

# Ajankohtaista YSE 1998- sopimusjuridiikkaa

Rakennusteollisuus RT 11.4.2024

Vastaava juristi Risto Aunio

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Helsingin hovioikeus 28.11.2023, Tuomio Nro 1778. Diaarinumero S 22/1331
- Y Oy:n valituksen perusteella oli ratkaistavana kysymys siitä, oliko X Oy velvollinen suorittamaan Y:lle niin sanottuja ryntäyskuluja 85.675,54 euroa.
- Tältä osin oli aluksi arvioitava, oliko urakka viivästynyt X:stä johtuvista syistä ja jos oli, sovellettiinko väitettyjen vahinkojen korvaamiseen YSE 18 vai 25 §:ää.
- Tämän jälkeen oli arvioitava, täytyvätkö asiaan sovellettavan YSE:n pykälän mukaiset korvausvastuun edellytykset.
- Arvioitavana oli myös se, oliko ryntäyskuluja koskeva vaatimus siinä määrin erittelemätön ja selvittämätön, että ryntäyskulujen koskeva vaatimus oli jo tällä perusteella hylättävä.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Y on toiminut pääurakoitsijana Sokos Hotelli Vaakunan korjausurakassa (jäljempänä myös pääurakka).
- X on toiminut kohteessa urakkasopimuksen 23.4.2018 perusteella maalaus- ja tapetointitöiden aliurakoitsijana. X:n aliurakan (jäljempänä myös urakka) sisältönä on ollut hotellin 6-9 kerrosten hotellihuoneiden ja käytävien maalaus sekä huoneiden tapetointia. Lisätyötarjouksen 17.4.2018 perusteella siihen on tullut kuulumaan myös kerrosten 6-9 käytävien tapetointi.
- Pääurakka on toteutettu kerroskohtaisesti siten, että vain yksi kerros on ollut kerrallaan poissa hotellikäytöstä. Työ on tehty aloittaen 9. kerroksesta ja päättyen 6. kerrokseen.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Urakkasopimuksen 23.4.2018 kohdassa 8 on kokonaisurakka-ajan lisäksi määritelty kerroskohtaiset urakka-ajat.
- Urakkaa ei ole päästy aloittamaan sopimuksen mukaisessa urakka-ajassa ja urakka-aikaan on myönnetty pidennyksiä. Riidatonta kuitenkin on, että 6. kerrokseen päättynyt urakka on lisäaika huomioon ottaen viivästynyt 21 päivää ja että muista kerroskohtaisista aikatauluista on lisäaika huomioon ottaen jääty jälkeen 8. kerroksen osalta 25 päivää ja 9. kerroksen osalta 15 päivää.
- Käräjäoikeus: X:n urakkasaatavia koskeva suurelta osin riidaton kanne ja toisaalta Y:n viivästyssakkoihin ja niin sanottuihin ryntäyskuluihin perustuvasta kuittausvaatimuksesta. Käräjäoikeus on hyväksynyt X:n vaatimukset riidattomilta osin ja Y:n viivästyssakkoihin perustuvan kuittausvaatimuksen. Muilta osin vaatimukset on hylätty. Hovioikeudessa on kysymys vain Y:n kuittausvaatimuksesta.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Hovioikeudessa on todettu riidattomaksi, että X on ollut velvollinen suorittamaan viivästyssakkoa maalaus- ja tapetointiurakan viivästymisen (21 päivää) johdosta 10.974,50 euroa.
- X:n valituksen johdosta on ratkaistavana kysymys siitä, onko X tämän lisäksi velvollinen suorittamaan viivästyssakkoa välitavoitteiden viivästymisen johdosta (40 päivää) 20.903,80 euroa. Tältä osin hovioikeuden tutkittavaksi on saatettu ainoastaan sopimuksen tulkintaan liittyvä kysymys eli kysymys siitä, onko urakkasopimuksessa sovittu käräjäoikeuden katsomin tavoin sakollisista välitavoitteista.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Maalaus- ja tapetointiurakkaa koskevissa neuvotteluvaiheen asiakirjoissa ei ole mainintaa sakollisista välitavoitteista eikä niistä ole asiassa esitetyn selvityksen perusteella muutenkaan neuvoteltu ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista. Y on laatinut urakkasopimuksen ja toimittanut sen X:n edustajalle H:lle allekirjoitettavaksi. H:n kertomuksesta on pääteltävissä, ettei hän ollut tässä vaiheessa erityisemmin tutustunut sopimuksen ehtoihin. Näin ollen riidanalaisten sopimusehtojen ei voida katsoa perustuneen osapuolten yhteiseen tarkoitukseen. Sopimuksen allekirjoituksella X:n on kuitenkin katsottava hyväksyneen sen ehdot. Tällaisessa tilanteessa sopimuksen sanamuodolla on tulkinnassa keskeinen merkitys.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Urakka-aikaa koskevassa urakkasopimuksen kohdassa 8 on viittaus YSE 17 §:ään ja määritelty urakka-aika seuraavalla tavalla:
- Urakka-aika 26.3.2018-31.12.2018
- 9. kerros 26.3. - 8.6.2018
- 8. kerros 11.6. - 17.8.2018
- 7. kerros 20.8. - 19.10.2018
- 6. kerros 22.10.31.12.2018

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Viivästyssakkoa koskevassa urakkasopimuksen kohdassa 9 on viittaus YSE 18 §:ään ja määritelty viivästyssakko seuraavalla tavalla:
- Viivästymiset YSE 1998 aliurakoita koskevien määräysten mukaan.
- Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta ja välitavoitteiden osalta, peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä.



# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Hovioikeus toteaa, että välitavoitteiden sakollisuus on urakkasopimuksissa kummankin osapuolen kannalta merkittävä sopimusehto. Tähän nähden sopijapuoli voi lähtökohtaisesti edellyttää, että siitä sovitaan selvällä tavalla.
- Sopimuksen kohdassa 8 ei mainita, että siihen kirjatussa aikataulussa olisi kysymys sakollisista välitavoitteista. Erityisesti on otettava huomioon, että kohtaan 8 kirjattu kokonaisaikataulu ja myös kerroskohtaiset aikataulut vastaavat 19.2.2018 päivätyn alustavan aikataulun (K2/V3) mukaisia tilaajan ja pääurakoitsijan välisiä aikatauluja eivätkä maalaus- ja tapetointiurakan aikatauluja. Y:n toimitusjohtaja S on tältä osin kertonut, että kysymys oli ollut hänen huolimattomuudestaan ja että X oli tästä huolimattomuudesta hyötynyt. Asiaa arvioitaessa merkitystä on kuitenkin sillä, miten X on voinut perustellusti urakkasopimuksen ehdot ymmärtää.
- Kohdan 8 sanamuoto ja siihen kirjatut ajankohdat eivät edellä mainituista syistä puolla sellaista tulkintaa, että kysymys olisi maalaus- ja tapetointiurakan sakollisista välitavoitteista.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Viivästyssakkoa koskevassa kohdassa 9 mainitaan välitavoitteet. Tästä sopimuskohdasta on mahdollista tehdä käräjäoikeuden tavoin sellainen johtopäätös, että välitavoitteilla on tarkoitettu kohdan 8 mukaisia kerroskohtaisia aikatauluja. Toisaalta kohtaa 9 voi perustellusti tulkita niinkin, ettei vakiolausekkeen tavoin kirjoitetun sopimuskohdan maininta välitavoitteista koske kyseessä olevaa urakkaa, jossa ei ollut X:n mukaan sovittu sakollisista välitavoitteista. Tällaista tulkintaa tukee myös se, ettei urakkasopimuksessa ole muita välitavoitteita koskevia ehtoja tai määräyksiä.
- Asiaa arvioitaessa on otettava huomioon, etteivät sakolliset välitavoitteet olleet edellä todetuin tavoin nousseet esille urakkaneuvotteluissa. Myöskään urakan aikana laadituissa asiakirjoissa ei ole mainintaa sakollisista välitavoitteista eikä todistelun yhteydessä ole tullut ilmi, että Y olisi muistuttanut X:ää välitavoitteiden sakollisuudesta, vaikka S on kertonut Y:n reklamoineen X:ää viivästymisistä lukuisia kertoja. Viivästyssakkovaatimus on tullut esille vasta urakan loppuselvittelyn jälkeen 10.7.2019 Y:n asiamiehen kirjelmässä (V13).

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Edellä mainitut seikat huomioon ottaen näyttämättä on jäänyt, että Y ja X olisivat sopineet sakollisista välitavoitteista. Joka tapauksessa urakkasopimuksen ehtoja 8 ja 9 on pidettävä siten epäselvinä, että niitä on tulkittava Y:n vahingoksi.
- Näin ollen urakan on katsottava viivästyneen vain X:n myöntämät 21 päivää ja käräjäoikeuden tuomiota on muutettava siten, että kuittausvaatimus välitavoitteita koskevan 20.903,80 euron osalta hylätään.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Edellä mainitut seikat huomioon ottaen näyttämättä on jäänyt, että Y ja X olisivat sopineet sakollisista välitavoitteista. Joka tapauksessa urakkasopimuksen ehtoja 8 ja 9 on pidettävä siten epäselvinä, että niitä on tulkittava Y:n vahingoksi.
- Näin ollen urakan on katsottava viivästyneen vain X:n myöntämät 21 päivää ja käräjäoikeuden tuomiota on muutettava siten, että kuittausvaatimus välitavoitteita koskevan 20.903,80 euron osalta hylätään.
- Maalaus- ja tapetointiurakan viivästymisen 8. ja 9. kerrosten osalta on taustatiedoissa esitetyllä tavalla riidatonta. Riitaa on siitä, onko viivästymisen tältä osin johtunut Y:n väittämin tavoin X:stä.
- Hovioikeus aluksi toteaa, että urakan aikana syntyneet asiakirjat, kuten työmaakokousten pöytäkirjat ja sähköpostiviestit, ovat urakkariidoissa keskeistä näyttöä.
- Käsiteltävässä asiassa kirjallista näyttöä urakan aikaisista tapahtumista on esitetty varsin vähän, joten riitaisia kysymyksiä on arvioitava lähinnä henkilötodistelun perusteella.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Edellä mainitut seikat huomioon ottaen näyttämättä on jäänyt, että Y ja X olisivat sopineet sakollisista välitavoitteista. Joka tapauksessa urakkasopimuksen ehtoja 8 ja 9 on pidettävä siten epäselvinä, että niitä on tulkittava Y:n vahingoksi.
- Näin ollen urakan on katsottava viivästyneen vain X:n myöntämät 21 päivää ja käräjäoikeuden tuomiota on muutettava siten, että kuittausvaatimus välitavoitteita koskevan 20.903,80 euron osalta hylätään.
- Maalaus- ja tapetointiurakan viivästymisen 8. ja 9. kerrosten osalta on taustatiedoissa esitetyllä tavalla riidatonta. Riitaa on siitä, onko viivästymisen tältä osin johtunut Y:n väittämin tavoin X:stä.
- Hovioikeus aluksi toteaa, että urakan aikana syntyneet asiakirjat, kuten työmaakokousten pöytäkirjat ja sähköpostiviestit, ovat urakkariidoissa keskeistä näyttöä.
- Käsiteltävässä asiassa kirjallista näyttöä urakan aikaisista tapahtumista on esitetty varsin vähän, joten riitaisia kysymyksiä on arvioitava lähinnä henkilötodistelun perusteella.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Hovioikeus: Y:n on katsottava esittäneen riittävän näytön siitä, että maalaus- ja tapetointiurakka oli viivästynyt kerrosten 8. ja 9. osalta ainakin osaksi X:stä johtuvista syistä
- Hovioikeus katsoo S:n ja O:n kertomuksilla näytetyksi, että X:ää on urakan aikana useita kertoja huomautettu aikatauluviiveistä ja puutteellisista työntekijäresursseista. Myös H on kertonut, että asiasta oli oltu häneen yhteydessä. Huomautuksista ja reklamaatioista ei kuitenkaan ole esitetty kirjallista todistelua.
- Pelkästään henkilötodistelun perusteella ei voida pitää näytettynä, että Y olisi urakan aikana huomauttanut viivästyksistä tavalla, joka täyttäisi reklamaatiolta vaadittavat edellytykset.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Onko Y:n vaatimiin ryntäyskuluihin sovellettava YSE 18 vai 25 §:ää?
- YSE 18 §:ssä on säädetty tilaajan oikeudesta viivästyssakkoon. Sen mukaan tilaajalla ei ole urakan viivästyessä oikeutta muuhun korvaukseen kuin viivästyssakkoon, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.
- YSE 25 §:ssä on säädetty urakan osapuolen velvollisuudesta korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvollisuudet jäävät jossain suhteessa täyttämättä. Pykälän 3 kohdan mukaan vastuuseen viivästyksestä siltä ajalta, jolta on sovittu erillinen viivästyssakko, noudatetaan kuitenkin viivästyssakkoa koskevia määräyksiä.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Y on perustellut vaatimustaan sillä, että X oli tehnyt urakkaa puutteellisin resurssein tietoisena siitä, etteivät ne riitä aikataulussa pysymiseen.
- Koska Y oli nimenomaisesti maksanut X:lle korkeampaa urakkahintaa lisätyön vaatimista lisäresursseista sekä aikataulussa pysymisestä ja myös jatkuvasti urakan aikana reklamoinut X:lle puutteellisista resursseista ja aikatauluviiveistä, kysymys oli sopimusrikkomuksesta ja siitä syntynyt vahinko tuli korvata riippumatta muusta viivästysvastuusta tai X:n tuottamuksesta.
- Y on lisäksi todennut, että jos sakollisista välitavoitteista ei katsota sovitun, vahingot ovat syntyneet sakottomana aikana ja YSE 25 § tulee jo tällä perusteella sovellettavaksi.



# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Hovioikeus toteaa, että viivästyskulujen perusteet huomioon ottaen niiden on katsottava olevan sellaisia viivästysvahinkoja, jotka tulevat lähtökohtaisesti korvattavaksi viivästyssakolla.
- Vaaditut kulut ovat kuitenkin Y:n laskelman (todisteen V13 liite) mukaan syntyneet 9. kerroksen osalta ajalla 11.6.-1.7.2018 ja 8. kerroksen osalta ajalla 8.-23.9.2018.
- Ne eivät ole siten syntyneet urakan päättäneen 6. kerroksen osalta eli ne eivät ole syntyneet ajalta, jolta on näytetty sovitun erillisestä viivästyssakosta.
- Näin ollen hovioikeus katsoo, että vaadituissa ryntäyskuluissa ei ole kysymys sellaisista viivästymisestä aiheutuneista vahingoista, jotka tulisivat korvattavaksi YSE 18 §:n mukaisella viivästyssakolla, vaan sovellettavaksi tulee YSE 25 §, jolloin korvausvastuun edellytyksenä ei ole urakoitsijan tahallinen tai törkeään tuottamuksellinen menettely.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Ryntäyskuluista esitetty selvitys
- Hovioikeus on edellä katsonut, että urakka oli ainakin jossain määrin viivästynyt X:stä johtuvista syistä.
- Y on kuitenkin esittänyt selvitykseksi ryntäyskuluista vain yhtiössä Excel-taulukon muotoon laaditun laskelman kustannuksista (todisteen V13 liite). Laskelmasta ei yksilöidysti ilmene väitetty viivästys, sen johdosta tehty työ eikä myöskään se, miltä osin kustannukset ovat mahdollisesti syy-yhteydessä X:n menettelyyn.
- Hovioikeus näin ollen katsoo, ettei pelkkää yhtiössä laadittua laskelmaa voida pitää riittävänä näyttönä siitä, että X:n menettelystä olisi aiheutunut Y:lle vahinkoa.
- Näillä perusteilla käräjäoikeuden tuomion lopputulosta ei ryntäyskuluja koskevan kuittausvaatimuksen lopputuloksen osalta ole aihetta muuttaa.

# Viivästysvastuuta koskeva oikeustapaus

- Turun hovioikeus 24.11.2022, Tuomio Nro 757, Diaarinumero S 21/1385
- Asianosaisten urakan aikaisesta käyttäytymisestä esitetty näyttö ei tukenut sitä, että alustavaan yleisaikatauluun liittyvien viivästyssakkojen liittämistä 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.

# Sopimuksen syntyminen

- OikTL 1 luku soveltuu parhaiten tarjouskilpailuun
- Sopimus syntyy yhtäpitävän tarjouksen ja vastauksen seurauksena
- Tarjous voimassa siinä mainitun tai kohtuullisen ajan
- Vastauksen oltava oikea-aikainen ja ns. puhdas
- Viivästynyttä tai epäpuhdasta vastausta arvioidaan uutena tarjouksena
- Tarjousta tai vastausta ei voi peruuttaa selonoton jälkeen
  
- **Kirjallinen sopimus!**

# Sopimuksen syntyminen

- Helsingin hovioikeus 9.9.2022, päätös Nro 1213, Diaarinumero S 20/942
- Urakoitsija vaati taloyhtiöltä korvauksia peruuntuneesta linjasaneeraushankkeesta sopimusrikkomuksen perusteella. Oikeudessa selviteltiin, oliko urakkasopimus hyväksytty 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/ m<sup>2</sup>.
- Hanke kaatui, kun taloyhtiö ei saanut projektilleen pankkilainaa. Urakoitsija haastoi taloyhtiön oikeuteen sopimusrikkomuksen johdosta vaatien korvauksia menetetyn liikevoiton verran, yhteensä 139 198,31 euroa.

# Sopimuksen syntyminen

- 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! Päättivät 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.

# Sopimuksen syntyminen

- 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.

# Sopimuksen syntyminen

- 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.



# Sopimuksen syntyminen KKO:2024:15

- Asiassa on riidatonta, että osapuolten tarkoituksena on ollut edellä mainituista neuvotteluasiakirjoistakin ilmenevin tavoin kirjata urakkasopimus tietylle sopimuslomakkeelle, joka allekirjoitetaan. Tästä ei kuitenkaan seuraa, että urakkasopimus on voinut syntyä vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Asunto-osakeyhtiö ei ole näyttänyt osapuolten sopineen tällaisesta kirjallisesta muodosta tai muutenkaan edellyttäneen tietyn muodon noudattamista sopimuksen syntymisen edellytyksenä. Näin ollen Korkein oikeus katsoo, että urakkasopimuksen syntyminen rakennusyhtiön ja asunto-osakeyhtiön välillä ei ole edellyttänyt erityistä määrämuotoa.
- 18. Korkeimman oikeuden suullisessa käsittelyssä asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja on kertonut, että rakennusyhtiön edustaja oli soittanut hänelle 11.4.2018 sen jälkeen, kun rakennusyhtiön edustaja oli saanut asunto-osakeyhtiön rakennuskonsultin projekti-insinööriltä tiedon yhtiökokouksen päätöksestä. Puhelussa oli keskusteltu siitä, mitä yhtiökokouksen päätös tarkoittaa ja mitä hankkeessa seuraavaksi tehdään. Yhtiökokous oli edellyttänyt urakan sisältöön tiettyjä tarkennuksia, joita oli käyty läpi. Lisäksi oli keskusteltu linjasaneerauksen yhteydessä tehtävien kosteusvauriokorjausten suunnittelusta ja siitä, että asunto-osakeyhtiö tulee pyytämään lainatarjouksia pankeilta.

# Sopimuksen syntyminen KKO:2024:15

- 19. Rakennusyhtiön edustaja on Korkeimmassa oikeudessa todistajana kertonut, että hän oli soittanut asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajalle varmistaakseen projekti-insinööriltä saamansa tiedon yhtiökokouksen päätöksestä. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja oli vahvistanut, että yhtiökokous oli päättänyt toteuttaa hankkeen. Lisäksi hallituksen puheenjohtaja oli ilmoittanut, että hanke voidaan laittaa tosissaan käyntiin. Hankkeen rahoituksesta tai kosteusvauriokorjauksista ei ollut ollut puhetta.
- 20. Puhelinkeskustelun jälkeen asunto-osakeyhtiön isännöitsijä on sopinut rakennusyhtiön edustajan kanssa asukastiedotustilaisuuden järjestämisestä 24.4.2018. Rakennusyhtiö on 17.4.2018 lähettänyt asunto-osakeyhtiön osakkaille ja asukkaille kutsun tilaisuuteen ja laatinut tilaisuutta varten tiedotusaineiston, jonka mukaan linjasaneeraus ja kosteusvauriokorjaus toteutetaan 28.5.-14.12.2018 välisenä aikana. Rakennusyhtiö on lisäksi avannut linjasaneeraukseen liittyvän verkkokaupan asunto-osakeyhtiön osakkaille. Tiedotustilaisuus on järjestetty rakennusyhtiön toiveesta 24.4.2018, vaikka asunto-osakeyhtiö oli edellisenä päivänä saanut pankilta kielteisen lainapäätöksen. Samana päivänä osapuolten välillä on järjestetty linjasaneerauksen urakkasopimusjatkoneuvottelu, jossa on sovittu, että urakkasopimus allekirjoitetaan 8.5.2018, jos asunto-osakeyhtiö saa rahoituksen.

# Sopimuksen syntyminen KKO:2024:15

- 21. Rakennusyhtiön edustajan ja asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan välisen puhelinkeskustelun sisällöstä on esitetty osittain ristiriitaista näyttöä. Sekä rakennusyhtiön edustaja että asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ovat kuitenkin kertoneet, että puhelussa on keskusteltu yhtiökokouksen päätöksestä toteuttaa hanke. Rakennusyhtiön edustajan kertomuksen mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja on lisäksi ilmoittanut, että hanke voidaan yhtiökokouksen päätöksen jälkeen laittaa tosissaan käyntiin.
- 25. Korkein oikeus katsoo asiassa jääneen näyttämättä, että asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja olisi antanut asunto-osakeyhtiön puolesta hyväksyvän vastauksen rakennusyhtiön urakkatarjoukseen.

## Johtopäätös

- 26. Rakennusyhtiö ei ole osoittanut, että sen ja asunto-osakeyhtiön välille olisi syntynyt sitova urakkasopimus. Näin ollen kanne on perusteeton.