

Ajankohtaista YSE 1998

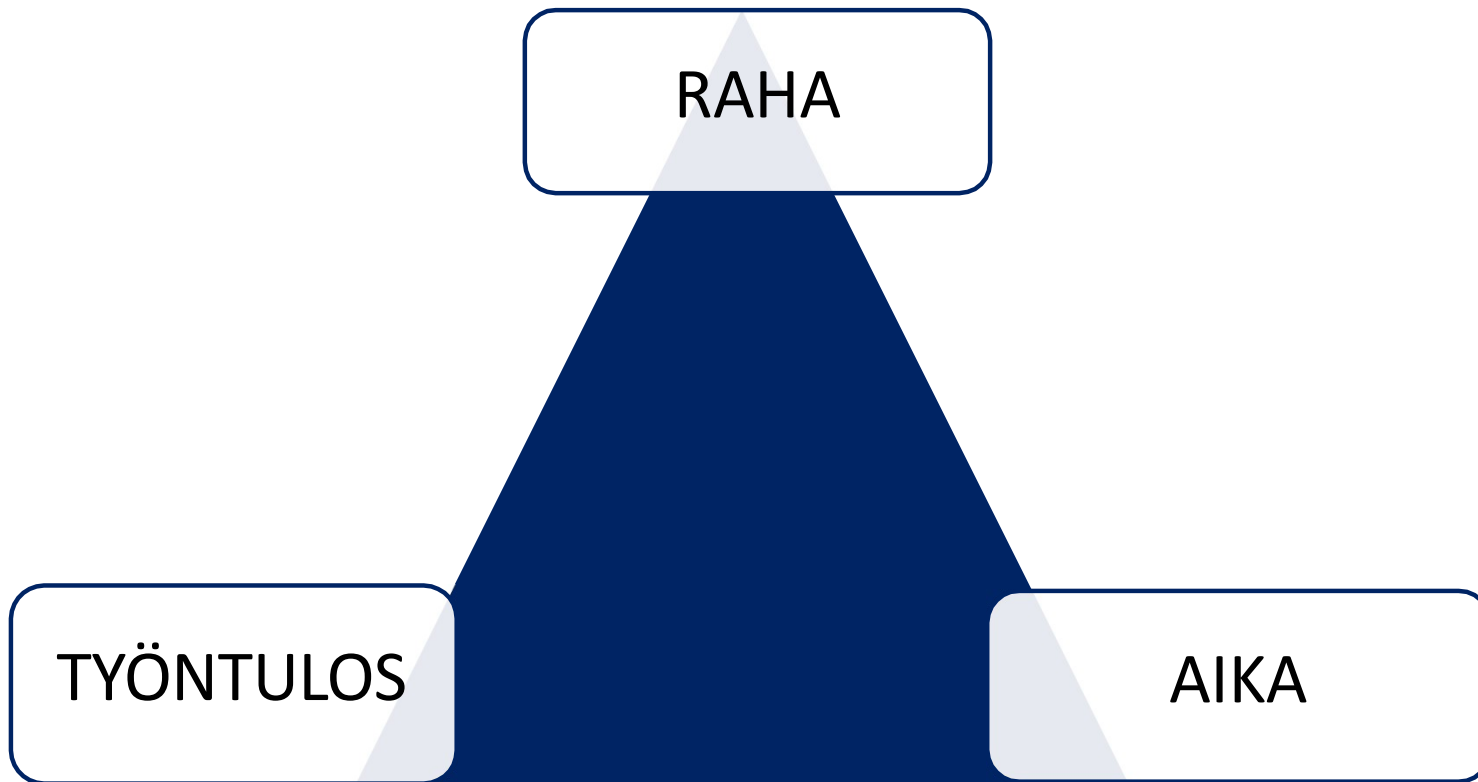
9.2.2023

Risto Aunio Lakimies Talonrakennusteollisuus ry

YSE 1998

- "Agreed documents" -periaatteella laaditut vakiosopimusehdot
 - soveltuvat kaikkeen ammattimaiseen rakennuttamiseen ja suurimpaan osaan urakkamuodoista
 - laadittaessa ideaalina lähtökohtana on ollut kokonaishintaurakka valmiilla suunnitelmilla
 - sisältävät puolin ja toisin kompromisseja, joilla on haettu kokonaisvaltaista sopimustasapainoa
 - laajalti käytössä rakentamisessa
- Yhtenäiset ehdot koko urakkaketjuun
 - pääurakka
 - sivu-urakat
 - aliurakat
- "Sopimuspari" tilaaja / urakoitsija aina kaksiasiainosaisuudessa
- Lähtökohta: vain viittauksella sopimuksen osaksi

Urakkasopimuksen keskeiset komponentit



Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus

YSE 1 § Pääsuoritusvelvollisuus

- 1. mom: Urakoitsija on velvollinen sovittua urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja siinä noudatettaviksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä hankinnat aikaansaadakseen näissä asiakirjoissa määritetyn työntuloksen ja luovuttamaan sen sopimusasiakirjojen mukaisesti tehtynä valmiina tilaajalle.
- 2. mom: Urakkaan kuuluvat kaikki suoritukset, joita sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Urakoitsija ei tämän mukaan ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoista ilmeneviin määräyksiin ja joita huolellinen urakoitsija ei ole urakkahinnassa voinut rakennusallalla yleisesti noudatettavan käytännön perusteella ottaa huomioon.
- 3. mom. Urakoitsijan tulee suorittaa sopimuksen mukainen tehtävänsä ammattitaidolla noudattaen voimassa olevia rakentamista koskevia säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa.

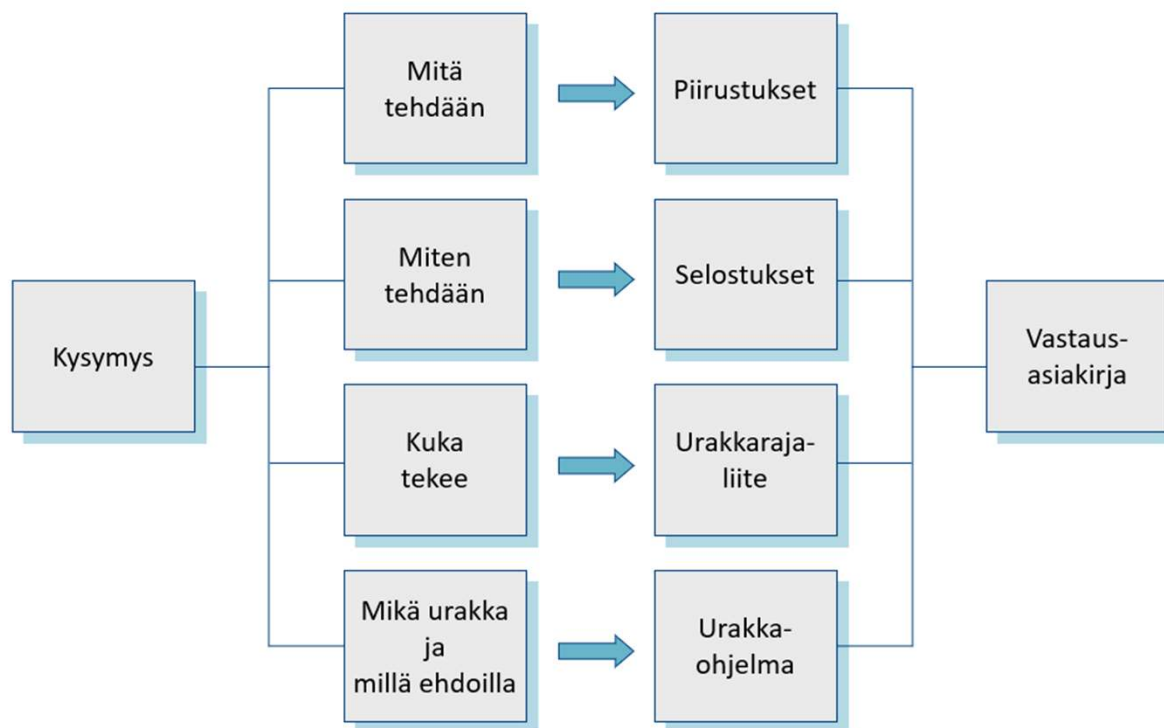
YSE 32 § vastuu rakennusalueesta hankituista tiedoista

- Urakoitsijan edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen rakennusalueesta ja siellä työn suorittamiseen vaikuttavista olosuhteista sellaiset tiedot, jotka saadaan tutustumalla paikalla rakennusalueeseen. Tämä ei kuitenkaan vähennä tilaajan oikeutta eikä 34 §:ssä mainittua vastuuta.

Urakka-asiakirjat

- Kukin asia esitetään sitä varten tarkoitettussa asiakirjassa tietojen löytämiseksi.
- Asiat esitetään vain yhteen kertaan ristiriitaisuuksien välttämiseksi.
- Tilaaja on velvollinen esittämään kaikki urakan suorittamiseen liittyvät tiedossaan olevat asiat
- Mikäli YSE 1998 -ehtoja sovelletaan, mutta niistä halutaan joltakin osin poiketa, poikkeamiseen tulee kiinnittää erikseen toisen osapuolen huomiota.

Urakka-asiakirjojen sisältöjako



Urakkasopimus

- Urakkasopimuksessa voidaan muuttaa YSE:n määräyksiä ja ilmoittaa YSE:ssä määrätystä poikkeava pätemisjärjestys (jossain tapauksissa YSE:n määräyksiä voidaan muuttaa myös muissa kaupallisissa asiakirjoissa).
- YSE:n pykälät, jotka alkavat sanoin "...ellei (mikäli) (urakka)sopimuksessa ole toisin sanottu...", ovat sellaisenaan päteviä, ellei §:ää kumoavaa tekstiä ole kirjattu ylempiin asiakirjoihin.
- Pykälän korvaaminen on siis hyvä tehdä suoralla sopimukseen kirjaamisella ja YSE 1998 §:n kumoamisella esim. sanoin "...YSE 98 13 §:n sijasta asiakirjojen pätevyysjärjestys on...".
- Sanamuotonsa mukaan sopimukseen kirjaamista edellyttäviä ehtoja ovat:
 - 13 § asiakirjojen pätevyysjärjestys
 - 17 § suoritus aika (ellei sopimuksessa ole aikamääräyksiä töiden tekemisestä...)
 - 18 § viivästys sakko
 - 25 § sopijapuolten keskinäistä vastuun sisältöä koskevat rajoitukset
 - 29 § vastuu takuuajana (takuuajan pituus)
 - 36 § urakoitsijan vakuudet tilaajalle
 - 40 § urakkahinnan maksaminen (ellei sopimuksessa ole maksuerätaulukkoa...)
 - 41 § viivästys korko
 - 48 § indeksin vaikutus
 - 49 § hinnat ja palkat ja valtiovallan lainsäädännön vaikutus urakkahintaan
 - 92 § riitaisuuksien ratkaiseminen (käräjäoikeus)

Osapuolten velvollisuudet

- Tiedonantovelvollisuus on molemmilla osapuolilla, mutta korostuu tilaajan vastuissa (osin sama kuin tilaajan myötävaikutusvelvollisuus)
- Selonottovelvollisuus on urakoitsijalla, mutta joissain asioissa tilaajallakin
- Käytännön ongelmat liittyvät siihen, miten nämä kohtaavat, eli mihin asti kummankin velvollisuudet ulottuvat
- Molemmilla osapuolilla velvoite toimia aktiivisesti sekä tietojen antamisessa että selville ottamisessa
- Urakkasopimusta pidetään dynaamisena prosessina jossa sopimus ja osapuolten velvollisuudet erityisesti tiedottamisen (reklamointi) osalta kehittyy, täydentyy ja muodostuu urakan aikana.
- Rakennusurakassa toteutusolosuhteet ja/tai toteutunut lopputulos poikkeavat käytännössä aina sopimuksen tekohetkellä oletetuista toteutusolosuhteista ja/tai alun perin suunnitellusta lopputuloksesta
 - Edellyttää sitä, että osapuolten on sovittava urakan aikana ilmenevistä tai päätetyistä muutoksista / poikkeamista tai niiden seurauksista

Lojaliteettiperiaate

- Sopimusosapuolten on voitava luottaa toisen osapuolen antamiin tietoihin, määräyksiin ja ohjeisiin
- Toisen erehdystä tai tietämättömyyttä ei saa käyttää asiattomasti hyödyksi
- Vaikka tilaajan ja urakoitsijan taloudelliset edut ovat urakkahinnan osalta vastakkaiset, he eivät saa johtaa toisiaan harhaan
 - antamalla väärää tai harhaanjohtavia tietoja
 - salaamalla tietoja
- ➔ Kummallakin osapuolella on tiedonantovelvollisuus toisiaan kohtaan asioista, joilla vaikutusta urakkasuhteeseen
- Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata
 - omien oikeuksien menetys ko. asiassa
 - korvausvelvollisuus toiselle osapuolelle aiheutuneista vahingoista

Lojaliteettiperiaate sopimusehdoissa, esimerkkejä

- YSE 1998 13.8 §: "Sopijapuoli, joka huomaa sopimusasiakirjoissa määräyksiä, jotka ovat keskenään ristiriitaisia, on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä toiselle sopijapuolelle."
- YSE 1998 33.1 §: "Kun urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle."
- YSE 1998 43.2 §: "Muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Urakoitsijan on tehtävä ja tilaajan on käsiteltävä muutostyötä koskeva tarjous viipymättä. --"
- YSE 1998 62 §:
- "Tilaajan taholta tapahtuva valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta".
- "Mikäli tilaaja ei kuitenkaan ole huomauttanut urakkasuorituksen vakavasta virheestä, joka on ollut niin ilmeinen, että tilaajan olisi tullut se kohtuuden mukaan havaita ja ilmoittaa siitä urakoitsijalle --, tilaaja vastaa omaa tuottamustaan vastaavalta osin virheen aiheuttamista lisäkustannuksista ja vahingoista. --"

KKO 2324/18.10.1974

- Vastuurajoitusehto ei poista tilaajan vastuuta antamistaan tiedoista silloin, kun annettu tieto on ollut omiaan johtamaan urakoitsijaa harhaan: Urakkatarjouspyyntöihin oli sisältynyt ilmoitus, jonka mukaan rakennustarvikemäärät eivät sitoneet rakennushallitusta ja ettei niitä tulla sisällyttämään urakka-asiakirjoihin.
- Urakkasopimuksen tehnyt rakennusliike kieltäytyi täyttämästä sopimusta havaittuaan, että teräksen menekki rakennuspiirustusten perusteella olisi noin 70 % suurempi kuin rakennuttajan laatimissa suunnitelmissa.
- KKO katsoi, että urakoitsijalla oli oikeus kieltäytyä sopimuksen noudattamisesta sillä perusteella, että maan suurimman rakennuttajan, joka tunsu hyvin rakennuttamisessa käytetyn ns. laitesuojamenetelmän, sitoumuksetakin antamat tiedot olivat omiaan herättämään luottamusta urakoitsijoissa ja siten johtamaan heitä harhaan

Työmaakokoukset (YSE 1998 66 §)

- Sopijapuolten yhteisesti pitämistä työmaakokouksista pidetään pöytäkirjaa, jonka tilaaja ja urakoitsija tai heidän edustajansa allekirjoittavat.
- Puheenjohtaja tilaajan edustaja
 - Pöytäkirjan pitäjä sovitaan erikseen
 - Toimiiko yleinen sopimusoikeudellinen periaate: epäselvässä tilanteessa asiakirjaa tulkitaan laatijansa vahingoksi?
- Pöytäkirjan tulee vastata tilaisuuden kulkua (poikkeuksena yhteisesti sovitut jälkikirjaukset)
 - Rakennusalan yleisenä haasteena kirjausten selkeys sekä se, että pöytäkirjoja ei tarkasteta riittävän huolellisesti.
 - YSE 1998 77 §: perusteltu vastalause 14 vrk kuluessa pöytäkirjan saamisesta.
- Työmaakokouksessa pöytäkirjaan tehty huomautus tai ilmoitus vastaa YSE:n edellyttämää, kirjallista ilmoitusta.
 - aikataulupoikkeamat
 - työvaiheilmoitukset
 - laatu-poikkeamat
 - tulkinnoista sopimiset
- Huom! Työmaakokouksiin osallistuvilla edustajilla on oltava päätöksentekoon riittävät valtuudet

Kokouksien toimintaohjeet ja pöytäkirjat

- Valmistaudu kokouksiin huolella
 - Toimita tilaajalle työvaiheilmoitus sovitussa aikataulussa
 - Pyydä, että saat työmaakokouspöytäkirjan riittävän ajoissa, jotta ehdit valmistautua toisen osapuolen esittämiin asioihin
 - Vaadi, että kokouspöytäkirja tulee kommentoitavaksi ripeästi, pidä itse myös kirjaa käsitellyistä asioista
 - Varo hyväksymästä pöytäkirjaa, joka ei vastaa käsitystäsi kokouksen kulusta!
 - Laadi silloin esim. kirjallinen vaade /eriävä mielipide liitettäväksi pöytäkirjaan
 - Tilaaja on velvollinen hyväksymään eriävän mielipiteen esittämisen, osapuolten ei ole pakko olla yksimielisiä kokouksessa pöytäkirjattavista asioista kunhan asiat on ollut esillä kokouksessa, jälkikirjauksia ei kannata hyväksyä ellei niistä yhdessä sovita.
 - Huom! Pöytäkirjan allekirjoittamatta jättäminen ei ole eriävän mielipiteen esittämistä; allekirjoittamatta jättäminen voidaan jopa tulkita hyväksymiseksi!
- Varmista että asiat esitetään oikeassa foorumissa ja sopimusasiakirjojen edellyttämällä tavalla.
- Kirjallisen aineiston pohjalta voidaan jälkeenpäin helpommin tutkia ja sopia osapuolten vastuukysymykset
- Huonoilla kirjauksilla ja dokumenteilla ei vaateita voi menestyksellisesti oikeudessa esittää - vaikka olisitkin oikeassa.

Lähtökohta työmaatoiminnalle ja kirjauksille

- Miten saadaan työmaan tosiasiallinen toiminta, eteneminen, vastuusuhteet, haitat ja esteet yms. kirjattua niin, että ulkopuolisen lukiessa dokumentaatiota asiat avautuu ilman suullista selittelyä?
- Havaittaessa töiden aikana tilanne, jonka vaikutusta urakkasopimukseen ei voida heti arvioida, urakoitsijan tulisi päivittäin kirjata kaikki ko. tilanteeseen liittyvät tapahtumat ja asiat sekä erityisesti huolehtia, että asiat tulevat oikein kirjatuiksi esim. tilaajan pitämiin pöytäkirjoihin
- Päivittäistä tosiasioden kirjaamista
 - Asian tapahtumain kulku
 - Yhdessä todetut seikat (päivittäisen yhteisen ymmärryksen dokumentointia)
 - Ilmeiset seikat (luullaan että tilaaja tämän ymmärtää koska asia aivan selvä urakoitsijan mielestä, kunnes ilmenee myöhemmin että ei olekaan)
 - Ei ilmeiset seikat (vain urakoitsijan tiedossa, voi olla osin urakoitsijan laskentaoletuksia/ammattitaitoa/havaintoja)
- Avoin kommunikaatio, tiedottaminen, lojaliteettivelvoite

Työmaatoiminnan ja sopimusasiakirjojen eroavaisuus?

- Toisinaan työmaatoiminta (kirjaukset, LMT prosessi, reklamaatiovelvoitteet aikamääräineen yms.) eivät tapahdu sopimusasiakirjojen edellyttämällä tavalla?
- Urakoitsijalla voi olla "ankara" sopimusvastuu tilaajan suuntaan siitä, että sopimusasiakirjojen mukaan toimitaan!
- Toinen osapuoli voi silloin pahimmillaan milloin tahansa vetää "maton" menettelytapamääräyksiä noudattamatta jääneen urakoitsijan alta ja silloin urakoitsija jää tyhjän päälle mahdollisten vaateiden kanssa jos ei ole toiminut sopimusasiakirjojen edellyttämällä tavalla.
 - Max Abrahamson (Engineering Law and the ICE Contracts, 4th edition, Elsevier Applied Science, 1979):
"A party to a dispute...will learn three lessons (often too late):the importance of records, the importance of records and the importance of records.."
- Tosiasiallista työmaatoimintaa kuvaavien toimintatapojen kirjaaminen?
 - "Tilaajalla ei ole huomauttamista urakoitsijan sopimusvelvollisuuksien täyttämisestä"
 - Lisä- ja muutostyö prosessin tosiallisen tilan kuvaus, miten tosiasiallissa on toimittu ja toimitaan jatkossakin

Työmaakokoukset oikeuskäytännössä - Helsingin HO dnrot S 16/2757 ja S 16/2758, 1.2.2018

- Urakoitsija oli tehnyt 29.3.2012 päivätyn kirjallisen reklamaation elementtisuunnittelun lähtötietojen viivästymisen osalta ja reklamaatio oli liitetty työmaakokouspöytäkirjan 13.4.2012 liitteeksi.
- HO katsoi, että Urakoitsija ei näyttänyt tämän lisäksi reklamoineensa tilaajaa urakan kestäessä, eivätkä esimerkiksi työmaakokouspöytäkirjat sisältäneet tämän jälkeen reklamaatioita tai vaatimuksia ennen taloudellista loppuselytystä.
- HO katsoi, että 29.3.2012 päivättyä reklamaatiota voidaan pitää lisäaikaa koskevana yleisluontoisena huomautuksena eli niin sanottuna neutraalina reklamaationa ja, että Urakoitsijan olisi tullut oikeutensa säilyttääkseen tehdä tämän jälkeen yksilöity lisäaikavaatimus viipymättä Tilaajan täytettyä myötävaikutusvelvollisuutensa.

Työmaakokoukset oikeuskäytännössä - Helsingin HO dnrot S 16/2757 ja S 16/2758, 1.2.2018

- Käräjäoikeus kiinnitti asiassa huomiota seuraaviin kirjauksiin:
 - 1. tmk 13.4.2012: Urakoitsija ilmoitti, että urakka on aikataulussa.
 - Elementtitoimituksen aloituskatselmus 24.4.2012: elementtitehtaalla oli käytössään 13 % kuvista ja elementeistä oli valmiina 7 %.
 - 2. tmk 9.5.2012: Urakoitsija oli ilmoittanut perustustöiden olevan myöhässä 5 viikkoa yleisaikataulusta, mutta viivästys ei vaikuta urakan kokonaisaikatauluun.
 - 3. tmk 7.6.2012: Urakoitsija totesi edelleen viiveen ja todettiin, että suunnitelmat olivat pääosin valmiit.
 - 4. tmk 10.8.2012: Urakoitsija totesi työn olevan noin kuukauden jäljessä yleisaikataulusta, mutta viivästyminen ei vaikuta luovutusajankohtaan.
 - 5. tmk 5.9.2012: töiden viivästyminen ei vaikuta luovutusajankohtaan.

Työmaakokoukset oikeuskäytännössä - Helsingin HO dnrot S 16/2757 ja S 16/2758, 1.2.2018

- 6. tmk 3.10.2012: Tilaaja totesi elementeissä ilmenneen mitoitusvirheitä suunnittelussa, minkä vuoksi suunnitelmat on tarkastettava ja elementtien raudoitukset valokuvattava.
- 7. tmk 31.10.2012: Urakoitsija on ilmoittanut rakennushankkeen viivästyvän 10 viikkoa aikataulusta.
- 8. tmk 21.11.2012: Tilaaja totesi elementtisuunnittelun arkistosarjojen olevan toimittamatta rakennesuunnittelijalle.
- 9. tmk 9.1.2013: Urakoitsija ilmoitti rakennuskohteen valmistuvan kuukauden myöhässä 29.11.2013.
- 16. tmk 6.8.2013: Urakoitsija ilmoitti rakennuskohteen valmistuvan myöhässä eli 31.1.2014.
 - "Käräjäoikeus toteaa, että elementtisuunnittelun lähtötiedot olivat tällöin olleet Urakoitsijan käytössä jo 1,5 vuotta. Tämän jälkeen kohde on myöhästynyt vielä lisää niin, että kohde on vastaanotettu vasta kesäkuussa 2014".
- 17. tmk: Tilaaja kiinnitti Urakoitsijan huomiota tämän resurssien kohdentamiseen.

Työmaakokoukset oikeuskäytännössä - Helsingin HO dnrot S 16/2757 ja S 16/2758, 1.2.2018

- Urakoitsija oli työmaakokouksessa, johon reklamaatio oli liitetty, ilmoittanut työmaan olleen aikataulussa ja urakan 31.1.2012 päivätty alustava yleisaikataulu oli käsitelty samassa työmaakokouksessa.
- Urakoitsija ei ollut myöskään työmaakokouksessa 31.10.2012, jolloin se oli ensimmäistä kertaa ilmoittanut, että urakka ei valmistu aikataulussa, esittänyt vaatimuksia tilaajaa kohtaan.
- HO katsoi, että Urakoitsija on näin menetellen menettänyt oikeutensa vedota kanteessa väitettyihin Tilaajan sopimusrikkomuksiin.
- Tilaajalla katsottiin olevan oikeus täysiin viivästyssakkoihin ja oikeus kuitata viivästyssakot vielä maksamatta olevasta urakkahinnasta.
- Tilaajan vaatimukset viivästyssakon ylittävistä vahingonkorvauksista hylättiin.

Helsingin hovioikeus 3.12.2016 (14/3229)

- Maanrakennusurakoitsija X Oy vaati tilaajalta korvausta maanrakennusurakan hintamuutoksesta 255.924,73 euroa korkoineen ja oikeudenkäyntikuluineen.
- Urakan sopimusasiakirjojen määrämittausohjeen mukaan maanrakennustöiden ylijäämämaiden kuljetus- ja vastaanottomaksut ovat sisältyneet yksikköhintoihin.
- Urakka oli hinnoiteltu niin, että ylijäämämassat viedään Vantaan Pitkäsuon maanläjitysalueelle, joka oli ainoa julkinen maanläjityspaikka Helsingin alueella.
- Helsingin ja Vantaan välinen sopimus maanläjitysalueen käytöstä päättyi 1.2.2011 kesken tilaajan ja urakoitsijan välisen sopimuskauden, ja ylijäämämaiden kuljetuskustannukset olivat tästä syystä nousseet.
- Urakoitsija oli sitä mieltä, että se ei ollut voinut varautua tähän tarjouslaskennassaan tai urakasopimusta solmittaessa, jolloin lisäkustannukset tuli korvata sille.

Helsingin hovioikeus 3.12.2016 (14/3229)

- Tilaajan mukaan urakoitsija oli hinnoitellut urakkansa itsenäisen päätöksensä mukaan, eikä tilaajalla ollut tietoa eikä pitänytkään olla siitä miten urakoitsija aikoi menetellä ylijäämämaiden kanssa. Tarjouspyyntömateriaalin perusteella yksikköhintojen määrittely oli yksin urakoitsijan vastuulla. Tilaajalla ei ollut ollut tietoa Pitkäsuon sulkemisesta.
- Hovioikeuden mukaan Pitkäsuon käyttämismahdollisuuden päättyminen ei ollut seikka, jonka urakoitsija olisi voinut kohtuudella ottaa huomioon tarjousta tehdessään. Muutakaan loppusijoituspaikkaa ei Helsingin alueelta ollut ylijäämämassoille osoitettu, ja Pitkäsuon käyttö oli jatkunut jo pitkään. Urakoitsijan ei voitu katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan, mutta toisaalta tilaajallakaan ei ollut näytetty olleen parempaa tietoa asiasta, eikä tilaaja siten ollut laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan.
- Näin ollen asia oli ratkaistava urakkasopimusta tulkitsemalla.

Helsingin hovioikeus 3.12.2016 (14/3229)

- Urakka-asiakirjoissa ei ollut ehtoa sen varalle, että kuljetuskustannukset muuttuvat kesken sopimuskauden esim. maanläjitysmaahan sulkemisen vuoksi.
- Hovioikeuden mukaan lisä- ja muutostöitä koskevat säännöt eivät soveltuneet tapaukseen, eivätkä vaihtoehtoisia velvollisuuksia koskeva YSE 14 §.
- Oli otettava huomioon, että ylijäämämaiden sijoituspaikka oli kaatopaikka, eikä urakoitsijalla ollut sen suhteen vapaata valinnanmahdollisuutta. Pitkäsuo oli lähin ja edullisin maanläjitysmaahan ja pääkaupunkiseudun maanrakennusurakoitsijoiden yleisesti käyttämä. Tilaajan on täytynyt ymmärtää, että urakoitsija on aikonut käyttää loppusijoituspaikkana Pitkäsuo kaatopaikkaa ja on hinnoitellut tarjouksensa tämä mukaisesti.

Helsingin hovioikeus 3.12.2016 (14/3229)

- Tulkinta sopimuksen sisällöstä on tehtävä kokonaisarvionperusteella, jolloin on otettava huomioon mm. sopijapuolten aikaisemmat tulkinnat ja käytännöt ja heidän menettelynsä Pitkäsuon sulkemisen jälkeen.
- Vuonna 2004 urakoitsija oli voinut laskuttaa vastaavassa tilanteessa (Vuosaaren täyttöalue oli suljettu) nousseet kuljetuskustannukset tilaajalta.
- Tilaaja oli vuonna 2011 ilmoittanut urakoitsijalle, että mikäli se pystyy osoittamaan uuden maanlajituspaikan Pitkäsuota lähempää, se "jää odottamaan urakoitsijalta esitystä tämä alentavasta vaikutuksesta yksikköhintoihin."
- Pitkäsuon sulkemisen jälkeen osapuolet olivat käyneet neuvottelun, jossa tilaaja oli pyytänyt urakoitsijalta laskelmaa hinta-muutoksista (nousseista hinnoista).
- Hovioikeus katsoi osapuolten välisen aikaisemman käytännön ja heidän menettelynsä perusteella, että urakoitsija oli oikeutettu korvaukseen. Tilaaja veloitettiin maksamaan 228.504,23 euroa korkoineen ja oikeudenkäyntikuluineen.

KKO 1993:130

KVR ja huomautuksentekovelvollisuus

- Rakennuttaja oli sopimusneuvottelujen aikana tehnyt alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin muutoksia, jotka urakoitsijan tietten johtivat siihen, ettei rakennushanke toteutettuna täyttänyt sille suunnittelussa asetettuja tavoitteita.
- Kun urakoitsija huomauttamatta tästä rakennuttajalle oli sitoutunut työurakkaan **kokonaisvastuurakentamisen** mukaisin ehdoin, urakoitsija oli vastuussa rakennuttajalle laiminlyönnistään aiheutuneista vahingoista.
- *X Oy ja Y Oy ovat olleet satamarakentamisen asiantuntijoita ja ne ovat olleet vastuussa rakentamansa laiturin toimivuudesta ja kelvollisuudesta sille aiottuun tarkoitukseen.*
- *Yhtiöt ovat tiedonneet, että kaupungin ilmoittama suunnitteluperusteiden muuttaminen, jonka mukaan kumifenderit tulitaisiin korvaamaan puufendereillä, merkitsi sitä, että laiturin kyky rikkoutumatta vastaanottaa siihen kiinnittyviä aluksia oli törmäysenergiaa sitovien ominaisuuksien puuttumisen vuoksi olennaisesti alhaisempi kuin kaupunki oli edellyttänyt.*
- *Yhtiöt eivät kuitenkaan ennen urakasopimuksen tekemistä ole selvittäneet kaupungille tätä asiaa.*

Turun hovioikeus 11.11.2016, tuomio nro 1122, dnro S 15/2100 (lainvoimainen)

- Kohteeseen oli suunniteltu 400 mm paksu betonilaatta ja eräiden asiantuntijoiden mukaan runsas kosteus on näin paksussa betonilaatassa pikemminkin ominaisuus kuin virhe - ainakin kuivumista pidettiin tavanomaista huomattavasti hitaampana.
- HO: **Urakoitsijan on urakkatarjousta tehdessään pitänyt ottaa huomioon se, että rakennusaika sovitaan sellaiseksi, että sovittu työn tulos voidaan tuona aikana saavuttaa.**
- Edelleen YSE 1998 33 §:n mukaan urakoitsijan on viipymättä tehtävä tilaajalle ilmoitus, mikäli urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen täyttämisen.
- HO:n mukaan urakoitsija ei ollut kuitenkaan huomauttanut rakennussuunnitelmista, vaikka sen on täytynyt olla tietoinen betonilaatan kuivatukseen liittyvistä seikoista ja riskeistä.
- HO katsoi myös, että kosteusmittauksia ei oltu tehty asianmukaisesti ja näin huolehdittu laatan kuivuudesta.
- HO katsoi, että lattiapinnoitteen altistuminen betonin liialliselle alkaliselle kosteudelle on aiheuttanut muovimaton pehmitin- ja liima-aineiden hajoamisprosessin, joka on johtanut ko. aineiden hajoamistuotteiden emissoitumiseen eli haihtumiseen aiheuttaen sisäilmaongelman (2EH).

Urakkaneuvottelu

- Merkittävä keino vaikuttaa urakan onnistuneeseen läpimenoon
- Tarjousvaiheessa tunnistetut tulkinnanvaraisuudet on hyvä täsmentää viimeistään urakkaneuvottelussa. (HUOM! Julkisissa hankinnoissa heikommalla edellytyksellä jälkikäteen käytäviin neuvotteluihin.)
- Tavoitteena varmistaa urakan taloudellisuus ja täsmentää toimitussisältö sekä mahdolliset puuttuvat asiat ja varmistaa yhteinen käsitys urakasta
- Valmistauduttava huolella! (mahdolliset tarjouslaskennan riskit ja huomiot läpikäyden) HUOM!
Muista YSE 1 § 2mom.!
- YSE:n mukaan etusijajärjestyksessä toisena heti urakkasopimuksen jälkeen
- Sovitut asiat osaksi sopimusta
 - pöytäkirjaliitteenä tai
 - täydennykset ja täsmennykset lisättävä sopimusasiakirjaan - tarkista kirjausten oikeellisuus!
- HUOMIOI PÄTEVYYSJÄRJESTYS!

Helsingin hovioikeus 9.9.2022

Päätös Nro 1213, Diaarinumero S 20/942

- Urakoitsija vaati taloyhtiöltä korvauksia peruuntuneesta linjasaneeraushankkeesta sopimusrikkomuksen perusteella. Oikeudenkäynnin kohteena oli se, oliko urakkasopimus hyväksytty ja syntynyt ennen virallisia allekirjoituksia.
- Taloyhtiö aloitti loppuvuodesta 2017 neuvottelut urakoitsijan kanssa linjasaneerauksen toteuttamisesta. Tilaajan ja toimittajan välillä käytiin ensivaiheessa urakkatarjousneuvottelu, jonka jälkeen taloyhtiö vahvisti vievänsä asian keväällä kokoontuvan ylimääräisen yhtiökokouksen päätettäväksi. Tammikuussa järjestetyssä urakkasopimusneuvottelussa työn lopulliseksi hinnaksi määräytyi 2104,950 e/ m².
- Hanke kaatui, kun taloyhtiö ei saanut projektilleen pankkilainaa. Urakoitsija haastoi taloyhtiön oikeuteen sopimusrikkomuksen johdosta vaatien korvauksia menetetyn liikevoiton verran, yhteensä 139 198,31 euroa.
- Helsingin käräjäoikeus hylkäsi kanteen, mutta asian käsittely jatkui Helsingin hovioikeudessa.

Helsingin hovioikeus 9.9.2022

Päätös Nro 1213, Diaarinumero S 20/942

- Taloyhtiön ylimääräinen yhtiökokous pidettiin huhtikuussa 2018. Kokouskutsussa esitettiin, että hallitukselle myönnetään valtuudet solmia urakkasopimus kyseisen urakoitsijan kanssa. Yhtiökokous hyväksyi esityksen ja tilaajan projektikonsulttina toimiva henkilö ilmoitti asiasta tekstiviestitse urakoitsijalle pian kokouksen jälkeen "Moikka! Päätivät eilen illalla toteuttaa xxx saneerauksen."
- Samasta aiheesta käytiin keskustelu myös puhelimitse taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan ja urakoitsijan edustajan välillä. Urakkasopimus oli tarkoitus allekirjoittaa asukasinfotilaisuudessa, kaksi viikkoa yhtiökokouksen jälkeen. Nimiä ei koskaan saatu paperiin, sillä tilaisuutta edeltävänä päivänä selvisi, että pankit eivät suostu rahoittamaan hanketta.

Helsingin hovioikeus 9.9.2022

Päätös Nro 1213, Diaarinumero S 20/942

- Urakoitsija katsoi, että sopimus oli syntynyt keskustelujen yhteydessä heti yhtiökokouksen jälkeen. Niiden pohjalta urakoitsija aloitti sisäisesti projektin käynnistämiseen tähtäävät toimet, mikä lopulta merkitsi suuria taloudellisia menetyksiä. Urakoitsija vetosi alalla vallitsevaan yleiseen käytäntöön, jonka mukaan urakkasopimuksen katsotaan syntyneen, kun urakoitsija on saanut tiedon rakennuttajalta voimassa olevan tarjouksen hyväksymisestä.
- Urakoitsijan mukaan taloyhtiö ei koskaan kertonut heille aloitteensa urakkavalmistelut selvittämättä lainansaannin mahdollisuuksia. Lojaliteettiperiaatteen mukaan heillä oli ollut oikeus luottaa siihen, että sopijapuoli pitää heidät ajan tasalla kaikista asioista, joilla on merkitystä vastapuolelle.
- Taloyhtiö puolestaan katsoi, että sopimusrikkomusta ei ollut syntynyt. Sen mukaan osapuolille oli selvää, että urakasta laaditaan kirjallinen sopimus YSE-sopimusasiakirjalle. Lisäksi taloyhtiö väitti urakoitsijan tienneen hankkeen rahoitukseen liittyvistä epäselvyyksistä. Taloyhtiön edustajalla ei ollut valtuuksia hyväksyä urakkaa eikä tämä ollut hänen tarkoituksensa lähettäessään tekstiviestiä.

Helsingin hovioikeus 9.9.2022

Päätös Nro 1213, Diaarinumero S 20/942

- Hovioikeus totesi päätöksessään, ettei näyttöä löydy siitä, että projektikonsultilla olisi ollut oikeus edustaa taloyhtiötä ja sitoutua sen puolesta sopimukseen. Urakoitsijalle lähetetty tekstiviesti oli ollut luonteeltaan tiedotusluonteinen.
- Ratkaisevaa sen sijaan oli toinen keskustelu: saatuaan tekstiviestin urakoitsijan edustaja soitti taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle. Kun huomioitiin yhtiökokouksen päätös, tekstiviesti sekä aloitetut urakkavalmistelut, hovioikeus piti uskottavana sitä, että hallituksen puheenjohtaja on tässä puhelussa antanut suullisesti hyväksyvän vastauksen urakoitsijan tarjoukseen. Sopimus oli näin ollen syntynyt ennen varsinaista allekirjoitustilaisuutta.

Helsingin hovioikeus 31.1.2023

Tuomio Nro 137, Diaarinumero S 20/2360

- Kysymys hovioikeudessa oli siitä, oliko ehdollinen urakkasopimus astunut voimaan. Mikäli vastaus tähän kysymykseen oli myönteinen, arvioitavaksi tuli, oliko urakoitsija X Oy:lle aiheutunut korvattavaa vahinkoa.
- X Oy on käräjäoikeudessa vaatinut, että Y Oy velvoitetaan suorittamaan sille vahingonkorvauksena sopimusrikkomuksesta 220.000 euroa sekä oikeudenkäyntikulut korkoineen. X Oy on perustanut kanteensa siihen, että sen ja Y Oy:n välinen urakkasopimus oli astunut voimaan ja koska Y Oy oli kieltäytynyt aloittamasta urakkaa, X Oy:llä oli oikeus vahingonkorvaukseen menettämästään katteesta ja urakan sille aiheuttamista lisäkuluista.
- Käräjäoikeus on katsonut, että 16.3.2018 solmittu ehdollinen urakkasopimus oli astunut voimaan, kun Y Oy:n edustaja oli 10.4.2018 lähettänyt X Oy:lle kirjallisena todisteena esitetyn sähköpostiviestin. Käräjäoikeus on kuitenkin todennut, että vaikka Y Oy oli syyllistynyt sopimusrikkomukseen, X Oy ei ollut näyttänyt, että sille olisi aiheutunut korvattavaa vahinkoa. Sen vuoksi käräjäoikeus on hylännyt kanteen.
- X Oy on valituksessaan toistanut käräjäoikeudessa esittämänsä kanteen täsmentäen kuitenkin vahingonkorvauksen määräksi 206.079 euroa ja perustaen sen vain menettämäänsä katteeseen.

Helsingin hovioikeus 31.1.2023

Tuomio Nro 137, Diaarinumero S 20/2360

- Hovioikeus toteaa, että vahingonkorvausoikeudessa vahingon määrittämisen lähtökohtana on vakiintuneesti pidetty niin sanotun differenssiopin mukaista tapahtumainkulkujen erotusta. Tämän mukaan **vahinko perustuu hypoteettisen ja todellisen tapahtumainkulun väliseen vertailuun**. Hypoteettinen tapahtumien kulku on oletus sellaisesta tapahtumaketjusta, johon ei liity korvausvastuun perustavaa seikastoa. Vahingon aiheuttanut on velvollinen korvaamaan taloudellisen vahingon siltä osin kuin se on tarpeen vahingonkärsijän saattamiseksi samaan asemaan kuin tämä oli ennen vahinkotapahtumaa. Korvauksen määrittämisen ei tule johtaa siihen, että vahinkoa kärsinyt saa etua korvauksesta ja päätyy vahinkotapahtuman korvaamisen kautta parempaan asemaan kuin missä tämä olisi ollut ilman aiheutunutta vahinkoa (ns. rikastumiskielto) (ks. KKO 2021:87 kohta 10 ja siinä viitattu ratkaisu).
- Kieltäytyminen perusteetta sovitun urakan solmimisesta tai toteuttamisesta oikeuttaa lähtökohtaisesti vahingonkorvaukseen, joka saattaa vahingonkärsijän siihen asemaan, jossa se olisi ollut, jos sopimusvelvoitteet olisi täytetty asianmukaisesti. Vahinko on tavattu oikeuskäytännössä tällaisessa tilanteessa määrittää niin sanottua positiivista sopimusetua koskevan periaatteen mukaisesti määrään, joka on vastannut saamatta jäänyttä voittoa. Vahingon suuruutta harkittaessa on kuitenkin otettava huomioon, että vahingonkärsijän on kohtuuden mukaan pyrittävä torjumaan ja rajoittamaan vahinkoaan, esimerkiksi hankkimalla saamatta jääneen urakan tilalle muita urakoita (KKO 1996:84 ja KKO 1999:48).

Helsingin hovioikeus 31.1.2023

Tuomio Nro 137, Diaarinumero S 20/2360

- Kieltäytyminen perusteetta sovitun urakan solmimisesta tai toteuttamisesta oikeuttaa lähtökohtaisesti vahingonkorvaukseen, joka saattaa vahingonkärsijän siihen asemaan, jossa se olisi ollut, jos sopimusvelvoitteet olisi täytetty asianmukaisesti.
- Vahinko on tavattu oikeuskäytännössä tällaisessa tilanteessa määrittää niin sanottua positiivista sopimusetua koskevan periaatteen mukaisesti määrään, joka on vastannut saamatta jäänyttä voittoa.
- Vahingon suuruutta harkittaessa on kuitenkin otettava huomioon, että vahingonkärsijän on kohtuuden mukaan pyrittävä torjumaan ja rajoittamaan vahinkoaan, esimerkiksi hankkimalla saamatta jääneen urakan tilalle muita urakoita (KKO 1996:84 ja KKO 1999:48).

Helsingin hovioikeus 31.1.2023

Tuomio Nro 137, Diaarinumero S 20/2360

- A on käyttänyt kertomuksensa tukena X Oy:n katelaskelmaa, joka on perustunut 844.206,55 euron arvonlisäverottomaan liikevaihtoon. Liikevaihto on eritelty jakaen se kylpyhuoneisiin 610.389,96 euroa (82 kpl), putkitöihin 169.302 euroa (87 kpl), pukuhuoneisiin 12.414,14 euroa (2 kpl), pesulaan 11.255,95 euroa, saunaosastoihin 25.840 euroa (2 kpl) ja kuivaushuoneisiin 15.004,50 euroa (3 kpl). Kullekin riville on laskettu oma kateprosentti ja katteen euromäärä. Kokonaiskate 206.079,40 euroa vastaa noin 24 prosenttia ilmoitetusta liikevaihdosta 844.206,55 eurosta.
- A:n kertomuksesta on pääteltävissä, että X Oy:n vaatimus on perustunut sen urakalla tavoittelemaan myyntikatteeseen. Y Oy on pitänyt perustellumpana arvioida menetettyä positiivista sopimusetua käyttökatetta koskevan tunnusluvun perusteella.

Helsingin hovioikeus 31.1.2023

Tuomio Nro 137, Diaarinumero S 20/2360

- Kuten korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 1996:84 ilmenee, menetetty myyntikate on eräs tapa määrittää positiivinen sopimusetu, joka siis käytetään osaltaan vahingonkärsijän kiinteiden kulujen kattamiseen. Korvauksen määrääminen käyttökatteen mukaisesti tarkoittaisi sitä, että sopimuksella tavoiteltua voittoa arvioitaessa vahingonkorvauksen määrässä otettaisiin vähennyksenä huomioon yhtiön kiinteät kulut, joita tavoitellulla saamatta jääneellä katteella olisi osaltaan maksettu. Tällainen tulkinta tarkoittaisi sitä, että kiinteät kulut tulisivat huomioiduksi kaksi kertaa, ensin laskennallisesti vahingonkorvauksen määrässä ja sitten tosiasiallisesti vahingonkärsijän käyttäessään vahingonkorvausta kuten se olisi sopimuksella saatua voittoa käyttänyt. Tällainen tapa hyvittää syntynyt vahinko ei asettaisi vahingonkärsijää samaan asemaan kuin missä se olisi ollut, jos toinen sopijapuoli olisi täyttänyt sopimuksen asianmukaisesti.
- Hovioikeus katsoi yhtiön esittämän myyntikatteen olevan oikea lähtökohta vahingon arvioimiseksi. Lisäksi hovioikeus arvioi sitä, kuinka yhtiö on onnistunut minimoimaan sille sopimusrikkomuksesta aiheutunutta vahinkoa hankkimalla uusia urakoita.

Turun hovioikeus 10.11.2022

Tuomio Nro 710, Diaarinumero S 21/798

- Asiassa on kysymys parvekkeiden väitetyistä virheistä, mallikatselmuksesta, virheiden merkityksestä luovutukseen ja oikeudesta RYHT 2000 -ehtojen mukaiseen viivästyssakkoon sekä tilaajan myötävaikuttamisesta toimituksen vastaanottamisessa.
- Parvekkeiden toimittaja X Oy:n mukaan toimitus oli maaliskuussa 2019 estynyt pääurakoitsija Y Oy:stä johtuvista syistä, koska Y Oy oli ennen ensimmäisen erän toimitusta vaatinut malliparvekkeen toimittamista. Y Oy on puolestaan muun ohella väittänyt, että malliparvekkeen toimittamisesta oli osapuolten kesken erikseen sovittu, ja että sen toimittaminen on myös alalla vallitseva yleinen käytäntö. Malliparvekkeen toimittamisesta ei ole ollut mainintaa osapuolten 16.1.2019 allekirjoittamassa toimitussopimuksessa. Asiassa on siten arvioitava, oliko malliparvekkeen toimittamisesta osapuolten välillä muutoin sovittu tai oliko sen toimittaminen Y Oy:n väittämällä tavalla alalla vallitseva yleinen käytäntö.
- Y Oy:n puolelta todistelutarkoituksessa kuullun L:n kertomuksesta on ilmennyt, että malliparvekkeesta oli sovittu siten, että sitä voi käydä katsomassa kokoamispaikalla. Samansuuntaisesti on kertonut X Oy:n puolelta todistelutarkoituksessa kuultu K, jonka mukaan malliparvekettä olisi voitu käydä katsomassa heidän tiloissaan. Asiassa on siis ilmennyt, että malliparvekkeeseen tutustumisen mahdollisuudesta oli sovittu.

Turun hovioikeus 10.11.2022

Tuomio Nro 710, Diaarinumero S 21/798

- L:n kertomuksesta on ilmennyt, että X Oy:n edustaja K oli ilmoittanut hänelle, että malliparveke tuodaan työmaalle. Tästä ei kuitenkaan sellaisenaan ole selvästi pääteltävissä, että K olisi yksipuolisesti ja omasta aloitteestaan poikennut siitä, mitä aikaisemmin oli sovittu. Kertomuksesta ilmenee vain se, että alun perin sovittua oli jostakin syystä muutettu ja se, kuka asiasta oli L:lle ilmoittanut.
- Sinänsä on selvää, että malliparvekkeeseen tutustumisen tavasta oli sovittu ensimmäisen sopimisen jälkeen uudelleen. Kenen aloitteesta ja tarkalleen miten, ei ole käynyt todistelusta ilmi. Mahdollisesta alalla vallitsevasta malliparvekettä koskevasta käytännöstä ei voida päätellä, että sellainen pitäisi välttämättä toimittaa työmaalle, ja joka tapauksessa tuosta oli osapuolten välillä alun perin sovittu toisin.
- Toisin kuin käräjäoikeus on tuomionsa perusteluissa katsonut, ettei asiassa olisi ilmennyt, että malliparvekkeen toimittamisella olisi ollut vaikutusta parvekkeiden sovittuun toimitusaikaan maaliskuun 2019 loppuun mennessä, on hovioikeus asiaa kokonaisuutena arvioiden harkittuaan, päätenyt toisenlaiseen johtopäätökseen.

Turun hovioikeus 10.11.2022

Tuomio Nro 710, Diaarinumero S 21/798

- Osapuolten kesken solmitun toimitussopimuksen mukaan parvekkeet tuli toimittaa työmaalle kahdessa erässä maaliskuun 2019 loppuun mennessä.
- Ensimmäinen malliparveke toimitettiin riidattomasti työmaalle 25.3.2019 ja se katselmoitiin seuraavana päivänä 26.3.2019.
- Katselmuksessa sovittiin X Oy:n suorittavan virheidenkorjauksia katselmoinnissa havaituista puutteista.
- Tässä kohdin on huomattava, että kaikki parvekkeet olisi tullut toimittaa toimitussopimuksen mukaan katselmuksen jälkeen kahdessa erässä kolmen arkipäivän kuluessa työmaalle.
- On hyvin epätodennäköistä, että muutaman päivän kuluessa olisi ehditty korjata havaitut puutteet ja aikatauluttaa toimitus kahdessa erässä tapahtuvaksi. Aikataulutukseen on vaikuttanut myös X Oy:n riidattomasti suorittama, Y Oy:n vastuulle kuuluva kadunvaltaus huhtikuussa. **Mainitut seikat huomioon ottaen Y Oy ei ollut voinut edellyttää parvekkeiden toimittamista enää alkuperäisen aikataulun mukaisesti.**

Turun hovioikeus 10.11.2022

Tuomio Nro 710, Diaarinumero S 21/798

- Mitä tulee väitteisiin toimitettujen parvekkeiden virheistä ja niiden vaikutuksesta sovittuun toimitukseen, lausuu hovioikeus vielä seuraavaa:
- Asiassa ei hovioikeudessa ole ollut riitaa parvekkeiden korjauskustannusten määristä. Todistelutarkoituksessa kuultu S on kertonut ensimmäisessä parveke-erässä olleen enemmän virheitä kuin malliparvekkeessa, mutta todennut samalla, ettei itse juurikaan ollut ollut työmaalla paikalla. Todistajana kuultu R on kertonut, että parvekkeet olisi voitu asentaa paikalleen niissä olleista virheistä huolimatta. Todistaja L puolestaan on kertonut, että osa parvekkeista oli ollut virheellisiä. Asiassa ei ole käynyt ilmi, kuinka suuri osa parvekkeista oli väitetysti ollut virheellisiä.

Turun hovioikeus 10.11.2022

Tuomio Nro 710, Diaarinumero S 21/798

- Asiassa on todistelua kokonaisuutena arvioiden ilmennyt, että X Oy:n toimituksessa on ollut ainakin osassa parvekkeita virheitä. Kysymys ei ole ollut asennuksen virheistä, vaan nimenomaan X Oy:n toimituksen virheistä. Osa virheistä, kuten kuvista ilmenevät maalausten vauriot, ovat olleet vähäisiä. Osa virheistä, jotka ovat liittyneet parvekkeiden rakenteisiin, eivät ole olleet niin vähäisiä ja ovat saattaneet Y Oy:n väittämin tavoin aiheuttaa ainakin jonkinlaisia hankaluuksia työmaalla.
- On selvää, että tämän kaltaisissa toimituksissa saattaa olla erilaisia virheitä, eivätkä kaikki virheet ole sellaisia, joiden vuoksi vastaanottaja voisi perustellusti kieltäytyä luovutuksesta. Y Oy ei ole näyttänyt toimituksessa olleen sellaista virhettä, joka olisi estänyt luovutuksen. Parvekkeet olivat asennettavissa ja hovioikeuden saaman käsityksen mukaan virheet olivat korjattavissa luovutuksen jälkeen. Korjausten kustannukset olivat olleet suhteellisen vähäiset. Mainitut seikat huomioon ottaen Y Oy ei ole ollut oikeutettu viivästyssakkoon.

Turun hovioikeus 24.11.2022

Tuomio Nro 757, Diaarinumero S 21/1385

- Hovioikeus urakkasopimuksen suoritusrikkomusväitteestä: Viivästysseuraamuksia ei voitu perustaa yhtiön esittämällä tavalla alustavaan yleisaikatauluun
- Asianosaisten urakan aikaisesta käyttäytymisestä esitetty näyttö ei tukenut sitä, että alustavaan yleisaikatauluun liittyvien viivästyssakkojen liittamisestä urakkasopimukseen olisi osapuolten välillä keskusteltu. Se, että asianosaiset eivät hovioikeudessa kuultujen henkilöiden mukaan olleet keskustelleet viivästyspäivien määrään liittyvästä erimielisyydestä tai viivästyssakosta työmaakokouksissa 7 ja 8, viittasi siihen, etteivät taloyhtiön edustajat olleet itsekään tuossa vaiheessa ajatelleet viivästyssakkojen soveltuvan tilanteeseen. Kun väitettyihin välitavoitteisiin liittyvät viivästyssakot olisivat olleet poikkeuksellisen suuria, oli selvää, että niiden olisi pitänyt käydä selkeästi ilmi sopimuksesta. Mainituilla perusteilla Asunto Oy:n vaatimia viivästysseuraamuksia ei voitu perustaa yhtiön esittämällä tavalla alustavaan yleisaikatauluun.

Helsingin hovioikeus, 16.3.2012, tuomio nro 724, DnroS 11/267

- Asiassa oli kysymys siitä, oliko urakkasopimuksen mukaan parvekkeiden vanhojen betonilaattojen purkaminen ja uusien betonilaattojen tekeminen kuulunut urakoitsijalle vai oliko kysymys sellaisesta lisä- ja muutostyöstä, josta urakoitsija olisi ollut oikeutettu erikseen korvaukseen.
- Rakennustapaselityksen mukaan uudelleen pinnoitettavista kohteista oli tullut poistaa vanhat pintarakenteet. Parvekkeiden pintalaatat oli kuitenkin 1990-luvulla tehtyjen korjaustöiden yhteydessä päällystetty elastomeerilla, jonka poistaminen ei ollut urakanaikaan käytettävissä olleilla työmenetelmillä mahdollista muutoin kuin purkamalla kokonaan vanha noin viiden senttimetrin paksuinen laatoitus. Asunto-osakeyhtiön laatimista suunnitelmista ei käynyt ilmi päällysmateriaalin laatu eikä muutoinkaan se, että työntuloksen aikaansaaminen oli edellyttänyt vanhojen betonilaattojen purkamista.

Helsingin hovioikeus, 16.3.2012, tuomio nro 724, DnroS 11/267

- Asunto-osakeyhtiö on vedonnut siihen, että
 - urakoitsijalla oli ollut oikeus valita tarkoituksen mukainen työtapa ja
 - lisäksi rakennustapaselityksessä oli edellytetty urakoitsijan tutustuneen rakennuskohteeseen ja kartoittaneen betoni-rakenteiden korjaustöiden laajuuden ennen urakkatarjouksen antamista.
- Tässä tapauksessa kyse ei kuitenkaan ole ollut työtavan valinnasta eikä betonilaatan vaurioiden korjaustarpeesta vaan molemmille osapuolille ennalta-arvaamattomasta tarpeesta poistaa vanha betonilaattakerros.
- Asunto-osakeyhtiölle oli kuulunut työnsuunnittelu eivätkä osapuolet ole sen vetoamalla edellä mainituilla ehdoilla sopineet siitä, ettei asunto-osakeyhtiö vastaisi suunnitelmien puutteellisuudesta. Urakoitsijalla oli ollut oikeus luottaa asunto-osakeyhtiön tekemien suunnitelmien asianmukaisuuteen ja riittävyys eikä kyse ole ollut sellaisesta suunnitelmien puutteellisuudesta, jonka sen rakennusalan ammattilaisena olisi pitänyt havaita.

Rovaniemen hovioikeus 28.11.2022

Tuomio Nro 332, Diaarinumero S 21/963

- Hovioikeus YSE 1998 -urakkasopimuksesta: Urakoitsija vastasi virheen aiheuttaman vesivahingon kustannuksista vielä takuuajan jälkeenkin
- Tuomiossa todettiin perusteiden hovioikeus katsoi, että Aro Systemsin urakkasuorituksessa oli ollut käyttövesijohdon läpiviennin tiivistyksen osalta virhe, joka oli aiheuttanut vesivahingon asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa. Koska virhe ei ollut asunto-osakeyhtiön havaittavissa vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana ja koska virhe oli aiheutunut Aro Systemsin törkeästä laiminlyönnistä, vastasi Aro Systems virheen aiheuttaman vesivahingon kustannuksista vielä takuuajan jälkeenkin.

KKO 1999:101

- Maanrakennusurakkaa koskeva sopimus oli solmittu tarjouspyyntöasiakirjoista poiketen urakoitsijan esittämän vaihtoehdoisen teknisen ratkaisun pohjalta.
- *“Rakennusurakan yleisten periaatteiden mukaan **rakennuttajalle kuuluu suunnitteluvastuu, jollei toisin ole sovittu**, ja urakoitsijalle vastuu toteutuksesta.”*
- *“Tässä tapauksessa **paalulaattarakenteen suunnittelu** on kuitenkin **ollut tällaista teknistä ratkaisua esittäneen urakoitsijan vastuulla**. Suunnittelu on käsittänyt myös laattamenekkiä koskevat määrä- ja kustannuslaskelmat rakennuttajan paalutuskarttojen ja urakoitsijan ilmoittaman paalujen kiinteän enimmäismäärän pohjalta. Näin ollen **urakoitsijan on vastattava suunnitelmansa ja laskelmiensa oikeellisuudesta**.”*
- *“Urakoitsija on myös tiennyt rakennuttajan käyttävän näitä laskelmia sekä ratkaistessaan urakkakilpailun että urakkahinnan perusteena.”*
- Rakennuttaja ei ollut velvollinen maksamaan yksikkömäärän ylittymisestä.

Kirjaukset aikatauluista

- Sopimusvaiheessa huolellisesti toimiva urakoitsija voi asettaa kokonaisaikataulussa pysymisen edellytyksiksi
 - yksiselitteisessä ja täsmällisessä suunnitelma-aikataulussa pysymisen sekä
 - yksilöidyt työaikataulun tehtävien riippuvuudet (kriittinen polku)
 - Urakoitsijan on huomattavasti helpompi näyttää tarvittaessa toteen, että viivästys on johtunut hänestä riippumattomasta syystä ja, että tilaaja on ollut aikataulussa pysymisen edellytyksistä tietoinen.
- Työn aikana aikataulumuutosten, erityisesti uuden aikataulun hyväksyttämisen tilanteissa erityisen tärkeää on kirjata syyt oikein
- Jos syynä ovat suunnitelmaviiveet tai lisä- ja muutostyöt, niin syyt kannattaa kirjata
- Kaikissa työmaakokouksissa, urakoitsijakokouksissa yms. on huolehdittava tarkasti, mihin aikatauluun kirjaukset esim. viivästyksistä viittaavat ja kenestä ne johtuvat!
- Laadi suunnitelma aikataulu ja valvo sen noudattamista
 - Jos viiveitä suunnitelmien toimittamisessa, tulisi YSE 1998 mukaan vaatia urakka-ajan pidentämistä ja siihen liittyviä pidentymiskustannuksia
- Välitavoitteiden ja muiden tavoitteiden saavuttaminen dokumentoitava ja kirjattava urakoitsijan näkemys asiasta
- Varmista että kaikki sovitut asiat on kirjattu huolellisesti

Oikeuskäytäntöä

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

- Riitaa ei ollut viivästysakkoja koskevien sopimusehtojen sisällöstä eikä viivästysakkojen 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 viivästysakkoja. Jos Y:n vaatimuksia ei hylätty edellä mainituilla perusteella, oli vielä arvioitava, **oliko viivästysakkoja koskevia ehtoja oikeustoimilain 36 §:n perusteella sovittelava**.
- Hovioikeus katsoo edellä selostetun näytön perusteella, että X on tullut **sopimusneuvottelujen yhteydessä tietoiseksi siitä, että Lehmuskujan ja Rosavillan urakkasopimukseen tulee välitavoitteita ja että niihin liittyvät viivästysakkoehdot 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 viivästysakkoehdoista 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 tosiasiallisesti 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 käräjäoikeuden tavoin, että Rosavillan uudet välitavoitteet ovat urakoitsijaa sitovasti korvanneet urakkasopimuksen tekemisen yhteydessä sovitut välitavoitteet ja että niitä ovat vastaavasti koskeneet urakkasopimuksen määräykset viivästyssakosta.**

Katselmus

- Katselmusta pyytää "se, joka katsoo etunsa sitä vaativan"
- Ellei katselmusta pyydetä niin ajoissa, että tietojen ja tutkimustulosten poikkeaminen voidaan todeta, oikeus vaatimusten tekemiseen menetetään
 - näyttövaikeus
- Katselmus on pidettävä, kun tilaaja tai urakoitsija sitä pyytää sovittuna tai pyydettyinä ajankohtana
- Katselmuksessa todetaan suoritukseen liittyvä seikka tai olosuhde, joka poikkeaa sopimusasiakirjojen tiedoista
 - Olosuhde/poikkeavat lähtötiedot/esteet/häiriöt
 - Suunnitelmakatselmus
 - Sopimuskatselmus
- Katselmuksessa on pyrittävä määrittelemään asian vaikutus urakkahintaan ja -aikaan, jos se suinkin on mahdollista.

Katselmus

- Katselmuksella suuri merkitys näyttönä kiistatilanteissa ja laiminlyöntien korjaamisessa
- Katselmuksessa voi olla läsnä pyydettyt ulkopuoliset asiantuntijat
 - ongelmatilanteissa kannattaa kutsua paikalle
- Katselmus voidaan pitää, vaikka toinen osapuoli ei saapuisikaan paikalle ilman pätevää syytä
 - poissaoleva voi menettää asiassa puhevallan
- Katselmuksesta pidettävä pöytäkirja
 - puheenjohtajana YSE 98 mukaan tilaajan edustaja
 - määräaika 14 vrk pöytäkirjalla ja eriävällä mielipiteellä

Kiitos.

Risto Aunio
+358 40 743 1890
Risto.aunio@rt.fi