



Rakennusteollisuus

Ajankohtaisia sopimussasioita

Vastaava lakimies Karri Kivioja

TRT

15.9.2021



Ajankohtaisia sopimusasioita

- Tavarantoimittajien ja aliurakoitsijoiden suoritushäiriöt ovat lisääntyneet.
 - Esimerkiksi materiaalikustannusten nouseminen ei ole YSE 1998 tai RYHT 2000 –ehtojen mukaan alihankkijan ylivoimainen este.
 - Sopimuksen purkutilanteet lisääntyneet
 - Milloin tulee kysymykseen tahallisuus tai törkeä huolimattomuus?
- Korona ja ylivoimainen este on edelleen pinnalla
- Uusia vakiosopimusehtoja ollaan Rakennustietosäätiön toimesta julkaisemassa laskutyösopimuksesta, projektinjohtosopimuksesta tavoitebudjetilla sekä Built to Suit –vuokramallista.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (jatkossa kaavoitus- ja rakennuslaki) pykäläehdotukset perusteluineen lähtevät lausuntokierrokselle mahdollisesti jo syyskuussa.

Rakentamisen vastuut



Päävastuullinen toteuttaja

- Vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti.
- Vastaa alihankkijoidensa suorituksesta kuin omastaan.
- Yhteensovitusvastuu kokonaisuudesta ja laadusta alihankkijoiden osalta.
- Rakennushankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.
- Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa mahdollisten sivu-urakoitsijoiden suorituksesta, vaan sivu-urakoitsija vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi toimia itse päävastuullisena toteuttajana.

Vastuu aika 5 vuotta

- Koskisi päävastuullista toteuttajaa, sivu-urakoitsijaa, pääsuunnittelijaa, rakennussuunnittelijaa, erityissuunnittelijoita ja valvojaa.
- Ei vakuutta.

Muiden osapuolten vastuut kutakuinkin ennallaan

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuuseen lisänä vastuu aikataulusta.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu de facto päävastuullisen toteuttajan vastuun verran pienempi.
- Rakennushankkeessa voi olla **valvoja**, joka vastaa sopimuksen mukaisesta laadunvarmistuksesta.

Myötävaikutusvelvollisuus

- Osapuolten yhteistyö- ja ilmoitusvelvollisuus.



Rakennusteollisuus

Vastaanottotarkastukset ja taloudelliset loppuselvitykset käytännössä

Vastaava lakimies Karri Kivioja

TRT

15.9.2021



Vastaanottotarkastus (YSE 1998 71 §)

- Sekä urakoitsijalla että rakennuttajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi.
 - Töiden tulee olla tarkastushetkellä valmiita, ei vielä pyyntöhetkellä.
 - Tarkastus on aloitettava 14 vrk kuluessa pyynnön tiedoksisaamisesta joko yhteisesti sovittuna tai rakennuttajan määräämänä ajankohtana.
- Urakoitsijan on itse ensin varmistettava työn valmistuminen (ns. itselle luovutus).
- Työn vastaanottokelpoisuus on YSE 1998 71.4 §:ssä ainakin osin sidottu työntuloksen käyttöönottoon: suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt (ns. jälkityöt) eivät estä vastaanottoa, jos niistä ei aiheudu estettä tai haittaa työntuloksen käyttöönotolle.
 - Voiko käyttöönoton jälkeen vaatia viivästyssakkoa, jos vastaanottotarkastusta ei ole pidetty?
 - Käyttöönotto on ainakin vahva todiste vastaanottokelpoisuudesta.
- Jos urakkasuoritus tai sen osa sovitaan valmistuvaksi ennen rakennuskohteen vastaanottoa, pidetään urakkasuorituksen tarkastus, jossa noudatetaan soveltuvin osin vastaanottotarkastusta koskevia määräyksiä (YSE 1998 70 §).

Vastaanottotarkastus

Vastaanoton oikeusvaikutukset

1. viivästyssakosta vapautuminen vastaanottopäivästä lukien
2. takuuajan alkaminen
3. työmaapalvelu- ja/tai työnjohtovelvoitteen lakkaaminen
4. rakennusajan vakuuden vaihtuminen takuuajan vakuuteen
5. vahingonvaaran siirtyminen tilaajalle
6. urakkahinnan vastaanottoon sidotun maksuerän erääntyminen maksettavaksi
7. sivu-urakan alistamissopimuksen päättyminen
8. osapuolten viimeistään esitettävä vaatimukset toisilleen perusteiltaan yksilöityinä

Huom! Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan tämä voi olla liian myöhäinen ajankohta, jos aiheesta ei ole reklamoitu tai tehty vaatimuksia kohtuullisessa ajassa.

Vastaanottotarkastus oikeuskäytännössä – Helsingin HO 24.10.2003, tuomio nro 3222

- Kysymys oli sähkötöiden aliurakkasuhteesta, jossa ei pidetty erillistä vastaanottotarkastusta, mutta koko kohteen vastaanottotarkastuksessa havaittiin myöhemmin eräitä virheitä ja puutteita sähkötöihin liittyen.
- HO katsoi, että sähköurakassa olleet virheet ja puutteet olivat työsuorituksen laajuus huomioiden tavanomaisia ja vähäisiä, eivätkä ne estäneet tilojen käyttöönottoa.
- HO kiinnitti huomiota myös siihen, että tarvittavat viranomaistarkastukset oli tehty.
- HO totesi, että vastaanottotarkastusta ei ole määrätty pakolliseksi YSE 1983 –ehdoissa [kuten ei myöskään YSE 1998 –ehdoissa].
- HO katsoi, ettei pelkästään vastaanottotarkastuksen pitämättä jättäminen oikeuttanut pääurakoitsijaa viivästyssakon saamiseen, kun urakka ei ollut tosiasiallisesti viivästynyt.

Vastaanottotarkastus oikeuskäytännössä – Turun HO 25.1.2010, asia diaarinro S 09/231

- Urakka oli sovittu toteutettavaksi kuudessa eri vaiheessa siten, että kullekin vaiheelle oli vahvistettu erillinen vastaanottotarkastus.
- Kun urakoitsija ei ollut esittänyt korvausvaatimuksia kiinteiden kulujen osalta kuin viimeisen vaiheen vastaanottotarkastuksessa, se oli menettänyt oikeutensa esittää vaatimuksia aiempien vaiheiden osalta.

Taloudellinen loppuselvitys (YSE 1998 73 §)

- Ellei tilisuhteita ole jo aiemmin (esim. vastaanoton yhteydessä) sovittu, urakoitsijan tulee 2 viikon kuluttua tarkastuspöytäkirjan saatuaan lähettää tilaajalle yksilöity lopputilitys kaikista osapuolten välisistä epäselvistä asioista.
- Tilitys ja siihen annettava tilaajan vastine käsitellään loppuselvityksessä, joka on pidettävä kuukauden kuluessa tilityksen luovuttamisesta tilaajalle.
- Sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimustensa määrät puhevaltansa menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa.
- Menetykseuraamus ei koske sellaisia vaatimuksia, joista on määrältäänkin aikaisemmin sovittu.

KKO 2014: 26

Rakennusurakka – Vahingonkorvaus – Taloudellinen loppuselvitys

- Urakoitsija oli aiheuttanut vesivahingon, jonka johdosta tilaaja oli vaatinut korvausta. Vaatimus oli perusteeltaan ollut esillä vastaanottotarkastuksessa ja se oli käsiteltävänä urakoitsijan vakuutusyhtiössä, kun urakan loppuselvitys toimitettiin.
- Urakoitsijan mukaan tilaaja oli menettänyt puhevaltansa, koska korvausvaatimusta ei ollut esitetty loppuselvityksessä.
- Kysymys siitä, miten on tulkittava YSE 1998 73 §:n sopimusehtoa vaatimusten esittämisestä loppuselvityksessä ja oliko tilaaja menettänyt puhevaltansa, kun se ei ollut esittänyt korvausvaatimusta uudelleen loppuselvityksessä.

KKO 2014: 26 - Tapahtumainkulku

- R:n tuotantotiloissa on 22.11.2007 tapahtunut U:n toimista johtunut vesivahinko, kun U:n työntekijät olivat jättäneet sulkematta pikapalopostikaapin sulkuventtiilin ja vettä oli päässyt virtaamaan tuotantotiloihin.
- R on vesivahingon johdosta lähettänyt U:lle laskun 26.11.2007.
- Urakan vastaanottotarkastus on pidetty 30.11.2007 ja sen pöytäkirjaan on kirjattu R:n vaatimukseksi ”Sprinkleriputkiston laukeamisesta 30.11.2007 rakennuttajalle mahdollisesti aiheutuvat kustannukset”.
- Ko. vahingonkorvausvaatimusta ei käsitelty 27.2.2008 pidetyssä taloudellisessa loppuselvityksessä.
- U ei ollut ennen taloudellista loppuselvitystä maksanut R:n laskua mutta ei myöskään reklamoinut siitä.
- Taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirjassa on merkintä, että R:lla ei ollut muita vaatimuksia.
- U on myöntänyt olevansa vastuussa vesivahingon aiheuttamista välittömistä vahingoista ja on joulukuussa 2008 maksanut niiden osuuden laskusta.

KKO 2014:26 – Keskeisistä perusteista

- ”Kun urakoitsijalle on etukäteen toimitettu määrältään ja perusteeltaan yksilöity vaatimus, urakoitsijan tehtävänä on tuoda vaatimus loppuselvityksessä esille, jos vaatimukseen urakoitsijan käsityksen mukaan liittyy epäselvyyksiä”.
- ”[Muutoin] toiselle osapuolelle voi syntyä perusteltu käsitys siitä, että vaatimuksesta on sovittu tai ainakin, että mahdollinen riittäisyys käsitellään muussa yhteydessä.”
- ”Merkitystä ei voida antaa myöskään lopputilityksen pöytäkirjaan tyypillisesti sisältyvälle merkinnälle, jonka mukaan tilaajalla ei ole muita vaatimuksia urakoitsijoihin nähden.”

KKO 2014:26 - huomioita

- Ratkaisuun vaikuttaneita yksittäistapauksellisia seikkoja:
 - (i) U ei ollut riitauttanut R:n laskussaan esittämää laskua / vahingonkorvausvaatimusta
 - (ii) vaatimus oli molempien osapuolten tieteen ollut U:n vakuutusyhtiön käsiteltävänä
 - (iii) U maksoi taloudellisen loppuselvityksen jälkeen välittömien vahinkojen osuuden laskusta = myönsi asian olleen avoimena
- Asia palautettiin hovioikeuteen, koska asiaa ei ole vahingonkorvauksen määrän osalta ratkaistu.

KKO 2017:14

- Tilaajan ja urakoitsijan välisessä purku-urakkasopimuksessa oli noudatettu Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.
- Urakoitsija oli vaatinut kanteessaan, että tilaaja velvoitetaan suorittamaan urakkasopimukseen perustuvia saatavia. Hovioikeus oli hylännyt kanteen ennenaikaisena, koska se oli pantu vireille ennen kuin urakasta oli tehty YSE 1998 -ehtojen mukainen taloudellinen loppuselvitys.
- Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevillä perusteilla katsottiin, ettei kanne ollut ennenaikainen. (Äänestys 3-2)
- Asiassa KKO totesi, että oikeusjärjestyksemme kuuluu perustavanlaatuinen lähtökohta, että velkojalla on oikeus velkoa erääntynyttä saatavaa tuomioistuimessa ja saada siitä täytäntöönpanokelpoinen suoritustuomio.

KKO 1995:81

- Rakennuttaja oli purkanut rakennusurakkasopimuksen urakoitsijan viivästyksen vuoksi.
- Rakennuttajan urakoitsijaan kohdistama kanne sopimusrikkomuksesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseksi hylättiin ennenaikaisena, kun sopimuspuolten välisiä tilisuhteita ei ollut ennen oikeudenkäyntiä järjestetty rakennusalan yleisten sopimusehtojen edellyttämällä loppuselvittelyllä eikä rakennuttaja ollut edes väittänyt yrittäneensä tätä ja kun nimenomaisen sopimusmääräyksen puuttuessa sopijapuolella ei ollut yksipuolista oikeutta vaatia tilisuhteiden järjestämistä yleisistä sopimusehdoista poikkeavalla tavalla. Ään.
- **KKO 2017:14** kohta 19.: ”Korkein oikeus toteaa, että ratkaisussa KKO 1995:81 on ollut kysymys merkittäväällä tavalla erilaisesta tilanteesta kuin tässä asiassa, ja katsoo, ettei tämän asian ratkaisua voida perustaa siitä ilmenevään oikeusohjeeseen.”
 - *E contrario* ratkaisun KKO 1995:81 ennakkoratkaisua ei myöskään ole kumottu, vaan yksittäistapauksellisesti tulee tutkia, minkälaisesta saatavasta on kysymys?

KKO 2019:73

- Tilaaja oli vaatinut urakoitsijan vahingonkorvauskanteen hylkäämistä sillä perusteella, että urakoitsija oli menettänyt puhevaltansa, koska kanteessa tarkoitettu **vaatimus oli esitetty vasta YSE 1998 –ehdoissa tarkoitetun taloudellisen loppuselvitystilaisuuden jälkeen.**
- Asianosaiset olivat erimielisiä siitä, **oliko taloudellinen loppuselvitys päättynyt 12.9.2013 vai oliko loppuselvitystä jatkettu sen jälkeen järjestetyissä kokouksissa.**
- Käräjäoikeuden mukaan urakoitsijan vaatimus oli esitetty ajoissa.
- Tilaaja valitti hovioikeuteen. Hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa.
- Korkein oikeus katsoi, ettei hovioikeus ollut voinut pitää selvänä, että käräjäoikeuden ratkaisu loppuselvityksen jatkumisesta 12.9.2013 jälkeen oli oikea. Hovioikeuden olisi siksi tullut myöntää jatkokäsittelylupa muutosperusteella. (Ään.)

KKO 2019:88

- KOY:n ja U:n välillä allekirjoitettiin kauppakeskuksen rakentamista koskeva urakkasopimus 21.2.2000.
- Kauppakeskuksessa pidettiin 17.6.2009 ”kymmenvuotistarkastus”.
- KOY on 20.7.2009 päivätyssä reklamaatiossaan pyytänyt U:a ilmoittamaan ja sopimaan yhdessä kauppakeskuksen kanssa, miten ja milloin U tulee suorittamaan kirjeessä mainittujen virheiden ja puutteiden korjaustyöt.
- Virheiksi ja puutteiksi on lueteltu: seinäelementtien pinnoite irronnut itäpäädyn ajoliuskan kohdalla, elementtien kiinnitystappien paikkaukset tai lohkeamat, betonilaatan pinnan irtoaminen tietyillä alueilla, hätäpoistumistien portaan seinissä "rotankoloja".
- Reklamaatioon antamassaan 20.8.2009 päivätyssä vastineessaan U on kiistänyt YSE 30 §:n mukaisen vastuunsa ja ilmoittanut, ettei reklamaatio aiheuta toimenpiteitä U:n osalta.

KKO 2019:88

- Kirjeessä 20.7.2009 tilaaja on tiedustellut, miten ja milloin urakoitsija suorittaa kirjeessä mainittujen, tilaajan kymmenvuotisvastuun piiriin kuuluviksi katsomien virheiden ja puutteiden korjaustyöt. Yhtenä puutteena kirjeessä on mainittu "*betonilaatan pinnan irtoaminen tietyillä alueilla (alueita joka tasolla)*". Esimerkiksi vaurion synn yksilöiminen ei ole ollut tarpeen.
- KKO katsoo, että kirjeen 20.7.2009 toimittaminen tilaajalle on katkaissut vanhentumisen paitsi kirjeessä mainitun korjausvaatimuksen osalta myös sen virheen selvittely- ja korjauskustannuksiin perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen osalta, jonka esittäminen on tullut ajankohtaiseksi sen jälkeen, kun on käynyt selväksi, että urakoitsija ei ryhdy sen edellyttämiin korjaustöihin.

Näkökulma YSE 1998 -ehtoihin

- YSE 1998 –ehtojen sanamuodot ovat osin harhaanjohtavia vaadeoikeuden menettämisen osalta.
 - YSE 1998 71.7 §: ”...vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa...”
 - YSE 1998 73.3 §: ”...vaatimustensa määrät puhevallan menettämisen uhalla viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä...”
- Nämä sopimusehdot eivät kuitenkaan syrjäytä yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita eli reklamaatio ja vaatimus on aina tehtävä oikea-aikaisesti kohtuullisessa ajassa tapahtuneesta / sen havaitsemisesta.
- Vaadeoikeus saattaa olla jo menetetty ennen vastaanottotarkastusta tai taloudellista loppuselvitystä.
- YSE 1998 –ehdot eivät tunne ns. kymppivuotistarkastuksia.
- Kokemuksen mukaan yli 90 % ns. kymppivuotistarkastuksissa havaituista ja reklamoiduista virheistä ja puutteista on vanhentunut ja tilaaja on menettänyt vaadeoikeutensa.



Rakennusteollisuus

Tuoretta oikeuskäytäntöä

Vastaava lakimies Karri Kivioja



KKO 2020:6

KSE 2013

Vaatimusten takaraja

Vastaava lakimies Karri Kivioja



KKO 2020:6

- A ja B Oy olivat tehneet **rakennuttamissopimuksen**, jonka ehdon mukaan tilaajan on ilmoitettava korvausvaatimuksensa viipymättä ja viimeistään yhden vuoden kuluessa sopimusrikkomuksen ilmenemisestä.
- Sopimusosapuolet olivat sittemmin **sopineet** rakennuttamissopimuksen **irtisanomisesta** ja tässä sopimuksessa sitoutuneet siihen, ettei osapuolilla ollut tämän jälkeen sopimuksen ulkopuolisia muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.
- A oli tämän jälkeen ilmoittanut B Oy:lle vaativansa tältä korvausta rakennuttamissopimusta koskevan sopimusrikkomuksen perusteella.
- **B Oy oli noin kaksi ja puoli vuotta myöhemmin**, A:n vireille panemaa korvauskannetta käräjäoikeudessa käsiteltäessä antamassaan lausumassa **ensimmäistä kertaa vedonnut siihen, ettei A ollut ilmoittanut korvausvaatimuksiaan sopimusehtojen mukaisessa yhden vuoden määräajassa.**
- Korkein oikeus katsoi ratkaisustaan ilmenevillä perusteilla, että B Oy ei ollut menettänyt oikeuttaan vedota ilmoituksen myöhästymiseen.

KKO 2020:6

- Sopimusrikkomukseen vetoavan osapuolen on pääsääntöisesti saatettava aktiivisin toimenpitein käsityksensä kohtuullisessa ajassa vastapuolensa tietoon (**reklamaatio**). Reklamaation laiminlyönti voi synnyttää suoritusvelvolliselle sopimuksen osapuolelle perustellun odotuksen siitä, että hänen tekemänsä suoritus on ollut oikea-aikainen ja virheetön (ks. esim. KKO 2016:69, kohdat 7-8 ja KKO 2018:38, kohdat 20-21).
- Reklamaation tai korvausvaatimuksen vastaanottaneelta sopimusosapuolelta ei sen sijaan lähtökohtaisesti edellytetä aktiivista toimintaa.
 - Tällaisesta toimintavelvollisuudesta ei ole laissa säädetty eikä tätä koskevia määräyksiä sisälly myöskään tässä asiassa sovellettaviin KSE 1995 -ehtoihin.
 - Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että reklamaation vastaanottaneen sopimusosapuolen hiljaisuutta ei sellaisenaan pidetä myöhästyneen reklamaation hyväksymisenä (ks. L-E. Taxell, Avtal och rättsskydd, 1972, s. 475).

KKO 2020:6

- Korkein oikeus toteaa, ettei yhtiön edellä perusteluissa kuvattu menettely muutoin ole antanut viitteitä siitä, että se olisi miltään osin luopunut väiteoikeudestaan.
- Vakuutusyhtiön mahdollisen korvausvastuun selvittäminen ensin on ollut kummankin sopijaosapuolen edun mukaista.
- Korkein oikeus katsoo siten, että asian käsittelyn jatkuminen virheilmoituksen myöhästymiseen vetoamatta ei ole asiassa käsillä olevissa olosuhteissa ollut sellaisenaan riittävä synnyttämään A:lle perusteltua syytä olettaa, ettei yhtiö tule vetoamaan korvausvaatimuksen myöhästymiseen.
- Edellä esitetyn perusteella Korkein oikeus katsoo, että **yhtiö ei ole menettänyt oikeuttaan vedota siihen, että A:n KSE 1995 -ehtojen kohdassa 3.2.9 tarkoitettu ilmoitus korvausvaatimuksistaan on tehty myöhässä.**



Rakennusteollisuus

KKO 2020:15 Törkeä kiskonta

Vastaava lakimies Karri Kivioja



KKO 2020:15

- A ja X Oy olivat tehneet sopimuksen, jonka perusteella X Oy maksoi A:lle 24 800 euroa siitä, että A peruutti tekemänsä kunnallisvalituksen. Korkein oikeus katsoi tuomiostaan ilmenevillä perusteilla, että A oli sopimuksen yhteydessä syylistynyt törkeään kiskontaan siten, että hän oli käyttämällä hyväksi X Oy:n riippuvaista asemaa hankkinut tai edustanut itselleen taloudellista etua, joka oli selvästi epäsuhteessa hänen omaan suoritukseensa.
- RL 36 luku 6 § 1 mom
RL 36 luku 7 §

KKO 2020:15

- Syyttäjä on vaatinut A:lle rangaistusta 17.7.2013 ja 4.2.2014 välisenä aikana tehdystä törkeästä kiskonnasta. Syytteen teonkuvauksen mukaan:
 - A oli vaatinut 62 500 euroa X Oy:n edustajilta, jotta hän peruisi kaavamuutosta koskeneen 17.7.2013 tehdyn kunnallisvalituksensa.
 - X Oy oli maksanut A:lle yhteensä 24 800 euroa, jotta X Oy:n ja yhdistyksen 31.10.2012 tekemä, kahden kiinteistöyhtiön osakkeita koskeva kauppa ei peruuntuisi. Sopimuksen mukainen takaraja kaavamuutokselle oli ollut 28.2.2014.
 - A oli menettelyllään **hankkinut itselleen tai toiselle oikeudetonta taloudellista etua käyttämällä hyväksi X Oy:n riippuvaista asemaa** kaupan yhteydessä.
 - A:n saama taloudellinen etu oli selvästi epäsuhteessa vastikkeeseen. Teolla oli tavoiteltu huomattavaa taloudellista hyötyä ja sitä oli sen suunnitelmallisuus huomioon ottaen pidettävä kokonaisuutena arvostellen törkeänä.

KKO 2020:15

- Kiskontarikossäännösten tarkoituksena on estää hädänalaisessa tai muutoin sopimuskumppaniaan heikommassa asemassa olevan henkilön taloudellinen hyväksikäyttäminen sopimussuhteessa. Lain esitöiden mukaan kiskonta voi kohdistua luonnollisten henkilöiden lisäksi myös oikeushenkilöihin, kuten yhtiöihin, yhdistyksiin ja muihin yhteisöihin (HE 66/1988 vp s. 128 ja 139).
- Kaupan peruuntumisesta tai viivästyisestä olisi aiheutunut X Oy:lle hovioikeuden toteama huomattava taloudellinen vahinko.
- Kun A on voinut perusteettomaksi tietämällään kunnallisvalituksella määrätä tämän taloudellisen riskin realisoitumisesta, Korkein oikeus katsoo, että X Oy on ollut taloudellisten seikkojen perusteella A:sta riippuvaisessa asemassa kiskonnan tunnusmerkistössä tarkoitetulla tavalla.
- Tähän arviointiin ei vaikuta se, että X Oy on ollut kohdasta 4 ilmenevin tavoin aloitteellinen korvauksen maksamista koskevissa neuvotteluissa.

Helsingin

hovioikeus 30.9.2020

Tuomio Nro 1307

Diaarinumero S 19/1034



Helsingin hovioikeus 30.9.2020,

Tuomio Nro 1307, Diaarinumero S 19/1034

- Työyhteenliittymä T ja X Oy ovat 13.6.2013 tehneet urakkasopimuksen työ- ja elinkeinoministeriön kohteen julkisivun rappauksesta ja ikkunoiden sekä väliovien kunnostuksesta.
- Työyhteenliittymä T on ollut R Oy:n ja Y Oy:n muodostama yhteenliittymä ja se on toiminut projektinjohtourakoitsijana ja pääurakoitsijana hankkeessa.
- R Oy on asetettu konkurssiin 2.12.2014, minkä jälkeen Y Oy on sitoutunut yksin jatkamaan Työyhteenliittymä T:n tehtäviä.
- Y Oy on purkanut yhtiön ja X Oy:n välisen sopimuksen helmikuussa 2015. Asianosaiset ovat olleet erimielisiä siitä, miten ja minkä vuoksi sopimus on purettu.
- X Oy on kanteessaan käräjäoikeudelle vaatinut, että Työyhteenliittymä T ja Y Oy velvoitetaan maksamaan sille maksamattomat laskut yhteensä 292.890,86 euroa korkoineen, korvaamaan sille töiden keskeytymisestä ja yritystoiminnan estymisestä aiheutuneena vahinkona enintään 150.000 euroa korkoineen, korvaamaan sopimuksen purkamisesta aiheutuneista vahingoista enintään 50.000 euroa korkoineen ja tulonmenetyksestä enintään 25.000 euroa korkoineen.

Helsingin hovioikeus 30.9.2020,

Tuomio Nro 1307, Diaarinumero S 19/1034

- Hovioikeus toteaa, että Työyhteenliittymä T ei ole ollut varsinainen yksityis- tai julkisoikeudellinen oikeushenkilö, vaan kahden yhtiön tiettyä urakkaa varten muodostama työyhteenliittymä. Y Oy:n mukaan yhtiöt olivat käsitelleet osuutensa urakan tuloista ja menoista omassa elinkeinotoiminnassaan.
- Hovioikeus katsoo, että **Työyhteenliittymä T ei ole siten ollut sellainen oikeushenkilö, joka olisi voinut hankkia itsenäisiä oikeuksia tai velvollisuuksia. Työyhteenliittymä T ei näin ollen ole voinut olla oikeudenkäynnissä asianosaisena ja kanne on sen osalta jätettävä tutkimatta.**





Rakennusteollisuus

**Turun hovioikeus,
Tuomio Nro 10,
Antopäivä 7.1.2021,
Diaarinumero s 20/208**



Turun hovioikeus, Tuomio Nro 10, Antopäivä 7.1.2021, Diaarinumero s 20/208

- YSE 1998 2.1 mukaan jokaisen urakoitsijan urakkaan kuuluvat omaa suoritustaan koskien myös omien tavaroidensa suojauksen lisäksi urakkaan kuulumattomien rakennusosien ja ympäristön suojaaminen työstä aiheutuvasta vahingoittumisesta ja tahriintumisesta.
- YSE 1998 3 §:n mukaan työmaapalveluihin kuuluvat rakennuskohteen sekä siihen liittyvien rakennusosien ja rakennustarvikkeiden suojaaminen ja hoito sekä ympäristön suojaaminen vaurioitumiselta.
- HO piti uskottavana, että asennustöiden aikana tila oli täytynyt varata asennuksesta vastaavan yhtiön käyttöön. Näin ollen PU:lla ei ollut ollut käytännössä edes mahdollisuutta suojata varastoautomaatteja.
- **Mikäli suojausvelvollisuutta ylipäätään oli ollut, se oli voinut kuulua tilassa sillä hetkellä töitä tehneelle urakoitsijalle.**
- HO päätti, että käräjäoikeuden tuomio on kumottava ja PU:n urakkasopimukseen perustuva, määrältään riidaton 44.000 euron vaatimus oli hyväksyttävä vaadittuine korkoineen.



Rakennusteollisuus

**Helsingin käräjäoikeus,
diaarinro L 18/57669, pvm.
20.3.2020 (ei
lainvoimainen)**



Helsingin käräjäoikeus, diaarinro L 18/57669, pvm. 20.3.2020 (ei lainvoimainen)

- Käräjäoikeus katsoi selvitetyn, että ottaen huomioon rakentamisajankohtana tiedossa olleet tutkimustulokset, rakennusalan yleinen tietoisuus muovimattojen alle jäävän rakennusaikaisen kosteuden aiheuttamasta sisäilman terveyshaitasta sekä mattovalmistajan nimenomaiset ohjeet, näiden betonin suhteellisen kosteuden arvojen saavuttaminen ennen betonin päällystämistä muovimatolla voidaan katsoa kuuluneen hyvään rakentamistapaan.
- Siten U on myös urakkasopimuksen ehdoilla sitoutunut noudattamaan näitä suhteellisen kosteuden arvoja.
- Betonirakenteita ei olisi saanut päällystää, ennen kuin suhteellinen kosteus on rakenteen sisällä laskenut alle 85 prosentin ja pinnassa alle 75 prosentin.

Helsingin käräjäoikeus, diaarinro L 18/57669, pvm. 20.3.2020 (ei lainvoimainen)

- Asiantuntijatodistajat ovat tehneet johtopäätöksen että U on asentanut huoneistojen asuintilojen muovimatot liian kostean betonin päälle siten, että betonissa, tasoitteessa tai liimassa olleesta kosteudesta on alkanut muovimaton alla kemiallinen hajoamisreaktio.
- Kantajan kuulemat todistajat XXXX ja YYYY ovat tehneet johtopäätöksen että mikäli U olisi mitannut betonirakenteen kosteuden asianmukaisesti ennen päätöstä päällystystöiden aloittamisesta, U olisi voinut välttää kosteuden jäämisen muovimattojen alle antamalla rakenteen kuivua pidempään ennen päällystämistä.



Helsingin käräjäoikeus, diaarinro L 18/57669, pvm. 20.3.2020 (ei lainvoimainen)

- Käräjäoikeus on edellä katsonut kantajan näyttäneen, että U on useilla tavoin laiminlyönyt noudattaa **hyvän rakentamistavan mukaista ohjeistusta** betonirakenteen kosteuden mittaamisesta ennen päällystämistä muovimatolla.
 - Mittaaminen ja sen dokumentoiminen U:ta velvoittaneiden Bepo 2007 -ohjeiden vastaisesti selkeästi syvemmältä mittaussyvyydeltä kuin 20 mm tasotteen alapinnasta
 - Rinnakkaisten reikien poraamatta jättäminen
 - Mittaaminen samasta porareiästä
 - Rakenteen ja yläpuolisen ilman välisen lämpötilaeron ja erityisesti sen seurannan huomiotta jättäminen
 - Itse kosteusmittauspöytäkirjan sisältämät puutteelliset dokumentoinnit sekä muut U:n kosteusmittausten virheet ja laiminlyönnit ovat kukin osaltaan lisänneet mittausepävarmuutta niin, että mittaustuloksia ei ole voinut käyttää betonin päällystettävyyden arviointiin.
- Käräjäoikeus katsoo kokonaisarviona, että kyseiset yksittäiset laiminlyönnit yhdessä tarkasteltuna ovat niin merkittäviä, että niitä on kokonaisuutena arvioiden pidettävä **YSE 30 §:n tarkoittamana olennaisena laiminlyöntinä.**

Olennaisia kysymyksiä muovimattojutuissa

- Onko reklamoitu ajallaan?
- Onko kohteessa korjaustarvetta (asumisterveysasetus)?
 - Onko korjaustarve osoitettu asianmukaisilla sisäilmatutkimuksilla?
- Jos kohteessa on korjaustarve, onko urakoitsija vastuussa siitä sopimuksensa perusteella?
 - Urakoitsijan suoritusta on peilattava rakennusluvan / rakentamisen aikaisiin normeihin.
 - Takuuajan jälkeisessä vastuussa sovitun laadunvarmistuksen / kosteusmittausten rooli korostuu.
- Vaatimusten määrässä huomioitava aina laadunparannus ja käyttöiän pidennys.
- Jos esitetään vaatimuksia terveyshaitasta, kannattaa satsata myös lääketieteelliseen todisteluun.
 - Käypä hoito –suositus: syy-yhteyttä mikrobivaurioiden ja hengityselinoireiden välillä ei ole pystytty osoittamaan.