

Ukrainan kriisin vaikutukset sopimussuhteisiin YSE 1998 ja RYHT 2000 ehtojen valossa

Risto Aunio

Lakimies Talonrakennusteollisuus ry

TOIMIALAJÄRJESTÖN ROOLI

Kilpailulaki kieltää sellaisen kilpailijoiden välisen kilpailua rajoittavan yhteistyön, jossa yritykset sopivat toimivansa markkinoilla yhdenmukaisella tavalla suhteessa kilpailukeinoihin, joista kukin yritys voisi päättää itse. Myös yhteisymmärrys yhteisestä toimintalinjasta voi merkitä sopimusta.

Toimialajärjestön julkaisemat ohjeet tai sen antamat suositukset voivat olla kielto­säännöksen piirissä, jos niiden voidaan katsoa edustavan järjestön jäsenten tahtoa toimia tietyllä tavalla kilpailua rajoittaen (KKV).

Toimivassa kilpailussa kukin yritys tekee liiketoimintaansa liittyvät ratkaisut itsenäisesti omista lähtökohdistaan.



AJANKOHTAISTA

Koronakeskustelu jäänyt pääosin Ukrainan kriisistä aiheutuvien vaikutuksien jalkoihin.

MRL/ KRL uudistus etenemässä osittain, päävastuullisen toteuttajan vastuu hyvin epäselvä.

Uusia vakiosopimusehtoja ollaan Rakennustietosäätiön toimesta julkaisemassa laskutyösopimuksesta, projektinjohtosopimuksesta tavoitebudjetilla sekä Built to Suit – vuokramallista.

YLIVOIMAINEN ESTE ELI FORCE MAJEURE

Tilanne, jossa sopimuksen osapuoli vapautuu mahdollisesta korvausvelvollisuudesta sopimusvelvoitteen laiminlyönnin johdosta sen vuoksi, että sopimusta on (i) ennakoimattomasta ja (ii) osapuolesta itsestään riippumattomasta syystä (iii.a) mahdotonta noudattaa tai se (iii.b) vaatisi kohtuuttomia uhrauksia.

Ylivoimaista estettä koskevia säännöksiä ei lähtökohtaisesti sovelleta maksukyvyttömyyteen.

”Viranomaisten pakottavista määräyksistä ja kielloista johtuvia esteitä voidaan pitää ylivoimaisina, mutta suositusten noudattamisesta tai oma-aloitteisista varotoimista johtuvia esteitä ei välttämättä voida pitää ylivoimaisina.”

YSE 1998 20 § (YLIVOIMAINEN ESTE)

Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos urakan sopimuksen mukaisessa ajassa valmistumisen esteenä on jokin seuraava syy:

a) puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai niihin verrattava seikka, joka **aiheuttaa urakoitsijalle huomattavia vaikeuksia** saada työntekijöitä ja rakennustavaroita tai **muuten estää** urakkasuorituksen;

[...]

d) muu sopijapuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, joka **huomattavasti vaikeuttaa** urakkasopimuksen velvoitusten täyttämistä ja jota sopijapuoli ei ole voinut ottaa edeltäpäin huomioon ja jonka tuottamaa haittaa hän ei ole voinut kohtuudella poistaa.

YSE 1998 20 § (YLIVOIMAINEN ESTE)

2. Jos este kohtaa sellaista urakan täyttämiseksi välttämätöntä **rakennustavaroiden hankintaa**, jonka urakoitsija voi urakkasopimuksen edellyttämässä ajassa tehdä muualta **ilman sanottavaa lisäkustannusta**, se ei oikeuta urakka-ajan pidentämiseen.

4. **Mikäli este on kohdannut suoritusta sen ollessa jo viivästynyt** urakkasopimuksen mukaisesta valmistumisajankohdasta urakoitsijasta johtuvasta syystä, urakoitsijalla **ei ole oikeutta urakka-ajan pidennykseen**, jollei pidennykseen ole erityisiä perusteita.

YSE 1998 23 § (MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSET)

Kun työmaalla syntyy ylivoimaisesta esteestä johtuva töiden pysähtymisen tai viivästymisen **uhka**, urakoitsijan on **viipymättä ilmoitettava** tästä tilaajalle.

- Mikäli esteen (arvioitu) pituus on jo tiedossa, se on hyvä ilmoittaa samassa yhteydessä.

Mikäli tilanne etenee siihen pisteeseen, että työt pysähtyvät tai ilmaantuu muu sellainen syy, jonka johdosta **urakoitsija katsoo, että hänellä on oikeus saada urakka-aikaan pidennystä tai kustannusten korvausta**, hänen tulee **välittömästi ilmoittaa tästä tilaajalle kirjallisesti** uhalla, että hän muussa tapauksessa menettää oikeutensa näihin (YSE 1998 23.1 §).

YSE 1998 23 § (MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSET)

Jos este ei näytä aivan lyhytaikaiselta, **urakoitsijan on ehdotettava tilaajalle neuvottelua ja muita toimenpiteitä**, jotka ovat tarpeen vahingon määrän vähentämiseksi, sen perusteiden selvittämiseksi ja vahingon suuruuden laskemiseksi (YSE 1998 23.2 §).

YSE 1998 23.4 §:n mukaan urakoitsijan **tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus** urakkasuoritukseen. Urakoitsijan on **selvitettävä lisäkustannustensa perusteet** sekä niiden määrä tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla.

YSE 1998 23 § (MENETTELYTAPAMÄÄRÄYKSET)

Huom! Edellytetään, että viivästyksen ja Ukrainan kriisin aiheuttaman poikkeuksellisen tilanteen välillä on syy-yhteys.

Urakoitsijan on YSE 1998 23 §:n vaatimukset täyttääkseen yksilöitävä, **mitä vaikutuksia ylivoimaisella esteellä on ollut urakkasuoritukseen**, esimerkiksi:

- (i) mikä urakkasuorituksen työvaihe tai työnsuoritus on viivästynyt,
- (ii) mistä syystä ja
- (iii) miten tämä käytännössä vaikuttaa urakkasuoritukseen sekä sen etenemiseen.

Vaaditun lisäajan ja tiedossa olevia lisäkustannusten määrä kannattaa päivittää säännöllisesti. Lisäkustannukset kannattaa jatkuvasti dokumentoida mahdollisuuksien mukaan ja pyrkiä tarpeen vaatiessa erottamaan ne työmaan muista kustannuksista.

Myös alihankkijoilta kannattaa edellyttää samanlaista dokumentointia.

YSE 1998 50 § (VAIKUTUS URAKKAHINTAAN)

1. Jos urakkasuoritus osittain tai kokonaan keskeytyy sopijapuolista riippumattomasta 20 §:ssä mainitusta syystä, lukuunottamatta sanotun pykälän 1 momentin c kohdassa mainittua syytä ja siitä aiheutuu urakoitsijalle vahinkoa, **tilaaja korvaa urakoitsijalle keskeytyksestä aiheutuneet vartiointikustannukset, lämmitys- ja muut energiakustannukset sekä työmaan suojaus-, huolto- ja hoitokustannukset.**
2. Lisäksi tilaaja osallistuu urakoitsijalle aiheutuneisiin muihin kustannuksiin keskeytysajan työpäivää kohti ensimmäisiltä 5 työpäivältä 2 prosentilla ja sen jälkeisiltä työpäiviltä 1 prosentilla urakan keskimääräisestä päiväkustannuksesta, joka lasketaan jakamalla arvonlisäveroton urakkahinta uraka-ajan työpäivien määrällä.

YSE 1998 50 § (VAIKUTUS URAKKAHINTAAN)

3. Keskeytyksestä aiheutuneita kustannuksia laskettaessa otetaan huomioon urakka-ajan siirtyminen epäedullisempaan tai edullisempaan vuodenaikaan.
4. Urakoitsijalla ei ole oikeutta saada tilaajalta muuta korvausta keskeytyksestä.

YSE 1998 49 § (HINTOJEN JA PALKKOJEN MUUTTAMISEN VAIKUTUS URAKKAHINTAAN)

1. Ellei urakkasopimuksessa nimenomaan ole toisin sanottu, hinta- ja palkkatason muutokset eivät lisää eivätkä vähennä urakkahintaa.

3. Ellei urakkasopimuksessa ole toisin sanottu muista kuin 2. momentin mukaisista valtiovallan lainsäädännöllisistä toimenpiteistä (laki, asetus, valtioneuvoston tai ministeriön päätös) johtuvat kustannusmuutokset otetaan huomioon urakkahintaa lisäävänä tai vähentävänä tekijänä vain, jos niiden yhteisvaikutus on vähintään 0,5 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Muutoksen huomioonottamisen edellytyksenä on lisäksi, että

niiden peruste on syntynyt sopimukseen johtaneen tarjouksen antamisen tai muissa tapauksissa sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen,

niitä ei ole tarjousta tai vastaavasti sopimusta tehtäessä voitu ottaa huomioon ja

ne ovat sopimuksen käsittämään urakkasuoritukseen välittömästi vaikuttavia.

4. Kustannusmuutoksia koskevat vaatimukset on perusteiltaan esitettävä viimeistään urakkaa koskevassa 70 tai 71 §:n mukaisessa tarkastuksessa. Urakoitsijan on tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla ilmoitettava kustannusmuutoksien laskemiseksi tarvittavat tiedot tilaajalle

YSE 1998 48 § (INDEKSIEHDON VAIKUTUS)

Mikäli urakkahinta on urakkasopimuksessa sidottu indeksiin, suoritetaan kukin maksuerä sopimuksessa mainitun suuruisena, mutta tarkistetaan jälkeinpäin heti, kun on saatu lasketuksi sen kuukauden indeksi, jonka aikana maksuerään tai sen osaan oikeuttava työ on valmistunut.

Tarkistus suoritetaan siten, että **maksuerä suurenee tai pienenee samassa suhteessa**, kuin valmistumiskuukauden indeksiluku on suurempi tai pienempi sen kuukauden indeksi lukua, johon urakkahinta on sidottu.

Huom! Hyvä ja tasapuolinen indeksiehto toimii yleensä molempiin suuntiin ja jakaa tällöin järkevästi kummankin osapuolen riskiä.

Mikä indeksi mahdollisimman hyvin kuvaa niitä materiaalien ja raaka-aineiden kustannusmuutoksia, joita hankkeessa käytetään?

ERILAISIA INDEKSIEHTOJA

Tilastokeskuksen ylläpitämä **rakennuskustannusindeksi** kuvaa keskeisiltä rakenneominaisuuksiltaan samankaltaisten rakennustöiden ja rakennusten rakennuskustannusten suhteellista muutosta rakentamisessa käytettyjen peruspanosten hintakehityksen avulla, <https://www.stat.fi/til/rki/index.html>

Maa- ja vesirakennustyöt: Esim. Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisema **maarakennuskustannusindeksin** (2015=100) osaindeksi M

Siltojen betonirakenteiden rakennustyöt: Esim. Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisemaan **maarakennuskustannusindeksin** (2015=100) osaindeksi S.

Päällystystyöt: **Bitumi-indeksi**

Siltojen teräsrakenteiden rakennustyöt: Esim. Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisemaan **Tuottajahintaindeksin kotimarkkinoiden perushintaindeksin** (2015=100) osaindeksi 25.11 Metallirakenteet ja niiden osat. (Tätä indeksiä on käytetty mm. siltojen teräsrakenteiden sitomiseen).

YSE 1998 22 § (VIIVÄSTYKSEN RAJOITTAMINEN)

Urakoitsijan tulee, mikäli se ilman huomattavia lisäkustannuksia käy päinsä, kaikilta osiltaan tehdä rakennuskohde valmiiksi sekä niiltä osin, joihin este aiheuttaa viivästystä, ryhtyä kaikkiin vallassaan oleviin samoin kuin tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin viivästymisen estämiseksi.

Siinä tapauksessa, että viivästyksen rajoittamisesta aiheutuu urakoitsijalle lisäkustannuksia, urakkasopimuksen **sopijapuolten on sovittava toimenpiteiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannusten korvaamisesta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä**.

YSE 1998 22 § (VIIVÄSTYKSEN RAJOITTAMINEN)

Luennoitsijan tulkinta: Urakoitsijan ei tarvitse ryhtyä lisäkustannuksia aiheuttaviin toimenpiteisiin, ellei Tilaja sitoudu korvaamaan siitä aiheutuvia kustannuksia.

Mikä merkitys on terminologialla ”ilman huomattavia lisäkustannuksia”?

Otettava huomioon esim. alkuperäisen alihankkijan saamatta jäänyt kate, mikäli alihankintasopimusta ei voida purkaa (vrt. YSE 1998 80 §).

Tarvittaessa yhteisesti sovittu riidanalainen suoritus (YSE 1998 90 §)

YSE 1998 80 § JA 85 § (URAKKASOPIMUSTEN PURKAMINEN)

Tilaajalla tai urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on **pakko keskeyttää pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi.**

TILAAJAN YLIVOIMAINEN ESTE?

YSE 1998 sanamuodot jättävät avoimeksi, **voiko tilaaja vedota ylivoimaiseen esteeseen.**

- Tulkinta: YSE 1998 sanamuodot eivät sulje pois yleistä velvoiteoikeudellisesta periaatetta, jonka mukaan sopimusta ei tarvitse täyttää, kun osapuolelle on ilmaantunut yllättävä ja ennalta-arvaamaton ylivoimainen este, joka tekee sopimuksenmukaisen suorituksen mahdottomaksi.

Jotta tilaaja voisi vedota ylivoimaiseen esteeseen, sen pitää **kohdistua johonkin tilaajan omaan sopimusvelvollisuuteen** (esim. työmaan sulkeminen, mestan antaminen, suunnitelmien toimittaminen).

Jos tilaajan oikeus vedota ylivoimaiseen esteeseen tulee yleisistä velvoiteoikeudellisista periaatteista (eikä YSE:stä), silloin ei välttämättä ole velvollisuutta maksaa YSE 1998 50 §:n mukaisia korvauksia.

LIKAVAIKEUS TAI SOPIMUKSEN SOVITTELU?

Oikeustieteen termipankki: <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:likavaikeus>

Määritelmä: tilanne, jossa sopimussuoritus ei ole käynyt mahdolliseksi, mutta jossa sen täyttäminen vaatisi sopimuksen osapuolelta kohtuuttomia taloudellisia uhrauksia

Liikavaikeuden oikeusseuraamuksena on velallisen vapautuminen suoritusvelvollisuudestaan tai sen täyttämättä jäämisestä johtuvasta vahingonkorvauksesta tai suoritusvelvollisuuden sovittelu.

”Liikavaikeusajattelun avulla on pyritty käsittelemään olosuhteiden muuttumisen vaikutuksia sopimussuhteissa. Sitä ei kuitenkaan ole yleensä pidetty riittävänä keinona sopimussidonnaisuuden muuttamiseksi esimerkiksi 1970- ja 1980-luvun öljykriisien luokkaa olevien kustannusmuutostenkaan perusteella.”

Ks. myös Liuksiala, Aaro – Stoor, Pia: Rakennussopimukset (2021), s. 186-189.

OikTL 36 §: Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

RYHT 2000

RYHT 4.1 §:n mukaan hinta on kiinteä, jollei kirjallisesti ole toisin sovittu.

RYHT 4.2 §:n mukaan valtiovallan lainsäädännöllisestä toimenpiteestä (laki, asetus, valtioneuvoston tai ministeriön päätös) johtuvat kustannusmuutokset

- Joiden peruste on syntynyt sopimukseen johtaneen tarjouksen antamisen tai muissa tapauksissa allekirjoittamisen jälkeen,
- Joita ei ole tarjouta tai vastaavasti sopimusta tehdessä voitu ottaa huomioon ja
- Jotka ovat sopimukseen käsittämään suoritukseen välittömästi ja olennaisesti vaikuttavia

Otetaan huomioon hintaan lisäävä tai vähentävänä tekijänä vain, jos niiden yhteisvaikutus on vähintään 0,5 % hinnasta ja jos jompikumpi osapuoli tekee tästä toiselle vaatimuksen 1 kk kuluessa toimituksesta tai työsuorituksen vastaanotosta, mutta kuitenkin samalla viimeistään rakennuskohteen vastaanottotarkastukseen mennessä.

RYHT 2000

RYHT 17.1 §:n mukaan osapuolella on oikeus saada kohtuullinen pidennys sopimuksen edellyttämien velvollisuuksiensa täyttämisaikaan, **jos velvollisuuden täyttämisen estää tai tekee kohtuuttoman vaikeaksi** muun muassa yleisen liikenteen tai energian jakelun keskeytyminen tai muu yhtä **merkittävä tai epätavallinen syy**.

RYHT 17.2 §:ssä huomioitu erikseen, mikäli esim. tavaran valmistuksessa tarvittavien **raaka-aineiden, tarvikkeiden tai laitteiden saaminen vaikeutuu tai viivästyy**, eikä myyjä voi ilman kohtuutonta ajanhukkaa ja kustannuksia suorittaa näitä hankintoja muualta.

RYHT 17.3 §:n mukaisesti osapuoli ei voi vedota ylivoimaiseen esteeseen vapauttamisperusteena, mikäli se ei ole **viipymättä kirjallisesti ilmoittanut** ylivoimaisen esteen alkamisesta toiselle osapuolelle.

KONSULTTITOIMINNAN YLEISET SOPIMUSEHDOT

KSE 2013

Jos viivästyminen tai töiden keskeytyminen johtuu osapuolista riippumattomista syistä, tilaaja on velvollinen antamaan konsultille tätä vastaavan pidennyksen tehtävän suoritusaikaan sekä korvaamaan konsultille viivästymisestä tai keskeytymisestä johtuvat konsultin osoittamat palkkakustannukset, erityiset korvaukset ja kulut enintään 50 työpäivältä siitä kun konsultti on saanut ilmoituksen keskeyttämisestä (KSE 2013 7.5).

Viivästymistä koskeva ilmoitus on kummankin sopijapuolen tehtävä viipymättä havaittuaan, että viivästys on tapahtunut tai tulee tapahtumaan. Samalla on ilmoitettava viivästymisen syy ja tehtävä ehdotus uudeksi aikatauluksi (KSE 2013 7.7).

KONSULTTITOIMINNAN YLEISET SOPIMUSEHDOT

KSE 2013

Jos konsultti tilaajan toimenpiteistä tai konsultista riippumattomista syistä joutuu keskeyttämään työnsä niin pitkäksi ajaksi, että jo valmiina oleviin suunnitelmiin **joudutaan tekemään kehityksen mukanaan tuomia muutoksia ja parannuksia**, konsultilla on oikeus saada näistä ylimääräisistä töistä korvaus (KSE 2013 7.8).

Tilaajalla on **oikeus purkaa sopimus, jos hanke peruuntuu** puolustustila- tai valmiustilalaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan tapahtuman tai rakentamisen estävän lainsäädännöllisen toimenpiteen taikka muiden seurauksiltaan niihin verrattavien ylivoimaisten tapahtumien (force majeure) johdosta (KSE 2013 8.1.1).

RUOTSALAISET YLEISET SOPIMUSEHDOT

ABT 06, 6 : 3 § JA AB 04, 6 : 3 §

3 §

Sovittua hintaa muutetaan ottamalla huomioon viranomaisten toimenpiteistä johtuvat kustannusten muutokset; kustannusten muutokset, jotka johtuvat sodasta tai muusta vastaavasta kriisitilanteesta ja jotka koskevat urakan kannalta välttämättömiä tarvikkeita tai palveluita; sekä kustannusten muutokset, joiden syynä ovat urakkaan sisältyvien materiaalien poikkeukselliset hinnannmuutokset.

41

Agreed prices shall be adjusted with regard both to changes in costs resulting from the official action, and changes in costs caused by war or other crisis situation with similar effect which relate to supplies or services which are essential to the Total Works, and changes in costs due to abnormal price changes relating to materials included in the Total Works. Adjustment of the agreed price must however be made only if the change in costs has not been foreseeable and it substantially affects the whole cost of the Total Works.

§ 3

Sovittua hintaa voidaan kuitenkin muuttaa vain, jos kustannusten muutosta ei ole voitu ennakoida ja se vaikuttaa olennaisesti urakan kokonaiskustannuksiin.

KONSULTTITOIMINNAN YLEISET SOPIMUSEHDOT

KSE 2013

Jos konsultti tilaajan toimenpiteistä tai konsultista riippumattomista syistä joutuu keskeyttämään työnsä niin pitkäksi ajaksi, että jo valmiina oleviin suunnitelmiin **joudutaan tekemään kehityksen mukanaan tuomia muutoksia ja parannuksia**, konsultilla on oikeus saada näistä ylimääräisistä töistä korvaus (KSE 2013 7.8).

Tilaajalla on **oikeus purkaa sopimus, jos hanke peruuntuu** puolustustila- tai valmiustilalaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan tapahtuman tai rakentamisen estävän lainsäädännöllisen toimenpiteen taikka muiden seurauksiltaan niihin verrattavien ylivoimaisten tapahtumien (force majeure) johdosta (KSE 2013 8.1.1).

MRL:N UUDISTUS

YM:n sivulla oleva tiedote:

”Päävastuulliselle toteuttajalle säädettäisiin vastuu toteutuksen kokonaisuudesta. Sääntely ei rajoita yksityisoikeudellista sopimusoikeutta, vaan vastaa hengeltään ja luonteeltaan rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta sekä suunnittelijoiden ja työnjohtajien vastuuta. Millekään osapuolelle ei säädetä vastuuaikaa. Myös valvojaa koskevasta sääntelystä luovutaan. Rakentamisen laatua parannettaisiin myös tiukentamalla erityismenettelyn, ulkopuolisen tarkastuksen ja laadunvarmistusselvityksen käyttöä.”

MRL:N UUDISTUS

Viimeksi esillä ollut muotoilu:

KRL 258 § Päävastuullinen toteuttajan toteutusvastuu

Päävastuullinen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.

Virhevastuu?

Vahingonkorvausvastuu?

Keiden kaikkien tekemisestä päävastuullinen jää kantamaan vastuuta?

Kenelle vastaa?

Vastuun kesto?

Sopimusvapaus?

LASKUTYÖURAKKA JA LASKUTYÖ

Laskutyöurakassa:

urakoitsija sitoutuu tekemään **sovitun työntuloksen**;

tilaaja sitoutuu maksamaan tuloksen aikaansaamiseksi tarpeelliset kustannukset **toteutuneiden kustannusten** mukaan; ja

tilaaja sitoutuu lisäksi maksamaan erillisen **palkkion** (yleensä kiinteähintainen palkkio tai prosenttiosuus kustannuksista).

Laskutyössä (ilman urakkaa) tehdään laskutyöperiaatteella työtä ilman ennalta määritettyä työntulosta.

OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

**Turun hovioikeus 18.6.2021, Tuomio Nro 454
Diaarinumero S 19/1437**

- Rakennus Oy:n vastuu sivu-urakoiden virheistä perustuu rakennuttamissopimuksen mukaiseen töiden aikatauluttamis- ja yhteensovittamisvelvollisuuteen. Virheet katon läpivienneissä ovat osittain johtuneet huonosti aikataulutetuista sivu-urakoista. Johtopäätöstä tukee se todistaja Järvisen hovioikeudessa kertoma, että tiettyjä läpivienneissä havaittuja virheitä ei olisi syntynyt, mikäli urakoitsijat olisivat olleet läsnä paikalla yhtä aikaa. **Ottaen huomioon Rakennus Oy:n asema pääurakoitsijana, on sillä ollut myös vastuu sivu-urakkana tehtyjen läpivientien pellitystöiden asianmukaisuudesta.**
- Ratkaisussaan **KKO 2016:79** korkein oikeus on todennut (kohta 19), että arvioitaessa laadunvarmistuksen laiminlyönnin olennaisuutta huomioon on otettava muun muassa se suoritusvelvollisuus, johon laadunvarmistus liittyy ja se, miten paljon kysymyksessä olevassa menettelyssä on poikettu asianmukaisista laadunvarmistustoimenpiteistä.
- Ottaen huomioon edellä katon pellitystyön merkittävistä virheellisyyksistä todettu sekä katon vedenpitävyyden välttämättömyys koko rakennuksen käyttötarkoitusta ajatellen, hovioikeus katsoo, että **laadunvarmistuksen laiminlyönti on ollut nyt kysymyksessä olevassa tilanteessa olennaista.**

OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus 1.3.2022, Tuomio Nro 297
Diaarinumero S 19/156

- Sellainen viistenosto, jota asunto-osakeyhtiö on väittänyt parvekkeista puuttuvan, on hovioikeudessa selvitettyksi tulleen mukaan sekä korkeudeltaan että syvyyssuunnan leveydeltään useiden senttimetrien mittainen. Rakennepiirustuksen (K6/V20) mukaan parvekkeen leveys rakennuksen seinää vasten on puolestaan ollut yli kaksi metriä.
Hovioikeus katsoo, että sanotunlaisen yli kaksi metriä pitkän viistenoston on täytynyt olla varsin helposti havaittavissa urakan vastaanottotarkastuksessa ja takuuaikana.
- Hovioikeus katsoo edellä esitetystä ilmenevän, että urakkasuorituksen mahdollinen **sopimuksenvastaisuus viistenostojen ja kynnyspellityksen osalta on ollut havaittavissa urakan vastaanottotarkastuksessa ja myös takuuaikana.** Tätä johtopäätöstä tukee myös se, mitä parvekesuunnitelman tehnyt R ja tavarantarkastuksen toimittanut H ovat hovioikeudessa kertoneet viistenoston havaittavuudesta.
- Aihetta toisenlaiseen arvioon tai YSE-ehtojen tilaajaystävällisempään tulkintaan ei anna se, että tilaajana on tässä tapauksessa ollut asunto-osakeyhtiö, jota ei voida pitää ammattimaisena rakennuttajana. Kysymys on kuitenkin ollut suhteellisen merkittävästä urakasta. Asunto-osakeyhtiö oli myös palkannut urakan valvojaksi rakennusalan ammattilaisen. Urakka ei ole ollut laadultaan sellainen, jota varten on laadittu erilliset Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot.
- Koska asunto-osakeyhtiön **väittäämä viistenoston puuttuminen ja väitetty kynnyspellien virhe ovat olleet YSE 1998 -ehtojen 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla kohtuudella havaittavissa urakan vastaanottotarkastuksessa ja takuuaikana, X ei ole vastuussa niistä tai niistä väitetyistä johtuneesta vesivahingosta.** Kanne on hylättävä jo tällä perusteella, eikä asiassa ole tarpeen arvioida kanteen tai sen vastustamisen perusteeksi esitettyjä muita väitteitä. X on vapautettava käräjäoikeuden tuomitsemasta korvausvelvollisuudesta.

OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus 4.2.2022, Tuomio Nro 162
Diaarinumero S 20/878

- Riitaa ei ollut viivästyssakkoja koskevien sopimusehtojen sisällöstä eikä viivästyssakkojen laskutavasta. Kysymys oli ensiksi siitä, **miten sitovasti välitavoitteista oli sovittu ja olivatko välitavoitteita koskevat sopimusehdot sittemmin rauenneet**. Toiseksi kysymys oli siitä, olivatko viivästykset johtuneet urakoitsijasta vai tilaajasta ja oliko Y laiminlyönyt reklamoida ja esittää vaatimuksia viivästyksistä kohtuullisessa ajassa ja siten menettänyt oikeutensa vaatia viivästyssakkoja. Jos Y:n vaatimuksia ei hylätty edellä mainituilla perusteella, oli vielä arvioitava, **oliko viivästyssakkoja koskevia ehtoja oikeustoimilain 36 §:n perusteella soviteltava**.
- Hovioikeus katsoo edellä selostetun näytön perusteella, että X on tullut **sopimusneuvottelujen yhteydessä tietoiseksi siitä, että Lehmuskujan ja Rosavillan urakkasopimuksiin tulee välitavoitteita ja että niihin liittyvät viivästyssakkoehdot poikkeavat YSE:stä**. X ei ole tuonut sopimuksista neuvoteltaessa esille, ettei töitä ole mahdollista toteuttaa sovituissa aikatauluissa eikä ole puuttunut myöskään sopimussakkoehdoin. Hovioikeus näin ollen katsoo käräjäoikeuden tavoin, että viivästyssakkoehdoista oli sovittu osapuolia sitovasti. Asiassa esitetty näyttö ei myöskään anna aihetta sellaiseen johtopäätökseen, ettei ehtoja olisi ollut tarkoitus noudattaa.



OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus 4.2.2022, Tuomio Nro 162
Diaarinumero S 20/878

- M on viestissä todennut, että välitavoitteet oli käyty yhdessä läpi ja todettu, että ne olivat realistiset. M on hovioikeudessa kertonut, että hän oli viestissä tarkoittanut, että välitavoitteet olivat mahdollisia toteuttaa ja niitä pyrittiin toteuttamaan. Välitavoitteista oli ollut puhetta, mutta niiden sakollisuudesta ei ollut sovittu. **Välitavoitteet olivat sinänsä jääneet "kellumaan"**, mutta pyrkimyksenä oli ollut, että ne pyritään toteuttamaan.
- Rosavillan urakkasopimuksen liitteenä olevan 1.3.2017 päivätyn yleisen urakkaohjelman mukaan muutoksia sovittuun työaikatauluun voidaan tehdä vain yhteisesti sopimalla kirjallisesti. Y:n 15.2.2018 päivätyssä reklamaatiossa X:lle Rosavillan urakan viivästyksistä on todettu, että Y oli esittänyt urakoitsijalle uudet sakolliset välitavoitteet. Reklamaation mukaan näitä ei ollut kirjallisesti hyväksytty, mutta töitä oli käytännössä johdettu ja sovittu niiden kautta. Reklamaation liitteenä on ollut 5.1.2018 päivätty asiakirja LVIA-urakan sakollisista välitavoitteista.

OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus 4.2.2022, Tuomio Nro 162
Diaarinumero S 20/878

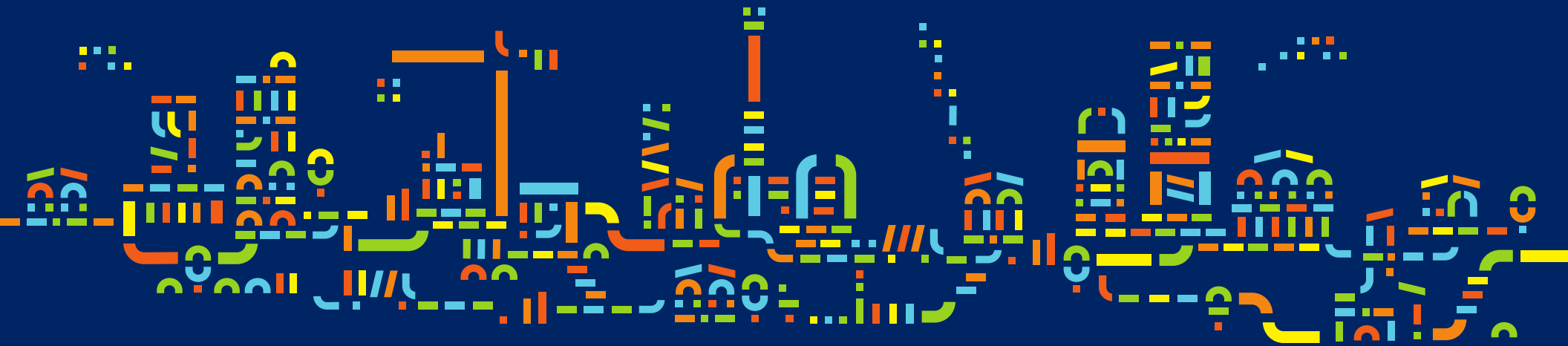
- Hovioikeus katsoo, että edellä selostetun näytön perusteella kevättalvella 2018 on muutettu alun perin sovittua välitavoiteaikataulua, koska alkuperäistä aikataulua ei ollut ollut enää mahdollista noudattaa. Tästä seikasta sekä tilaajan että urakoitsijan on katsottava olleen yhtä mieltä. M on vielä 1.3.2018 todennut Y:n edustajille, että välitavoitteet oli käyty yhdessä läpi ja todettu, että ne olivat realistiset. **Muutoksista on siten sovittu yhteisesti ja niistä on katsottava sovitun sopimusehdoissa edellytetyllä tavalla kirjallisesti. Joka tapauksessa uutta aikataulua on myös tosiasiassa noudatettu, joten se on tullut osaksi sopimusta siitä riippumatta, miten siitä oli käytännössä sovittu.** Välitavoiteaikataulutuksen muuttamisen ei ole sinänsä katsottava merkinneen muutosta urakkasopimuksen määräyksiin viivästyssakosta. Hovioikeus näin ollen katsoo kärjäoikeuden tavoin, että Rosavillan uudet välitavoitteet ovat urakoitsijaa sitovasti korvanneet urakkasopimuksen tekemisen yhteydessä sovitut välitavoitteet ja että niitä ovat vastaavasti koskeneet urakkasopimuksen määräykset viivästyssakosta.





Rakennusteollisuus

Yhdessä yhteiskuntaa rakentaen



Lisätietoja:

risto.aunio@rakennusteollisuus.fi, puh. 040 743 1890

