

OIKEUSTIEDE

JURISPRUDENTIA

XLVI

2013

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN VUOSIKIRJA

Toimitusneuvosto

Eva Tammi-Salminen, puheenjohtaja
Tatu Leppänen
Tapio Määttä
Seppo Villa

Toimittaja

Tapani Lohi

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys
Kasarmikatu 23 A 17
00130 Helsinki
p. (09) 6120 300, f. (09) 604 668
www.lakimiesyhdistys.fi
toimisto@lakimiesyhdistys.fi

© 2013 kirjoittajat ja Suomalainen Lakimiesyhdistys

ISSN-L 0355-8215

ISSN 0355-8215

ISBN 978-951-855-330-7

ISBN 978-951-855-725-1 (verkkokirja)

Oy Nord Print Ab, Helsinki 2013

Kati Marjasuo

**RAKENNUSALAN VAKIOEHTOJEN
MUKAISESTA VIRHEVASTUUSTA
SEURAAVAT SANKTIOT JA
SOPIMUSKETJUN RISKIT**

Sisällys

1 JOHDANTO	5
2 RAKENNUSALAN VAKIOSOPIMUKSET JA VIRHEET	7
2.1 Rakennusalan vakioehdot	7
2.2 Rakennushankkeen virheet	9
2.2.1 Virheen määritelmästä	9
2.2.1.1 Konkreettinen laatuvirhe	10
2.2.1.2 Palveluun liittyvä laatuvirhe	12
2.2.2 Rakennusalan vakiosopimusosapuolten suorittajien virhetyypit	14
3 VIRHEESTÄ AIHEUTUVAT SANKTIOT	15
3.1 Sanktiot yleisesti	15
3.2 Urakoitsijan sanktiot urakkasopimuksessa	16
3.2.1 YSE-urakoitsijan sanktiot (YSE 1998)	16
3.2.2 Urakoitsijan vastuu alistetussa sivu-urakassa	20
3.3 Konsultin sanktiot konsulttisopimuksessa (KSE 1995)	22
3.4 Myyjän sanktiot hankinta- ja toimitussopimuksissa (RYHT 2000)	26
3.5 Sopimusosapuolten virhevastuu	31
4 SOPIMUSKETJUT	33
4.1 Sopimusketjuasetelmasta yleisesti	33
4.2 Sopimusketju: KSE–YSE	35
4.3 Sopimusketju: RYHT–YSE	38
4.4 Sopimusketju: KSE–RYHT	41
4.5 Eri osapuolten yhteisvastuu	46
5 YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT	49
LÄHTEET	50
OIKEUSTAPAUKSET	53
LIABILITY FOR DEFECTS AND THE RISKS IN THE CONTRACTUAL CHAINS IN CONSTRUCTION-RELATED CONTRACTS	54

Rakennusalan vakioehtojen mukaisesta virhevastuusta seuraavat sanktiot ja sopimusketjujen riskit

1 JOHDANTO

Rakennusurakka on sopimusoikeuden näkökulmasta omalaatuinen sopimustyyppi, sillä se voidaan jakaa sääntelyn kannalta kahteen toisistaan poikkeaviin kokonaisuuksiin: pakottavin lainsäännöksin säänneltyyn kulltjarakennusurakkaan ja yritysten väliseen omaa laintasoista sääntelyä vailla olevaan rakennusurakkaan. Tässä artikkelissa huomio kohdistuu näistä jälkimmäiseen ja siihen kiinteästi liittyviin rakennushankkeeseen sisältyviin muihin sopimustyypeihin, joissa sopimusvapauden ja muiden sopimusoikeudellisten periaatteiden lisäksi suuri merkitys on rakennusalan erilaisia sopimussuhteita varten luoduilla vakioehdoilla. Rakennushankkeen sisällä eri sopimussuhteet muodostavat sopimusketjuja, ja ketjun alkupäässä tapahtunut sopimushäiriö voi vaikuttaa pitkänkin ketjun toiseen päähän asti. Artikkelissa perehdytään näissä sopimusketjuissa tapahtuviin virheisiin erityisesti urakoitsijan näkökulmasta.

Artikkelin kohteeksi on valikoitunut keskeiset rakennusalan vakioehdot, joissa määrätään urakkasopimuksista (YSE), konsulttisopimuksista (KSE) sekä hankinta- ja toimitussopimuksista (RYHT). Kaikissa ehdoissa on määräksiä osapuolten virheen seuraamuksista, mutta vakioehdot eivät yleensä edes yhdessä muun sopimusaineiston kanssa ole aukottomia. Artikkelissa selvitetään vakioehtojen sanktiomääräyksiä vertaamalla, millaisia riskejä vakioehdoin tehtyjen sopimusten luontoissuorittajaosapuolille¹ voi koitua erilaisten sopimusketjujen eri rooleissa. Sopimusketjujen käsittelyn avulla esiin nousee erityisesti urakoitsijan asema, joka vakioehtojen määräysten ja yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden luomien velvoitteiden seurauksena on varsin riskialtis. Artikkelissa tarkastellaan siis nimenomai-

¹ Tässä artikkelissa käsiteltävillä luontoissuorittajilla, jäljempänä myös *suorittajilla*, tarkoitetaan YSE-urakoitsijaa, KSE-konsulttia ja RYHT-myyjää. Suorittajien vastapuolet ovat YSE-tilaaja, KSE-tilaaja ja RYHT-ostaja, mutta niistä käytetään yhdessä myös termiä *tilaajat*.

sesti vakioehtojen määräyksiä, vaikka käytännössä rakennushankkeen eri sopimukset sisältävät aina myös muita normilähteitä. Tavoitteena on tuoda esiin vakioehtojen virhemääräysten eroavaisuuksia siitä syystä, että ehtojen käyttäminen on yleistä ja niiden välisten erojen aiheuttamat riskit saattavat jäädä sopimuksentekovaiheessa huomiotta.

Artikkelissa käsiteltävä *virhe* on rajattu rakennus- ja takuuajaksi virheeksi, mikä tarkoittaa, että takuuajan jälkeinen virhevastuu on jätetty rajauksen ulkopuolelle. Vaikka rakennus- ja takuuajaisista virheistä määrätään ehdoissa aina erikseen, niistä seuraavat sanktiot ovat hyvin samankaltaisia. Tyypillistä on kuitenkin se, että rakennusaikainen virhe voi olla helpommin oikaistavissa, kun taas rakennuskohteen valmistumisen jälkeen oikaisun lisäksi tulevat kysymykseen usein mittavatkin vahingonkorvaukset.² Sen sijaan sopimuksen purkaminen sijoittuu käytännössä ainoastaan rakennusajalle.

Eri vakioehtojen mukaista suorittajien virhevastuuta käydään läpi niin itse sopimusehtojen kuin niiden tulkintaa selventävän oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännönkin avulla. Koska merkittävä osa rakennusalan riidoista ratkaistaan välimiesmenettelyssä, perustuu alan tuomioistuinoikeuskäytäntö vain yksittäistapauksiin, eikä se anna kokonaiskuvaa alan oikeuskäytännön linjoista. Artikkelissa oikeuskäytäntö sijoittuu pääosin alaviitetasolle, jossa sen tehtävä on tuoda esiin yksittäisiä käytännön tilanteita. Suurin osa viittauksista on tehty korkeimman oikeuden ennakkotapauksiin, mutta mukana on myös hovioikeuden ratkaisuja. Hovioikeusratkaisuja ei voida pitää korkeimman oikeuden ennakkoratkaisujen arvoisina, mutta niiden tosiseikastot antavat runsaasti tietoa käytännön elämän ongelmatilanteista. Hovioikeusratkaisujen merkitys laintulkinnassa on tärkeä myös siksi, että monet tapaukset jäävät hovioikeuksien ratkaisujen varaan. Sen vuoksi hyvin perustellun hovioikeusratkaisun on sanottu tarjoavan käyttökelpoisen argumentin lainopille yhdessä muiden perusteluiden kanssa.³

Rakennushankkeessa ilmeneviä ongelmia ei kuitenkaan voida käsitellä rajoittumalla pelkästään rakennusalan sopimusehtoihin, vaan varsinaisen lainsäädännön puuttuminen korostaa yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden merkitystä alan sopimusongelmien ratkaisemisessa.⁴ Tämän vuoksi nämä periaatteet kulkevat artikkelissa vakiosopimusmääräyksiä rinnalla tulkinnan apuvälineenä. Rakennushankkeessa, jossa sopimusosapuolten

² YSE-urakoitsijan, KSE-konsultin ja RYHT-myyjän viivästys on jätetty artikkelissa käsiteltävän tutkimusasetelman ulkopuolelle. Koska rakennusaikainen virhe aiheuttaa usein myös viivästyksiä, tulee rakennusaikana korvattavaksi useimmiten virheen korjauksen aiheuttama viivästys, ja siksi tässä artikkelissa käsiteltävät vahingonkorvaustilanteet painottuvat takuuajalle.

³ Aarnio 2011, s. 79.

⁴ Hoppu LM 1993, s. 653.

toiminta perustuu suurelta osin erilaisiin asiantuntijuusvelvoitteisiin, korostuu etenkin sopimusosapuolten lojaliteettivelvollisuus.

2 RAKENNUSALAN VAKIOSOPIMUKSET JA VIRHEET

2.1 Rakennusalan vakioehdot

Rakennusurakan sopimusoikeuden kodifikaatioksi ovat laajan ja pitkäaikaisen soveltamisen seurauksena vakiintuneet *rakennusurakan yleiset sopimusehdot*, joiden tuorein versio on vuodelta 1998 (YSE 1998)⁵. Syn-typrosessinsa ja laaja-alaisen käytön vuoksi YSE-ehtojen on sanottu rinnastuvan jopa dispositiiviseen lainsäädäntöön, joskin niiden soveltaminen edellyttää pääsääntöisesti viittausta.⁶ Käytön laajuuteen vaikuttaa myös nimenomaisen rakennussopimuslainsäädännön puuttuminen.

YSE-ehtoja sovelletaan elinkeinonharjoittajien välisten rakennusurakka-sopimusten koko urakkaketjuun.⁷ Ehtojen määräykset koskevat rakennus-urakkasopimuksia, joiden osapuolia ovat *tilaaja* ja *urakoitsija*. YSE-ehdoissa tilaajalla tarkoitetaan työn tilaajaa, jonka roolissa voi rakennusurakassa olla erilaisia osapuolia sen mukaan, millaisesta urakkasopimuksesta on kyse. Tilaajalla voidaan siis tarkoittaa rakennuttajaa, mutta myös urakoitsija voi toimia tilaajana. Tilaajan ja urakoitsijan roolit määräytyvät rakennusurakka-sopimustyyppin mukaisesti: pääurakkasopimuksessa työn tilaaja eli rakennuttaja on tilaajan roolissa ja esimerkiksi rakennusliike urakoitsijan roolissa, kun taas aliurakkasopimuksessa kyseinen rakennusliike onkin tilaajana ja aliu-urakoitsijayritys urakoitsijana. Käytännössä alkuperäinen tilaaja siis siirtää vastuuta omille sopimuskumppaneilleen erilaisin urakkasopimuksin.⁸ Täten rakennuttaja on aina tilaaja, mutta tilaaja ei ole aina rakennuttaja.

Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (KSE 1995)⁹ ovat muun muassa rakentamisen, tuotannollisen toiminnan sekä yhdyskuntien tutkimus-, suunnittelu- ja valvontatehtävissä käytettäviksi tarkoitettut vakioehdot, joiden sopimusosapuolia ovat *konsultti* ja *tilaaja*.¹⁰ Ehdoissa on määräyksiä

⁵ RT 16-10660.

⁶ *Hemmo* 2007, s. 146–147. Ks. YSE-ehtoihin viittaamisesta käydystä keskustelusta esim. KKO 2007:41, *Eskelinen* OT 2008/1, s. 10–14, *Laine* 1993, s. 15–25, ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 32.

⁷ YSE 1998, s. 1.

⁸ *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 17.

⁹ RT 13-10574

¹⁰ KSE 1995, s. 1. KSE-ehtojen päivitystyö on käynnissä vielä kesäkuussa 2013: ks. tarkemmin SKOL ry:n verkkosivut: <http://www.skolry.fi/>.

näiden välisistä toimeksiannoista.¹¹ Käytännössä KSE-ehtoja käytetään rakennuslalla esimerkiksi suunnittelusopimuksissa, joissa tilaajaosapuolena voi urakkamuodon perusteella olla joko rakennuttaja tai pääurakoitsija. Lisäksi konsulttisopimuksia tehdään muun muassa valvonta- ja rakennuskonsulttisopimuksissa.¹²

YSE-ehtojen tavoin KSE-ehdot paikkaavat lainsäädännön jättämää aukkoa, sillä konsulttisuhteille ei ole olemassa omaa erityislakiaan.¹³ Sen sijaan toimeksiantosuhteita säännellään, joskin varsin pääpiirteisesti, kauppakaaren 18 luvussa, joka saattaa tulla sovellettavaksi konsulttisuhteessa.¹⁴ Kauppakaaren soveltuvuus rakennuskonsulttisopimukseen on myös kyseenalaistettu sillä perusteella, etteivät toimeksiantoa koskevat kauppakaaren normit yleensä sovellettu rakennushankkeen konsultin ja tilaajan väliseen suhteeseen. Todellisen toimeksiantosuhteen muodostuminen konsultin ja tilaajan välille on nähty mahdolliseksi vain tilanteissa, joissa konsultilla on tosiasiallinen oikeus toimia *tilaajan puolesta*.¹⁵ Tämän tulkinnan perusteella kauppakaaren 18 luku saattaisi siis joissain tapauksissa tulla sovellettavaksi asioissa, joista KSE-ehdot vaikenevat. Myös oikeuskäytännön, kauppataivan, eri toimialoilla voimassa olevien hyvien tapojen ja lakien analogisen soveltamisen on sanottu tulevan kyseeseen konsulttisopimusten oikeuslähteinä.¹⁶

Elinkeinonharjoittajien väliseen rakennusmateriaalien, -tarvikkeiden ja -osien kauppaan on luotu omat vakioehtonsa, *rakennustuotteiden yleiset hankinta- ja toimitusehdot* (RYHT 2000)¹⁷. Ehdot soveltuvat myös sellaiseen kauppaan, johon voi sisältyä vähäistä ja lyhytaikaista asennustyötä työmaalla (kohta 1).¹⁸ RYHT 2000 -ehtoja sovelletaan yleisesti rakennus-

¹¹ Konsulttisuhteen toimeksiantoluonnetta on arvosteltu, ks. *Kolehmainen* 2004, s. 214–215.

¹² Rakennushankkeiden konsulttitehtävistä tarkemmin, ks. *Kolehmainen* 2004, s. 195. Kolehmainen tosin määrittelee artikkelissaan konsultin tehtävät rakennushankkeissa suppeasti, sillä hän on jättänyt muun muassa suunnittelusopimukset kokonaan huomiotta.

¹³ Tässä tarkoitetaan nimenomaisesti konsultin ja tilaajan välistä suhdetta. Sen sijaan maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman A2-osassa säännellään suunnittelijan vastuita ja velvollisuuksia suhteessa rakennusvalvontaviranomaisiin, mikä jää tämän artikkelin aiheen ulkopuolelle.

¹⁴ *Koskela* 2004, s. 28.

¹⁵ Ks. tarkemmin *Kolehmainen* 2004, s. 226–227. Sen sijaan konsultin toimimista tilaajan edustajana ja sen merkitystä suhteessa ulkopuoliseen urakoitsijaan kuvaa ratkaisu KKO 1995:171, jossa kyse oli siitä, että korkeimman oikeuden mukaan rakennuttajan valvoja tai muu edustaja ei alan käytännön mukaisesti tee sopimuksia omista nimissään, mikä ammatillisena toimivan urakoitsijan tuli tietää. Urakoitsija ei siten voinut vaatia maksusuoritusta tilauksen tehneeltä konsultilta.

¹⁶ KSE-ehtoja käsittelevässä tutkimuksessa muiden oikeuslähteiden mahdollinen soveltuvuus jää tässä kuitenkin pelkän maininnan varaan. Ks. konsulttisopimuksen oikeuslähteistä tarkemmin, *Koskela* 2004, s. 28.

¹⁷ RT 17-10721.

¹⁸ Todettakoon, että tietyissä tilanteissa rakennusalan vakioehdoilla on keskenään yhteinen soveltamisala: esimerkiksi mainittuun lyhytaikaiseen asennustyöhön saatetaan soveltaa RYHT-ehtoja, vaikka yleisesti kaikki työtä sisältävät sopimukset kuuluvat YSE:n soveltamis-

alalla tavaranhankkijan eli *ostajan* ja tavarantoimittajan eli *myyjän* välisissä toimitus- ja hankintasopimuksissa. Käytännössä ostajan roolissa on joko urakoitsija tai rakennuttaja sen perusteella, mikä on hankkeen urakkamuoto.¹⁹

Jos RYHT-ehtoihin ei ole nimenomaisesti viitattu, rakennustarvikkeiden kauppaan, kuten muuhunkin irtaimen kauppaan, sovelletaan kauppalakia (355/1987) lain 1.1 §:n mukaisesti. Kauppalain tahdonvaltaisuuden vuoksi sen soveltamisesta voidaan aina poiketa. RYHT-ehtoilla on kuitenkin vahva liityntä kauppalakiin niin yksittäisten määräysten sisällön kuin ehdoissa olevan nimenomaisen viittauksen vuoksi.²⁰ Vaikka ehdot ovat osa hankinta- ja toimitussopimusta, kauppalakia sovelletaan niiltä osin kuin RYHT-ehdoissa ei määrätä muuta. Tällaisen liitoksen on sanottu luovan sopimukseen niin sanotun ”*sopimuksen näkymättömän osan*”.²¹ Kauppalain säännökset ja RYHT 2000 -ehtojen määräykset eivät kuitenkaan ole täysin yhteneväiset, vaan joissain kohdin lain ja vakioehtojen välillä on eroja muun muassa pidemmälle vietyjen velvollisuuksien suhteen. Näihin eroihin palataan tarkemmin jäljempänä RYHT-ehtojen virhevastuuta käsittelevissä kohdissa.

2.2 Rakennushankkeen virheet

2.2.1 Virheen määritelmästä

Artikkelissa käsiteltävä virhe on ajallisesti rajattu rakennus- ja takuu-aikaiseksi virheeksi. Rakennusaikaisella virheellä tarkoitetaan virhettä, jonka aktualisoitumisaika voidaan määritellä YSE 1998 -ehtojen avulla: rakennusajalla tarkoitetaan aikaa rakennustyön alkamisesta (17 §) siihen hetkeen, jolloin työt on saatettu loppuun eli kohteen vastaanottotarkastukseen tai käyttöönottopäivään (29.4 § ja 71 §).²² Se, että rakennusaikaisen virheen aikarajaus voidaan tehdä pelkästään YSE-ehtojen määräysten

alaan, ks. *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 34. KSE- ja YSE-ehdoilla on rinnakkainen soveltamisala esimerkiksi projektinjohtopalvelu-urakkamuodossa, jossa projektinjohtokonsultin sopimus voidaan tehdä joko YSE- tai KSE-pohjaisena, joskin käytännössä kumpienkin vakioehtojen määräyksistä sovitaan jossain määrin toisin joko KSE-ehdoja laaventavasti tai YSE-ehdoja supistavasti, ks. tarkemmin *Peltonen – Kiiras* 2008, s. 23.

¹⁹ *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 34.

²⁰ Ks. RYHT 2000: kohta 24.1.

²¹ Ks. määritelmästä tarkemmin, *Haapio* 2005b, s. 25–48.

²² Ks. YSE 1998 -ehtojen käsitteistö, s. 3. On kuitenkin huomattava, että artikkelissa käsiteltävistä virheistä esimerkiksi konsultin virhe saattaa tapahtua jo ennen rakennusajan alkua, mutta todennäköisesti harvoin rakennusajan jälkeen takuuajana. Tämän tyyppisten virheiden ajoittumisella ei kuitenkaan ole tässä suurta merkitystä, sillä tässä artikkelissa päähuomiona ovat konkreettisen virheen *seuraamukset*, jotka ovat yleensä samoja riippumatta siitä, tapahtuiko virhe vähän ennen rakennusaikaa, sen aikana vai takuuajalla. Olennaista aikarajan kannalta on se, milloin virhe on ilmennyt ja milloin siitä on reklamoitu.

perusteella, perustuu tämän artikkelin lähtökohtaan, että tässä käsiteltävillä eri vakioehdoin tehdyillä sopimuksilla on liityntä toisiinsa.²³ YSE 1998 -ehtojen mukaan takuu-aika on aika, jona urakoitsija sopimuksen mukaan vastaa työntuloksessa ilmenneiden virheiden korjauksesta.²⁴ Takuuajat ovat eri vakioehdoissa eripituisia: YSE-ehdoissa urakoitsijan takuu on kaksi vuotta (29 §), KSE-ehdoissa konsultin takuu on yleensä YSE:n mukainen (kohta 3.2.5), ja RYHT-ehdoissa myyjän takuu on 36 kuukautta luovutuspäivästä (kohta 18.1).²⁵ Ajallisesti rajaus jättää artikkelin ulkopuolelle takuuajan jälkeisen virhevastuun, josta on kaikissa ehdoissa omat määräyksensä.²⁶

Seuraavissa alaluvuissa on käsiteltävät virheet jaoteltu *konkreettisiin* ja *palveluun liittyviin laatuvirheisiin*.

2.2.1.1 Konkreettinen laatuvirhe

Rakennusurakassa konkreettisella virheellä tarkoitetaan virhettä urakan fyysisissä ominaisuuksissa, joihin sisältyvät sekä urakan laajuus että laatu. Kun laatu määritellään laaja-alaisesti, siihen voidaan sisällyttää muun muassa rakennussuorituksen kestävyys, käyttöominaisuudet, rakenteellinen turvallisuus, terveellisyys ja ulkonäkö. Rakennusurakan konkreettisesta virheestä voidaan puhua osittain eri merkityksissä sen mukaan, mistä virhe alun perin johtuu ja missä se ilmenee. Tässä artikkelissa konkreettisella laatuvirheellä tarkoitetaan sitä, että sopimuskumppanin aikaansaama työntulos poikkeaa toiselle sopimusosapuolelle epäedullisella tavalla siitä, mihin sopimuskumppani sopimusta koskevien normien perusteella on velvollinen. Voidaan siis puhua *sopimuskumppanin suoritusvirheestä*.²⁷ Tämä määrittely pätee myös muihin rakennushankkeisiin liittyviin konkreettisiin virheisiin, kuten tavarain tai suunnitelman laatuvirheisiin.

Edellä on esitelty käsiteltävien sopimussuhteiden suorittajaosapuolet, joita ovat YSE-urakoitsija, KSE-konsultti ja RYHT-myyjä. Konkreettiset

²³ Liitynnällä tarkoitetaan tässä sitä, että eri vakiosopimusehdot ovat saman sopimusketjun osa. Sopimusten liitynnän haasteita on pohtinut esim. *Hellner* 1997, s. 168.

²⁴ Ks. YSE 1998 -ehtojen käsitteistö, s. 3.

²⁵ Tässä esitetty lista on yksinkertaistettu. Näistä kaikista takuuajoista voidaan luonnollisesti sopia toisin, ja vakioehdot asettavat takuuajoille myös erilaisia variaatioita, ks. esim. KSE 1995: kohta 3.2.5 kokonaisuudessaan.

²⁶ YSE 1998: 30 §, KSE 1995: kohta 3.2.5 ja RYHT 2000: kohta 18.5.

²⁷ *Laine* 1993, s. 67–68. Laine perustaa tämän määritelmänsä *Routamon vastaavuusteoriaan*, jota voidaan pitää yhtenä virheen määritelmän lähtökohtana. Vastaavuusteorian mukaan virheen olemassaoloon voidaan ottaa kantaa vasta sitten, kun on perehdytty sopimuksen normilähteisiin. Teorian perusteella ratkaisu vastaavuudesta tai sen puuttumisesta on tehtävä vertaamalla suoritusta mielikuvaan, joka perustuu sopimuksen taustalla oleviin eri normeihin, joita ovat sopimukseen kuuluvan aineiston lisäksi muun muassa kirjoitetut sopimusoikeuden normit, tulkintasäännöt ja yleiset opit. Ks. tarkemmin, *Routamo* LM 1980, s. 934–937.

laatuvirheet ovat mahdollisia kaikkien suorittajien rooleissa. Sitä vastoin suorittajien virheet saattavat myös joko kokonaisuudessaan tai vain osittain olla tässä artikkelissa määritellyn mukaisesti niin sanottuja palveluihin liittyviä laiminlyöntejä, joita käsitellään seuraavassa luvussa konkreettisista laatuvirheistä erillään. Vastaavantyyppinen erottelu voidaan kuitenkin tehdä myös konkreettisen laatuvirhetyypin sisällä jakamalla virheet tulos- ja toimintavelvoitteiden perusteella. Kun tulosvelvoite edellyttää velalliselta tietyn *konkreettisen lopputuloksen* saavuttamista, toimintavelvoite taas vaatii asianmukaista ja huolellista *menettelyä* tuloksen saavuttamiseksi.²⁸ Esimerkiksi KSE-konsulttina toimivan rakennuskonsultin velvollisuuksiin kuuluu yleensä tiettyjä menettelyvaatimuksia.²⁹

Virhemääritelmien taustalla ovat kauppalaki ja siinä säännelty irtaimen kaupan virhemääritelmä.³⁰ Kauppalaissa tavarankäytön sopimuksenmukaisuudesta säännellään lain 17 §:ssä. Lain virhemääritelmä ei kuitenkaan ole tyhjentävä, vaan myös se täydentyy muun normiston avulla, ja sillä on pikemminkin virhemääritelmää selventävä tehtävä.³¹ Olennaista on sekkin, että kauppalain tahdonvaltaisuuden vuoksi määritelmä on tulkintasääntö, jota lain tahdonvaltaisuuden vuoksi voidaan rajoittaa varaumin.³²

Artikkelissa käsiteltävistä vakioehdoista YSE- ja RYHT-ehdoissa virhe on määritelty samantapaisesti kuin kauppalaissa.³³ Molempien ehtojen määritelmät ovat kuitenkin monissa yksityiskohdissa laista poikkeavat: YSE-ehdoissa määritelmä on esimerkkityyppinen, ja ehtojen mukaan virhe on ”*työn tuloksessa oleva ominaisuus, joka ei vastaa sovittua suoritusta. Virhe voi ilmetä esimerkiksi vauriona, puutteena tai haittana*”.³⁴ YSE-ehdoissa sopimussuhteessa konkreettisella virheellä tarkoitetaan rakennusvirhettä eli virheellistä työntulosta.³⁵ Virhearviointi siis perustuu lähtökohtaisesti muuhun kuin vakioehtojen tulkintaan. YSE-ehtojen rooli virheen määrittelyssä on se, että ehdot voivat sisältää täydentäviä määräyksiä siltä varalta, että työntuloksen laatu on joiltain osin jäänyt sopimusasia-

²⁸ Ks. toiminta- ja tulosvelvoitteiden eroista tarkemmin, *Norros* 2012, s. 126–131. Ks. kyseisten virheiden luokittelusta laatuvirheiksi, *Hemmo* 2003, s. 131 ja *Laine* 1993, s. 67.

²⁹ Ks. valvonnan toteuttamisesta esim. YSE 1998 -ehtojen 61 §.

³⁰ Edellä mainittu vastaavuusteoria on luotu nimenomaan irtaimen kaupan virheen määrittelyä varten. Teorian soveltuvuutta myös muunlaisiin laatuvirheisiin ja muihin virhetyyppisiin voidaan kuitenkin puoltaa sillä, että irtaimen kauppaa sääntelevän kauppalain virhesäännökset ovat keskeisiä koko sopimusoikeudelliselle suoritusvirhenormistolle, ks. tarkemmin *Hemmo* 2003, s. 112 ja 125.

³¹ HE 93/1986 vp, s. 60.

³² *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 101.

³³ Ks. YSE-ehtojen käsitteistö ja RYHT-ehtojen kohdat 10.1–2.

³⁴ YSE 1998 -ehtojen käsitteistö, s. 3.

³⁵ Määritelmä vastaa *Laineen* 1992 väitöskirjassaan käyttämää määritelmää, ks. s. 67–68. Ks. virheen määritelmästä myös *Sandvik* 1966, s. 381 ss. ja *Hørlyck* 1993, s. 287–292.

kirjoissa määrittelemättä eivätkä virallislähteet aseta omia vaatimuksiaan.³⁶

Edellä mainituin tavoin RYHT-ehdot sisältävät oman virhemääritelmän. Ehdossa RYHT-myyjälle asetetaan kauppalakia pidemmälle meneviä velvollisuuksia erilaisten asiakirjojen toimittamiseksi. RYHT-ehtoisessa sopimussuhteessa kauppalain säännösten merkitys kuitenkin korostuu ainakin kahdesta syystä: ensinnäkin RYHT-ehdot on tarkoitettu irtaimen kauppiaan, joten ne rinnastuvat kauppalakiin soveltamisalansa puolesta, ja toiseksi ehdoissa on nimenomainen määräys kauppalain soveltumisesta.³⁷ RYHT-myyjän vastuulla olevan virheen olemassaolon arvioinnissa on RYHT-ehtojen ohella siten huomioitava myös kauppalain tulkintakannanotot ja soveltamiskäytäntö.

KSE-ehdoissa virhe on määritelty eri tavoin: virhemääritelmä puuttuu, mutta se on luettavissa ehtojen suoritusvelvollisuusmääräyksestä.³⁸ Ehdossa puhutaan yleisesti sopimuksen ja voimassa olevien säädösten mukaisuudesta. KSE-konsultin konkreettinen virhe voi olla esimerkiksi suunnitelman virhe, joka on havaittavissa rakennettavassa rakennuksessa tai sen osassa, jolloin kauppalain virhesäännösten analogista soveltamista on pidetty mahdollisena.³⁹ Sen sijaan on vaikea kuvitella, että muunlainen KSE-konsultin laiminlyönti voisi johtaa konkreettiseen virheeseen; muissa tilanteissa kyse on pikemminkin erityyppisistä palveluun liittyvistä laatuvirheistä.

2.2.1.2 Palveluun liittyvä laatuvirhe

Laatuvirheestä voidaan puhua myös silloin, kun velvoitteena ei ole ollut fyysisen kohteen luovutus, kuten RYHT-myyjän tavarantoimitus, taikka aineellisen työntuloksen aikaansaaminen, kuten YSE-urakoitsijan urakka-suoritus tai KSE-konsultin suunnitelma.⁴⁰ Palvelun suorittamiseen liittyvä virhevastuu voidaan määritellä *asiantuntijavastuuksi*, sillä siinä suorituksen ydinsisältönä on asiantuntemuksen tarjoaminen.⁴¹

³⁶ Laine 1993, s. 74. Rakennusvirheen arvioinnista tarkemmin, ks. mts. 72.

³⁷ Ks. RYHT 2000 -ehtojen kohta 24.1.

³⁸ Ks. KSE 1995 -ehtojen kohta 3.2.1.

³⁹ Koskela 2004, s. 60. Vastaavanlaisena virheenä voitaneen pitää myös suunnitelman virhettä, joka havaitaan jo itse suunnitelmasta, mutta tällainen virhe voidaan toisaalta luokitella myös asiantuntijuusvelvoitteen laiminlyönniksi. Rajanveto ei ole yksiselitteinen. Kärkkäisen (2005) mukaan suunnitelmavirheet voidaan rinnastaa pitkälti KL 17 §:n mukaisiin konkreettisiin ja abstrakteihin virheisiin, mts. 96, av. 291. Abstrakti virhe on kyseessä silloin, kun suoritus on virheellinen lain perusteella, ja konkreettinen virhe sopimusmääräyksen tai sopimukseenmukaisten edellytysten perusteella, eli erottelulla kuvataan suoritukselle asetettavien vaatimusten erilaista normatiivista perustaa, ks. Hemmo 1994, s. 49.

⁴⁰ Hemmo 2003, s. 134.

⁴¹ Norros LM 2008, s. 637. Jäljempänä tässä artikkelissa puhutaan myös asiantuntijuusvelvoitteista ja -velvollisuuksista.

Asiantuntijavastuu liittyy suorituksen asiantuntijaluonteeseen, joka tässä artikkelissa käsiteltävistä sopimusosapuolista on selvimmän KSE-konsultilla, vaikka konsultin virhe voi edellä todetusti olla myös konkreettinen. Syynä siihen, että konsultin virheet voivat olla hyvin erityyppisiä, on KSE-ehtojen laaja soveltuvuus erilaisiin sopimustyyppisiin.⁴² Asiantuntijapalveluissa suorituksen olennainen osa on tavallisesti informaation välittäminen, mutta kysymys voi myös olla esimerkiksi asiakirja-aineiston laatimisesta. Näissä tapauksissa virhevastuu ilmenee usein sen arvioimisena, onko konsultti antanut tilaajalle oikeat ja riittävät tiedot tilaajan kannalta tärkeistä asioista tai onko palvelu muuten toteutettu tilaajan edun mukaisella tavalla.⁴³ Virhearviointiin liittyy myös kysymys siitä, onko asiantuntija sitoutunut tietyn tavoitteen saavuttamiseen sinänsä vai ainoastaan huolelliseen toimintaan tavoitteen saavuttamiseksi. Koska etenkin konsultin asiantuntijapalvelulle on tyypillistä, että tilaajan tavoitteen toteutuminen riippuu konsultin toiminnan lisäksi myös erilaisista ulkopuolisista seikoista, konsultti pyrkii ulottamaan vastuunsa ainoastaan huolelliseen toimintaan, jolloin tavoitteen toteutumatta jääminen ei itsessään merkitse sopimusrikkomusta.⁴⁴

Asiantuntijan velvoitteiden sisältöön liittyy erityispiirteitä, sillä sopimustyyppien oikeudelliset kysymykset poikkeavat paljon esimerkiksi tavara kaupasta ja vastaavista fyysisiä kohteita koskevista sopimuksista.⁴⁵ Nämä erityispiirteet liittyvät muun muassa tiettyjen oikeusperiaatteiden korostumiseen. Yksi asiantuntijan velvoitteiden sisällön määrittelyssä korostuva periaate on lojaliteettivelvollisuus, jolla on merkitystä etenkin silloin, kun asiantuntijan ja tämän asiakkaan tai asiantuntijan eri asiakkaiden keskeiset edut ovat ristiriitaisia. Tällaisissa tapauksissa asiantuntijan on luovuttava tehtävän hoitamisesta, ellei tämä ole mahdollista lojaalisuusvaaraa aiheuttamatta. Tyypillistä asiantuntijavastuulle on myös asiantuntijan velvoitteiden laajentava tulkinta, mikä tarkoittaa sitä, että asiantuntijan on vähintään huomautettava asiakkaalle seikoista, joihin voi liittyä riskejä toimeksiannon kannalta. Huomautusvelvoitteeseen liittyvät myös asiantuntijan varoittamisvelvollisuus ja velvollisuus ottaa asiakkaan tavoitteet huomioon, mikä saattaa edellyttää asiantuntijalta huomauttamista myös sellaisista riskeistä tai erityishuomiota kaipaavista kysymyksistä, joiden

⁴² KSE-ehtoja käytetään laajasti eri aloilla ja erilaisissa tehtävissä, joissa kyse voi olla täysin erilaisista sopimuskohteista. Kohteena voi olla esimerkiksi konkreettinen suunnitelma tai abstrakti valvontatyö.

⁴³ *Hemmo* 2003, s. 134.

⁴⁴ *Norros LM* 2008, s. 639.

⁴⁵ *Hemmo – Hoppu* 2012, 16. Asiantuntijapalvelujen tarjoaminen / Asiantuntijapalvelu oikeudellisena ilmiönä / Palvelun sisältö.

hoitaminen ei kuulu toimeksiannon piiriin.⁴⁶ Kuten jäljempänä käy ilmi, myös urakoitsijan YSE-ehtojen mukaiseen vastuuseen liittyy vastaavanlainen asiantuntijuusveloite, vaikka lähtökohtaisesti urakoitsijan suoritus ja siinä tapahtuva virhe ovat konkreettisia.⁴⁷ RYHT-ehdot eivät sen sijaan suoraan aseta myyjälle asiantuntijavastuuta. Myöhemmin todettavin tavoin myyjälle kauppalain perusteella syntyvä asiantuntijavastuu saattaa käytännössä olla merkityksetön ainakin silloin, kun ostaja voidaan katsoa itsekin asiantuntijaksi.⁴⁸

2.2.2 Rakennusalan vakiosopimusosapuolten suorittajien virhetyypit

Artikkelissa käsiteltävien vakioehtojen mukaiset suorittajien virhetyypit on esitetty seuraavassa taulukossa (taulukko 1), josta ilmenee, että yhtäältä jokaisen luontoissuorittajan virhe voi olla konkreettinen, mutta toisaalta suoritusten erilaisuus ilmenee muun ohella virhetyyppien eroina. Tämän eroavaisuuden hahmottaminen auttaa ymmärtämään myös sitä, miksi myös jäljempänä käsiteltävät virheen seuraamukset ovat ehtojen välillä erilaisia.

Taulukko 1. Vakioehtojen suorittajaosapuolten virhetyypit.

Suorittaja	Konkreettinen laatuvirhe	Palveluun liittyvä laatuvirhe
YSE-urakoitsija	Tulosveloitteen laiminlyönti (esim. rakennusvirhe)	Tulosveloitteeseen sisältyvän asiantuntijuusveloitteen laiminlyönti (ammattitaidon puute)
KSE-konsultti	Tulosveloitteen laiminlyönti (esim. virheellinen suunnitelma) tai toimintaveloitteen laiminlyönti (esim. virheellinen neuvo)	Sopimustyyppin luonteeseen liittyvä asiantuntijuusveloitteen laiminlyönti (palvelun virhe / ammattitaidon puute)
RYHT-myyjä	Tulosveloitteen laiminlyönti (esim. virheellinen tavara)	Kauppalain perusteella syntyvän asiantuntijuusveloitteen laiminlyönti (ammattitaidon puute – ei välttämättä merkitystä, jos myös ostaja asiantuntija)

⁴⁶ Hemmo – Hoppu 2012, 16. Asiantuntijapalvelujen tarjoaminen / Asiantuntijan veloitteiden sisältö.

⁴⁷ YSE-urakoitsijan asiantuntijuusveloitteen voidaan katsoa sisältyvän YSE-ehtojen mukaiseen laatuvirhevastuuseen. Myöhemmin tässä artikkelissa viitattavalla asiantuntijuus- ja huolellisuusveloitteella tarkoitetaan asiantuntijuuteen perustuvaa vastuuta, joka sisältää vastuun samanlaisista palveluun liittyvistä virheistä, jotka tässä on luokiteltu oman virhe- luokkansa alle. Sen sijaan KSE-konsultin virhevastuu esimerkiksi silloin, kun konsultti toimii valvontatehtävissä, voi olla kokonaisuudessaan asiantuntijavastuun alasta.

⁴⁸ Ks. luku 3.4.

3 VIRHEESTÄ AIHEUTUVAT SANKTIOT

3.1 Sanktiot yleisesti

Sopimussidonnaisuuden tosiasiallisen merkityksen on sanottu ratkaisevan se, millaisilla oikeuskeinoilla sopimusvelvoitteiden täyttämistä tehostetaan.⁴⁹ Rakennushankkeessa suoritushäiriöseuraamusten järjestelmä on monin tavoin yhteydessä lojaliteetin vaatimukseen. Tämä näkyy muun muassa reklamaatiovelvollisuuksien korostamisena ennen muita seuraamuksia ja pidättyvänä suhtautumisena rakennusurakan purkamis- tai keskeyttämisvaatimukseen alan oikeuskäytännössä. Lojaliteettiperiaatteen mukainen sopimuskumppanin etujen huomioiminen ei siis rajoitu vain sopimuksen mukaiseen suoritukseen, vaan ne on otettava huomioon myös silloin, kun sopimuskumppani on aiheuttanut sopimusrikkomuksen.⁵⁰

Oikeuskeinot vaikuttavat myös sopimusosapuolten väliseen riskin jakamiseen, ja ne määräävät sopimussidonnaisuuden merkityksen siten, että osapuoli on tietoinen oikeuksistaan tilanteessa, jossa sopimuksen luontoissuoritus ei toteudu.⁵¹ Ensisijaisesti sopimuksen mukainen suoritus korvataan uudella suorituksella tai virhe oikaistaan. Suoritustasapainon palauttamisen keinoja ovat sen sijaan hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Sopimuksen mukaisen suorituksen saamisen lisäksi oikeuskeinoilla turvataan reaktiokustannuksia ja sopimukseen perustuvaa luottamusta, joiden laiminlyönneistä aiheutuneiden vahinkojen hyvityskeinona on ainoastaan vahingonkorvaus.⁵² Sanktioiden määräytymiseen vaikuttaa myös se, mistä virhetyypistä on kyse.⁵³ Sovitun *tulos*velvoitteen täyttämättä jättäminen antaa velkojalle oikeuden vaatia edellä mainittuja seuraamuksia. Sen sijaan *toimintavelvoitteiden* laiminlyöntiä ei voida tarkastella irrallaan velalliseen kohdistuvista huolellisuusvelvollisuuksista.⁵⁴ Jos toimintavelvollinen velallinen on täyttänyt oman toimintavelvoitteensa, mutta lopputulos on siitä huolimatta epäonnistunut, ei velkojalla ole oikeutta vaatia seuraamuksia pelkän epäonnistuneen lopputuloksen perusteella.

Urakka-, konsultti- sekä hankinta- ja toimitussopimusten oikeusseuraamusjärjestelmät sisältävät edellä esitetyt oikeuskeinot, joskin ehtojen välillä on myös eroja esimerkiksi erilaisten vastuunrajoitusehtojen vuoksi. Seuraavissa alaluvuissa tarkastellaan lyhyesti tässä artikkelissa suorittajiksi

⁴⁹ Hemmo 1994, s. 2.

⁵⁰ Rudanko 1989, s. 43–44. Ks. tarkemmin neutraalista reklamaatiosta ja yksityiskohtaisen vaatimuksen esittämisestä yleisinä oikeusperiaatteina esim. Norros 2012, s. 318–326.

⁵¹ Hemmo 1994, s. 2–3.

⁵² Hemmo 2003, s. 174.

⁵³ Ks. luku 2.2.

⁵⁴ Hemmo 2003, s. 132.

määriteltyjen sopimusosapuolten vakiehtojen mukaisia sanktiomääräyksiä ja sitä, miten tilaajien toiminta vaikuttaa näiden sanktioiden toteutumiseen. Suorittajille koituvien sanktioiden erot konkretisoituvat sopimusketjuissa, joita käsitellään luvussa 4.

3.2 Urakoitsijan sanktiot urakkasopimuksessa

3.2.1 YSE-urakoitsijan sanktiot (YSE 1998)

YSE-ehtojen 1 §:n mukaan urakoitsijan päävelvollisuuteen kuuluu saada aikaan sopimusasiakirjojen ja voimassa olevan lainsäädännön mukainen työntulos. Lain tasolla rakentamiselle asetettavista vaatimuksista säännellään MRL 117 §:ssä, jossa viitataan myös hyvän rakennustavan⁵⁵ noudattamiseen. Urakoitsijan vastuuseen liittyy kiinteästi myös sille asetettu asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvoite, ja YSE-ehtoissa on omat määräyksensä siitä, että urakoitsijaa pidetään rakennusalan ammattilaisena (1.3 § ja 33 §).⁵⁶ YSE-ehtoissa urakoitsijan virhevastuusta määrätään eri tavoin muun muassa sen perusteella, koska virhe havaitaan tai kuka on vahingonkärtsijä.⁵⁷ Tämän artikkelin käsittelyn kohteena on kuitenkin rakennus- ja takuuaikainen virhevastuu (26–27 § ja 29 §). Urakoitsijan virhevastuuta arvioidaan sen mukaan, vastaako fyysinen työntulos laadultaan ja laajuudeltaan urakka-asiakirjoja ja urakkaan liittyviä muita täydentäviä asiakirjoja, ja ellei työntulosta ole näissä määritelty, verrataan työntulosta julkisoikeudellisiin määräyksiin ja hyvään rakennustapaan (15 §).⁵⁸ Tässä artikkelissa YSE-urakoitsijan virhe on kuitenkin aina alun perin jonkin urakoitsijan vastuupiiriin kuuluvan kolmannen osapuolen aiheuttama.⁵⁹

YSE-ehdot tarjoavat erilaisia oikeusseuraamuksia urakoitsijan virheen seurauksena: ensisijaisesti urakoitsijalla on korjaamisvelvollisuus (27.1 §).⁶⁰

⁵⁵ Hyvästä rakennustavasta tarkemmin esim. *Laine* 1993, s. 85 ss.

⁵⁶ Tarkemmin YSE-urakoitsijan huolellisuusvelvoitteesta, ks. *Kärkkäinen* 2005, s. 87–94. Asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvoitetta on korostettu myös oikeuskäytännössä muun muassa ratkaisussa KKO 2007:5, KKO 1993:130, KKO 1983 II 33 ja KKO 1980 II 49.

⁵⁷ YSE 1998 -ehdoissa on tässä käsiteltävän virhevastuun lisäksi määräykset muun muassa urakoitsijan tuotevastuusta (28 §) ja vastuusta takuuajan jälkeen (30 §) sekä vastuusta kolmannelle henkilölle (31 §).

⁵⁸ *Oksanen – Laine – Kaskiario* 2010, s. 130. Ks. myös *Hellner – Hager – Persson* 2005, s. 133.

⁵⁹ Käytännössä tämä tarkoittaa, että seuraavassa luvussa käsiteltävissä sopimusketjuissa urakoitsijan virhe on aiheutunut joko KSE-konsultin tai RYHT-myyjän virheestä.

⁶⁰ Virheen korjaamisen laajuutta on määritelty ratkaisussa KKO 2001:14, jossa korkein oikeus totesi, että rakennusurakoitsijan on vakiintuneesti katsottu olevan velvollinen suorittamaan kaikki rakennustekniset työt, jotka ovat välttämättömiä urakoitsijan vastuulle kuuluvan rakennusvirheen korjaamiseksi. YSE-ehtojen mukaisesta urakoitsijan korjaamis-

Virhe voidaan korvata myös kokonaan uudella suorituksella tai hyvittää arvonalennuksella (27.2 §).⁶¹ Viime kädessä tilaajalla on oikeus korjauttaa virheet urakoitsijan kustannuksella (91 §).⁶² Samanlainen sanktiojärjestelmä samoine oikeuskeinoineen pätee myös takuuajakaaiseen vastuuseen, joskaan urakoitsijan vastuu ei ulotu rakennuskohteen kulumisesta tai muusta tilaajan vastuulla olevasta vauriosta aiheutuneisiin vikoihin (29.1–3 §).⁶³ YSE-ehtojen mukainen urakoitsijan takuuajaka on kaksi vuotta (29.1 §).

Urakoitsijan takuuajakaisten virhevastuun laajuus on ollut ratkaistavana korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1980 II 49, joka koski puhdistamon vesiaseman paalutus- ja maansiirtotöitä sisältänyttä urakkaa, jossa maamassat olivat siirtyneet ennen vastaanottotarkastusta ja sen jälkeen. Siinä urakoitsija oli vastuussa myös takuuajakana kallistuneiden paalujen korjaamisesta, sillä urakoitsija ei ollut näyttänyt, että maamassojen siirtyminen olisi aiheutunut jostain muusta urakoitsijasta riippumattomasta syystä.

Yhteistä edellä mainituille oikeusseuraamuksille on se, että ne eivät edellytä urakoitsijan syyllistymistä tuottamukseen. Sen sijaan edellytyksenä vahingonkorvaukselle, joka voi olla urakoitsijan virheen ainoa tai muiden seurausten kanssa rinnakkainen sanktio, on urakoitsijan tuottamus.⁶⁴

YSE-ehtoissa vahingonkorvausta koskevat määräykset ovat lähtökohdaisesti samat sekä urakoitsijalle että tilaajalle (24 ja 25 §). Tämä vastuu on täysimääräistä vastuuta sopimusrikkomuksesta toiselle sopijapuolelle aiheutuneista vahingoista lukuun ottamatta vahinkoja, joita ei ole voitu kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamalla välttää (25.1–2 §). Vastuu on siten tuottamusvastuuta.⁶⁵ Korvauksen arvioinnissa tulevat sovellettaviksi vahingonkorvauksen yleiset periaatteet, ja lähtökohtana on positiivisen sopimusedun korvaaminen.⁶⁶ Tilaajan ja urakoitsijan vastuunjaossa merkityksellisiä ovat myös tilaajan tiedonanto- ja urakoitsijan selonottovelvollisuudet, joiden kautta riskinjako suoritetaan subjektiivisin

velvollisuudesta tarkemmin, ks. *Laine* 1993, s. 146–150. Urakoitsijalla on myös oikeus korjata virheensä, ks. *Laine* 1993, s. 139 ja s. 198 ss. ja *Liuksiala* 2004, s. 95.

⁶¹ YSE 1998 -ehdoissa puhutaan *arvonalennuksesta*. Tässä artikkelissa sillä tarkoitetaan samaa kuin hinnanalennuksella.

⁶² Teettämiskorvauksen määräytymisestä, ks. *Laine* 1993, s. 164–170.

⁶³ Esimerkkinä ratkaisusta, jossa takuuajalla tapahtuneet vahingot eivät johtuneet urakoitsijan puolella olevasta syystä, on KKO 1980 II 23, jossa kyse oli urakoitsijan vedenpuhdistuslaitokseen asentamien laitteiden rikkoutumisesta.

⁶⁴ *Liuksiala* 2004, s. 94 ja 98.

⁶⁵ Esim. *Hemmo* 1994, s. 9–10.

⁶⁶ Ks. esim. mts. 89. Sopimus oikeudelliseen vahingonkorvaukseen läheisesti liittyviä positiivisen sopimusedun määritelmää, vahingonkorvauksen edellytyksiä ja korvausta rajoittavia tekijöitä ei tässä ole mahdollisuutta käsitellä laajemmin. Ks. näistä tarkemmin, esim. mts. kokonaisuudessaan.

perustein. Näitä velvollisuuksia voidaan pitää käsitteinä, joiden avulla arvioidaan kunkin osapuolen tuottamus.⁶⁷

Esimerkkinä urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuuden aktualisoitumisesta on hovioikeuden ratkaisu HelHO 1.12.2000, S 99/1292 (lainvoimainen), jossa kyse oli YSE 1983 -ehtojen mukaisesta uimalaitoksen venttiilien asennusurakasta. Tapauksessa itse urakoitsijan suorituksessa ei ollut fyysistä virhettä, vaan virhe johtui asennetun venttiilin toimivuudesta, jota hovioikeus piti urakoitsijan vastuupiiriin kuuluvana. Hovioikeus perusti ratkaisunsa urakoitsijan asiantuntijaroolin edellyttämään huolellisuusvaatimukseen, jonka mukaisesti urakoitsijan oli varauduttava siihen, että yksittäisestä rikkoontumisesta saattaa aiheutua suurikin vahinko. Urakoitsija velvoitettiin korvaamaan uimalaitoksessa tapahtunut vesivahinko kokonaisuudessaan.⁶⁸

Takuuajan vastuusta määräävässä YSE 1998 -ehtojen 29 §:ssä ei ole mainittu mitään vahingonkorvauksesta, joten ehdoissa ei oteta suoraan kantaa siihen, soveltuuko 25 §:n vahingonkorvausmääräys myös takuuajana. Kumpikin tulkinta on mahdollinen, mutta ehtojen kokonaisuuden kannalta on loogisempaa, että urakoitsijan täysimääräinen vahingonkorvausvastuu ulottuu myös takuuajana.⁶⁹

Urakoitsijan vastuuta omasta suorituksestaan korostavat urakoitsijan laadunvarmistus- ja -valvontavelvollisuudet (10–11 §). Myös tilaajalla on tietty huomautusvelvollisuus urakoitsijan virheistä, mutta ainoastaan vastuu urakoitsijan *vakavasta* virheestä saattaa siirtyä tilaajalle (61.4–5 §).⁷⁰ Ehdon sanamuodonmukaisen tulkinnan perusteella valvojan passiivisuutta tavallisen virheen osalta ei siten voida pitää hiljaisena hyväksymisenä sopimuksenmukaisesta suorituksesta poikkeamiselle.⁷¹ Tällainen tulkinta ei kuitenkaan ole yksiselitteinen, sillä sen mukaan valvonnan oikeuspe-

⁶⁷ Sandvik 1966, s. 297. Velvoitteiden laajempi käsittely ei tässä artikkelissa ole mahdollista. Tilaajan tiedonantovelvollisuudesta tarkemmin, ks. esim. Halila 1981 ja urakoitsijan selonottovelvollisuudesta esim. Kärkkäinen 2005. Tässä artikkelissa urakoitsijan selonottovelvollisuus, josta määrätään YSE 33 §:ssä, sisältyy *asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvollisuuden* käsitteeseen.

⁶⁸ Ks. ratkaisusta kirjoitettu kommentti, *Pistemaa* OT 2001/4, s. 11–12, jonka mukaan ratkaisussa on kyse myös artikkelin luvussa 2.2 esillä olleesta virheen määrittelyn ongelmallisuudesta, sillä virheellisyys ei ilmennyt suorituksen fyysisistä ominaisuuksista, vaan virhettä määriteltiin muun muassa urakoitsijan tietämyksen ja venttiilin käyttökelpoisuuden avulla.

⁶⁹ Ks. perusteluista tarkemmin *Klementjeff-Sarasma* 2005, s. 148–150. Perusteluissa on mainittu myös hovioikeuden ratkaisu (RovHO 31.12.2002, S 01/497, lainvoimainen), jossa urakoitsijan vahingonkorvausvastuu ulottui myös takuuajan jälkeiseen aikaan, mikä puoltaa määräyksen soveltuvuutta myös takuuajana.

⁷⁰ Määräykset liittyvät tilaajan valvontaan.

⁷¹ Sandvik 1966, s. 311.

riaatteena ei voitaisi pitää tilaajan lojaliteettia urakoitsijaa kohtaan, vaan valvontavollisuus perustuisi vain tilaajan etuihin.⁷²

Tilaajan reklamaatiolle urakoitsijan virheen vuoksi ei ole rakennusaikana annettu tiettyä virheen havaitsemisen jälkeistä määräaikaa, vaan urakoitsijan vastuu on periaatteessa voimassa normaalin vanhentumisajan, ellei tilaaja ole menettänyt puhevaltaansa laiminlyödessään reklamoinnin vastaanottotarkastuksessa (71 §).⁷³ Myös takuuvastuun piiriin kuuluvat virheet todetaan tavallisesti takuuaajan jälkeisessä tarkastuksessa (74 §) lukuun ottamatta virheitä, jotka urakoitsija on tilaajan vaatimuksesta korjannut takuuaikana viipymättä (29.2 §).⁷⁴ Lojaliteettivelvollisuuden perusteella tilaajan on kuitenkin pyrittävä esittämään reklamaationsa mahdollisimman ajoissa, sillä urakoitsijan virhevastuuta saattaa kaventaa se, jos tilaajan reklamaation viivyttelämisen vuoksi vahingot ovat suurempia kuin silloin, jos tilaaja olisi reklamoinut heti virheen havaittuaan.⁷⁵

YSE-ehtojen mukaan tilaajalla on tietyissä tilanteissa oikeus purkaa urakkasopimus, jos urakoitsijan työntulos on joko arvoltaan sopimuksenmukaisen työntuloksen arvoa huomattavasti alhaisempi tai tavalliseen tai sopimuksenmukaiseen tarkoitukseen kelvoton (78.1 b §).⁷⁶ Urakkasopimuksen purkamiseen tulisi urakoitsijan virheen vuoksi ryhtyä vain tilanteessa, jossa kyse on merkittävästä laatuvaatimuksista poikkeamisesta tai virheiden suuresta määrästä, ja silloinkin ratkaisevaa on se, missä määrin olosuhteet osoittavat urakoitsijan puuttuvaa halua tai kykyä rakennustyön asianmukaiseen suorittamiseen.⁷⁷ YSE-tilaajalla ei ole oikeutta urakkasopimuksen purkamiseen, jos urakoitsija on halukas ja kykenevä korjaamaan aiheuttamansa virheen.⁷⁸ Urakoitsijan vahingonkorvausvastuu purkutilanteessa on täysimääräinen (83 §).⁷⁹ YSE-urakoitsijan virhevastuun keskeinen sisältö on esitetty seuraavassa taulukossa (taulukko 2).

⁷² Rudanko 1989, s. 67. YSE 1998 -ehtojen 62.2 §:ssä mainittu tilaajan tuottamusvastuu vakavasta virheestä on otettu ehtoihin tämän tulkinnan jälkeen.

⁷³ Liuksiala 2004, s. 99.

⁷⁴ Klementjeff-Sarasma 2005, s. 142.

⁷⁵ Ks. tarkemmin Sandvik 1966, s. 420 ss., ja Hörlyck 1993, s. 313–316.

⁷⁶ Erma 1976, s. 126.

⁷⁷ Sandvik 1966, s. 411.

⁷⁸ Laine 1993, s. 202. Oma kokonaisuutensa on kuitenkin YSE-tilaajan vetäytymisoikeus, jolla tarkoitetaan tilannetta, jossa tilaaja purkaa urakkasopimuksen voimatta vedota urakoitsijan sopimusrikkomukseen. Ks. vetäytymisoikeudesta esim. mts. 141–145 ja 202–204.

⁷⁹ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 263. Ks. myös Hellner – Hager – Persson 2005, s. 140. Huomionarvoista on kuitenkin ratkaisussa KKO 1995:81 lausuttu oikeusohje siitä, ettei tilaaja voinut vaatia urakoitsijalta urakkasopimuksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneiden kustannusten korvaamista ennen YSE-ehtojen mukaista loppuselvittelyä. Ratkaisu korostaa ehtojen menettelymääräysten merkitystä.

Taulukko 2. YSE-urakoitsijan (U) virhevastuu YSE-tilaajalle (T).

Tilaajan reklamaatio suorittajalle	Ei sanktioitua reklamointimääräystä, ellei kyse vakavasta virheestä (VanhL rajana)
Tilaajan vaatimukset suorittajalle	Viimeistään VO- tai takuutarkastuksessa
Suorittajan ensisijaiset sanktiot	Virheen oikaisu (myös U:n oikeus), arvonalennus
Vahingonkorvaus tilaajalle	Täysimääräinen (takuuajana tulkinta avoin)
Vastuun jakautuminen suorittajalta tilaajalle	Vakavista ja ilmeisistä virheistä T:llä (valvojalla) huomautusvelvollisuus vastuun jakautumisen uhalla
Tilaajan reklamaatio suorittajalle purkutilanteessa	Kirjallinen ilmoitus ja mahdollisuus virheen korjaamiseen kohtuullisessa ajassa
Korvaus tilaajalle sopimuksen purkauessa	Kaikki purkamisesta aiheutuneet kustannukset ja muut vähintään tuottamuksella aiheutetut vahingot (käytännössä täysimääräinen vahingonkorvausvastuu)
Suorittajan vastuun kesto	Kaksi vuotta VO-tarkastuksesta tai käyttöönotosta

3.2.2 Urakoitsijan vastuu alistetussa sivu-urakassa

Urakoitsijan virhevastuuseen liittyy omana kokonaisuutenaan myös vastuu, joka urakoitsijalle syntyy sivu-urakan alistamisen seurauksena.⁸⁰ Sivu-urakan alistamisella tarkoitetaan omaan vakiosopimukseensa⁸¹ perustuvaa menettelyä, jossa rakennuttajan tekemät sivu-urakat alistetaan pääurakkaan, eli pää- ja sivu-urakoitsija tulevat keskenään sopimussuhteeseen, jossa he eivät ole ilman alistamista. Yleensä pääurakoitsijaksi määrätään keskeisimmän hankkeen osan toteutuksesta vastaava rakennusurakoitsija.⁸² Kirjallisesti tehtävällä alistamissopimuksella pääurakoitsijalle siirretään vastuu töiden yhteensovittamisesta (kohta 3.2), mutta maksuvelvollisuus säilyy raken-

⁸⁰ Tässä artikkelissa sivu-urakan alistaminen käsitellään vain suppeasti, sillä tarkoituksena on lähinnä vain muistuttaa urakoitsijan virhevastuun laajuudesta tarkemmin käsiteltävien KSE- ja RYHT-ehtojen virhevastuiden lisäksi. Alistamissopimuksen riskeihin palataan sopimusketjuja käsittelevässä 4 luvussa eri sopimusketjujen ohella, mutta alistettua sivu-urakkaa ei käsitellä omana ketjunaan, vaikka siihenkin liittyy omat riskinsä.

⁸¹ RT 80271.

⁸² Ks. esim. *Hoppu* 1972, s. 14–18, *Klementjeff-Sarasma* 2005, s. 257–259 ja *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 65–66.

nuttajalla (kohta 5).⁸³ Alistamissopimuksella kaikki urakoitsijat tulevat keskenään sopimussuhteeseen, mutta se ei muuta pää- ja sivu-urakkasopimusten määräyksiä muilta kuin alistamissopimuksessa nimenomaisesti määrättyiltä osin (kohta 3.1). Alistamissuhteessa olevien urakoitsijoiden välillä ei siis sellaisenaan sovelleta YSE-ehtoja.⁸⁴ On pidettävä mielessä myös se, että alistamis- ja urakkasopimukset ovat muutoinkin osapuolten välillä itsenäisiä ja rinnakkaisia vastuuperusteita, joten jokaista sopimusrikkomusta on arvioitava erikseen molempien vastuuperusteiden perusteella.⁸⁵

Sivu-urakan alistamisehtojen mukainen vastuu lisää urakoitsijan vastuuta verrattuna tilanteeseen, jossa rakennuttajan tekemiä sivu-urakoita ei ole alistettu.⁸⁶ Ehtojen mukaisesti pää- ja sivu-urakoitsijat sitoutuvat korvaamaan toisilleen tahallisesta tai tuottamuksellisesta teosta tai laiminlyönnistä aiheutuvat vahingot, jotka voivat syntyä esimerkiksi huonosti yhteen sovitetusta työstä tai ala-arvoisten aineiden tai tarvikkeiden käytöstä (kohta 6).⁸⁷ Urakoitsijoiden vastuu toisilleen on siten täysimääräistä.⁸⁸ Sen lisäksi, että urakoitsijat ovat vastuussa viivästysvahingoista toisilleen, on vahingonaiheuttajan maksettava myös rakennuttajalle sovittu viivästys-sakko (kohta 8). Virhetilanteiden varalta ei vastaavaa määräystä ehdoissa ole annettu, mutta virhevastuu rakentunee vastaavalla tavalla.⁸⁹

Alistamisehtojen mukaan pääurakoitsijan oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat, kun pääurakka luovutetaan rakennuttajalle (kohta 1). Vaikka ehdoissa puhutaan vain pääurakoitsijan asemasta, oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että sama pätee myös sivu-urakoitsijoiden asemaan ja että ennen pääurakkaa luovutettuihin sivu-urakoihin liittyvät alistamissopimukset päättyvät kunkin sivu-urakan luovuttamisajankohdan mukaisesti.

⁸³ Alistamissopimus huomioidaan YSE 1998 -ehtojen 8.2 §:ssä, jossa todetaan, että ellei alistussopimusta ole, tilaaja vastaa aikataulun noudattamisesta myötävaikutusvelvollisuutensa osalta. Ks. alistetun sivu-urakan eri osapuolten vastuunjaon argumentointia ratkaisun KKO 1992:178 perusteluista ja eri mieltä olleen jäsenen lausunnosta.

⁸⁴ *Oksanen – Laine – Kaski* 2010, s. 66. Myös korkein oikeus on ratkaisunsa KKO 2007:41 perusteluissa todennut sen, että rakennusurakan yleisten sopimusehtojen sitovuus on sopimuksenvaraista, eikä ehtojen kyseisessä tilanteessa voitu katsoa velvoittavan myöskään kauppatapana, ks. tuomion perustelujen kohta 13.

⁸⁵ *Rudanko* 1989, s. 207.

⁸⁶ Toisaalta YSE 31 §:n perusteella urakoitsija saattaa joutua viime kädessä vastuuseen myös kolmannelle henkilölle ja sen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta.

⁸⁷ Urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuudesta ja muista seuraamuksista tarkemmin, ks. *Hoppu* 1972, s. 79–83.

⁸⁸ Esimerkkinä pääurakoitsijan maksettavaksi tulleesta täysimääräisestä vahingonkorvauksesta sivu-urakan alistamissopimuksen perusteella on hovioikeuden ratkaisu (TurHO 29.1.1993, S 91/789, lainvoimainen), jossa kyse oli viivästysvahinkojen korvaamisesta.

⁸⁹ Syy siihen, miksi vastuusta määrätään tällä tavoin vain viivästyksen osalta, johtunee YSE-ehtojen nimenomaisesta sopimussakkolausekkeesta urakoitsijan viivästyksen varalle (YSE 1998: 18 §). Koska virheet pyritään ensisijassa korjaamaan – mikä voi aiheuttaa viivästystä – on pelkkä viivästysmääräys perusteltu ja käytännön mukainen.

Tämän vuoksi esimerkiksi takuuajkaisissa töissä alistamissopimus ei enää ole voimassa.⁹⁰

3.3 Konsultin sanktiot konsulttisopimuksessa (KSE 1995)

KSE 1995 -ehtojen mukaan konsultti vastaa luovuttamansa suunnitelman tai suorittamansa tehtävän sopimuksenmukaisuudesta ja siitä, että se täyttää lainsäädännön mukaiset vaatimukset. Tämän asiantuntijuusveloitteen vuoksi konsultin vastuu saattaa yksittäistapauksissa olla varsin ankara.⁹¹ Konsultin asiantuntijaominaisuudesta seuraa edelleen, että konsultin on kiinnitettävä erityistä huomiota taloudellisuuteen, sillä kustannusvastuu voi aktualisoitua, jos konsultti huolimattomuuttaan tai ajattelemattomuuttaan esittää tilaajalle liian kalliita ratkaisumalleja.⁹² Konsultin huolellisuutta arvioidaan yleensä objektiivisin perustein niin sanotun keskimitan täyttävään konsulttiin vertaamalla, joskin esimerkiksi tilaajan poikkeuksellisen suuri intressi saattaa edellyttää konsultilta normaalia suurempaa huolellisuutta.⁹³

Oikeuskäytännössä KSE-konsultin asiantuntijuusveloitetta on korostettu hovioikeuden ratkaisussa (HelHO 16.12.2004, S 02/49, lainvoimainen), jossa lihansavustamo A oli palkannut konsultti B:n rakennusprojektinsa konsultiksi ja valvojaksi. Valmiissa rakennuksessa ilmeni puutteita, joiden katsottiin johtuvan B:n tuottamuksellisesta toiminnasta urakan valvomisessa ja suunnitelmien tarkastamisessa. Koska B oli sitoutunut toimeksiantoon nimenomaan alan asiantuntijana, A:lla oli oikeus luottaa B:n asiantuntemukseen. B oli syyllistynyt tuottamukseen jo sillä perusteella, että se oli vailla puuttuvaa ammattitaitoa ottanut valvonnan hoitaakseen. Hovioikeus myös piti virheitä niin ilmeisinä, että B:n olisi pitänyt huomata ne.⁹⁴

Konsultilla on ensisijaisesti oikeus ja velvollisuus korjata suorituksensa virheet ja puutteet; toissijaisesti tilaajalla on oikeus korjauttaa ne konsultin kustannuksella (kohta 3.2.1). Konsultin vastuu siis vastaa mainituilta osin

⁹⁰ *Klementjeff-Sarasma* 2005, s. 257.

⁹¹ Esimerkkejä *suunnittelijoiden* virhevastuun aktualisoitumisesta ovat ratkaisut KKO 2006:56 ja KKO 1985 II 51. Vaikka ratkaisuissa konsultin vastuuta soviteltiin, vahingonkorvaukset olivat tapauksissa moninkertaiset verrattuna suunnittelijoiden palkkioihin. Konsultin laajaa virhevastuuta kuvastaa myös verokonsultointia antaneeseen tilintarkastus-yhtiöön liittyvä ratkaisu KKO 1999:80. Ratkaistuissa tapauksissa ei sovellettu KSE-ehtoja, mutta ne ovat omiaan kuvaamaan sitä, kuinka ankara vastuu ja suuri vahinko voi erilaisista konsulttisopimusten virheistä syntyä.

⁹² *Liuksiala* 2004, s. 35.

⁹³ *Takki* 1988, 54–56.

⁹⁴ Ratkaisua on kommentoinut *Virtanen* OT 2006/1, s. 19–22.

YSE-urakoitsijan virhevastuuta samanlaisine virheen oikeusseuraamuksi-
neen lukuun ottamatta mahdollisuutta arvonalennukseen.⁹⁵

Konsultin vahingonkorvausvastuuta on sen sijaan rajattu. Konsultin vahingonkorvausvelvollisuus on jaoteltu KSE-ehdoissa vastuuseen välittömistä ja välillisistä vahingoista. Ehdossa ei määritellä tarkemmin välittömiä vahinkoja, mutta yleensä sellaisina voidaan pitää itse konsultin suoritukselle syntyneitä vahinkoja eli korjauskustannuksia. Vahingon laadun määrittelyongelma saattaa kuitenkin syntyä silloin, jos konsultin virhe johtaa koko projektin kaatumiseen.⁹⁶ Konsultin vahingonkorvausvastuuta on rajoitettu sekä laadullisesti että määrällisesti: vastuu välillisistä vahingoista on rajattu käytännössä kokonaan pois, ja vahingonkorvauksen suuruus on muun nimenomaisen ehdon puuttuessa määrätty enintään konsultin kokonaispalkkion suuruiseksi (kohta 3.2.3).⁹⁷

Kyseinen vastuunrajoitus sivuutettiin tapauksessa KKO 2003:26. Tapauksessa konsulttiyritys oli tehnyt tilaajan kanssa rakennuttamis- ja valvontatehtäviä koskevan sopimuksen, jossa konsulttipalkkioksi valvontatehtävän osalta oli sovittu 46 000 markkaa. Sopimussuhteeseen sovellettiin konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 1983). Ehtojen mukaan konsultin vahingonkorvauksen yläraja määrättiin sopimuksessa, ja jos tällainen määräys puuttui, vahingonkorvaus oli enintään konsulttipalkkion suuruinen. Sopimuksen kohtaan ”*Muut ehdot*” oli otettu sekä viittaus edellä mainittuihin sopimusehtoihin että seuraava maininta: ”*Lisäksi konsultti sitoutuu pitämään voimassa sopimuksen kestoajan 5 000 000 markan konsulttivastuuvakuutuksen.*” Tapauksessa kysymys oli sopimuksen tulkinnasta siltä osin, mikä merkitys edellä esitetyllä maininnalla oli konsultin vahingonkorvauksen ylärajan kannalta. Perusteluissaan korkein oikeus totesi, että vastuuvakuutuksen suuruutta koskeva ehto oli omiaan antamaan B:lle aiheen otaksua, että A

⁹⁵ Mahdollisuus arvonalennukseen voisi tulla kyseeseen lähinnä pienissä suunnitteluvirheissä, joita ei kannata tai voi korjata. Nyt tällaisten virheiden osalta ainoana oikeuskeinona on tuottamusta edellyttävä vahingonkorvaus.

⁹⁶ *Palmu* 2005b, s. 117. Välittömien ja välillisten vahinkojen erottelu voi olla vaikeaa, vaikka erottelulla on pitkäaikainen historiallinen tausta, ks. tarkemmin esim. *Hemmo* 1994, s. 286 ss. KSE-konsultin vahingonkorvausta arvioitaessa luokittelun haasteilla ei kuitenkaan ole suurta merkitystä seuraavaksi esiteltävän välillisten vahinkojen määrää rajoittavan ehdon vuoksi. Joissain tilanteissa sillä, pidetäänkö sivulliselle maksettuja *välittömiä* vahinkoja välittöminä myös varsinaisessa sopimussuhteessa, saattaa kuitenkin olla merkitystä, ks. tarkemmin *Hemmo* 1994, s. 287, ja jäljempänä RYHT-myyjän vastuun yhteydessä luvussa 3.4 sanottu.

⁹⁷ Kyseinen ehto sisältää vastuunrajoituslausekkeisiin jo muutoinkin liittyvän periaatteen siitä, etteivät rajoitukset ole voimassa silloin, kun konsultti on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella. Ks. esim. *Hemmo* 2005, s. 254. Vastuurajoitusehdon suppeaa tulkintaa rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa on käsitelty esim. *Saarnilehto* DL 2009 ja *Liuksiala* DL 2009. Oikeuskäytännössä periaate on ollut esillä alistamusehtojen tulkintaa koskevassa ratkaisussa KKO 1992:178.

oli tarjouksensa perusteella sitoutunut siihen, että vahingonkorvauksen yläraja on 5 000 000 markkaa. Sopimusta oli siten tulkittava niin, ettei konsultin vastuu rajoittunut palkkion määrään.⁹⁸

KSE-ehdoissa määrätään myös tilaajan tietyn toiminnan vaikutuksesta konsultin virhevastuuta rajaavana seikkana (kohdat 3.2.7–8).⁹⁹ Tilaajan toiminnan merkitys on huomionarvoista siitä käytännön syystä, että ainakin tilaajana toimivalla rakennuttajalla tai KVR-urakoitsijalla on usein sekä suuri intressi että myös mahdollisuudet vaikuttaa rakennushankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa.¹⁰⁰ Myös tilaajan asiantuntemukselle voidaan antaa merkitystä esimerkiksi konsultin vahingonkorvausvastuun sovittelua puoltavana seikkana.¹⁰¹

Konsultin virhevastuu on yleensä voimassa koko rakennus- ja takuuajan, sillä vastuun päättyminen on sidottu urakoitsijan ja rakennuttajan väliseen takuutarkastukseen (kohta 3.2.5).¹⁰² KSE-ehdoissa tilaajalle asetetaan reklamointivelvollisuus syntymässä olevasta tai syntyneestä virheestä välittömästi ja todistettavasti (kohta 3.2.4). Korvausvaatimuksensa tilaajan on ilmoitettava perusteeltaan yksilöityinä viipymättä ja viimeistään yhden vuoden kuluessa siitä lukien, kun konsultin virhe on ilmennyt ja viimeistään vuoden kuluttua konsultin vastuuajan päättymisestä (kohta 3.2.9).

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos konsultti syyllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen (kohta 8.1.2 d).¹⁰³ Konsulttisuhteessa olevan suunnittelijan olennaisesta virheestä voisi olla kyse esimerkiksi tilanteessa, jossa tälle on useasti huomautettu suunnitelmien yhteensopimattomuudesta ja toteuttamiskelvottomuudesta.¹⁰⁴ Jos purkuun johtava virhe aiheutuu konsultin tuottamuksesta, konsultille syntyy yleisen velvoiteoikeudellisen periaatteen mukainen velvollisuus korvata kaikki kohtuulliset lisäkustannukset, jotka tilaajalle aiheutuvat tehtävän suorittamisesta loppuun sopimuksessa määrätyn palkkion, erityisten korvausten ja kulujen ylittäviltä osin (kohta

⁹⁸ Ratkaisua on kommentoinut myös *Saarnilehto OT 2003/3*, s. 3–4. Ratkaisua on arvosteltu muun muassa sillä perusteella, että siinä KSE-tilaajalta olisi asiantuntijuutensa perusteella pitänyt edellyttää rakennusalan sopimuskäytäntöjen tuntemusta, ks. *Laine LM 2003*, s. 1032.

⁹⁹ Konsultin vastuuta on rajoitettu myös silloin, jos vahinko on aiheutunut tilaajan antaman informaation puutteellisuudesta tai epätarkoituksenmukaisuudesta tai muusta tilaajasta johtuvasta syystä, ks. *Takki 1988*, s. 58.

¹⁰⁰ *Koskela 2004*, s. 84. KVR-urakoitsijan vastuuseen palataan artikkelin luvussa 4.2.

¹⁰¹ *Liuksiala 2004*, s. 36.

¹⁰² *Koskela 2004*, s. 63. KSE-ehtojen kohdan 3.2.5 mukaan konsultin vastuu päättyy vuoden kuluttua suunnittelukohteen valmistumisesta, jos urakoitsijan takuuajasta ei ole määrätty. Tässä artikkelissa lähtökohta kuitenkin on se, että tässä tarkoitettussa suorituksessa noudatetaan YSE-ehjoja ja niiden mukaista takuuaikaa, joten konsultin vastuu ei tällaisissa tilanteissa jää YSE-ehjoista takuuaikaa lyhyemmäksi.

¹⁰³ Ks. arviointikriteereistä tarkemmin, *Takki 1988*, s. 76–77.

¹⁰⁴ *Koskela 2004*, s. 71.

8.1.6).¹⁰⁵ Määräystä on tulkittava kuitenkin täyttää vahingonkorvausvastuuta rajoittavaksi, sillä siinä puhutaan *tehtävän loppuun suorittamisesta* aiheutuvista *lisäkustannuksista*.¹⁰⁶ KSE-konsultin virhevastuun keskeiset osat on esitetty seuraavassa taulukossa (taulukko 3).

Taulukko 3. KSE-konsultin (K) virhevastuu KSE-tilaajalle (T).

Tilaajan reklamaatio suorittajalle	Välittömästi ja todistettavasti
Tilaajan vaatimukset suorittajalle	Viipymättä ja vuoden kuluessa virheen ilmenemisestä, lopullinen kirjallinen viesteistään vuoden kuluessa vastuuajan päättymisestä
Suorittajan ensisijaiset sanktiot	Virheen oikaisu (myös K:n oikeus)
Vahingonkorvaus tilaajalle	Välilliset vahingot rajattu käytännössä kokonaan pois, koko korvauksen suuruus voi olla enintään K:n kokonaispalkkion suuruinen
Vastuun jakautuminen suorittajalta tilaajalle	T:n vaatimilla muutoksilla ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnillä merkitystä
Tilaajan reklamaatio suorittajalle purkutilanteessa	Kirjallinen ilmoitus ja mahdollisuus virheen korjaamiseen kohtuullisessa ajassa
Korvaus tilaajalle sopimuksen purkautuessa	Kaikki kohtuulliset lisäkustannukset, jotka T:lle aiheutuvat sovittun palkkion sekä erityisten korvausten ja kulujen lisäksi sopimuksen suorittamisesta loppuun (käytännössä vain välittömät vahingot)
Suorittajan vastuun kesto	Pääsääntöisesti YSE:n mukainen (poikkeuksia)

¹⁰⁵ Takki 1998, s. 79–80.

¹⁰⁶ Ks. esim. Hemmo 2005, s. 239. Ks. vastaavanlaisen sanamuodon tulkinnasta myös Oksanen – Laine – Kaskiario 2010, s. 147.

3.4 Myyjän sanktiot hankinta- ja toimitussopimuksissa (RYHT 2000)

RYHT 2000 -ehdoissa myyjän virhevastuusta on määrätty melko yksityiskohtaisesti sekä rakennus- että takuuajana (kohdat 15.1–5 ja 18.1–4). Myyjän virhevastuu perustuu tavarantoimituskunnosta määrättyyn laatuvaatimukseen (kohdat 10.1–2). RYHT-ehtojen tulkintaan vaikuttavassa kauppalaisissa tavarantoimituksen virhe on määritelty lisäksi erikseen sellaisissa tilanteissa, joissa sopimuksessa ei ole tavarasta sovittu muutoin (KL 17.2 §). Säännös sisältää muun muassa maininnan myyjän asiantuntijavastuusta silloin, jos tavara ei sovellu tarkoitukseen, johon tavaraa oli tarkoitettu käyttää ja myyjä oli tästä selvillä.¹⁰⁷ Vaikka laissa säännelty myyjän asiantuntijuusvelvoite täydentää RYHT-ehtoja, joista nimenomainen asiantuntijusmääräys puuttuu, käytännössä laissa asetettu velvoite ei useinkaan vieritä vastuuta RYHT-myyjälle.¹⁰⁸

RYHT-ehtojen mukaan myyjä vastaa tavarantoimituksen virheestä, joka tavarassa on ollut vahingonvaaran siirtyessä (kohdat 8.1–2 ja 15.1).¹⁰⁹ Ostajalle on asetettu velvollisuus ilmoittaa virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita (kohta 15.1). Ehto vastaa KL 32 §:n neutraalin reklamaation säännöstä, jonka esitöissä esitettyjen perustelujen mukainen kohtuullinen aika voi olla varsin lyhytkin, esimerkiksi vain muutama päivä, kun kyse on elinkeinotoiminnasta. Myös sen arvioinnissa, milloin virhe olisi pitänyt havaita, voidaan ostajan asiantuntijuudelle antaa merkitystä.¹¹⁰ Myös takuuajana ostajan on ilmoitettava virheestä viipymättä (kohta 18.3). Virheen havaitsemiseen liittyy ostajan tarkastusvelvollisuus, joka RYHT-ehtojen mukaan sisältää luovutuksen jälkeisen silmämääräisen tarkastuksen ja ennen tavarantoimituksen käyttämistä tehtävän asianmukaisen tarkastuksen (kohdat 13.2–3). Näissä havaittavista virheistä ilmoitus on tehtävä kunkin tarkastuksen jälkeen heti, ensimmäisessä

¹⁰⁷ Säännöstä on tulkittu tiukasti rakentamiseen liittyvässä ratkaisussa KKO 1991:153, jossa myyjä oli tullut tietoiseksi toimittamansa maa-aineksen soveltumattomuudesta tuotessaan aineksen rakennuspaikalle. Koska myyjä ei asiantuntijuusvelvoitteensa perusteella huomauttanut asiasta ostajalle tässä vaiheessa, tavaraa pidettiin KL 17.2 §:n mukaisesti virheellisenä.

¹⁰⁸ Kauppalain esitöissä on katsottu, ettei myyjän asiantuntijuudesta seuraisi vastuuta siinä tapauksessa, jos ostajan asiantuntemus ja tiedot olosuhteista, joissa tavarantoimitetaan, ovat paremmat kuin myyjällä. Myös silloin, kun ostaja on itse toimittanut yksityiskohtaiset tekniset spesifikaatiot tavarantoimituksen ominaisuuksista, voidaan katsoa, että ostaja ei ole tukeutunut myyjän asiantuntijuuteen KL 17.2 §:n 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Ks. HE 93/1986 vp, s. 61. Usein RYHT-ehtoisissa hankinnoissa kyse on tämällytyypisistä tilanteista.

¹⁰⁹ Vrt. KL:n 2 ja 3 luvut.

¹¹⁰ HE 93/1986 vp, s. 84, *Hemmo* 2005, s. 213 ja *Ämmälä* 2004, s. 267–273. Vrt. kuluttajasopimuksen neutraalin reklamaatioajan kohtuullisuudesta, *Bärlund* 2002, s. 170–181.

lisäksi kirjallisesti. Kauppalakiin verrattuna ostajan tarkastusvelvollisuus on määritelty RYHT-ehdoissa lakia yksityiskohtaisemmin.¹¹¹

RYHT-ehtojen mukaan rakennusaikaisen virheen viimesijainen vaatimusten esittämisäika on vastaanottotarkastuksessa, mutta sekin koskee vain niitä virheitä, joita ei kohtuudella ole voitu havaita aiemmissa tarkastuksissa (kohta 13.4). Takuuajalla viimeinen hetki vaatimusten esittämiselle on takuuajan päätyminen 36 kuukauden päästä luovutuspäivästä lukien (kohta 18.1). Kauppalain 35 §:ssä on säännelty erikseen oikaisuvaatimuksen esittämisen kohtuullisesta ajasta, jota on pidetty pidempänä kuin 32 §:ssä mainittua kohtuullista aikaa.¹¹² Oletettavasti kyseinen kauppalain säännös soveltuu myös RYHT-sopimuksiin, mikä tarkoittaa, että virheen oikaisua koskevat vaatimukset olisi esitettävä kohtuullisessa ajassa eli käytännössä silloin, kun vahinkojen laatu on selvillä.¹¹³ Vaatimusmääräaika koskevien nimenomaisten lainsäännösten tai sopimusehtomääräysten puuttuessa vaatimusten esittämiselle voidaan muiden oikeusseuraamusten osalta sopimusosapuolten lojaliteetin perusteella joka tapauksessa sallia vähintään sellainen aika, että sopimusosapuolelle jää todellinen mahdollisuus sille kuuluvien oikeuskeinojen käyttämiseen.¹¹⁴

Myyjän virheen ensisijaiset sanktiot virhereklamaation vastaanottamisen jälkeen ovat virheen oikaisu eli sen korjaaminen tai virheellisen toimituksen uusiminen (kohta 15.2). Toissijaisesti ostajalla on oikeus korjata tai korjauttaa virhe myyjän kustannuksella, kun myyjälle on ilmoitettu tästä kirjallisesti (kohta 15.3).¹¹⁵

Myyjän vahingonkorvausvelvollisuuden osalta RYHT-ehdoissa erotetaan kauppalain tavoin välittömät ja välilliset vahingot. Koska ehdoissa ei ole erikseen asiasta määrätty, pätee vahinkojen korvattavuuden suhteen kauppalain logiikka vahinkojen korvattavuudesta: Välittömät vahingot tulevat korvattaviksi, elleivät ne johdu syystä, johon virheen aiheuttaja ei voi vaikuttaa. Lisäksi välilliset vahingot edellyttävät tuottamusta (KL

¹¹¹ Vrt. KL 31 §.

¹¹² HE 93/1986 vp, s. 88. Vaatimuksenteko aika on kuitenkin lyhyempi kuin kuluttajakauppassa, jossa hyväksyttävänä on pidetty vielä kahden tai kolmen kuukauden pituisia aikaa vaatimusten esittämiselle, ks. *Bärlund* 2002, s. 300 ja 302.

¹¹³ Yleisen vaatimusmääräajan olemassaolo on herättänyt oikeuskirjallisuudessa keskustelua, joskin korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2007:41 ja vuonna 2004 voimaan tullut vanhentumislaki on nähty tällaisen yleisen vaatimusmääräajan olemassaoloa vastaan puhuvina seikkoina, ks. tarkemmin *Norros* 2012, s. 321–326.

¹¹⁴ *Hemmo* 2003, s. 167.

¹¹⁵ Vaikka ehdoissa ei ole tästä mainintaa, kohdan 15.3 sanamuodosta on pääteltävissä, että määräys sisältää myös myyjän oikeuden korjata virheensä. Kauppalaissa tästä on nimenomainen säännös (KL 36 §). Perusteena myyjän korjausoikeudelle on katsottu olevan ainakin se, että myyjän kannalta tämä voi olla kannattavampaa kuin muut mahdolliset oikeusseuraamukset. Ks. tarkemmin HE 93/1986 vp, s. 88.

40.2–3 §).¹¹⁶ Ehdossa ei lausuta *välittömien* vahinkojen määrästä, mutta myyjän vahingonkorvausvelvollisuutta *välillisistä* vahingoista on selvästi rajoitettu (kohta 15.5). Ehdon mukaan myyjän vahingonkorvausvelvollisuus välillisistä vahingoista voi olla enintään myyjän toimituksen hinnan suuruinen. Sen lisäksi korvattavien välillisten vahinkojen ulkopuolelle on jätetty vahinko, joka johtuu tuotannon tai liikevaihdon vähentymisestä tai keskeytymisestä sekä voitto, joka on jäänyt saamatta sen vuoksi, että sopimus sivullisen kanssa on rauennut tai jäänyt täyttymättä oikein. Tämä rajausta on hieman suppeampi kuin KSE-konsultin vastaava rajausta, joka sisältää mainittujen lisäksi myös ”muun tulon menetyksen” ja ”muun samankaltaisen vaikeasti ennakoitavan vahingon tai muun välillisen vahingon”.¹¹⁷ Tällainen välillinen mutta RYHT-ehtojen mukaan korvattava vahinko voisi olla esimerkiksi vahinko, joka johtuu muun omaisuuden kuin toimitetun tavaran vahingoittumisesta.¹¹⁸ Rajoitus ei myöskään koske vahingon johdosta sivulliselle suoritettavaa vahingonkorvausta, joten jäljempänä käsiteltävissä sopimusketjuissa syntyvät vahingot tulevat korvattaviksi *laatunsa* puolesta.

Siihen, tuleeko sivulliselle suoritettava vahingonkorvaus RYHT-ehtojen perusteella korvattavaksi *määränsä* puolesta, vaikuttaa se, millaisiksi vahingoiksi tämäntyyppiset vahingot luokitellaan. Koska kyse on irtaimen kaupan ehdoista, vahinkojen määrittelyssä on syytä seurata KL 67 §:n määritelmää.¹¹⁹ Kauppalaan tulkintakannanottojen perusteella ei ole selvää, luokitellaanko vahinkoa kärsineen sopimuskumppanin sivulliselle suoritettavat vahingonkorvaukset välittömiksi vai välillisiksi vahingoiksi.¹²⁰ RYHT-myyjän vastuu voisi muodostua erittäin riskialttiiksi, jos esimerkiksi urakkasopimuksesta aiheutuisi myyjän sopimuskumppanille vahinkoa ja se voisi tulla myyjän maksettavaksi pelkän kontrollivastuun perusteella välittömänä vahinkona, joita ei RYHT-ehdoissa ole rajoitettu. Yleisesti vastuurajoitusehdoissa on

¹¹⁶ Ks. myös HE 93/1986 vp, s. 91. Kauppalaan mukaista välittömien ja välillisten vahinkojen rajanvetoa on määritelty oikeuskäytännössä muun muassa ratkaisussa KKO 2009:89, ks. etenkin perustelujen kohta 10.

¹¹⁷ Ks. luku 3.3.

¹¹⁸ *Sipilä* 2005b, s. 75. Ks. myös HE 93/1986 vp, s. 128, jonka mukaan kauppalaan vahingonkorvaussäännöksiä voidaan soveltaa sellaisiin tuotevahinkoihin, jotka joko liittyvät läheisesti ja ennalta arvattavasti myydyn omaisuuden käyttötarkoitukseen tai vahinko kohdistuu omaisuuteen, jonka työstämiseen myyty tavara on tarkoitettu tai jolla on muu samankaltainen yhteys siihen.

¹¹⁹ *Hemmo* 1994, s. 291.

¹²⁰ Ks. tarkemmin *Routamo – Ramberg* 1997, s. 510–516. Ratkaisussa KKO 2012:101 katsottiin sopimussuhteeseen nähden sivullisen kanssa käydystä oikeudenkäynnistä aiheutuneet oikeudenkäyntikulut kauppalaan 67 §:ssä tarkoitetuksi *välittömäksi* vahingoksi, koska ”oikeudenkäynti oli ollut virheen syy ja hyvitysten määrän selvittämiseksi perusteltu”, eikä siitä aiheutuneita kustannuksia voitu siten pitää lain 67 §:n 2 momentin 1–5 kohdissa säänneltynä välillisenä vahinkona.

kuitenkin pidetty tällaista vahinkoa välillisenä.¹²¹ Lisäksi korvattavuuden arvioinnissa vaikuttaa se, voidaanko sivulliselle suoritettavia korvauksia pitää ennalta-arvattavina ja alan yleisen tavan mukaisena.¹²²

Sopimuksen purkaminen on RYHT-ehtojen mukaan mahdollista, jos sopimosapuoli syyllistyy sopimusvelvollisuuksiensa olennaiseen laiminlyöntiin (kohta 22.1).¹²³ RYHT-ehtoissa ei kuitenkaan kauppalain tavoin ole määräyksiä siitä, että virheen olennaisuuden olemassaolon lisäksi sopimosapuolen olisi pitänyt myös ymmärtää sen merkitys toiselle osapuolelle.¹²⁴ RYHT-ehtojen sanamuodon mukainen purkukynnys on siten hieman kauppalaissa asetettua kynnystä alhaisempi.

Sopimuksen purkutilanteessa purkuun oikeutetulla sopimosapuolella on oikeus saada korvaus sopimuksen täyttämättä jättämisestä johtuvista kuluista ja vahingoista (kohta 22.3). Määräyksessä mainitaan myös rikastumiskieltona tunnettu periaate siitä, että korvaukset eivät saa ylittää kärsityn vahingon määrää.¹²⁵ Tämä ehto on kummallekin sopimosapuolelle yhteinen. Ehtojen rakenne viittaa siten siihen, että purusta aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta on haluttu määrätä erikseen, eikä edellä mainittu vastuunrajoitus päde vahingonkorvauksiin purkutilanteessa. Ehtojen kokonaisuuden kannalta olisi kuitenkin yllättävää, jos purkaminen aiheuttaisi sopimuksen arvoon verrattuna huomattavan korvausvastuun. Jos sanamuotoa tulkitaan niin, että siinä *sopimuksen täyttämättä jättämisestä johtuvilla kuluilla ja vahingoilla* viitataan vain välittömiin vahinkoihin, korvattavaksi tulevat kauppalain logiikan mukaisesti lähinnä kateostosta aiheutuneet kulut.¹²⁶ Kauppalain perusteella kateoston kuluja suurempi vahingonkorvaus on mahdollinen, mutta kateoston erotuksen ylittävät osat luokitellaan välilliseksi vahingoksi.¹²⁷ Tältä osin vahingonkorvauksen laajuus ei siis ole ehdon perusteella täysin yksiselitteinen.

RYHT-ehtoissa ei ole määräyksiä myyjän velvollisuudesta antaa hinnanalennusta.¹²⁸ Koska hinnanalennuksella on kuitenkin perusteltu paikkansa virheen seuraamusjärjestelmässä sellaisessa tilanteessa, jossa virheen oikaisu

¹²¹ Hemmo 1994, s. 287.

¹²² Hemmo 1994, s. 156–157 ja siinä mainitut sopimussakkojen korvaamiseen liittyvät ratkaisut. Myös ratkaisussa KKO 2001:77 kyse oli kauppalain mukaisesta vahingonkorvauksesta myyjän virheen vuoksi. Siinä korvattavaksi tulivat kuluttajien reklamaatioiden perusteella maksetut hyvitykset, joskin ratkaisuun saattoi vaikuttaa kuluttajansuojalain 31 §:n mukainen aikaisemman myyntiportaan virhevastuu ja tämän myyntiportaan regressio-oikeus alkuperäistä virheenaiheuttajaa kohtaan.

¹²³ Ks. olennaisuuden arvioinnista kauppalain osalta HE 93/1986 vp, s. 90.

¹²⁴ Vrt. KL 39.1 §.

¹²⁵ Ks. rikastumiskiellostosta esim. Hemmo 2003, s. 265, ja Norros 2012, s. 63.

¹²⁶ Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 142.

¹²⁷ Routamo – Ramberg 1997, s. 522 ja 529–530.

¹²⁸ Vrt. KL 37 § ja 38 §.

ei syystä tai toisesta onnistu, mutta jossa virhe ei kuitenkaan ollut olennainen purkukynnyksen ylittymiseksi, hinnanalennusseuraamus voisi tulla sovellettavaksi ilman nimenomaista määräystä jo kauppalain perusteella.¹²⁹

Kauppalain mukainen hinnanalennus on purkamisen vaihtoehto, ja ostaja voi vaatia hinnanalennusta ainoastaan silloin, kun se pitää tavaran. Hinnanalennuksen tarkoituksena on sopimustasapainon palauttaminen myyjän virheellisen suorituksen ja ostajan maksaman vastikkeen välillä, mutta se ei kuitenkaan poista ostajan mahdollisuutta saada vahingonkorvausta muilta kuin hinnanalennuksella kompensoitavin osin.¹³⁰ Toisaalta hinnanalennuksen puuttumista RYHT-ehtojen seuraamusjärjestelmästä voidaan pitää myös merkinä siitä, että sellainen seuraamus on nimenomaisesti jätetty seuraamusvaihtoehtojen ulkopuolelle, ja olennaisuuskynnyksen alittavien, mutta oikaisukelvottomien vahinkojen osalta ostaja voi tyytyä ainoastaan vahingonkorvauksen vaatimiseen.¹³¹ Käytännössä hinnanalennusmahdollisuuden tarve on kuitenkin ajateltavissa esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennustarvike ei ole sopimuksenmukainen, mutta kuitenkin käytökelpoinen, ja rakennuslalle tyyppillisen kiireen vuoksi uusi toimitus ei ole mahdollinen. Yhteenvetona RYHT-myyjän virhevastuun keskeiset osat on esitetty seuraavassa taulukossa (taulukko 4).

¹²⁹ Hemmon mukaan hinnanalennus voi tulla kyseeseen ilman lisäedellytyksiä aina, kun suorituksessa on virhe, vaikka sopimuksessa ei ole otettu kantaa siihen, ks. *Hemmo* 2005, s. 237. Tällainen tulkinta on esimerkki luvussa 2.1 todetusta RYHT-ehtojen ”näkyvästä osasta”, ks. myös *Haapio* 2005b, s. 31.

¹³⁰ HE 93/1986 vp, s. 89–90.

¹³¹ Hinnanalennuksen sopimattomuutta on perusteltu sillä, ettei se sovellu urakkasopimukseen itsenäisenä seuraamuksena erillään taloudellisesta selvittelystä, ks. *Rudanko* 1989, s. 170.

Taulukko 4. RYHT-myyjän (M) virhevastuu RYHT-ostajalle (O).

Tilaaajan reklamaatio suorittajalle	Rakennusaika: kohtuullisessa ajassa Takuuaika: viipymättä
Tilaaajan vaatimukset suorittajalle	Rakennusaika: viimeistään VO-tarkastuksessa Takuuaika: viipymättä, viimeistään takuuaajan päättyessä Oikaisuvaatimus kohtuullisessa ajassa KL:n perusteella
Suorittajan ensisijaiset sanktiot	Virheen oikaisu (myös M:n oikeus), hinnanalennus saattaa olla mahdollinen KL:n perusteella
Vahingonkorvaus tilaajalle	Välittömien vahinkojen osalta täysimääräinen, korvaus välillistä vahingoista enintään toimituksen hinnan suuruinen, välillisiä vahinkoja myös tietyiltä osin rajattu
Vastuun jakautuminen suorittajalta tilaajalle	O:n ammattitaidolla merkitys KL:n mukaan
Tilaaajan reklamaatio suorittajalle purku-tilanteessa	Kirjallinen ilmoitus ja mahdollisuus virheen korjaamiseen kohtuullisessa ajassa
Korvaus tilaajalle sopimuksen purkauksessa	Korvaus sopimuksen täyttämättä jättämisestä johtuvista kuluista ja vahingoista, enintään vahingon määrä (laajuus käytännössä tulkinnanvarainen)
Suorittajan vastuun kesto	36 kuukautta luovutuspäivästä

3.5 Sopimusosapuolten virhevastuu

Eri sopimusehtojen ja niiden sopimusosapuolien virhevastuun erojen hahmottamiseksi esitellään suorittajien virhevastuut seuraavassa taulukossa (taulukko 5). Seuraavassa luvussa siirrytään keskeisten yksittäisten sopimusketjujen arviointiin, jonka taustalla ovat tässä luvussa läpikäyty virhevastuumääräykset ja niiden tulkinnat. Koska ei ole tarkoituksenmukaista, että asiat käytäisiin perinpohjaisesti läpi uudestaan, sopimusketjujen käsittelyssä viitataan aiempaan tekstiin. Seuraavalla sivulla esiteltävän virhevastuutaulukon on myös tarkoitus toimia tulevien sopimusketjujen käsittelyn apuvälineenä.

Taulukko 5. YSE-, KSE- ja RYHT-suorittajaosapuolten virhevastuu.

	YSE-urakoitsija	KSE-konsultti	RYHT-myyjä
Tilaaajan reklamaatio suorittajalle	Ei sanktioitua reklamointimääräystä, ellei kyse vakavasta virheestä	Välittömästi ja todistettavasti	Rakennusaika: kohtuullisessa ajassa Takuuaika: viipymättä
Tilaaajan vaatimukset suorittajalle	Viimeistään VO- tai takuutarkastuksessa	Viipymättä ja vuoden kuluessa virheen ilmenemisestä, lopullinen kirjallisena viimeistään vuoden kuluessa vastuuajan päättymisestä	Rakennusaika: viimeistään VO-tarkastuksessa Takuuaika: viipymättä, viimeistään takuuajan päättyessä Oikaisuvaatimus kohtuullisessa ajassa KL:n perusteella
Suorittajan ensisijaiset sanktiot	Virheen oikaisu (myös U:n oikeus), arvonalennus	Virheen oikaisu (myös K:n oikeus)	Virheen oikaisu (myös M:n oikeus), hinnanalennus saattaa olla mahdollinen KL:n perusteella
Vahingonkorvaus tilaajalle	Täysimääräinen (takuuaikana tulkinta avoin)	Välilliset vahingot rajattu käytännössä kokonaan pois, koko korvauksen suuruus voi olla enintään K:n kokonaispalkkion suuruinen	Välittömien vahinkojen osalta täysimääräinen, korvaus välillistä vahingoista enintään toimituksen hinnan suuruinen, välillisiä vahinkoja myös tietyiltä osin rajattu
Vastuun jakautuminen suorittajalta tilaajalle	Vakavista ja ilmeisistä virheistä T:llä (valvojalla) huomautusvelvollisuus vastuun jakautumisen uhalla	T:n vaatimilla muutoksilla ja	O:n ammattitaidolla merkitys KL:n mukaan
Tilaaajan reklamaatio suorittajalle purkutilanteessa	Kirjallinen ilmoitus ja mahdollisuus virheen korjaamiseen kohtuullisessa ajassa	Kirjallinen ilmoitus ja mahdollisuus virheen korjaamiseen kohtuullisessa ajassa	Kirjallinen ilmoitus ja mahdollisuus virheen korjaamiseen kohtuullisessa ajassa
Korvaus tilaajalle sopimuksen purkauksessa	Kaikki purkamisesta aiheutuneet kustannukset ja muut vähintään tuottamuksella aiheutetut vahingot (käytännössä täysimääräinen)	Kaikki kohtuulliset lisäkustannukset, jotka T:lle aiheutuvat sovitun palkkion sekä erityisten korvausten ja kulujen lisäksi sopimuksen suorittamisesta loppuun (käytännössä vain välittömät vahingot)	Korvaus sopimuksen täyttämättä jättämisestä johtuvista kuluista ja vahingoista, enintään vahingon määrä (laajuus käytännössä tulkinnanvarainen)
Suorittajan vastuun kesto	Kaksi vuotta VO-tarkastuksesta tai käyttöönotosta	Pääsääntöisesti YSE:n mukainen (poikkeuksia)	36 kuukautta luovutuspäivästä

4 SOPIMUSKETJUT

4.1 Sopimusketjuasetelmasta yleisesti

Sopimusketjulla tarkoitetaan asetelmaa, jossa tietty sopimussuoritus siirtyy sellaisenaan tai muuteltuna asetelman osapuolelta toiselle sopimuksen välityksellä.¹³² Yksi klassisen sopimusoikeuden peruslähtökohdista on se, että sopimuksen oikeusvaikutukset rajoittuvat kahden osapuolen suhteeseen. Kyse on niin sanotusta *privity of contract* -doktriinista.¹³³ Yhteiskunnan ja vaihdantarakenteiden kehittyminen on kuitenkin asettanut kaksiasianosais-suhteen periaatteen koetukselle, mikä näkyy muun muassa lainsäädännön muutoksina.¹³⁴ Sopimusketjuasetelmaa on pidetty yhtenä keskeisenä tilanteena, jossa sopimusvastuun henkilöllistä ulottuvuutta tulisi pohtia myös peruseriaatteesta poikkeavalla tavalla.¹³⁵ Yhtenä nimenomaisena sopimustyyppinä, jonka yhteydessä välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuu on tullut harkittavaksi, on rakennusurakka.¹³⁶

Tässä artikkelissa käsiteltävät sopimusketjut muodostuvat eri osapuolten välisistä sopimussuhteista, mutta kaikki ketjut voidaan havainnollistaa yksinkertaisella konstruktiolla, jossa ketjun muodostavat kolme osapuolta. Nämä osapuolet ovat A, B ja C; A:n ja B:n sekä B:n ja C:n välillä on sopimussuhde, mutta A:n ja C:n välillä ei. Jotta sopimusketjun eri osapuolista voitaisiin puhua johdonmukaisesti, on kussakin asetelmassa olevasta osapuolesta syytä käyttää tiettyä nimikettä, joka kuvaa osapuolelle kyseisessä sopimusketjussa syntyvää roolia. Osapuolta A eli alkuperäisen virheen aiheuttajaa kutsutaan *aiemmaksi suoritusportaaksi*. Aiemman suoritusportaan sopimuskumppania eli B:tä, joka vastaa A:n virheestä suhteessa C:hen, kutsutaan *välittäväksi lenkiksi* ja välittävän

¹³² Norros 2007, s. 7–8.

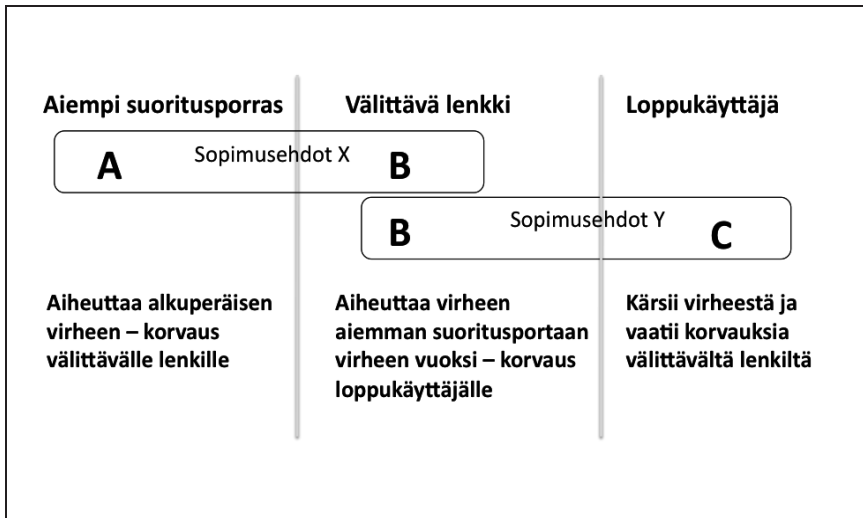
¹³³ Hemmo 1998, s. 253. Ks. myös Norros 2007, s. 1–3. Ks. kaksiasianosaisuuden osapuolista tarkemmin Norros 2012, s. 195–203.

¹³⁴ Norros 2007, s. 3–4. Ks. tarkemmin uudemmista sopimustyyppiryhmistä, joissa kaksiasianosaisuus suhde on lainsäädännön tasolla hyväksytty, mts. 50 ss.

¹³⁵ Hemmo 1998, s. 255.

¹³⁶ Norros 2007, s. 5–6. Ks. myös Hemmo 1998, s. 263–269 ja 273. Tosin näissä tilanteissa kysymys on nimenomaan *urakkasopimuksen* sisälle sijoittuvista sopimusketjuista, joissa osapuolina ovat rakennuttaja, pääurakoitsija ja ali- tai sivu-urakoitsijat. Esimerkkinä perinteisestä rakennuttaja–pääurakoitsija–aliurakoitsija-sopimusketjua koskevasta ratkaisusta on KKO 1989:71, jossa kyse oli siitä, ettei pääurakkasopimuksen urakka-aikaa koskevan ehdon muutoksella ollut vaikutusta aliurakkasopimuksen urakka-aikaan. Vaikka *privity of contract* -doktriini ja sen kritiikin soveltuminen tämän tutkimuksen kohteena oleviin sopimusketjuihin olisi eittämättä hedelmällinen tutkimuskohde, se jää tässä kuitenkin tutkimuksen ulkopuolelle, sillä tässä kyse on *eri* vakiosopimusehtoisten sopimusten muodostamista sopimusketjuista.

lenkin sopimuskumppania C:tä *loppukäyttäjäksi* seuraavan kuvion (kuvio 1) mukaisesti.¹³⁷



Kuvio 1. Sopimusketjuasetelma.

Kuten luvussa 3 on käynyt ilmi, rakennusalan vakiosopimuksissa määriteltujen suorittajaosapuolten virhevastuumääräysten välillä on eroja, joilla on merkitystä eri sopimusketjuissa ja joiden huomioimiseen on kiinnitetty huomiota erityisesti alan juridiikkakäytäntöjä painottavassa kirjallisuudessa.¹³⁸ Seuraavaksi tarkoituksena on kuitenkin perehtyä aiheeseen yhtäältä kirjallisuudessa esitettyä yleistä katsausta *tarkemmin* keskittyen nimenomaan tiettyjen ehtojen mukaiseen virhevastuuseen, mutta toisaalta esimerkkitapauksia painottavaa kirjallisuutta *teoreettisemmin* käsittelemällä määräyksiä kuvitteellisten tapausten sijasta yleispätevästi. Tätä yleispätevää analyysiä täydentävät niin oikeuskirjallisuuden tulkintakannannot yksittäisten tilanteiden varalle kuin aiheeseen liittyvät oikeustapauksetkin.

Kuten luvussa 3 on käynyt ilmi, suorittajien virhevastuun laajuuden merkittävimmät eroavaisuudet YSE-, KSE- ja RYHT-ehtojen välillä ovat vahingonkorvausmääräyksissä, jotka voivat liittyä joko rakennus- tai takuu-

¹³⁷ Asetelma mukailee Norroksen väitöskirjassa esitettyä ketjuasetelmaa, ks. *Norros* 2007, s. 6–11. Tässä artikkelissa termien tehtävä on yksinkertaistaa sopimusketjujen osapuolten rooleja ja termistö on siksi perusteltu, vaikka kyseisten termien on sanottu soveltuvan rakennusurakkaan huonosti, ks. *Hoppu LM* 2007, s. 931.

¹³⁸ Ks. esim. *Liuksiala* 2004, s. 83–86, *Lehto* 2005b, s. 219–221, ja *Kousa* 2005b, s. 85–107.

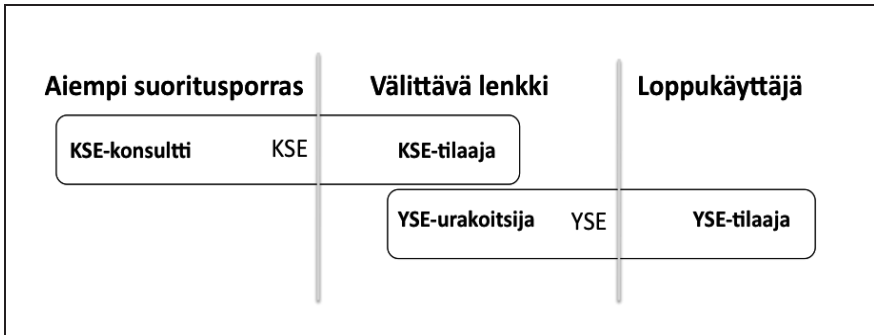
aikaan, jotka voivat realisoitua joko yksinään tai yhdessä muiden sanktioiden kanssa ja joita voidaan vaatia sekä sopimuksen jäädessä voimaan että sen purkautuessa. Sopimusketjujen tarkastelussa keskeistä on huomioida välittävän lenkin ja aiemman suoritusportaan vahingonkorvausvastuun laajuuksien ero. Kun välittävän lenkin vastuu on suurempi kuin aiemman suoritusportaan vastuu, vastuu ei siirry sopimusketjussa virheen alkupe räiselle aiheuttajalle. Tämän lähtökohdan vuoksi seuraavassa käsitellyissä sopimusketjuissa asetelma on se, että kahdessa ensimmäisessä välittävänä lenkinä on YSE-urakoitsija, jonka vahingonkorvausvastuu on suorittajista suurin. Kolmantena käsiteltävä niin sanottu sopimusasetelma muodostuu KSE- ja RYHT-ehtojen välille siten, että aiempänä suoritusportaan on KSE-konsultti ja välittävänä lenkinä RYHT-ostaja. Huomionarvoista tässä sopimusasetelmassa on erityisesti se, että siinä YSE-urakoitsija ei ole edes mukana, mutta jäljempänä esitetyn tavoin vastuu saattaa siirtyä sille tästä huolimatta.

4.2 Sopimusketju: KSE–YSE

Ensimmäiseksi käsiteltävässä sopimusketjussa asetelma on se, että YSE-urakoitsija toimii KSE-tilaajana, jolloin YSE-urakoitsija on välittävä lenkki, siihen sopimussuhteessa oleva KSE-konsultti on aiempi suoritusporras ja loppukäyttäjänä on YSE-tilaaja (kuvio 2). Tavanomainen tilanne, jossa kyseinen sopimusketju toteutuu käytännössä, on KVR-urakka, jossa urakoitsija huolehtii rakennuskohteen toteuttamisesta, siihen liittyvästä kokonaiskoordinoinnista, suunnittelusta ja muista tarvittavista tehtävistä, jotta kohde voidaan ottaa suunniteltuun käyttöön.¹³⁹ KVR-urakassa urakoitsijan vastuulla ovat muun muassa suunnittelusopimukset, jotka ovat tyypillisiä KSE-ehtoisia sopimuksia.¹⁴⁰ Sopimusketjun vastuusetelman kannalta on siten olennaista verrata sitä, miten KSE-ehtojen mukainen konsultin vastuu KSE-tilaajalle eroaa YSE-ehtojen mukaisesta urakoitsijan vastuusta YSE-tilaajalle.

¹³⁹ Ks. KVR-urakasta tarkemmin esim. *Liuksiala* 2004, s. 41 ja 208–212, *Rudanko* 1989, s. 114–116, *Ahokas* 2005, s. 36–37, ja *Oksanen – Laine – Kaskiario* 2010, s. 63–64.

¹⁴⁰ KVR-urakoitsijan välittävän lenkin vastuusta voidaan mainita esimerkkinä tilanne, jossa KVR-urakoitsija on rakentanut suunnitelmien mukaisen rakennuksen ja valmistumisen jälkeen viranomaistarkastuksessa käy ilmi, että arkkitehtikuvat eivät vastaa viranomaismääräyksiä (esimerkiksi poistumistie on liian kapea). Tällöin urakoitsijan vastuulla on korjata rakennus viranomaismääräysten mukaiseksi huolimatta siitä, että korjaustoimenpiteet ja niistä aiheutuneet kustannukset saattavat nousta huomattaviksi. Sen sijaan virheen tehneen arkkitehdin korvausvastuu kattaa vastuunrajoitusten vuoksi ainoastaan murto-osan urakoitsijalle aiheutuneista kustannuksista.



Kuvio 2. YSE-urakoitsija KSE-tilaajana.

Konsultin virhe voi aiemmin esitellyn luokittelun mukaisesti olla joko konkreettinen, kuten esimerkiksi lainvastainen suunnitelma, tai asiantuntija-palveluun sisältyvä, kuten harhaanjohtava neuvo.¹⁴¹ Tällaiset virheet voivat aiheuttaa urakoitsijan konkreettisen rakennusvirheen. Virheen tapahduttua se pyritään ensin tavalla tai toisella korjaamaan, ja sama pätee YSE-urakoitsijan ja YSE-tilaajan välisessä suhteessa. Sen sijaan KSE-ehto mukaisesti konsultti ei voi hyvittää virhettä arvonalennuksella, kuten YSE-urakoitsija voi.¹⁴² Ainakin teoriassa tämä ero voisi johtaa siihen, että virheen seurauksena YSE-tilaaja voisi vaatia urakoitsijan tuottamuksesta riippumatonta arvonalennusta, mutta urakoitsijan oikeuskeinoksi KSE-tilaajana KSE-konsulttia kohtaan jäisi ainoastaan vahingonkorvausmahdollisuus, mikä edellyttää niin tuottamusta kuin vahingon aiheutumisen toteennäyttämistä.¹⁴³ Toisin sanoen YSE-urakoitsijan korvausvastuu YSE-tilaajalle syntyy tällaisessa tilanteessa herkemmin kuin KSE-konsultin vastuu KSE-tilaajalle. Lisäksi konsultin ja urakoitsijan virheiden erona on se, että urakoitsijan suoritusvelvollisuus on usein täsmällisemmin määritelty, minkä vuoksi urakoitsijan virhe voi olla helpommin havaittavissa.¹⁴⁴

¹⁴¹ Se, missä tilanteissa konsultti joutuu eri virheistään tosiasialliseen vastuuseen, riippuu monista seikoista, kuten esimerkiksi näyttökysymyksistä. Ks. konsultin virheen luokittelun haasteista, luku 2.2.

¹⁴² Arvonalennus tulee kyseeseen esimerkiksi hankalasti korjattavissa ulkonäkövirheissä, ja käytännössä niistä sovitaan useimmiten yksimielisesti, ks. *Oksanen – Laine – Kaskiario* 2010, s. 131, ja *Klementjeff-Sarasma* 2005, s. 129. Arvonalennusmääräyksen puuttumista konsultin virheen oikeusseuraamuksena on pohdittu luvussa 3.3, jossa on todettu, että sen käyttökelpoisuus rajoittuu lähinnä pieniin suunnitteluvirheisiin.

¹⁴³ Esimerkkinä rakennusurakan sopimusketjutapauksesta, jossa arvonalennusvaatimuksen tekeminen olisi voinut johtaa toisenlaiseen lopputulokseen, on hovioikeuden ratkaisu (VaaHO 11.5.2006, S 04/1162, lainvoimainen), jossa urakoitsijan vahingonkorvausvaatimus aliurakoitsijaansa kohtaan hylättiin siitä syystä, että urakoitsijalle ei ollut aiheutunut vahinkoa. Ks. tapauksesta tarkemmin, *Saarnilehto OT* 2011/2, s. 16–17.

¹⁴⁴ Ks. *Rudanko* 1989, s. 99.

Suurin eroavaisuus YSE-urakoitsijan ja KSE-konsultin virhevastuun välillä on vahingonkorvausmääräyksissä. Kun lähtökohta on se, että KSE-konsultin vahingonkorvausvelvollisuudesta on käytännössä rajattu välilliset vahingot kokonaan pois ja sen lisäksi jäljelle jäävän vahingon suuruus on rajoitettu palkkion määrään, on ilmiselvää, että konsultin vastuu KSE-tilaajalle ei todennäköisesti kata YSE-urakoitsijan täysimääräistä vahingonkorvausta YSE-tilaajalle. Vahingonkorvauskuilu onkin yksi YSE-urakoitsijan huomioon otettava riski, joka *KVR-urakassa* korostuu myös urakkasopimuksessa: KVR-urakan sopimuslomakkeessa¹⁴⁵ on erityisesti mainittu, että urakoitsijan vastuu siitä, että suunnitelmaratkaisut täyttävät niille sopimusasiakirjoissa määritellyt vaatimukset, ei siirry tilaajalle, vaikka tilaaja hyväksyisi suunnitelmien yleisratkaisun ja laatutason.¹⁴⁶ Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuksien osuus on siten minimoitu.¹⁴⁷ Tämä tarkoittaa, että sen lisäksi, että urakoitsijan omaa mahdollisuutta saada vahingonkorvausta KSE-konsultilta on KSE-ehdoissa huomattavasti rajattu, YSE-tilaajan oikeutta vahingonkorvauksiin urakoitsijalta KVR-urakassa on korostettu.

YSE-urakoitsijan ja KSE-konsultin välinen vahingonkorvauskuilu kasvaa myös silloin, kun urakoitsija on tehnyt sivu-urakan alistussopimuksen, jonka perusteella urakoitsijan vastuu myös muille urakoitsijoille on täysimääräistä.¹⁴⁸ Ainoa tilanne, jossa urakoitsijan asema YSE-ehtojen perusteella ei yksiselitteisesti ole heikompi KSE-ehtoihin verrattuna, on takuu aika, sillä konsultin vastuun voimassaolo takuuajana on kirjattu KSE-ehtoihin, kun taas YSE-ehdoista määräys YSE-urakoitsijan vahingonkorvausvastuusta takuuajana puuttuu.¹⁴⁹

Toimiessaan KSE-tilaajana YSE-urakoitsija joutuu ottamaan huomioon myös ehtojen väliset reklamaatio- ja vaatimuksetekoaikojen eroavaisuudet. KSE-ehtojen mukaan konsultin virheestä on reklamoitava välittömästi ja todistettavasti. Vaatimukset on esitettävä viipymättä ja viimeistään vuoden kuluessa virheen ilmenemisestä ja lopulliset vaatimukset kirjallisesti viimeistään, kun konsultin vastuu aika on päättynyt. YSE-tilaajalle on jätetty selvästi tätä pidempi aika reklamaation ja vaatimusten esittämiselle. Käytännössä tilaajan esittämien vaatimusten ajallisina takarajoina ovat vastaanotto- ja takuutarkastukset aiemmin esitettyjä poikkeuksia lukuun

¹⁴⁵ RT 80278.

¹⁴⁶ KVR-sopimuslomake, kohta 10. Ks. myös *Klementjeff-Sarasma* 2005, s. 129–130.

¹⁴⁷ *Rudanko* 1989, s. 114.

¹⁴⁸ Ks. luvussa 3.2.2 alistetun sivu-urakan vastuusta sanottu.

¹⁴⁹ Aiemmin mainitun tavoin käytännössä YSE-urakoitsijan vahingonkorvaus on kuitenkin täysimääräistä myös takuuajana. Sekin on mahdollista, että konsultin vastuu päättyy ennen takuuajan päättymistä, kun suunnitelmaa ei ole välittömästi toteutettu, ks. KSE 1995: kohta 3.2.5.

ottamatta.¹⁵⁰ Erityisesti siitä syystä, että yksittäistapauksissa vakioehtojen menettelytapamääräyksille saatetaan antaa suurikin painoarvo¹⁵¹, urakoitsijan pitää kiinnittää korostettua huomiota konsultille tehtävien reklamaatioiden viipymättömyyteen sekä vaatimusten yksilöintiin ja oikea-aikaisuuteen tarpeen tullen myös silloin, kun YSE-tilaaja ei ole tehnyt minkäänlaista huomautusta YSE-ehtoiseen sopimukseen perustuen.

Kun konsultin virhe on olennainen ja se on aiheutunut konsultin tuottamuksesta, KSE-tilaaja voi purkaa sopimuksen ja saada korvatuksi kaikki purusta aiheutuneet kohtuulliset lisäkustannukset, jotka aiheutuvat sopimuksen suorittamisesta loppuun. Urakkasopimuksen purkautuessa YSE-tilaajalla puolestaan on oikeus täysimääräiseen vahingonkorvaukseen, jonka kohtuullisuutta ei ole erikseen mainittu. Kuten konsultin vahingonkorvausvastuuta KSE-ehtoisen sopimuksen purkutilanteessa on aiemmin tulkittu, vastuu kattaa vain välittömät kustannukset, joiksi ei todennäköisesti katsottaisi muissa sopimussuhteessa aiheutuneita häiriöitä.¹⁵² Konsulttisopimuksen purkaminen aiheuttaa YSE-urakoitsijalle siten hintariskin, jos myös urakkasopimus joudutaan sen vuoksi purkamaan, ja silloinkin, jos urakkasopimus pysyy KSE-ehtoisen sopimuksen purusta huolimatta voimassa, ellei urakoitsija selviä konsulttisopimuksen purusta ilman urakkasopimukselle aiheutuvia häiriöitä, mikä käytännössä lienee epätodennäköistä. Lähtökohtaisesti tällaisessa sopimusketjussa YSE-urakoitsijan asema välittävänä lenkinä on siten kaikkien sanktioiden suhteen erityisen riskialtis ja vastuu kaikissa tilanteissa konsultin vastuuta laajempi.

4.3 Sopimusketju: RYHT–YSE

Toiseksi käsiteltävä sopimusketju muodostuu RYHT- ja YSE-ehtoisista sopimuksista. Kun YSE-urakoitsija tekee hankintasopimuksen RYHT-ehdoin, muodostuu sopimusketju siten, että urakoitsija on välittävä lenkki, RYHT-myyjä aiempi suoritusporras ja YSE-tilaaja loppukäyttäjä (kuvio 3). Tällainen tilanne syntyy käytännössä esimerkiksi silloin, kun urakoitsija on urakkasopimuksen mukaan vastuussa rakennustavaroiden hankinnasta.¹⁵³ YSE-ehtojen mukaan erilaisten rakennusvälineiden, kuten nostolaitteiden ja telineiden, hankkiminen kuuluu urakoitsijan sivuvelvollisuuksiin. Muiden hankintojen osalta urakoitsija ja tilaaja käytännössä sopivat, kumpi osapuoli

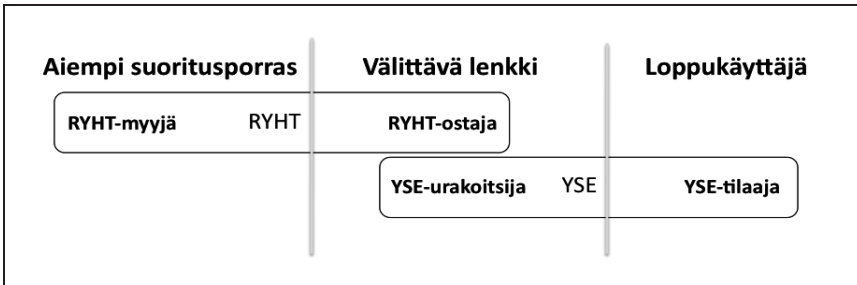
¹⁵⁰ Ks. luku 3.2.1.

¹⁵¹ Ks. esim. YSE-ehtoja käsittelevät ratkaisut KKO 2008:19 ja KKO 21.12.1998/4039.

¹⁵² Ks. *Hemmo* 2005, s. 246.

¹⁵³ Ks. rakennustavaroiden määritelmästä YSE 1998 -ehtojen käsitteistö, s. 3.

niistä vastaa.¹⁵⁴ Olennaista on huomioida, mikä on YSE-urakoitsijan ja RYHT-myyjän vastuun ero. Koska yksittäisten rakennustavarahankintojen arvo on usein murto-osa urakkasopimuksen arvosta ja yhden urakan sisällä tehdään useita yksittäisiä RYHT-sopimuksia, voi RYHT–YSE-sopimusketjua pitää jo lähtökohtaisesti epätasapainoisena.¹⁵⁵



Kuvio 3. YSE-urakoitsija RYHT-ostajana.

RYHT-myyjälle ja YSE-urakoitsijalle säilytetyt oikeusseuraamukset vastaavat suurelta osin toisiaan: virhe pyritään ensisijaisesti oikaisemaan, ja siihen virheen aiheuttajalla on myös oikeus. Takuuaikana RYHT-myyjän vastuu on samanlaista kuin rakennusaikanakin lukuun ottamatta ostajan vastuuta esimerkiksi kohteen kulumisesta. Arvonalennusmahdollisuudesta ei RYHT-ehdoissa ole määräyksiä, mutta aiemmin mainituin tavoin se saattaa olla mahdollista kauppalaain perusteella. On kuitenkin selvää, että RYHT-myyjän hyvittävä arvonalennus rakennustavarasta saattaa olla eri kokoluokkaa kuin moninkertaisesti arvokkaamman urakan arvonalennus. Tästä syystä arvonalennusmahdollisuudella ei ole kovin suurta merkitystä sopimusketjuasetelmassa.

RYHT-myyjän vahingonkorvausvastuuta on rajattu, muttei kuitenkaan yhtä paljon kuin KSE-konsultin vastuuta. RYHT-myyjän korvausta välittömistä vahingoista ei ole rajattu, eivätkä tällaiset vahingot myöskään edellytä tuottamusta. Sen sijaan välillisten vahinkojen ulkopuolelle on jätetty tietyt vahingot, ja korvattavien välillisten vahinkojen suuruus on rajoitettu toimituksen hinnan suuruuteen, joten RYHT-myyjän jäljelle jäävä vahingonkorvausvelvollisuus on huomattavasti suppeampi kuin täysimää-

¹⁵⁴ Ks. esim. YSE 1998: 1.1 §, 2.1 b § ja 8.2 c §, *Oksanen – Laine – Kaskiaro* 2010, s. 80, ja *Lehtonen* 2005, s. 82.

¹⁵⁵ RYHT-ehtojen arvon suuruudesta todettu pätee myös KSE-ehtoiisiin sopimuksiin. KSE-sopimus koskee kuitenkin RYHT-sopimuksia useammin koko hanketta: esimerkiksi suunnittelu- ja valvontasopimuksissa aiheutuneet virheet saattavat vaikuttaa koko hankkeeseen.

räisessä vastuussa olevan YSE-urakoitsijan. Sen lisäksi YSE-urakoitsijan vastuuta kasvattavat mahdolliset alistetut sivu-urakkasuhteet, joiden perusteella urakoitsija on täysimääräisessä vastuussa tilaajan lisäksi myös toisia urakoitsijoita kohtaan. Aiemmin mainituin tavoin RYHT-ehtojen vastuunrajoitus ei rajaa pois vahinkoja, jotka johtuvat toisen sopimussuhteen perusteella maksettavista korvauksista RYHT-myyjän virheen vuoksi. Koska tällaisia vahinkoja pidetään kuitenkin yleensä välillisinä, RYHT-myyjän korvattavaksi tuleviin eriin voi sisältyä YSE-urakoitsijan YSE-tilaajalle tai alistetuille sivu-urakoitsijoille maksettavia korvauksia, mutta kuitenkin ainoastaan RYHT-myyjän toimituksen hinnan suuruuteen asti.¹⁵⁶

Olennaista on huomata myös vastuun kesto takuuajana, joka RYHT-ehtojen mukaisesti on 36 kuukautta *luovutuspäivästä* lukien, kun taas YSE:n mukainen kahden vuoden takuuajaka alkaa urakan *vastaanotosta* tai *käyttöönnotosta*. RYHT-myyjän takuuajasta on sovittava toisin ainakin pysyväksi osaksi jäävien rakennustavaroiden hankintasopimuksissa, sillä YSE-ehdoissa edellytetään urakoitsijan käyttävän rakennustavaroita, joiden takuuajaka on vähintään urakoitsijan takuuajan pituinen.¹⁵⁷

Rakennusurakan luonteelle on ominaista se, että vaikka vastuu tavarantoimituksen mukaisuudesta kuuluu lähtökohtaisesti RYHT-myyjälle, vastuu liittyy läheisesti myös urakan työntuloksen sopimuksen mukaisuuteen, jolloin virheet otetaan huomioon työntuloksen sopimuksen mukaisuutta arvioitaessa.¹⁵⁸ Urakoitsijan velvollisuudesta tarkastaa käyttämänsä rakennustavara määrätäänkin yksityiskohtaisesti sekä YSE- että RYHT-ehdoissa.¹⁵⁹ Tästä syystä YSE-urakoitsijan tarkastusvelvollisuus on kyseessä olevassa sopimusketjussa korostunut. Jos rakennustavarassa ilmenee virhe, joka aiheuttaa urakoitsijan suorituksessa rakennusvirheen, ja urakoitsija joutuu korvausvelvolliseksi YSE-tilaajaan nähden, urakoitsija saattaa sen lisäksi menettää oikeutensa uuteen toimitukseen tai korvauksiin RYHT-myyjältä, jos se ei ole tarkastanut tavaraa RYHT-ehtojen yksityiskohtaisten määräysten mukaisesti ja reklamoinut virheestä kohtuullisessa ajassa. YSE-urakoitsijan on oikeuksiensa säilyttämiseksi pidettävä huoli siitä, että se reklamoi ja esittää vaatimukset RYHT-myyjää kohtaan mahdollisimman aikaisin ja täsmällisesti, jotta sillä säilyy mahdollisuus edes jonkinlaisiin korvauksiin mahdollisen tilaajan myöhemmän korvausvaatimuksen kattamiseksi.

¹⁵⁶ Vaikka yksittäisen RYHT-myyjän toimituksen hinta voi olla korkeakin, kuten esimerkiksi runkotoimituksissa, se on tällaisessakin tilanteessa vain murto-osa YSE-ehtoisen sopimuksen arvosta. Tästä syystä on todennäköistä, että RYHT-myyjän vahingonkorvaus ei kata toiselle YSE-osapuolelle tai sivu-urakoitsijalle maksettavaksi tulevaa vahinkoa.

¹⁵⁷ Ks. YSE 1998: 10.2 § ja käsitteistö, s. 3. Ehtoja on harmonisoitu vastaavasti myös Tanskassa, ks. *Hørlyck* 1993, s. 117–120 ja 292–297.

¹⁵⁸ *Rudanko* 1989, s. 166.

¹⁵⁹ Ks. YSE 1998: 11.3–4 § ja RYHT 2000: kohdat 13.2–13.3.

Siinä tapauksessa, että RYHT-myyjä on syyllistynyt olennaiseen sopimusrikkomukseen, jolloin toimitus- ja hankintasopimuksen purku on mahdollinen, YSE-urakoitsijan asema on RYHT-ehtojen sanamuodon mukaan tulkinnanvarainen: kuten aiemmin on tullut ilmi, ehtojen sanamuoto antaa RYHT-ostajalle oikeuden saada korvaus sopimuksen täyttämättä jättämisestä johtuvista kuluista ja vahingoista kärsityn vahingon määrään asti. Tämä tuskin tarkoittanee kuitenkaan sitä, että RYHT-myyjä voisi joutua korvausvastuuseen YSE-urakoitsijan koko täysimääräisen korvausvastuun määrällä, vaikka se olisikin YSE-urakoitsijan kärsimän vahingon määrä.¹⁶⁰ Tällaisessa tilanteessa merkitystä saattaisi kuitenkin olla esimerkiksi RYHT-ostajan tarkastusvelvollisuuden täyttämiseen liittyvillä seikoilla, joten käytännössä tulkinnan epäselvyydellä ei välttämättä ole suurta käytännön merkitystä. Ehtojen sanamuodon mukaan hankinta- ja toimitussopimuksen purkamisesta RYHT-myyjän maksettavaksi aiheutuva vahingonkorvaus on kuitenkin sanamuodon perusteella myyjän virheestä seuraavaa rajoitettua vahingonkorvausvastuuta laajempi.

Johtopäätöksenä edellä käsiteltyjen sopimusketjujen kokonaisuudesta voidaan tässä vaiheessa todeta, että urakoitsijan riski on viimeksi käsitellyssä RYHT–YSE-sopimusketjussa pienempi kuin aiemmin käsitellyssä KSE–YSE-sopimusketjussa.

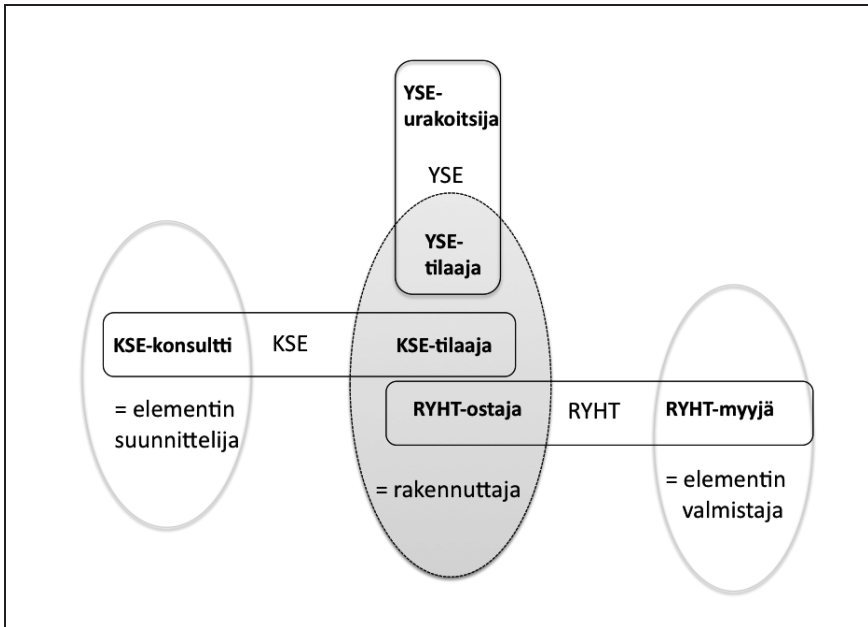
4.4 Sopimusketju: KSE–RYHT

Rakennusalan relevantteihin sopimusketjuihin ei aina välttämättä sisälly YSE-ehtoista sopimusta. Viimeiseksi käsiteltävä sopimusketju poikkeaa kahdesta edeltävästä, sillä siinä ei ole suoraan mukana YSE-osapuolta. Kyse on KSE- ja RYHT-ehtojen välillä syntyvästä sopimuskonstruktiosta, joka ei niinkään ole *sopimusketju* vaan pikemmin kaksi toisiinsa liittyvää mutta erillistä sopimussuhdetta, joissa toinen osapuoli on kuitenkin sama. Täten voidaan puhua *sopimusetelmasta* sopimusketjun sijaan. Käytännössä tällainen sopimusetelma on olemassa esimerkiksi siinä hyvin tyypillisessä tilanteessa, jossa rakennuttaja on sopimussuhteessa suunnittelijaan ja tavarantoimittajaan, jotka eivät ole sopimussuhteessa keskenään¹⁶¹,

¹⁶⁰ Myyjän vahingonkorvauksen täysimääräisyyttä on pohdittu luvussa 3.4. Kuten sopimusvastuussa yleisestikin, korvattavan vahingon määrän arvioinnissa on huomioitava vahinkojen ennakoitavuutta ja adekvaattisuutta painottavat kriteerit, ks. *Hemmo* 1994, s. 124. Vahingon määrää voisi tällaisessa tilanteessa rajoittaa myös vahingonkorvauksen sovittelemahdollisuus, ks. kauppalain osalta tarkemmin, *Routamo – Ramberg* 1995, s. 533–536.

¹⁶¹ Käytännössä asetelma on sama myös tilanteessa, jossa rakennuttajan tilalla YSE-tilaajan roolissa toimii aliurakkasopimuksen tehnyt pääurakoitsija. Toki urakoitsija voi olla sopimussuhteessa tavarantoimittajaan ja konsulttiin myös ilman erillistä aliurakkasuhdetta, mutta tällaisessa tilanteessa ei synny seuraavaksi käsiteltävää ns. sopimusketjun ”ulkopuolisen” urakoitsijan vastuukysymystä.

ja suunnittelijan yhtenä tehtävänä on tavarantoimittajan valmistamien elementtien suunnittelu, jolloin suunnittelijan tekemä virhe voi aiheuttaa rakennuskohteen kannalta virheellisen elementin toimittamisen (kuvio 4). Kyse on siten KSE- ja RYHT-ehtoisten sopimusten liittymisestä toisiinsa, sillä KSE-konsultin sopimusrikkomus vaikuttaa RYHT-myyjän suoritukseen, vaikka kyseisten osapuolten välillä ei ole sopimussuhdetta. Tällöin myöskään rakennuttajan ja tavarantoimittajan välisessä sopimussuhteessa ei ole tapahtunut virhettä, sillä tavarantoimittaja on toiminut sille osoitettujen suunnitelmien mukaisesti.¹⁶² Kiintoisaa tällaisessa sopimusasetelmassa onkin se, kuka voi olla vastuussa tällaisesta virheestä.¹⁶³



Kuvio 4. RYHT-ostaja KSE-tilaajana (sopimusasetelma).

¹⁶² Vastaavantyyppinen mutta pidempi sopimusasetelma olisi kyseessä silloin, jos elementtien suunnittelija toimisikin *urakoitsijan* sopimuskumppanina. Vaikka tällaiseen ketjuun liittyvät omat vastuuta vierittävät seikkansa, sitä ei tässä käsitellä tarkemmin, sillä tällaisessa ketjussa kyse on edellä käsitellyn kahden sopimusketjun yhdistelmästä.

¹⁶³ Suunnittelijan mahdollisen vastuun sopimusketjussa edempänä olevaa eli loppukäyttäjää kohtaan on sanottu olevan epäselvä samoin kuin sen, perustuisivatko tällaiset vaatimukset sopimussuhteeseen vai yleisiin vahingonkorvausoikeudellisiin säännöksiin, ks. *Palmu* 2005b, s. 119. Vastuunottojen välinen pohdinta jää kuitenkin tässä vain yksittäisten mainintojen varaan, ks. vahingonkorvauslakiin perustuvan ja sopimusoikeudellisen korvausvastuun eroista käydystä keskustelusta esim. *Norros* 2007 ja *Hemmo* 1998. Voidaan kuitenkin huomauttaa, että korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä on todettu, että myöskään sopimuskumppanin myöhempi sopimuskumppani ei yleensä voi toteuttaa sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksiaan nojautumalla sopimusvastuusta riippumattomaan vastuuseen, ks. erityisesti KKO 2008:31 ja KKO 2009:92. Näin ollen suunnittelijan vastuu vahingonkorvauslain perusteella lienee käytännössä epätodennäköistä.

Ensisijaisesti vastuun voisi kuvitella kuuluvan virheen tehneelle suunnittelijalle. KSE-ehtojen perusteella KSE-konsultilta edellytetään ammattitaitoa, hyvää teknistä osaamista sekä sopimuksen ja lainsäädännön mukaista suoritusta.¹⁶⁴ Näin teoriassa onkin, mutta sopimusehtojen ja käytännön mahdollistamien syiden vuoksi vastuunkantajan rooli ei aina tule konsultille, vaan muun muassa jäljempänä esitettyjen syiden vuoksi on hyvä pohtia myös muiden osapuolten mahdollista vastuuta ja sen perusteita. Tällaisia vastuun siirtäviä perusteita ovat esimerkiksi eri sopimusehdoissa asetetut asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvoitteet, erilaiset tarkastusvelvollisuudet ja reaaliset mahdollisuudet vahingon kantamiseen.¹⁶⁵

Sopimusosapuolten asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvoitteet liittyvät sopimusoikeudessa laajempaan näkemykseen vahinkojen ennakoitavuudesta yhtenä vastuun rajoitusperusteena. Ennakoitavuusarvioinnin kohdistumisen arviointikriteerinä on perinteisesti ollut niin sanottu ”*piti tietää*”-mittapuu, joka lähtökohtaisesti on objektiivinen, mutta tietyissä tilanteissa yksilöllisille piirteille, kuten ammattitaidolle ja siitä johtuvalle huolellisuusvelvollisuudelle, annetaan korostunut merkitys.¹⁶⁶ Kun nyt käsiteltävässä sopimusasetelmassa verrataan eri sopimusosapuolille vakioehdoissa asetettuja asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvoitteita, huomataan, että KSE-ehtoisessa sopimussuhteessa myös KSE-tilaajalle on asetettu velvollisuuksia, jotka voidaan asettaa tilaajan tiedonantovelvollisuuden yleisnimikkeeseen alle.¹⁶⁷ RYHT-myyjän vastuu perustuu sen sijaan siihen, että myyjän toimittama tuote on *sopimuksen*mukainen, mutta myyjän asiantuntijuuteen ei yleensä voida vedota tilanteessa, jossa ostaja on itsekin asiantuntija.¹⁶⁸ Lisäksi RYHT-ehdoissa on erikseen mainittu, että kumpikin osapuoli on vastuussa toimittamiensa suunnitelmien oikeellisuudesta (kohta 12.2). RYHT-myyjän ja RYHT-ostajana toimivan KSE-tilaajan välisessä suhteessa vastuu ei siten ainakaan asiantuntijuusvelvoitteen perusteella jää myyjän kannettavaksi.

¹⁶⁴ Ks. luku 3.3.

¹⁶⁵ Ks. soveliaan vastuunkantajan käsitteestä esim. *Hemmo* 1994, s. 232–233. Erona *Hemmon* esittämään on kuitenkin se, että käsiteltävässä sopimusasetelmassa valintaa ei tee tuomioistuimien vaan vahingon kärsinyt sopimusosapuoli, jolla on mahdollisuus vaatia korvausta useammalta kuin yhdeltä sopimusosapuoleltaan.

¹⁶⁶ Ks. tarkemmin *Hemmo* 1994, s. 145 ss., erityisesti s. 182–189. Ammattitaidon vaatimuksesta myös *Halila* 1981, s. 66–72.

¹⁶⁷ Tilaaaja on KSE-ehtojen mukaan vastuussa konsultille vahingoista, jotka johtuvat muun muassa tilaajan tekemistä virheistä tai laiminlyönneistä, ja antamistiaan tiedoista sekä sitovista ohjeista ja määräyksistä (kohdat 2.2.1–2). Tiedonantovelvollisuutta pidetään sitä laajempänä ja yksityiskohtaisempana, mitä enemmän tilaus sisältää tavanomaisesta tilauksesta poikkeavia piirteitä. Ks. *Palmu* 2005b, s. 110–111.

¹⁶⁸ Ks. luku 3.4. Myyjällä on kuitenkin tuotevastuulain (694/1990) mukainen vastuu, joka on mainittu myös RYHT 2000 -ehtojen kohdassa 20.1–2. Ks. lain soveltamisalasta lain 1 § ja tuotevastuusta rakennusallalla tarkemmin, esim. *Liuksiala* 2004, s. 253–256.

Sen lisäksi, että asiantuntijuusvelvoitteen perusteella vastuu olisi joko KSE-konsultilla tai KSE-tilaajalla sen perusteella, mistä virhe johtuu, mahdollista on sekin, että virhevastuu kaatuu sopimusasetelman ulkopuolella olevalle urakoitsijalle YSE-ehtoisen urakkasopimuksen perusteella.¹⁶⁹ Tämän mahdollistaa aiemmin mainittu urakoitsijalta edellytetty YSE-ehtojen mukainen asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvollisuus.¹⁷⁰ Käytännössä asetelma oli tämä aiemmin mainitussa hovioikeusratkaisussa, jossa urakoitsijan todettiin olevan täysimääräisessä vastuussa.¹⁷¹ Asiantuntijuus- ja huolellisuusvelvoitteiden perusteella KSE-tilaajalla voi siis olla mahdollisuus kääntyä vaatimuksissaan YSE-urakoitsijan puoleen, mutta olisi kuitenkin oikeudenmukaista, että urakoitsijan vastuu ei voisi ulottua sellaisiin virheisiin, joita sen ei edes ammattitaitonsa puolesta ole ollut mahdollista havaita.¹⁷² Käytännössä kuitenkin lienee niin, että jos esimerkiksi takuuajana rakennuksen betonipinta alkaa lohkeilla, urakoitsijalta vaaditaan sen korjaamista, vaikka virhe olisi alun perin johtunut rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan suunnittelijan virheellisestä elementtisuunnittelusta.¹⁷³ Vastuunkantajaksi joutuvalla urakoitsijalla, joka ei ole suunnittelijan sopimuskumppani, ei olisi käytännössä mahdollisuutta kääntyä suunnittelijan puoleen saadakseen korvausta virheen tosiasialliselta aiheuttajalta.

¹⁶⁹ Lähtökohta on kuitenkin se, että suunnittelijoiden korkean asiantuntemuksen tulisi luoda urakoitsijalle perustellun odotuksen luottaa suunnittelijan toimenpiteiden virheettömyyteen, ks. *Kärkkäinen* 2005, s. 140.

¹⁷⁰ Ks. luku 3.2.1 ja YSE 1998: 1.3 § ja 33 §.

¹⁷¹ Ks. venttiileihin liittyvä tapaus (HelHO 1.12.2000, S 99/1292) luvussa 3.2.1. Tämän-tyyppisiä ratkaisuja voidaan arvostella siltä kannalta, että niissä urakoitsijalla saatetaan olettaa olevan suunnittelijaa suurempi huolellisuusvelvollisuus, vaikka käytännössä suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset ovat urakoitsijoita korkeammat: suunnittelijoilta vaaditaan tiettyä pätevyystasoa, joka määräytyy koulutuksen ja kokemuksen perusteella (rakentamismääräyskokoelman A2-osan 4-kohta). Urakoitsijan puolella pätevyysvaatimus on asetettu vastaavalle työnjohtajalle, ja se on suunnittelijan pätevyyyteen verrattuna alhaisempi (vrt. määräyskokoelman A1-osan 4.1-kohta). Tosin mainitussa hovioikeuden tapauksessa urakoitsija oli *käytännön syistä vastannut toteutussuunnittelusta*, minkä perusteella se oli vastuussa, vaikka venttiilin suunnittelu oli alun perin kuulunut rakennuttajaan sopimussuhteessa olevalle suunnittelijalle, ks. tuomion s. 17. Vrt. *Kärkkäinen* 2005, s. 90, jossa on todettu, ettei urakoitsija ole suunnittelun vaan toteutuksen asiantuntija.

¹⁷² Ks. esim. *Hemmo* 1998, s. 189. Virheitä, joiden vahinkoseuraamuksia urakoitsija ei ole mitenkään voinut ennakoita tavallista paremmin ja joiden vahinkoriskeistä sillä ei ole myöskään ollut tosiasiallisia tietoja, saattaisivat olla esimerkiksi betonielementtien betonin puutteelliset rasitusluokat, kuten esimerkiksi pakkasenkestävyys, ks. esim. *Iso-Mustajärvi* 2006, s. 176.

¹⁷³ Tällainen virhe voisi johtua esimerkiksi siitä, että suunnittelija olisi unohtanut tehdä suunnitelmaan rasitusluokamerkinnän. Eri vakioehtojen huolellisuusvelvoitteiden perusteella näyttäisi siis siltä, että RYHT-myyjä ei voisi joutua tällaisessa tilanteessa vastuuseen edes silloin, vaikka se olisi tiennyt, että elementti sijoitetaan ulkotiloihin.

Toinen seikka, jonka perusteella vastuu KSE-konsultin roolissa olevan suunnittelijan virheestä voisi siirtyä jollekin toiselle osapuolelle, on eri osapuolten tarkastusvelvollisuus. Eri sopimusehdoissa asetettuja tarkastusvelvoitteita on käsitelty tässä artikkelissa aiemmin. Yleisesti tarkastusvelvollisuus voi tulla kyseeseen kahdessa eri vaiheessa: sopimusta valmisteltaessa ennakkotarkastuksena ja suorituksen vastaanoton yhteydessä jälkitarkastuksena, jos se on suorituksen laatuun nähden mahdollista.¹⁷⁴ Kyseisen sopimusasetelman sisällä olevista osapuolista RYHT-ostajalle on asetettu yksityiskohtaisia tarkastusvelvollisuuksia.¹⁷⁵ KSE-tilaajalle ei ole asetettu nimenomaista velvollisuutta tarkastaa konsultin suoritusta, mutta sille on annettu siihen oikeus (kohta 2.1.3). RYHT-ostajan tarkastusvelvollisuuden yksityiskohtaisuus voisi puoltaa sitä, että suunniteluohjeet antanut rakennuttaja, joka toimii tässä siis sekä KSE-tilaajana että RYHT-ostajana, olisi vastuussa virheestä tarkastuksen laiminlyönnin perusteella. Huomionarvoista asetelmassa on kuitenkin se, että myös YSE-urakoitsijalla on tarkastusvelvollisuus, jolle asetetaan YSE-ehdoissa yksityiskohtaisia menettelytapoja. Urakoitsijan tarkastusvelvollisuus voikin olla myös YSE-ehtojen ulkopuolisessa sopimusasetelmassa merkityksellinen: vaikka tarvikkeiden käytöstä päättävältä suunnittelijalta edellytetään ammattiinsa kuuluvaa pätevyyttä, johon urakoitsijan on voitava luottaa, on mahdollista, että tarvikkeiden valinnan ja soveltuvuuden katsotaan olevan niin lähellä urakoitsijan kompetenssia ja ydinaluetta, että vastuu YSE 33 §:n huomautusentekovelvollisuuden perusteella siirtyykin sille.¹⁷⁶ Urakoitsijan tarkastusvelvollisuus ulottuisi tältä osin siten myös mahdollisiin elementtisuunnittelun ja -toimituksen välisiin häiriöihin muodollisista sopimussuhteista huolimatta.

Kolmantena perusteena sille, miksi alkuperäisen virheen aiheuttanut suunnittelija saattaa välttää virhevastuunsa, ovat reaaliset seikat: jos rakennuttaja on kärsinyt vahinkoa, jonka se haluaa saada korvatuksi mahdollisimman kattavasti, voi rakennuttajalla jo pelkästään käytännön syistä olla intressi vaatia virheen korjaamista siltä, jolla on kaikista parhaat mahdollisuudet korjata se ja jonka virhevastuu on kaikista laajin. Käytännössä nämä molemmat edellytykset pätevät urakoitsijaan ainakin silloin, kun kyse on suuresta rakennushankkeesta, joissa urakoitsijana toimivat useimmiten suuret rakennusliikkeet. Sen sijaan suunnittelutoimistot ovat usein urakoitsijoita pienempiä. Kuten aiemmin on tullut ilmi, KSE-konsultina toimivan suunnittelijan virhevastuu on lisäksi selvästi YSE-urakoitsijan vastuuta suppeampi, joten käytännössä vahingonkorvausten vaatiminen

¹⁷⁴ *Hemmo* 2005, s. 209.

¹⁷⁵ Ks. luku 3.4.

¹⁷⁶ *Kärkkäinen* 2005, s. 137.

suunnittelijalta voi olla jo lähtökohtaisesti rakennuttajan näkökulmasta poissuljettu vaihtoehto.

Vaikka sopimusasetelmaa on käsitelty edellä esimerkkiasetelman avulla, voidaan siitä kuitenkin tehdä sellainen yleispätevä päätelmä, että käytännön realiteettien lisäksi kokonaisuuteen liittyvien vakioehtojen eroavaisuuksilla on merkitystä. Edellä mainitut perusteet osoittavat, että myös viimeiseksi käsiteltävässä sopimusasetelmassa, joka lähtökohtaisesti on ainoastaan RYHT- ja KSE-sopimusosapuolten muodostama, virhevastuu kuitenkin siirtyy sinne, missä vastuu on kaikista laajin. Tämä tarkoittaa artikkelissa käsiteltävien rakennusalan vakioehdoissa YSE-ehdoisen urakkasopimuksen asiantuntijavastuussa olevaa urakoitsijaa. Merkityksellistä on myös se, että kun eri sopimukseen liittyvät sopimusriidat on käytävä erikseen ja kukin omalla forumillaan, eikä niillä näissä prosesseissa ole liityntää toisiinsa, saattavat myös nämä seikat osaltaan voimistaa vahingonkäräjän pyrkimystä kohdistaa mahdollisimman paljon vaateita yhdelle vastaajalle.¹⁷⁷

4.5 Eri osapuolten yhteisvastuu

Edellä on eritelty erilaisia rakennusalan sopimusketjuja ja ketjujen eri osapuolille vakiosopimusehtojen erojen vuoksi aiheutuvia vastuuriiskejä. Viimeisessä aluvuossa pohditaan lyhyesti kysymystä siitä, voiko rakennushankkeen eri sopimusosapuolten välille syntyä yhteisvastuu jostakin hankkeesta tapahtuneesta virheestä. Kuten sopimusketjuesimerkeistä on käynyt ilmi, rakennushankkeen virheet voivat johtua monen eri osapuolen laiminlyönneistä ja eri sopimussuhteissa tapahtuneista sopimusrikkomuksista. Kysymykseen yhteisvastuusta ei vakiosopimusehdoissa oteta kantaa; siihen voidaan hakea vastausta sopimusoikeuden yleisten oppien avulla.

Sopimusoikeudessa lähtökohtana on se, että jokainen vastaa vain omasta suorituksestaan, ellei suoritusta ole erikseen sovittu suoritettavan yhdessä.¹⁷⁸ Sopimuksenulkoisen vastuun osalta vahingonaiheuttajien yhteisvastuusta on oma säännöksensä vahingonkorvauslaissa, jonka 6 luvun 2 §:n mukaan vahingon ollessa kahden tai useamman aiheuttama tai heidän muuten ollessa velvolliset korvaamaan saman vahingon he vastaavat siitä yhteisvastuullisesti. Lain 1 §:n soveltamisalasäännöksen mukaisesti laki ei kuitenkaan koske sopimukseen perustuvaa vastuuta, josta tässä tutkimusasetelmassa on kyse. Myöskään velkakirjalain 2 §:n solidaarisen vastuun säännöstä ei

¹⁷⁷ Sopimusketjujen erillisten oikeudenkäyntien aiheuttamia kustannuksia on pidetty myös yhtenä kaksiasianosaissuhteen ylittävää vastuuta puoltavana argumenttina, ks. tarkemmin *Norros* 2007, s. 161–165.

¹⁷⁸ *Esim. Halila* 2011, s. 2.

sovelleta suoraan muihin sopimussuhteisiin kuin niihin, joista on annettu velkakirja.¹⁷⁹ Säännöstä ei voitane soveltaa myöskään analogisesti erillisiin sopimuksiin, joissa ei ole kyse velkakirjaan perustuvista velvoitteista eikä yhteisvastuusta ole erikseen sovittu.¹⁸⁰

Rakennushankkeen eri osapuolten yhteisvastuuseen ei juuri ole otettu kantaa oikeuskirjallisuudessa, eikä siitä ole kirjoittajan tietojen mukaan annettu korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua.¹⁸¹ Oikeuskäytännössä yhteisvastuu on sinänsä katsottu mahdolliseksi, mutta ratkaisujen suppeat perustelut eivät tuo *yhteisvastuun perustetta* koskevaan keskusteluun sanottavaa lisäarvoa.¹⁸² Oikeuskäytännössä yhteisvastuu on hyväksytty sekä vahingonkorvauslain mukaisen vastuun ja sopimusvastuun että kahteen erilliseen sopimukseen perustuvan vastuun välillä. Kyseisissä tilanteissa syntyvän yhteisvastuun perusteen selvittäminen kaipaaisi kuitenkin nimenomaisesti tätä kysymystä koskevaa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua.

Oikeudenkäynneissä annetuissa julkisissa asiantuntijalausunnoissa yhteisvastuusta on esitetty kahdensuuntaisia näkemyksiä.¹⁸³ Yhdessä lausunnossa yhteisvastuuta puoltavaksi perusteluksi on esitetty se, että sopimusperusteista vastuuta koskevien oikeuskirjallisuuden kannanottojen ollessa niukat ei ole perusteita, joiden vuoksi korvausvastuuta olisi sopimussuhteessa arvioitava vahingonkorvauslaissa omaksuttuun verrattuna eri tavoin.¹⁸⁴ Siitäkin huolimatta, että sopimus- ja deliktivastuun tosiasiallisten soveltamisalojen tarkoituksenmukaisuus ja rajat ovat oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä keskustelua herättänyt aihe¹⁸⁵, tällaista perustelua ei toisen lausunnon perusteella voida pitää hyväksyttävänä siitä syystä, että lain soveltumattomuus sopimussuhteisiin on nimenomaisesti todettu. Vahingon-

¹⁷⁹ Ks. *Hakulinen* 1965, s. 23 ja 41.

¹⁸⁰ Vrt. esim. *Norros* 2012 s. 212.

¹⁸¹ *Norros* 2012 on todennut korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2008:62 ilmentävän tulkintaa, jonka mukaan velallisten yhteisvastuu ei edellyttäisi sitä, että kaikilla velallisilla olisi sama velvoitteen perusta, ks. mts. 205. Kyseinen ratkaisu koski katon romahtamisen aiheuttamia vahinkoja ja sitä, kuka oli romahduksesta vastuussa. Korkeimman oikeuden ratkaistavana oleva kysymys koski kuitenkin julkisyhteisön korvausvastuuta, eikä siinä otettu kantaa yhteisvastuuseen sinänsä. On siten epävarmaa, voidaanko kyseisen ratkaisun perusteluista johtaa oikeusohje, joka koskee nimenomaisesti yhteisvastuuta.

¹⁸² Edellä mainitun korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2008:62 lisäksi esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisuissa HelHO 11.8.2010, S 09/788 ja HelHO 29.6.2011, S 10/95 (lainvoimaisia) urakoitsija ja valvoja on tuomittu yhteisvastuuseen. Ratkaisuissa ei kuitenkaan perustella kyseisissä tilanteissa syntyneen yhteisvastuun juridista perustetta sillä tavoin, että ratkaisut osoittaisivat yhteisvastuun yleisen hyväksyttävyyden.

¹⁸³ Ks. *Hoppu* 1997 ja *Halila* 2011. Ks. myös alistamisehtojen osalta *Hoppu* 1972, s. 91–93.

¹⁸⁴ *Hoppu* 1997, s. 8.

¹⁸⁵ Ks. esim. *Norros* 2007, s. 133–136, joka käsittelee vastuunormistojen suhdetta sopimusketjujen kontekstissa. Ks. myös KKO 2009:92 erityisesti perustelujen kohdat 7–11.

korvauslain soveltaminen johtaisi tällaisessa tilanteessa sopimusvastuun laajentumiseen siitä, mihin sopimusvapauden nimissä on sitouduttu, mikä ei voi olla pykälän tarkoitus.¹⁸⁶

Toinen yhteisvastuun puolesta asiantuntijalausunnossa esitetty argumentti liittyy vahingonkorvauksen edellytyksenä olevaan syy-yhteyteen. Sen mukaan yhteisvastuun kannalta merkityksellistä olisi se, voiko jokainen osapuoli estää toimillaan vahingon syntymisen, ja jos voi, huomiota tulee kiinnittää siihen, kohdistuuko vahinkoa aiheuttanut toiminta koko vahinkoon. Tällöin ei olisi lausunnon antajan mukaan osoitettavissa, miltä osin vahinko johtuu kenenkin toimista.¹⁸⁷ Tätä näkemystä vastaan voitaneen kuitenkin huomauttaa, että siitä, olisiko joku voinut *estää* vahingon, ei voida suoraan päätellä, miltä osin vahinko on *seurausta* kyseisen osapuolen laiminlyönnistä. Laiminlyönnin vaikutusten arviointi on sen sijaan tehtävä näytön perusteella.

Yhteisvastuuta vastaan voidaan esittää lisäksi se, että rakennushankkeiden eri osapuolilla on tyypillisesti omat erilliset sopimuksensa, ja kullakin osapuolella on siten toisistaan riippumattomat sopimukseen perustuvat velvoitteensa. Asiantuntijalausunnossa todetaan, että näiden velvoitteiden osalta on todistelun ja ratkaisupakon vuoksi voitava selvittää se, mikä osapuoli on kunkin vahingon aiheuttanut.¹⁸⁸

Yhteisvastuuta vastaan esitetyssä lausunnossa on tultu johtopäätökseen, jonka mukaan rakennushankkeessa mukana olevien osapuolten yhteisvastuu ei näyttäisi perustellulta ainakaan silloin, kun kyse on eri sopimusten osapuolten erilaisten sopimusvelvoitteiden laiminlyönneistä.¹⁸⁹ Voidaan kuitenkin kysyä, jättääkö tämä tulkinta aukon siltä osin, kuin sopimusten velvoitteet ovat päällekkäisiä. Tietyiltä osin päällekkäiset vastuut saattaisivat olla mahdollisia esimerkiksi luvussa 4.4 käsitellyissä sopimusasetelmatilanteissa, joissa sopimusrikkomuksen voitaisiin näyttää aiheutuneen RYHT-ostajan ja YSE-urakoitsijan tarkastusvelvollisuuden tai KSE-konsultin ja YSE-urakoitsijan asiantuntijuuteen perustuvan huolellisuusvelvoitteen laiminlyönneistä. Jos yhteisvastuun katsottaisiin soveltuvan tällaisessa tilanteessa, epäselvää olisi kuitenkin se, tulisiko yhteisvastuu sovellettavaksi vain murto-osaan ratkaistavana olevasta vastuukysymyksestä.

¹⁸⁶ Halila 2011, s. 4.

¹⁸⁷ Hoppu 1997, s. 11.

¹⁸⁸ Halila 2011, s. 7.

¹⁸⁹ Halila 2011, s. 7–9.

5 YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT

Artikkelissa on tarkasteltu rakennusalan vakioehtojen suorittajaosapuolten virhevastuuta ja ehtojen välisten erojen vaikutuksia erilaisissa sopimusketjuissa. Tarkastelu on keskittynyt urakoitsijan vastuuseen, joka vakioehtojen mukaan on laajin ja voi siten synnyttää sopimusketjuissa urakoitsijalle maksajan roolin. Artikkelin rajauksen vuoksi tutkimus kohdistuu vain tiettyihin sopimusrikkomuksiin, mikä on ohjannut myös niitä valintoja, mitä yksittäisiä ehtoja on käsiteltäessä otettu huomioon. Esimerkiksi YSE-urakoitsijan, KSE-konsultin tai RYHT-myyjän viivästymisen mukaan ottaminen olisi tehnyt sopimusketjuista erinäköisiä ja tuonut niihin lisää tosielämässä esiintyviä variaatioita.

Artikkelissa on käsitelty kolmea erilaista sopimusketjua. Kaksi ensimmäistä ketjua muodostuvat siten, että niissä välittävän lenkin roolissa on YSE-urakoitsija ja aiempiana suoritusportaana eli alkuperäisen virheen aiheuttajana joko KSE-konsultti tai RYHT-myyjä. Todennäköisesti juuri näiden ketjujen osalta vastuun siirtymistä ja riskien ennakoimista pohditaan eniten myös käytännön rakennusurakoissa. Kolmanneksi käsiteltävässä ketjussa asetelma on erilainen: siinä kyse on KSE- ja RYHT-ehtoisten sopimusten muodostamasta sopimusasetelmasta, jossa välittävän lenkin riski saattaa tietyissä tilanteissa olla siirrettävissä sopimusasetelmaan nähden ulkopuoliselle YSE-urakoitsijalle.

Ehtojen tarkastelun perusteella tehtävä keskeisin havainto on YSE-urakoitsijan riskialtis asema sekä osana erilaisia sopimusketjuja että niiden ulkopuolella. Tällainen asema johtuu ennen kaikkea YSE- ja alistussopimusehdoissa asetetusta urakoitsijan täysimääräisestä vahingonkorvausvastuusta, urakoitsijan erilaisista tarkastus- ja huomautuksentekovelvollisuuksista sekä tosielämän realiteeteista eli lähinnä siitä, että urakoitsijayritykset ovat usein KSE-konsultti- tai RYHT-myyjäyrityksiä suurempia ja vakavaraisempia toimijoita, joilla on vahingon korvaamiseen tosiasiallinen mahdollisuus.

Artikkelin lopussa on pohdittu rakennusurakan eri sopimusosapuolten mahdollisuutta joutua vastaamaan virheestä yhteisvastuullisesti ilman, että osapuolet olisivat siihen erikseen sitoutuneet. Kysymys yhteisvastuusta jää kuitenkin vaille lopullista vastausta ainakin siihen asti, kunnes siihen otetaan laajemmin kantaa oikeuskirjallisuudessa tai oikeuskäytännössä.

LÄHTEET

Kirjallisuus ja artikkelit

- Aarnio, Aulis*: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsinki, 2011.
- Ahokas, Inka-Liisa*: Tilaaajan velvollisuudet. Teoksessa (Ahokas – Klementjeff-Sarasma – Larsén – Lehtonen): Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Neljäs, uusittu painos, s. 94–104. Espoo, 2005.
- Bärlund, Johan*: Reklamation i konsumentavtal. Helsinki, 2002.
- Erma, Reino*: Urakoitsijan suoritusvirheen vaikutuksista sopimussuhteeseen rakennusurakassa. Teoksessa (Erma – Hoppu): Vahingonkorvauksesta ja sopimusvastuusta rakennusurakassa, s. 113–138. Helsinki, 1976.
- Eskelinen, Krista*: Yleisten sopimusehtojen sitovuus kauppatapana – oikeudellinen epävarmuus. Oikeustieto 2008/1, s. 10–14.
- Haapio, Helena*: Sopimuslukutaidon ABC: Sopimuksen näkyvä ja näkymätön osa. Teoksessa (Haapio – Sipilä – Kousa – Palmu – Koskelainen – Nystén-Haarala – Lehto – Pohjonen – Salmi-Tolonen – Koivu – Leskinen): Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa, s. 25–48. Helsinki, 2005b.
- Hakulinen, Y. J.*: Velkakirjalaki siihen liittyvine lakeineen. Toinen täydennetty painos. Porvoo, 1965.
- Halila, Heikki*: Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa. Helsinki, 1981.
- Halila, Heikki*: Oikeudellinen asiantuntijalausunto Helsingin käräjäoikeudessa käsitellyssä asiassa, 28.10.2011.
- Hellner, Jan*: Linked contracts. Teoksessa (Goode – Cranston): Making Commercial Law. Essays in Honour of Roy Goode, p. 167–189. Oxford, 1997.
- Hellner, Jan – Hager, Richard – Persson Annina H.*: Speciell avtalsrätt II. Kontraktsträtt, 1 häftet. Särskilda avtal. Fjärde upplaga. Stockholm, 2005.
- Hemmo, Mika*: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteessa. Helsinki, 1994.
- Hemmo, Mika*: Sopimus ja delikti. Tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Helsinki, 1998.
- Hemmo, Mika*: Sopimussoikeus II. Toinen, uudistettu painos. Helsinki, 2003.
- Hemmo, Mika*: Sopimussoikeus III. Helsinki, 2005.
- Hemmo, Mika*: Sopimussoikeus I. Toinen, uudistettu painos. Helsinki, 2007.
- Hemmo, Mika – Hoppu, Kari*: Sopimussoikeus. Päivitettävä Asiantuntija-sarja. Helsinki, 2012 (viimeisin päivitys).
- Hoppu, Esko*: Alistamisesta rakennusurakassa. Sivu-urakoiden alistamista pääurakkaan koskeva oikeudellinen tutkimus. Helsinki, 1972.
- Hoppu, Esko*: Virallisen vastaväittäjän lausunto Juha Laineen väitöskirjasta Rakennusvirheistä. LM 1993, s. 651–656.
- Hoppu, Esko*: Oikeudellinen asiantuntijalausunto Vantaan käräjäoikeudessa käsitellyssä asiassa, 8.7.1997.
- Hoppu, Kari*: Virallisen vastaväittäjän lausunto Olli Norroksen väitöskirjasta Vastuu sopimusketjussa. LM 2007, s. 928–935.

- Hørlyck, Erik*: Enterprise og licitation. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed og Licitationsloven med kommentarer. Fjerde udgave. København, 1993.
- Iso-Mustajärvi, Pertti*: RTEK-3140 Betoniteknikka. Tampere, 2006.
- Klementjeff-Sarasma, Pia*: Sopijapuolten vastuu ja Sivu-urakan alistaminen. Teoksessa (Ahokas – Klementjeff-Sarasma – Larsén – Lehtonen): Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Neljäs, uusittu painos, s. 112–176 ja 257–272. Espoo, 2005.
- Kolehmainen, Esa*: Säänteelkö rakennushankkeen konsultin asemaa kauppaakaan 18 luku? Teoksessa Business Law Forum 2004, s. 193–227. Helsinki, 2004.
- Koskela, Timo*: Pääsuunnittelijan sopimusvastuu: käytännön käsikirja. Helsinki, 2004.
- Kousa, Marjaana*: Häiriötilanteiden, muutosten ja reklamaatioiden hallinta. Teoksessa (Haapio – Sipilä – Kousa – Palmu – Koskelainen – Nystén-Haarala – Lehto – Pohjonen – Salmi-Tolonen – Koivu – Leskinen): Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa, s. 85–107. Helsinki, 2005b.
- Kärkkäinen, Martti*: Rakennusurakoitsijan YSE 33 §:n mukainen selonottovelvollisuus. Helsinki, 2005.
- Laine, Juha*: Rakennusvirheistä. Helsinki, 1993.
- Laine, Juha*: Oikeustapauksia – kommentteja (KKO 2003:26). LM 2003, s. 1028–1041.
- Lehto, Jukka*: Sopimuksen näkymätön osa suoritushäiriötilanteiden arvioinnissa ja hallinnassa. Teoksessa (Haapio – Sipilä – Kousa – Palmu – Koskelainen – Nystén-Haarala – Lehto – Pohjonen – Salmi-Tolonen – Koivu – Leskinen): Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa, s. 190–228. Helsinki, 2005b.
- Lehtonen, Roger*: Urakan sisältö ja laajuus. Teoksessa (Ahokas – Klementjeff-Sarasma – Larsén – Lehtonen): Urakoitsijan YSE-opas. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Neljäs, uusittu painos, s. 80–93. Espoo, 2005.
- Liuksiala, Aaro*: Rakennussopimukset: käytännön käsikirja. Kuudes, uusittu laitos. Helsinki, 2004.
- Liuksiala, Aaro*: Viivästyssakon ja viivästystä koskevan vahingonkorvauksen välisestä suhteesta rakennusurakassa – oikaisuja Ari Saarnilehdon kirjoitukseen. DL 2009, s. 851–860.
- Norros, Olli*: Vastuu sopimusketjussa. Vantaa, 2007.
- Norros, Olli*: Vahingonkorvaus asiantuntijapalveluissa. LM 2008, s. 637–643.
- Norros, Olli*: Velvoiteoikeus. Helsinki, 2012.
- Oksanen, Antero – Laine, Ville – Kaskiaro, Kim*: Urakkasopimukset. Helsinki, 2010.
- Palmu, Brita*: Suunnittelutoimiston vastuu ja sopimusten hallinta. Teoksessa (Haapio – Sipilä – Kousa – Palmu – Koskelainen – Nystén-Haarala – Lehto – Pohjonen – Salmi-Tolonen – Koivu – Leskinen): Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa, s. 108–126. Helsinki, 2005b.
- Peltonen, Tommi – Kiiras, Juhani*: Projektinjohtorakentamisen kehittäminen, docutech-painos. Helsinki, 2008.
- Pistemaa, Jouko*: Vahingonkorvausvastuu sopimussuhteessa. Oikeustieto 2001/4, s. 11–12.
- Routamo, Eero*: Vastaavuusteoria – viisaallekin kivinen? LM 1980, s. 933–937.
- Routamo, Eero – Ramberg, Jan*: Kauppalain kommentaari. Helsinki, 1997.
- Rudanko, Matti*: Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa. Helsinki, 1989.

Saarnilehto, Ari: Kommentoituja oikeustapauksia korkeimmasta oikeudesta – oikeustoimen tulkinta. *Oikeustieto* 2003/3, s. 3–4.

Saarnilehto, Ari: Viivästysvastuun rajoitus rakennusurakan YSE 1998 -ehtojen mukaan. *DL* 2009, s. 523–539.

Saarnilehto, Ari: Urakkasopimuksen rikkomisen arviointi. *Oikeustieto* 2011/2, s. 16–17.

Sandvik, Tore: *Enterprenørrisiko*. Oslo, 1966.

Sipilä, Ritva: Vastuutilanteiden ja suunnitelmamuutosten hallinta. Teoksessa (Haapio – Sipilä – Kousa – Palmu – Koskelainen – Nystén-Haarala – Lehto – Pohjonen – Salmi-Tolonen – Koivu – Leskinen): *Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa*, s. 49–84. Helsinki, 2005b.

Takki, Tapio: *Konsulttisopimus*. Helsinki, 1988.

Virtanen, Jenny: Rakennuskonsultin vastuusta. *Oikeustieto* 2006/1, s. 19–22.

Wilhelmsson, Thomas – Sevón, Leif – Koskelo, Pauliine: *Kauppalaian pääkohdat*. Viides, uudistettu painos. Helsinki, 2006.

Ämmälä, Tuula: Kauppaa koskevista reklamaatioista. Teoksessa (toim. Tammi-Salminen) *Omistus, sopimus, vaihdanta: juhla*kirja Leena Kartiolle, s. 261–280. Turku, 2004.

Virallislähde

HE 93/1986 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kauppalaiksi.

Yleiset sopimusehdot ja sopimuslomakkeet

RT 13-10574: Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 1995.

RT 16-10660: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998.

RT 17-10721: Rakennustuotteiden yleiset hankinta- ja toimitusehdot RYHT 2000.

RT 80271: Sivu-urakan alistamissopimus.

RT 80278: KVR-urakkasopimus.

Verkkolähde

Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry. – [Http://www.skolry.fi](http://www.skolry.fi).

OIKEUSTAPAUKSET

KKO 1980 II 23

KKO 1983 II 33

KKO 1985 II 51

KKO 1989:71

KKO 1991:153

KKO 1992:178

KKO 1993:130

KKO 1995:81

KKO 21.12.1998/4039

KKO 2001:14

KKO 2001:77

KKO 2003:26

KKO 2006:56

KKO 2007:5

KKO 2007:41

KKO 2008:19

KKO 2008:31

KKO 2008:62

KKO 2009:89

KKO 2009:92

KKO 2012:101

HelHO 1.12.2000, S 99/1292

HelHO 16.12.2004, S 02/49

HelHO 11.8.2010, S 09/788

HelHO 29.6.2011, S 10/95

RovHO 31.12.2002, S 01/497

TurHO 29.1.1993, S 91/789

VaaHO 11.5.2006, S 04/1162

LIABILITY FOR DEFECTS AND THE RISKS IN THE CONTRACTUAL CHAINS IN CONSTRUCTION-RELATED CONTRACTS

The present article examines the liability for defects stipulated in general terms and conditions used in construction-related contracts. The article also discusses how the differences in liability clauses affect the different contractual chains commonly used in building projects. The three sets of general terms and conditions discussed herein are the *General Conditions for Building Contracts* (YSE 1998), the *General Conditions for Consulting* (KSE 1995) and the *General Procurement and Delivery Terms for Construction Products* (RYHT 2000).

In the mentioned three general terms and conditions there are some considerable differences between the liabilities of the contractor of the YSE 1995, the consultant of the KSE 1995 and the seller of the RYHT 2000. A defect in a contractual party's performance in a contractual chain can result in the liability of the so-called "middle link" instead of the source of the defect. The most essential differences in the liability clauses relate to the contents of the liability, the scope of the limitation of liability and the specificity of the reclamation rules.

The article represents three different contractual chains. In two of them, the contractor of the YSE 1998 contract is subject to the high-risk "middle link" role whereas in one of the chains there are only the KSE 1995 and the RYHT 2000 parties involved. However, an interesting observation can be made in this arrangement since the contractor of the YSE 1998 contract can be drawn into the picture even without being part of the chain.

The article establishes that the highest risk interrelates with the lowest limitations of liability, contained in the YSE 1998 contracts. The requirement to act diligently and professionally, the obligation of inspection and the actual ability to bear the responsibility further increase the YSE-contractor's liability.

The article also addresses whether different parties to different contracts could be held jointly liable for damage without a particular contractual or legislative provision. The expert opinions given on this topic are contrary: they either support or oppose the possibility of joint liability. Therefore, the question remains unanswered until the issue is resolved in the legal literature or through the court praxis.

The question of delay is excluded from this study due to the multidimensionality of the topic as such, even though it is evident that in practice the conflicts in building projects involve all kinds of interferences.