista. Ylipäänsä urakoitsijan korjausvelvollisuuden tarkoituksena on varmistaa se, että työntulos saatetaan urakoitsijan toimesta tai kustannuksella fyysisiltä ominaisuuksiltaan vastaamaan urakkasopimuksen vaatimuksia.<sup>272</sup>

Urakoitsijan takuuajaisen korjausvelvollisuuden laajuutta ilmentää osaltaan ratkaisu KKO 2001:14. Ratkaisussa oli monien muiden rakennusurakkaa koskevien oikeustapausten tavoin kysymys siitä, mitä urakoitsijan voitiin katsoa tietäneen urakkasopimuksesta päätettäessä. Urakoitsijan tietoisuuden tasolle asetettava erityinen vaatimus ilmenee ratkaisun perusteluista, joissa operoitiin muun muassa vahinkojen ennakoitavuudella ja sen vaikutuksella takuuajaisen korjausvelvollisuuden ulottuvuuteen. Koska urakoitsija oli tietoinen rakennuskohteeseen tulevasta toisen urakoitsijan takuuajan korjaustöiden tekemistä vaikeuttavasta suorituksesta, katsoi KKO em. ratkaisussaan, että urakoitsijan oli tällöin tullut jo alun alkaen sopimuksesta päätettäessä ymmärtää se, ettei sen vastuu mahdollisista tulevaisuudessa aktualisoituvista korjaustöistä voinut rajoittua pelkästään urakoitsijan oman suorituksen korjaamiseen.<sup>273</sup>

---

270 Klementjeff 2013, s. 94.

271 Liuksiala – Stoor 2014, s. 134–135, erityisesti ratkaisun KKO 1993:52 perustelujen osalta. Tarkastus- ja reklamaatiovelvollisuudesta yleiseltä kannalta ks. Lehto 2014, s. 194.

272 Laine 1993, s. 156 ja 167.

273 Korjausvelvollisuuden ja varallisuus oikeudellisten velvoitteiden kohtuullistamisen välisestä suhteesta, ks. Hemmo 2003b, s. 212 alaviite 19.

Em. ratkaisu KKO 2001:14 vahvistaa näkökantaa, jonka mukaan rakennusvirheiden korjaamisessa niin rakennusaikaisen kuin takuuajaisen vastuunkin osalta on noudatettava YSE 1 §:stä ilmenevää laajaa työntulosajattelua. Käytännössä laaja-alaiseksi ymmärrettävän työtuloksen saavuttaminen edellyttää urakoitsijalta kaikkien sellaisten toimien ja töiden suorittamista, joita vaaditaan ja jotka ovat osaltaan välttämättömiä sovitun työtuloksen saavuttamiseksi. Koska urakoitsijalla ei pääsääntöisesti ole oikeutta lisäkorvaukseen takuuajakaisten korjaustöiden suorittamisen perusteella, korostuu tarjouslaskenta- ja sopimuksentekovaiheessa mahdollisten riskien konkretisoitumisesta johtuvien ylimääräisten kustannuserien riittävä huomioon ottaminen urakkahinnassa.<sup>274</sup>

## 5. Takuuajan jälkeinen vastuu

### 5.1. Yleistä

Rakennusurakan vakiosopimusehdoissa on pääsäännöksi valittu urakoitsijan virhevastuun voimakas rajoittaminen takuuajan jälkeen ilmenneiden rakennusvirheiden osalta. Vakiosopimusehtojen osalta tämä on toteutettu YSE 30 §:ään otetun vastuunrajoituslausekkeen avulla, jonka johdosta urakoitsijan takuuajan jälkeinen virhevastuu on siten lähtökohtaisesti poikkeuksellista ja rajoitettua.<sup>275</sup> Muun muassa oikeuskäytännössä ja oikeustieteellisessä kirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen mukaisesti vastuuta rajoittavia ehtoja on kuitenkin tulkittava lähtökohtaisesti suppeasti.<sup>276</sup> YSE 30 §:n mukaan urakoitsija vastaa pääsääntöisesti takuuajan jälkeen havaituista virheistä vain siltä osin kuin kaikki YSE 30 §:ssä luetellut suhteellisen vaikeasti täyttyvät edellytykset toteutuvat samanaikaisesti. Käytännössä tämän voidaan sanoa johtavan olettamukseen, jonka perusteella urakoitsija on lähtökohtaisesti vapaa työntulosta koskevasta virhevastuustaan, kun takuu aika on kulunut umpeen. Erma korostaa kuitenkin tietyin edellytyksin myös kohtuuperusteista kokonaisharkintaa ratkaistaessa urakoitsijan takuuajan jälkeisen virhevastuun ulottuvuutta.<sup>277</sup>

---

274 Klementjeff-Sarasma 2005, s. 72–73.

275 Laine 2005a, s. 173–174. Liuksiala – Stoor 2014, s. 142. Tulokas 2005, s. 405 ja 410. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 139.

276 Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 129. Annola 2015, s. 279–280.

277 Erma 1991, s. 115. Vaikeasti havaittavissa olevien vesivahinkojen lukemisesta urakoitsijan vastuupiiriin takuuajan jälkeisen ajan osalta. Ks. Ibid. s. 126. Laine 1993, s. 235. Kankainen – Junnonen 2005, s. 42. Laine 2005a, s. 177–178. Vertaa Klementjeff-Sarasma 2005, s. 151.

Takuuajan vastuuta rajoittava sopimusmääräys merkitsee käytännössä urakoitsijan virhevastuun laajuuden ja sisällön merkittävää supistumista verrattuna normaaliin muutoin sovellettavaksi tulevaan sopimusoikeudelliseen vastuuseen. Käytännön sopimustodellisuudessa sopijapuolet voivat pääsääntöisesti rajoittaa sopimusperusteista vastuutaan vastuuperusteen, korvattavien vahinkojen sekä vastuun ajallisen ulottuvuuden osalta. Lisäksi vastuunrajoitusehdolla voidaan määrätä korvausvastuun enimmäismäärästä sekä todistustaakan jakautumista koskevista säännöistä sopijapuolien välisessä oikeussuhteessa.<sup>278</sup> Hemmo jaottelee vastuunrajoitusehdot vastuun poistavia perusteita koskeviin ehtoihin sekä korvausvastuun sisältöä ja enimmäismäärää säänteleviin ehtoihin. Edellä mainittujen vastuuta etukäteen rajoittavien välipuheiden lisäksi sopimustekniikan yleiseen keinovaihtoihin voidaan lukea kuuluvaksi varsinaisten vastuunrajoitusehtojen ryhmään kuulumaton ehto, jonka mukaisesti sopijapuoli voi irtautua sopimuksesta vetäytymisoikeuteensa vedoten yleensä tiettyä ennalta määrättyä korvausta vastaan.<sup>279</sup>

Käytännössä urakoitsijan takuuajan jälkeisen virhevastuun arviointi ja vastuun ajallista kohdentamista koskevat kysymykset konkretisoituvat lähinnä niissä rakentamistoiminnassa tavanomaisena pidettävissä tilanteissa, joissa rakennuskohteessa tai jossakin sen osassa havaitaan salaisena eli ns. piilevinä pidettäviä rakennusvirheitä.<sup>280</sup> Pääsääntönä edellä mainittujen piilevien virheiden seuraamusten osalta voidaan pitää urakoitsijan korjausvelvollisuutta, siltä osin kuin rakennusvirheiden voidaan osoittaa kuuluvan urakoitsijan vastuupiiriin. Yleensä vasta takuuajan jälkeen ilmenneet rakennusvirheet ovat tyypillisesti laaja-alaisia ja huomattavia vahinkoja aiheuttavia. Tällöin ei useinkaan ole enää riittävää se, että urakoitsija suorittaa korjaustoimenpiteitä pelkästään oman suorituksensa osalta tai toimittaa suoritustaan vastaavan uuden korvaavan luontoissuorituksen. Em. tilanteiden varalta tilaajalla on tarvittaessa käytettävissään myös muut takuuajan jälkeisen virhevastuun oikeusseuraamukset mukaan lukien muun muassa ulkopuolisella urakoitsijalla teetetyn korjauskustannusten korvaaminen, hinnanalennus ja vahingonkorvaus.<sup>281</sup>

---

278 Laine 1993, s. 232. Hemmo 2003b, s. 282.

279 Hemmo 2004, s. 23–27. Rakennuttajan vetäytymisoikeudesta ks. Laine 1993, s. 141–145.

280 Kankainen – Junnonen 2005, s. 90. Erma 1991, s. 112. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 152. Virtanen 2011, s. 274. Piilevien virheiden ilmenemisestä takuuajana. Ks. Klementjeff 2013, s. 94.

281 Laine 1993, s. 235. Urakoitsijan takuuajan jälkeisestä korjaamisvelvollisuudesta. Ks. Ibid. s. 147. Sipilä 2013, s. 157. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 123.

## 5.2. YSE 30 §: n vastuunrajoituslausekkeen sisältö

Urakoitsijan takuuajan jälkeinen virhevastuu edellyttää rakennusaikaisen ja takuuajan virhevastuun tavoin näyttöä virheen tai puutteellisuuden olemassaolosta urakoitsijan vastuulle kuuluvassa rakennuskohteessa tai sen osassa. Jotta urakoitsijan takuuajan jälkeinen virhevastuu voisi tulla kyseeseen, edellytetään em. vastuumuodoista poiketen lisäksi sitä, että tilaaja näyttää po. virheiden tai puutteiden kuuluvan urakoitsijan vastuupiiriin. Takuuajan jälkeisen virhevastuun toteamiseksi ei siis riitä pelkästään se, että tilaaja näyttää virheen tai puutteen urakoitsijan suorituksessa. Valittua todistustaakan jakautumista koskevaa linjausta voidaan perustella yleiseen elämänkokemukseen liittyvillä näkökohdilla.

Laineen mukaan tilaajalle asetettua todistustaakkaa voidaan tukea sillä yleisellä todistusoikeudellisella argumentilla, jonka mukaan todistustaakka tulee asettaa sille osapuolelle, jolla on käytännössä paremmat mahdollisuudet näyttää jokin oikeustositseikka toteen.<sup>282</sup> Ratkaisu siitä, kuuluvatko todetut rakennusvirheet urakoitsijan vastattaviksi, toteutetaan käytännössä rakennusurakassa todistustaakan jakautumista määrittävän vastuunrajoituksen sisältävän sopimusmääräysten avulla. Em. tilaajan todistustaakkaa koskeva määräys ilmenee YSE 30 §: stä, jonka mukaan urakoitsija voi olla vastuussa takuuajan jälkeen ilmenneistä virheistä vain, jos tilaaja näyttää urakoitsijan suorituksesta johtuvien rakennusvirheiden syyksi urakoitsijan törkeän laiminlyönnin, täyttämättä jätetyn suorituksen tai sovitun laadunvarmistuksen olennaisen laiminlyönnin. Tämän lisäksi tilaajalla on todistustaakka siitä, ettei po. virheitä ole kohtuudella voitu havaita takuuajana tai vastaanottotarkastuksessa.<sup>283</sup>

Em. vastuuperusteiden lisäksi takuuajan jälkeen ilmenneiltä rakennusvirheiltä edellytetään siis sellaista piilevää ominaisuutta, jonka johdosta tilaajalla ei ole kohtuuden mukaan ollut aikaisemmin mahdollisuutta suorittaa urakoitsijalle tarvittavaa reklamaatiota. Yleisimmin piileviä rakennusvirheitä esiintyy lämpö- ja vesieristystöiden yhteydessä sekä muissa vastaavissa vaikeasti ulkoisin tarkastamistoimin havaittavissa olevissa rakennuksen osissa tai rakenteissa.<sup>284</sup> Erman mukaan tilaajan tarkastamis- ja reklamaatiovelvollisuutta tulee arvioida takuuajan jälkeisen vastuun tilanteissa ta-

---

<sup>282</sup> Laine 1993, s. 134.

<sup>283</sup> Liuksiala – Stoor 2014, s. 142.

<sup>284</sup> Klementjeff-Sarasma 2005, s. 152. Erma 1991, s. 112-113. Laine 1993, s. 226.

pauskohtaisesti ja tilaajan subjektiiviset edellytykset huomioon ottaen. Laineen mukaan urakoitsijan takuuajan jälkeisen virhevastuun edellytykset saattavat muodostua tilaajan kannalta tarkasteltuna kohtuuttomiksi, erityisesti siltä osin kuin piilevät rakennusvirheet olisivat olleet aikaisemmin havaittavissa, mutta syystä tai toisesta, tilaaja ei niitä ole kuitenkaan havainnut.<sup>285</sup>

Käytännössä helpoiten realisoituva takuuajan jälkeisen virhevastuun tilanne on se, jossa urakoitsija on jättänyt osan sopimuksenmukaisesta suorituksestaan täyttämättä. Tältä osin voivat tarvittaessa tulla sovellettavaksi perusteettoman edun palautusta koskevat yleiset varallisuus oikeudelliset opit. Em. näkökantaa voidaan perustella rakennusurakkasopimuksen tosiasiallisella velkasitoumuksen kaltaisella luonteella. Siltä osin kuin urakoitsijan suoritus on puutteellinen, tilaaja voi vaatia puuttuvan suorituksen tai sen osan suorittamista, ilman näyttöä urakoitsijan törkeän tuottamuksen olemassaolosta. Tältä osin takuuajan jälkeinen virhevastuu täyttyy helpommin ja vaikuttaa siten tilaajan oikeussuojatarpeen kannalta tarkoituksenmukaisella ja odotetulla tavalla.<sup>286</sup>

Siltä osin kuin rakennusvirheiden syynä on urakoitsijan törkeä laiminlyönti, edellyttää virhevastuun syntyminen tilaajalle asetettua todistustaakkaa urakoitsijan törkeän tuottamuksen olemassaolosta. Samalla tilaajan tulee esittää näyttöä myös takuuajan jälkeen havaittujen rakennusvirheiden ja urakoitsijan moitittavana pidettävien toimien tai laiminlyöntien välisestä syy-yhteydestä.<sup>287</sup> Sopimusoikeudessa vallitsevan yleisen periaatteen mukaan kvalifioidulla tuottamuksella aiheutettujen rakennusvirheiden ja vahinkojen osalta urakoitsija ei voi edukseen vedota vastuutaan rajoittavaan sopimusehtoon.<sup>288</sup>

Erman mukaan törkeä laiminlyönti samastetaan rakennusurakassa ja vakiosopimusehtojen systemaattikassa törkeään tuottamukseen.<sup>289</sup> Oikeuskäytännössä törkeän tuottamuksen täytyminen on kuitenkin asetettu varsin korkealle.<sup>290</sup> Tällöin urakoitsijan tuottamusarvioinnin kannalta ratkaisevaa on ollut muun muassa rakennusvirheiden mahdollisesti aiheuttamien vahinkojen vakavuus ja laajuus. Em. argumentaatiota on käytetty Helsingin hovioikeuden tuomion (HelHO 16.1.2003 tuomio nro

---

285 Erma 1991, s. 115. Laine 1993, s. 236.

286 Erma 1991, s. 113–114 ja 117. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 140.

287 Laine 1993, s. 135–138.

288 Laine 2005a, s. 174. Laine 1993, s. 232–233. Hemmo 2003b, s. 287. Norros 2012, s. 28.

289 Erma 1991, s. 115.

290 Hemmo 2004, s. 27.

156) perusteluissa, joissa todettiin urakoitsijan aiheuttaneen virheet törkeällä tuottamuksellaan, ottaen huomioon muun muassa virheiden laajuus sekä virheiden laatu ja vakavuus.<sup>291</sup>

Rovaniemen hovioikeuden 31.12.2003 antamassa tuomiossa n:o 864 urakoitsijan syyksi luettavaa törkeäksi luokiteltavaa tuottamusta perusteltiin sillä, että huolellisuus- ja ammattitaitovelvollisuuteen liittyviä laiminlyöntejä oli havaittavissa useissa eri urakoitsijan vastuulle kuuluvissa rakennuskohteen osissa, eikä rakennukselle tavanomaisesti asetettavat käyttöaikaa koskevien kriteerien voitu katsoa täyttyneen. Lisäksi rakennusvirheiden johdosta seurannut kohonnut riski kosteusvaurioiden syntymiselle ja siitä seuranneet laajat korjaustoimenpiteet vaikuttivat osaltaan siihen, että urakoitsijan voitiin katsoa toimineen törkeän tuottamuksellisesti urakkasopimuksesta seuranneita sopimusvelvoitteitaan täyttäessään.<sup>292</sup>

Yleisellä tasolla kvalifioitua tuottamusta voidaan sanoa osoittavan se, että henkilö tai muu sopimusvelvoitteeseen sitoutunut taho toimii poikkeuksellisen huolimattomasti ja vailla tehtävän edellyttämää asiantuntemusta. Myös sopimusrikkomukseen syyllistyneen tahon tietoinen vahingon välttämiseksi vaadittujen nimenomaisten etukäteen suoritettavien suoja- ym. varatoimien tietoisesti laiminlyönnin voidaan sanoa indikoivan törkeää tuottamusta. Rakennuslalla törkeän tuottamuksen käsitelmä ilmenee urakoitsijan osalta yleisimmin myönnetyn rakennusluvan, viranomaismääräysten tai muiden rakentamista ohjaavien standardien ja ohjeiden vastaisena rakentamisena. Kvalifioitua tuottamuksen olemassaoloa tulee kuitenkin arvioida niin sopimusperusteisen kuin sopimuksen ulkoisen vastuun osalta lähtökohtaisesti tapauskohtaisesti.<sup>293</sup>

### *5.3. Urakoitsijan vastuu käyttämistään aliurakoitsijoista ja täytäntöönpanoapulaisista*

Kysymys urakoitsijan takuuajan jälkeisen virhevastuun laajuudesta ja sisällöstä voi aktualisoitua myös silloin kun rakennusvirheen syynä ja sen johdosta mahdollisesti syntyneen vahingon aiheuttajana on urakoitsijan omassa suorituksessaan käyttämän täytäntöönpanoapulaisen tai muun itsenäisen apulaisen törkeä tuottamus. Ongelmaksi voi tällöin kuitenkin nousta kysymys siitä, tuleeko ura-

---

291 Klementjeff-Sarasma 2005, s. 155–158.

292 Klementjeff-Sarasma 2005, s. 153–155. Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 139–140.

293 Laine 1993, s. 236–238. Hemmo 2003b, s. 287–293. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 117–118.

koitsijan takuuajan jälkeistä vastuuta koskevaa YSE 30 §: n säännöstä tulkita tiukasti pitäytyen pelkästään määräyksen sanamuodossa vai voidaanko tulkinta suorittaa laueammin ottamalla huomioon vakiosopimusehtojen systematiikka ja sopimusmääräysten muodostama kokonaisuus. Asiallisesti kysymys on YSE 30 §: ää koskevan vastuunrajoituslausekkeen henkilöllisen ulottuvuuden määrittelystä sekä kannanotosta suhteessa em. määräyksen sanamuodossa pitäytyvän urakoitsijan eduksi vaikuttavan lievemman tulkintavaihtoehdon tai vastaavasti laueamman urakoitsijan kannalta ankarampaan virhevastuuseen johtavan tulkinnan välillä.<sup>294</sup>

Laineen mukaan YSE 30 §: ää koskeva tulkintaongelma voidaan esittää kysymyksen muodossa, jolloin tiedonintressi kohdistuu siihen, tuleeko urakoitsijan takuuajan jälkeinen virhevastuu perustaa vain urakoitsijan itsensä kvalifioituun tuottamukseen vai voidaanko urakoitsija saattaa takuuajan jälkeiseen vastuuseen myös käyttämänsä täytäntöönpanoapulaisen törkeän tuottamuksen johdosta? Kysymystä voidaan lähestyä myös vastuun samastusta aliurakkasopimusketjussa koskevan problematiikan kautta.<sup>295</sup> Vastausta YSE 30 §: n vastuunrajoitusta koskevan ehdon henkilöllistä soveltamisalaa koskevaan kysymykseen on yleisellä tasolla vaikea yksiselitteisesti antaa.

Laineen kanta takuuajan jälkeistä vastuuta voimakkaasti rajoittavaan määräykseen on ainakin tietyn edellytyksin myönteinen.<sup>296</sup> Arvioitaessa urakoitsijan vastuun ulottuvuutta ja sisältöä täytäntöönpanoapulaisen törkeän tuottamuksen osalta, tulee ratkaisu pyrkiä tekemään ottamalla riittävässä määrin huomioon tapauksen faktiset oikeustositteikat sekä muut sopimuskokonaisuuteen liittyvät erityispiirteet. Kategorinen kannanotto vastuunrajoituksen tiukan sanamuodon mukaisen tulkinnan puolesta tai vastaan tuskin palvelisi vakiosopimusehtojen tarkoitusta ja rakennusurakan osapuolten yksittäiseen sopimukseen perustuvia erinäisiä riskinjakoon liittyviä näkökantoja.

Mikäli takuuajan jälkeistä vastuuta koskevan ehdon tulkinnassa pidättäydytään tiukasti vain sen sanamuotoa tukevassa tulkintavaihtoehdossa, saattaa urakoitsijan virhevastuu erityisesti pitkiä ali-

---

294 Taloudellisesta tehokkuusajattelusta. Ks. Virtanen 2011, s. 42.

295 Laine 2005a, s. 173. Vastuun samastuksesta ja kaksiasiansaaisuuteen ylittävistä sopimusperusteisesta vastuusta *ibid.* 176 ja 178–180. Tulokas 2005, s. 410. Tilannetta on arvioitava ainakin osin urakoitsijan vastuuta rajoittavasti niissä ns. epävarsinaisen alistamisen tilanteissa, joissa tilaaja rajoittaa urakoitsijan oikeutta valita aliurakoitsijoita tai muita täytäntöönpanoapulaisiaan. Ks. Laine 1993, s. 84–85. Urakoitsijan yksilöllisen vastuuvauuksen tekemisen mahdollisuudesta projektinjohtourakointia koskevissa tilanteissa ks. Kolehmainen 2002, s. 2-3.

296 Laine 2005a, s. 180.



urakka- ja hankintaketjutuksia sisältävissä rakennushankkeissa muodostua piilevien rakennusvirheiden osalta sopijapuolten riskinjaolliset periaatteet sekä muut rakennusalan kokonaistaloudelliset näkökohdat huomioon ottaen kohtuuttoman lieväksi ja lyhytaikaiseksi.<sup>297</sup> Etsittäessä YSE 30 §: ää koskevaa oikeuspoliittisesti kestäväää ja oikeudenmukaista tulkintavaihtoehtoa lienee muun muassa edellä mainituista syistä johtuen paikallaan ottaa huomioon ainakin jossain määrin myös tapauksen reaalisten argumenttien merkitys sekä muita sopijapuolien oikeussuojatarvetta tukevia näkökohtia.<sup>298</sup>

Voimassa olevan lain ja siitä johdettavien yleisten velvoite- ja sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan sopimusperusteisen velvoitteen suorittamiseen sitoutunut luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö voi niin halutessaan käyttää itsenäisiä täytäntöönpanoapulaisia tai alihankkijoita oman sopimuksen mukaisen suorituksensa täyttämisen yhteydessä. Alkuperäiseen suoritukseen velvotautunut sopijapuoli voi siis lähtökohtaisesti siirtää sopimusvelvoitteen osaksi tai kokonaisuudessaan valitsemansa rakennusurakkasopimukseen nähden ulkopuolisen apulaisen suoritettavaksi. Mikäli tilaajaan sopimussuhteessa olevalla urakoitsijalla ei tällaista edellä mainittua oikeutta ole, on siitä sopimuksessa erikseen sopijapuolien välillä niin määrättävä.<sup>299</sup> Edellä lausuttu ei luonnollisestikaan tarkoita sitä, että urakoitsija voisi vapauttaa itsensä sopimusoikeudellisesta vastuusta suhteessa tilaajaan delegoimalla oman suoritusvelvollisuutensa alaan kuuluvia töitä tai muita velvollisuuksia omille alaisilleen tai muille osapuolille. Tätä yleistä sopimusoikeudellista periaatetta tukee myös YSE 7.4 §: ään otettu määräys, jonka mukaan tilaajan taholta tapahtuva aliurakoitsijan tai hankkijan hyväksyminen ei vähennä urakoitsijan vastuuta.

Rakennusteollisuuden ja rakennusalan eri toimijoiden yhteistyön tuloksena laadittujen YSE -ehtojen yleinen lähtökohtainen asetelma ja systematiikka tukee lähtökohtalettamaa, jonka mukaan rakennusurakkasopimuksissa käytetään pien- ja ns. kuluttajaurakoita lukuun ottamatta lähes poikkeuksetta itsenäisiä täytäntöönpanoapulaisia ja mahdollisesti muita avustavia osapuolia.<sup>300</sup> Rakennuspro-

---

297 Liuksiala 2004, s. 108–109. Laine 2005a, s. 181–182. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 152. Norros 2012, s. 128. Laajimmat asennus- ja rakennustyövakuutukset kattavat takuuajana tehtävien takuukorjausten yhteydessä syntyneiden vahinkojen lisäksi myös sellaiset vahingot, joiden syynä on ennen luovuttamista tapahtunut urakoitsijan vastuulla oleva rakennusvirhe. Ks. Järvinen – Lintumaa – Salonen 2013, s. 222.

298 Laine 1993, s. 243–248. Liuksiala – Stoor 2014, s. 96 ja 144. Laine 2005a, s. 174, 180 ja 182. Tulokas 2005, s. 407. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 152. Virtanen 2011, s. 266–267.

299 Norros 2012, s. 200.

300 Laine 2005a, s. 181. Tulokas 2005, s. 404.

jektin eri toimijoiden välistä kiinteää yhteistoimintavelvollisuutta määrittelevässä YSE 7.3 §: ssä on nimenomaisesti lähtökohtaiseksi olettamaksi valittu urakan ketjuttaminen ja aliurakoitsijoiden ja -hankkijoiden käyttäminen. Lisäksi urakoitsijalle on po. ehtokohdassa asetettu velvollisuus erikseen hyväksyttävä tilaajalla ne aliurakoitsijat ja -hankkijat, joita urakoitsija omien sopimusvelvoitteidensa täyttämiseksi tulee käyttämään.

Rakennusurakkasopimusoikeudessa samoin kuin muuallakin sopimusoikeudessa tulee pääsääntönä pitää periaatetta, jonka mukaan urakoitsija vastaa lähtökohtaisesti kaikkien käyttämiensä apulaisten toimista, laiminlyönneistä ja virheistä niin kuin omistaan. Urakoitsijan apulaistavastuun piiriin kuuluvat urakoitsijan käyttämät työntekijät, asiantuntijat sekä muut mahdollisesti urakan täyttämisen yhteydessä käytetyt osapuolet.<sup>301</sup> Urakoitsija voi näin ollen delegoida omia sopimusvelvoitteitaan alemmalle suoritusportaalle, mutta tästä delegointioikeudesta on pidettävä erillään yleinen velvoiteoikeudellinen periaate, jonka mukaan velallinen ei voi vapautua suoritusvelvollisuudestaan suhteessa velkojaan ilman viimeksi mainitun tahon tätä koskevaa nimenomaista tahdonilmaisua. Pääsääntöisesti urakoitsija ei siis voi vapauttaa itseään sopimusoikeudellisesta vastuusta suhteessa omaan sopijapuoleensa, asettamalla jonkin muun tahon puolestaan täyttämistä vastuuseen.<sup>302</sup> Urakkasopimuksen siirtokelpoisuutta koskevasta rajoituksesta määrätään YSE 88 §: ssä, jonka mukaan omien sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien siirtäminen kolmannelle osapuolelle edellyttää toisen sopijapuolen suostumusta. Po. ehto koskee yhtäläisesti niin tilaajaa kuin urakoitsijaakin.

Urakoitsijan YSE 24.3 §: n mukainen vastuu käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja muiden urakkasuorituksen täytäntöönpanossa avustaneiden osapuolien töistä on pääsääntöisesti täysimääräistä sopimusoikeudellista vastuuta, mutta tietyissä tapauskohtaisesti arvioitaviksi tulevissa tilanteissa urakoitsijan täyden vastuun -periaatteesta voi olla syytä poiketa urakoitsijan vastuuta lieventävään suuntaan. Tällainen tilanne saattaa olla käsillä erityisesti silloin, kun alihankintaketjun työtä tai laiminlyöntiä on pidettävä kvalifioituneen tuottamuksellisenä, mutta tilaajaan suorassa sopimussuhteessa olevan urakoitsijan ei voida kuitenkaan osoittaa syyllistyneen tuottamukselliseen toimintaan tai laiminlyönteihin apulaisten valintaa tai valvontaa koskevassa menettelyssä.<sup>303</sup>

---

301 Tulokas 2005, s. 404 ja 408. Hakkarainen 1992, s. 27. Liuksiala – Stoor 2014, s. 96 ja 129. Oksanen – Laine – Kaskiari 2010, s. 127. Hemmo 2004, s. 19–20.

302 Liuksiala 2004, s. 89–90 ja 108. Virtanen 2011, s. 272. Tulokas 2005, s. 409. Korhonen 1992, s. 203.

303 Hemmo 2003b, s. 291–292. Laine 2005a, s. 175 ja 180.

Sopijapuolten YSE 24.3 §: n mukainen vastuu on vakiosopimusehtojen systematiikassa yleistä vastuuta ja se koskee niin urakoitsijapuolta kuin tilaajatahoakin. Koska rakennusurakassa on enemmänkin sääntö kuin poikkeus, että rakennusteknisissä töissä, suunnittelussa ja tutkimuksissa käytetään apuna itsenäisiä oman alansa asiantuntijoita, on perusteltua ulottaa apulaisvastuu koskemaan myös takuuajan jälkeisiä virhevastuutilanteita. Jos YSE -ehtoja tulkitaan vakiosopimusehtojen systematiikka ja kokonaisuus huomioon ottaen, voidaan YSE 30 §: n tulkintaan saada johtoa muun muassa YSE 24.3 §: stä.<sup>304</sup> Myös takuuajan jälkeistä vastuuta koskevan määräyksen vastuuta rajoittavasta luonteesta johtuen on perusteltua antaa YSE 30 §: lle sellainen supistava tulkinta, joka mahdollistaa apulaisvastuun käyttöalan ulottamisen myös takuuajan jälkeisen vastuun tilanteisiin. Muun muassa välitystuomiosta 18.6.2003 ilmenevien perustelujen mukaan vakiosopimusehtojen systematiikasta on saatavissa tukea tulkinnalle, jonka mukaan YSE 24.3 § koskee niin suoritusajaisen, takuuajan, kuin takuuajan jälkeisen vastuun tilanteita.<sup>305</sup>

Silloin kun tilaajalla ei ole tosiasiallisia mahdollisuuksia kohdistaa korvaus ym. vaateita välittömästi omana sopijapuolena olevaa urakoitsijaa kohtaan takuuajan jälkeisten rakennusvirheiden johdosta, esim. urakoitsijan maksukyvyttömyyden tai konkurssin johdosta, voitaneen ajatella vaihtoehtoa, jossa korvaus- tai korjaustyön teettämiskannetta ajettaisiin suoraan rakennusvirheistä vastuussa olevaa aliurakoitsijaa tai -hankkijaa kohtaan sopimuksenulkoisen eli deliktivastuun perusteella.<sup>306</sup> Tämän vaihtoehdon puolesta puhuu muun muassa se seikka, että takuuajan jälkeisen virhevastuun osalta myös tilaajan ja urakoitsijan välisessä relaatiossa noudatetaan YSE 30 §: n sanamuodosta ilmenevin perustein ns. normaalia sopimuksenulkoisen vastuun yhteydessä sovellettavaa todistustaakkaa. Tällöin tilaajan näyttövelvollisuus säilyisi vakioehtojen mukaisena, mutta vaatimusten kohde olisi sen sijaan urakoitsijasta poiketen virheen alkuperäinen aiheuttaja eli sopimusketjun alempana portaana oleva aliurakoitsija tai muu urakoitsijan käyttämä itsenäinen apulainen.<sup>307</sup>

---

304 Laine 2005a, s. 177, 180 ja 182. Tulokas 2005, s. 410. Klementjeff-Sarasma 2005, s. 152. Liuksialan mukaan tilaajan takuuajan jälkeistä vastuuta itsenäisen täytäntöönpanoapulaisen kvalifioidulla tuottamuksella aiheuttaman rakennusvirheen johdosta tulee perustella vakioehtojen kokonaistarkasteluun ja systematiikkaan perustuen yhteneväisesti YSE 29 §: n sisältämän oikeusohjeen mukaan. Liuksiala 2004, s. 108.

305 Tulokas 2005, s. 407 ja 410.

306 Tulokas 2005, s. 409. Annola 2003, s. 176. Halila 1981, s. 71. Kaisto 1997, s. 378 alaviite 62. jossa esitetään, että huolellisuusvelvollisuus voi perustua eri seikkojen ja olosuhteiden perusteella ilman varsinaista sopimussuhdetakin.

307 Rakennusalan tavoitteista kanavoida virhevastuu pitkissä tuotanto ja hankintaketjuissa virheen lähteelle yli välittömän sopimussuhteen. Ks. Laine 1993, s. 245.

Mahdollisuus kohdistaa korvausvaade myös sellaista rakennustyön toteuttajaa kohtaan, joka ei ole suorassa sopimussuhteessa tilaajaa kohtaan turvaisi osaltaan tilaajan sopimukseen perustuvia perusteltuja odotuksia<sup>308</sup> työntuloksen sopimuksenmukaisuuden suhteen sekä edistäisi osaltaan yleistä oikeussuojan kattavuutta, riskienhallintaa, ennakoitavuutta sekä yhdenvertaisuutta käytännön rakennusurakkasopimustodellisuudessa. Deliktiperusteisen korvausvaateen suora kohdentaminen virheistä vastuussa olevaan aliurakoitsijaan tai -hankkijaan olisi omiaan edistämään luottamuksen suojaamista myös muissa rakennusurakkaan asiallisesti rinnastettavissa olevissa laajoissa projektiluontoisissa investointihankkeissa. Sopimuksenulkoisen korvausvaateen menestyksellinen ajaminen voisi parantaa samalla tilaajan oikeusturvaodotuksia sekä olisi omiaan ehkäisemään osaltaan hyvän rakentamistavan vastaista menettelyä ja siitä johtuvia kansantaloudellisestikin merkittävinä pidettäviä taloudellisia ja oikeudellisia menetyksiä.

## 6. Lopuksi

Rakennusvirheiden toteaminen suoraan ja yksinomaan pääurakoitsijan tai muun suorassa sopimussuhteessa tilaajaan olevan urakoitsijan vastuulle kuuluviksi lienee käytännössä poikkeuksellista ja melko harvinaista. Rakennusriidoissa kysymykset vastuusta ja seuraamuksista liittyvät yleisemmin siihen miten ja missä suhteessa vastuuta tulee jakaa toimintaan liittyvien eri tahojen suhteen. Tällöin harkittavaksi tulee niin tilaajan, urakoitsijan kuin suunnittelijankin syyksi luettava osuus havaituista virheistä tai puutteista rakennuskohteessa.

Urakoitsijan virhevastuuseen ja tilaajan käytettävissä oleviin oikeussuojakeinoihin vaikuttavat osaltaan myös rakennusalan vakiosopimusehtojen systematiikka, elinkeinotoiminnan yleiset lainalaisuudet sekä rakennusalan suhdanneherkkyys. Urakoitsijan ensisijainen korjausoikeus ja -velvollisuus saattavat myös osaltaan ohjata rakentamista laadullisesti epätydyttäviin ratkaisuihin. Tällainen tilanne saattaa aktualisoitua muun muassa silloin, kun urakoitsijan voidaan katsoa pääsevän virheellisen suorituksen perusteella edullisempaan asemaan verrattuna siihen, että urakoitsija viivästyy suorituksessaan. Muun muassa tilaajalle asetettu laaja-alainen ja varsin yksityiskohtainen tarkastamis- ja reklamaatiovelvollisuus voivat johtaa siihen, että urakoitsijan virhevastuu ja siitä seuraavat taloudelliset kustannukset, rakennuskohteesta ja urakan laajuudesta riippuen, muodostu-

---

308 Virtanen 2011, s. 277. Annola 2003, s. 115–118.

vat urakoitsijan kannalta huomattavasti lievemmäksi verrattuna viivästysvastuuseen ja siitä seuraavaan välittömään sopimussakkoseuraamukseen.<sup>309</sup>

Rakennusalan hintakilpailu ja erityisesti julkisen rakennuttamistoiminnan säästöpainet johtavat usein käytännössä pitkien ja vaikeasti hallittavissa olevien alihankinta- ja sopimusketjujen syntymiseen. Osaltaan myös määrältään tai laadultaan riittämätön rakennustyön valvonta saattaa johtaa mit-taviin rakennusvirhe- ja korvausvastuuriitoihin, koska rakennuslalle tyypillisesti rakennushakkee- seen sidoksissa olevien taloudellisten intressin merkitys on korostunutta. Muun muassa näillä em. tekijöillä on usein voitu havaita olleen keskeinen merkitys myös ennustettavuuden ja riskienhallin- nan vaikeutumiselle rakennushankkeiden läpiviemisessä. Kun valvonta ja vastuusuhteet työmaalla hämärtyvät, kasvaa samalla riski rakennusvirheiden syntymisestä ja luvattoman usein myös riski siitä, että alkuperäiset kustannusarviot ylittyvät.

Jotta em. rakentamisen laatua ja kestävyyttä uhkaaviin seikkoihin voitaisiin tulevaisuudessa pa- remmin varautua, tulisi suunnittelijoiden, rakennuksen loppukäyttäjien ja urakoitsijoiden huomiota kiinnittää erityisesti käytännöllisten ja suhteellisen yksinkertaisin toimenpitein toteutettavissa olevi- en huolto- ja kunnossapitotoimenpiteiden suorittamiseen. Tällöin rakennusten käyttöikä voidaan pidentää ja varmistaa riittävän laadukkaan rakennuskannan säilyminen. Käytännössä rakennuksen huolto ja kunnossapito voidaan myös ulkoistaa urakoitsijalle sopimalla usein koko rakennuksen odotettavissa olevan käyttöiän voimassaolevasta elinkaarisopimuksesta. Rakennusvirheiden ja niis- tä seuraavien riitojen syntymistä voidaan osaltaan ehkäistä myös yleisillä osapuolten välistä luotta- musta lisäävillä ja turvaavilla toimenpiteillä.

---

309 Hemmo 2003b, s. 133–134.