

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 183

Matti Rudanko

RAKENNUTTAJAN MYÖTÄVAIKUTUS- HÄIRIÖISTÄ RAKENNUSURAKASSA

Mit deutscher Zusammenfassung

**SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA**

A-sarja N:o 183

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 183

MATTI RUDANKO

RAKENNUTTAJAN
MYÖTÄVAIKUTUS-
HÄIRIÖISTÄ
RAKENNUSURAKASSA

MIT DEUTSCHER ZUSAMMENFASSUNG

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

RAKENNUTTAJAN MYÖTÄVAIKUTUSHÄIRIÖISTÄ RAKENNUSURAKASSA

KIRJOITTANUT

MATTI RUDANKO

OIKEUSTIETEEN LISENSIAATTI, VARATUOMARI

Yliopistollinen väitöskirja, joka Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella esitetään julkisesti tarkastettavaksi Porthanian luentosalissa III lauantaina syyskuun 30 päivänä 1989 kello 10.

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1989 Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-855-111-1 Nid.
ISBN 951-855-112-X Sid.
ISSN 0356-7206 (painettu)

ISBN 978-951-855-650-6 (PDF)
ISSN 2814-8053 (verkkojulkaisu)

ESIPUHE

Oikeustieteellinen väitöskirja vaatii yleensä suhteellisen suuren osan tekijänsä elämäntyöstä. Tähän piirteeseen liittyy monia ongelmia, jotka tutkija joutuu kohtaamaan jokapäiväisessä elämässään työssä ja sen ulkopuolella. Jos näistä käytännöllisistä ongelmista selviää, riittää työn erikoislaadusta johtuvia kysymyksiä silti useille periaatteellisemmille tasoille, kuten keskustelu eri tieteenalojen suhteettoman korkeasta keskimääräisestä väittelyiästä osoittaa. Tähän liittyville perusongelmille voidaan antaa myös eettinen formulointi. Tällöin yksi keskeisistä kysymyksenasetteluista koskee epäilemättä yksittäisten tutkijoiden ja erilaisten puitejärjestelmien vastuuta voimavarojen oikeasta kohdentamisesta.

Vastuukysymys näyttää tulevan yhä polttavammaksi, kun tietoisuus ole-massaolomme perusteita uhkaavista maailmanlaajuisista ongelmista syvenee. Tuntuu, että tällaisessa tilanteessa olisi erityisen tarkkaan mietittävä, mihin työpanoksensa suuntaa. Eri alojen tutkimustyö näyttää tosin olevan avainasemassa, ehkä enää ainoana oljenkortena eteenpäin pyrittäessä, joten tämän suunnan valinneille leiviskän käytön legitimointi voi vaikuttaa tavallista helpommalta. Kohdentamisongelma ilmenee kuitenkin myös tutkimustoiminnan sisäpuolella. Valintojen oikeutusta joudutaan arvioimaan mm. tieteen kehitykseen annetun panoksen ja sen henkisen pääoman perusteella, jonka yksittäinen tutkija saa kosketuksesta ns. tieteelliseen ajattelutapaan. Olennaista eivät tällöin tietysti ole sellaiset tutkimustulokset, jotka »ein Federstrich des Gesetzgebers» tai muu kohtalon sormi pyyhkäisee pois, vaan tieteellisesti työstetty aineisto ja siitä ilmenevä metodinen ote ja ajattelutapa.

Professori *Matti Ylöstalo* ja oikeusneuvos *Pirkko-Liisa Haarmann* ovat antaneet minulle tutkimusaihetta ja tutkimuksen yleisiä suuntaviivoja koskevaa ohjausta. Professorit *Esko Hoppu* ja *Erkki Aurejärvi* ovat tukeneet työtäni ja tehneet teoksen sisältöön ja rakenteeseen vaikuttaneita huomautuksia. Muista kollegoista mainitsen erityisesti *Heikki Halilan*, jonka asiantuntemusta olen lukuisissa keskusteluissa saanut käyttää hyödykseni. Häneltä kuten myös monilta rakennusjuridiikan käytännön tuntijoilta olen saanut aineistoa, jonka avulla olen voinut syventää tutkimustani.

Apurahoja olen työhöni saanut Emil Aaltosen Säätiöltä, Alfred Kordelinin säätiöltä, Jenny ja Antti Wihurin rahastolta sekä maaliskuun 25 päivän rahastolta. Valtion yhteiskuntatieteellisen toimikunnan nuorempana tutkijana olen ollut suuren osan tutkimusajasta vapaana muista työtehtävistä. Suomalainen Lakimiesyhdistys on hyväksynyt teokseni julkaisusarjaansa ja Vammalan Kirjapaino Oy hoitanut painotyön luotettavasti. Saksankielisen tiivistelmän kieliasun on tarkastanut Helsingin yliopiston kielikeskuksen käännöspalvelussa lehtori *Helmut Diekmann*.

Työni valmistuessa kiitän mainittuja ja muita tutkimustani edistäneitä.

Helsingissä kesällä 1989.

Matti Rudanko

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE	V
LÄHTEET	XI
LYHENTEITÄ	XXII

I luku. TUTKIMUSTEHTÄVÄSTÄ

1 §. TEHTÄVÄN ASETTAMINEN	1
A. Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuudesta ja myötävaikutushäiriöistä	1
B. Suoritushäiriöt, sopimusrikkomukset ja sopimussidonnaisuuden häiriöt	3
C. Alku- ja jälkipäiset myötävaikutushäiriöt	6
D. Tutkimuksen tavoite ja näkökulma	9
2 §. RAKENNUSTOIMINNASTA OIKEUDELLISEN SÄÄNTELYN KOHTEENA	9
A. Sääntelyjärjestelmästä	9
1. Sääntelyn alueet	9
2. Rakentamisen teknisestä sääntelystä	10
3. Rakentamisen sopimusoikeudellisesta sääntelystä	12
B. Välimiesmenettelystä rakennusurakassa	17
C. Rakennustoiminnan luonteesta	19
3 §. RAKENNUSURAKASTA	21
A. Työurakan määrittelystä	21
B. Tutkimuksen rajaus	24
C. Urakkatyypeistä	25
1. Jaottelu vastikkeen määräytymistavan mukaan	25
2. Jaottelu urakan laajuuden mukaan	26
D. Rakennusurakka asuntotuotannossa	29

II luku. RAKENNUTTAJAN TYPILLISIÄ MYÖTÄVAIKUTUSHÄIRIÖITÄ

4 §. MYÖTÄVAIKUTUSHÄIRIÖT JA SOPIMUSSUHTEEN SYNTYVAIHEET	31
5 §. LOJALITEETIN JA YLEISEN MYÖTÄVAIKUTUKSEN LAIMINLYÖNTI	35
A. Lojaliteetti ja yleinen myötävaikutus	35
1. Lojaliteetti sopimusoikeudessa	35
2. Lojaliteetti ja huomautusvelvollisuudet	38
3. Lojaliteetin muista ilmauksista	41

B.	Osallistuminen sopimusorganisaatioon	47
1.	Organisaatiomallin päälinjat	47
2.	Osapuolten edustajien asemasta	52
3.	Ulkomaisista järjestelmistä	53
C.	Urakkasuorituksen vastaanotto	54
D.	Rakennuttajan suorittamasta valvonnasta	65
E.	Rakennusurakan sivuvelvoitteista	69
F.	Päätely yleisissä myötävaikutushäiriöissä	70
6 §.	RAKENNUSTYÖN VALMISTELUUN LIITTYVÄT MYÖTÄVAIKUTUS- HÄIRIÖT	70
A.	Viranomaislupien hankkiminen	70
1.	Julkisesta rakennusvalvonnasta	70
2.	Julkisen rakennusvalvonnan suhteesta rakennusprojektiin	73
3.	Viranomaislupien hankkiminen myötävaikutusvelvollisuutena	79
4.	Lupahäiriöt rakennusprojektin kannalta	81
a.	Häiriöiden merkityksestä	81
b.	Lupahakemusten ajoittamisesta	81
5.	Lupahäiriöiden riskinjako	83
B.	Rakennuspaikan luovuttaminen ja alustavat työt	89
7 §.	HÄIRIÖT ASIAKIRJOJEN JA OHJEIDEN ANTAMISESSA URAKOITSI- JALLE	94
A.	Rakennussuunnittelusta	94
1.	Suunnittelun vaiheista	94
2.	Rakennusteknisen kehityksen vaikutuksesta suunnitteluun	96
3.	Suunnittelijoiden asemasta	97
4.	Suunnittelun organisaatioista	104
B.	Suunnitelmat ja ohjeet myötävaikutusvelvollisuuksien kohteina	105
1.	Tiedonanto- ja myötävaikutusvelvollisuuksista	105
2.	Suunnitelma-asiakirjoihin kohdistuvien velvollisuuksien jakautumisesta	107
3.	KVR-urakkasopimuksen erityispiirteistä	114
C.	Vastuu asiakirjojen ja ohjeiden sisällöstä	116
1.	Suunnitteluvirheet ja toimivuusvastuu	116
2.	Sisältövastuuta koskevat mallit	121
D.	Suunnitelmien muuttaminen ja lisätyöt	135
1.	Ratkaisumallien perusteet	135
2.	Muutos- ja lisätöiden tilaaminen	140
3.	Mikä on muutos- tai lisätyötä	147
8 §.	HÄIRIÖT TARVIKKEIDEN TOIMITTAMISESSA URAKOITSIJALLE ..	161
A.	Tarvikkeita koskeva myötävaikutusvelvollisuus	161
B.	Tarviketoimituksiin liittyvä vastuu	162
1.	Viivästys- ja sisältövastuu	162
2.	Tarviketoimituksia koskevien vaaranvastuusääntöjen merkityksestä ..	168
3.	Tarviketoimituksia koskevat erilliset sopimukset	170
4.	Ulkomaisia vertailukohtia	172

9 §. TYÖMAAN YLEISJOHDON JA TÖIDEN YHTEENSOVITTAMISEN HÄIRIÖT	174
A. Kysymyksenasettelut	174
1. Yhteensovittamishäiriöiden luonne	174
2. Projektin ohjelmointi yhteensovittamisen edellytyksenä	175
3. Yhteensovittamisvastuun organisatoriset lähtökohdat	178
B. Aliurakat	179
C. Alistamattomat sivu-urakat	181
1. Rakennuttajan yhteensovittamisvelvollisuudesta	181
2. Yhteensovittamishäiriöiden ratkaisumallit	184
3. Vastuu urakoitsijoiden välillä aiheutetuista vahingoista	188
D. Alistetut sivu-urakat	192
1. Alistaminen urakkasuhteiden organisointimallina	192
2. Ulkomaisia vertailukohtia	195
3. Alistamisen vaikutus osapuolten väliseen vastuunjakoon	199
4. Ohjeidenanto-oikeus ja muut yhteensovittamisen tehosteet	209

III luku. RAKENNUTTAJAN MYÖTÄVAIKUTUSHÄIRIÖIDEN SEURAAMUKSISTA

10 §. NS. VELKOJAN VELVOITTEET JA MYÖTÄVAIKUTUS	217
A. Velkojan velvoitteiden näkökulma sopimusoikeudessa	217
B. Velkojan velvoitteet ja myötävaikutus BGB:n sopimusoikeudessa	218
1. Velkojan velvoitteet ja velkojan viivästys	218
2. Myötävaikutusvelvollisuus ja myötävaikutushäiriöt	223
C. Velkojan velvoitteet ja kritiikki Pohjoismaissa	226
D. Rakennuttajan myötävaikutus ja velkojan velvoitteet	231
11 §. SEURAAMUSMALLIEN YLEINEN RAKENNE	237
A. Mallien soveltamiskriteereistä	237
B. Malleihin sisältyvät seuraamukset	241
12 §. LUONTOISSUORITUSVAADE	249
A. Rakennuttajan myötävaikutuksen luontoistytäntöönpano	249
B. Rakennuttajan vetäytymisoikeudesta	252
1. Rakennuttajan vetäytymisoikeuden perusteet	252
2. Luontoissuorituksen torjuminen ja vetäytymisoikeus	256
13 §. RAKENNUTTAJAN KORVAUSVELVOLLISUUDEN PERUSTEISTA ...	259
A. Korvausvelvollisuus ja sopimustasapaino	259
B. Korvausvelvollisuus ja tuottamus	261
1. Velkojan viivästysvastuun perusteista ja merkityksestä	261
2. Tuottamus ja ns. alkuperäiset häiriöt	262
3. Tuottamus rakennusurakan seuraamusjärjestelmässä	263
a. Vastuun yleiset piirteet	263
b. Rakennuttajan myötävaikutushäiriöt	266
c. Vastuu purkamisen yhteydessä	267
d. Ulkomaisia järjestelmiä	268

C. Ylivoimainen este	271
D. Edellytysperusteiset mallit rakennusurakassa	274
E. Korvausvelvollisuus ja vaaranvastuusäännöt	277
14 §. KORVAUSVELVOLLISUUDEN LAAJUUDESTA	279
A. Positiivinen ja negatiivinen sopimusetu	279
1. Positiivisen ja negatiivisen edun sisällöstä	279
2. Sopimuskorvauksen erät rakennusurakassa	284
a. Vastuu myötävaikutushäiriöistä sopimussuhteen jatkuessa	284
b. Vastuu purkamisen yhteydessä	288
3. Sopimuksenulkoinen vastuu	289
4. Alku- ja jälkipäriset häiriöt	291
B. Korvausvelvollisuus ja vetäytyminen sopimuksesta	297
1. Vetäytymiskorvaus ja positiivinen sopimusetu	297
2. Vetäytymiskorvaus, purku ja sopimuksessa pysyminen	300
3. Vetäytyminen, vahingon rajoittaminen ja vastikkeen alentaminen ...	305
4. Laaja vetäytymisoikeus ja sopimussidonnaisuuden käsite	307
C. Lisätyökorvauksesta	308
15 §. PURKUKÄSITTEESTÄ JA RAKENNUTTAJAN VETÄYTYMISOIKEUDES-	
TA	311
A. Purkukäsite ja positiivinen sopimusetu	311
B. Purku ja vetäytyminen sopimuksesta	313
C. Vetäytymisoikeuden perusteet	314
1. Edellytysoppi, sopimustasapaino ja kohtuullistaminen	314
2. Ylivoimainen este ja mahdottomuus	317
16 §. URAKOITSIJAN PURKUOIKEUS	320
A. Purkamisen edellytyksistä	320
1. Tuottamusedellytys ja purku	320
2. Suorituksen valmistumisen suosiminen	322
3. Edellytysoppi	326
a. Opin keskeinen sisältö	326
b. Edellytysoppi sekä tiedonanto- ja myötävaikutushäiriöt	329
1) Kysymyksenasetteluista	329
2) Osapuolten tietoisuus ratkaisumallien osana	332
B. Ylivoimainen este ja mahdottomuus	338
17 §. MUUT SEURAAMUKSET	341
A. Oikeus pidättää omasta suorituksesta	341
B. Urakoitsijan välttyminen sopimusrikkomuksen seuraamuksista	347
1. Suoritusajan pidentäminen	347
2. Vastuu myötävaikutuksen sisällöstä	349
C. Myötävaikutushäiriöt ja vaaranvastuu työntuloksesta	352
ZUSAMMENFASSUNG	358
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	382
ASIAHAKEMISTO	385

LÄHTEET

Lähteet, joilla ei ole tutkimuksen kannalta olennaista merkitystä ja joihin on yleensä viitattu vain kerran, on selitetty tekstin yhteydessä.

Aaltonen, Aimo O.: Tavarän virheistä. Hankintaa koskeva kauppaoikeudellinen tutkimus. I Porvoo 1955. II Vammala 1959 (Aaltonen I 1955 ja II 1959).

— Irtaimen kauppa. Vammala 1978 (Aaltonen 1978).

Abbett, Robert W.: Engineering Contracts and Specifications. Fourth edition. New York 1967 (Abbett 1967).

Adlercreutz, Axel: Avtalsrätt I. 7. uppl. Lund 1980 (Adlercreutz I 1980).

Alanen, Paavo—Lindström, Teuvo: Yleishyödyllinen asuntorakentaminen, rakennuttaja- ja rakentajatehtävät sekä rakennuttajamenetelmät eräissä Euroopan maissa ja Suomessa. Helsinki 1979 (Alanen—Lindström 1979).

Almén, Tore—Eklund, Rudolf: Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. Åttonde upplagan ombesörjd av Torkel Nordström. Stockholm 1963 (Almén—Eklund 1963).

Andem, Maurice N.: International Economic Co-operation in Developing Countries with special reference to the legal protection of foreign investments in Africa. Helsinki 1978 (Andem 1978).

Anson's Law of Contract. Twenty-fourth edition by A.G. Guest. Oxford 1975 (Anson 1975).

Apala-Arlander, Terttu: Yleislausekkeista. Oikeussäännösten muotoamiseen ja soveltamiseen liittyviä kysymyksiä. Vammala 1972 (Apala-Arlander 1972).

Arnholm, Carl Jacob: Privatrekt. I Almindelig privatrekt. II Avtaler. Oslo 1964. III Almindelig obligasjonsrett. Oslo 1966 (Arnholm I 1964, II 1964 ja III 1966).

Atiyah, P.S.: An Introduction to the Law of Contract. Third edition. Oxford 1981. (Atiyah 1981).

Augdahl, Per: Den norske obligasjonsrettens almindelige del. Tredje utgave. Oslo 1963 (Augdahl 1963).

Aurejärvi, Erkki: Urakkasopimus. Työnsuoritusopimuksia koskevan teorian arviointia. Vammala 1976 (Aurejärvi 1976).

— Oikeustointen kohtuullistamisen yleiset opit ja yrittäjien väliset sopimukset. LM 1979 s. 725 ss. (Aurejärvi LM 1979).

— Velvoiteoikeuden oppikirja. Jyväskylä 1988 (Aurejärvi 1988).

Bengtsson, Bertil: Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott. Stockholm 1967 (Bengtsson 1967).

— Särskilda avtalstyper I. Stockholm 1971. Andra upplagan 1976. Tredje tryckningen. Stockholm 1979 (Bengtsson 1971/1976).

Benjamin, Judah Philip: A Treatise on the Law of Personal Property with References to the French Code and Civil Law. Eighth edition by Donald Leslie Finemore and Arthur E. James. London 1950 (Benjamin 1950).

Bernitz, Ulf: Standardavtalsrätt. Tredje omarbetade upplagan 1978. Andra tryckningen. Udevalla 1979 (Bernitz 1978).

- Bork, Sven:* Udvælgelse af konsulenter, konkurrencer, koordination. Rakennushankkeen johtaminen. Hankintamenetelmät. Nordisk kontakt om statsbyggeri. NKS-rapport 2/3 1972. 6. Rundabordskonferens Koli 1972. S. 15 ss. (Bork 1972).
- Brabant, André:* Le contrat international de construction. Bruxelles 1981 (Brabant 1981).
- Braekhus, Sjur:* En analyse og vurdering av det såkalte negative kontraktinteresse i nordisk kontraktrett. TfR 1947 s. 515 ss. (Braekhus TfR 1947).
- Bramsjö, Sven:* Om avtals återgång. En studie över innehålllet i återgångspåföljden. Lund 1950 (Bramsjö 1950).
- Brunsvig, Per:* Avbestillingsrett i kontraktsforhold. 23. Nordiske Juristmöde 1963, bilag II (Brunsvig 1963).
- Bruun, Niklas:* Työntekijän oikeudesta pidättäytyä työstä. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 16. Helsinki 1975 (Bruun 1975).
- Caselius, Ilmari:* Rakennusurakka. Vammala 1943 (Caselius 1943).
- Ilm. teoksesta Väinö Vihma, Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus vakuutusopimusta tehtäessä vakuutusopimuslain mukaan. LM 1945 s. 541 ss. (Caselius LM 1945).
- Cheshire, G. C.—Fifoot, C. H. S.—Furmston, M. P.:* Law of Contract. Eighth edition. London 1972 (Cheshire—Fifoot—Furmston 1972).
- Chevallier, Jean:* Croit civil. 3e Edition. Paris 1967 (Chevallier 1967).
- Chitty on Contracts.* The Law of Contracts. Volume I. General Principles. Volume II. Specific Contracts. Twenty-fifth edition. London 1983. (Chitty I 1983 ja II 1983).
- Christensen, Anna:* Förutsättningar och misstag. TfR 1973 s. 311 ss. (Christensen TfR 1973).
- Regler om misstag rörande faktiska förhållanden. TfR 1973 s. 482 ss. (Christensen TfR 1973).
- Christoffel, Otto:* Bauunternehmer- und Bauhandwerkerrecht. Düsseldorf 1956 (Christoffel 1956).
- Chydenius, J. W.:* Lärobok i finsk kontraktsrätt II. Helsingfors 1918/1925 (Chydenius II 1918).
- Corbin, A. L.:* Corbin on Contracts. A Comprehensive Treatise on the Rules of Contract Law. Vol. 5. St. Paul, Minnesota 1964 (Corbin 5 1964).
- Dupont Delestraint, Pierre:* Droit civil. Les obligations. Neuvième édition. Paris 1983 (Dupont Delestraint 1983).
- Ekelund, Arvid:* Rakennuslupa-, muutos-, korjaus-, saneeraus- ja purkaustöiden vaatimat luvat. Rakennuspäivät 1977 s. 107 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Ekelund 1977).
- Enneccerus, Ludwig—Lehmann, Heinrich:* Recht der Schuldverhältnisse. Fünfte Bearbeitung von Heinrich Lehmann. Tübingen 1958 (Enneccerus—Lehmann 1958).
- Eplinius, Bruno:* Der Bauvertrag. Berlin 1950 (Eplinius 1950).
- Erma, Reino:* Työurakka Suomen velvoiteoikeuden mukaisena sopimustyyppinä. Vammala 1955 (Erma 1955).
- Urakoitsijan suoritusvirheen vaikutuksista sopimussuhteeseen rakennusurakassa. Juhlajulkaisu Toivo Mikael Kivimäki 1886 5. 6. 1956. Vammala 1956 (Erma 1956).
- Rakennusurakka. Näkökohtia rakennuttajan kannalta. Suomen Lakimiesliiton yhdeksänsien lakimiespäivien pöytäkirja 1958. Vammala 1958 (Erma 1958).
- Työntuloksen tarkastamisesta ja vastaanottamisesta rakennusurakassa. LM 1961 s. 265 ss. (Erma LM 1961).
- Vaaranvastausta koskevista sopimusmääräyksistä rakennusurakassa. Juhlajulkaisu Ilmari

- Caseliuksen ja Aarne Rekolan 70-vuotispäivänä 29. 4. 1963. Porvoo 1963. S. 76 ss. (Erma 1963).
- Rakennusurakkasopimuksen suhde rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonta 4/1965 s. 14 ss. (Erma (Rakennusvalvonta 4/1965).
 - Rakennusurakkasopimuksen tekeminen. Helsinki 1966 (Erma 1966).
 - Sopimusoikeutta yleisten sopimusehtojen valossa II. DL 1971 s. 363 ss. (Erma DL 1971).
 - Rakennusurakan sopimusehdot I. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1972 RT 162.31 ja rakennusurakkasopimus 1972 RT 162.32 selityksineen. Vammala 1974 (Erma 1974).
 - Rakennusurakan sopimusehdot II. Välimiestulkintoja vuosilta 1957—1980. Vammala 1983 (Erma 1983).
- Erma, Reino—Hoppu, Esko:* Sivu- ja alaurakan oikeudellisia kysymyksiä. Vammala 1975 (Erma—Hoppu 1975).
- Vahingonkorvauksesta ja sopimusvastuusta rakennusurakassa. Vammala 1976 (Erma—Hoppu 1976).
- Erman, Walter:* Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. I Band. Vierte, neubearbeitete Auflage. Münster, Westf. 1967. (Erman 1967).
- Eskola, Pentti:* Rakentamisessa käytettävät sopimustyytit. Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9. Vammala 1973 (Eskola 1973).
- Esser, Josef:* Schuldrecht. Allgemeiner und Besonderer Teil. Ein Lehrbuch. 2. Aufl. Karlsruhe 1960 (Esser 1960).
- Esser, Josef—Schmidt, Eike:* Schuldrecht. Ein Lehrbuch. Band I. Allgemeiner Teil. Teilband 1. Entstehung, Inhalt und Beendigung von Schuldverhältnissen. 5. völlig neubearbeitete Auflage. Karlsruhe 1975 (Esser—Schmidt 1975).
- Ferid, Murad:* Das Französische Zivilrecht. Erster Band. Allgemeine Lehren. Recht der Schuldverhältnisse. Frankfurt am Main 1971 (Ferid I 1971).
- Fikentscher, Wolfgang:* Schuldrecht. 2. Auflage. Berlin 1969 (Fikentscher 1969).
- Flamme, Maurice-André—Lepaffe, Jacques:* Le contrat d'entreprise. Bruxelles 1966 (Flamme—Lepaffe 1966).
- Gautschi, Geard:* Berner Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Das Obligationenrecht II, 3. Bern 1967 (Gautschi 1967).
- Germidis, Dimitri:* International sub-contracting and industrialisation of the third world: problems and perspectives. International subcontracting. A new form of investment. Edited by Dimitri Germidis. Development centre studies. Development centre of the Organisation for Economic Co-operation and Development. OECD, Paris 1980 (Germidis OECD 1980).
- Godenhielm, Berndt:* Om säljarens bundenhet under ändrade förhållanden. Helsingfors 1954 (Godenhielm 1954).
- Sopimusoikeuden oppikirja 1. Suomentaneet Eero ja Tuulikki Routamo. Porvoo 1977 (Godenhielm 1977).
- Gomard, Bernhard:* Forholdet mellem Erstatningsregler i og uden for Kontraktsforhold. København 1958 (Gomard 1958).
- Grönfors, Kurt:* Avtalslagen. Stockholm 1984 (Grönfors 1984).
- Haapala, Matti:* Kokonaisvastuurakentamisen tarjous- ja sopimusmenettely. Diplomityö. Helsinki 1971. (Haapala 1971).
- Hakulinen, Y. J.:* Velvoiteoikeus I. Yleiset opit. Toinen, laajennettu painos. Helsinki 1965 (Hakulinen 1965).

- Halila, Heikki:* Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa. Vammala 1981 (Halila 1981).
- Lainsäädännöstä johtuvat kustannusmuutokset rakennusurakassa. LM 1985 s. 1007 ss. (Halila LM 1985).
 - Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin perustumaton urakkahinnan tarkistaminen. DL 1987 s. 586 ss. (Halila DL 1987).
- Hallituksen esitys* Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi (HE 247/1981).
- Hallituksen esitys* Eduskunnalle kauppalaiksi (HE 93/1986).
- Handboken Bygg. B: Byggnadsplanering.* Stockholm 1981 (Handboken 1981 B).
- Handbook of Construction Management and Organization.* Ed. J. B. Bonny—Joseph P. Frein. USA 1973 (HCMO 1973).
- Hannikainen, Antti:* Pidätysoikeuden rakenteesta silmällä pitäen Suomen voimassaolevaa oikeutta. Vammala 1948 (Hannikainen 1948).
- Hasselrot, Berndt:* Några Spörmål ang. Vindikationsrätt och Arbetsbeting. Malmö 1926 (Hasselrot 1926).
- Heiermann, Wolfgang—Stüve, Jürgen:* VOB-Praxis. Band 2. Mit neuer VOB. Wiesbaden 1974 (Heiermann—Stüve 1974).
- Heikonen, A. R.—Aaltonen, Aimo O:* Irtaimen kauppa. Kolmas, täydennetty painos. Vammala 1968 (Heikonen—Aaltonen 1968).
- Heinonen, Kalervo:* Lupiin liittyvät erikoispiirustukset. Työpiirustukset. Rakennuspäivät 1977 s. 119 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Heinonen 1977).
- Heinänen, Seppo:* Toimenpiteet maan saattamiseksi rakennuskelpoiseksi. Rakennuspäivät 1975 s. 111 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Heinänen 1975).
- Hellner, Jan:* Speciell avtalsrätt. I Köprätt. Stockholm 1982. II Kontraktsrätt. Stockholm 1984 (Hellner 1982/1984).
- Köprätt. Fjärde upplagan. Andra tryckningen. Stockholm 1976 (Hellner 1974).
 - The Limits of Contractual Damages in the Scandinavian Law of Sales. Scandinavian Studies in Law 1966 s. 37 ss. (Hellner SSL 1966).
 - Beräkning och begränsning av skadestånd vid köp. TfR 1966 s. 290 ss. (Hellner TfR 1966).
 - Förutsättningsläran rediviva. Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917 4/2 1987. Vammala 1987 (Hellner 1987).
- Herding, Walter—Schmalzl, Max:* Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen. München 1964 (Herding—Schmalzl 1964).
- Hereth, Frantz—Ludwig, Oswald—Naschold, Richard:* Kommentar zum VOB, Bd II. Tübingen 1954 (Hereth—Ludwig—Naschold 1954).
- von Herten, Hannu:* Sopimusneuvottelut. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1983 (von Herten 1983).
- Holbaek-Hanssen, Kaare:* Former for prosjektsledelse/byggeledelse. Kontroll og besiktning. Nordisk Kontakt om statsbyggeri. NKS-rapport 2/3 1972 s. 79 ss. (Holbaek-Hanssen 1972).
- Holmbäck, U.:* Studier i förutsättningslärans terminologi. Uppsala 1970 (Holmbäck 1970).
- Hoppu, Esko:* Alistamisesta rakennusurakassa. Sivu-urakoiden alistamista pääurakkaan koskeva oikeudellinen tutkimus. Vammala 1972 (Hoppu 1972).
- Vastuun rajoitusehdoista kaupassa. Liike-elämän sopimusoikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 6. Helsinki 1972. S. 82 ss. (Hoppu 1972 B).

- Vahingonkorvausvastuusta kauppalaan mukaan. LM 1988 s. 51 ss. (Hoppu LM 1988).
Hoppu, Esko—Aro, Pirkko-Liisa: Kustannustason nousu ja rakennusurakkasopimus. Vammala 1976 (Hoppu—Aro 1976).
- Hubrecht, G.*: *Notions essentielles de droit civil*. 12e édition. Paris 1979 (Hubrecht 1979).
Hudson's Building and Engineering contracts. Including Duties and Liabilities of Architects, Engineers and Surveyors. Tenth edition by I.N. Duncan Wallace. London 1970 (Hudson 1970).
- Huttunen, Olavi*: Asuntohallituksen kustannusohjaus. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 52—73 (Asuntojen rakennuttaminen ja suunnittelu; art. XII). Helsinki 1973 (Huttunen 1973).
- Hyvönen, Veikko O.*: Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Jyväskylä 1988 (Hyvönen 1988).
- Hämäläinen, Eeva*: Näkökohtia rakennuslain tarkoittamassa lupamenettelyssä käytettävien lupamuotojen luonteesta. Rakennustarkastuskirja/69 s. 38 ss. Helsinki 1969 (Hämäläinen 1969).
- Hørlyck, Erik*: Totalentreprise. Med utkast til Almindelige betingelser for totalentreprise med bemaerkninger. København 1981 (Hørlyck 1981).
- Entreprise- og licitationsbetingelser. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed og licitationsloven med kommentarer. 3. udgave. Haderslev 1982 (Hørlyck 1982).
- Ingenstau, Heinz—Korbion, Hermann*: VOB. Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teile A und B, DIN 1960/61 (Fassung 1979). Kommentar fortgeführt von Hermann Korbion unter Mitarbeit von Reiner Hochstein. 10., völlig neubearbeitete und erweiterte Auflage. Düsseldorf 1984. (Ingenstau—Korbion 1984).
- Isohanni, Antti*: Sivu-urakan alistaminen (RT 16-10230). Helsinki 1986 (Isohanni 1986).
- Jokela, Heikki*: Kestososopimusten sopeuttaminen muuttuneisiin olosuhteisiin. DL 1978 s. 133 ss. (Jokela DL 1978).
- Jones, Glyn P.*: A New Approach to the Standard Form of Building Contract. Oxford 1972 (Jones 1972).
- Joussen, Peter*: Der Industrieanlagen-Vertrag. Darmstadt 1981 (Joussen 1981).
- Jäämies, Aarre*: Alueiden kunnallistekniikan suunnittelu ja viranomaiset. Aluerakentaminen I. Oy Rastor Ab, Helsinki 1965. S. 99 ss. (Jäämies 1965).
- Jørgensen, Stig*: Forudsætning og mangel. Ugeskrift for Retsvaesen 1963 B s. 157 ss. (Jørgensen UfR 1963 B).
- Misligholdelse. TFR 1964 s. 449 ss. Myös julkaisussa »4 obligationsretlige afhandlinger». København 1965 (Jørgensen TFR 1964/Jørgensen 1965).
- Kontraktsret. 1. bind. Aftaler. København 1971. 2. bind. København 1972 (Jørgensen I 1971 ja II 1972).
- Kaijala, Erkki*: Kunnallistekniikka (tiet, vesijohtot, viemärit, väestönsuojat) rakennuttajan näkökulmasta. Aluerakentaminen II. Oy Rastor Ab, Helsinki 1965. S. 51 ss. (Kaijala 1965).
- Kairinen, Martti*: Perussuhdeteoriasta työoikeuden yleisten oppien osana. Vammala 1979 (Kairinen 1979).
- Kara, Ahti*: Kustannusohjaus rakennushankkeessa. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 52—73 art. XI. Helsinki 1973 (Kara 1973).
- Karlgren, Hjalmar*: 33 § avtalslagen. SvJT 1933 s. 219 ss. (Karlgren SvJT 1933).
- Ilm. teoksesta Ussing, Henry, Dansk Obligationsret. Almindelig del. 2. udg. SvJT 1943 s. 372 ss. (Karlgren SvJT 1943).

- Avtalsrättsliga spörsmål. 2. utvidgade uppl. Stockholm 1954 (Karlgrén 1954).
- Ilm. teoksesta Jan Hellner, Köprätt. SvJT 1963 s. 105 ss. (Karlgrén SvJT 1963).
- Keating, Donald*: Building Contracts including a commentary on the J.C.T. Standard Form of Building Contract. Fourth edition. With a commentary on the I.C.E. Conditions of Contract by John Uff. London 1978 (Keating 1978).
- Kettunen, Jouko*: Suunnittelijoiden asema ja yhteydet talonrakennusprojektissa. Diplomi-työ. Helsinki 1972 (Kettunen 1972).
- Kivimäki, T. M.*: Vastuuvollisuuden jakautumisesta rakennustyössä. LM 1952 s. 333 ss. (Kivimäki LM 1952).
- Esineen ominaisuuksiin kohdistuvasta erehdyksestä kaupassa. LM 1955 s. 1 ss. (Kivimäki LM 1955).
- Kivimäki, T. M.*—*Ylöstalo, Matti*: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. Kolmas, uudistettu painos, toimittanut Matti Ylöstalo. Porvoo 1973 (Kivimäki—Ylöstalo 1973).
- Komiteanmietintö 1971:B 131*: Rakennusalan kehittämiskomitean mietintö (Km 1971:B 131).
- 1973:12: Kauppalakikomitean mietintö (Km 1973:12).
- 1976:2: Rakennuskamaritoimikunnan mietintö (Km 1976:2).
- 1981:53: Rakennustarkastustoimikunnan mietintö (Km 1981:53).
- Korbion, Hermann—Hochstein, Reiner*: Der VOB-Vertrag. Handbuch zum System der VOB-Vertragsbedingungen. 3., neubearbeitete und erweiterte Auflage. Düsseldorf 1982 (Korbion—Hochstein 1982).
- Koskimäki, Kauko*: Kunnallistekniikka rakentajan näkökulmasta. Aluerakentaminen II. Oy Rastor Ab. Helsinki 1965. S. 60 ss. (Koskimäki 1965).
- Koskinen, Kauko*: Kokonaisvastuurakentaminen. Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9. Vammala 1973. S. 22 ss. (Koskinen 1973).
- Utvecklingsarbetet beträffande totalentreprenad i Finland och olika entreprenadformer. NKS 2/3 1972 s. 46 ss. (Koskinen 1972).
- Krokeide, Kjetil*: Forutsetningslaeren og misligholdsbegrebet — saerlig i langsiktige kontraktsforhold. TfR 1977 s. 569 ss. (Krokeide TfR 1977).
- Erstatningsberegningen ved ineffektive kontrakter. TfR 1979 s. 132 ss. (Krokeide TfR 1979).
- Kuittinen, Antero*: Talonrakennushankkeen kulku ja eräitä hankkeeseen liittyviä keskeisiä ongelmia. Teknillinen korkeakoulu. Arkkitehtiosasto. Rakennussuunnittelun laitos. Julkaisu B 17. Otaniemi 1978 (Kuittinen 1978 A).
- Talonrakennushankkeen perustamis- ja esisuunnittelumenettely valtion mallia soveltaen. Teknillinen korkeakoulu. Arkkitehtiosasto. Rakennussuunnittelun laitos. Julkaisu B 20. Otaniemi 1979 (Kuittinen 1978 B).
- Kurkela, Matti*: On International Construction and Project Export Contracts. Jyväskylä 1982 (Kurkela 1982).
- Kuuskoski, Viljo*: Rakennuttajan luottamusmiehet. Suunnittelija (talonrakennusala). Moniste »Rakennuttaminen». Suomen Teknillisen Seuran täydennyskoulutusjulkaisu 24/1960 (Kuuskoski 1960).
- Källenius, Sten*: Entreprenadjuridik. Stockholm 1960 (Källenius 1960).
- Käsikirja 1970*: Rakennuttajan käsikirja. Toimittanut Tapani Eskola. Porvoo 1970 (Käsikirja 1970).
- Käsikirja 5 1970*: Tekniikan käsikirja 5. 8. p. Jyväskylä 1970 (Käsikirja 5 1970).
- Käsikirja 5 1976*: Rakennustekniikan käsikirja 5: Hallinto. Helsinki 1976 (Käsikirja 5 1976).

- Laapotti, Jaakko—Wasastjerna, Rurik*: Rakennusvalvonnan suorittama laadunohjaus. HTKK Arkkitehtiosasto. Rakennussuunnittelun laitos. Helsinki 1981 (Laapotti—Wasastjerna 1981).
- Lahti, Kari*: Projektivienti: Tehtävät, organisointi ja henkilöstö. Diplomityö. Espoo 1981 (Lahti 1981).
- Laine, Antti O.*: Tilauskauppaostajan peruuttamisoikeudesta. Julkaisematon lisensiaattitutkimus 1981, Helsingin yliopisto (Laine 1981).
- Laine, Olli*: Suunnittelijoiden valinta ja suunnittelusopimukset. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 23—71, art. XV. Helsinki 1972 (Laine 1971).
- Laine, Olavi*: Rakennustyönaikaiset toimenpiteet ja tarkastukset, esitöiden luvanvaraisuus. Rakennuspäivät 1977 s. 135 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Laine 1977).
- Lainvalmistelukunnan* julkaisuja 2/1925: Ehdotus laiksi varallisuus oikeudellisista sopimuksista ja muista varallisuus oikeudellisista oikeustoimista ynnä perustelut. Helsinki 1925 (Lvk 2/1925).
- Lammi, Kalevi*: Lupiin liittyvät erikoispiirustukset. Rakennepiirustukset ja lujuuslaskelmat. Rakennuspäivät 1977 s. 123 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Lammi 1977).
- Larenz, Karl*: Lehrbuch des Schuldrechts. Band I. Allgemeiner Teil. Dreizehnte, neubearbeitete Auflage. Nördlingen 1982. Band II. Besonderer Teil. Elfte, neubearbeitete Auflage. Nördlingen 1977 (Larenz I 1982 ja II 1977).
- Larma, Otto*: Rakennuslaki ja -asetus. Toinen, uudistettu painos. Vammala 1976 (Larma 1976).
- Lassen, Julius*: Haandbog i Obligationsretten, Almindelig Del. 3. udg. København 1917—1920 (Lassen 1917/1918/1920).
- Lehtovuori, Olli*: Pientalorakentamisen ohjaus asuntohallituksessa. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 74—76 (Kehittyvä pientalo n:o 2; art. VI). Helsinki 1976 (Lehtovuori 1976).
- Liet-Veaux, Georges*: Le droit de la construction. 6e Edition. Paris 1980 (Liet-Veaux 1980).
- Liman, Lars-Otto*: Entreprenadrätt — en introduktion. Andra upplagan. Stockholm 1983 (Liman 1983).
- Lindsö, Åke*: Juridik för byggnadsbranschen. Stockholm 1982 (Lindsö 1982).
- Linnamaa, Pirkko*: Tienrakennusurakan valvonta. Diplomityö, Teknillinen korkeakoulu 1968 (Linnamaa 1968).
- Liuksiala, Aaro*: Rakennusalan sopimustekniikkaa. 2., uudistettu painos. Jyväskylä 1986 (Liuksiala 1986).
- Ljungman, Seve*: Om prestation in natura. Uppsala 1948 (Ljungman 1948).
- Loukola, Matti*: Rakennushankkeen ohjaus- ja toteuttamisorganisaatio. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 23—71 (Rakennusprojektin hanke- ja esisuunnittelu; art. VII). Helsinki 1972 (Loukola 1971).
- Luhtanen, Juhani*: Kokonaisvastuurakentaminen. Diplomityö, Teknillinen korkeakoulu. Helsinki 1969 (Luhtanen 1969).
- Lyngsø, Preben*: Afbestillingsret. København 1971 (Lyngsø 1971).
- Michalet, Charles-Albert*: International sub-contracting: a state-of-the-art. Teoksessa International subcontracting. A new form of investment. Edited by Dimitri Germidis. Development centre studies. Development centre of the Organisation for Economic Co-operation and Development.

- tion and Development. OECD, Paris 1980 (Michalet OECD 1980).
- Molitor, Erich*: Schuldrecht I. Allgemeiner Teil. Achte Auflage. Nördlingen 1965 (Molitor 1965).
- Mosimann, Rudolf*: Der Generalunternehmervertrag im Baugewerbe. Diss. Zürich 1972 (Mosimann 1972).
- Motiv AB 72*: Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader AB 72. Svenska Teknologföreningens Kontraktskommitté Stockholm 1973. (Motiv AB 72).
- Murros, Hannu*: Tilaohje. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 23—71 (Rakennusprojektin hanke- ja esisuunnittelu; art. X). Helsinki 1972 (Murros 1971).
- Muukkonen, P. J.*: Muotosaannokset. varainsuusoikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Vammala 1958 (Muukkonen 1958).
- Standardisopimukset. Suomen Lakimiesliiton vientioikeudellisten kysymysten erikoiskurssi. Pöytäkirja 5.—7. 11. 1969 s. 89 ss. (Muukkonen 1969).
- Yhteistyösopimukset ja lojaliteettivelvollisuus. Juhlajulkaisu Urho Kaleva Kekkonen 1900—3. 9.—1975 s. 356 ss. Vammala 1975 (Muukkonen 1975).
- Nial, Håkan*: Om förvärv i strid mot legala förbud. TfR 1936 s. 1 ss. (Nial TfR 1936).
- NKS-rapport 2/3 1972*: Rakennushankkeen johtaminen. Hankintamenetelmät. Nordisk kontakt om statsbyggeri. 6. Rundabordskonferens Koli 26.—27. 12. 1972. (NKS 2/3 (19)72).
- Norjan ehdotus 1914* oikeustoimilaiksi: Utkast til lov om avtaler og andre retshandler paa formuerettens omraade. Avgit av de norske delegerte ved det skandinaviske obligationsretsarbeide. Kristiania 1914 (Norjan ehdotus 1914).
- NU 1976:22*: Utkast til nordiske kontraktsbestemmelser for bygge- og anleggsarbeider (Tore Sandvik). Nordisk Utredningsserie 1976:22 (NU 1976:22).
- NU 1984:5 F*: Pohjoismaiset kauppalaat. Pohjoismaisen kauppalakityöryhmän ehdotus (NU 1984:5).
- Näslund, Bertil*: Byggnadsekonomi och byggnadsorganisation. Del 1. Byggnadsadministration, produktionsföretagets arbetsorganisation, arbetsmarknadens organisation. Uddevalla 1962 (Näslund I 1962).
- Oikeusministeriön lainsäädäntöosaston julkaisu 13/1977*: Ehdotus kauppalaiksi (Eero Routamo—Leif Sevón). Helsinki 1977. (OikM 13/1977).
- Osara, Leo—Salokangas, Raimo*: Pientalojen tuotantoedellytysten parantaminen. Tuotantotapaselvitys. Asuntohallituksen pientalotutkimus. VTT, rakennustalouden laboratorio. Helsinki 1978 (Osara—Salokangas 1978).
- Palandt*, Bürgerliches Gesetzbuch. Bearbeitet von Bernhard Danckelmann, Max Degenhart, Helmut Heinrichs, Theodor Keidel, Wolfgang Lauterbach, Hans Putzo, Heinz Thomas. 32., neubearbeitete Auflage. München 1973 (Palandt 1973).
- Palmgren, Gunnar*: Om påföljderna av säljares mora. Helsingfors 1936 (Palmgren 1936).
- Pedersen, Axel H.*: Entreprise. Bygge- og anlægsarbejder. København 1952 (Pedersen 1952).
- Afbestilling. Juristen 1952 s. 257 ss. (Pedersen Juristen 1952).
- Pekkanen, Raimo*: Sekatyypinen työsojimus. Vammala 1966 (Pekkanen 1966).
- Työsuhteen alkamisesta ja päättymisestä. Vammala 1968 (Pekkanen 1968).
- Pihkala, Paula*: Rakennusvalvonnan asema ja tehtävät rakennustoimenhallinnossa. Rakennustarkastuskirja/69 s. 9 ss. Helsinki 1969 (Pihkala 1969).
- Portin, Göran*: Om köpares dröjsmål med särskild hänsyn till mora accipiendi. Borgå 1962 (Portin 1962).

- Uppsätligt kontraktbrott. JFT 1971 s. 37 ss. (Portin JFT 1971).
- Pyrhönen, Lauri*: Sopijapuolten huomautusentekovelvollisuus rakennusurakassa. Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9. Vammala 1973. S. 41 ss. (Pyrhönen 1973).
- Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet* 1982 RT 16-10182 (Kilpailuperiaatteet 1982).
- Rakennustarkastuskirja/69*. Rakennustarkastusyhdistys r.y. Helsinki 1969 (Rakennustarkastuskirja 1969).
- Rakentamissäännöstutkimus*. Julkaisija Rakennustarkastusyhdistys r.y. Raportti 1: Tietoja rakennusvalvonnasta. Helsinki 1970. Loppuraportti rakentamisen julkisen ohjauksen ja valvonnan kehittämistä. Helsinki 1972 (Rakentamissäännöstutkimus 1 1970 ja 2 1972).
- Rastas, Kauko*: Urakoitsijan puheenvuoro tarjoushinnan muodostuksesta, tarjouspyyntöasiakirjoista ja niiden käsittelystä. Moniste »Rakennuttaminen». Suomen Teknillisen Seuran täydennyskoulutusjulkaisu 24/1960 (Rastas 1960).
- Riezler, Erwin*: Der Werkvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Jena 1900 (Riezler 1900).
- Riihelä, Sakari*: Rakentamismääräykset ja rakennuskustannukset. Rakennuspäivät 1977 s. 181 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Riihelä 1977).
- Ripert, Georges—Boulanger, Jean*: Traité élémentaire de droit civil de Planiol refondu et complété par Georges Ripert et Jean Boulanger. Quatrième édition. Tome deuxième. Paris 1952 (Ripert—Boulanger 1952).
- Rissanen, Heikki*: Lupiin liittyvät erikoispiirustukset: Ilmanvaihtopiirustukset. Rakennuspäivät 1977 s. 129 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Rissanen 1977).
- Rodhe, Knut*: Om begreppet hävning av avtal. Festskrift för Henry Ussing s. 458 ss. København 1951 (Rodhe 1951).
- Obligationsrätt. Stockholm 1956 (Rodhe 1956).
- Lärobok i obligationsrätt. Femte upplagan. Stockholm 1979 (Rodhe 1979).
- The Quantum of Damages under the Scandinavian Sale of Goods Act. Scandinavian Studies in Law 1966 s. 149 ss. (Rodhe SSL 1966).
- Routamo, Eero*: Vastaavuusteoria ja suorituksen virheellisyys sopimussuhteessa. LM 1980 s. 122 ss. (Routamo LM 1980).
- Routamo, Eero—Hoppu, Esko*: Suomen vahingonkorvausoikeus. Toinen painos. Vammala 1988 (Routamo—Hoppu 1988).
- Rudanko, Matti*: Vastuusta grynderirakentamisessa. Hämeenlinna 1982 (Rudanko 1982).
- Suoritusvirheen korjaamisesta ja takuusta rakennusurakassa. LM 1983 s. 42 ss. (Rudanko LM 1983).
- Mikä on grynderi. Grynderirakentaminen. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 39. Vammala 1984. S. 12 ss. (Rudanko 1984).
- Vastuu rakennusvirheistä erityisesti asuntotuotannossa. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 29. Helsinki 1985 (Rudanko 1985).
- Ostajan velvollisuudet ja sopimusrikkomus kauppalain mukaan. LM 1988 s. 24 ss. (Rudanko LM 1988).
- Rakennustyön vastaavan työnjohtajan vastuusta. LM 1988 s. 361 ss. (Rudanko LM 1988).
- Ruokonen, Erkki*: Rakennushankkeen juridiset rajoitukset ja esteet. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 23—71 (Rakennusprojektin hanke- ja esisuunnittelu; art. VIII). Helsinki 1972 (Ruokonen 1972).
- Sisäasiainministeriö poikkeuslupaviranomaisena. Rakennuspäivät 1977 s. 85 ss. Julk. Ra-

- kennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Ruokonen 1977).
- Ruotsin ehdotus 1914* oikeustoimilaiksi: Förslag till lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, lag om avbetalningsköp m.m. avgivna den 31 jan. 1914 av därtill utsedda kommitterade. Stockholm 1914 (Ruotsin ehdotus 1914).
- Salmensaari, L.*: Rakennusalueiden vaikutus kaupunkien kunnallisteknisessä rakentamisessa. Aluerakentaminen I. Oy Rastor Ab. Helsinki 1965. (Salmensaari 1965).
- Salo, Heikki T.*: Valmisteltu puheenvuoro kokonaisvastaarakentamisesta. Vastuusta rakentamisesta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9. Vammala 1973. S. 32 ss. (Salo 1973).
- Saloheimo, Jorma*: Työturvallisuusvastuusta. Tutkimus työturvallisuutta koskevan rangaistusvastuun edellytyksistä. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 26. Helsinki 1981 (Saloheimo 1981).
- Sandvik, Tore*: Entreprenørrisikoen. Oslo 1966 (Sandvik 1966).
- Kommentar til NS 3401. Bergen 1977 (Sandvik 1977).
- Saukkonen, Eero*: Valmisteltu puheenvuoro luvanhakijan oikeussuojasta. Rakennuspäivät 1977 s. 175 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Saukkonen 1977).
- Saxén, Hans*: Skadeståndsrätt. Åbo 1975. Tillägg till skadeståndsrätt. Åbo 1983 (Saxén 1983).
- Schlünder, Bertold—Rasch, Gunnar*: Rechtsprechungskommentar VOB/Teil B. Remscheid 1984 (Schlünder—Rasch 1984).
- Sevón, Leif—Wilhelmsson, Thomas—Koskelo, Pauliine*: Huvudpunkter i köplagen. Helsingfors 1987 (Sevón—Wilhelmsson—Koskelo 1987).
- Sisula-Tulokas, Lena*: Dröjsmålsskador vid passagerartransport. Helsingfors 1985 (Sisula-Tulokas 1985).
- Sopimusmallit 1982*: Ulkomaankaupan sopimusmallit. Toim. Tomas Lindholm, Heikki Solin ja Jukka Leino. Jyväskylä 1982 (Sopimusmallit 1982).
- SOU 1974:83*: Generalklausul i förmögenhetsrätten. Stockholm 1974 (SOU 1974:83).
- SOU 1976:66*: Köplag. Stockholm 1976 (SOU 1976:66).
- Stang, Fredrik*: Avtalelovens § 33. Dens indhold og dens forhold till forutsetningslaeren. TfR 1930 s. 51 ss. (Stang TfR 1930).
- Starck, Boris*: Droit civil. Obligations. Paris 1972 (Starck 1972).
- Sundberg, Jacob*: Avtalstyper och typavtal. SvJT 1961 s. 11 ss. (Sundberg SvJT 1961).
- Sundberg-Weitman, Brita*: Avbeställningsrätt. SvJT 1975 s. 241 ss. (Sundberg-Weitman SvJT 1975).
- Syrjänen, Olavi*: Rakennuslainsäädännön uudistaminen. Rakennuspäivät 1977 s. 23 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Syrjänen 1977).
- Tammisalo, Toivo*: Selvitys huomattavimmista alueista, niiden hankinnasta ja suuruudesta. Aluerakentaminen I s. 61 ss. Selvitys huomattavimmista alueista, niiden kunnallisteknillisten töiden suorittamistavoista ja kustannuksista. Aluerakentaminen II s. 65 ss. Oy Rastor Ab. Helsinki 1965. (Tammisalo 1965).
- Tanskan ehdotus 1914* oikeustoimilaiksi: Udkast til Lov om Aftaler og andre Retshandler paa Formuerettens Omraade med tilhørende Bemaerkninger. Udarbejdet af den ved kgl. Resolutioner af 28de Juni 1901 og 4de Juli 1910 nedsatte Kommission. København 1914 (Tanskan ehdotus 1914).
- Taxell, Lars Erik*: Om avbeställningsrätt vid leverans och arbetsbeting. JFT 1949 s. 151 ss. (Taxell JFT 1949).

- Avtal och rättsskydd. Åbo 1972 (Taxell 1972).
- Om lojalitet i avtalsförhållanden. DL 1977 s. 148 ss. (Taxell DL 1977).
- Telaranta, K. A.*: Erehdys oikeustoimiopin perusongelmana. Vammala 1960 (Telaranta 1960).
- Tenhunen, Risto*: Ulkomaisen teollisen investointiprojektin toteutus yhteistyöryhmän toimesta ja joint venture'na. Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu 1981 (Tenhunen 1981).
- Tera-tutkimus*: Teollisen rakentamisen edellytykset. Suomen Betoniteollisuuden Keskusjärjestö. Lahti 1974. (Tera-tutkimus 1974).
- Tirkkonen, Tauno*: Välimiesmenettely. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1943 (Tirkkonen 1943).
- Toivola, Esko*: Rakennussuunnitelmien ja -asiakirjojen laatiminen tarjouspyyntöasteelle. Moniste »Rakennuttaminen». Suomen Teknillisen Seuran täydennyskoulutusjulkaisu 24/1960 (Toivola 1960).
- Toppola, Matti*: Suunnitelma-asiakirjoille asetettavista vaatimuksista tarjouspyyntö- ja tarjoustoimintaa varten. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 96—81. Helsinki 1981 (Toppola 1981).
- Treitel, G. H.*: The Law of Contract. 6 ed. London 1983 (Treitel 1983).
- von Tuhr, Andreas*: Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts. Zweite ergänzte Auflage herausgegeben von Alfred Siegwart. Zweiter Halbband. Zürich 1944 (von Tuhr — Siegwart 1944).
- Törmänen, Olavi*: Tekniset määräykset. Rakennuspäivät 1977 s. 37 ss. Julk. Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit r.y. sekä muut järjestöt (Törmänen 1977).
- Urakan valvonta*: TVH:n jatkokoulutuskurssi 6.—7. 5. 1968 (moniste). Otaniemi (Urakan valvonta 1968).
- Ussing, Henry*: Bristende Forudsætninger. København 1918 (Ussing 1918).
- Enkelte Kontrakter. 2 udg. København 1946 (Ussing 1946).
- Aftaler paa formuerettens omraade. Tredie udgave. København 1950 (Ussing 1950).
- Obligationsretten. Almindelig del. 4. udgave. Revideret optryk ved A. Vinding Kruse. Odense 1967 (Ussing 1967).
- Vahlén, Lennart*: Formkravet vid fastighetsköp. Stockholm 1951 (Vahlén 1951).
- Bör förutsättningsläran avskaffas? TfR 1953 s. 394 ss. (Vahlén TfR 1953).
- Avtal och tolkning. Andra tryckningen. Stockholm 1966 (Vahlén 1966).
- Wallace, I. N. Duncan*: Building and Civil Engineering Standard Forms. A commentary on the four principal R.I.B.A. forms of contract, the F.A.S.S. form of sub-contract, the R.I.B.A. fixed fee contract, and the I.C.E. contract. London 1969 (Wallace 1969).
- The International Civil Engineering Contract. A Commentary on the F.I.D.I.C. International Standard Form of Civil Engineering and Building Contract. London 1974 (Wallace 1974).
- The ICE Conditions of Contract. Fifth edition. A commentary. London 1978 (Wallace 1978).
- Weilbier, Rudolf—Wiesen, Rudolf*: Bauvergabe und Bauverträge. Vollständig überarbeitete und ergänzte Neuauflage 1967. Berlin West 1967 (Weilbier—Wiesen 1967).
- Werbin, I. Vernon*: Legal Phases of Construction Contracts. New York 1946 (Werbin 1946).
- Vihma, Väinö*: Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus vakuutusopimusta tehtäessä vakuutusopimuslain mukaan. Helsinki 1945 (Vihma 1945).
- Suorituksen mahdollisuus varallisuus oikeudellisessa sopimussuhteessa. Vammala 1957 (Vihma 1957).

- Wikander, Hugo:* Bidrag till läran om arbetsbetsingsaftalet enligt svensk rätt. Uppsala 1913 (Wikander 1913).
- Om det materiella arbetsbetinget och dess viktigaste rättsföljder med särskild hänsyn till svensk rättspraxis. Uppsala 1915 (Wikander 1916).
- Wilhelmsson, Thomas:* Om tro och heder i finsk avtalsrätt. Oikeustiede XI s. 34 ss. Vammala 1978 (Wilhelmsson 1978).
- Standardavtal. Om avtalsbundenhet och oskälige avtalsvillkor. Vammala 1984 (Wilhelmsson 1984).
- Williston, Samuel:* The Law Governing Sales of Goods at Common Law and under the Uniform Sales Act. 1—3. Revised Edition. New York 1948 (Williston I, II, III 1948).
- Wirilander, Juhani:* Kaavoitus-, rakentamis- ja kiinteistönmuodostamisoikeuden pääpiirteet. Helsinki 1980 (Wirilander 1980).
- Wrede, R. A.:* Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13 päivältä kesäkuuta 1929 sekä sen yhteydessä julkaistut lait. Suom. Onni Heinonkoski. Toinen painos. Helsinki 1947 (Wrede 1947).
- Würdinger, Hans:* Kommentar zum Handelsgesetzbuch. Früher herausgegeben von Mitgliedern des Reichsgerichts IV:1. 2. Aufl. Berlin 1956 (Würdinger 1956).
- Ylöstalo, Matti:* Oikeus ja kohtuus välimiesmenettelyssä. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 14/2 1985 s. 329 ss. Vammala 1985 (Ylöstalo 1985).

LYHENTEITÄ

A.C.	Law Journal Reports, Appeal cases
ABGB	Das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch 1. 6. 1811 (Itävalta)
ABT 74	Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader avsedda för byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Svenska Teknologföreningens formulär 22/74 (Ruotsi)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1891 (Saksan liittotasavalta)
CC	Code Civil 1803 (Ranska)
DAB 72	Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægs-virksomhed (AB 72). Udfaerdiget af ministeriet for offentlige arbejder den 29 november 1972 (Tanska)
DL	Defensor Legis
FASS 1976	Standard Form of Sub-contract for use where the sub-contractor is nominated under the Standard Form of Building Contract issued by the Joint Contracts Tribunal (1963 edition as revised in June 1976). Issued under the sanction of and approved by the National Federation of Building Trades Employers and the Federation of Associations of Specialists and Sub-contractors (Englanti)

FIDIC 1977	F.I.D.I.C. International Standard Form of Civil Engineering and Building Contract 1977. Issued by the International Federation of Consulting Engineers
HankeA	A valtion talonrakennushankkeista 137/1977
HValL	L muutoksenhausta hallintoasioissa 154/1950
HVL	HuoneenvuokraL 653/1987
ICE 1973	Standard Form of Civil Engineering Contract. 5th edition 1973. Issued under the sponsorship and approval of the Institution of Civil Engineers (I.C.E.), the Association of Consulting Engineers and the Federation of Civil Engineering Contractors (Englanti)
JCT 1977	The Joint Contracts Tribunal Standard Form of Building Contract (July 1977 revision; Englanti)
JFT	Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
KaavJL	Kaavoitusalueiden jakolaki 101/1960
KauppaedL	L kauppaedustajista 389/1975
KK	vuoden 1734 lain kauppakaari
KL	Kauppalaki 355/1987
Km	komiteanmietintö
KSE 1983	konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 1982 RT 13—10214 (1983)
KSL	Kuluttajansuojalaki 38/1978
KulkMpVRA	Kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön päätös valtion rakennustöiden teettämisestä urakoitsijoilla annetun asetuksen soveltamisesta 389/1961 (kumottu; ks. LiikMpVRA)
KVR 1985	KVR-urakkasopimus RT 80220 (1985)
LiikMpVRA	Liikenneministeriön päätös valtion rakennustöiden teettämisestä urakoitsijoilla annetun asetuksen soveltamisesta 186/1983
LM	Lakimies
MVL	Maanvuokralaki 82/1961
NS 3401	Norsk Standard 3401. Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider. 1. utg. juni 1969 (Norja)
OikTL	L varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929
OK	Oikeudenkäymiskaari
OR	Schweizerisches Obligationenrecht 1911
OYL	Osakeyhtiölaki 734/1978
RakL, RakA	Rakennuslaki 370/1958 ja -asetus 261/1959
RIBA 1973	R.I.B.A. Form of Agreement Between Employer and Nominated Sub-Contractor, 1973. Royal Institute of British Architects (Englanti)
RIBA 1976	R.I.B.A. Conditions of Engagement. Reprint May 1976. Royal Institute of British Architects (Englanti)
RS	Rahalaitosten neuvottelukunnan (nyk. Pankkien neuvottelukunta) suosittelema asunnonostajan suojajärjestelmä
RSE 1972, 1957	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1972 RT 162.31 (Rakennustietosäätiö) ja 1957 RT 162.05 (SAFA, Standardisoimislaitos)
RT	Rakennustietosäätiön julkaisema rakennusalan ohjetiedosto
SA 1983, 1973, 1977	Sivu-urakan alistamissopimus RT 16-10220 (1983), sivu-urakan alistamissopimusehdot RT 162.34 (1973) ja 162.35 (1977)

SAB 72	Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 72). Svenska Teknologföreningens formulär 20/72 (Ruotsi)
SAE 1983, 1966, 1975	Sivu- ja aliurakoita koskevat muutokset rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1983 RT 16-10205 (1983), Sivu- ja alaurakan yleiset sopimusehdot RT 162.1 (1966) ja RT 162.11 (1975)
SKL	Lag 20 juni 1905 om köp och byte av lös egendom (Ruotsi)
SOU	Statens Offentliga Utredningar (Ruotsi)
SSL	Scandinavian Studies in Law
SvJT	Svensk Juristtidning
TfR	Tidsskrift for rettsvitenskap
TSL	Työsopimuslaki 320/1970
UfR	Ugeskrift for Retsvaesen
UK	Upphandlingskungörelsen 1952 (Ruotsi)
UL	Ulosottolaki 37/1895
VahL	Vahingonkorvauslaki 412/1974
VakSopL	Vakuutuslakimääräys 132/1933
VML	L välimiesmenettelystä 48/1928
VOB/B	Verdingungsordnung für Bauleistungen. Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen DIN 1961 — Ausgabe Oktober 1979 (Saksan liittotasavalta)
VRA	A valtion rakennustöiden teettämisestä urakoitsijoilla 385/1961
VSE 1974, 1971	Yleiset sopimusehdot valtion rakennustöitä varten. Vahvistanut liikenneministeriö 18 päivänä joulukuuta 1974. Yleiset sopimusehdot valtion talonrakennustöitä varten. Vahvistanut valtiovarainministeriö 18 päivänä toukokuuta 1971.
YSE 1983	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1983 RT 16-10193 (1983)

I LUKU. TUTKIMUSTEHTÄVÄSTÄ

1 §. TEHTÄVÄN ASETTAMINEN

A. Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuudesta ja myötävaikutushäiriöistä

Tämän tutkimuksen kohteena ovat *rakennuttajan myötävaikutushäiriöt*, joilla tarkoitetaan rakennuttajan *myötävaikutusvelvollisuuden* täyttämiseksi ilmenviä häiriöitä. Tähän velvollisuuteen voidaan lukea rakennuttajan erilaisia sopimusvelvoitteita, joiden tarkoituksena on luoda edellytykset urakoitsijan suoritukselle tai myötävaikuttaa siihen. Rakennuttajan *vastasuoritus* eli urakkahinnan maksu jää sitä vastoin myötävaikutuksen käsitteen ulkopuolelle (vrt. kuit. *Sandvik* 1966 s. 242).

Termi »rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus» tunnetaan myös yleisissä sopimusehdoissa, joihin on kirjattu keskeisiä myötävaikutusvelvollisuuksia. Niinpä YSE 1983:n mukaan (40 §) rakennuttajan tulee (1) kustannuksellaan hankkia rakennustyötä varten tarvittavat viranomaisluvut — työsuorituksen liittyvät muut luvat hankkii sitä vastoin urakoitsija — (2) toimittaa ajoissa urakoitsijalle rakennustyössä tarvittavat suunnitelmat ja muut asiakirjat asianmukaisesti keskenään verrattuina ja tarkastettuina, (3) toimittaa ajoissa urakoitsijalle ne rakennusaineet ja -tarvikkeet, joiden hankkiminen on sovittu rakennuttajan asiaksi, sekä (4) huolehtia siitä, etteivät työmaalla mahdollisesti teettävät muut työt tarpeettomasti häiritse urakoitsijan suoritusta.

Sivu-urakoissa *tilaajana* on pääurakan rakennuttaja eli se, jolle työntulos viime kädessä luovutetaan, aliurakoissa taas tavallisesti pää- tai sivu-urakoitsija (ks. sivu- ja aliurakan erityisehdot SAE 1983 (RT 80188), nimistö). SAE 1983 40 §:n mukaan tilaajan on edellä mainittujen myötävaikutusvelvollisuuksien lisäksi huolehdittava, että ne varsinaiset rakennustyöt, joilta vaaditaan tiettyä valmiutta sivu- tai aliurakkasuorituksen toteuttamiseksi, edistyvät aikataulun mukaisesti. Tilaajalle kuuluu lisäksi työmaan yleiseen järjestelyyn ja huoltoon liittyviä velvollisuuksia, joista monet ovat pääurakoissa urakoitsijan asiana (ks. YSE 1983 2 §). Tällai-

sia velvollisuuksia ovat työmaan varasto-, toimisto-, työskentely- ja so-
siaalitulojen järjestäminen, sähkö- ja vesihuolto, vartiointi ja avustami-
nen työmaan vaikeissa kuljetuksissa. Lisäksi määrätään SAE 1983:ssa
(40 § 7, kohdat d—h verr. 2 § 2 c-kohtaan), kuka vastaa mm. eri urak-
kasuoritusten välisistä liittymistä kuten putkien ja johtimien tartunnois-
ta, venttiilien, luukkujen ym. kehyksistä, moottoreiden, kattiloiden ym.
alustoista, kaivamis-, louhimis- ja täyttämistöistä jne.

Rakennuttajan *vakuudenantovelvollisuus* (YSE 1983 31 §) jätetään
läheisesti vastasuoritukseen liittyvänä tämän esityksen ulkopuolelle. Va-
kuuksiin voi kuitenkin liittyä myös sellaisia rakennuttajan velvollisuuksia,
joita on aihetta käsitellä myötävaikutusvelvollisuuksien yhteydessä.
Sivu-urakan alistamiseksi mukaan (SA 1983, kohta 10) rakennutta-
jalle annetut vakuudet ovat alistamisen tapahduttua toissijaisesti alista-
missopimukseen perustuvien vaateiden vakuutena pää- ja sivu-urakoit-
sijoiden hyväksi. Rakennuttajan on tämän vuoksi huolehdittava, että va-
kuudet annetaan tämän mukaisina (ks. *Isohanni* 1986 s. 45 ss.). Vakuuksia
ei myöskään saa palauttaa, ennen kuin niillä katetut vaatimukset on sel-
vitetty.

Käsitteestä »myötävaikutusvelvollisuus» sopimusoikeudessa ks. *Portin*
1962 s. 123 ss., jossa ilmaisu »myötävaikutushäiriö» (bristande medver-
kan) esiintyy ns. velkojan viivästystä koskevassa tutkimuksessa. Ks. myös
Pekkanen 1968 s. 93 ss., joka tarkastelee työnantajan myötävaikutus-
velvollisuutta työsuhteessa. Hän tarkoittaa myötävaikutuksella niitä vel-
kojan toimia, jotka tarvitaan velallisen suoritusvelvollisuuden täyttämistä
varten. Pekkanen erottaa tästä *aktiivisesta* myötävaikutuksesta *passiivi-*
sen myötävaikutuksen, jolla tarkoitetaan velvollisuutta pidättäytyä työnteon
estämisestä. Pekkanenkin käsittelee myötävaikutusta velkojan velvoit-
teiden näkökulmasta.

Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuudesta ks. *Erma* 1974 s. 154
ss., jossa lähtökohtana ovat RSE 1972 -ehdot. *Halila* (1981 s. 42 ss.) tar-
kastelee mm. sopimusoikeudellisen lojaliteetin sekä myötävaikutus- ja
tiedonantovelvollisuuksien välisiä suhteita. Rakennusurakassa myötävai-
kutusvelvollisuus on, toisin kuin yleensä sopimusoikeudessa, kirjattu ylei-
sissä sopimusehdoissa yksityiskohtaisiksi normeiksi, jotka koskevat ra-
kennuttajan suoritusvelvollisuuksia. Määräykset urakoitsijan oikeudes-
ta suoritusajan pidennykseen myötävaikutushäiriön vuoksi (esim. RSE
1972 2.5.3.5), ovat Halilan mukaan lähempänä yleisiä sopimusoikeudel-
lisia myötävaikutusperiaatteita, joissa tavallisesti pyritään luomaan edel-
lytyksiä vastapuolen sopimussuoritukselle.

Sitä osapuolta, jonka sopimussuorituksissa häiriö ensi vaiheessa il-
menee, nimitetään *velalliseksi*, vastapuolta taas *velkojaksi* (vrt. *Taxell*
1972 s. 9 s. ja *Rodhe* 1979 s. 21 s.). Puhuttaessa rakennuttajan myötä-
vaikutushäiriöistä on velkojana siis urakoitsija ja velallisena rakennuttaja.

Rakennuttajan *tiedonantovelvollisuus* on sopimusoikeudellisesti lähellä myö-
tävaikutusvelvollisuutta. Tiedonantovelvollisuus ilmenee varsinkin *sopimuk-*

sentekovaiheessa, nimenomaan tarjouspyynnön yhteydessä. Sopimussuhteen kestäessä tiedonantovelvollisuuden sisältönä ovat erilaiset ilmoitukset, huomautukset ja reklamaatiot, joista on määräyksiä mm. yleisissä sopimusehdoissa (esimerkiksi YSE 1983 9, 22, 23, 24, 27, 28, 37, 62, 63 ja 69 §). Useimmat sopimussuhteen kestovaiheen tiedonantovelvollisuuksista näyttävät kuuluvan urakoitsijalle. Rakennuttajalla taas ei sanotussa vaiheessa tavallisesti ole muuta kuin yleinen lojaliteettiperusteinen tiedonantovelvollisuus.

Sopimuksen syntyvaiheeseen liittyvät tiedonantohäiriöt rajataan tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Ks. niistä varsinkin *Halila* 1981; ks. myös *Erma* 1966 s. 60 ss. ja 82 ss. sekä *Hørlyck* 1982 s. 29 ss. ja 55 ss. *Halilan* mukaan (m.t.s. 50) hänen tarkastelemaansa tiedonantovelvollisuus toteutetaan sopimuksenteon aikana, mutta myötävaikutusvelvollisuus työn suorittamisen aikana. Myötävaikutusvelvollisuuteen hän lukee myös sopimussuhteen kestoaikana ilmenevän tiedonantovelvollisuuden. Ks. viimeksimainitusta velvollisuudesta varsinkin *Pyrhönen* 1973 s. 41 ss.

Urakoitsijan suoritushäiriöillä, jotka jäävät tämän tutkimuksen ulkopuolelle, tarkoitetaan tilanteita, joissa häiriö ilmenee urakoitsijan sopimussuorituksessa. Kun rakennusurakka kuitenkin käsittää yleensä monitahoisen sopimussuoritusten kokonaisuuden, jonka osat ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa, häiriötä on usein vaikea paikallistaa yksinomaan rakennuttajan tai urakoitsijan puolelle. Toisella puolella alkanut häiriökin heijastuu yleensä pian myös toiselle puolelle.

B. Suoritushäiriöt, sopimusrikkomukset ja sopimussidonnaisuuden häiriöt

Käsitteelle »suoritushäiriö» annetaan tässä esityksessä suunnilleen sama merkitys kuin *Taxell* (1972 s. 6 ss.) antaa termille »avtalsstörning». Sillä tarkoitetaan siten sopimuksenmukaisen suorituksen tapahtumatta jäämistä. Ilmaisulla »urakoitsijan/rakennuttajan (suoritus)häiriö» yksilöidään se osapuoli, jonka suorituksessa häiriö ilmenee.

Suoritushäiriön käsitteparina esiintyy tässä tutkimuksessa *sopimusrikkomus*, jolla tarkoitetaan pätevässä sopimussuhteissa ilmeneviä suoritushäiriöitä. Sopimusrikkomusten lisäksi suoritushäiriöihin luetaan toisena pääryhmänä — edelleen *Taxellin* terminologiaa noudattaen — ns. alku- ja jälkipäiset *sopimussidonnaisuuden häiriöt*, jotka ilmenevät sopimuksen pätemättömyytenä tai sovittelemahdollisuutena.

Suoritushäiriö- ja sopimusrikkomuskäsitteiden soveltamisen kannalta ei ole tärkeää ottaa kantaa siihen, tuleeko näiden käsitteiden kriteereihin sisällyttää häiriön syitä tai seuraamuksia koskevia seikastoja esimerkik-

si siten, että sopimusrikkomuksiksi luettaisiin vain ne häiriöt, jotka johduvat velallisen vastattavasta seikasta tai joiden johdosta häntä vastaan voidaan soveltaa oikeusseuraamuksia. Toisin kuin *Taxell*, joka jättää molempien mainittujen käsitteiden määritelmistä pois häiriön syytä tai seuraamusta koskevat kriteerit (ns. *objektiivinen suoritushäiriökäsite*; vrt. myös *Vihma* 1957 s. 35 s., 37 s. ja 328 s.), esimerkiksi *Godenhielm* (1954 s. 15 ja 1977 s. 47 s.), *Augdahl* (1963 s. 179 ss.) ja *Ussing* (1967 s. 50 ss.) eivät pidä sopimusrikkomuksina (mislighold/misligholdelse) niitä häiriöitä, joiden syynä on jokin *velkojan* vastattava seikka. Sopimusrikkomuksiin he lukevat vain tilanteet, joissa velkojalla on oikeus kohdistaa häiriön johdosta velalliseen jokin oikeusseuraamus. Viimeksimainittu kriteeri kuuluu myös *Jørgensenin* (TfR 1964 s. 497 s.) ns. funktionaaliseen sopimusrikkomuskäsitteeseen. *Augdahl* (ib.) pitää sopimusrikkomuksina lisäksi niitä tilanteita, joissa sopimuksen mukainen suoritus jää tapahtumatta siksi, että suoritusvelvollinen osapuoli voi vedota sopimuksen (yksipuoliseen) pätemättömyyteen tai sovitteluun.

Ks. myös *Hellner* 1974 s. 79 ss., jossa hän SKL:n terminologiaan liittyen sulkee myyjän viivästyksen ulkopuolelle ostajasta johtuvat häiriöt, ja s. 138, jossa virhekkäsitteeseen luetaan oikeus suoritushäiriöseuraamuksiin. Vrt. *Hellner* 1982 s. 146 ss. — *Arnholm* (III 1966 s. 225 ss.) näyttää antavan sopimusrikkomuksen käsitteelle suunnilleen saman sisällön kuin *Taxell*. Vrt. myös *Karlgren* SvJT 1963 s. 118 ja *Krokeide* TfR 1977 s. 623 ss.

KL:ssa on omaksuttu objektiivinen sopimusrikkomuskäsite, johon ei kuulu häiriön syytä koskevia kriteerejä (ks. 22 §, 30 § ja 51 §). Sopimusrikkomuksena ei *KL:n* mukaan kuitenkaan pidetä toisen osapuolen vastuulla olevaa sopimussuorituksen laiminlyöntiä (vrt. myös *Vihma* 1957 s. 35 s.). Ks. *Rudanko* LM 1988 s. 37 s.

Rodhen (1956 § 19—20) suoritushäiriökäsite määräytyy hänen soveltamiensa velvoitejaottelujen mukaisesti. Velvoitteiden pääluokiksi hän asettaa »täyttämisen» ja »vastuuvélvoitteet» (ks. *Rodhe* 1979 s. 18 ss.). Täyttämisenvelvoitteiden (förpliktelse till uppfyllelse) rikkominen eli suorituksen laiminlyönti (underlåten uppfyllelse) on kysymyksessä, jos velallinen ei tee oikeaa eikä sijaissuoritusta eikä hänellä ole oikeutta suorituksensa pidättämiseen vastapuolen sopimusrikkomuksen vuoksi.

Suorituksen laiminlyönnin kriteeriksi *Rodhe* asettaa, että vastapuolella on sen vuoksi oikeus johonkin seuraamukseen. Jos on rikottu ns. huolellisuusvelvoitetta (förpliktelse att visa omsorg), kuuluu laiminlyönnin kriteereihin luonnollisesti jopa tuottamus. — Ns. »vastuuvélvoitteiden» (ansvarsförpliktelse) puolella häiriötilanteet ovat »poikkeamia» (avvikelse) vastuun kattamista tosiseikastoista. Jos poikkeama on »relevantti», velkojalla on oikeus suoritushäiriöseuraamuksiin (*Rodhe* 1956 § 25 ja 26).

Termiä »suoritushäiriö» soveltavat *Erma* (1955 s. 313 ss.) ja *Vihma* (1957. s. 36 alav. 3) — sitä tosin lähemmin määrittelemättä — ilmeisesti edellä tarkoitettua suppeammassa merkityksessä jättäen sen ulkopuolelle sopimussidonnaisuuden häiriöt. *Vihma* ei lue suoritushäiriökäsitte-

seen häiriön syytä koskevia kriteerejä. Edellä tarkoitettu suppeampi suoritushäiriön merkitys lieenee myös termillä »Leistungsstörung», joka esiintyy toisinaan saksalaisessa kirjallisuudessa (esim. *Molitor* 1965 s. 52 ss. ja *Fikentscher* 1969 s. 196 s.; vrt. myös *Esser* 1960 s. 316 ss.). Viimeksi mainitun käsitteen alaan kuuluu kuitenkin myös sopimussidonnaisuuden häiriöitä, kun siihen luetaan ns. alkuperäinen objektiivinen mahdottomuus, jonka seuraamuksena on BGB 306 §:n mukaan sopimuksen mitättömyys (Nichtigkeit).

Sopimussidonnaisuuden häiriöiden ja sopimusrikkomusten välinen rajanveto kuuluu pohjoismaisen sopimusoikeustieteen perustaviin kysymyksenasetteluihin. Rajanvedon kriteerit eivät kuitenkaan ole ehdottomat. Niinpä esimerkiksi tilanne, jossa myyty esine osoittautuu virheelliseksi, voidaan usein hahmottaa joko sopimussidonnaisuuden häiriöksi tai sopimusrikkomukseksi ja päätyä edellisessä tapauksessa sopimuksen pätemättömyyteen esimerkiksi myyjän vilpin tai kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn perusteella, jälkimmäisessä tapauksessa taas sopimuksen purkuun myyjän virheellisen suorituksen perusteella (*Taxell* 1972 s. 8 s.).

Ks. erityisesti *Krokeiden* (TfR 1979 s. 132 ss.) perusteellista selvitystä.

Vrt. *Bramsön* (1950 s. 2 ja 14 ss.) yritykseen käsitellä pätemättömyyttä ja pätevän sopimuksen purkua yhteisen »återgång» -käsitteen avulla. Lisäksi hän lukee tähän käsitteeseen joitakin takaisinsaantitilanteita. *Arnholm* (TfR 1950 s. 488) kuitenkin kritisoi teoksen arvostelussaan mm. återgång-käsitteen liiallista laajuutta.

Pätevän sopimussuhteen käsitteelliset kriteerit etsitään usein sopimuksen oikeusvaikutuksista. Pohjoismaisessa doktriinissa yleisen käsityksen mukaan sopimus on sitova (pätevä), jos siitä aiheutuu joko luontoissuorituspakko tai ns. positiivisen sopimusedun korvausvelvollisuus (esim. *Muukkonen* 1958 s. 122 lähteinen). Jos sitä vastoin kysymykseen tulee vain ns. negatiivisen sopimusedun korvausvelvollisuus, häiriön katsotaan koskevan itse sopimussidonnaisuutta.

Jos pätevä ja pätemätön sopimussuhde määritellään edellä esitetyin tavoin oikeusseuraamusten perusteella, kyseisten seuraamusten edellytykset on kehän välttämiseksi etsittävä muualta kuin sopimussuhteen pätevydestä tai pätemättömyydestä.

Jos esimerkiksi rakennusurakassa sopimuksentekijöiden edellyttämää viranomaislupaa ei saada, kysymyksessä on (alkuperäinen) häiriö, jonka seurauksena voi olla sopimussuhteen purkautuminen. *Karlgrenin* (1954 s. 74 ss.) mukaan lähtökohtana on negatiivisen edun korvaaminen, mutta jos jompikumpi sopimuspuoli on sitoutunut hankkimaan tarvittavan luvan, hänen vastuunsa kattaa positiivisen edun.

Positiivisen ja negatiivisen edun välillä voidaan joutua valitsemaan myös määrättäessä ns. kiellonvastaisen oikeustoimen seuraamuksia. Rakennusvalvontaan liittyvän lupa- ja kieltöjärjestelmän vuoksi näitä kysymyksiä voi esiintyä myös rakennusurakassa. Karlgrenin mukaan (ib.), joka tässä liittyy *Nialiin* (TfR 1936 s. 19 ss.), on selvitettävä kysymyksessä olevan kiellon tarkoitus, joka ei välttämättä ole oikeustoimen kieltäminen sinänsä, vaan ainoastaan tietyn vaikutuksen estäminen. Tämän tarkoituksen saavuttamiseksi saattaa riittää luontoissuorituksen torjuminen, jolloin positiivisen edun kattavalle korvausvelvollisuudelle ei olisi tältä osin estettä. Huomioon on Karlgrenin mukaan kuitenkin otettava mm. osapuolten mahdollisen tuottamuksen aste ja sovellettavien seuraamusten yleisestävä vaikutus, jotka saattavat puoltaa negatiiviseen etuun rajoittuvaa korvausvelvollisuutta. Ks. myös *Krokeide* TfR 1979 s. 146 s.

Kuten edellä ilmenee, sopimussuhteen häiriöitä ei aina ole helppo jaotella sen mukaan, liittyvätkö ne sopimussuhteen synty- vai kestoajakaan. Myöskään positiivisen ja negatiivisen edun välistä rajaa ei välttämättä voida vetää ehdottomin kriteerein. Näihin kysymyksiin palataan lähemmin jäljempänä myötävaikutushäiriöiden korvausseuraamuksen yhteydessä.

C. Alku- ja jälkipäiset myötävaikutushäiriöt

Kuten edellä on todettu, tämän esityksen kohteena olevat sopimusoikeudelliset häiriöt sijoittuvat lähinnä sopimussuhteen kestoajakaan. Toisaalta häiriön sijoittuminen sopimuksentekovaiheeseen tai sopimussuhteen kestoajakaan eli luokittelu *alku- ja jälkipäisiin häiriöihin* ei rakennusurakassa välttämättä ole peruste, jolla olisi vaikutusta häiriön oikeudelliseen käsittelyyn.

Esimerkiksi rakentamista varten tarvittavien viranomaislupien hankkiminen voi sopimuksen mukaan olla rakennuttajan asiana. Tämän velvollisuuden täyttämässä ilmenevät häiriöt ovat toisinaan alkuperäisen suoritushäiriön luonteisia. Niinpä jos sopimuspuolten edellyttämää rakennuslupaa ei saada, kysymyksessä on alkuperäinen mahdottomuus, jonka luonnollisena seuraamuksena on tavallisesti sopimussuhteen pätemättömyys tai purkautuminen. Useammin esiintyvä tilanne on kuitenkin se, että rakennussuunnitelma voidaan toteuttaa viranomaisten siihen edellyttämin muutoksin. Tällaisessa tilanteessa tulee yleensä sovellettavaksi rakennusurakalle luonteenomainen suoritushäiriöseuraamusten linja: pätemättömyys- tai purkuseuraamuksen sijasta pyritään sopimussuoritusten välinen tasapaino palauttamaan sopimusehtoja muuttamalla. Mm. *urakan laajuutta* koskevat kysymykset, joihin viranomaislupiin liittyvät häiriöt pääosin kuuluvat, on yleisissä sopimusehdoissa järjestetty tämän mukaisesti (esim. YSE 1983 23, 32 ja 80 §). Sääntelymalli koskee sekä alku-

että jälkipärisiä häiriöitä.

Edellä mainittua linjaa edustaa mm. *välitystuomio* 3. 8. 1956 (prof. Ilmari Melander, DI Antero Kallio ja DI Alpo Lippa): rakennuttaja veloitettiin suorittamaan urakoitsijalle korvausta niistä lisätöistä, jotka aiheutuivat viranomaisten vaatimista muutoksista rakennuttajan puolesta laadittuihin piirustuksiin.

Ks. myös välitystuomio 27. 7. 1954 (HO:n pres. Y.J. Hakulinen, DI K. Rautkari ja LaL V.H. Lahonen). Tapauksessa oli sopimus tehty piirustusten perusteella, joille ei ollut saatu lupaviranomaisen hyväksymistä. Lupapäätöksessä edellytettiin sitten kalliimpaa suoritustapaa kuin sopimuksessa oli tarkoitettu, ja työ jouduttiin tekemään alkuperäisistä poikkeavien piirustusten ja työselitysten perusteella, jolloin urakoitsija joutui osaksi myös korjaamaan jo tehtyä suoritusta. Urakoitsija vaati korvausta lisäkustannuksista, jotka johtuivat sanotuista lisätöistä ja osaksi muista väitetyistä myötävaikutushäiriöistä. Lisätyöt perustuivat urakoitsijan mukaan rakennuttajan arkkitehdin virheisiin. Rakennuttaja taas vaati korvausta tekemättä jääneistä lisätöistä, kun urakoitsijan olisi sopimukseen liitettyjen vuoden 1949 yleisten ehtojen 21 §:n mukaisesti tullut tarkastaa piirustukset, jotka tosin oli laadittu rakennuttajan puolesta. Lisäksi rakennuttaja vetosi siihen, että urakoitsijan oli ehtojen mukaan tullut noudattaa rakennusjärjestystä ja viranomaisten määräyksiä. Rakennuttajan urakoitsijaan kohdistama vaatimus viranomaisten vaatimuksesta teetetyn lisätyön korvaamisesta hylättiin, kun taas urakoitsijalle tuomittiin korvauksia lisätöistä. Lisäksi katsottiin, ettei työn viivästyminen ollut kokonaan urakoitsijan vastuulla, kun viivästys oli johtunut osaksi sanotuista lisätöistä ja muutoksista.

Sopimusehtojen muuttamisen lisäksi voidaan tuomita vahingonkorvausta sopimustasapainon palauttamiseksi alkuperäisen myötävaikutushäiriön aiheuttamassa tilanteessa. Häiriön vuoksi voidaan joko määrätä urakoitsijalle korvausta aiheutuneesta viivästys- tai muusta vahingosta tai alentaa urakoitsijan maksettavaa korvausta, jos vahinko on aiheutunut osaksi urakoitsijan, osaksi rakennuttajan vastattavista syistä.

Ks. esim. välitystuomio 20. 1. 1971 (DI, VT Pekka Löyttyniemi, VT Reino Gynther ja HA Antti Väyrynen): Työtä olivat viivyttäneet toisaalta viranomaislupan hankkiminen (sosiaalihallituksen lupa kuntainliiton rakennuttamaa kehitysvammaisten hoitolaitosta varten), toisaalta työvoimapula ja pakkaskausi, joita urakoitsija piti ylivoimaisina esteinä. Rakennuttaja, joka ei ollut myöntänyt urakoitsijan anomaa suoritusajan pidennystä, pidatti kuuden viikon viivästyksen vuoksi urakkahinnasta sopimussakkona 19.000 markkaa, mitä urakoitsija piti kohtuuttomana. Sopimuksen mukaan viivästyssakko oli 3.200 markkaa kultakin täydeltä viikolta, kuitenkin enintään 32.000 markkaa. Tuomiossa katsottiin urakan viivästyneen urakoitsijan syystä vain neljä viikkoa, ja huomioon ottaen yleisten sopimusehtojen ylivoimaista estettä koskevat kohdat sopimussakoksi määrättiin 6.400 markkaa.

Urakan laajuutta koskeva ongelma käsittää viranomaislupiin liittyvien häiriöiden lisäksi muitakin tavallisia sopimuspuolten välisiä ristiriitatilanteita, joista toiset voidaan luokitella alku-, toiset taas jälkipäisiin häiriöihin. Näitä jompaankumpaan ryhmään kuuluvia häiriöitä ovat mm. rakennuttajan tiedonantohäiriöt, sopimusasiakirjojen ristiriitaisuudet ja rakennuttajan työn kestäessä vaatimat lisä- ja muutostyöt. Viimeksimainittuja käsitellään oikeudellisesti monissa suhteissa samoin kuin edellä tarkoitettuja viranomaisten vaatimia muutoksia. Myöskään rakennuttajan tiedonantohäiriöitä koskevassa sääntelyssä ei tavallisesti tehdä selvää eroa sen perusteella, liittyykö häiriö sopimuksentekovai myöhempään ajankohtaan (esim. YSE 1983 41 §). Vieläpä sopimusasiakirjojen ristiriitaisuudestakin, joka on selkeästi sopimussuhteen syntyvaiheeseen liittyvä (alkuperäinen) häiriö, on YSE 1983:ssa vain sopimusehtojen mahdolliseen muuttamiseen perustuvia määräyksiä (32 ja 80 §).

Edellä esitetyn perusteella voitaneen *Hørlyckin* (1982 s. 15) tavoin katsoa rakennusurakan suoritushäiriöjärjestelmän suuntautuvan sopimusehtojen muuttamiseen enemmän kuin on laita muussa sopimusoikeudessa, jossa esimerkiksi edellytysopin ongelmat liittyvät yleensä sopimussuhteen purkautumiseen. Sopimussuhteen syntyvaiheeseen liittyvät häiriöt eivät rakennusurakassa myöskään useimmiten ole epätietoisuutta itse sopimussuhteen syntymisestä, vaan ilmenevät esimerkiksi sopimusasiakirjojen ristiriitaisuutena (*Halila* 1981 s. 29). Viimeksimainittu häiriö taas käsitellään yleensä kysymyksenä mahdollisesta sopimusehtojen muuttamisesta, ei sitä vastoin sopimussuhteen pätevyyttä tai purkautumista koskevana kysymyksenä.

Sopimussuhteen syntyyn liittyviä ongelmia esiintyy rakennusurakassa lähinnä silloin, kun urakoitsija katsoo vapautuneensa tarjouksestaan muuttuneiden olosuhteiden tai tarjouslaskennassa tekemänsä virheen vuoksi. OikTL:n pätemättömyysperusteista voivat rakennusurakassa saada merkitystä lähinnä säännökset petollisesta viettelystä (30 §) ja erehdyksestä (32 §) sekä näitä täydentävä säännös kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä (33 §). Seuraamuksen soveltaminen tullee kysymykseen lähinnä vain niissä tapauksissa, joissa rakennustyötä ei vielä ole aloitettu.

Pätemättömyys- ja sovitteluseuraamuksesta rakennusurakassa ks. *Sandvik* 1966 s. 147 ss., *Erma* 1966 s. 94 s. ja *Halila* 1981 s. 112 ss. Rakennusurakasopimuksen purkamiseen liittyvistä vaikeuksista ks. *Sandvik* 1966 s. 406 ss. ja 436 ss., *Erma* 1966 s. 72 ss. ja *sama* 1966 s. 92 ss.

Sandvikin (1966 s. 106 ss.) mukaan suoritushäiriötä koskeva riski tarkoittaa rakennusurakassa useimmiten kysymystä, onko urakoitsijalla oikeutta lisävastikkeeseen siitä, että työ saatetaan loppuun häiriöstä huolimatta. Muualla sopimusoikeudessa vastaava riskiongelmia pelkistyy tavallisesti kysymykseksi, vapautuuko velallinen häiriön vuoksi koko suo-

rituksestaan tai sen osasta, jolloin toisen osapuolen suoritusta alennetaan vastaavasti. Alkuperäisenkään häiriön vuoksi rakennustyö ei yleensä tule mahdolltomaksi. Kun työ aloitetaan, ovat muut vaihtoehdot kuin työn jatkaminen epäedullisuutensa vuoksi usein mahdollisuuksien ulkopuolella.

Myös rakennusurakassa voi työn jatkaminen kuitenkin joskus olla hankalampaa kuin sen keskeyttäminen (vrt. myös m.t.s. 288 ss.). Urakoitsijalla tulee Sandvikin mukaan kuitenkin myös tällöin olla velvollisuus työn loppuunsaattamiseen lisävastiketta vastaan, kun taas rakennuttajan tulee voida valita työn loppuunsaattamisen ja purkamisen välillä. Jos urakoitsijalla tällöin olisi oikeus vapautua enemmästä suoritusvelvollisuudesta vastasuorituksen alentamista vastaan, rakennuttajan olisi ehkä pakko antaa työn loppuunsaattaminen uuden urakoitsijan tehtäväksi. Seuraamusjärjestelmän tavoitteenahan on nimenomaan edistää mahdollisuuksia suorittaa työ loppuun asti alkuperäisen urakoitsijan voimin.

D. Tutkimuksen tavoite ja näkökulma

Tutkimus on *sopimusoikeudellinen*. Sen kysymyksenasettelut koskevat siten (rakennusurakka)sopimuksen osapuolten välisiä suhteita, ja tavoitteena on selvittää, mitä sopimusoikeudellisia seuraamuksia myötävaikutushäiriöiden vuoksi on osapuolten välillä sovellettava. Siten (ensisijaisena) tarkoituksena ei ole selvittää esimerkiksi julkisoikeudellisia seuraamuksia, joita tutkimuskohteena oleviin häiriöihin kuten sovitun rakennussuorituksen ja virallisenormien välisiin ristiriitoihin voi liittyä.

2 §. RAKENNUSTOIMINNASTA OIKEUDELLISEN SÄÄNTELYN KOHTEENA

A. Säätelyjärjestelmästä

1. Säätelyn alueet

Oikeudellisen tutkimuksen kohteena rakennustoiminta vaikuttaa antoisalta, sillä tähän alueeseen kohdistuu monitahoinen ja yksityiskohtainen oikeudellisen säätelyn järjestelmä. *Rakennustuotantoa* ohjataan erilaisin talouspoliittisin keinoin, osaksi myös lainsäädäntötoimin kuten asuntotuotantolainsäädännöllä. Tämä tutkimus kohdistuu kuitenkin itse *rakentamistapahtuman* tekniseen ja sopimusoikeudelliseen ohjailuun.

Rakentaminen eri sääntelykohteiden välillä voi kuitenkin olla läheinen yhteys. Niinpä rakennustuotantoa koskevassa lainsäädännössä voi olla rakentamisen teknistä tai sopimusoikeudellista sääntelyä, jonka tarkoitus kuitenkin on rakennustuotannollinen. Ks. esim. AsuntotuotantoL (247/1966) 3,2 § ja 15—15 i §, joissa on kysymys sääntelyn kohteina olevien asuntojen laatutasosta ja luovutusrajoituksista. Eri hallinnonalojen rakennustoimintaa ja valtionavustuksia koskevassa lainsäädännössä on vastaavasti paljonkin rakennusteknisiä normeja. Ks. esim. VNp peruskoulurakennusten piirustusten, työselitysten ja normaalihintojen perusteista (195/1980), A yksityisistä teistä (690/1962) 2 luku ja KulkMp valtion avustamien yksityisteiden tekemisestä ja kunnossapidosta sekä niiden valtionavustuksesta (218/1963). Ks. myös *Jaakkola*, Valtion rahoitus- ja apujärjestelmä sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalan rakentamisessa (Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton Koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9, Helsinki 1973, s. 150 ss.) ja *Paalanen*, Valtion rahoitus- ja apujärjestelmä opetusministeriön ja sen alaisten keskusvirastojen rakennustoiminnassa (m.t.s. 165 ss.).

2. Rakentamisen teknisestä sääntelystä

Rakentamista koskevat tekniset normistot ovat laajat ja seikkaperäiset. Niistä muodostuu osaksi toisiinsa liittyvien, osaksi irrallisempien ja itsenäisempien järjestelmien kokonaisuus, jonka perusteet on asetettu julkisoikeudellisessa rakennuslainsäädännössä (RakL, RakA). Siinä säädetään mm. maankäytön ja rakentamisen suunnittelusta kaavoituksella, rakennuslupajärjestelmästä ja muista suunnittelun toteutuskeinoista sekä asetetaan rakentamisessa noudatettavia teknisiä ym. normeja. Rakentamista koskevaan julkisoikeudelliseen normijärjestelmään kuuluvat myös mm. kunnalliset rakennusjärjestykset (ks. RakL 1,3 § ja 2 luku sekä RakA 2 luku) ja rakennustarkastajien ohjeet.

Rakentamissäännöksiä, -määräyksiä ja -normeja sisältävistä koonnoista keskeinen on Rakennustietosäätiön julkaisema RT-kortisto, jossa ovat mm. ns. Rakennustöiden yleiset laatumääräykset (RYL). Se sisältää myös suosituksia, ohjeita ja rakennusteknistä tietoutta (RT-kortit ja tarvekortit) sekä dispositiivista sopimusoikeutta (yleiset sopimusehdot ja muut sopimusoikeudelliset mallit). — Rakentamisen normikokoelmaa julkaisee myös Suomen Rakennusinsinöörien Liitto ry. (ns. RIL-normit). Ks. myös *Korhonen*, Vastuunalaisen työnjohtajan vastuu (Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9, Vammala 1973) s. 131.

Rakentamisen normijärjestelmistä ks. esim. *Hyvönen* 1988 s. 18 ss., *Rakentamissäännöstutkimus* 1 (1970) ja 2 (1972), *Tera-tutkimus* 1974 s.

63 ss., *Käsikirja* 5 1976 jaksot 52 ja 53, *Törmänen* 1977 s. 37 ss., *Ekelund* 1977 s. 107, *Lammi* 1977 s. 123 ss., *Kuittinen* 1978 A s. 39 ss. ja *Osara—Salokangas* 1978 s. 41. Ks. vielä *Km* 1971: B 131 (Rakennusalan kehittämiskomitean mietintö, Helsinki 1971) s. 13 ss. ja 132 s. sekä julkaisuun Rakentamismääräykset ja säännökset (Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 24—79, Helsinki 1979) sisältyvät artikkelit. Vrt. myös *Km* 1971: B 131 s. 78 ss., *Näslund* I 1962 s. 20, 24 ss. ja 42 ss. sekä Nordiska Kommittén för Byggbestämmelser, NKB-rapport nr 23: Byggbestämmelser i Norden (Stockholm 1975). — Kaavoitus- ja rakennuslupajärjestelmästä ks. jäljempänä (6 § A 1 ja 2).

Ne RT-kortistossa julkaistut normit, jotka ovat rakennusalan yksityisten järjestöjen laatimia, ovat ohjeen luonteisia, joten niistä on lupa myös poiketa. Sama koskee kuitenkin myös osaa virallismormeista.

Ympäristöministeriö julkaisee RakA 1 §:n (116/1975) nojalla rakentamismormeja *Suomen Rakentamismääräyskokoelma* -nimisenä koonnoksena, jossa on sekä ohjeita että velvoittavia määräyksiä (ks. SisMp Suomen rakentamismääräyskokoelman voimaansaattamisesta 867/1975 1 §). Kokoelmaan, jolla on korvattu aikaisempia rakennuslainsäädännön nojalla annettuja normeja, kuuluu ohjeita ja määräyksiä rakenteiden lujuudesta, eristyksistä, LVI:stä ja energiataloudesta, rakenteellisesta paloturvallisuudesta ja yleisestä rakennussuunnittelusta. Ks. näistä ja muista eri alojen teknisistä rakennusnormeista *Larma* 1976 s. 576 ss., 688 ss. ja 702 s. sekä *Laapotti—Wasastjerna* 1981 s. 10 s.

Rakennuslainsäädäntöön voidaan laajassa merkityksessä lukea mm. rakennustyön teknisiä normeja sisältävät L yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista (982/1977) ja yleisistä teistä annetun lain nojalla annettu A yleisistä teistä (482/1957; ks. A:n 2 luku).

Varsinaisten rakentamismormien lisäksi rakennustöissä on otettava huomioon eri alojen säännöksissä ja määräyksissä asetettuja laatu- ym. normeja, joita on runsaasti mm. ympäristö-, palo- ja terveydenhoitolainsäädännössä (ks. esim. *Km* 1971: B 131 s. 13 ss.). Ks. mm. VesiL (264/1961) 2 luku (rakentaminen vesistöön); ks. myös 1: 12—23 (vesistön yleiset käyttörajoitukset), 3—9 luvut (vesistöä koskevat toimet) ja 10 luku (vesistöä pilaavat aineet). Ks. myös A vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä (283/1962) sekä L ja A meren pilaantumisen ehkäisemisestä (298/1979 ja 185/1981). Muista kysymyksen tulevista ympäristöoikeudellisista säädöksistä ks. MuinaismuistoL (295/1963; vrt. tanskalaiset rakennusurakan ehdot DAB 72 9 § ja *Hørlyck* 1982 s. 107 s.), L kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta (572/1964; ks. lain 7—9 §), IlmansuojeluL (67/1981), Maa-ainesL ja -A (555/1981 ja 91/1982) sekä YksityismetsäL (412/1967).

Yleisen turvallisuuden vaatimuksiin perustuvia rakentamismormeja sisältävät mm. L palo- ja pelastustoimesta (559/1975; mm. 20,3 ja 21 §), VäestönsuojeluL ja -A (438/1958 ja 237/1959; 2 luku), TerveydenhoitoL (469/1965; 20—25 ja 67—69 §), TerveydenhoitoA (55/1967; 2 ja 6 luku) sekä TyöturvallisuusL (299/1958).

3. Rakentamisen sopimusoikeudellisesta sääntelystä

Rakentamisen yksityisoikeudellinen sääntely perustuu Suomessa kuten muissakin pohjoismaissa pääosin muihin säännöstyslähteisiin kuin lainsäädäntöön (vrt. *Erma* 1955 s. 197 ss.).

Rakennusurakan ainoa säädöspohjainen sopimusoikeudellinen normisto koskee valtion rakennustoita (VRA, LiikMpVRA 186/1983). Siinä on säännöksiä mm. urakkamuodoista, tarjousten hankkimisesta ja käsitteilystä, sopimuksen tekemisestä ja sisällöstä sekä rakennustyön valvonnasta.

Julkisoikeudellinen säännöstö, jolla on olennaisia sopimusoikeudellisia vaikutuksia, on *indeksinrajoituslainsäädäntö*, joka on meillä ollut voimassa vuodesta 1968 lähtien; ks. L indeksiehdon käytön rajoittamisesta 1135/1985. Laissa tehdään yleisestä indeksiehtojen kiellosta kuitenkin mm. rakennusurakkaa koskeva poikkeus (ks. 4 § ja VNp rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista 1140/1985). Poikkeus koskee edellytykset täyttäviä sopimuksia, joissa urakka-aika on vähintään 12 kuukautta. Palkkakustannukset on kuitenkin jätettävä indeksiehdon ulkopuolelle, ja muutenkin indeksin noususta saadaan ottaa huomioon enintään 2/3. Asuntotuotannossa poikkeusta sovelletaan vain asuntotuotantolainsäädännössä tarkoitettuun rakennustoimintaan. Ks. indeksilainsäädännön sopimusoikeudellisista vaikutuksista *Aurejärvi* 1988 s. 31 ss. ja erityisesti s. 41 ss.

Lainsäädännön niukkuudesta huolimatta rakennusurakka on Suomessa ja muissa pohjoismaissa tullut sopimusoikeudelliselta kannalta verrattain yksityiskohtaisesti säännellyksi *yleisillä sopimusehdoilla*. Keskeisimmät niistä ovat laajan ja pitkäaikaisen soveltamisen vuoksi vakiintuneet rakennusurakan sopimusoikeuden kodifikaatioiksi, jotka voivat saada jopa tapaoikeuden merkityksen (ks. esim. *Källenius* 1960 s. 14; vrt. *Sandvik* 1966 s. 59 ss.). Yleisten sopimusehtojen suhde tapaoikeuteen ei kuitenkaan ole täysin selvä. Kysymyksen merkitys on mm. siinä, voidaanko ehtoja soveltaa, jos asianosaiset eivät ole yksiselitteisesti niihin viitanneet.

Engelman käsittelystä pohjoismaisessa rakennusurakkaa koskevassa kirjallisuudessa ks. *Sandvik* 1966 s. 148 ss., *Hørlyck* 1982 s. 15 ss. ja sen johdosta *Rudanko*, teoksen esittely JFT 1983 s. 100 ss., *Bengtsson* 1976 jakso 6.1. ja *Hellner* 1984 s. 101 s. Vrt. ehtojen ja tapaoikeuden välisestä suhteesta Saksan liittotasavallassa, jossa työurakkasuhte on säännelty laissa (BGB 631—651 §), esim. *Heiermann—Stüve* 1974 s. 33 ss. ja 67.

Hørlyckin mukaan (ib.) ehdoista voivat ilman nimenomaista viittausta tulla sovellettaviksi vain varallisuusoikeudelliset osat, mutta ei esimerkiksi välimiesmenettelyä koskeva määräys. *Sandvik* (1977 s. 23 s. ja 47

s.) taas katsoo, että ehtoja voidaan soveltaa täydentävinä normeina vain sikäli, kuin niitä voidaan pitää vallitsevan tapaoikeuden ilmauksina. Niinpä hänen mukaansa mm. ehtoihin sisältyvän takuuaikajärjestelmän soveltamiseksi niihin on nimenomaisesti viitattava. Ks. myös *Erma* DL 1971 s. 368 ss.

Yleisestä vakiosopimusoikeudellisesta näkökulmasta sanottuun kysymykseen ks. *Wilhelmsson* 1984 s. 54 ss., *Taxell* 1972 s. 39 ss. *Ussing* 1950 s. 184 s. ja 429 ss., *Bernitz* 1978 s. 17 ss. sekä kokoavasti *Halila* 1981 s. 135 ss. Yleisten sopimusehtojen »oikeutta luovasta» vaikutuksesta ks. *Sundberg* SvJT 1961 s. 13 ss., *Jørgensen*, *Aftalen som form*, TFR 1965 s. 415 ss., *Strömholm*, *Rättsutveckling på annat sätt än genom lagstiftning. Förhandlingar på det 25. nordiske juristmøte i Oslo 13.—15. august 1969*, s. 465 ss. ja *Wilhelmsson*, *Om allmänna avtalsvillkors bindande verkan*, JFT 1979 s. 515 ss.

Keskeisiin rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin liittyvissä mallisopimuksissa (esim. RT 80183, 1983) on viittaus sopimusehtoihin (esim. YSE 1983:een). Nämä ehdot sisältyvät lisäksi asiakirjaan, jonka osapuolet allekirjoittavat sopimuksen yhteydessä.

Yleisten sopimusehtojen sovellettavuuteen liittyvät kysymykset ilmenevät välitystuomiosta 26. 2. 1958 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, VT Kaarlo Kyröhonka ja LaT Osvi Lahtinen): Maalastyöt suorittaneen aliurakoitsijan vaatiessa lisätyökorvauksia pääurakoitsija vetosi vuoden 1949 yleisiin määräyksiin, joiden mukaan vaatimukset olisi tullut esittää viimeistään lopputarkastuksessa. Katsottiin kuitenkin jääneen näyttämättä, että yleiset ehdot sisältävä asiakirja, joka oli tosin liitetty pääurakkasopimukseen, olisi luovutettu maalausurakoitsijalle hänen sopimukseensa kuuluvana. Pääurakoitsijan mainitsemaa ehtoa ei ratkaisun mukaan ollut tarkoitettu sovellettavaksi maalaustöitä koskevassa sivu-urakassa, kun pääurakoitsija oli maksanut maalausurakoitsijalle lisätyökorvauksia, joita ei myöskään ollut vaadittu lopputarkastuksessa, ja esittänyt itsekin vaatimuksia aliurakoitsijalle lopputarkastuksen jälkeen. — Eri mieltä ollut jäsen (Osvi Lahtinen) olisi kuitenkin osaksi evännyt aliurakoitsijalta puhevallan kyseisen ehdon nojalla. Hänen mukaansa aliurakoitsija oli huomautusta tekemättä osallistunut rakennuttajan ja pääurakoitsijan keskusteluun, jossa he pitivät kyseisiä töitä maalausurakkaan kuuluvina. Aliurakoitsijan vaikenemisesta oli johtunut, ettei pääurakoitsija ollut välittänyt säilyttää puhevaltaansa rakennuttajaa kohtaan. Eri mieltä ollut jäsen katsoi maalausurakoitsijan säilyttäneen puhevaltansa niistä vaatimuksista, joista pääurakoitsijalla ei ollut korvausoikeutta rakennuttajalta.

Keskeiset Suomessa sovelletut rakennusurakan yleiset sopimusehdot on yhtenäistetty vuonna 1983. Aikaisemmin on sovellettu lähinnä pääurakkasuhteisiin tarkoitettuja ehtoja RSE 1972 (RT 162.31), jonka edellinen painos oli RSE 1957 (RT 162.05), ja sivu- ja alaurakan ehtoja SAE 1975 (RT 162.11; edelli-

nen painos SAE 1966, RT 162.1). Nämä ehdot on nyt korvattu soveltamisalaltaan yleisellä *YSE 1983:lla* (RT 16-10193), jolla korvataan myös Yleiset sopimusehdot valtion rakennustöitä varten (VSE 1974; edellinen painos vuodelta 1971) ja Helsingin kaupungin Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1976. Sivuja aliurakoita varten on lisäksi erikseen julkaistu tarvittavat muutokset YSE 1983:n ehtoihin (RT 16-10205 vuodelta 1983 sekä sopimusmalli (SAE 1983, RT 80188), joka myös sisältää nämä muutokset. — Vuodelta 1983 ovat myös sivu-urakan alistamisedot SA 1983 (RT 16-10220), joiden edelliset painokset olivat SA 1977 (RT 162.35) ja SA 1973 (RT 162.34).

Ruotsin ja Tanskan nykyiset ehdot ovat vuodelta 1972 (SAB 72 ja DAB 72), Norjan ehdot vuodelta 1969 (NS 3401).

Tärkeä rakennusurakkasuhteen yksityisautonominen säännöstyslähde ovat nykyään myös Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet. *Kilpailuperiaatteet 1982* -asiakirjassa (RT 16-10182) on määräyksiä mm. urakkakilpailusta ja -ehdoista, tarjouspyynnöstä, tarjousten tekemisestä ja käsittelystä sekä urakkasopimuksesta. Periaatteissa määrätään mm. yleisten sopimusehtojen soveltamisesta rakennusurakassa (kohta 6.4; ks. myös 8.2).

Myös rakennussuunnittelu on säännelty yleisillä sopimusehdoilla. Ks. Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 1983 (RT 13-10214; edelliset painokset KSE 1978 RT 13-10030 ja KSE 72 RT 130.60). Ehdot on tarkoitettu sovellettaviksi mm. rakentamisen suunnittelu- ja valvontatehtävissä. Rakennusurakan kannalta on merkitystä myös Rakennustarvikekaupan yleisillä sopimusehdoilla (RT 16-10022 ja 16-10023 vuodelta 1978).

RT-kortistossa julkaistuun sopimustekniseen aineistoon kuuluvat myös mm. *KVR-urakkasopimus* RT 80220 (1985), *YSE 1983:een* liittyvä rakennusurakkasopimuslomake (1983; RT 80183), pienurakkasopimus RT 80207 (1984), pienurakkasopimus erikoistöitä varten RT 80216 (1985), urakkaohjelman mallit erityyppisiä urakoita varten (RT 16-10287 ja 16-10293 — 16-10299 vuodelta 1986), urakkatarjouspyyntö (RT 16-10289, 1986), urakkatarjous (RT 16-10290, 1986), maksuerätaulukko urakkasopimuksia varten (RT 80211, 1984), työmaakokouksen pöytäkirja (RT 80010, 1978), vastaanottotarkastuksen pöytäkirja (RT 80209, 1984), virhe- ja puuteluettelo vastaanotto- ja takuutarkastusta varten (RT 80210, 1984) sekä takuu- ja jälkitarkastusten pöytäkirjat (RT 80213 ja 80214, 1984).

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot perustuvat molemmilta osapuolilta ohjailta esitettyihin näkökohtiin. Ehtojen agreed documents -luonteen takia rakennusurakan vakiosopimusoikeudessa ei yleensä ole tarvinnut kohdistaa suurta huomiota heikomman osapuolen suojaamiseen kohtuuttomilta ehdoilta (vrt. myös *Kilpailuperiaatteet 1982* 4.1). Poikkeuksena on ollut ns. »grynderimuotoinen» asuntotuotanto (ks. esim. *Rudanko* 1985 s. 29 ss.), jossa toinen osapuoli ei pääse vaikuttamaan

ehtojen sisältöön ja myös kuluttajansuojanäkökohdat saavat olennaisen merkityksen.

Rakennusurakan vakiosopimusoikeudesta ks. *Källenius* 1960 s. 12 ss., *Sandvik* 1966 s. 148 ss., *sama* 1977 s. 23 s. ja *Hørlyck* 1982 s. 15 ss. Vrt. *Aurejärvi*, Oikeustointen kohtuullistamisen yleiset opit ja yrittäjien väliset sopimukset, LM 1979 s. 725 ss. ja *Rudanko* 1982 s. 113 ss. lähteineen. Vakiosopimusten tulkinnasta yleiseltä kannalta ks. esim. *Vahlén* 1966 s. 260 ss., *Bernitz* 1978 s. 27 ss. ja *Wilhelmsson* 1984 s. 63 ss. — Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen kehityksestä ks. *Erma* 1974 s. 3 ss. ja 7 ss., *Källenius* 1960 s. 9 ss. ja 281 ss., *Motiv AB* 72 s. 10 ss., *Pedersen* 1952 s. 11 ss., *Hørlyck* 1982 s. 15 ss. ja *Sandvik* 1966 s. 59 ss.

Myös niissä maissa, joissa työurakka on kattavasti säännelty laissa kuten Saksan liittotasavallassa, rakennusurakan yleisillä sopimusehdoilla on oma merkityksensä, koska yleisissä työurakkasäännöksissä ei rakentamisen olosuhteita voida ottaa huomioon siten kuin alan erikoisehdoissa. Esimerkiksi Saksassa, jossa työurakkaa koskevat sopimusoikeudelliset lainsäädännökset ovat BGB 631—651 §:ssä, rakennusurakan sopimusoikeus perustuu olennaisesti yleisiin sopimusehtoihin, joista keskeiset ovat VOB/B -ehdot (viimeisin painos vuodelta 1979). Ehtoja sovelletaan laajasti, ja niiden voidaan useissa tapauksissa katsoa ilmentävän yleistä liiketapaa. Ehtojen merkityksestä ja suhteesta lainsäädännöksiin ks. *Herdig—Schmalzl* 1964 s. 362 ss., *Heiermann—Stüve* 1974 s. 33 ss. ja 41 ss. ja *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 40 ss. ja 70 ss.

Englannissa, jossa kirjoitetulla lailla ei ole samaa merkitystä kuin manner-Euroopassa, yleisillä sopimusehdoilla on myös rakennusurakassa suuri merkitys tuomioistuinten prejudikaattien ohella. Keskeiset Englannin ehdoista ovat JCT 1977 ja ICE 1973, joista edellinen on tarkoitettu lähinnä talonrakennukseen, jälkimmäinen taas maa- ja vesirakentamiseen. Aliurakan ehdoista FASS 1976 on tarkoitettu pää- ja (ns. nimetyn) aliurakoitsijan (nominated sub-contractor) väliseksi, kun taas RIBA 1973 on edellisen kanssa rinnakkainen sopimus rakennuttajan ja nimetyn aliurakoitsijan välillä. Ks. *Wallace* 1969 s. V ss. ja 3 ss., *sama* 1978 s. 1 ss., *Hudson* 1970 s. 2 s. ja *Keating* 1978 s. 174 ss., 281 ss., 427 ss., 438 ss. ja 576 ss. Keskeiset laskutyösopimuksen ehdot ovat RIBA 1967 (The Fixed Fee Form of Prime Cost Contract; ks. *Wallace* 1969 s. 235 ss. ja *Keating*, m.t.s. 57 ja 281 alav. 2; vrt. myös *Erma* 1955 s. 284 ja *sama* 1966 s. 239 s.).

Yleisiä sopimusehtoja sovelletaan myös *kansainvälisissä urakkasuhteissa*, joissa sopimussuhteen osapuolet edustavat eri kansallisuuksia ja oikeusjärjestyksiä. Tällaisiin sopimuksiin liittyy kansainvälisen yksityisoikeuden ja aineellisen sopimusoikeuden alueella erityisongelmia, joihin on sopimusehdoin pyritty löytämään kansainvälisesti hyväksytyjä ratkaisuja. Ehtojen »oikeutta luova» tehtävä onkin tällä alueella keskeinen, vaikka yhtenäistä »rakentamisen kansainvälistä sopimusoikeutta» saataneenkin vielä odottaa (*Brabant* 1981 s.

152 ss.). Laajimmin sovelletut FIDIC 1977 -ehdot perustuvat olennaisesti anglosaksisen sopimusoikeuden käsitejärjestelmään, minkä vuoksi niistä voi aiheutua tulkinta- ja soveltamisvaikeuksia toisenlaisissa sopimusoikeusjärjestelmissä.

Ks. lähemmin *Wallace* 1974 s. 5 ss., *Brabant*, m.t.s. 157 ss., 164 ss. ja 177 ss. sekä *Kurkela* 1982 s. 123 ss.

Kansainvälistä urakkasopimusoikeutta on kehitelty myös pohjoismaisissa. Ehdotus yhteispohjoismaiseksi rakennusurakan sopimusehdoiksi on ilmestynyt Tore Sandvikin laatimana vuonna 1976 (Utkast til Nordiske Kontraktsbestemmelser for bygge- og anleggsarbeider; NU 1976: 22). Ks. *Hørlyck* UfR 1977 B s. 100 ss. ja *sama* 1982 s. 16.

Asuntotuotannon alueella irtaimen kaupan sääntely koskettaa rakennusurakka-oikeutta, ja näiden sääntelyjen välillä on keskinäistä vuorovaikutusta. Asuntokaupan sopimusoikeudellinen sääntely on toistaiseksi lähinnä yleisen KL:n varassa, joskin osakeasuntojen kaupassa sovelletaan laajasti RS-järjestelmään kuuluvaa vakiokauppasopimusta (RS 4) yleisine sopimusehtoineen. Kuten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen myös RS-järjestelmän, joka on kehitetty Rahalaitosten neuvottelukunnan piirissä, voi olettaa edustavan muidenkin kuin vain yhden osapuolen intressejä.

RS-järjestelmää ei sovelleta aravatuotannossa. Järjestelmän sopimusoikeudellisista osista ja soveltamisesta ks. *Rudanko* 1982 s. 107 ss. Ehdotetuista asuntokaupan sopimusoikeudellisista lainsäädäntöuudistuksista ks. m.t.s. 14 alav. 32 ja Asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan mietintö (Km 1982: 38). Asuntokauppaan liittyvät välillisesti, mutta keskeisesti myös L kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (686/1988) ja Asunto-osakeyhtiölakitoimikunnan mietinnössä (Km 1984: 36) ehdotettu uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö. Kuluttajansuojajärjestelmään kuuluva markkinaoikeudellinen ohjailu (markkinoinnin ja sopimusehtojen sääntely KSL 2 ja 3 luvuissa), jolla on välillistä vaikutusta myös sopimusoikeudessa, on ulotettu (L 45/1983) asuntokauppaan, jota KSL:n sopimusoikeudelliset säännökset eivät yleensä välittömästi koske. Asuntokaupan sopimusoikeudellinen erillissääntely on tätä kirjoitettaessa (1988) valmisteilla (Asuntokauppatoimikunta, Lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntötoimikunta).

Asuntotuotannon yksityisoikeudelliset sopimussuhteet, rakennusuraka ja asuntokauppa, liittyvät läheisesti toisiinsa varsinkin ns. *grynderirakentamisessa*, jossa sama henkilö voi toimia rakennuttajana, urakoitsijana ja asuntojen myyjänä. Tällaisen asunnontuottajan vastuuta, joka perustuu urakkasopimukseen, on modifioitu sen vuoksi, että on mahdollista vedota toiseenkin vastuuperusteeseen, nimittäin asuntokauppaan. Vastuuperusteiden välinen raja on siis ylitetty senkään estämättä, että asunnontuottajan vastapuolena näissä eri sopimussuhteissa ovat eri hen-

kilöt, siis asuntokaupassa yksittäiset ostajat, mutta rakennusurakassa tavallisesti asunto-osakeyhtiö. Ks. lähemmin *Rudanko* 1982 s. 60 ss. ja 71 ss. sekä *sama* 1984 jaksot 2.1 ja 2.2.

B. Välimiesmenettelystä rakennusurakassa

Huomattava osa rakennusurakkariidoista ratkaistaan välimiesmenettelyssä. Niinpä myös tämän tutkimuksen alueella valtaosa lähdeaineistoksi sopivasta oikeuskäytännöstä koostuu välimiesoikeuksien ratkaisuista. Ne ovat kuitenkin lähdeaineistona ongelmallisempia kuin yleisten tuomioistuinten ratkaisut ja nimenomaan jonkinlaista ennakkotapausarvoa saavat ylimmän oikeusasteen tuomiot.

Normia, jonka nojalla välimiesratkaisuihin voitaisiin liittää millään tavoin sitovaa prejudikaattivaikutusta, ei ole. Välimiesratkaisuja ei tässä tutkimuksessa esitetä niiden mahdollisen ennakkotapausarvon vuoksi, vaan erilaisten normien ja yleisten oppien soveltamisesimerkkeinä, joissa kysymykseen tulevia argumentointitapoja on kehitelty. Ne voidaankin lähteinä rinnastaa oikeustieteessä esitettyihin kannanottoihin. Tämän vuoksi välimiesoikeuksien kuten oikeustieteenkin kannanotot on voitava yhdistää niiden esittäjiin, joten välimiesoikeuksien kokoonpano ei ole vailla merkitystä.

Sandvik (1966 s. 74 ss.) pitää välimiesoikeuskäytäntöä voimassaolevan oikeuden ilmauksena samalla tavoin kuin yleisten tuomioistuinten ratkaisuja, ainakin niissä kysymyksissä, joissa sama kanta on vahvistettu lukuisissa ratkaisuissa. Käsitystään *Sandvik* perustelee mm. sillä, että alalla pyritään ottamaan huomioon tunnetuimpien välimiesratkaisujen linjaukset. Myös välimiesoikeuksien kokoonpanolle hän antaa suuren merkityksen. Ks. myös *Ylöstalo* 1985 s. 338 s.

Arvioitaessa välimiesratkaisujen asemaa voimassaolevaa oikeutta koskevana lähteenä on otettava huomioon myös mahdolliset erot välimiesoikeuksien ja yleisten tuomioistuinten ratkaisutoiminnan välillä. VML 18 §:n mukaan välimiesoikeuden ratkaisu on perustettava siihen, mitä oikeuden ja kohtuuden harkitaan vaativan. *Kohtuus* mainitaankin usein ratkaisun perusteiden joukossa rakennusurakan välimiesoikeuskäytännössä, kuten jäljempänä ilmenee. Mutta kohtuusperuste on otettava huomioon osapuolten välisessä riskinjaossa myös OK 17: 6:n mukaan, joka koskee yleisiä tuomioistuimiakin. Tuomioistuin oikeutetaan siinä arvioimaan vahingon määrä kohtuuden mukaan, milloin siitä ei ole vaikeuksista saatavissa näyttöä. Tämä säännös, joka ulottuu sopimusoikeudellisen riskinjoon alueella vain pienelle sektorille, kuuluu vielä selvemmin kuin VML 18 § prosessuaaliselle tasolle.

Kohtuusperiaatteella on erilaisia ilmenemismuotoja myös mm. rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa. Esimerkiksi YSE 1983 68,3 §:ssä mainituksa tilanteessa sopimuksen purkamisen yhteydessä molemmilla osapuolilla on ehdon mukaan oikeus vaatia, että tilisuhteet järjestetään lopullisesti mm. kohtuuskäyttökohtien perusteella. Kohtuusperiaate on lisäksi vakiinnutettu säädännäiseen oikeuteen yleisestikin kohtuullistamissäännöksiin (OikTL 36 §, KSL 4: 1).

VML 18 §:n perusteella — kuten ei muistakaan syistä — ei ilmeisesti ole aihetta tehdä eroa yleisten tuomioistuinten ja välimiesoikeuksien ratkaisutoiminnan välillä. Myös välimiesratkaisut voivat siis ilmentää yleisiä periaatteita eikä vain kohtuulliseen yksittäisratkaisuun kuuluvia argumentteja.

Oikeuden ja kohtuuden välistä suhdetta välimiesmenettelyssä koskevista käsityksistä ks. esim. *Tirkkonen* 1943 s. 98 ja 256; vrt. *Ylöstalo* 1985 s. 329 ss. Ylöstalon mukaan kohtuusperiaatteen asema ei välimiesmenettelyssä eroa yleisestä tuomioistuinprosessista.

Välímiesoikeuksien ratkaisuiissa kohtuusperiaate mainitaan usein tuomiolauselman johdannossa todettaessa VML 18 §:n hengessä, että on harkittu »(oikeaksi ja) kohtuulliseksi» päätyä kyseiseen ratkaisuun. Yksityiskohtaisissa perusteluissa kohtuus mainitaan, kuten edellä esitetyn johdosta voidaan odottaakin, useimmin erilaisten korvausratkaisujen perusteena. Näihin ratkaisuihin palataan jäljempänä asianomaisissa yhteyksissä.

Ks. lisäksi välitystuomio 1/1973 (Turku; prof. Eero Routamo, HON Touko Kosonen ja Simo Merimaa; ks. *Erma* 1983 s. 309 ss.). Tapauksessa oli erimielisyyttä mm. arvioidun määrän ylittävän teräsmenekin laskutusperusteista. Kun kumpikaan osapuoli ei ollut pyrkinyt teräsmäärien tarkkaan kontrollointiin, katsottiin osapuolten tarkoittaneen, että menekki lasketaan teoreettisiin perustein. Kun myös tästä laskutavasta oli erimielisyyttä, katsottiin kohtuulliseksi tuomita mm. todellisen ja lasketun painomäärän erotuksesta lisäkorvaus. — Sovitulta lisäajalta urakoitsijalle tulevaa korvausta, jota tarkoitettiin sovellettavassa RSE 1957 29 §:ssä, pidettiin ratkaisussa vahingonkorvauksena, joten korvauksen määrä voitiin OK 17:6:ssa asetettujen edellytysten täytyessä arvioida lainkohdan nojalla kohtuuden mukaan.

Kohtuusperiaatteen soveltamisesimerkeistä ks. myös mm. välitystuomio 21. 10. 1957 (oikeuskansleri Olavi Honka, VT Kaarlo Kyröhonka ja VT Eino Tulenheimo; ks. jäljempänä 7 § D 3): urakkaan kuuluminen ratkaistiin ottaen kohtuuden mukaan huomioon sopimuksessa edellytetyt menettelytavat ja yleiset laskutusehdot. Välitystuomiossa 20. 4. 1972 (VT T. I. Kasanen, yli-insinööri Risto Rankamo ja VT Pentti Vataja) soviteltiin urakoitsijan viivästysakkovastuuta kohtuuden mukaan, kun viivästyksen syynä olivat osaksi olleet sääolot (ankara pakkaskausi) ja rakennuttajan maksu- ja myötäväikutushäiriöt kuten suunnitelmien myö-

hästyminen ja niiden muuttaminen sekä yhteensovittamishäiriöt. — Välitystuomioista, joissa kohtuuden vuoksi on poikettu vastaanotto- tai muiden tarkastusten preklusiovaikutuksesta, ks. jäljempänä (jakso 5 § C). Kohtuusperiaatteen soveltamisesta asuntotuotannossa ns. »grynderinvas-tuuta» koskevista tapauksista ks. *Rudanko* 1982 s. 67 sekä *sama* 1985 s. 30 ja 32 s.

C. Rakennustoiminnan luonteesta

Rakennustoiminnan riskialttiut, joka ilmenee varsinkin kustannustason heilahtelujen yhteydessä, on reaalin ja sopimusoikeudellisessakin argumentoinnissa huomioonotettava seikka. Riskitekijät ovat osaksi rakennustoiminnan erityispiirteitä, jotka eivät yhtä selvästi esiinny muussa yritystoiminnassa. Niitä voidaan luonnehtia joko tosiasiallisiksi, jolloin on kysymys itse rakentamisprosessin »luonteesta», tai oikeudellisiksi, jolloin ne johtuvat esimerkiksi osapuolten välisestä sopimuksesta. Tällaisten riskien lisäksi, jotka seuraavassa jaottelussa luetaan ryhmään (1), voi olla vaikutusta (2) alan yritystoiminnan liikeloudellisilla erityispiirteillä kuten yritysten rahoitusrakenteella. Yleiseltä (kansantaloudelliselta) tasolta on vielä otettava huomioon (3) rakennusalan suuri suhdanneherkkyys.

Rakennustoiminnan luonteesta lähinnä maa- ja vesirakentamista silmäläpäitien ks. *Km* 1971: B 131 s. 193 ss.

(1) Rakennusurakkasopimus koskee suoritusta, jota ei sopimusta tehtäessä ole vielä olemassa. Sen tekeminen on pitkäaikainen prosessi, jonka loppuunsaattamiseen tarvitaan lisäksi useiden erityyppisten osasuoritusten liittymistä toisiinsa. Tämän edellytyksenä puolestaan on paitsi useiden työnsuorittajien oman panoksen onnistuminen myös toimivan yhteistyösuhteen syntyminen heidän välilleen.

Vrt. *Kelopuu*, Rakentamisen riskeistä (Rakennustekniikka 2/1965 s. 99 ss.) ja *sama*, Onko rakentaminen uhkapeliä? (Suomen Liikemiesyhdistyksen vuosikirja 1958 s. 71 ss.).

Myyös ilmasto-oloilla ja lyhyenkin aikavälin säänvaihteluilla on helposti vaikutusta työn edellytyksiin ja kustannuksiin, milloin sitä on tehtävä ulkoilmas-sa, ja tämä vaikutus on sitä todennäköisempi, mitä kauemmin suoritus kes-tää. Näihin riskeihin voidaan rinnastaa odottamattomat maapohjaolosuhteet (ks. niistä varsinkin *Halila* 1981 s. 172 ss.). Tällaiseen vaikutukseen on mah-dollisuuksien mukaan koetettava varautua sopimuksen ehdoin.

Koska olennainen osa rakennusurakkasuorituksesta tehdään normaalisti toiselle kuuluvalla rakennuspaikalla, suorituksen vastaanottajan *myötävaikutus* on yleensä välttämätön. Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuutta koskevin ehdoin voidaan kyseisen vastuualueen riskejä siirtää rakennuttajalle, mutta toisaalta siirto ei ole riskitön myöskään urakoitsijan kannalta. Kun hän on esimerkiksi velvollinen noudattamaan rakennuttajan suunnitelmia ja ohjeita sekä tekemään suorituksensa rakennuttajan määräämistä materiaaleista, suoritukseen liittyy mahdollisia häiriötekijöitä, joita urakoitsija ei aina voi valvoa siten kuin omaa toimintaansa. Vaikka riski tällöin onkin periaatteessa rakennuttajan, myös urakoitsijalle aiheutuu vähintään epävarmuutta. Vastuukysymyksiä voi nimittäin olla vaikea selvittää varsinkin, jos eri osapuolten häiriöt liittyvät toisiinsa.

Rakennusurakan riskeistä ja riskikäsitteestä ks. *Sandvik* 1966 s. 85 ss., 99 ss. ja 158 ss.

Pitkäaikaisten sopimussuhteiden erityisongelmat koskevat usein myös rakennusurakkaa. Näitä ongelmia ovat varsinkin rahanarvon ja muiden olosuhteiden muuttuminen. Suhtautuminen ensiksi mainittuun ongelmaan määräytyy olennaisesti indeksinrajoituslainsäädännön mukaisesti (ks. siitä edellä 2 § A 3). Muuttuneista olosuhteista yleisesti ks. *Aurejärvi* 1988 s. 22 ss. ja erityisesti rakennusurakassa *Hoppu—Aro* 1976 s. 9 ss. Ks. myös *Jokela*, Kestosopimusten sopeuttaminen muuttuneisiin olosuhteisiin (LM 1978 s. 133 ss.) ja *Rudanko* 1982 s. 115 alav. 21 (edellytysopillinen näkökulma).

(2) Liiketaloudellisena riskitekijänä voitaneen pitää varsinkin rakennusalan yritystoiminnan rahoitusrakennetta. Toiminnan käynnistämiseen tarvittavat alkupääomat ovat suhteellisen pieniä ja yritykset velkaantuneempia ja alttiimpia konkurssille kuin teollisuudessa yleensä.

Ks. *Junka*, Teuvo — *Loikkanen*, Heikki, Talonrakennustoiminnan keskittymisaste (Taloudellinen suunnittelukeskus, Helsinki 1975) s. 71 ss., *Km* 1976: 2 s. 22 ss. ja 29 ss. ja Suomen Rakennusliikkeiden Liitto, Toimintakertomus 1982 s. 11. — Asuntotuotannon perustajaurakoinnissa ja -rakennuttamisessa rahoitusjärjestelmä on usein erityisen altis häiriöille sen vuoksi, että osa rahoituksesta perustuu ostajien rakennusaikaisiin maksuihin, jolloin rahojen saamiseksi on mm. markkinoinnin onnistuttava. Ks. tämän piirteen heijastumisesta asunnontuottajan ja ostajien välisiin sopimussuhteisiin *Rudanko* 1982 s. 130 ss., 136 s. ja 140 ss.

(3) Kansantaloudessa rakennustoiminta on verrattain suhdanneherkkä sektori. Talonrakennustuotannon volyymi on viime vuosikymmeninä muuttunut useammin ja jyrkemmin kuin teollisuustuotannon ja bruttokansantuotteen vastaavat suuret. Suhdanteiden vaikutus korostuu kausivaihtelujen vuoksi, ja li-

säksi rakennustoiminta on altista työmarkkinoiden häiriöille. Aina ei myöskään ole ollut valmiutta sopeutua suhdanteiden tasoittamiseksi suoritettuihin valtiovallan toimiin, joiden vaikutuksena voi olla määrällisiä ja rakenteellisia tuotannon muutoksia.

Ks. *Km 1976: 2 s. 19 ss. ja 29 ss. ja Rakentamisen suhdanteet* (Suomen Rakennusurakoitsijaliiton julkaisusarja), esim. vihko 1982: 2.

3 §. RAKENNUSURAKASTA

A. Työurakan määrittelystä

Työurakka (urakkasopimus) määritellään usein sopimukseksi, jossa toinen osapuoli (urakoitsija) sitoutuu aikaansaamaan toiselle (työn teettäjälle, tilaajalle, rakennuttajalle tms.) työntuloksen jälkimmäisen osapuolen maksettavaa vastiketta vastaan.

Ks. kokoavasti *Erma* 1955 s. 2 s. ja 271 ss. lähteineen ja *Aurejärvi* 1976 s. 13 ss. ja 33 ss. Aurejärven mukaan (m.t.s. 21, 39 s. ja 217) työurakkaa ja urakkasopimusta ei ole aihetta samastaa keskenään. Käytännön oikeuselämästä pelkistämiensä kielenkäyttösääntöjen nojalla hän pitää *urakkasopimusta* yläkäsitteenä ja määrittelee sen kiinteävastikkeiseksi työntulosopimukseksi. Tällainen sopimus saattaa sijoittua työoikeudellisten normien soveltamisalueelle, jolloin on kysymyksessä *urakkatyösopimus*, tai jäädä tämän alueen ulkopuolelle, jolloin taas on kysymyksessä *työurakka*. Ks. vielä m.t.s. 13 alav. 4.

Edellä esitettyyn työurakan määritelmään ei sisälly vastasuorituksen eli urakkahinnan määäämistapaa koskevaa kriteeriä. Käytännössä nimitys »urakka» esiintyy yleensä vain silloin, kun tarkoitetaan kiinteävastikkeista työntulosopimusta (tulosvastikkeisuuskriteeri). *Erman* (1955 s. 303 ss.) ja *Aurejärven* (1976 s. 13 ss., 26 ss. ja 33 ss.) mukaan oikeustieteellinen käsiteistö tulisi mukauttaa käytännön kielenkäyttöön, jolloin »urakkasopimus» varattaisiin vain tulosvastikkeisten sopimusten nimitykseksi.

Myös *Caselius* (1943 s. 11 ja 15) pitää rakennusurakkaa tulosvastikkeisena, mutta ei sovelta tätä luonnehdintaa enemmalti oikeudellisessa päätelyssä. — Edellä mainitusta kannasta huolimatta *Erma* ei väitöskirjassaan (1955 s. 303 ss.) lue vastikkeen määäämistapaa työurakan sopimustyyppillisiin tunnusmerkkeihin. Myöhemmin hän on selvemmin käyttänyt omaksutun urakkakäsitteen kannalla. Ks. *Erma*, Rakennusurakka. Näkökohtia rakennuttajan kannalta (Suomen Lakimiesliiton yhdeksänsien lakimiespäivien pöytäkirja, Vammala 1958) s. 123.

Tässä esityksessä tarkastellaan rakennuttajan puolella urakkasuhteessa ilmeneviä häiriöitä, jotka eivät liity vastasuorituksen maksamiseen. Vastikkeen määräämistavalla ei tällöin todennäköisesti ole keskeistä merkitystä häiriöiden ja tarvittavien ratkaisumallien kannalta (vrt. *Halila* 1981 s. 15 ja toisaalta *Erma* 1955 s. 308 s.). Edellä esitetty »oikeustieteellinen» urakkakäsite soveltuu sen vuoksi parhaiten sellaisenaan työmääritelmäksi tähän tutkimukseen. Tutkimushan kohdistuu sekä tulostavastikkeisiin että muihin rakennustyötä koskeviin sopimuksiin.

Kysymys urakan määrittelystä on tietysti enemmän terminologinen kuin kohteen rajausta koskeva. Asianmukaisena terminä voitaisiin ajatella ilmaisuja »*rakentamis-*» tai »*rakennussopimus*». Vastaavasti on muodostettu saksalaisessa oikeuskielessä esiintyvä »*Bauvertrag*», joka kattaa sekä kiinteävastikkeisia että muitakin sopimusmuotoja. Myöskään »*Verding*» (ks. esim. *VOB/B -ehdot*) ei rajoitu tulostavastikkeisiin sopimuksiin. Ks. näistä käsitteistä *Eplinius* 1950 s. 13 ss., *Herding—Schmalzl* 1964 s. 335 ss., *Heiermann—Stüve* 1974 s. 57 ss., *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 38 s. ja *Erman* 1967 s. 1387 ss. Vrt. myös *Erma* 1955 s. 279 s. ja *Aurejärvi* 1976 s. 44 ss.

Englannin oikeuskirjallisuudessa ja sopimuskäytännössä esiintyvät nimitykset »*building contract*» ja »*engineering contract*», joista edellinen tarkoittaa lähinnä talonrakennus-, jälkimmäinen taas maa- ja vesirakennussopimusta. Ks. esim. *Hudson* 1970 s. 1 ja *Keating* 1978 s. 1. Amerikkalaisista termeistä tavallisimpia on »*construction contract*» (ks. *Abbett* 1967 s. 123 ss.). Nämä käsitteet kattavat sekä kokonaishintaurakat (lump sum contracts) että yksikköhintaurakat (measure and value contracts / unit price contracts), vieläpä laskutyösopimukset (cost plus (fixed fee / percentage) contracts). Ks. *Hudson*, m.t.s. 563 ss., *Keating* m.t.s. 50 ss. ja 56 ss. sekä *Abbett*, ib. Vrt. *Erma* 1955 s. 282 ss.

Skandinaavisessa terminologiassa rakentamissopimuksia tarkoittaa »*entreprenad / entreprise*», joka ei rajoitu tulostavastikkeisiin sopimuksiin kuten ei myöskään »*arbetsbeting*» (työurakka). Pohjoismaisesta urakaterminologiasta ks. *Aurejärven* (1976 s. 40) mainitsevat lähteet sekä *Sandvik* 1977 s. 30 ja 34, *Hørlyck* 1982 s. 13 ss. ja 280 ss., *Bengtsson* 1976 s. 103 s. ja *Erma* 1955 s. 3 s. *Entreprise* on ennen ymmärretty myös itsenäiseksi sopimustyyppiä, johon liittyisi muista urakkatyypeistä poikkeava ankara garantiavastuu työntuloksesta. Ks. esim. *Wikander* 1913 s. 219 ss.; vrt. *Pedersen* 1952 s. 43 ja 98 s. ja *Kivimäki* LM 1952 s. 339 ss.

Se, että termi »*rakennusurakka*» on edellä esitetyistä näkökohdista huolimatta asetettu tässä tutkimuksessa etusijalle, johtuu myös käytännön syistä. Urakkatyyppinen eli kiinteävastikkeinen sopimus on vallitseva, eikä meillä sovellettuihin tärkeimpiin sopimusehtoihin ole otettu muita sopimusmuotoja koskevia erityismääräyksiä (ks. esim. YSE 1983 29, 30, 32 ja 33 §). Kun viimeksimainituilla näyttää olevan tutkimuskohteen kannalta suhteellisen vähän merkitystä, vakiintuneesta termistä ei

ole luovuttu. Tämä kielenkäyttö on säilytetty myös vuoden 1983 LiikMpVRA:ssa (186/1983), jossa urakkakäsite kattaa myös laskutyösopimukset. Vrt. *Aurejärvi* 1976 s. 17 alav. 15.

Laskutyössä ja osittain myös yksikköhintasopimuksissa ns. *massariski* on rakennuttajalla toisin kuin kiinteähintaisissa urakoissa, vaikka urakkahintaa voidaan viimeksimainituissakin sopimuksissa muuttaa esimerkiksi YSE 1983:ssa (ks. 30 ja 32—35 §) mainituin perustein. Lisä- ja muutostöiden vastike määrätään ehtojen mukaan laskutyöperusteisesti. Massariskistä ks. myös SAB 72 2: 5, *Motiv AB* 72 s. 85, *Sandvik* 1966 s. 321 ss. ja *Hørlyck* 1982 s. 66.

Kuten edellä on todettu, ei ole aihetta ilman muuta antaa vastikkeen määräämistavalle merkitystä myös muiden sopimus oikeudellisten kysymysten kannalta. Ks. myös *Erma* 1955 s. 303, jonka mukaan sopimusvelvoitteen sisältö (työntulos) ei määräydy vastiketavan mukaisesti. Ilman reaalisia perusteita ei esimerkiksi sopimusvastuuta ole määrättävä eri tavoin kiinteä- ja yksikköhintaisissa sekä laskutyösopimuksissa. Tämänkin tutkimuksen tulokset näyttävät siten yleensä koskevan yhtä hyvin kaikkia mainittuja sopimusmuotoja. Mahdollisina poikkeuksina eri urakkatyyppien yhdenmukaisesta käsittelystä suoritushäiriökysymyksissä mainitaan toisinaan, että laskutyössä urakoitsijan vastuu olisi aina tuotamusperusteista ja että vaaranvastuu olisi muista urakkatyypeistä poiketen jo suoritusaikana rakennuttajalla. Ks. *Källenius* 1960 s. 265 s. ja *Bengtsson* 1976 s. 114; vrt. *Sandvik* 1966 s. 187. Myös urakkasuorituksen valvonnalle asetetaan laskutyössä rakennuttajan massariskin vuoksi suuremmat vaatimukset kuin muissa urakkamuodoissa. Laskutyötä koskeviin erityiskysymyksiin palataan jäljempänä asianomaisissa yhteyksissä.

Työurakan määritelmään kuuluvan työntuloskriteerin tarkoitus on tässä esityksessä vain kuvaileva, eikä siitä pidä tehdä oikeudellisesti merkittäviä johtopäätöksiä. Ns. tulosvastuuta tai »garantiaa» ei ole tarkoitus nostaa työurakan käsitteelliseksi kriteereiksi. Enemmän merkitystä voi olla kysymyksellä, onko mainituilla kriteereillä merkitystä osapuolten välisissä vastuukysymyksissä. Rakennusurakan suhteen ei tästä ole aihetta esittää yleisiä kannanottoja, vaan kysymys voidaan jättää vastuusääntöjä koskevien yksityiskohtaisempien tarkastelujen varaan. Keskeisiä tällöin ovat säännöt edellä mainitusta massariskistä sekä vaaranvastuusta, velvollisuudesta aikaansaada työntulos ja osapuolten välisestä korvausvastuusta. Rakennusurakassa nämä kysymykset määräytyvät olennaisesti yleisissä sopimusehdoissa omaksuttujen periaatteiden mukaan.

Klassisen työurakkadoktriinin tulosvastuu- ja garantiakriteereistä ks. esim. *Chydenius* II 1918 s. 450 ss. Ajattelutapojen kehityssuunta ilmenee mm. *Kivimäen* (LM 1952 s. 339 ss.) ja *Erman* (1955 s. 327 ss. ja 351 ss.) esityksistä. Ks. vihdoin *Aurejärven* (1976 s. 63 ss., 103 ss., 109 ss., 217 ss., 241 ss. ja 315 ss.) perusteellista ja kriittistä yhteenvedoa. Poh-

joismaisesta tulosvastuupista ks. mm. *Wikander* 1913 s. 213, *Ussing* 1946 s. 396 ss., *Lyngsø* 1971 s. 179 ss. ja 225 ss., *Jørgensen II* 1972 s. 9, *Sandvik* 1966 s. 163, *Rodhe* 1956 s. 20 ss. ja *Bengtsson* 1976 § 6.1. Ks. toisaalta *Pedersen* 1952 s. 38 ss. joka kiistää urakoitsijan garantiavastuun. Vrt. myös *Hørlyck* 1982 s. 13 s. ja 65 s. sekä *Bengtsson* 1976 s. 114 s.

B. Tutkimuksen rajaus

Koska tämän tutkimuksen näkökulma on sopimusoikeudellinen, sen ulkopuolelle jätetään ne rakennusalan sopimussuhteet, joihin sovelletaan pakottavaa työoikeudellista lainsäädäntöä. Sääntelyn erityisluonne ulottuu tällaisissa *työsuhteissa*, jotka yleensä perustuvat *työsopimukseen*, usein myös ns. sopimusoikeudellisiin kysymyksiin. Kun työoikeudellinen lainsäädäntö on pääosin pakottavaa, työsuhteen rajaaminen on sinänsä tärkeä kysymys. Tässä siihen ei kuitenkaan ole aihetta enemmälti puuttua (vrt. myös *Erma* 1955 s. 92 ss.).

Työsuhteen kriteerejä koskevista kysymyksenasetteluista ja näkemyseroista ks. *Pekkanen* 1966 s. 14 ss. ja 184 s., *sama* 1968 s. 24 ss. ja 187 ss., *Routamo*, Vastuu työtapaturmasta (Porvoo 1972) s. 57 ss. ja 65 ss., *Sarkko*, Työoikeus. Yleinen osa (Vammala 1975) s. 21 ss., *Aurejärvi* 1976 s. 69 ss., 171 ss., 205 ss., 228 ss. ja 315 ss. sekä *Kairinen*, Perussuhdeteoriasta työoikeuden yleisten oppien osana (Vammala 1979) s. 82 ss., 156 ss., 189 ss., 231 ss. ja 268 ss.

Työsuhteissa sovellettavia malleja voitaneen vertailevasti ottaa huomioon myös sopimusoikeudellisessa tutkimuksessa. Nämä mallit ilmevät erityisesti TSL:n säännöksistä, jotka koskevat osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia (3 luku) sekä suoritushäiriöiden seuraamuksia kuten purkua (erityisesti 43 §) ja vahingonkorvausta (5 luku). Tämän tutkimuksen kannalta on aihetta kiinnittää huomiota työnantajan myötävaikutusvelvollisuuteen työsuhteessa (ks. siitä varsinkin *Pekkanen* 1968 s. 93 ss.).

Työsopimuksen ja siviilioikeudellisen työurakan välinen rajanveto voi toisinaan menettää merkitystään sen vuoksi, että työlainsäädännön ei-sopimusoikeudellisia normistoja (erityisesti TapaturmavakuutusL 608/1948) on sovellettu sellaisissa rajatapauksissa, joissa sopimusoikeudelliset kysymykset mahdollisesti ratkaistaisiin siviilioikeudellisten periaatteiden mukaan. Työlakien soveltamisalat voivat siis poiketa toisistaan, jolloin työ- ja siviilioikeudelliset normistot voivat kohdistua osaksi samoihin tosiseikastoihin. Tämä näkökulma sisältyy ns. ristikkoteoriaksi kutsuttuun oppirakennelmaan. ks. *Vuorio*, Työsuhteen ehtojen määrittäminen (Turku 1955) s. 40 ss.; vrt. *Suviranta*, Palkkatyön käsite vero-oikeudessa (Helsinki 1961) s. 266 ss. ja *Pekkanen* 1966 s. 184 s. Teorian kritiikistä ks. *Aurejärvi* 1976 s. 69 ss. ja 228 ss.; vrt. *Kairinen* 1979 s. 189 ss.

Muissa kuin edellä mainituissa tapauksissa työurakkaa »lähellä» olevista sopimustyypeistä ei yleensä ole pakottavia lainsäännöksiä. Sopimustyyppien käsitteelliseen erotteluun toisistaan ei siksi ole (edes) sitä tutkimusintressiä, josta on kysymys edellä. Tahdonvaltaisista säännöksistä on tietysti aihetta panna merkille KL 2 §:ssä suoritettu rajanveto irtaimen kaupan ja mm. urakan välillä. Rajanvetoja hyödyllisempiä näkökulmia voitaneen kuitenkin saada sopimusvertailuun perustuvasta tutkimusotteesta.

Irtaimen kaupan periaatteiden yleisestä sopimusoikeudellisesta merkityksestä ks. mm. *Ussing* 1967 s. 9, *Bengtsson* 1967 s. 107 ss., sama 1976 § 6.1, *Lyngsø* 1971 s. 186 ss. ja *Wilhelmsson* teoksessa *Sevón — Wilhelmsson — Koskelo* 1987 s. 31 ss. Vrt. kuit. esim. *Jørgensen* TFR 1964 s. 502. — Esim. *Pekkanen* (1968 5 §, erityisesti s. 104 ja 110) ottaa irtaimen kaupan sääntelystä malleja muuta sopimustyyppiä koskevaan oikeudelliseen jäsentelyyn.

C. Urakkatyypeistä

1. Jaottelu vastikkeen määräytymistavan mukaan

Jos urakkatyytit jaetaan vastiketavan mukaan, skaalan toisessa päässä ovat *kokonais-* eli *kiinteähintaiset* urakat, joissa kustannusriski on kokonaan urakoitsijalla, ja toisessa *laskutyösopimukset*, joissa urakoitsija saa korvauksen todellisista kustannuksistaan ja palkkio-osuuden. Kustannusriski on laskutyössä siis rakennuttajalla (vrt. esim. LiikMpVRA 28 §).

Kiinteähintaisten ja laskutyösopimusten välillä on sopimustyyppejä, joissa kustannusriski jaetaan eri tavoin. *Yksikköhintaurakoissa* ns. hintariski (työ- ja tarvikeysikköjen hintatasosta) on urakoitsijalla, mutta paljousriski aina-kin osittain rakennuttajalla. Rakennussuoritus jaetaan tällöin kiinteähintaisiin yksikköihin, ja vastike määräytyy näiden yksikköjen todellisen lukumäärän mukaan. *Työnjohtourakka* ja *tavoitehintainen* sopimus taas ovat muunnettuja laskutyösopimuksia. Edelliseen tosin kuuluu kiinteä vastike, jolla katetaan yleensä työn johtaminen, koneet ja kalusto sekä yleiskulut, riski ja voitto, mutta muista kustannuksista urakoitsija saa laskutyöperusteisen korvauksen. Tavoitehintasopimuksessa kaikki kustannukset korvataan laskutyöperusteisesti, mutta kustannusten kokonaismäärä vaikuttaa käänteisesti palkkio-osuuteen.

Tavoitehintasopimuksessa voidaan mainita tavoitehintaa, jonka kohdalla kokonaishinta on sama kuin laskutyöperusteisessa sopimuksessa. Niin ikään voidaan sopia palkkio-osuuden enimmäismäärästä ja hintakatosta, jota urakkasumma ei saa ylittää. Järjestelmässä voidaan siis

muunnella profiilia, joka osoittaa kustannusten muuttumista vastaavia urakkahinnan muutoksia.

Ks. urakkatyypeistä *Erma* 1958 s. 123 ss., *sama* 1966 s. 26 ss. ja 239 ss., *Käsikirja* 1970 s. 148 ss., *Hoppu* 1972 s. 5 ss. ja *Eskola* 1973 s. 7 ss. Ks. myös LiikMpVRA 4—6 §.

Meillä sovelletut tärkeimmät rakennusurakan yleiset sopimusehdot perustuvat kiinteähintaiseen urakkaan. Ks. esim. YSE 1983 29 §, Rakennusurakkasopimus 1983 RT 80183 7 § ja Pienurakkasopimukset RT 80207 (1984) ja RT 80216 (1985).

Vaikka eri vastiketavat eivät välttämättä heijastu osapuolten muihin velvollisuuksiin ja heidän väliseensä vastuunjakoon, on joitakin eroja tehtävä käytännön syistä. Laskutyössä, jossa urakoitsijalla ei ole sopimukseen »sisäänrakennettuja» kannusteita kustannusten säästämiseen, rakennuttajan suorittamalla valvonnalla on keskeisempi merkitys kuin muissa urakkatyypeissä (ks. esim. LiikMpVRA 35 §), ja myös osapuolten välisen luottamuksen ja sopimusoikeudellisen *lojaliteetin* asema korostuu. Niin ikään *myötävaikutusvelvollisuudet* voivat olla eri urakkamuodoissa erilaiset. Laskutyössä osa suunnittelusta on mahdollista jättää myöhemmään vaiheeseen kuin kiinteähintaisissa sopimuksissa, koska urakkahinnan suuruutta ei määrätä vielä sopimuksentekovaiheessa. Suunnittelusta voi tällöin jäädä urakoitsijalle suurempi osa kuin viimeksimainituissa sopimuksissa. Kun työ voidaan aloittaa vähemmän suunnittelun perusteella, muutos- ja lisätöiden tarve sekä suoritusvirheiden riski voi kuitenkin olla suurempi.

2. Jaottelu urakan laajuuden mukaan

Rakennushankkeen sopimusoikeudellisten asetelmien kannalta keskeisiä linjauksia on urakalle annettavan työn jakaminen urakoitsijoille. Rakennuttaja voi itse suorittaa tämän jaon ja tehdä suorituksen eri osista erilliset urakkasopimukset (*jaettu urakka* eli *osaurakat*), tai hän voi tehdä urakoitsijan kanssa sopimuksen koko suorituksesta (*kokonaisurakka*). Jälkimmäisessäkin tapauksessa suoritus yleensä jaetaan, mutta se tapahtuu mainitun ns. *pääurakoitsijan* ja muiden työnsuorittajien (*aliurakoitsijoiden*) välisin sopimuksin, joiden ulkopuolelle rakennuttaja jää. Pääurakoitsija on hänelle vastuussa koko suorituksesta heidän välisensä sopimussuhteen (*pääurakan*) perusteella, mutta muut urakoitsijat vastaavat vain pääurakoitsijalle.

Nimitys »pääurakka» esiintyy toisinaan myös jaetun urakan yhteydessä. Esimerkiksi talonrakentamisessa ns. pääurakka käsittää usein rakennustekniset työt, jotka ovat työsuorituksen keskeisenä osana. Sähkö-, LVI-, maalaus-

ja muita erikoistöitä koskevat sopimukset, jotka rakennuttaja on tehnyt toisten urakoitsijoiden kanssa, ovat tällöin *sivu-urakoita*. Niille on siis tunnusomaista, että sivu-urakoitsijat ovat sopimussuhteessa rakennuttajaan.

Ks. *Erma* 1958 s. 119 ss., *sama* 1966 s. 28 ss. ja *Hoppu* 1972 s. 5 ss. Vrt. *Eskola* 1973 s. 15 ss. ja *Käsikirja* 1970 s. 151 ss.

Osaurakalla voidaan edellä esitetystä poiketen tarkoittaa myös sopimusmuotoa, jossa vain osa työstä annetaan urakalle ja rakennuttaja tekee muun osan omana työnä. Ks. *Erma* 1966 s. 28.

Rakennussuoritukseen liittyvä myötävaikutusvelvollisuus ja osapuolten muut velvollisuudet määräytyvät monissa keskeisissä suhteissa sen mukaan, mikä edellä mainituista sopimustyypeistä on valittu. Myötävaikutusvelvollisuuden alueella tämä ilmenee selvimmin siinä, kenen asiana on sovittaa yhteen eri urakoitsijoiden suoritukset. Kokonaisurakassa pääurakoitsija vastaa rakennuttajalle koko rakennussuorituksesta ja siten myös aliurakoitsijoiden töiden yhteensovittamisesta. Rakennuttajalla ei tällöin ole vastaavaa myötävaikutusvelvollisuutta. Jaetussa urakassa sitä vastoin kukin urakoitsija vastaa vain omasta osuudestaan, ja yhteensovittamisvastuu jää lähtökohdan mukaan rakennuttajalle. Erillisellä sopimuksella, jolla sivu-urakat *alistetaan* pääurakkaan, tämä vastuu voidaan kuitenkin siirtää pääurakoitsijalle.

Edellä mainituista *Erman*, *Hopun* ja *Eskolan* määrittelyistä voidaan saada käsitys, että nimitys »pääurakka» tulee jaetussa urakassa kysymykseen vain, milloin sivu-urakat on alistettu pääurakkaan. Tässä tutkimuksessa sanottua termiä sovelletaan kuitenkin myös alistamattomien sivu-urakoitten yhteydessä.

Koska jaetussa urakassa keskeisiä myötävaikutusvelvollisuuksia on jätetty rakennuttajalle, edellytetään tällöin, että rakennuttamisorganisaatiolla on näihin tehtäviin riittävä kapasiteetti. Kokonaisurakassa nämä vaatimukset kohdistuvat pääurakoitsijaan. *KVR:ssa* urakoitsijan on lisäksi pystyttävä hoitamaan mm. suunnittelu, mikä on tavallista vaativampi tehtävä, koska vertailukelpoisen *KVR*-tarjouksen laatiminen on yleensä olennaisesti työläämpää kuin tavallisen urakkatarjouksen valmistelu. Suhteettomien tarjouskustannusten välttämiseksi tarjouskilpailu tosin korvataan *KVR:ssa* usein neuvottelumenettelyllä, jossa rakennuttaja on alun pitäen tekemisissä vain yhden urakoitsijan kanssa. Osa suunnittelusta voidaan neuvottelumenettelyä sovellettaessa jättää rakentamisvaiheeseen, jolloin tosin suunnitteluvirheiden ja muiden suunnitelmiin liittyvien häiriöiden riski voi kasvaa. Myös voidaan soveltaa ns. ranskalaista menetelmää, jossa rakennuttaja määrää kohteen hinnan ja urakoitsijat kilpailevat lähinnä laadulla.

KVR:n sopimusoikeudellisista erityispiirteistä ks. vielä KVR-kehitystyöryhmän raportti »Kokonaisvastuurakentaminen ja sen soveltamismahdollisuudet» (Helsinki 1972), *Eskola* 1973 s. 19 ss., *Koskinen* 1973 s. 22 ss., *Salo* 1973 s. 33 ss., *Käsikirja* 1970 s. 153 ja *Hørlyck* 1981 s. 11 ss. Ks. myös *Talouselämä* 3/1973 s. 12 ss. ja 32 (KVR valloittaa alaa rakennustoiminnassa).

Saksan liittotasavallassa on erityisesti asuntotuotannossa kehittynyt useita erilaisia KVR-tyyppisiä tai niitä lähellä olevia sopimusjärjestelmiä. Lähtökohtana on Generalunternehmer (kokonais- tai pääurakoitsija) -järjestelmä, jossa sanottu urakoitsija jättää erikoistoita aliurakoitsijoiden suoritettaviksi, mutta vastaa rakennuttajalle koko suorituksesta. Yritystä, joka ei itse suorita rakennustyötä, mutta vastaa rakennuttajalle hankkeen teknisestä ja taloudellisesta kokonaistoteutuksesta, taas tarkoitetaan nimityksellä Generalübernehmer.

Viimeksimainittua järjestelmää lähellä on Baubetreuung, joka muistuttaa meillä sovellettua konsulttirakennuttamista (ks. jäljempää 3 § D) siinä, että Baubetreuer-yritys hoitaa rakennuttamistehtäviä asiakkaan puolesta. Tästä sopimusmuodosta on kehittynyt Bauträgerschaft -järjestelmä, jossa Bauträger-yritys hankkii rakennusmaan, suorittaa omissa nimissään rakennustyön ja myy asunnot ulkopuolisille. Kysymyksessä on siis lähinnä perustajaurakointiin rinnastettava asuntotuotannon sopimusjärjestelmä.

Ks. *Herding — Schmalzl* 1964 s. 35 s. ja 113 ss., *Locher*, Rechtsfragen des Baubetreuungsvertrages (Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 1967) s. 326 ss., *sama*, Baubetreuungsrecht unter Einschluss des Rechts der Bauträgerschaft (Tübingen 1973), *Wittchen*, Der Baubetreuungsvertrag (Hamburg 1968), *Mosimann*, Der Generalunternehmervertrag im Baugewerbe (Diss. Zürich 1972) s. 18 ss. *Palandt* 1973 § 675 huom. 2c, *Koeble*, Die Rechtsnatur der Verträge mit Bauträgern (Baubetreuern) (NJW 1974) s. 721 ss., *Reithmann — Brych — Manhart*, Kauf vom Bauträger unter Berücksichtigung der Bauherrenmodelle (Mönchengladbach 1977) s. 1, 9 ss. ja 17 ss. ja *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 639 ss., 658 ss. ja 662 ss.

Urakoitsijat voivat muodostaa myös kiinteämpiä yhteistoimintasuhteita joko yksittäistä rakennustyötä varten tai pysyvämminkin. Tällöin on kysymys *työyhtymistä* (»groups»), joissa osakasyritysten yhteinen kapasiteetti pääsee oikeuksiinsa sopimussuhteen alkuvaiheista lähtien. Tämä etu voi olla ratkaiseva esimerkiksi KVR-projekteissa, joissa vaaditaan mm. tehokasta suunnittelukapasiteettia. Kiinteän yhtiömuotoisen organisaation ansiosta myös työsuoritus-ten yhteensovittamiseen liittyvät ongelmat vähenevät ja osapuolten välisen yhteydenpidon mahdollisuudet paranevat.

Rakennusalan työyhtymistä ks. mm. *Kurkela* 1982 s. 15 ss., *Herding — Schmalzl* 1964 s. 114 ja 157 ss., *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 609 ss. ja *Joussen* 1981 s. 107 ss.

Työyhtymistä voidaan erottaa *joint venture* (yhteisyritys) -tyyppinen sopimusmuoto. Siinä perustetaan rakennuskohteen toteutusta tai esimerkiksi teollista toimintaa varten yhtiö, jossa alkuperäisten osapuolten välisen yhteistoiminnan on yleensä määrä jatkaa itse rakennusvaiheen päätyttyäkin. Sopimuksen tarkoituksena on usein urakoitsijaosapuolen teknisen tietämyksen siirtäminen rakennuttajalle, tavallisesti maan rajojen yli (projektivienti). Tältä kannalta on tärkeää, että yhteistyö jatkuu vielä rakennusvaiheen päätyttyä. Projektiviejä voi toimia jopa tulostavasti osakkaana yrityksessä, jonka toimintaa varten sopimuksessa tarkoitettu rakennustyö on suoritettu. Tällaisessa rakennuttamisorganisaatiossa myötävaikutuksen kuten muunkin yhteistoiminnan edellytykset voivat olla olennaisesti toisenlaiset kuin vähemmän kiinteissä urakkasopimustyyppisissä organisaatioissa. — Joint venture -sopimuksiin ja kansainvälisiin urakoihin liittyy myös tämän tutkimuksen alueella paljon erityisongelmia, jotka on seuraavassa esityksessä kuitenkin enimmäkseen sivuutettava.

Ks. *Eskola* 1973 s. 21, *Kurkela* 1982 s. 14, *Brabant* 1981 s. 107 s. ja *Abbott* 1967 s. 133 s.

D. Rakennusurakka asuntotuotannossa

Osakeasuntojen tuotannossa on kehittynyt kaksi pääasiallista tapaa järjestää rakennusurakan osapuoliasetelmat, nimittäin *perustajaurakointi* ja *-rakennuttaminen*, joista edellisessä myös rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus jakautuu olennaisesti toisin kuin perinteisemmissä urakkamuodoissa. Siinä nimittäin sama rakennusliike sekä perustaa rakennuttajana esiintyvän asunto-osakeyhtiön että suorittaa urakoitsijana rakennustyön. Se myös markkinoi osakkeita rakennusaikana, mutta säilyttää omistuksenpidätyksin asunto-osakeyhtiössä määräämisvallan, kunnes talo on valmis. Kun tällöin sekä rakennuttaja että urakoitsija edustavat samaa etutahoa, ei myötävaikutushäiriöillä kuten muillakaan suoritushäiriöillä ole urakkasuhteessa yleensä käytännöllistä merkitystä vielä rakennusvaiheessa. Sitä ne voivat kuitenkin saada sen jälkeen, kun asunto-osakeyhtiö on luovutettu osakkeenostajien määräämisvaltaan.

Mm. RS-järjestelmään kuuluu kuitenkin ostajien oikeus nimetä *rakennustyön valvoja* jo ennen rakennusvaiheen päättymistä, kun määräosa yhtiön osakkeista on myyty. Valvoja voi ostajien edun mukaisesti ottaa esille jo rakennusvaiheessa ilmeneviä häiriöitä asunnontuottajan suorituksessa. Valvojarajustelmää ehdotetaan myös Asunto-osakeyhtiölakikomitean mietinnössä (*Km* 1984: 38 105 §; ks. myös osakkeenostajien kokousta koskeva 103 §).

Perustajarakennuttaminen vastaa muuten edellä kuvattua järjestelmää, mutta rakennustyön suorittajana on asunnontuottajasta erillinen

ulkopuolinen urakoitsija. Rakennuttajaosapuolena urakkasuhteessa on yleensä asunto-osakeyhtiö, mutta joskus perustajarakennuttajayritys. Suoritushäiriökysymykset eivät rakennuttajan ja urakoitsijan välillä yleensä poikkeakaan muista itsenäisten osapuolten välisistä urakkasuhteista, olipa asunto-osakeyhtiö vielä perustajarakennuttajan määräämisvallassa tai jo siirtynyt ostajille.

Ks. sanotuista osakeasuntotuotannon perusjärjestelmistä sopimusoidellaiselta kannalta *Rudanko* 1982 s. 4 ss. ja 68 ss. sekä *sama* 1985 s. 9 ss. ja 27 ss.

Jos perustajarakennuttamisessa asunto-osakeyhtiö ei muodollisesti toimi rakennuttajana suoraan, sen ja asunnontuottajan välillä voidaan tehdä rakennuttajantehtävien hoidosta erillinen *rakennuttamissopimus*, jonka nojalla asunnontuottaja hoitaa nämä tehtävät urakkasuhteessa ja vastaa niistä rakennuttamissopimuksen perusteella asunto-osakeyhtiölle. Tätä järjestelmää, jota on sovellettu perustajarakennuttamisen lisäksi mm. kunnallisessa yhtiömuotoisten vuokratilojen tuotannossa, voidaan nimittää *konsulttirakennuttamiseksi*, jossa asunnontuottajalla tai muulla rakennuttajantehtäviä hoitavalla yrityksellä on ns. *konsulttirakennuttajan* asema. Suhteessa urakoitsijaan varsinainen rakennuttajayhtiö on kuitenkin vastuussa myös niistä urakkasopimuksen mukaisista velvoitteista, jotka on rakennuttamissopimuksella siirretty konsultille. Vastuu jakautuu siis kahdelle taholle, jolloin mm. myötävaikutushäiriöiden ratkaisumallit vastaavasti monimutkaistuvat.

Suomen Kaupunkiliiton, Suomen Kunnallisliiton ja Finlands Svenska Kommunförbundin sekä Yleishyödyllinen rakennuttajayhdistys ry:n yhteistyönä on laadittu rakennuttamissopimuksen malli (ks. mainittujen kunnallisten keskusjärjestöjen yleiskirje kaupungin- ja kunnanhallituksille 5. 5. 1983). Sen 5 kohdan mukaan toimeksisaajan (konsulttirakennuttajan) velvollisuuksiin kuuluvat mm. suunnittelijoiden valinta, suunnittelusopimusten tekeminen, urakkakilpailun järjestäminen, urakoitsijoiden valinta ja urakkasopimuksen tekeminen. Toimeksisaaja vastaa virheistään ja sopimusvelvoitteidensa laiminlyönnistä johtuvista vahingoista (kohta 7). Sopimus ei kuitenkaan koske toimeksisaajan ja urakoitsijan välistä vastuusuhdetta.

II LUKU. RAKENNUTTAJAN TYYPILLISIÄ MYÖTÄVAIKUTUSHÄIRIÖITÄ

4 §. MYÖTÄVAIKUTUSHÄIRIÖT JA SOPIMUSSUHTEN SYNTYVAIHEET

Sopimus syntyy OikTL 1 luvun säännöksistä ilmenevän käsityksen mukaan osapuolten yhdenmukaisilla tahdonilmaisuuilla, joilla myös määrätään sopimussuhteen sisältö. Tämä käsitys ei kuitenkaan vastaa rakennusurakan normaalia sopimuksentekomenettelyä. Ensinnäkin sopimuksen sisältö määräytyy enemmän ulkopuolisten säännöstyslähteiden (yleisten sopimusehtojen ja muiden yksityisten ja julkisten normistojen) kuin osapuolten tahdonilmaisujen perusteella. Ja toiseksi OikTL:n tahdonilmaisumalli on riittämätön, kun kysymyksessä on rakennusurakan kaltainen »monimutkainen» sopimus (vrt. *Muukkonen* 1969 s. 96), jossa sopimussuhde syntyy monivaiheisen tarjous- ja neuvottelumenettelyn kautta (ks. myös *von Herten* 1983 s. 39 ss.).

Sopimussuhteen sisältöä koskevan päätäntävällän siirtymisestä osapuolilta muille tahoille ks. yleisen oikeustoimiopin kannalta esim. *Grönfors* 1984 s. 29 ss. ja ns. heikomman osapuolen suojelun kannalta esim. *Wilhelmsson* 1984 s. 21 ss. ja 24 ss.

Rakennuttajan ensimmäisenä yhteydenottona tulevaan urakoitsijaan on tavallisesti tarjouksen pyytäminen. Tarjouspyyntömenettelyn tarkoitukset ja organisointitavat poikkeavat toisistaan suunnittelu-, rakennusurakka- ja KVR-sopimuksissa. Rakennusurakan tarjouspyynnön tavoitteena on mm. varmistaa tarjousten vertailukelpoisuus antamalla urakoitsijoille riittävät tiedot tarjousten tekemistä varten (ks. *Kilpailuperiaatteet* 1982 4.1, 4.2, 5.2 ja 5.3; ks. myös 6.3). Sen vuoksi rakennussuunnittelun on yleensä oltava niin pitkällä, että voidaan mm. valita tarkoituksenmukainen vastikemuoto ja määrittää tarvittaessa vastikkeen laskentaperusteet. Näissä suhteissa suunnittelu- ja KVR-sopimukset ovat eri asemassa, sillä niissä rakennushanke ei ole tarjouspyyntövaiheessa yhtä pitkälle valmisteltu eikä rakennuttajan tiedonantovelvollisuus-

delle voida asettaa samoja tarkoituksia kuin rakennusurakassa. Tarjoukset eivät suunnittelu- eivätkä KVR-sopimuksissa ole keskenään samalla tavoin vertailukelpoisia kuin rakennusurakassa, eikä hintakilpailu myöskään tule kysymykseen ensisijaisena perusteena hyväksyttävän tarjouksen valinnalle.

Ks. *Käsikirja* 1970 s. 124, *Haapala* 1971 s. 37 ss. ja *Bork* 1972 s. 15 ss.

Rakennuttajan myötävaikutuksesta ei tarjouspyyntövaiheessa voida puhua samassa mielessä kuin sopimussuhteen synnyttyä. Rakennuttajan sopimuksentekevaiheisen tiedonantovelvollisuuden kannalta tarjouspyynnöllä on kuitenkin keskeinen merkitys. Tarjouksia pyydetään tavallisimmin valituilta urakoitsijoilta (rajoitettu tarjouspyyntö), mutta myös julkinen (rajoittamaton) tarjouspyyntö tai suora neuvottelukosketus yhteen urakoitsijaan tulevat erikoistapauksissa kysymykseen. Tiedonanto- ja muiden sopimusoikeudellisten velvollisuuksien kannalta tarjouspyyntöjen jaottelulla ei kuitenkaan ole suurta merkitystä.

Urakoitsijoille esitettäviin tarjouspyyntöasiakirjoihin kuuluvat siihenastisen suunnittelun tuloksena syntyneet piirustukset ja selitykset sekä ns. *urakkaohjelma*, jossa yksilöidään rakennuskohde ja vastuuhenkilöt sekä annetaan tietoja mm. paikallisista oloista ja työmaan järjestelyistä, urakkamuodosta ja -asiakirjoista, urakan laajuudesta sekä osapuolten asemasta ja vastuunjaosta urakkasuhteessa. Ks. RT-tiedostossa julkaistut urakkatarjouspyynnön malli RT 16-10289 (1986) ja urakkaohjelman mallit erityyppisiä urakoita varten RT 16-10287 ja 16-10293—16-10299 (1986). Tarjouspyyntöä ja sopimussentekomenettelyä koskevia periaatteita on myös eri osapuolia edustavien järjestöjen sopimuksesta kirjattu ohjeluonteiseksi normistoksi (*Kilpailuperiaatteet* 1982). Julkisyhteisöjen rakennustöitä koskevia vastaavia normeja on eriasteisissa säännöksissä (VRA, LiikMpVRA) tai viranomaisten pysyväismääräyksissä (esimerkiksi Ohjeet Helsingin kaupungin rakennustöiden teettämisestä urakoitsijoille 1977).

Tarjousten hankkimisesta ja urakoitsijoiden valinnasta valtion rakennustöissä ks. *Metsola*, *Entreprenadform och anbudshantering* (NKS 2/3 1972 s. 39 ss.) ja *Kuittinen* 1978 A s. 24 ss. Muiden pohjoismaiden järjestelmistä ks. NKS 2/3 1972 s. 123 ss. ja 130 ss. ja erityisesti Ruotsista *Norrman*, *Kommentar till 1952-års upphandlingskungörelse* (3. uppl., Stockholm 1968), jossa selostetaan vuoden 1973 UK:n edeltäjää, sekä *Byggnadsupphandlingsutredningen*. *Upphandling av stora bostadsprojekt* (SOU 1968: 43) ja *Upphandling av byggnader*. Del 1: *Formerna* (SOU 1968: 20). Del 2: *Administrationn* (SOU 1970: 18). Tarjousten hankkimisesta ja käsittelystä julkisyhteisöjen KVR-urakoinnissa ks. *Koskinen* 1971 s. 46 ss. ja *Haapala* 1971 s. 57 ss.

Tarjouspyynnön merkitystä rakennuttajan tiedonantovelvollisuuden kannalta on selvittänyt erityisesti *Halila* (1981 s. 25 ss. ja 56 ss.); ks. myös *Erma* 1966 s. 88 ss., 122 ss. ja 149 ss. sekä *Näslund I* 1962 s. 77 ss. Tar-

jouspyyntöasiakirjojen merkityksestä ks. lisäksi *Rastas* 1960, *Toivola* 1960, *Toppola* 1981 ja *Kilpailuperiaatteet* 1982 4.1, 4.2, 5.2 ja 5.3; ks. myös 6.3.

Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus ei ole sopimusoikeudellisista kysymyksistä keskeisiä siinäkään vaiheessa, kun urakoitsijoiden tarjoukset tehdään ja avataan. Tavallisimmat ongelmat liittyvät tällöin sopimussuhteen syntyyn kuten kysymykset tarjouksen sitovuudesta ja peruuttamisesta olosuhteiden muuttumisen, urakoitsijan laskuvirheen tai rakennuttajan tiedonantohäiriön vuoksi. Myös sopimusoikeudellisen *lojaliteetin* vaatimukset ilmenevät jo tässä vaiheessa (ks. esim. *Kilpailuperiaatteet* 1982 2, 6.2 ja 7.4). Sopimuksen tekovaiheen lojaliteetti on kuitenkin kauempana sopimusoikeudellisesta myötävaikuttamisesta kuin sopimussuhteen aikana vaadittava lojaliteetti, sillä osapuolten edut ovat ensisimainitussa vaiheessa selvemmin vastakkain kuin sopimussuhteen synnyttyä (*Halila* 1981 s. 47).

Rakennuttajan korrektiin menettelyyn kuuluu vuoden 1982 kilpailuperiaatteiden mukaan (kohta 3.1) myös se, että urakkakilpailun tarkoituksena tulee olla urakoitsijan valitseminen. Urakkakilpailua ei siten saa järjestää vain projektin kustannuslaskennan teettämiseksi urakoitsijoiden laskentaorganisaatioissa.

Vuoden 1982 kilpailuperiaatteissa keskitytään mm. turvaamaan riittävä kilpailuvapaus urakkakilpailussa. Näissä *kilpailuoikeudellisissa* säännöissä asetetaan velvollisuuksia pääasiassa tarjouksentekijöille (3.1, 6.1 ja 6.4), mutta myös rakennuttajalle (5.1, 7.1 ja 7.5). Tarjouksentekijät eivät mm. saa neuvotella keskenään eivätkä rakennuttajan kanssa siten, että kilpailuvapaus kaventuu. Ks. myös *Erma* 1966 s. 205 ss.

Tanskassa rakennusurakan tarjouspyyntömenettely on säännelty lailla (ns. *licitationsloven*). Siinäkin asetetaan kilpailuvapauden turvaamiseksi velvoitteita sekä tarjouksentekijöille että rakennuttajalle. Ns. rajoitetussa tarjouspyynnössä (bunden *licitation*) on joko hyväksyttävä alin tarjous tai hylättävä kaikki tarjoukset, ellei tarjouskehotuksessa ole nimenomaan toisin ilmoitettu (3,2 §). Sääntelyn sopimusoikeudellisiin vaikutuksiin ei laissa oteta kantaa. Ne on *Hørlyckin* (1982 s. 430 s.) mukaan selvitettävä lain sisällön ja tarkoituksen perusteella. Hänen mukaansa lain »erityiseen kilpailujärjestelmään» (saerlige konkurrencesystem) sopii parhaiten velvoittaa rakennuttaja korvaamaan positiivinen sopimusetu alimman tarjouksen tekijälle, joka on lainvastaisesti sivuutettu. — Ks. *licitation*-menettelystä *Pedersen*, *Licitations* (København 1955), erityisesti s. 17 ss., 94 ja 242 ss. ja *Hørlyck* 1982 s. 372 ss. ja 387 ss. Vrt. myös *Bork* 1972 s. 23.

Urakkatarjouksen sitovuudesta ja muista tarjousvaiheen sopimusoikeudellisista kysymyksistä ks. *Ylöstalo*, Tarjouksesta urakkakilpailussa (Juhlajulkaisu Ilmari Caseliuksen ja Aarne Rekolan 70-vuotispäivänä

29. 4. 1963. Helsinki 1963. S. 272 ss.), *sama*, oikeustapausselostukset DL 1969 (oikeustapausosasto) s. 1 ss. ja 17 ss., *Erma* 1966 s. 175 ss. ja *Halila* 1981 s. 36 ss. Ks. vielä *Laurila*, Urakoitsijan hankinta ja valinta (Insi-
nöörijärjestöjen Koulutuskeskuksen julkaisu n:o 54—83; moniste).

Tarjousten sitovuuteen ja sopimuksen syntyajankohtaan liittyy erityisiä ongelmia, jos mitään tarjousta ei hyväksytty suoraan, vaan rakennuttaja ryhtyy neuvottelemaan yhden tai useamman urakoitsijan kanssa (*Erma* 1966 s. 176 s. ja 232 s.; vrt. *Halila* 1981 s. 26). Neuvotteluvaiheessa on lojaliteettivaatimuksen katsottu voivan merkitä jopa vastuuta neuvottelujen mielivaltaisesta katkaisemisesta (von Hertzen 1983 s. 228 s., 234 ss. ja 271 ss.). Kun kuitenkin lähtökohtana on pidettävä neuvotteluvapauden ja -riskin periaatetta, jonka mukaan osapuoli vastaa neuvottelujen katketessa itse kustannuksistaan, vastuuta voidaan von Hertzenin mukaan siirtää toiselle osapuolelle vain poikkeuksellisesti. Vastuun perusteena voi tulla kysymykseen vastapuolella herätetyn perustellun luottamuksen suojaaminen.

von Hertzen (1983 s. 87 ss.) antaa luottamuksensuojalle merkitystä myös sopimuksen syntyajankohdan kannalta. Hän pitää olennaisena koko neuvottelukäyttäytymisestä ilmenevää tahtoa sitoutua neuvottelujen kohteena olevaan järjestelyyn, mutta hylkää opin sopimuksen syntymisestä olennaisissa sopimuskohdissa saavutetun yksimielisyyden perusteella.

Rakennusurakan sopimuksenteko voidaan tarjouspyyntömenettelyssä siihen liittyvän valmistelutyön vuoksi ehkä paremmin kuin »puhtaassa» neuvottelumenettelyssä hahmottaa OikTL:n mukaiseksi prosessiksi mm. tarjouksen sitovuuteen ja peruuttamiseen liittyvine kysymyksineen. Tarjousten sitovuutta voidaan joutua määrittämään esimerkiksi jos rakennuttaja neuvottelee tarjouspyyntömenettelyn jälkeen yhden tai useamman urakoitsijan kanssa. Sitovuus tosin järjestetään usein jo tarjouspyynnössä olevalla ehdolla siten, että sopimus katsotaan syntyneeksi vasta osapuolten allekirjoituksella (*Halila* 1981 s. 39). Tällöin neuvottelujen aloittamisesta ei seuraa, että tarjousten sitovuus lakkaisi, ja myös erimielisyydet sopimuksen syntymisestä voidaan välttää.

Vuoden 1982 *kilpailuperiaatteissa* (7.4) pysytään kuitenkin lähellä OikTL:sta ilmenevää mallia ja määrätään, että sopimus syntyy, kun urakoitsija on saanut rakennuttajalta tiedon voimassaolevan tarjouksensa hyväksymisestä.

Sopimuksentekijöiden neuvotteluriski eli vastuu kustannuksista, jotka ovat käyneet turhiksi neuvottelujen katkettua, ei rakennusurakassa näy saaneen suurta merkitystä. Hylkäämällä perusteetta kaikki tarjoukset rakennuttaja tosin rikkoo vuoden 1982 *kilpailuperiaatteita* (3.1 ja 7.3), mutta periaatteiden sopimusoikeudellinen merkitys ei ole selvä. Vastuupe-

rusteena voidaan tosin ajatella esimerkiksi culpa in contrahendo -raken-
nelmaa. Käytännössä riski tarjouskustannuksista järjestetään kuitenkin
pääasiassa tarjouksiin sisältyvin varauksin, joiden vaikutuksesta raken-
nuttajat joutuvat kantamaan osan sanotuista kustannuksista (vrt. *Hør-
lyck* 1982 s. 414 ss.). KVR-urakoinnissa on korkeiden tarjouskustannus-
ten vuoksi siirrytty yhä enemmän suoraan neuvottelumenettelyyn ura-
koitsijaa valittaessa (esim. *Luhtanen* 1969 s. 48 ss.).

Tarjouspyyntö- ja neuvotteluvaiheisiin sisältyvän valmistelun vuoksi itse
urakkasopimuksen tekemistä voitaneen *Erman* (1966 s. 234) tavoin luonneh-
tia suhteellisen yksinkertaiseksi toimeksi, jossa valmisteluvaiheissa kertynyt ai-
neisto kootaan yhteen ja sopimuskavakkeet allekirjoitetaan. Sopimuksenmu-
kaiset suoritukset määritellään yksityiskohtineen pääasiassa sanotuissa valmis-
teluvaiheen asiakirjoissa, jotka ovat siten sopimuksen keskeisenä osana. Ura-
koitsijan tarjousasiakirjoja lukuunottamatta tämä aineisto on valmisteltu pää-
osin rakennuttajan taholla. Kun aineisto on laaja eikä se ole syntynyt ajallises-
ti eikä muutenkaan yhtenäisellä tavalla, siihen jää helposti tulkinnanvaraisia
ja keskenään ristiriitaisiakin kohtia. Tällaiset ristiriidat ovat rakennusurakas-
sa tavallisempia sopimuksentekomenettelystä johtuvia häiriöitä kuin pätemät-
tömyysongelmat ja erimielisyydet sopimuksen syntymisestä (*Halila* 1981 s. 29).

5 §. LOJALITEETIN JA YLEISEN MYÖTÄVAIKUTUKSEN LAIMINLYÖNTI

A. Lojaliteetti ja yleinen myötävaikutus

1. Lojaliteetti sopimusoikeudessa

Kuten edellä (1 § A) on todettu, sopimusoikeudellinen myötävaikutus kattaa
sekä yleisiä eli useille sopimustypeille yhteisiä että yksittäisten sopimusten »tyy-
pinnukaisia» myötävaikutustehtäviä. Edelliset voidaan usein palauttaa sopi-
musoikeudelliseen *lojaliteettiin*.

Suomen ja muiden Pohjoismaiden oikeudessa lojaliteettiperiaatetta ei ole
lainsäädännössä nimenomaisesti vahvistettu kuten saksalaisen oikeuden *Treu
und Glauben* (BGB 242 §). Meillä voidaan kuitenkin viitata OikTL 33 §:stä
ilmenevään luottamuksen ja kunniallisuuden (tro och heder) vaatimukseen ja
kohtuullistamisinstituutioon, jonka tukena ovat nykyään OikTL 36 §:n (956/
1982) ja KSL 4: 1:n yleissäännökset.

Ks. *Wilhelmsson* 1978 s. 42 ss. ja 77 ss. sekä *sama* 1984 s. 69 ss. ja 116 ss. ja *Bernitz* 1978 s. 50 ss.

Taxell (DL 1977 s. 150 ss.; vrt. *sama* 1972 s. 81) mainitsee joukon lainkohtia — kuten tiedonantovelvollisuutta koskevat VakSopL 5—10 § — joissa lojaliteettiperiaate on hänen mukaansa saanut ilmaisunsa. Tähän kategoriaan luetaan toisinaan myös sopimusoikeudellista *huolenpito-velvollisuutta* koskevat säännökset kuten KL 15 luku, KSL 6: 4 sekä SKL 33—35 §, 55 ja 56 §. Huolenpito-velvollisuus ilmenee esimerkiksi vastapuolen sopimusrikkomuksen yhteydessä sopimuksen kohteena olevaan omaisuuteen kohdistuvana hoitovelvollisuutena. Huolenpito-velvollisuuden suhteesta lojaliteettiin ks. esim. *Portin* 1962 s. 189 ss. — Pohjoismaisen sopimusoikeuden lojaliteettinäkökulmista ks. vielä esim. *Us-sing* 1967 s. 23 s. ja *Arnholm* III 1966 s. 114 ss.

Vaihdannallinen ja tekninen kehitys on uudistanut sopimusoikeuden »tyyppikartan» ja tuonut mukanaan uusia ja entistä monitahoisempia sopimussuhteita. Nämä piirteet näkyvät myös rakennuslalla, jolla suunnannäyttäjinä ovat olleet asuntotuotanto (perustajaurakointi ja -rakennuttaminen, konsulttirakennuttaminen), teolliset rakennusmenetelmät ja KVR sekä kansainvälinen urakointi (kuten joint venture). Uusien sopimusmuotojen yhteisiä tekijöitä on rakennusprojektien keskitetty hallinta, mutta toisaalta myös useiden erityyppisten sopimussuhteiden yhdistäminen samaan sopimuskokonaisuuteen. Nämä piirteet edellyttävät osapuolilta pitemmälle menevää yhteistoimintaa kuin aikaisemmat ja hajautetummat sopimukset.

Myös nimenomaiset *yhteistoimintasopimukset* ovat tulleet kuvaan rakentamisessa (erityisesti joint venture) kuten monilla muillakin aloilla (*Muukkosen* 1975 s. 356 ss.). Yhteistoiminnan korostumisen sopimussuhteiden sisällössä voidaan olettaa osaltaan edistäneen lojaliteettiin nojautuvaa sopimussuhteenäkemystä, joka merkitsee *Taxellin* mukaan (DL 1977 s. 148 ss.) painotuksen siirtymistä sopimuspuolten välisestä vastakkainasettelusta etujen yhteisyyden suuntaan.

Yhteistoimintasuhteissa lojaliteetin vaatimukset luonnollisesti vielä korostuvat siihen verraten, mikä on voimassa muissa sopimussuhteissa. Tämä ero on antanut aihetta pohtia meidänkin oikeutemme kannalta »saksalaistyyppistä» kysymystä, onko lojaliteetti sopimusrikkomusseuraamuksin tehostettu velvoite vai onko sen asema jollain tavoin heikompi. *Muukkosen* mukaan (1975 s. 364), joka tarkastelee lojaliteettia yhteistoimintasopimusten kannalta, kysymyksessä on tällöin sopimusvelvoite, jonka rikkomisen on sopimusrikkomus. *Taxell* (DL 1977 s. 150 ss.), jonka näkökulma on yleisempi, taas asettuu varovaisemmalle kannalle. Hänen mukaansa (s. 155) lojaliteetin laiminlyönti voi

yksinään tai yhdessä muun toiseikaston kanssa olla sopimusrikkomus. Taxell ei kuitenkaan näytä pitävän lojaliteettia nimenomaisesti sopimusvelvoitteena, vaan antaa sille enemmänkin sopimuspuolten asemaa *kuvailevan* tarkoituksen, esimerkiksi vahingonkorvausseuraamukseen liittyvän tuottamusarvioinnin välineenä.

Viimeksimainitun näkökulman mukaan voitaneen, jos niin halutaan, todeta, ettei lojaliteetti meidän(kään) sopimusoikeudessamme kuulu muutoin kuin ehkä yhteistoimintasuhteissa sopimusten ns. »tyypinmukaisiin» (ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* 1973 s. 241 s. ja 258) velvoitteisiin. Se voidaan työhypoteettisesti määritellä esim. seuraavasti: sopimuspuolten tulee, mikäli se ei loukkaa heidän omia oikeuksiaan, toimia mahdollisuuksiensa mukaan siten, ettei vastapuolelle aiheudu vahinkoa tai että tällainen vahinko rajoittuu mahdollisimman vähäiseksi. Tämä yleinen lojaliteetti ilmenee, kuten Taxell (m.k.s. 150 ss.) toteaa, sekä sopimussuhteen synty- että myöhemmissä vaiheissa etenkin erilaisten tiedonanto-, ilmoitus- ja huomautusvelvollisuuksien muodossa ja suoritushäiriötilanteissa velvollisuutena rajoittaa toisen sopimuspuolen vastattavaa vahinkoa. Myös sopimuksen osapuolten *turvallisuus-* eli *suojelelvelvoitteet* (ks. *Hakulinen* 1965 s. 230 ss. ja *Routamo—Hoppu* 1988 s. 96 s.), jotka kohdistuvat vastapuolen oikeushyviin, voidaan ymmärtää lojaliteettinäkökulman mukaisesti. Myötävaikutuksesta lojaliteetti eronnee selvimmin tarkoituksensa puolesta: kun edellinen palvelee ensisijaisesti velvoitetun henkilön omaa etua, jälkimmäinen suuntautuu vastapuolen etujen suojaamiseen. Yhdistävänä tekijänä taas on sopimuspuolten välisen yhteistoiminnan korostuminen mainittujen velvoitteiden sisältönä.

Mm. *Halila* (1981 s. 42 ss.) korostaa lojaliteettiperiaatteen epäyhtenäisyyttä päättelymallina: sitä tulee lähestyä sopimustyyppikohtaisesti. Samankin sopimustyyppin puitteissa lojaliteetin asema määräytyy Halilan mukaan (m.t.s. 47) eri tavoin sen mukaan, mikä sopimussuhteen kehitysvaihe on kysymyksessä. Niinpä lojaliteetin kannalta on erotettava toisistaan sopimuksentekovaihe, jolloin osapuolten edut ovat selvästi ristiriitaiset, ja sopimussuhteen myöhemmän vaiheet, jolloin osapuolten on valvottava myös toisen etua sopimussuhteeseen liittyvien molemmipuolisten tarkoitusten saavuttamiseksi.

Lojaliteettiperiaatteen asemasta rakennusalan sopimusoikeudessa ks. *Halila* 1981 s. 42 ss. ja 47 ss. Halilan mukaan lojaliteetti- ja tiedonantovelvollisuudet ovat tavoitteiltaan suhteellisen lähellä toisiaan: onhan kummassakin kysymys toisen sopimuspuolen etujen huomioon ottamisesta. Halila ei anna lojaliteetille rakennusurakassa niin laajaa sovellutusta kuin Taxell sopimusoikeuden yleisessä osassa, koska lojaliteetti on rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa tarkoin määritelty.

2. Lojaliteetti ja huomautusvelvollisuudet

Lojaliteettiperiaate ilmenee rakennusurakassa ennen muuta osapuolten velvollisuutena tehdä vastapuolelle erilaisia ilmoituksia ja huomautuksia, joiden tarkoituksena on yleensä vastapuolen vastattavaksi tulevan vahingon rajoittaminen (esim. YSE 1983 9, 22, 23, 24, 27, 28, 37, 62, 63 ja 69 §). Näissä tilanteissa on yleensä kysymys urakoitsijan velvollisuuksista. Tällöin lojaliteetin vaikutus riskinjakoon on tavallisesti vain välillinen ja ilmenee tyypillisesti siten, että puutteellisen lojaliteetin vuoksi vastapuolen vastuu vähenee. Jos vahingonkärsijä esim. laiminlyö velvollisuutensa ilmoittaa toiselle tämän vastattavasta vahingosta, viimeksimainitun osapuolen vastuu vähenee sillä määrällä, joka olisi voitu välttää vahingonkärsijän noudattaessa vaadittavaa lojaliteettia (ks. myös *Sandvik* 1966 s. 305 ss.).

Urakkasuhteen osapuolten huomautusvelvollisuuksista ks. *Pyrhönen* 1973 s. 41 ss., *Erma* 1974 s. 82 ss., 154 ss. ja 228 ss., *Caselius* 1943 s. 51. ja *Sandvik* 1966 s. 299 ss., 354 ss., 412 ss. ja 420 ss. Huomautusvelvollisuudesta lojaliteetin kannalta ks. *Halila* 1981 s. 47 ss. sekä urakoitsijan ammattitaidon merkityksestä vaadittavan huolellisuuden ja tutkimisvelvollisuuden määrittelyssä m.t.s. 66 ss.

Osapuolten välisessä riskinjaossa lojaliteettivaatimuksen painoarvo voi vaihdella. Osapuoli, jonka hyväksi sanotun tekijän vaikutus tulisi, voi itse vähentää tätä vaikutusta tai tehdä sen kokonaan tyhjäksi esimerkiksi osoittamalla itse lojaliteetin vastaista asennetta. Pidetäänhän tahallista tai törkeästä huolimattomuudesta johtuvaa sopimusrikkomusta usein perusteena, jonka johdosta esimerkiksi (lojalitettiperusteiseen) reklamaatiojärjestelmään kuuluva preklusiovaikutus on syrjäytettävä.

Ks. esim. YSE 1983 14 §, jonka mukaan takuuajamääräyksellä ei rajoiteta vastuuta törkeästä huolimattomuudesta; ks. myös *Sandvik* 1966 s. 426 ss. Suurta subjektiivista moitittavuutta sisältävien suoritushäiriöiden sopimusoikeudellisesta erikoiskäsittelystä ks. myös *Portin* JFT 1971 s. 37 ss. Vrt. niin ikään esim. BGB 637, 638 ja 649 § (huom. ilmaisut »arglistig» ja »böswillig»).

Rakennuttajan myötävaikutusvastuun kannalta tärkeimmät lojaliteettiin perustuvat määräykset YSE 1983:ssa ovat 9 §:ssä. Sen mukaan urakoitsijan on tehtävä ilmoitus rakennuttajalle havaitessaan käytettäväksi määrätyissä rakennusaineissa, -tarvikkeissa, rakenneosissa tai rakennuttajan antamissa määräyksissä virheitä, jotka voivat vaarantaa rakennussuorituksen sopimuksenmukaisen täyttämisen. Vasta jos rakennuttaja tämän jälkeenkin vaatii sopimusmää-

räyksiä noudatettaviksi, urakoitsija vapautuu tältä osin vastuusta rakennuttajan myötävaikutushäiriön vuoksi, mikäli tekee työn sopimuksenmukaisesti.

Mainitussa ehdossa rajataan urakoitsijalta vaadittavan lojaliteetin piiriin myös huolellisuuteen perustuva kohtuullinen tutkimisvelvollisuus. Urakoitsijan havaitsemiin virheisiin rinnastetaan nimittäin virheet, jotka ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi kohtuuden mukaan tullut ne havaita. Todistustaakka siitä, että vastuu on tämän määräyksen nojalla siirtynyt urakoitsijalle, asetetaan ehdossa kuitenkin rakennuttajalle.

Tiedonantohäiriöiden riskiä taas pyritään vähentämään mm. määräyksellä, jonka mukaan urakoitsijan edellytetään tulkitsevan rakennuttajan vastuulla olevia tietoja ja tutkimustuloksia alan asiantuntijana (41,1 §). Ja milloin jompikumpi osapuoli huomaa sopimusasiakirjoissa keskenään ristiriitaisia määräyksiä, hänen on 78,6 §:n nojalla ilmoitettava siitä viipymättä vastapuolelle.

Kun rakennusurakassa osapuolten ja erityisesti urakoitsijan suoritukset ovat laajoja ja monitahoisia ja sisältävät lukemattomia monimutkaisia yksityiskohdita, lojaliteetin suhteellinen merkitys oikean suorituksen ja yleensäkin urakoitsijan asianmukaisen menettelyn määrittelyssä korostuu, erityisesti milloin sopimusasiakirjoissa ilmenee puutteita tai rakennuttajan taholla esiintyy tiedonanto- tai myötävaikutushäiriöitä. Tällainen tilanne voi tyypillisesti syntyä esimerkiksi rakennuttajan viivästyessä piirustusten toimittamisessa urakoitsijalle. Tämän on silloin lojaliteetin vaatimukset huomioon ottaen harkittava, odotetaanko piirustuksia, jolloin viivästysvahinko voi kasvaa, vai aloitetaanko työt esim. luonnospiirustusten perusteella, jolloin taas virheellisen suorituksen riski on yleensä tavallista suurempi.

Ks. esim. *Sandvikin* (1966 s. 248) mainitsema norjalainen välitystuomio 23. 12. 1958: Rakennuttajan ohjeet kaivaustöiden suorittamisesta viivästyivät. Koska hän kuitenkin piti niiden suorittamista kiireellisenä, työt aloitettiin ennen ohjeiden saamista. Töiden yhteydessä rakennuttajan omistaman toisen talon perustukset vahingoittuivat, mistä vaarasta hänen edustajansa oli liian myöhään varoittanut urakoitsijaa. Koska tämän olisi kuitenkin pitänyt itse suorittaa tutkimuksia alueella ennen töiden aloittamista, kumpikin osapuoli joutui vastaamaan vahingosta puoleksi.

Lojaliteettiperiaatteen vaikutusta on myös mm. niissä YSE 1983:n määräyksissä, jotka koskevat oikeutta suoritusajan pidennykseen sekä korvausta rakennuttajan syystä tai ylivoimaisesta esteestä johtuvista lisäkustannuksista viivästyksen yhteydessä (ks. 27 ja 37 §). Molemmissa tapauksissa urakoitsijan sanottujen oikeuksien edellytyksenä on, että hän tekee rakennuttajalle kirjallisen ilmoituksen. Lisäkustannusten korvaamista koskevassa ehdossa edellyte-

tään lisäksi, että milloin este ei näytä aivan lyhytaikaiselta, urakoitsijan on ehdotettava rakennuttajalle neuvottelua ja muita toimia, joita tarvitaan vahingon rajoittamiseksi sekä korvauksen perusteiden ja määrän selvittämiseksi.

Ehdoissa otetaan myös huomioon tilanteet, joissa ajanpidennys ja lisäkustannusten korvaus ovat vaihtoehtoisina ratkaisumalleina siten, että työ voidaan lisäkustannuksin saada valmiiksi määräajassa, vaikka urakoitsijalla olisi myös oikeus ajanpidennykseen (38 §). Kyseisessä ehdossa, jolla on lojaliteettiterminologian mukainen otsikko »Esteestä johtuvan viivästyksen rajoittamisesta aiheutuvat kustannukset», annetaan urakoitsijalle oikeus korvaukseen näistä kustannuksista, jos rakennuttaja pitää työn sopimuksenmukaista valmistumista välttämättömänä ja on ennakolta hyväksynyt urakoitsijan menettelyn ja hänen lisäkustannusperusteensa, joista urakoitsijan on heti niiden ilmaannuttua tehtävä ilmoitus rakennuttajalle. Myös viimeksimainitut määräykset, joissa korostetaan osapuolten välistä yhteydenpitoa, soveltuvat hyvin edellä todettuun lojaliteettipainotteeseen ympäristöön.

Vrt. myös DAB 72 15,3 §, jonka mukaan urakoitsijan on viipymättä ilmoitettava rakennuttajalle ajanpidennysperusteesta ja vaadittaessa osoitettava, että viivästyks johtuu siitä. Ks. *Hørlyck* 1982 s. 135 s., jonka mukaan ajanpidennysoikeutta ei oikeuskäytännössä yleensä ole ehdon nojalla katsottu menetetyksi, jos rakennuttajan näytetään muutenkin tienneen olosuhteista. Reklamaatiovelvollisuudelle on annettu merkitystä lähinnä todistelun kannalta.

Ks. välitystuomio 21. 11. 1959 (LaT Matti Ylöstalo, VT Heikki Borenius ja VT Kaarlo Kyröhonka): Urakoitsijalle oli aiheutunut ulkopuolisista syistä johtuneen työselkkauksen vuoksi sekä välittömiä että hankalampaan vuodenaikaan siirtymisestä johtuvia lisäkustannuksia. Hän oli kummankin osapuolen edun mukaisesti pyrkinyt rajoittamaan viivästystä ja tehnyt voitavansa saadakseen työn valmiiksi sovitussa ajassa. Kun tästä oli aiheutunut lisäkustannuksia ja rakennuttajalle hyötyä ja kun urakoitsija oli kirjallisesti työmaakokouksessa ilmoittanut häiriöstä ja vaatinut korvausta, sille tuomittiin lisäkustannusten ja hyödyn yhteismäärä, jotka luotettavan selvityksen puuttuessa vahvistettiin arvion mukaan. Rakennuttaja ei vapautunut tästä vastuusta vuoden 1949 yleisten määräysten nojalla sen vuoksi, että urakoitsija oli ryhtynyt edellä tarkoitettuihin rajoitustoimiin omasta aloitteestaan. Rakennuttaja ei ollut vastannut urakoitsijan kirjeisiin, jotka koskivat häiriöitä, eikä suoritusajan pidennyksestä ollut tämän vuoksi päästy keskustelemaan.

Jos ilmenee rakennuttajan vastuulla oleva suorituseste, jonka johdosta urakoitsijalla on oikeus ajanpidennykseen ja lisävastikkeeseen, on *Sandvikin* mukaan (1966 s. 288 s., 307 s. ja 345 ss.) toisinaan verrattava keskenään viivästysvahinkoa ja töiden nopeuttamisesta aiheutuvia lisäkustannuksia, joilla ai-

kataulussa voidaan (paremmin) pysyä. Jos urakoitsija on selvillä siitä, että nopeuttamalla työtä selvitetään vähemmin lisäkustannuksin, hänen lisäkorvauksensa on rajoitettava näihin pienempiin kustannuksiin. Mutta päinvastaisessa tapauksessa ei Sandvikin mukaan ole selvää, onko töiden vauhdittamisesta johdettujen kustannusten korvausta rajoitettava siihen pienempään määrään, johon viivästysvahingot olisivat rajoittuneet. Huomioon on otettava myös rakennuttajan intressi, joka liittyy työn määräaikaan valmistumiseen. YSE 1983 38 §:n kaltaisissa ehdoissa, joissa urakoitsija veloitetaan tiedustelemaan rakennuttajan kantaa työn nopeuttamiseen, asetetaan rakennuttajan asiaksi määrätä tiedustelun johdosta asianmukainen menettelytapa ja vastata sen mukaisista kustannuksista.

Jos rakennuttaja esimerkiksi kieltäytyy myöntämästä urakoitsijalle suoritusajan pidennystä, on Sandvikin mukaan kysymyksessä kannanotto, jonka mukaan töiden määräaikainen valmistuminen on rakennuttajalle tärkeää. Urakoitsija saa ymmärtää tämän kehotukseksi töiden nopeuttamiseen.

Ks. myös DAB 72 15,2 §, jonka mukaan urakoitsijan on ajanpidennysperusteen ilmettyä yritettävä rajoittaa viivästystä sellaisin toimin, joita kohtuuden mukaan voidaan häneltä vaatia. Muussa tapauksessa hänellä ei ole oikeutta ajanpidennykseen (*Hørlyck* 1982 s. 135). *Hørlyckin* mukaan urakoitsijan ei kuitenkaan tarvitse nopeuttaa työtä lisätyövoimaa ja suoritusvälineistöä hankkimalla, ellei rakennuttaja suorita tästä johdettavia lisäkustannuksia.

3. *Lojaliteetin muista ilmauksista*

Yleisen lojaliteetin vastaista menettelyä sisältyy myös häiriöihin, joissa toinen osapuoli ottaa oikeuden omiin käsiinsä vastapuolen sopimusrikkomukseksi arvioimansa menettelyn johdosta. Tällöin ensisimainnitu osapuoli soveltaa omavaltaisesti oikeutetuiksi katsomiaan seuraamuksia. Tyypillisin tilanne rakennuttajan puolella on se, että hän purkaa sopimuksen ja keskeyttää työt riittävän olennaisina pitämiensä suoritusvirheiden johdosta.

Viimeksimainnitu tilanne esiintyy mm. välitystuomiossa 26. 2. 1957 (oikeusneuvos Helge Johansson, VT Kaarlo Kyröhonka ja prof. Ilmari Caselius): Rakennuttaja purki sopimuksen ja esti urakoitsijaa jatkamasta työtä mm. sen vuoksi, että urakoitsijan vastaava mestari oli aiheuttanut työmaalla hankaluutta sopimattomalla käytöksellä eikä häntä ollut rakennuttajan vaatimuksesta huolimatta poistettu. Rakennusmestarin katsottiin tosin toisinaan laiminlyöneen sellaisen joustavuuden ja rauhallisuuden, jota häneltä olisi toimestaan voitu odottaa, mutta kun hänestä

oli esitetty myös kiittäviä lausuntoja, kysymyksessä ei välimiesoikeuden mielestä ollut purkuperuste.

Purkuperusteina tulivat harkittaviksi myös työn viivästyminen ja virheellisesti suoritettu vesieristys. Työn viivästymisen katsottiin johtuneen LVI-alan lakosta, jonka vuoksi urakoitsijalla olisi ollut oikeus suoritusajan pidennykseen. Siten ei voitu pitää ilmeisenä, ettei urakoitsijan suoritus olisi voinut valmistua sovituksessa ajassa tai kohtuullisessa ajassa sen jälkeen. Viivästystä ei sen vuoksi pidetty purkuperusteena. Samoin arvioitiin suoritusvirheitä, joita tosin todettiin esiintyvän, sillä putkityöt oli ollut uusittava. Urakoitsija oli kuitenkin pyytänyt oikeaa suoritusta koskevia ohjeita, mutta rakennuttaja ei ollut antanut tilaisuutta suorituksen korjaamiseen. Lisäksi rakennuttajan piirustukset olivat olleet myöhässä, eikä virheistä ollut huomautettu työn kestäessä siten kuin vuoden 1949 yleisten määräysten 14,3 §:ssä edellytettiin. Kun rakennuttajalla ei ollut pätevää purkuperustetta, vaikka urakoitsija oli osaltaan aiheuttanut kyseiset häiriöt, rakennuttaja ei saanut korvausta työn teettämisestä loppuun laskutyönä eikä viivästysvahingosta. Urakoitsijalle kuului vastikkeena summa, joka vastasi tehdyn työn arvoa purkuhetkellä verrattuna koko urakkasuoritukseen.

Ks. myös välitystuomio 19. 5. 1964 (LaT Reino Erma, VT Kaarlo Kyröhonka ja DI Alpo Lippa): Rakennuttajan edustajat (rakenteiden valvoja ja rakennuskonstruktori) olivat määränneet työn keskeytettäväksi ja urakoitsijan vastaavan mestarin vaihdettavaksi, kun neljän työmaakokouksen pöytäkirjoihin oli merkitty töitä tehtävän työselityksestä poiketen. Rakennuttaja ei kuitenkaan ollut sopimusehtojen mukaisesti vaatinut vastaavaa mestaria vaihdettavaksi. Työmaan keskeyttämistä, jota viranomaiset eivät olleet vaatineet, pidettiin liian jyrkkänä reaktiona, ja siitä katsottiin aiheutuneen urakoitsijalle kohtuuttomia lisäkustannuksia, jotka rakennuttajan oli korvattava.

Vrt. myös välitystuomio 20. 5. 1966 (prof. Pertti Muukkonen, VT Karl Ove Berglund ja VT Lauri Pyrhönen): Rakennuttaja (Karjaan kaupala) oli keskeyttänyt vesitornin korjausta koskevan urakkasuorituksen väitettyjen virheiden vuoksi. Urakoitsija vaati välimiesoikeutta mm. toteamaan, että virheet (pellityksen värisävytyksen epätasaisuus), jotka johtuivat urakoitsijan mielestä rakennuttajan arkkitehdin suunnitteluvirheistä, kun vaadittu levy ei ollut eloksoitavissa edellytetyin tavoin, ja keskeytyksestä johtuneet vahingot eivät olleet urakoitsijan syytä. Rakennuttajan mukaan työt olivat olleet myöhässä jo silloin, kun ne oli tutkimusta varten keskeytetty, ja peltilevyissä oli havaittu erilaisia virheitä. Kumpikaan osapuoli ei rakennuttajan mielestä ollut purkanut sopimusta. Rakennuttaja oli tehnyt kaikkensa töiden saattamiseksi taas käyntiin mm. antamalla ohjeet töiden jatkamiseksi ja valikoimalla sopivat levyt. Urakoitsija oli kuitenkin yleisten ehtojen 79 ja 80 §:n vastaisesti jättänyt jatkamatta töitä. Rakennuttaja vaati mm. viivästyskorvausta ja urakoitsijan velvoittamista suorittamaan työ loppuun sopimuksen mukaisesti. Välitystuomiossa katsottiin tosin virheitä näytetyiksi, ja urakoitsija velvoi-

tettiin määräajassa korjaamaan suorituksensa ja saattamaan se loppuun työselityksen mukaisesti. Rakennuttaja tuomittiin kuitenkin korvaamaan urakoitsijalle kohtuullinen osa pitkästä keskeytyksestä johtuneesta vahingosta, johon rakennuttajan oli katsottava myötävaikuttaneen. Näytämättä katsottiin sitä vastoin jääneen, että sopimus olisi purettu tai että urakoitsijalla olisi ollut oikeutta vaatia purkua.

Välitystuomiossa 27. 4. 1979 (VT Yrjö Lindroos, OTL, VT Väinö Kiviniitty ja AA Jouko Aaltonen) taas urakoitsijan suorittamaa purkamista ja töiden kesken jättämistä, jonka aiheena olivat mm. rakennuttajan hankintojen sekä lisätyömaksujen viivästyminen, pidettiin liian jyrkänä toimenä ja sopimuksen rikkomisena, varsinkin kun kirjallista huomautusta rakennuttajan mahdollisista laiminlyönneistä ei ollut esitetty sopimusehdoissa vaadituin tavoin. — Ei ollut selvitetty, että rakennuttaja olisi laiminlyönyt maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan tai estänyt urakkasuoritusta (RSE 1972 6.3.1:n mukaiset purkuedellytykset). Mm. rakennuttajan hankinnoissa oli tosin voitu havaita jonkin verran viivästystä, mutta sen ei ollut näytetty vaarantaneen urakkasuorituksen onnistumista. Seuraamukset määrättiin siten kuin rakennuttajalla olisi ollut purkuoikeus urakoitsijan sopimusrikkomuksen johdosta.

Vrt. KKO 1959 II 26: Urakoitsija oli jättänyt rakennustyön kolmannen suoritettavaksi. Kun tämä jätti suorituksen kesken, rakennuttaja ryhtyi itse sitä jatkamaan tekemättä kuitenkaan urakoitsijalle purkuilmoitusta. Kolmen viikon kuluttua sanotusta keskeyttämisestä urakoitsija asetettiin konkurssiin. Rakennuttajaa ei pidetty mainitun menettelynsä vuoksi korvausvelvollisena urakoitsijan konkurssipesää kohtaan, kun töiden keskeytyessä vallinneet olot huomioon ottaen oli ollut perusteltua aihetta pitää urakoitsijaa kykenemättömänä täyttämään sopimus määräajassa eikä rakennuttaja siten ollut puolestaan ollut velvollinen jatkamaan sopimusta.

Edellä olevissa tapauksissa on sovellettu mm. periaatetta, jonka mukaan vastapuolen suoritushäiriöstä on ensin reklamoitava, ennen kuin pitemmälle menevät seuraamukset tulevat kysymykseen. Tämä periaate ilmenee mm. YSE 1983 46 ja 47 §:stä (urakoitsijan palveluksessa oleva henkilön tai rakennuttajan asettaman valvojan poistaminen tehtävistään) sekä 63 §:stä (sopimuksen purkaminen urakoitsijan syyllistyttyä sopimusmääräysten rikkomiseen).

Suoritushäiriöseuraamusten järjestelmä on rakennusurakassa monin tavoin yhteydessä lojaliteetin vaatimuksiin. Edellä mainituissa tapauksissa on edellytetty riittävää maltillisuutta sellaisia radikaaleja seuraamuksia kuin purkamista ja töiden keskeyttämistä koskevilla vaatimuksilla. Muita tällaisen »seuraamuslojaliteetin» tyypillisiä ilmauksia rakennusurakassa ovat tapaukset, joissa rakennuttajan vaatimusoikeuksia rajoitetaan sen vuoksi, että hän ei ole anta-

nut urakoitsijalle riittävää mahdollisuutta suoritusvirheen korjaamiseen. Yleensäkin voitaneen myös rakennusurakassa asettaa vaatimus, että suoritushäiriö-seuraamusten soveltamisessa on otettava lojaliteettiperusteisesti huomioon myös rikkojaosapuolen edut ja pyrittävä velkojan hyvittämiseen ensiksimmäisen osapuolen kannalta mahdollisimman lievin seuraamuksin.

Takuujärjestelmään kuuluvasta virheen korjaamisesta urakoitsijan oikeutena ja ensisijaisena seuraamuksena, jonka täyttämällä hän voi torjua muut seuraamukset, ks. *Rudanko* LM 1983 s. 49 s. viitteineen ja *sama* 1985 s. 17 s. Ensisijaisuudesta on nimenomainen määräys NS 3401 25.5:ssä. Se todettiin vielä selvemmin myös SAE 1975:ssä (2.2.2.7), mutta uusimmista sivu- ja aliurakan ehdoista (RT 80188, 1983) se on jätetty pois, sillä tähän kohtaan ei ole tehty muutoksia yleisiin ehtoihin (YSE 1983).

Mahdollisuuden antaminen sopimusrikkomuksen korjaamiseen soveltuu hyvin yleisistä ehdoista ilmenevään järjestelmään, jossa lojaliteettiperusteinen huomautusvelvollisuus on keskeisessä asemassa. Myös purkuseuraamuksen edellytykseksi on ehdoissa (YSE 1983 62,1 §, 63 § ja 69,1 §) asetettu huomautuksen tekeminen häiriöstä ja korjausmahdollisuuden antaminen. Purku on tosin jyrkkyytensä vuoksi tietysti asetettava jossain määrin eri asemaan kuin muut seuraamukset. Korjausmahdollisuuden antamisesta seuraamusten edellytyksenä on aiheutta poiketa, milloin on selvää, ettei korjausta tapahdu tai milloin korjausmahdollisuuden varaaminen ei käy päinsä, kuten on laita kiireellisissä korjaustoissa (ks. SAE 1975 2.2.2.7). Takuuopillisin termein ensiksimmäinen poikeus voidaan ilmaista niin, että urakoitsijan rikkottua takuusitoumuksensa hän ei voi enää vedota siihen vastuunsa rajoittamiseksi, vaan vastuu määräytyy nyt yleisten sääntöjen mukaan ja käsittää kaikki normaalit seuraamukset. Ks. *Rudanko*, ib.

Korjausmahdollisuuden antamisen laiminlyöntiä voidaan pitää rakennuttajan taholta yleisen lojaliteettiperusteisen myötävaikutusvelvollisuuden rikkomisena. Myötävaikutushäiriöiden ja korjausmahdollisuuden antamisen välistä suhdetta, josta yleisissä ehdoissa ei ole kattavia nimenomaisia määräyksiä, voidaan tarkastella myös toiselta suunnalta, nimittäin suhteessa rakennuttajan erityisiin (rakennusurakan tyyppimukaisiin) myötävaikutushäiriöihin, ja kysyä, onko rakennuttajalla oikeus yrittää ensisijaisesti itse myötävaikutushäiriön korjaamista. Edellä esitetyille periaatteille voitaneen antaa välitöntä merkitystä myös tämän kysymyksen kannalta. Lojaliteetin perusteella voitaneen siis urakoitsijalta yleensä vaatia, että rakennuttajalle annetaan mahdollisuus korjata myötävaikutushäiriö, ennen kuin muut seuraamukset tulevat kysymykseen. Purkamisen suhteenhan, kuten todettu, tämä periaate on ehdoissa nimenomaan vahvistettukin (YSE 1983 69,1 §). Urakoitsijalle kuuluu kuitenkin joka

tapauksessa edellytysten täyttyessä suoritusajan pidennys (24 §) ja korvaus häiriöstä johtuvista lisäkustannuksista (34 §).

Rakennuttajan velvollisuudesta antaa urakoitsijalle tilaisuus virheen korjaamiseen ks. mm. välitystuomio 26. 2. 1957 (selostettu edellä tässä jaksossa) ja välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jarl-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola): Rakennuttajan korvausvaatimus uima-altaan tyhjennysputken rikkoutuneen osan korjauskustannuksista hylättiin, koska ei ollut näytetty vahingosta ilmoitetun urakoitsijalle eikä korjaustyön johtuneen urakoitsijan vastatavasta työvirheestä.

Välitystuomio 22. 3. 1978 (OikN Martti Miettinen, VT Eero Laurila ja DI Pentti Kaista): Urakoitsija oli asunto-osakeyhtiön vaatimuksista huolimatta laiminlyönyt korjata vesikatossa ilmenneitä vuotoja. Asunto-osakeyhtiötä ei kohtuuden mukaan, ottaen huomioon korjausten kiireellisyys ja jäljelläolevan takuuajan lyhyys, pidetty enää velvollisena odottamaan urakoitsijan toimia, vaan tämä oli velvollinen suorittamaan yhtiölle kohtuullisen korvauksen kattojen korjaamisesta asianmukaiseen kuntoon. Toisin sitä vastoin arvioitiin vesijohtovauriota, jonka asunto-osakeyhtiö oli korjauttanut varaamatta urakoitsijalle tilaisuutta korjata vikaa pienemmin kustannuksin. Vaikka vaurio johtui urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä (putken asentamisessa ja eristämisessä tehty virhe) ja kuului siten jopa takuuajan jälkeisen vastuun piiriin, urakoitsija velvoitettiin suorittamaan vain osa asunto-osakeyhtiölle aiheutuneista kustannuksista.

Välitystuomio 21/1978 (20. 9. 1978; prof. Esko Hoppu, Arto Kurumäki ja Seppo Timonen): Rakennuttajan olisi tullut varata urakoitsijalle tilaisuus osallistua kattovuotojen syiden selvittämiseen, laatia korjaussuunnitelma ja korjata vuodot itse. Rakennuttaja oli kuitenkin teettänyt korjaussuunnitelman jo ennen vuotojen syiden selvittämistä, määrännyt korjaustavan ennen katon avaamista ja muuttanut koko kattorakennetta neuvottelematta urakoitsijan ja kattourakoitsijan kanssa siitä, olisiko vuodot voitu korjata alkuperäisen kattorakennelman pohjalta. Lisäksi syytä vaurioihin oli saattanut olla myös rakennuttajan taholla kuten puhtaanapito- ja lumenajokoneiden kulku kattotasanteella. Kummankin osapuolen menettely huomioon ottaen urakoitsijan korvausvelvollisuutta rakennuttajalle aiheutuneista vahingoista soviteltiin.

Seuraamuslojaliteettia vaadittiin rakennuttajalta myös välitystuomiossa 28. 1. 1974 (VT, DI Pekka K. Härkönen, DI Seppo Hirvonen ja TkL Aulis Ukkonen), jossa edellytetty menettely nimenomaan mainittiin rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuteen kuuluvaksi: Jos rakennuttaja olisi myötävaikutusvelvollisuutensa mukaisesti ratkaissut rakennustyön aikana urakoitsijan pyynnön ajanpidennyksestä (tavarantoimituksen viivästymisen vuoksi, jota pidettiin ylivoimaisena esteenä) eikä siirtänyt ratkaisuaan vastaanottotarkastukseen, urakoitsija olisi voinut ryhtyä toimiin, joilla osa ylimääräisistä kustannuksista olisi vältetty. Nyt urakoit-

sija oli joutunut pitämään varalla kohtuuttoman suurta työkapasiteettia saadakseen kirityksi aikaa kiinni aina, kun tarvikkeita oli ollut saatavissa. Rakennuttaja oli vedonnut siihen, että yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija oli jatkoaikaan oikeutettunakin velvollinen tekemään suorituksensa valmiiksi mahdollisilta osin ja ryhtymään kaikkiin mahdollisiin toimiin myöhästymisen vähentämiseksi. Rakennuttaja velvoitettiin suorittamaan korvausta urakoitsijan lisäkustannuksista.

Vrt. vielä KKO 1947 II 228 (ään.): Rakennuttaja oli laiminlyönyt myötäväikutusvelvollisuutensa jättämällä toimittamatta ja asentamatta pesupöydän puurakennelman. Tämän vuoksi urakkaa, johon kuului keskuslämmitys-, vesijohto- ja viemäritöitä, ei ollut saatu loppuunsaorituksi. Rakennuttaja oli vasta oikeudenkäynnin aikana, ruostumattoman teräksen saannin vaikeuduttua ja sen hinnan huomattavasti noustua, vaatinut urakkaan kuulunutta ruostumattomasta teräksestä valmistettavaa pesupöydän päällystä sekoittajahanoineen. Rakennuttajalla ei katsottu muuttuneissa oloissa kohtuuden mukaan olevan oikeutta sanottuun vaatimukseen. Perusteluissa mainittiin myös se, että hän ei tarkoittanutkaan vaadittujen osien toimittamista kyseiseen uudisrakennukseen, jonka hän oli jo myynyt, vaan hänelle itselleen. Viimeksimainitun lisäperustelun merkitys näyttää tosin jäävän kyseenalaiseksi.

Seuraamuslojaliteetin rikkomista lähellä on rakennuttajan menettely myös tapauksessa, joka on ratkaistu välitystuomiossa 9. 6. 1964 (KT Sakari Tuomivaara, VT Lauri Pyrhönen ja VT Paavo Pekkanen). Työn kestäessä oli sovittu rakennuksen lattian alaisen sorakerroksen paksuudeksi 30 cm alunperin sovitun 20 cm:n sijasta, ja rakennuttaja oli suostunut korvaamaan täytemaan poistamisesta ja vaihtamisesta soraan aiheutuneet lisäkustannukset 300 m³:ltä. Kun rakennustöiden valvoja oli kieltäytynyt hyväksymästä urakoitsijan käyttämää hiekkaa ja alistanut sen laadun työmaakokouksen tutkittavaksi, urakoitsija oli poistanut täytemaata edellä mainitun määrän lisäksi 200 m³ vaihtaakseen myös sen soraan. Tutkimuksen osoitettua urakoitsijan työtavan asianmukaisuuden täytemaa pantiin takaisin paikalleen. Lisäksi perusmuurin vierustojä oli rakennuttajan vaatimuksesta avattu yli kolme kertaa se määrä, josta oli sovittu, ja sitten täytetty uudestaan. Urakoitsija sai kohtuullisten yksikköhintojen mukaan lasketun korvauksen mainituista syistä johtuneista lisätöistä.

Joissakin tapauksissa rakennuttaja on sekaantumalla urakoitsijan suorituspiiriin häirinnyt sopimussuhteen normaalia kehitystä (vrt. *Hudson* 1970 s. 326 ss.). Niinpä välitystuomion 25. 4. 1960 (OikN Helge Johansson, prof. Ilmari Caselius, DI Kaarlo Rautkari, VT Heikki Borenius ja DI Alpo Lippa) mukaan rakennuttaja oli taivuttanut pää- ja putkiurakoitsijan murtamaan työntekijöiden korpilakkoa. Näin aiheutuneen työntekijöiden boikotin vuoksi oli ollut vaikea saada työvoimaa, mistä oli aiheutunut suurta, määrältään tosin selvittämätöntä haittaa, josta rakennuttajan oli kohtuuden mukaan osaksi vastattava. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta viivästys- ja muista lisäkuluista, jotka johtuivat mm. työ-

voiman hankkimisesta toiselta paikkakunnalta.

Laskutyösopimuksissa lojaliteetin vaatimukset ovat erityisasemassa. Erityisesti milloin sopimus ei sisällä esim. tavoitehintaurakkaan kuuluvia yllykkeitä kustannusmuodostuksen asianmukaisuuteen, lojaliteetin merkitys urakoitsijan laskutusoikeuden perusteena korostuu. Ks. esim. välitystuomio 8/1977 (20. 4. 1977; prof. Esko Hoppu, Kalevi Korhonen ja Jarl-Erik Kuhlefelt): Urakoitsijalta edellytettiin erityistä huolellisuutta niissä työsuorituksissa, joissa käytettiin omaa kalustoa ja työvälineitä. Urakoitsija ei ollut hoitanut kuljetuskustannuksia taloudellisesti edullisimmalla tavalla, minkä vuoksi se velvoitettiin suorittamaan korvausta asunto-osakeyhtiölle. Laskutyössä urakoitsijan oli tuomion mukaan pyrittävä suorittamaan eri hankinnat mahdollisimman edullisesti, mikäli ne tulivat rakennuttajan korvattaviksi. Kun saneeraus- ja korjaustöissä kuitenkin ilmenee usein ennalta arvaamatonta puutavaran tarvetta eikä hankintoja siten voida etukäteen täysin suunnitella, urakoitsijan korvausvelvollisuutta liian kalliista puutavarasta alennettiin.

Laskutuslojaliteetin problematiikka valottuu monipuolisesti myös välitystuomiossa 25. 6. 1987 (OTL Heikki Halila, VT Timo Salminen ja AA Lasse Oja), jossa rakennuttaja tarjoutui viivästyksen rajoittamiseksi laskutyönä avustamaan urakkasuorituksessa. Kysymykset koskivat mm. oikeutta käyttää rakennuttajan työvoimaa toiselta paikkakunnalta ja työntekijöiden matka- ja majoittumiskorvausten asianmukaisuutta sekä työn suorittamista ylityönä. Kustannuksia pyrittiin mm. vertaamaan vaihtoehtoihin viivästyskustannuksiin. Lähtökohtana pidettiin, että vahingon rajoittamiseksi oli lupa hankkia työvoimaa toiselta paikkakunnalta, jos paikallista työvoimaa ei ollut saatavissa halvemmin kokonaiskustannuksin. Samoja periaatteita sovellettiin ylitöihin, joista olisi tavan mukaan kuitenkin tullut ilmoittaa vastapuolelle.

B. Osallistuminen sopimusorganisaatioon

1. Organisaatiomallin päälinjat

Yleisen sopimusoikeudellisen lojaliteetin taustalla voidaan *Taxellin* (DL 1977 s. 148 ss.) tavoin nähdä käsitys sopimussuhteesta osapuolten yhteistoimintasuhteena, jonka suotuisaan kehitykseen heillä on velvollisuus myötävaikuttaa. Rakennusurakassa tämä velvollisuus käsittää mm. osallistumisen sopimusorganisaation toimintaan. Sopimusorganisaatiolla tarkoitetaan sopimukseen perustuvaa järjestelmää osapuolten välisen yhteydenpidon järjestämiseksi, ja se on erotettava osapuolten omista organisaatioista, jotka on muodostettu rakennushankkeen toteuttamista varten (esim. suunnittelu- ja rakennuttamisorganisaatiot).

Sekä suunnittelussa että projektin muissakin toiminnoissa keskeisenä organisointimuotona ovat *työryhmät*, joiden kokoonpano vaihtelee projektin eri vaiheissa. Siten voidaan erottaa esisuunnittelun, varsinaisen suunnittelun, rakentamisen ja valvonnan sekä rakennuskohteen vastaanoton ja toiminnan käyntiinsaattamisen työryhmät. *Rakennushankkeen johtaja* ja *rakennustöiden valvoja*, jotka edustavat rakennuttajaa urakoitsijan ja rakennuttajan yhteisessä projektiorganisaatiossa (ks. jäljempää), ovat mukana sanotuissa rakentamisvaiheen työryhmissä ja rakennustöiden valvoja myös vastaanottovaiheen työryhmissä.

Myös KVR:ssa on yhdysside suunnittelun ja projektin organisaatioiden välillä. Projektin johtaja ja mahdollinen valvoja edustavat rakennuttajaa yhteisessä projektiorganisaatiossa vastapuolenaan ns. projektin vetäjän johtama urakoitsijan suunnitteluorganisaatio. Projektin vetäjää ei kuitenkaan ole alistettu projektin johtajalle, vaan valvonnan (rakennuttajan) ja suunnittelun organisaatiot ovat periaatteessa rinnasteiset (*Kettunen* 1972 s. 94 ss. ja 129 ss.).

Suunnittelun työryhmien sekä rakennushankkeen johtajan ja rakennustyön valvojan asemasta erityyppisissä projektiorganisaatioissa ks. *Käsikirja* 1970 s. 64 ja 66. Rakennuttajaa voi projektiorganisaatiossa edustaa rakennushankkeen johtajan ohella ja yläpuolella ns. *rakennustoimikunta*. Kumpikaan mainittu edustaja ei kuitenkaan kuulu yksinkertaisimpiin organisaatiomalleihin, eikä tällaisia edustajia myöskään yleensä aseteta, jos rakennuttajantehtävistä huolehtii ns. konsulttirakennuttaja. Kaikkiin malleihin kuuluu kuitenkin ns. *työmaatoimikunta*, jossa on sekä rakennuttajan että urakoitsijan edustajia (ks. jäljempää). — Rakennushankkeen johtajan tehtävänä on varsinkin projektin toimintojen yhteensovittaminen sekä yhteydenpidon järjestäminen osapuolten välillä ja suhteessa viranomaisiin (*Käsikirja* 1970 s. 69 s.).

Sopimusorganisaatioiden suhde osallisyrittysten liikeorganisaatioihin järjestetään usein ns. matriisimallin mukaisesti siten, että projektiin otetaan mahdollisuuksien mukaan yrityksen linjaorganisaatiosta kunkin vastuualueen edustajia (ks. esim. *Kettunen* 1972 s. 86 ss. ja *Lahti* 1981 s. 52 ss.; vrt. myös *Loukola* 1971 s. 1 ss.). Projektin organisaatio määräytyy siten osaksi sen mukaan, millaisia osapuolten sisäiset organisaatiot ovat. Rakennuttajapuolella merkitystä on mm. sillä, onko se fyysinen vai juridinen henkilö ja onko kysymyksessä ammattimainen vai kertarakennuttaja (ks. *Käsikirja* 1970 s. 39 ja 63 ss. sekä *Osara—Salokangas* 1978 s. 38). Näiden erojen merkitys vähenee, jos rakennuttajantehtävät hoidetaan ns. konsulttirakennuttajan avulla (ks. *Loukola* 1971 s. 8 ja *Bork* 1972 s. 22).

Rakentamisen organisoinnista ks. *Näslund I* 1962 s. 123 ss. ja *Tera-tutkimus* 1974 s. 108 ss. Vrt. myös *Borchen—Bonny*, Building an Organization (HCMO 1973 3; s. 24 ss.) ja *Herding—Schmalzl* 1964 s. 12 ss., 33 ss., 60 ss. ja 111 ss.

Toimiva projektiorganisaatio on rakennuttajan myötävaikutuksen keskeisiä edellytyksiä. Rakennustyömaa on nimittäin pääasiallisesti urakoitsijan hallinnassa, ja rakennuttaja osallistuu projektiin nimenomaan organisaation kautta. Organisaation merkitys vähenee, jos jollakin osapuolella on hankkeessa niin määräävä asema, ettei eturistiriitoja rakennusaikana esiinny, kuten perustajaurakoinnissa. KVR:ssa taas rakennuttajalla ei juuri ole myötävaikutusvelvollisuutta, mutta projektiorganisaatiota pidetään silti tärkeänä mm. osapuolten välisen yhteydenpidon kannalta (ks. mm. *Luhtanen* 1969 s. 30 ss.). Projektiivien joint venture -sopimuksissa on tilaaja usein määräävässä asemassa, mutta osapuolten välisen yhteistoiminnan kannalta kiinteän yhtiömuotoisen organisaation edut ovat ilmeiset (*Tenhunen* 1981 s. 157).

Projektityyppinen (kerta)organisaatio ei välttämättä sovellu kansainvälisiin sopimussuhteisiin, vaan ulkomaista toimintaa varten voidaan tarvita pysyvämpiä organisaatioita. Joint venture -järjestelmän lisäksi vaihtoehtoina voivat olla mm. kaupalliset edustajat, toimipisteet tai itsenäiset tytäryritykset. Ks. *Luostarinen*, Ulkomaisen tytäryrityksen perustaminen (Kauppa- ja teollisuusministeriön julkaisuja, sarja C: II:1, 1968), *sama*, Suomalaisen yrityksen kansainvälisistä toimintavaihtoehdoista (FIBO-julkaisu n:o 9, Helsinki 1978), *Salonen*, Vientiorganisaation valinta (Espoo 1977) ja *Kurkela* 1982 s. 13 ss. Ks. vielä *Loukola* 1971 s. 2, jossa tarkastellaan projektivientiyhtiötä (Finnstroi Oy).

Projektiorganisaatioihin osallistuvat henkilöt edustavat yleensä eri etuja, joita eivätkä he välttämättä tunne toisiaan samalla tavoin kuin yritysorganisaatioissa on tavallista. Sen vuoksi mm. keskinäisen viestinnän vaatimukset ovat erilaiset kuin yritysorganisaatioissa. Toimintojen yhteensovittaminen on niin ikään vaativampi tehtävä, ja organisaatiossa on varattava resursseja myös osapuolten välisten erimielisyyksien selvittelyyn.

Osapuolten välinen yhteydenpito on rakennusurakassa moniin muihin sopimustyyppisiin verrattuna suhteellisen keskeinen myötävaikutuksen muoto. Tähän vaikuttavat samat syyt, jotka ovat myös monien muiden rakennusurakan sopimusoikeudellisten erikoispiirteiden takana. Sopimussuhteen kestoluonteen lisäksi näitä syitä ovat vaadittavien suoritusten moninaisuus, useiden osapuolten mukanaolo ja suoritusten alttius erilaisille häiriötekijöille. Sopimussuhteen kestäessä joudutaan siten verrattain todennäköisesti kohtaamaan olosuhteiden muutoksia tai joka tapauksessa tilanteita, joissa osapuolten oikeuk-

sia ja velvollisuuksia ei voida johtaa sopimusasiakirjoista, vaan keskinäinen neuvonpito on tilanteen selvittämiseksi välttämätön. Päivittäisiä rutiiniasioita ei aina voida hoitaa ilman riittävää keskinäisen yhteydenpidon mahdollisuutta.

Osapuolten yhteydenpidon keskeinen asema on otettu huomioon myös yleisissä sopimusehdoissa. YSE 1983:n systematiikassa sille on omistettu kaksi pääjaksoa, otsikoiltaan »Työnjohto ja valvonta» sekä »Sopijapuolten kesken yhteisesti pidettävät toimitukset».

Toisinaan urakkasuhteen osapuolten välinen yhteydenpito korostuu merkitykseltään vielä edellä tarkoitettuun sopimustyyppin normaalitasoonkin verrattuna. Joissakin erikoistapauksissa on sopimusorganisaatiota ollut tehostettava siinä määrin, että on jouduttu siirtymään sopimustyyppin rajojen ulkopuolelle ja kehittämään uusia sopimusoikeudellisia muotoja. Näin on syntynyt *joint venture* -tyyppinen urakkasuhte, jossa sopimusoikeudellinen organisaatio on korvattu yhtiösuhteella. Kiinteä yhtiöoikeudellinen organisaatio on osapuolten yhteydenpidolle tavallista sopimusorganisaatiota vakiintuneempi ja tehokkaampi väline.

Joint venture -muotoa on tarvittu ns. projektiviennin kansainvälisissä urakkasuhteissa, joiden tarkoituksena on teknologisen osaamisen (know how'n) siirtäminen maasta toiseen. Jotta tämä tarkoitus toteutuisi, on viejän (urakoitsijan tms.) ja vastaanottajan (rakennuttajan, tilaajan) toimittava kiinteässä keskinäisessä vuorovaikutuksessa, joka onnistuu parhaiten yhtiösuhteessa. Tällainen yhteistoiminta kattaa usein paitsi urakkakohteen rakentamisen myös myöhempiä vaiheita kuten rakennetun teollisuuslaitoksen käyntiinsaattamisen ja toiminnan ensimmäiset jakot jopa siten, että urakoitsija osallistuu tähän toimintaan tulostavasti osapuolena.

Joint venturen kaltaisessa yhteistoimintasuhteessa rakennuttajan myötävaikutuksen muodot ja edellytykset ovat luonnollisesti toiset kuin perinteisessä urakkasuhteessa. Erityisproblematiikkana ovat myös ne ongelmat, jotka aiheutuvat osapuolten eri kansallisuuksista, oikeusjärjestysten välisistä ristiriidoista ja kohdemaan eksoottisista oloista. Suuntautuuhan kyseinen vienti useissa tapauksissa kehitysmaihin tai joka tapauksessa viejämäahan verrattuna erilaiseen talousjärjestelmään tai taloudellis-kulturelliin ympäristöön.

Joint venturen sopimusoikeudellisiin erityiskysymyksiin ei kuitenkaan tämän esityksen puitteissa ole yleensä mahdollista puuttua. Silti on aihetta todeta *Muukkosen* (1975 s. 356 ss.) käsitykset *lojaliteetin* erikoismerkityksestä yhteistoimintasopimuksissa. Ks. joint venturesta yleiseltä kannalta *Tenhunen* 1981 s. 17 ss., 34 ss. ja 95 ss. sekä *Sopimusmallit* 1982 s. 211 ss. Ks. myös *Andem* 1978 s. 295 ss., *Kurkela* 1982 s. 15 ss., *Lahti* 1981 s. 98 ss. sekä *Germidis* OECD 1980 s. 10 ss. ja *Michalet* OECD 1980 s. 38 ss.

Osapuolten yhteiset toimitukset kuuluvat rakennusurakan vakiintuneeseen

vastuujärjestelmään, jossa riskinjako pyritään mahdollisuuksien mukaan sitomaan yksiselitteisiin ja selkeisiin kriteereihin. Niitä koskevat sopimusehdot jakautuvat tarkoituksensa suhteen lähinnä kahteen ryhmään. Toisten tarkoituksena on saada jokin riskinjakoon vaikuttava seikka yksiselitteisesti ja osapuolia sitovasti vahvistetuksi heidän välisissään toimituksissa, toisissa taas liitetään näihin toimituksiin jo sinänsä jokin riskinjaossa huomioonotettava vaikutus.

Rakennusurakan vakiintunut sopimusorganisaatio perustuu työmaakokouksiin (YSE 1983 51 §), jotka järjestetään tavallisesti ns. työmaatoimikunnan piirissä (ks. *Käsikirja* 1970 s. 177 ss.). Yleisissä sopimusehdoissa mainittuja yhteisiä toimituksia ovat myös tarkastukset, katselmukset ja loppuselvitys (YSE 1983 53—60 §). Tarkastuksissa, joita ovat vastaanotto-, osa-, takuu- ja jälkitarkastukset, pyritään kirjaamaan osapuolten kannanotot erityisesti urakasuorituksen sopimuksenmukaisuudesta, suoritusvirheet ja keskinäiset vaatimukset. Erityisesti vastaanottotarkastuksessa järjestetään lisäksi työkohteen siirtyminen rakennuttajan hallintaan, eri asiakirjojen palautukset rakennuttajalle jne. Viimeistään tällöin osapuolten on preklusion uhalla esitettävä keskinäiset vaatimuksensa ainakin perusteiltaan yksilöityinä. Osapuolten väliset tilisuhteet järjestetään viimeistään loppuselvityksessä, jolloin vaatimusten määrien yksilöintiin on viimeinen mahdollisuus.

Katselmusten (YSE 1983 59 §) tarkoituksena on selvittää osapuolten kannalta pätevästi jokin rakennussuoritukseen liittyvä seikka tai olosuhde.

Jotta osapuolten yhteiset toimitukset täyttäisivät tarkoituksensa riskinjaon kriteerien täsmentämisessä, niille asetetaan sopimusehdoissa osapuolten oikeusturvan takeiksi yleensä muoto- ja muita vaatimuksia. Siten pyritään varmistamaan, ettei toimituksiin usein liittyvä preklusiovaikutus aiheuttaisi oikeudenmenetyksiä. Yhteisiin toimituksiin osallistuminen ja niihin myötävaikuttaminen sopimuksessa edellytetyin tavoin kuuluukin rakennusurakassa ehkä korostuneemmin kuin useissa muissa sopimuksissa kummankin osapuolen yleiseen myötävaikutusvelvollisuuteen. Tämän velvollisuuden mukaisesti osapuolten tulee sopimusoikeudellisen lojaliteettivaatimuksen hengessä edistää sopimussuhteen yhteisesti edellytettyä kehitystä mahdollisuuksiensa mukaan.

Yhteisiin toimituksiin myötävaikuttamisessa ilmenee rakennusurakassuhteissa toisinaan häiriöitä. Ne aiheuttavat toisaalta lisäkustannuksia ja muuta haittaa samalla tavoin kuin muut häiriöt, jotka ilmenevät viivästyksenä ja muunlaisina poikkeamina sopimussuhteen normaalikehityksestä. Mutta toisaalta kyseisiin myötävaikutushäiriöihin liittyy se erityisongelma, voidaanko häiriön raskaimmalle toimitukselle antaa sopimuksenmukaiset riskinjakovaikutukset. Ja

ainakin jos toimitus on jäänyt kokonaan pitämättä, on riskinjakoa varten yleensä löydettävä muunlaisia kriteerejä.

Osapuolten yhteisissä toimituksissa käsitellään sopimussuhteen kehityksen kannalta tärkeimpiä keskinäisiä asioita, mm. huomautuksia sopimusrikkomuksista ja niihin perustuvia vaatimuksia (ks. myös YSE 1983 49,2 §). Sen lisäksi tarvitaan yhteydenpidon kanavat rutiininomaisempien asioiden hoitamista varten. Yleisten sopimusehtojen mukaan osapuolten on järjestettävä työmaalle pysyvä edustus, jonka puoleen vastapuoli voi pätevästi kääntyä rakennussuoritusta koskevissa asioissa. Urakoitsijalla tulee siten olla edustajanaan pätevä työnjohto (YSE 1983 45 ja 46 §) ja rakennuttajalla työnvalvoja (47 §).

Myös YSE 1983 16 §:ssä on määräyksiä urakoitsijan riittävästä ja ammattitaitoisesta työnjohdosta ja muusta työvoimasta. Kyseinen määräys ei kuitenkaan, päätellen sen asemasta ehtojen systematiikassa, koske välittömästi osapuolten välistä yhteydenpitoa, vaan lähinnä urakoitsijan sopimuksenmukaisen suorituksen takeita.

Sivu- ja aliurakan erityisehdoissa (RT 80188 45 §) on erikseen korostettu, että urakoitsijan edustajan tulee olla tilaajan tavoitettavissa ja aina tarvittaessa työmaalle saatavissa.

Osapuolten keskinäistä tiedottamista tehostetaan yleisissä sopimusehdoissa myös *työmaapäiväkirjaa* koskein määräyksin (esim. YSE 1983 49 §). Siihen merkitään päivittäin työtä koskevat tiedot ja tapahtumat. Lisäksi rakennuttajan on viivytystä merkittävä työmaapäiväkirjaan tai työmaakokouksen pöytäkirjaan huomautukset havaitsemistaan rakennussuorituksen häiriöistä, ellei huomautuksia saateta muulla tavoin kirjallisesti urakoitsijan tietoon. Vastaavasti urakoitsijan on esitettävä kirjallisesti vaatimuksensa tai vastahuomautuksensa rakennuttajalle, jos hän ei pidä rakennuttajan vaatimuksia oikeutettuina.

2. Osapuolten edustajien asemasta

Sopimusorganisaatioon ja työmaaedustukseen liittyvät myötävaikutushäiriöt eivät ole epätavallisia. Joihinkin usein esiintyviin erimielisyyden aiheisiin on pyritty ottamaan kantaa yleisissä sopimusehdoissakin. Yksi tällainen kysymys on rakennuttajan edustajan asema muutos- ja lisätöistä sovittaessa. YSE 1983 47,4 §:n mukaan rakennuttajan edustajilla ja valvojilla ei ole asemansa perusteella oikeutta määrätä tai sopia muutoksista urakkaan. Jos edustajalle annetaan tällainen valtuutus, siitä on rakennuttajan ilmoitettava urakoitsijalle kirjallisesti (47,2 §).

Edustajan valtuuteen liittyvät ongelmat koskevat yleensä kysymystä, oliko muutos- tai lisätöistä sovittu asianmukaisesti. Tähän palataan jäljempänä (7 §) muiden muutos- ja lisätöihin liittyvien kysymysten yhteydessä.

Rakennuttajan ja urakoitsijan välisen suhteen kannalta lähtökohtana on osapuolten vastuu edustajien ja muiden »alaisten» menettelystä, mikä yleinen sopimusoikeudellinen periaate on kirjattu myös sopimusehtoihin (esim. YSE 1983 8 ja 43 §). — Rakennustyön valvojan asemasta ja velvollisuuksista ks. yleisesti *Herding—Schmalzl* 1964 s. 302 ss.

Edustajien henkilöön liittyvien yhteistoiminnan vaikeuksien varalta ehtoihin on otettu määräyksiä epäpätevien tai sopimattomien edustajien poistamisesta (46 ja 47,8 §). Seuraamusta voidaan soveltaa niin rakennuttajan kuin urakoitsijankin edustajiin, mutta sen edellytyksenä on, että rakennussuoritusten toteuttaminen kärsii kyseisen häiriön vuoksi. Lisäksi asiasta on ensin kirjallisesti huomautettava edustajan päämiehelle ja annettava siten mahdollisuus tilanteen korjaamiseen. Vrt. SAE 1983 18,3 § sivu- ja aliurakoitsijan velvollisuudesta huolehtia siitä, että hänen työntekijänsä noudattavat järjestystä.

Sopimusorganisaatioon liittyvien yhteistoimintahäiriöiden ilmenemisestä ks. esim. välitystuomio 3. 6. 1964 (prof. Ilmari Caselius, KHO:n pres. Reino Kuuskoski ja prof. Matti Ylöstalo): Rakennuttajan edustajan katsottiin aiheuttaneen viivästystä ja häiriötä työmaalla paitsi viivytämällä maksujen suorittamista myös antamalla määräyksiä suoraan työjohtajille sivuuttaen työmaan johdon. Kyseinen edustaja oli ammattimiehenä pidettävä diplomi-insinööri. Hän oli mm. rakennustyön alkuvaiheessa väittänyt vakiintuneen tavan ja yleisten sopimusehtojen (RSE 1957) 25,1 §:n vastaisesti, että maksuerät erääntyisivät vasta 30 päivän kuluttua siitä, kun rakennuttajan työnvalvoja oli ilmoittanut kyseisen vaiheen valmistumisesta, ja että eristä oli vähennettävä kahden prosentin kassalennus. Huomioon ottaen edustajan aiheuttaman haitan ja hankaluuden rakennuttajan oli suoritettava urakoitsijan konkurssipesälle kohtuullinen vahingonkorvaus.

3. Ulkomaisista järjestelmistä

Yleisten sopimusehtojen mukainen »perinteisen» rakennusurakan sopimusorganisaatio on eri oikeusjärjestyksissä päälinjoiltaan samanlainen.

Ks. SAB 72 3 ja 7 luku, DAB 72 10—14 ja 17 §, NS 3401 7, 13, 20, 23 ja 24 sekä VOB/B 4, 12 ja 14 §.

Yksityiskohdissa voi silti olla merkittäviäkin eroja. Niinpä SAB 72:ssa edellytetään sopimusorganisaatioon liittyvän myötävaikutusvelvollisuuden luontois-täytántöönpanoa. Katselmustoimituksen (besiktning) suorittaa ehtojen mukaan, jos niin sovitaan, rakennuttajan edustajan sijasta lautakunta, jossa molemmilla osapuolilla on edustus (SAB 72 7: 8). Lautakunta suorittaa myös ns. ylikatselmuksen (överbesiktning; 7: 6 ja 9), jota urakoitsijalla on oikeus vaatia, jos työsuoritus ei ole tullut täysin hyväksytyksi rakennuttajan suorituttamassa kat-

selmuksessa. Jos osapuoli laiminlyö edustajan nimeämisen katselmuslautakuntaan tai jos sen jäsenet eivät nimeä puheenjohtajaa, kyseiset myötävaikutustoimet suorittaa SAB 72 7: 10:n mukaan viranomainen (ulosotonhaltija) tai ulkopuolinen laitos (Sveriges Tekniskt-Industriella Skiljedomsinstitut).

Anglosaksinen rakennusurakan sopimusorganisaatio eroaa syvällisemmin edellä tarkoitettusta mallista. Anglosaksisessa organisaatiossa on rakennuttajan tehtävien hoito organisoitu pääsääntöisesti hänen edustajalleen, jonka nimityksenä on talonrakennuslinjan urakoissa »architect» ja maa- ja vesirakentamisessa »engineer». Kyseinen urakkalinjojen erottelu on anglosaksiselle oikeudelle keskeinen, ja molempia linjoja varten on omat sopimusehtonsa, joista tärkeimmät ovat talonrakennuksen (building) JCT 1977 sekä maa- ja vesirakentamisen (civil engineering) ICE 1973. Architect/engineer on urakkasopimussuhteessa keskeinen henkilö, jolla on päätösvaltaa tärkeimmissä sopimussuhteen kehitystä ja urakoitsijan suoritushäiriöitä koskevissa kysymyksissä. Toisaalta rakennuttajan myötävaikutus kanavoituu usein juuri sanotun edustajan kautta, joka on siten myötävaikutushäiriöidenkin kannalta polttopisteessä.

Lisäksi anglosaksisessa urakkaorganisaatiossa on paljouksien määrittäminen, joka on suoritettava mm. lisä- ja muutostöiden yhteydessä, erityisen institutionaalisen toimihenkilön (quantity surveyor) tehtävänä. Koska juuri lisä- ja muutostöistä määrääminen on rakennuttajan edustajien keskeisiä tehtäviä, heidän asemaansa tarkastellaan myötävaikutushäiriöiden kannalta jäljempänä lisä- ja muutostöiden problematiikan yhteydessä (7 §). — Anglosaksinen malli on omaksuttu myös kansainvälisen urakkasuhteiden ehdoissa (viimeksi FIDIC 1977). Ks. engineer-järjestelmästä kansainvälisissä urakkasuhteissa *Wallace* 1974 s. 11 s., 23 ss., 46 s., 84 s., 94 ss., 102 s. ja 142 s., *Brabant* 1981 s. 166 ss. ja 176 ss. sekä *Kurkela* 1982 s. 124 ss.

C. Urakkasuorituksen vastaanotto

Osapuolten yhteiset toimitukset ovat rakennusurakan vastuujärjestelmän kannalta kiinnekohtia, joihin liittyy keskeisiä oikeusvaikutuksia. Tämä koskee varsinkin vastaanottotarkastusta, jonka yhteydessä mm. vaaranvastuu siirtyy ja takuu-aika alkaa (YSE-1983 13,4 ja 15,4 §; ks. vastaanoton vaikutuksista myös *Liman* 1983 s. 75 s.). Siksi on pyritty myös turvaamaan oikeus saada vastaanottotarkastus pidetyksi, milloin sen edellytykset ovat käsillä. Edellä mainittujen oikeusvaikutusten vuoksi tämä oikeus on lähinnä urakoitsijan edun mukainen.

Vastaanoton merkityksestä ks. myös *Caselius* 1943 s. 101 ss., *Erma* 1956 s. 76 ss. ja *sama* LM 1961 s. 265 ss. sekä *Liman* 1983 s. 75 s.

YSE 1983 55 §:n mukaan sekä urakoitsijalla että rakennuttajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi, kun sopimuksen tarkoittama rakennuskohde on niin valmis, etteivät mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt estä työntuloksen käyttöönottoa.

Samansisältöinen määräys oli myös esim. RSE 1972 ja SAE 1975 5.2. 4.1:ssä ja VSE 1974 49,1 §:ssä. Ks. *Erma* 1974 s. 273 ss. RSE 1972:ssa käytettiin sanamuotoa »sopimuksen tarkoittama rakennussuoritus», joten YSE 1983 tarkoittaa selvemmin koko rakennuskohteen valmistumista. SAE 1975:n sanamuoto »sopimuksen tarkoittama urakkasuoritus» taas viittaa vain kyseisen sivu- tai aliurakkasopimuksen mukaisiin töihin, mikä vastaa sitä periaatetta, ettei sivu- tai aliurakan vastaanottotarkastus edellytä koko rakennuskohteen valmistumista (esim. *Sandvik* 1977 s. 214 s.).

Viimeksimainitusta periaatteesta luopumiseksi ei liene aihetta tulkita sitä, ettei uudessa sivu-urakamallissa (RT 80188), joka perustuu pääasiassa YSE 1983:een, ole säilytetty sanonnallista eroa suhteessa pääurakan ehtoihin määriteltäessä sitä suorituskokonaisuutta, jonka riittävä valmis oikeuttaa vastaanottotarkastukseen. Vrt. *Sandvikin* (1977 s. 215) mainitsemat ruotsalaiset alaurakan ehdot, joiden mukaan alaurakkasuorituksen vastaanotto tapahtuu vasta pääurakan vastaanoton yhteydessä. Ensiksimainitun suorituksen valmistuessa on kuitenkin oikeus vaatia katselmusta, jonka yhteydessä vaaranvastuu siirtyy normaalitapauksissa tilaajalle.

Työntuloksen vastaanottokelpoisuudesta ks. mm. KKO 1968 II 51 (ään.): Urakoitsija oli sitoutunut poraamaan kaivon, jonka syvyydestä tai veden määrästä ja laadusta ei ollut sovittu. Kaivo oli porattu n. 11 senttimetrin läpimittaisena n. 75 metrin syvyyteen, mihin poraus oli jouduttu lopettamaan porauskaluston rikkouduttua ja siihen kuuluneiden rauta- ja teräsesineiden jäätyä porausaukkoon, josta niitä ei ollut saatu poistetuiksi. Kaivon vesi oli normaalia rautapitoisempaa ja täytti siksi vain välttävän talous- ja juomaveden vaatimukset. Urakoitsijan mukaan ei ollut näytetty, että rautapitoisuuden lisääntyminen olisi johtunut kaivoon jääneistä esineistä, eikä hän ollut vastuussa kaivosta saatavan veden laadusta, vaan ainoastaan työn teknisestä toteutuksesta. KKO (oikeusneuvokset Sohlberg, Modeen ja Miettinen) katsoi kuitenkin, että poraustyön teknisessä toteutuksessa tapahtuneen olennaisen virheen vuoksi työ ei ollut sellainen kelvollinen työntulos, jonka tilaaja olisi velvollinen ottamaan vastaan. Hänet vapautettiin siksi maksamasta urakkahintaa. Eri mieltä ollut oikeusneuvos Salervo katsoi, että kaivoon jääneet esineet eivät olleet olennaisesti lisänneet veden rautapitoisuutta, ja päätyi vastakkaiseen tulokseen kuin enemmistö. Oikeusneuvos Kekomäki taas olisi myöntänyt urakoitsijalle kohtuuden mukaan alennetun vastikkeen, kun vesi oli rajoitetusti käyttökelpoista. — Ks. myös *Erma* LM 1961 s. 268 ss.

Välitystuomio 11. 8. 1966 (DI Pekka Löyttyniemi): Rakennuttaja ei ollut osallistunut lopputarkastukseen, kun rakennus oli hänen mielestään ollut kesken ja siinä oli ollut vakavia puutteita. Tuomiossa todettiin suoritus osin virheelliseksi ja jopa virallismääräysten vastaiseksi, mistä rakennuttajalla oli oikeus korvaukseen. Kuitenkin katsottiin rakennuttajan laiminlyöneen myötävaikutusvelvollisuuksiaan, jotka koskivat mm. osallistumista lopputarkastukseen, ja aiheuttaneen siten urakkasuhteessa viivästystä ja muuta häiriötä siinä määrin, että urakoitsijalla oli oikeus purkaa sopimus. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta mm. »menetetystä työajasta».

Useiden ulkomaisten ehtojen mukaan urakoitsijan oikeus luovuttaa suoritusta rakennuttajalle vastaanottoon liittyvin vaikutuksin määritellään eri tavoin kuin Suomessa, tavallisesti olennaisen virheen käsitteen avulla. Siten NS 3401 23,5:n ja DAB 72 17,4 §:n mukaan sanotut vaikutukset voidaan torjua, jos työntuloksessa näytetään olevan olennaisia virheitä (vrt. myös *Sandvik* 1966 s. 279 ss.). SAB 72 7: 13:ssa asetetaan lopputarkastuksen suorittajalle velvollisuus hyväksyä urakkasuoritus vastaanottotarkastuksessa, jos virheitä ja puutteita ei esiinny. Hyväksymistä ei kuitenkaan saa evätä, jos puutteita on vain rajoitetusti tai virheiden merkitys ei ole suuri. Hyväksyminen puolestaan merkitsee suorituksen vastaanottamista (7: 26).

Vastaanottovelvollisuutta rajoitetaan olennaisen virheen käsitteellä myös VOB/B 12,3 §:ssä (vrt. myös *Palandt* 1973 huom. 3a ennen § 633 ja huom. 1a § 640, *Larenz* II 1977 § 53 III a, *Herdning-Schmalz* 1964 s. 123 ss. ja *Heiermann—Stüve* 1974 s. 86 ss.). BGB 640 §:ssä asetetaan sopimuksenmukaisen suorituksen vastaanotto (Abnahme) urakkasopimuksessa tilaajan (pää)velvoitteeksi, mikäli »nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist». Tässä ei yleisen käsityksen mukaan kuitenkaan tarkoiteta työn sopimuksenvastaisuudesta vaan (sopimuksenmukaisen) suorituksen laadusta johtuvia vastaanoton esteitä. Kysymys on siis suorituksista, joita ei voida tavallisessa mielessä ottaa vastaan eikä hyväksyä kuten kuljetussuorituksista, esittävän taiteilijan suorituksista jne. Abnahme-velvollisuudenhan katsotaan urakassa — toisin kuin esim. kaupassa — käsittävän konkreettisen hallinnan vastaanottamisen lisäksi myös työntuloksen hyväksymisen sopimuksenmukaiseksi. Vrt. myös *Erma* LM 1961 s. 266 ss.

SAB 72:ssa (7: 6—11) turvataan oikeutta vastaanottotarkastukseen ja työntuloksen hyväksymiseen myös määräyksin, joiden mukaan hyväksymisen tulua evätyksi urakoitsijalla on oikeus »kontrollikatselmukseen» (överbesiktning), jonka suorittaa asianosaisten nimeämä lautakunta. Katselmuksen toimittajien esteellisyydestä on ehtoihin otettu määräyksiä, ja tarvittaessa ulosotonhaltija

voi nimetä katselmuslautakunnan jäsenen tai puheenjohtajan. Myös RSE 1972:ssa ja SAE 1975:ssa määrättiin (5.2.4.4.) mahdollisuudesta, että tarkastuksen suorittaa osapuolten yhteisesti valitsema toimitusmies tai tarkastustoimikunta (vrt. SAB 72 7: 8), mutta kyseisiä määräyksiä ei ole otettu YSE 1983:een.

VSE 1974:n mukaan (48,5 §) rakennuttaja määräsi loppukatselmuksen toimittajan, mikä määräys on jätetty pois nämäkin ehdot korvaavasta YSE 1983:sta.

Viimeksimainituissa ehdoissa on valtiota varten kuitenkin tehty erinäisiä poikkeuksia vastaanottotarkastuksen suhteen (55,5 §): mm. vastaanotetuksi hyväksymiseen ei tarvitse ottaa kantaa vielä vastaanottotarkastuksessa, vaan viimeistään kuudessa viikossa sen jälkeen. Ks. tämän johdosta *Erma* 1974 s. 279 s.

NS 3401 23,2:n ja VOB/B 12,4 § (2):n mukaan asianosaisen poisjäänti ei ole esteenä vastaanottotarkastuksen toimittamiselle (vrt. YSE 1983 52 §, jossa on kysymys paljouksien määrittämisestä). Ks. tämän johdosta myös *Sandvik* 1977 s. 207 ss. Vrt. myös *NU* 1976: 22 (yhteispohjoismaiset urakkaehdot) 4—10 §: Jos rakennuttaja laiminlyö velvollisuutensa kutsua osapuolet vastaanottotarkastukseen, urakoitsija voi itse hoitaa kutsumisen.

Yhteisiä toimituksia koskeva myötävaikutusvelvollisuus on täytetty, kun osapuoli on tehnyt, mitä häneltä vaaditaan tilaisuuden järjestämiseksi, ja varannut vastapuolelle mahdollisuuden osallistua siihen ja esittää huomautuksensa ja vaatimuksensa. Ks. esim. välitystuomio 17. 1. 1958 (VT Henrik Castén, DI Pentti O. Eskola ja rkm. Sipi Karkola): Rakennuttaja oli antanut urakoitsijalle tiedon takuutarkastuksesta. Urakoitsijan edustajat olivat kuitenkin poistuneet kesken takuutarkastuksen, jossa todetut takuuajana ilmenneet virheet oli tarkastuspöytäkirjan otteella annettu urakoitsijalle tiedoksi kehotuksien korjata ne määräajassa teettämisen uhalla. Vaatimusten esittämiselle ei luonnollisesti ollut preklusiosta johtuvia esteitä.

DAB 72 17,1 §:n mukaan vastaanottotoimituksen laiminlyövä urakoitsija joutuu tyytymään rakennuttajan yksinään suorittamaan toimitukseen. Urakoitsijan hyväksi ei vastaavaa sääntöä sitä vastoin ole asetettu. *Hørlyckin* (1982 s. 142 ss.) mukaan urakoitsijan edut on käytännössä turvattu ns. automaattisella vastaanottovaikutuksella. Jos siis rakennuttaja laiminlyö velvollisuutensa kutsua osapuolet vastaanottotoimitukseen, urakkasuoritus katsotaan vastaanotetuksi automaattisesti määräajassa siitä, kun urakoitsija on ilmoittanut sen valmiiksi. Tätä sääntöä voidaan puoltaa myös meidän oikeutemme kanalta.

Välitystuomiolla 22. 1. 1965 (ONM Stig Tennberg, prof. Matti Ylöstalo ja rkm. Antti Rantanen) ratkaistussa tapauksessa rakennus oli otettu käyttöön loppukatselmusta pitämättä. Rakennuttaja oli kuitenkin pitänyt yksityisen katselmuksen, johon urakoitsija ei kutsusta huolimatta ollut saapunut. Rakennuttajalla katsottiin olevan oikeus esittää muistutuksia vielä vuosikatselmuksessa, kun urakoitsija ei ollut varannut hänelle mahdollisuutta esittää niitä vastaanottotarkastuksessa.

Kun vastaanottotarkastuksen oikeusvaikutukset tulevat lähinnä urakoitsijan eduksi, sen järjestäminen on paitsi hänen oikeutensa myös hänen velvollisuutensa siinä mielessä, että haitalliset seuraamukset kyseisen tehtävän laiminlyönnistä jäävät yleensä hänen kannettavikseen, ellei voida vedota rakennuttajan myötävaikutushäiriöön tai muuhun vastasyyn. Ks. esim. välitystuomio 4. 9. 1975 (AA Erkki-Juhani Taipale, AA Timo Silkko ja AA Juha Rantasila): Rakennuttaja, joka oli tehnyt useita huomautuksia virheistä, ei ollut menettänyt vaatimusoikeuttaan, kun vastaanottotarkastusta ei ollut pidetty, vaikka sopimusehtojen mukaan työ oli katsottava hyväksytyksi, jos tarkastus jäi pitämättä. Vastaanottotarkastus olisi voitu pitää vasta, kun sähkölaitos oli hyväksynyt asennustyöt. Kun viranomaisen hyväksymistä ei ollut hankittu ajoissa, katsottiin sopimukseen perustuvan preklusiovaikutuksen vastaavasti siirtyvän.

Välitystuomiossa 10/1965 (Helsinki; julistamispäivä jäänyt mainitsematta; ainoana välimiehenä VT Veikko Palotie) oli kysymys urakoitsijan korvausvaatimuksesta rakennuttajan vastattavan viivästyksen johdosta, jonka syynä olivat mm. rakennuttajan tilaamat muutos- ja lisätyöt sekä alistamattomien sivu-urakkasuoritusten huono yhteensovittaminen. Rakennuttaja oli ottanut rakennuksen käyttöönsä jo ennen töiden valmistumista, eikä yksimielisyyttä ollut siitä, olivatko vastaanottoimitus ja loppuselvitys tulleet pidetyiksi. Rakennuttajan koollekutsumassa tilaisuudessa, joka oli pöytäkirjassa otsikoitu loppuselvitykseksi, mutta jolle urakoitsija ei tällaista merkitystä myöntänyt, urakoitsija oli esittänyt tilisalidovaatimuksensa. Tämä tilaisuus oli pidetty urakoitsijan suorituksen ollessa jo valmis, mutta joidenkin muiden töiden vielä kesken. Muita vaatimuksia urakoitsija oli esittänyt jo aikaisemmin. Urakoitsijan viivästyskorvausvaatimusta, jota ei ollut esitetty loppuselvityksessä, pidettiin välitystuomiossa sopimussakkona. Se ei ratkaisun mukaan ollut tilisuhdekysymys, vaan sopimuksessa määrätty etuus, jota ei voitu loppuselvityspreklusion johdosta menettää. Sanottuun perusteluun on rakennusurakan seuraamusjärjestelmän ja yleisten preklusiosääntöjen kannalta vaikea yhtyä.

Yhteisiin toimituksiin liittyviä preklusiomääräyksiä ei ole aina tulkittu ankaran muodollisesti, mutta on varottava ymmärtämästä yhteisten toimitusten

tarkoitusta pelkästään todistelulliseksi (ks. *Sandvik* 1966 s. 420 ss.). Välitystuomiossa 16. 7. 1971 (VT Pentti Tulkki, HA Pertti Asikainen ja rkm. Lauri Susimaa) on preklusiovaikutus jouduttu syrjäyttämään vastaanottotarkastuksessa olleen muotovirheen vuoksi. Rakennuttajalla oli kohtuuden mukaan oikeus esittää vaatimuksia sellaisista ilmeisistä virheistä (kuten vesikatkon viat ja ulkoseinien saumojen rapautuminen), joita sanotussa tilaisuudessa ei ollut tutkittu.

Joustavaa tulkintaa edustaa myös välitystuomio 9. 9. 1971 (ainoana välimiehenä oikeuspormestari Niilo Luukanen): Ilmastointiurakka oli toteutettu alistettuna sivu-urakkana. Loppuselvityksessä rakennuttaja oli selvityksen mukaan esittänyt viivästyssakkovaatimuksen ilmastointiurakoitsijaa vastaan, mutta vaatimus oli epähuomiossa jäänyt pöytäkirjaan merkitsemättä, kun kysymys oli jätetty kunkin urakoitsijan kanssa käytävien neuvottelujen varaan. Pöytäkirjaan tullut merkintä, jonka mukaan rakennuttajalla ei ollut muita kuin kirjattuja vaatimuksia, koski selvityksen mukaan vain muutos- ja lisätyövaatimuksia. Rakennuttajan ei katsottu menettäneen oikeuttaan vaatia viivästys-sakkoa.

Välitystuomio 22. 12. 1971 (VT Lauri Pyrhönen, ins. Jussi Petäjästä ja rkm. Onni Nupponen): Rakennuttaja oli muuttanut 15. 11. 1968 rakenteilla olevaan omakotitaloon ja saanut käyttöönsä keittiön ja makuuhuoneen. Välikatselmuksessa 15. 1. 1969 oli todettu, vähäisempien puutteiden lisäksi, kaikkien takkojen olevan muuraamatta ja ulkoportaiden tekemättä. Sitten urakoitsija oli tehnyt takat, mutta jättänyt ulkoportaait ja jotkin vähäisemmät työt tekemättä. Loppukatselmus aloitettiin 3. 5. 1969, ja sitä päätettiin jatkaa 15. 5., mutta urakoitsija ei saapunut loppukatselmukseen. Heinäkuussa 1969 rakennuttaja purki sopimuksen. Riita koski mm. urakoitsijan oikeutta vaatia lisätyökorvauksia rakennuttajan muutettua alkuperäisten piirustusten mukaista kattorakennetta. Vaikka näitä vaatimuksia ei ollut esitetty loppukatselmuksessa eikä sitä ennen, vaatimusoikeutta ei evätty ottaen huomioon lisätyön suurehkon määrän verrattuna urakkasummaan (2.430 mk/66.700 mk).

Välitystuomio 15. 6. 1962 (AA, VT Mauri Hakapää, AA, VT Mikko Holopainen ja rkm. Lasse Inkinen): Varsinkin kun (vuoden 1949) yleisten sopimusehtojen loppukatselmusmääräykset eivät sisältäneet ehdotonta preklusiovaikutusta, rakennuttajalla oli oikeus kuittauksen toteuttamiseksi esittää vastakanneteitse vaatimuksia (viivästyssakko ja vahingonkorvaus töiden puutteellisuudesta) vasta loppukatselmuksen jälkeenkin.

Toisinaan vastaanottotoimitukseen liittyvä preklusiovaikutus on syrjäytetty asianosaisten oman menettelyn vuoksi tai muusta erityisestä syystä. Tavallinen tilanne ilmenee esimerkiksi välitystuomiosta 26. 2. 1958 (oikeuspormestari Niilo Mauri Luukanen, LaT Osvi Lahtinen ja VT Kaarlo Kyröhonka):

Tilaaaja (pääurakoitsija) oli korvannut (ali)urakoitsijalle lisä- ja muutostöitä ja esittänyt puolestaan korvausvaatimuksia vasta loppukatselmuksen jälkeen. Urakoitsijakaan ei ollut vedonnut tilaajan puhevallan menettämiseen. Asianosaisten katsottiin tällaisella menettelyllään luopuneen vetoamasta vastaanototoimituksen preklusiovaikutukseen, ja urakoitsijalla oli oikeus vaatia lisätyökorvauksia.

Lisäksi tosin katsottiin, ettei vastoin urakoitsijan kieltoa ollut näytetty, että yleiset sopimusehdot vastaanottotarkastusta koskevine määräyksineen olisi luovutettu hänelle sopimukseen kuuluvina. Eri mieltä ollut jäsen Lahtinen totesi, että aliurakoitsija oli huomautusta tekemättä osallistunut pääurakoitsijan ja rakennuttajan väliseen keskusteluun, jossa he pitivät kyseisiä töitä maalausurakkaan kuuluvina. Tästä oli johtunut, että pääurakoitsija ei ollut välittänyt säilyttää niitä koskevaa puhevaltaa rakennuttajaa vastaan. Siksi Lahtinen olisi evännyt mainitun sopimusehdon nojalla aliurakoitsijalta puhevallan muista kuin niistä vaatimuksista, joista pääurakoitsijalla ei olisi alun perin ollut korvausoikeutta rakennuttajalta.

Vastaanottotarkastukseen liittyvät häiriöt esiintyvät oikeuskäytännössä useimmiten edellä ilmenevin tavoin takuujärjestelmän mukaista vaatimusten prekludoitumista koskevinä kysymyksinä. Kuten esitetyistä ratkaisuista ilmenee, tilanne on usein se, että pidetystä toimituksesta huolimatta preklusiovaikutus on jostain syystä syrjäytetty. Toisaalta preklusiovaikutus on sopimusehdoista ilmenevän pääsäännön mukaisesti usein myös jouduttu vahvistamaan, kun vaatimuksia ei ollut esitetty viimeistään vastaanottotarkastuksessa tai muussa asianomaisessa tilaisuudessa.

Ks. esim. välitystuomiot 21. 12. 1965 (LaT Reino Erma, prof. Edward Andersson, AA Pekka Vuorinen, VT Heikki Haapaniemi ja ins. Mauno Kiiskinen; vaatimus suoritusajan pidennyksestä hylätty, kun sitä ei ollut tehty RSE 1957 20, 22 ja 31 §:n mukaisesti) ja 20. 4. 1972 (VT T. I. Kasanen, yli-ins. Risto Rankamo ja VT Pentti Vataja; urakoitsijan lisätyö-ym. vaatimuksia hylätty, kun niitä ei ollut esitetty viimeistään vastaanottotarkastuksessa).

Välitystuomiossa 21. 5. 1974 (prof. Reino Erma, LaK Jouko Timonen ja DI, LaK Kalevi Korhonen) rakennuttajan vaatimukset kattojen ja lämpöjohtojen virheistä ja urakoitsijan vaatimus ulkopuolisten töiden ylimääräisistä valvonta- ja rakennuttajankustannuksista jätettiin tutkimatta, kun niitä ei ollut pantu välimiesoikeudessa vireille sopimusehtojen mukaisesti kuudessa kuukaudessa vastaanottotarkastuksesta.

Ks. myös välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jarl-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola), jossa urakoitsijan vaatimus liiallisen betoniteräsmenekin korvaamisesta hylät-

tiin, kun sitä ei ollut vaadittu sopimuksessa määrätyssä ajassa eikä vaatimuksen ollut selvitetty perustuneen sellaiseen suunnitteluvirheeseen, jota urakoitsija ei ollut voinut aikaisemmin havaita. Vrt. toisaalta välitystuomio 20. 11. 1965 (ainoa välimies prof. Matti Ylöstalo): vaatimukset työvirheistä tutkittiin, vaikka ne oli esitetty vasta takuuajan jälkeen, kun virheitä ei kohtuuden mukaan ollut voitu havaita vastaanottotarkastuksessa eikä vaatimuksia esittää määräaikana.

Välitystuomio 19. 5. 1964 (LaT Reino Erma, VT Kaarlo Kyröhonka ja DI Alpo Lippa): Urakoitsija ei ollut vaatinut työmaakokouksissa eikä vastaanottotarkastuksissa korvauksia kustannuksista, jotka aiheutuivat työmarkkinajärjestöjen määräämästä töiden keskeytyksestä, eikä kahdessa työmaakokouksessa ja loppuselvityksessä tehtyjä ilmoituksia kesälomista voitu pitää yleisissä sopimusehdoissa tarkoitettuina vaatimuksina. Välimiesoikeus hylkäsi sanotut vaatimukset liian myöhään tehtyinä.

Viimeksimainitussa välitystuomiossa otettiin kuitenkin (alkuperäisen) OikTL 36 §:n nojalla kohtuuden mukaan huomioon liian myöhään tehtyjen urakoitsijan lisäkorvausvaatimusten syyt rakennuttajan ja urakoitsijan välisessä riskinjaossa. Näitä syitä olivat työmarkkinajärjestöjen määräämä keskeytys ja poikkeuksellisen sateisesta kesästä johtuvat kustannukset. Lisäksi rakennuttajan puolella oli myötävaikutushäiriöitä, kun suunnitelmat eivät vastanneet virallisvaatimuksia, ja rakennuttaja oli keskeyttänyt työt aiheettomasti saadakseen urakoitsijan vastaavan mestarin vaihdetuksi työvirheiden vuoksi. Näillä perusteilla rakennuttajan viivästyssakkovaatimus hylättiin.

Toisinaan vastaanottotarkastus on syystä tai toisesta jäänyt kokonaan pitämättä. Tällöin on katsottu, ettei myöskään voi tulla kysymykseen preklusio sillä perusteella, että vaatimukset olisi tullut esittää viimeistään sanotussa tilaisuudessa. Preklusiota ei ole tällöin liitetty esimerkiksi rakennuksen käyttöönottoon.

Välitystuomio 1/1957 (Tampere; *Erma* 1983 s. 3 ss.): Rakennuttaja oli muuttanut rakennukseen ilman loppukatselmusta, mutta oli kohtuullisessa ajassa reklamoinut silloin havaittavista virheistä ja samoin kohtuullisessa ajassa takuuaikana ilmenneistä ja takuuajan jälkeisistä törkeään laiminlyöntiin perustuvista virheistä. Puhevalta katsottiin säilyneeksi. Välitystuomio 6. 5. 1958 (HallN Reino Kuuskoski, VT Heikki Sahrakorpi ja VT Eino Kokkonen): Kun lopputarkastusta ei ollut vielä pidetty, urakoitsijan vaatimusta takuuajan vakuuden palauttamisesta ei tutkittu. Välitystuomio 15. 5. 1959 (Kauko Kuisma, Väinö Johannes Pääkkönen ja Åke Reinhold Grönroos): Rakennus oli otettu käyttöön loppukatselmusta pitämättä. Kun sitä ei ollut pidetty myöhemminkään, katsottiin »olosuhteet huomioon ottaen» kohtuulliseksi, että molemmat osapuolet olivat säilyttäneet oikeutensa esittää vaatimuksensa, jotka perustuivat lisätöihin, suorittamatta jääneisiin töihin ja sopimussakkoon.

Välitystuomio 23. 3. 1976 (HO:n pres. Voitto Saario, VT Lauri Pyrhönen ja VT Pentti Kataja): Urakoitsija oli rakennustyön aikana vaatinut rakennuttajalta kirjallisesti lisäkorvausta rakennuskustannusten arvaamattomasta noususta. Vaatimukset oli esitetty ja kirjattu myös työmaakokouksessa. Vastaanottotarkastuksessa oli sovittu, ettei taloudellisia kysymyksiä enää käsiteltäisi, kun ne olivat olleet esillä jo työmaakokouksissa. Erillistä loppuselvitystä ei myöskään pidetty. Urakoitsijan katsottiin säilyttäneen oikeutensa esittää vaatimus urakkasumman tarkistamisesta.

Välitystuomiossa 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Seppo Ojala ja DI Lauri Hotinen) oli kysymys RSE 1957 35 §:ssä tarkoitettua katselmuksesta, jossa olennaisesti poikkeavien pohjaolosuhteiden vaikutus suoritusaikaan ja urakkahintaan oli todettava. Rakennuttaja oli jo sopimusta tehtäessä myöntänyt lisäyksen urakkahintaan pohjaolojen vuoksi, jotka poikkesivat olennaisesti osapuolten edellyttämistä. Lisäys oli kuitenkin osoittautunut riittämättömäksi, ja mm. työmaatoimikunnassa oli todettu louhintatöiden haitanneen urakkasuoritusta. Edellä mainittua katselmusta ei kuitenkaan ollut pidetty. Tästä huolimatta urakoitsija ei ollut menettänyt vaatimusoikeuttaan, kun urakoitsijalla oli ollut aihetta otaksua myönnetyn lisähinnan vastaavan lisäkustannuksia.

YSE 1983:sta on jätetty pois RSE 1972 ja SAE 1975 5.2.4.5:ttä vastaava määräys siitä, että urakkasuorituksen tultua vastaanottotarkastuksessa hyväksytyksi sen on katsottava tulleen vastaavasti luovutetuksi rakennuttajalle. *Erma* (1974 s. 285) pitää kyseistä periaatetta itsestään selvänä, eikä nimenomaisen määräyksen puuttumisesta voidakaan päätellä, että tämä periaatteellinen kanta olisi muuttunut.

VSE 1974:n mukaan (49,8 §) rakennuttajan hyväksyminen, jota ei tarvinnut antaa vielä loppukatselmuksessa, aiheutti vastaanottovaikutusten voimaantulon taannehtivasti: vastaanoton katsottiin tapahtuneen loppukatselmuksen päättymisestä lukien. Kun valtion töissä vastaanotosta ei siis tarvinnut, kuten ei edelleenkaan tarvitse (YSE 1983 55,5 §), päättää vielä loppukatselmuksessa, termiä »vastaanottotarkastus» vältettiin ja sen sijasta käytettiin johdonmukaisesti nimitystä »loppukatselmus». Taannehtiva vastaanottovaikutus lienee voimassa myös YSE 1983:n mukaan.

YSE 1983 13,4 §:n mukaan takuu-aika alkaa, kun rakennussuoritus hyväksytään vastaanotetuksi vastaanottotarkastuksessa tai, mikäli sitä ei pidetä, kun työn tulos otetaan käyttöön. Sitä vastoin vaaranvastuun siirtymistä koskevissa määräyksissä (15,4 §) ei työntuloksen käyttöönottamiselle vastaanottotarkastusta pitämättä anneta nimenomaan samaa merkitystä kuin takuu-aikamääräyksissä.

Mikäli osapuolten »toimintapiirejä» pidetään riskinjaon kriteereinä, käyt-

töönottamisen merkityksen tulisi kuitenkin olla molemmissa tapauksissa sama. Vaaranvastuu kuuluu nimittäin luonnollisimmin sen osapuolen kannettavaksi, jolla on parhaat edellytykset vahinkojen torjumiseen, ja juuri käyttöönottamisen yhteydessä tämä asema siirtyy rakennuttajalle, mikäli on kysymys työntuloksesta (ks. *Sandvik* 1966 s. 282). Vastaavastihan on takuuvastuun järjestelyssä otettu huomioon, että työntuloksen luovutuksen jälkeen valmistus- ja raaka-ainevioista ja muista suoritusvirheistä johtuvien vikojen lisäksi on olemassa ajan kulumisen myötä kasvava mahdollisuus, että vika on johtunut virheellisestä käytöstä, kulumisesta ym. syistä, jotka eivät kuulu takuuvastuun piiriin. Käyttöönotto on sen vuoksi myös takuujärjestelmän keskeinen aikaraja.

Se, että vastaanoton vaikutukset liitetään urakkasuorituksen käyttöönottoon, jos vastaanottotarkastusta ei pidetä, on urakoitsijalle usein tehokas oikeussuojan tae rakennuttajan myötävaikutushäiriöitä vastaan, jotka kohdistuvat vastaanottoon. NS 3401 23,6:ssä, DAB 72 21,2 §:ssä ja VOB/B 12,5(2) §:ssä (verr. 12,6 §:ään) sääntö vaaranvastuun siirtymisestä käyttöönoton yhteydessä on nimenomaan lausuttu. Jos vastaanottoa ei vaadita, sen vaikutukset tulevat VOB/B 12,5 § (1):n mukaan voimaan määräajassa työn valmistumista koskevasta ilmoituksesta. Ks. *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1271 ss.

Norjan ja Tanskan mainituista ehdoista ks. *Sandvik* 1977 s. 210 ss. ja *Hørlyck* 1982 s. 219 s. Norjan ehtojen mukaan, joissa todetaan käyttöönoton merkitsevän vastaanottamista, tämän vaikutuksen edellytykseksi kuitenkin asetetaan, että urakoitsija on ilmoittanut työntuloksen valmiiksi. — BGB 646 §:n mukaan niissä tapauksissa, joissa Abnahme ei sopimuksenmukaisen suorituksen laadun vuoksi tule kysymykseen, suorituksen loppuunsaattamiselle annetaan mm. vaaranvastuukysymyksissä sama merkitys kuin vastaanotolle niiden urakkasuoritusten yhteydessä, joissa se tulee kysymykseen. Ks. mm. *Palandt* 1973 § 646 sel. 1 ja 2.

SAB 72 taas näyttää vastaavan edellä tarkoitettussa suhteessa YSE 1983:a, sillä rakennuttajan myötävaikutushäiriöt otetaan SAB 72 4: 7:ssä huomioon vain takuuaajan alkamisen kannalta, mutta vaaranvastuun siirtymisen ajankohdaksi määritellään 5: 5:ssä urakan luovutus, joka taas 8: 26:n mukaan sijoittuu nimenomaan hyväksymisen ajankohtaan. Rakennuttaja voi 7: 27:n mukaan tosin ottaa käyttöön urakan osia, joita ei ole luovutettu, jos käyttöönottamisesta ei aiheudu vaaraa urakkasuoritukselle eikä estettä sen loppuunsaattamiselle. Käyttöönottamiselle ei kuitenkaan nimenomaisesti anneta merkitystä vaaranvastuun siirtymisen kannalta. Ne vahingot, jotka johtuvat luovuttamatta olevien osien käyttöönotosta, jäävät 5: 5:n mukaan tosin, työsuorituksen aikaista vaaranvastuuta koskevien sääntöjen estämättä, urakoitsijan vastuun ulkopuolelle, mutta tällöin ei ole kysymys vaaranvastuusta.

Urakkasuorituksen osien vastaanottamisesta määrätään YSE 1983 53,2

§:ssä, että milloin urakan eri osien valmistumista varten on sovittu eri ajat tai rakennuttaja muutoin ottaa osan työkohteesta käyttöön ennen koko suorituksen valmistumista, vastaanotettavasta osasta on pidettävä osatarkastus. Ehdoissa ei kuitenkaan nimenomaan lausuta, liittyvätkö osatarkastukseen samat vaikutukset kuin vastaanottotarkastukseen. Vahingonvaaran siirtymisen ja takuuajan alkamisen suhteen voitaneen myönteinen vastaus tähän kysymykseen lukea osatarkastusta koskevan ehdon sanamuodosta (« — — tästä vastaanotettavasta osasta — —») verrattuna vahingonvaara- ja takuuajaksääntöihin sellaisina kuin ne on ilmaistu esim. YSE 1983 13,4 ja 15 §:ssä).

NS 3401 23,8:n mukaan vastaanottoa koskevat määräykset tulevat sovellettaviksi suorituksen osien valmistuessa, jos sopimuksen mukaan tällaiset osat vastaanotetaan erikseen. DAB 72 17,3 §:ssä taas annetaan urakoitsijalle oikeus vaatia osien vastaanottoa, jos on kysymys itsenäisiä kokonaisuuksia käsittävästä työstä ja erillisistä vastaanotoista on määräykset urakkasopimukseen liittyvässä jakosuunnitelmassa tai maksutaulukossa. SAB 72:n kyseinen määräys (7: 28) vastaa muuten NS 3401 23,8:aa, mutta ruotsalaisen ehdon mukaan vastaanottotarkastusta koskevat määräykset tulevat sovellettaviksi rakennuksen osittaisen käyttöönoton johdosta sen estämättä, että sopimuksessa ei edellytetä osittaista käyttöönottoa. Ks. *Sandvik* 1977 s. 214, jossa puolletaan Ruotsin ehdoissa omakusttua mallia.

Rakennuttajan velvollisuus ottaa urakkasuoritus vastaan myötävaikuttamalla vastaanottotarkastukseen tms. tavoin eroaa tietysti suoritushäiriöopillisesti olennaisella tavalla esim. ostajan vastaavasta myötävaikutusvelvollisuudesta irtaimen kaupassa. Viimeksimainittua ei voida luontoistytäntöönpanolla toteuttaa (KL 53 § verr. 50 §:ään). Irtaimen kaupassa vastaanoton fyysinen puoli (tavarán nouto tai vastaanotto) on etusijalla (ks. KL 50 § 2 kohta), kun taas rakennusurakassa vastaanoton kysymysryhmä keskittyy oikeudelliseen puoleen eli suorituksen hyväksymiseen sopimuksenmukaiseksi vastaanottotarkastuksessa. Fyysinen vastaanotto järjestyy tavallisesti itsestään tai joka tapauksessa olennaisesti yksinkertaisemmin kuin esim. irtaimen kaupassa. Rakennuttajahan ei tosiasiallisesti voi kieltäytyä vastaanottamasta urakkasuoritusta, joka on tavallisesti liitetty kiinteästi hänen muuhun omaisuuteensa.

Erimielisyydet urakkasuoritukseen liittyvän omaisuuden hallinnasta ilmenevät rakennuttajan ja urakoitsijan välisessä suhteessa useimmiten niin päin, että edellinen ottaa urakkasuorituksen tai sen osia ennenaikaisesti hallintaansa ja aiheuttaa siten mahdollisesti häiriötä suorituksen etenemiselle. Tällaisen menettelyn sanktioina tulevat kysymykseen myötävaikutushäiriömallien peruseuraamukset, ajanpidennys (YSE 1983 24 §) ja korvaus (34 §), joiden lisäksi

käyttöönotto voidaan rinnastaa vastaanottoon takuuajan alkamisen (YSE 1983 13,4 §) tai myös vaaranvastuun siirtymisen suhteen, kuten edellä on todettu.

Ks. esim. välitystuomio 3. 6. 1964 (prof. Ilmari Caselius, KHO:n pres. Reino Kuuskoski ja prof. Matti Ylöstalo): Rakennuttaja oli väittämäänsä urakoitsijan suulliseen ilmoitukseen vedoten ottanut rakennuksen osia ennenaikaisesti käyttöönsä, minkä vuoksi työmaan rytmi oli urakoitsijan ilmoituksen mukaan häiriytynyt. Sanottua suullista sopimusta suoritusajan lyhentämisestä ei katsottu näytetyksi. Kun rakennuttajan taholla lisäksi oli maksuhäiriöitä, urakoitsija ei ollut velvollinen luovuttamaan valmistakaan työtä ennen sopimusajan loppua eikä se siis ollut vastuussa rakennuttajan saamatta jääneestä vuokratulosta eikä sen maksamista koroista.

YSE 1983 67 §:ssä on erikoismääräyksiä työmaan hallinnan siirtymisestä rakennuttajan suorittaman purkamisen yhteydessä. Rakennuttajalla (tai urakoitsijan takaajalla) on tällöin oikeus ottaa heti töiden jatkamiseksi haltuunsa työmaa siellä olevine tarvikkeineen, työvälineineen ja rakennelmineen. Jos tämän oikeuden käyttämistä estetään, seuraamuksena on korvausvelvollisuus, joka kattaa sanotusta syystä kasvaneen viivästysvahingon. Urakoitsijalle taas kuuluu korvaus hänen omaisuutensa käyttämisestä sanotuin tavoin. Urakoitsijapuoli on lisäksi velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että työtä jatkava taho saa haltuunsa urakoitsijan laadituttamat suunnitelmat sekä hänen työ- ja hankintasopimuksensa, jotka koskevat rakennussuoritusta.

D. Rakennuttajan suorittamasta valvonnasta

Rakennusvalvonta voidaan jakaa mm. viranomaisten ja projektin osapuolten suorittamaan valvontaan. Edellinen kuuluu rakennusluvan hakemisesta lähtien lähes kaikkiin projektin vaiheisiin, mutta osapuolten suorittama valvonta keskittyy rakentamisvaiheeseen. Sitä varten projektissa on tavallisesti kaksitahoinen järjestelmä. (1) Sekä rakennuttaja- että urakoitsijapuolella on omia valvontaorganisaatioita, jotka toimivat toisistaan erillään. Mutta lisäksi ne muodostavat yhtenäisen järjestelmän (2) projektin yhteisen valvontaorganisaation piirissä.

Projektin osapuolten suorittama valvonta voidaan jakaa päälinjoiltaan tekniseen ja taloudelliseen valvontaan (*Käsikirja* 1970 s. 180). Edellinen kohdistuu pääasiassa työsuorituksen ja rakennustarvikkeiden laatuun, jälkimmäinen taas resurssien määriin ja hintoihin. Valvonnan välineinä ovat projektin tekniset ja taloudelliset perusasiakirjat kuten piirustukset, työselitykset ja muut suunnitelma-asiakirjat, massa- ja yksikköhintaluettelot, maksuerätaulukot ja

kustannusarviot. Toisaalta valvonta perustuu työn aikana kertyviin tositteisiin ja raportteihin, jotka voivat koskea suorituksen laatua (laaturaportit) tai työssä kuluneita määriä (mittaustositteet ja tarkkailuraportit), hintoja (laskut) tai aikataulujen noudattamista (ks. *Linnamaa* 1968 kuva 12).

Projektin yhteisen valvontaorganisaation keskeisenä tehtävänä on rakennuttajan ja urakoitsijan puolesta suoritettavan valvonnan yhteensovittaminen ja osapuolien välinen yhteydenpito. Valvonnan ylin johto kuuluu yleensä — ehkä lukuunottamatta kokonaisvastuurakentamista — rakennuttajan valvontaorganisaatiolle ja sen piirissä lähinnä valvontatyöryhmälle, jonka johtajana on tavallisesti arkkitehti ja jäseninä pääasiassa muita suunnittelijoita. Valvontatehtäviä on myös *rakennustyön johtajalla*, mutta keskeisenä henkilönä rakennuttajan valvontaorganisaatiossa on *rakennustöiden valvoja*, jolla on paljon erilaisia tehtäviä. Olennaisesti hänen asianaan on mm. valvonnan koordinointi ja yhteydenpito viranomaisiin kuten viranomaistarkastusten järjestäminen (ks. *Käsikirja* 1970 s. 70 ss. ja 180 ss.).

Urakoitsijan valvontaorganisaation keskeisenä henkilönä on työmaan *vas-taava mestari* (työnjohtaja), joka edustaa RakA 68 §:n säännösten nojalla myös valvontaviranomaisia. Rakennuttajan ja urakoitsijan välinen valvontayhteistyö kanavoituu pääosin *työmaatoimikuntaan* (*Käsikirja* 1970 s. 177 ss.). Sen tehtävänä on varsinkin rakennussuorituksen laadullinen ja ajallinen seuranta sopimusasiakirjojen perusteella. Työmaatoimikunnassa käsitellään myös työmaan johtoon, rakennussuoritukseen ja töiden yhteensovittamiseen liittyviä seikkoja sekä muuttuneiden olosuhteiden vaikutusta rakennustyöhön. Koska työmaatoimikunta kokoontuu säännöllisesti ja kokoukset pidetään itse työmaalla, niissä on myös tilaisuus käsitellä tuoreeltaan erilaisia suoritushäiriöitä ja osapuolten välisiä erimielisyyksiä. Tällaisia kysymyksiä ei kuitenkaan voida työmaatoimikunnassa sitovasti ratkaista. Sille ei kuulu myöskään esimerkiksi suunnittelu, sopimusehtojen tulkinta saati muuttaminen eikä laskujen tarkistus ja hyväksyminen (vrt. *Urakan valvonta* 1968, jakso 2).

YSE 1983 51 §:n mukaan työmaakokouksessa tehty ja pöytäkirjattu huomautus vastaa kirjallista ilmoitusta, jota edellytetään toisaalla ehdoissa (kuten 47,8 §:ssä; ks. myös esimerkiksi 27 ja 37 §, joissa on kysymys rek-lamaatiosta suoritushäiriötilanteissa).

Urakkavalvonnan yleisestä organisoinnista ks. *Niskala*, Rakennuttajan suorittama valvonta (Suomen Teknillisen Seuran täydennyskoulutusjulkaisu 24/1960) ja *Näslund I* 1962 s. 129 ss. Työmaavalvonnasta erityisesti osapuolten välisen yhteydenpidon kannalta ja työmaakokouksen toimivallasta ks. *Sätälä*, Rakennustyön valvonta (Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus Insko 23—79, Helsinki 1979, art. IIa) s. 1 ss. ja 9 s. sekä

Hynynen, Työmaavalvonta (mainittu julkaisu, art. IIb) s. 4. Ks. myös *Kettunen* 1972 s. 97. Valvonnan organisoinnista ja tehtävistä sekä osapuolten valvontaorganisaatioiden välisestä yhteydenpidosta julkisyhteisöjen rakennustöissä ks. *Urakan valvonta* 1968, jaksot 2 ja 3 sekä *Linna-maa* 1968, kuvat 6, 7 ja 11. Ks. myös *Holbaek — Hanssen* 1972 s. 79 ss. Kansainvälisen rakennusprojektin valvontaorganisaatiosta ks. *Lahden* (1981 s. 87) esittämä kaavio.

Ratkaisumalliin liittyvien kysymysten kannalta rakennuttajan *valvonnan* häiriöt edustavat tyypillisesti yleisen myötävaikutusvelvollisuuden häiriöitä. Valvonnan oikeusvaikutuksista on lähtökohtaisia kannanottoja myös monissa yleisissä sopimusehdoissa. Mm. YSE 1983 11 §:n mukaan rakennuttajan suorittama valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta. Ehdon sisältö ei kuitenkaan ole aivan yksiselitteinen. Jos se ymmärretään sananmukaisesti, urakoitsijan vastuuta ei voitaisi lainkaan rajoittaa rakennuttajan puolella ilmenneiden valvonnan laiminlyöntien johdosta. Tällöin vasta puoleen kohdistuvaa lojaliteettia ei voitaisi pitää valvonnan oikeusperusteena, vaan valvontavelvollisuus perustuisi lähinnä vain rakennuttajan omiin etuihin. Valvonnan tarkoituksena olisi tällöin ilmeisesti ennen muuta se, että urakoitsijan suoritusvirheet saadaan korjatuiksi tehokkaimmin ja vaivattomimmin, kun niihin voidaan valvonnalla puuttua heti tuoreeltaan.

Sananmukaisella tulkinnalla ei kuitenkaan valvonnan merkitystä koskevalle ehdolle saada tarkoituksenmukaista eikä ilmeisesti alun perin tarkoitettua sisältöä. Ehdolla on *Erman* (1974 s. 93 s.) tulkinnan mukaan ollut tarkoitus ottaa kielteinen kanta valvojan valtuuteen hyväksyä rakennuttajaa sitovasti urakoitsijan suoritus, joka ei vastaa rakennuttajan kanssa tehtyä urakkasopimusta. Erma ei sitä vastoin anna ehdolle sellaista sisältöä, että urakoitsija ei voisi vastuunsa rajoittamiseksi millään tavoin vedota rakennuttajan valvontalaiminlyönteihin.

RSE 1972 -ehdoissa, joihin Erman kommentaari perustuu, ei rakennuttajan valvontaa koskevassa kohdassa (4.2) ollut, kuten YSE 1983 47,3 §:ssä, mainintaa siitä, ettei valvojalla ole tämän asemansa nojalla oikeutta määrätä tai sopia muutoksista urakkaan. Ehdossa määrättiin sitä vastoin toisaalla, muutostöiden vaikutusta urakkasummaan koskevassa osassa, ettei suunnittelijalla, asiantuntijalla tai rakennuttajan palveluksessa olevalla henkilöllä ole tämän asemansa nojalla ilman valtuutusta oikeutta tilata muutostöitä (3.1.2.2). Vastaava määräys on myös YSE 1983:ssa (6,2 §), mutta se on siirretty muutostöiden vaikutusta urakkasummaan koskevasta kokonaisuudesta ehtoon, jossa määrätään urakoitsijan velvollisuudesta toteuttaa muutos- ja lisätyöt (vrt. keskenään toisaalta RSE 1972 2.1.4. ja YSE 1983 6,2 § ja toisaalta RSE 1972 3.1.2.2 ja YSE 1983 32 §). Ks. myös *Erma* 1974 s. 192 s. ja 257 ss.

YSE 1983 11 §:n lisäksi mm. NS 3401 12.3:ssa kielletään valvonnan merkitys urakoitsijan vastuulle. Sen mukaan urakoitsija ei voi puolustaa sopimussenvastaista suoritustaan vetoamalla siihen, että se on tehty rakennuttajan valvonnassa, ellei työ ole rakennuttajan nimenomaisen määräyksen mukainen tai hän ole sitä hyväksynyt. *Sandvik* (1966 s. 311), epäilee, voidaanko tällaisia ehtoja tulkita sananmukaisesti. Hän arvelee, että määräys on ehkä tarkoitettu samansisältöiseksi kuin DAB 72 10,4 §, jonka mukaan urakoitsija ei rakennuttajan suorittaman valvonnan johdosta vapaudu suorituksensa asianmukaisesta valvonnasta.

Sandvik asettuu NS 3401 12.3:n tulkinnassa samalle kannalle kuin Erma vastaavan ehdon suhteen (ks. edellä) ja katsoo ehdon siis merkitsevän, ettei valvojan passiivisuutta voida pitää hiljaisena hyväksymisenä sopimuksenmukaisen suorituksen muuttamiselle. Norjalainen ehto onkin sanamuotonsa puolesta lähempänä tällaista tulkintaa kuin YSE 1983 11 §. Mutta ehdon tarkoituksena ei *Sandvikin* mielestä voi olla se, että valvonnan laiminlyönnin merkitys riskinjaolle täysin kiellettäisiin.

NS 3401 12.3:n johdosta ks. myös *Sandvik* 1977 s. 135 s. (vrt. m.t.s. 72 ss.). Ks. lisäksi ehtojen 13 kohta ja m.t.s. 139 s. DAB 72 10,4 §:stä ks. *Hørlyck* 1982 s. 111 ss. Ruotsin SAB 3: 4 taas vastaa sisällöltään YSE 1983 11 §:ää (ks. myös ehtojen 1: 9 ja *Källenius* 1960 s. 125 ss.).

Mainittuihin näkökohtiin on aihetta yhtyä. Urakoitsijalla on oltava oikeus vedota valvontahäiriöön ainakin, milloin suoritusvirheen riski on ollut valvojan, mutta ei urakoitsijan havaittavissa. Rakennuttajan etua voidaan tosin korostaa valvonnan perusteena, eikä valvonnalle kaiken kaikkiaan ole annettava kovin ratkaisevaa merkitystä riskinjaossa, koska valvoja ei yleensä voi puuttua yksityiskohtaisesti urakoitsijan suoritukseen. Kuitenkin on toisaalta muistettava lojaliteetin merkitys myös valvonnan yhteydessä. Myös valvontaa voidaan siten pitää kuten urakoitsijan tutkimisvelvollisuutta ilmauksena sopimussuhteen luonteen mukaisesta yhteistoiminnallisuuden vaatimuksesta.

Vrt. *Käsikirja* 1970 s. 180 ss. jonka mukaan valvojalla on oikeus puuttua mihin tahansa työn kulkua tai suoritusta koskevaan asiaan, ja *Erma* 1974 s. 256 ss. sekä *Caselius* 1943 s. 50 s. ja 69. *Caseliuksen* mukaan urakoitsija ei yleensä vapaudu vastuusta valvontavirheisiin vetoamalla (ks. myös *Hudson* 1970 s. 368 ss.). Vrt. myös *Bengtsson* 1971 s. 106 ja *Hørlyck* 1982 s. 166 ss. VOB/B -ehtojen mukaan (4,1 § 2) valvonta on vain rakennuttajan oikeus, mutta ei velvollisuus. Ks. sen johdosta *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 886 ss. Ks. myös *Herding — Schmalzl* 1964 s. 302 ss. (valvojan velvollisuudet) ja 348 ss., josta käy ilmi, ettei urakoitsija vapaudu vastuusta valvonnan puutteellisuuden perusteella.

E. Rakennusurakan sivuvelvoitteista

Urakoitsijan puolella yleinen myötävaikutusvelvollisuus ilmenee myös ns. sivuvelvoitteina, joilla tarkoitetaan esim. YSE 1983 2 §:ssä velvollisuutta järjestää asianmukaiset edellytykset rakennustyön suorittamiselle, mikäli tämä on urakoitsijan asiana. Nämä velvoitteet koskevat pääasiassa työmaan toimintaan, huoltoon ja suojaamiseen liittyviä välttämättömiä rutiinitehtäviä, mutta myös rakennuttajan myötävaikutuksen kaltaisia tehtäviä, joiden hoitamisessa on usein oltava kiinteästi yhteistyössä rakennuttajan kanssa. Tällaisia tehtäviä ovat mm. mittaukset viranomaistoimintaan, kokeiden ottaminen, urakoitsijan suunnitelmien toimittaminen rakennuttajan tarkastettaviksi sekä töiden ja hankintojen sopimuksenmukainen yleisjärjestely ja valvonta sekä rakennusaputyöt (YSE 1983 2,2 § e—g ja k -kohdat). Urakoitsijan on myös mm. toimitettava rakennuttajalle tämän pyynnöstä työaikataulu ja työsuunnitelma ym. selvitystä (18,1 §) sekä yhteistoiminnassa rakennuttajan kanssa järjestettävä työnsä siten, etteivät ne tarpeettomasti estä rakennuttajan omia tai rakennuttajan muiden urakoitsijoiden töitä (18,2 §). Ks. myös 18,3—6 §.

Myös edellä tarkoitetut urakoitsijan sivuvelvollisuudet on otettava huomioon muodostettaessa rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuden koko kuva. Niitä koskevilla määräyksillähän ensinnäkin rajataan rakennuttajan vastaavia velvoitteita. Toiseksi rakennuttajan ja urakoitsijan työnjaosta voidaan sopia myös yleisistä sopimusehdoista poikkeavalla tavalla, jolloin edellä tarkoitettuja velvoitteita voidaan siirtää urakoitsijalta rakennuttajalle. Ja kolmanneksi nämä velvoitteet — tai huomattava osa niistä — ovat aliurakkasuhteissa, joissa tilaajana (rakennuttajana) on toinen urakoitsija, jo yleisten ehtojen mukaan osa tilaajan myötävaikutusvelvollisuutta.

Sivu- ja aliurakan yleisten sopimusehtojen (SAE 1983; RT 80188) ao. kohdat on laadittu viimeksi todetun lähtökohdan mukaisesti. Urakoitsijan sivuvelvoitteina ei mainita työmaan yleiseen järjestelyyn, vaan ainoastaan urakoitsijan erikoissuoritukseen liittyviä tehtäviä (2 §). Tilaaajan myötävaikutusvelvoitteet vastaavat sen sijaan suurelta osin urakoitsijan sivuvelvoitteita pääurakkasuhteissa (40 §). Erikseen on säännelty tilaajan ja urakoitsijan yhteistoiminta, jota tarvitaan kyseisen erikoistyön edellytysten järjestämiseksi. Tilaaajan asiana ovat tässäkin työmaan yleisjärjestelyyn liittyvät tehtävät kuten sähkön ja veden hankinta sekä huolehtiminen puhelinyhteyksistä ja vartioinnista (ks. 40,7 §). Yksityiskohtaisesti on (2,2 ja 40,7 §:ssä) jaettu myös velvollisuudet hoitaa sivu- tai aliurakoitsijan erikoissuorituksen ja rakennustyön muiden osien väliset liittymät.

F. Päättely yleisissä myötävaikutushäiriöissä

Lojaliteetin vastainen menettely ja yhteydenpidon häiriöt otetaan huomioon osapuolten välisessä riskinjaossa tekijöinä, joiden johdosta vastuun painopistettä on siirrettävä jomman kumman osapuolen suuntaan. Mikäli on kysymys rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä, tämä ilmenee siten, että myötävaikutushäiriöiden seuraamukset saavat ratkaisumallissa keskeisemmän aseman. Yleisen myötävaikutusvelvollisuuden rikkominen, josta nyt on kysymys, ei tavallisesti esiinny yksinään, vaan liittyy toisen osapuolen taholla ilmenevään häiriöön, kuten milloin toinen laiminlyö huomauttaa ajoissa toiselle tämän suorituksessa havaitsemastaan virheestä ja rikkoo siten lojaliteettiperusteista velvollisuutta rajoittaa toisen vastattavaksi tulevaa vahinkoa. Yleisen myötävaikutuksen häiriö — kuten sanotussa esimerkissä lojaliteettivaatimuksen rikkominen — ei tällöin yksinään riitä perusteeksi, jonka nojalla ratkaisumalli voitaisiin koota esim. pelkästään rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden seuraamuksista. Vaikutuksena on sitä vastoin edellä tarkoitettu vastuun painopisteen muutos, jota on kuitenkin vaikea yleisellä säännöllä täsmentää laadullisesti tai määrällisesti.

6 §. RAKENNUSTYÖN VALMISTELUUN LIITTYVÄT MYÖTÄVAIKUTUSHÄIRIÖT

A. Viranomaislupien hankkiminen

1. Julkisesta rakennusvalvonnasta

Ensimmäisiä projektinjohdon tehtäviä, joissa tarvitaan julkisen rakennusvalvonnan myötävaikutusta, on saattaa rakennusmaa oikeudellisesti rakennuskelpoiseksi. Keskeistä julkisessa rakennusvalvonnassa on rakennuslainsäädäntöön perustuva valvontajärjestelmä, jonka tarkoituksena on mm. turvata kaavoituksen toteutuminen. Keinoina ovat luvat, kiellot ja rajoitukset, jotka kohdistuvat varsinkin ns. uudisrakennuksen (RakL 7 ja 130 §; vrt. myös 131 §) rakentamiseen. Ns. taaja-asutusta (4—6 §) ei myöskään saa muodostaa muuten kuin vahvistetun asema-, rakennus- tai rantakaavan mukaisesti (rakennuskielto). Keskeiset rakennuskiellot liittyvät kuitenkin keskeneräisen kaavoituksen vaiheisiin kaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Kielto voi johtua suoraan laista (RakL 42,2 § 1—4 kohdat ja 100,2 § 1 ja 2 kohta L:ssä 588/1973; vrt. myös 123b, 1 § L:ssä 626/1969), tai sen edellytyksenä voi olla viranomaisen nimen-

omainen kannanotto, joka voi sisältyä itse kaavaan (43,1 § L:ssa 493/1968 ja 101,1 § L:ssa 250/1966) tai olla siitä erillinen (32 § L:ssa 556/1981, 42,2 § 5 kohta ja 100,2 § 3 kohta). Koska asemakaavoitetulla alueella pyritään estämään myös kaavaan liittyvän kiinteistöjaotuksen (tonttijaon; ks. RakL 37 § L:ssa 250/1966 ja RakA 6 luku) vastainen rakentaminen, rakennuskielto on lisäksi voimassa mm. rakennuskorttelissa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa ja tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin (RakL 42,1 § 1 ja 2 kohta sekä 117,1 § L:ssa 250/1966).

Rakennuskieltoja tuetaan KaavJL:ssa eriasteisin kielloin, jotka koskevat kyseisillä alueilla suoritettavia kiinteistötoimituksia. Ks. KaavJL 22 § (292/1971), joka liittyy taaja-asutuskieltoon, ja 25 § (40/1968, 292/1971 ja 31/1974), joka liittyy yleis-, asema-, rakennus- ja rantakaavasta johdettuun rakennuskieltoihin. Ks. myös 24 § (31/1974 ja 292/1971), jossa on kysymys seutukaava-alueesta. Ks. *Hyvönen* 1988 s. 513 ss., *sama*, Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus (Jyväskylä 1982) s. 140 ss. ja 400 ss. sekä *Tera-tutkimus* 1974 s. 31 ss.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asema-, rakennus- tai rantakaavaa (rakentamisrajoitus; ks. RakL 42,1 §, 100,1 § L:ssa 250/1966 ja 123e,1 § L:ssa 626/1969). Vastaava rajoitus voidaan joissakin tapauksissa liittää erityisellä määräyksellä myös yleiskaavaan (31,1 §; ks. myös 31,3 § ja seutukaavasta 27 §; kaikki L:ssa 493/1968). Asemakaavoitetulla alueella rajoitus koskee myös tonttijaon vastaista rakentamista.

Niissäkin tapauksissa, joita rakennuskiellot ja -rajoitukset eivät koske, uudisrakennushanketta varten on haettava *rakennuslupa* (RakL 7,1 §). Rakennuskieltoalueella taas tarvitaan joissakin tapauksissa (42a ja 100a § L:ssa 674/1975) viranomaisen lupa purkutöitä ja rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista varten, vaikka kysymyksessä ei olisi uudisrakennus. Muuallakin vaaditaan yleensä lupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, asetuksessa mainittuihin muihin muutos- ja rakennustöihin sekä erikseen lueteltujen pienten rakennelmien ja laitteiden tekemiseen tai sijoittamiseen (ns. rakennustöiden lupa; ks. RakA 50 §, 121 § A:ssa 628/1969 ja 791/1973, 135 § A:ssa 673/1966 ja 137 § A:ssa 877/1976). Ns. kevyttä rakennelmaa ja pienehköä laitosta (RakL 131 §) ei kuitenkaan pidetä rakennuksena, joten niitä saa muissa kuin edellä mainituissa tapauksissa rakentaa rakennuskielto- tai rakentamisrajoitusalueellekin, ellei sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa.

RakL:iin perustuva rajoitus- ja kieltojärjestelmä koskee myös osaa työmaan valmistelutöistä, joita siis ei voida suorittaa itse rakennuslupaa odottaessa. Tällaisia töitä, joiden suorittamiseen tarvitaan erityinen *toimenpidelupa*, ovat

kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimet (124a § L:ssa 556/1981). Toimenpidelupajärjestelmä on voimassa asema-, rakennus- ja rantakaava-alueella sekä tällaisen kaavan laatimista tai muuttamista varten rakennuskiellossa olevalla alueella. Pelkästään yleiskaavoitetulla tai -kaavoitettavalla alueella nämä rajoitukset ja kielot ovat voimassa vain kaavaan sisältyvän tai erillisen viranomaismääräyksen perusteella.

Vrt. Maa-ainesL 555/1981 1,1 §. Laki ei ole voimassa RakL 124a §:ssä tarkoitetuilla alueilla (lain 2,2 §). Ks. myös *Hyvönen* 1988 s. 263 ss.

RakL:iin sisältyvistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista voidaan säädetyissä tapauksissa poiketa, jos viranomainen myöntää ns. *poikkeuslupan* (RakL 5,2 § ja 132 § L:ssa 588/1973). Poikkeuslupa, jonka lisäksi on hankittava muissa säännöksissä vaaditut rakennus- ja muut luvat, voidaan myöntää, jos poikkeamisen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle eikä asutuksen muullekaan järjestämiselle. Poikkeuslupahakemus ratkaistaan ns. tarkoituksenmukaisuusperusteella, toisin kuin esimerkiksi rakennuslupa, jonka sanotaan perustuvan ns. oikeusharkintaan.

Ks. *Hyvönen* 1988 s. 388 ss.; vrt. kuit. s. 395 s., *Hämäläinen* 1969 s. 41 ss., *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 165 ja 205 ss. (Helsingin kaupungin rakennustarkastajan ohjeita), *Ruokonen* 1977 s. 85 ss. ja *Wirilander* 1980 s. 41 (verr. s. 38).

RakL:iin perustuvaa valvontajärjestelmää on käsitelty kirjallisuudessa runsaasti, joskin osa lähteistä on vanhentunut erityisesti L:lla 580/1977 toteutetun laajan uudistuksen johdosta. Ks. *Hyvönen* 1988 s. 32 ss., 72 ss., 102 ss., 129 ss., 229 ss., 308 ss., 362 ss. ja 388 ss., *Larma* 1976 s. 28 ss., 46 ss., 167 ss., 450 ss. ja 465 ss., *Wirilander* 1980 s. 37 ss., *Käsikirja* 1970 s. 31 ss., 131 ja 143 ss., *Käsikirja* 5 1976 jakso 515 (s. 46 ss., kirj. Jorma Lampikoski), *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 157 ss. (Helsingin kaupungin rakennustarkastajan yleisohjeita 1968), *Pihkala* 1969 s. 14 s., *Hämäläinen* 1969 s. 38 ss., *Ruokonen* 1972 s. 1 ss., *Ruokojoki*, Rakennusmaan käyttöönottoa rajoittavat tekijät (Valtion teknillinen tutkimuslaitos, Rakennus- ja yhdyskuntatalouden laboratorio. Tiedonanto 18, Otaniemi 1974) ja *Tera-tutkimus* 1974 s. 31 ss. Ks. myös *Heinänen* 1975 s. 111 ss. ja *Syrjänen* 1977 s. 23 ss.

Kunnallisista rakennusjärjestyksistä (RakL 1,3 § ja 2 luku; RakA 2 luku) ja asemakaavamääräyksistä (RakA 33 ja 34 §) ks. *Hyvönen* 1988 s. 78 ss. ja 627 ss., *Larma* 1976 s. 60 ss., 461 ss., 595 ss. ja 617 ss. ja *Syrjänen* 1977 s. 23 ss. Kaava- ym. määräysten kustannusvaikutuksista ks. *Riihelä* 1977 s. 181 ss. — Rakentamissäännösten järjestelmästä ks. vielä *Hyvönen* 1988 s. 18 ss. ja *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 124 ss.

Rakennuslainsäädäntöön sisältyvän perusvalvontajärjestelmän lisäksi projektissa on otettava huomioon *erityisalojen* hallinnollisissa säännöksissä ja määräyksissä asetetut vaatimukset, joiden johdosta mm. on ensiksimmäinnittuun valvontajärjestelmään kuuluvien lupien lisäksi toisinaan haettava erityisiä lupia rakentamista varten. Erityisiä valvontajärjestelmiä, jotka koskevat myös rakentamista, on mm. VesiL:ssa ja TerveystenhoitoL:ssa. Ks. tällaisista järjestelmistä edellä 2 § A 2.

2. Julkisen rakennusvalvonnan suhteesta rakennusprojektiin

Julkinen rakennusvalvonta kohdistuu rakennusprojektiin pääasiassa rakennuslupamenettelyssä, joka perustuu suunnitelma-asiakirjoihin, ja rakentamisvaiheen valvonnassa. Kummallakin kohdealueella valvonnan vaikutus voi ulottua projektin suoritusten sisältöön, ajoitukseen ja kustannuksiin.

Rakennuslupahakemukseen on RakA 51,1 § 3 ja 4 kohdan mukaan (A 791/1973; ks. myös RakA 122,1 § 3 ja 4 kohta sekä 135 § A:ssa 673/1966 ja 137 § A:ssa 628/1969 ja 877/1976) liitettävä mm. asemapiirros tontista tai rakennuspaikasta sekä pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat rakennuspiirustukset selvityksineen. Jos piirustukset jaetaan kehitysvaiheen ja yksityiskohtaisuuden mukaan ehdotus-, luonnos-, pää- ja työpiirustuksiin (esim. *Kuittinen* 1978 A s. 18), ovat ns. pääpiirustukset ne asiakirjat, jotka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Niihin kuuluvat asema-, pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirrokset (ks. esim. *Käsikirja* 1970 s. 91 ss. ja 118 ss.). Viranomais-tarkastus voi kuitenkin kohdistua myös erilaisiin työ- ja erikoispiirustuksiin, joita voidaan määrätä esitettäväksi vielä rakennustyön aikanaan, ja hakija voi tarvittaessa joutua esittämään myös muuta selvitystä (RakA 51,2 §, 122, 2 ja 4 (A 116/1975) §, 127 § (116/1975), 135 § ja 137 §). Erikoissuunnitelmista tarkastetaan säännönmukaisesti mm. viemäröinnin (RakA 51,1 § 4 kohta) sekä ilmanvaihto- ym. hormien ja portaikkojen järjestely.

Ks. RT-kortti 117.1 ja 2, *Käsikirja* 5 1970 s. 600 ss., *Pihkala* 1969 s. 25 ss., ja *Näslund* I 1962 s. 50 ss. sekä erityisesti *Heinonen* 1977 s. 119 ss., *Lammi* 1977 s. 123 ss., *Rissanen* 1977 s. 129 ss. ja *Laine* 1977 s. 135 ss.

Erillisessä työmaasuunnitelmassa, josta on määrättyä mm. Helsingin kaupungin rakennustarkastajan ohjeissa (ks. *Laine* 1977 s. 136 s.), on annettava tiedot tontin rakentamisaikaisista järjestelyistä. Helsingin kaupungin rakennustarkastajan ohjeista, jotka koskevat maapohjatutkimusten ja paalutuspiirustusten esittämistä sekä maaperätarkastuksia, ks. *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 167 ss. Rakennusvalvonnan vaikutuksista ks. vielä *Karppala*, Rakennuttaja asuttavuuden ja taloudellisuuden ristitulella. Aluerakentaminen II (Konferenssin alustukset ja keskustelut 18.—19. 10. 1965. Oy Rastor Ab. Helsinki 1965) s. 33 ss.

Rakentamisaikana viranomaiset valvovat työtä varsinkin katselmuksin ja tarkastuksin. Valvonta kohdistuu mm. vahvistettujen piirustusten ja määräysten noudattamiseen sekä rakennusaineisiin ja työtapoihin (RakA 63,2 ja 129,2 §; *Hyvönen* 1988 s. 201). Ennen uudisrakennusta koskevan rakennuslupahakemuksen ratkaisemista viranomaisen on tarvittaessa suoritettava rakennuspaikalla katselmus (RakA 52 (745/1975), 124 (268/1978) ja 135 §). Tämä ns. alkukatselmus, josta on annettava tieto paitsi hakijalle myös lähitonttien haltijoille, pidetään yleensä vain erityisestä syystä (*Km 1981: 53* s. 50). Ennen rakennustyön aloittamista viranomaisen on merkittävä maalle rakennuksen paikka ja korkeusasema vahvistettujen piirustusten mukaan (RakA 64 § (A 673/1966) ja 135 §). Valvontaan kuuluvista muista katselmuksista, jotka on toimitettava tarvittaessa yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisten kanssa (ks. myös RakA 51,4 (A 116/1975), 123 (A:t 334/1965 ja 745/1975) ja 135 §), on määrättävä lähemmin kunnan rakennusjärjestyksessä (RakA 65 (A 268/1978), 130 ja 135 §). Katselemukset on kohdistettava varsinkin rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelyyn, eikä rakennusta tai sen osaa saa ottaa käyttöön, ennen kuin se on hyväksytty käyttöönottokatselmuksessa (RakA 65,3 ja 130,4 §).

Kunnallisten keskusjärjestöjen mallirakennusjärjestyksissä on määräyksiä mm. sijainti-, pohja-, perustus-, rakenne-, hormi- ja loppukatselmuksesta (*Km 1981: 53* s. 51 s.), jotka pidetään rakennustyön saavutettua kyseisen vaiheen.

Viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista ks. *Pihkala* 1969 s. 32 ss. ja liite 1, *Samuelsson*, Alustava katselmus (*Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 58 ss.; ks. myös m.t.s. 167 ss. ja 189 ss.), *Hyvönen* 1988 s. 139 s. ja 201 ss., *Larma* 1976 s. 670 ss. ja 744 ss., *Käsikirja* 5 1976 jakso 515 (s. 46 ss.; kirj. Jorma Lampikoski), *Laine* 1977 s. 135 ss. ja *Saukko-nen* 1977 s. 175 ss.

Rakennustyön aloittamiseen liittyvistä valvontatoimista ja rakennusmaan saattamisesta oikeudellisesti rakennuskelpoiseksi ks. vielä *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 187 ss., *Käsikirja* 1970 s. 78 s. ja 173, *Heinänen* 1975 s. 111 ss., *Larma* 1976 s. 770 ss., *Laine* 1977 s. 140 s., *Kuittinen* 1978 A s. 26 s. ja B liite 14 sekä *Osara—Salokangas* 1978 s. 42 ss. Rakennuslupa- ja muusta viranomaismenettelystä sekä muutoksenhausta rakennusvalvonnassa ks. *Erma* 1966 s. 10 ss., *Pihkala* 1969 s. 16 ss., 32 ss. ja liite 1, *Hämäläinen* 1969 s. 41 ss., *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 156 ss., *RT-kortti* 117.01, 1 ja 2, *Käsikirja* 5 1970 s. 600 ss., *Käsikirja* 1970 s. 143 ss., *Hyvönen* 1988 s. 139 s. 930 ss., *Heinänen* 1975 s. 111 ss., *Larma* 1976 s. 639 ss., *Ekelund* 1977 s. 107 ss., *Laine* 1977 s. 135 ss. ja 144 s., *Saukko-nen* 1977 s. 175 ss. ja *Kuittinen* 1978 A s. 26 s. Rakennusvalvonnan pakkokeinoista ks. *Hyvönen* 1988 s. 903 ss., *Larma* 1976 s. 526 ss. ja *Joutsenlahti*, Hallinnolliset pakkokeinot rakennusvalvonnassa (*Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 47 ss.).

Rakennusosia, -tarvikkeita ja -menetelmiä voidaan viranomaisia sitovasti hyväksyttää etukäteen (ns. *tyyppihyväksyntä*; ks. RakL 151a § L:ssa 530/1974 ja edellä 2 § A 2) ja tasoittaa siten virallisvalvonnan paikkakuntakohtaisia vaatimustasoeroja. Valvonnan painopiste voi näin siirtyä yhä enemmän häiriöiden ennaltaehkäisyyn.

Tyyppihyväksynnän vaikutuksista ks. erityisesti RakA 51,3 §, 61,3 §, 122,3 § ja 127 § (kaikki A:ssa 116/1975). Tyyppihyväksynnästä ja sen vaikutuksista rakentamisen sopimussuhteisiin ja valvontaan ks. *Km 1971: B 131* s. 60, 70 ss. ja 85, *Ruokonen 1972, Rakentamissäännöstutkimus 2* 1972 s. 62 ss. ja 109 ss., *Tera-tutkimus 1974* s. 68 ss. ja 97 ss., *Larma 1976* s. 569 ss. ja 774 ss., *Törmänen 1977* s. 37 ss., *Lammi 1977* s. 123 ss., *Saukkonen 1977* s. 177 ss. ja *Hyvönen 1988* s. 304 ss. Rakennusvalvonnan ulkopuolella tyyppihyväksyntää on sovellettu mm. valtion asuntolainajärjestelmän yhteydessä. Ks. *Lehtovuori 1976* s. 7 ss. ja *Km 1981: 53* s. 66. Työsuojelelun alueella työsuojelelluhallituksen teknillisen osaston rakennusteknillisen toimiston tehtävänä taas on mm. tarkastaa ennakolta ja hyväksyä rakennuslalla käytettäviä koneita, laitteita ja välineitä (A työsuojelelluhallinnosta 372/1973 10 §).

Osa rakennussuorituksen virallisvalvonnasta kanavoituu yksityisten asiaosaisten tehtäväksi työmaan *vastaavaa työnjohtajaa* ja ns. vaikeiden rakennustöiden johtajaa koskevien säännösten johdosta (ks. RakA 68 ja 132,1 ja 2 § sekä — A:lla 673/1966 muutettuina — 69 ja 132,3 ja 4 §; ks. myös 139 § A:ssa 673/1966). Kyseiset valvontahenkilöt, joilta vaadittava pätevyys on säännöksissä määritelty, on viranomaisten etukäteen hyväksyttävä, ja he vastaavat suhteessa näihin rakennustyön virallisvaatimusten noudattamisesta. Vastaavaksi työnjohtajaksi ja vaikeiden rakennustöiden johtajaksi nimetään yleensä joku urakoitsijan projektioorganisaation vastuuhenkilöistä. Tämän kaksoisroolinsa vuoksi he edustavat siten sekä yksityistä että julkista rakennusvalvontaa.

Yksityisen ja julkisen rakennusvalvonnan välinen suhde ilmenee rakennusprojektissa mm. suunnittelijan, urakoitsijan ja valvontahenkilöiden vastuun järjestelyssä. Rakennussuoritusta koskevassa vastuussa on pääsääntönä, että virallismormeissa asetetut vaatimukset ovat minimitaso, ja sopimuksessa voidaan vaatia enemmän. Kun virallisvalvonta kohdistuu vain tämän minimitalson noudattamiseen, viranomaisten hyväksyminen ei sinänsä riitä vapautumiseen sopimusoikeudellisesta vastuusta (vrt. esim. YSE 58,2 § ja *Erma 1974* s. 291 s.).

Vastaavan työnjohtajan asemasta ja vastuusta ks. *Korhonen, Vastuun-alaisen työnjohtajan vastuu* (Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9. Vammala 1973) s. 126 ss., *Larma 1976* s. 678 ss. ja 748 ss., *Hyvönen 1988* s. 202 ja *Rudanko, Rakennus-*

nustyön vastaavan työnjohtajan vastuusta, LM 1988 s. 361 ss. Yksityisen ja julkisen rakennusvalvonnan välisestä suhteesta ks. myös *Erma*, Rakennusvalvonta 4/1965 s. 14 ss., *Pihkala* 1969 s. 9 ja 23 ss., *Km 1981*: 53 s. 11, 12 s. ja 60 sekä *Sandvik* 1977 s. 146 ss., 154 ss. ja 253. Viranomaisten ja urakoitsijan välisestä yhteistoiminnasta ks. *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 190. Ks. vielä m.t.s. 135 s. ja 185 s. sekä *Pihkala* 1969 liite 1 s. 32 s. (vastaava työnjohtaja Helsingin kaupungin kunnallisten määräysten mukaan).

Julkisen rakennusvalvonnan vaikutus projektin kehitykseen voi toisinaan johtua myös lähinnä hallintomenettelyllisistä seikoista. Lupapäätös voi viivästyä esimerkiksi viranomaisen käsiteltävien asioiden ruuhkautumisen vuoksi, vaikka käsittelyajat ovat yleensä suhteellisen lyhyet (*Km 1981*: 53 s. 145 ss.). Viivästystä voi kuitenkin aiheutua menettelyyn liittyvästä asianosaisten ja muiden kuulemisesta sekä muutoksenhausta. HValL 14 §:n (L 389/1968) ja RakL 141,1 §:n (530/1974) mukaan päätöksen täytäntöönpanoa lykätään muutoksenhaun vuoksi, mutta mm. tyyppihyväksynnän peruuttamista sekä rakennuslupaa ja -kieltoa koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, että sitä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta. Valitusviranomainen saa kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Lupaviranomainen voi RakL 141,1 §:n ja RakA 149 §:n nojalla antaa rakennuttajan pyynnöstä luvan rakennustyön aloittamiseen ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta, jos rakennuttaja asettaa *vakuuden* niiden kustannusten ja vahinkojen varalta, jotka voivat aiheutua luvan kumoamisesta tai epäämisestä. Ks. rakennusvalvontapäätösten täytäntöönpanosta *Hyvönen* 1988 s. 900 ss. ja *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 185.

Myös viranomaislupien voimassaoloajoilla (ks. RakA 150 § A:ssa 673/1966 ja 745/1975) voi olla vaikutusta rakennusprojektin ajalliseen etenemiseen. Rakennuslupan voimassaoloaika, jota voidaan säädetyin edellytyksin pidentää, koskee sekä uudisrakennustyön aloittamista että sen loppuunsaattamista. Määräaikaisia ovat myös purkamis- ja muutostöiden (RakL 42a,1 ja 100a,1 §) sekä ns. rakennustöiden lupa (RakA 50 ja 121 §) kuten myös RakL 5,2 ja 132,1 §:ssä tarkoitetut poikkeusluvat, joihin liittyvä määräaika koskee rakennuslupan hakemista. Määräajan laiminlyönnistä seuraa luvan raukeaminen. Jos rakennustyötä ei saateta loppuun määräajassa, viranomainen voi kuitenkin myös velvoittaa omistajan saattamaan työn loppuun kokonaan tai osittain tai ryhtymään muihin asianmukaisiin toimiin (ks. RakA 67, 131, 135 ja 137,1 §). Tällaisen viranomaispuuttumisen edellytyksenä on, että sitä tarvitaan rakennuksen lujuuden, paloturvallisuuden, ulkonäön tai vaarallisuuden vuoksi. Loppuun-

saattamisvelvoite voidaan kohdistaa myös purkamistöihin, jos ne keskeytetään ilman pätevää syytä. Näin pitkälle menevällä viranomaisohjailulla on helposti vaikutusta myös rakennusprojektin sopimussuhteisiin. Jos nimittäin töiden keskeyttäminen kielletään, asianosaisille jää normaaliakin pienemmät tosiasialliset mahdollisuudet sopimuksensa purkamiseen.

Viranomainen voi myötävaikuttaa yksityisen rakennusprojektin aloittamiseenkin mm. antaessaan RakL 52,2 §:n (609/1977) nojalla kaupungin asemakaava-alueen rakennustonttia koskevan rakennuskehotuksen, joka on ns. tehokkuuspakkolunastuksen edellytyksenä. Ks. *Hyvönen* 1988 s. 811 ss. ja *Larma* 1976 s. 201 ss.

Rakennusvalvonnan sisältö määräytyy RakA 9 luvussa (ks. myös 134 § A:ssa 334/1965, 135 § A:ssa 673/1966 ja 141—145 §) ja muissa rakentamissäännöksissä ja -määräyksissä olevien normien mukaan. RakA 63 ja 129 §:ssä (745/1975) ulotetaan valvonta vahvistettujen piirustusten ja määräysten noudattamisen lisäksi tarkoituksenmukaisiin ja turvallisiin rakennustarvikkeisiin, -menetelmiin ja rakentamisessa sovellettaviin ratkaisuihin. Rakennusvalvonnassa on myös valvottava työmaahan ja -menetelmiin liittyvien turvajärjestelyjen riittävyyttä työntekijöiden ja naapureiden kannalta siten kuin rakennusjärjestyksessä lähemmin määrätään (RakA 70, 133 ja 137,1 §).

Ks. myös *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 187 ja *Larma* 1976 s. 670 s. Viimeksimainittu valvontakohde on lähellä *työsuojeluvalvonnan* sektoria. Työsuojelun ja sen valvonnan kannalta rakennustyömaa on hankala kohde, koska sen piirissä työskentelee yleensä usean työnantajan palveluksessa olevia henkilöitä, jolloin työsuojeluvastuun jakautuminen voi olla vaikea selvittää. Vaikka rakennuttajakin voi olla yksi työmaan piirissä toimivista työnantajista, näillä kysymyksillä ei yleensä ole suurta merkitystä rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuksien kannalta. Ks. työsuojeluvastuusta *Saloheimo*, Työturvallisuusvastuusta. Tutkimus työturvallisuutta koskevan rangaistusvastuun edellytyksistä. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 26 (Helsinki 1981). Ks. myös *Koskinen*, Pirkko K., Vastuu työturvallisuudesta I (LM 1975 s. 846 ss.) ja II (LM 1976 s. 1 ss.).

Työsuojelun valvonnalla voi kuitenkin olla vaikutusta myös rakennusprojektin sopimusoikeudelliseen kehitykseen. Jos asianosaiset eivät ota huomioon valvonnan vaatimuksia, voi aiheutua samanlaisia häiriöitä kuin rakennusvalvonnan yhteydessä esimerkiksi viranomaisluvan viivästyessä tai jäädessä saamatta. Työsuojeluviranomaiset voivat nimittäin myöntää poikkeuksia joistakin työsuojelua koskevista säännöksistä, mikä mahdollisuuden varaan osapuolet voivat laskea sopiessaan esimerkiksi luvanvaraisen kolmivuorotyön soveltamisesta työn jouduttamiseksi.

Ks. työsuojelun poikkeuslupajärjestelmästä L työneuvostosta ja työsuojelun poikkeusluvista (608/1946; 2a luku L:ssa 26/1979; A 609/1946),

A työsuojeluneuvottelukunnasta, työsuojelulautakunnista ja työsuojelulautakuntien poikkeuslupajaostoista (692/1972) sekä A työneuvoston käsiteltävistä asioista (485/1979). — Työsuojelun valvontajärjestelmäästä ks. yleiseltä kannalta mm. *Työsuojelun valvonta* (julkaisija Työterveyslaitos, Jyväskylä 1975) ja *Saloheimo* 1981 s. 85 ss. Ks. myös *Suvisanta*, Rangaistuksista ja pakkokeinoista työturvallisuuden toteuttamisessa (LM 1967 s. 229 ss.).

Vrt. myös *Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 213, jossa on selvitys Helsingin kaupungin rakennustarkastajan soveltamista muiden valvontaviranomaisten ohjeista. — Asuntotuotantolainsäädäntöön perustuvan valvonnan vaikutuksesta rakennusprojektiin ks. *Huttunen* 1973 ja *Lehtovuori* 1976; erityisesti kunnan asuntotuotanto-ohjelmasta ks. *Heinänen* 1975 s. 111. Työllisyyspoliittisen ohjailun vaikutuksesta rakentamisen ajoitukseen ks. *Tera-tutkimus* 1974 s. 133. Vrt. myös *Sandvik* 1977 s. 52 ss., jossa on kysymys Norjan hintaviranomaisten suorittamasta urakasuhteiden valvonnasta.

Rakennettaessa kaupungissa sekä muun kunnan asema- ja rakennuskaava-alueella on otettava huomioon myös tarvittavan *kunnallistekniikan* järjestäminen. Tämä velvollisuus, joka käsittää mm. katujen ja kaavateiden rakentamisen sekä kunnossa- ja puhtaanapidon sekä vesi- ja viemäriverkoston ja jätehuollon järjestämisen (*Wirilander* 1980 s. 42), kuuluu tosin pääosin kunnalle. Kunnan ja rakentajan välisin sopimuksin kunnallistekniikka voidaan kuitenkin jättää osaksi myös rakentajan järjestettäväksi, mitä mahdollisuutta on sovellettu mm. ns. *aluerakentamissopimuksissa*. Mm. keskitetyn suunnittelun ja KVR-tyyppisten sopimusten edut ovat tällöin suurimmat, joskin rakentajan yhteensovittamis- ym. vastuu myös korostuu (*Koskimäki* 1965 s. 60 ss.). Kunnan hoitaessa kyseiset työt ne ovat helposti jääneet projektin aikataulussa ns. kriittisiksi toiminnoiksi (*Salmensaari* 1965 s. 92 ss. ja *Tammisalo* 1965 s. 65 ss.).

Kunnan velvollisuuksista, jotka koskevat katujen ja kaavateiden rakentamista ja kunnossapitoa, ks. RakL 78,1 § (983/1977), 79 §, 112 §, 113 §, 117,1 § (250/1966) ja 123e,4 § (626/1969) sekä L kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978). Katua on pääsäännön mukaan rakennettava sitä mukaa kuin asemakaavan mukainen rakentaminen sen varrella edistyy. Vesilaitoksen ja viemäroinnin järjestämisestä ks. L yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista (982/1977).

Kiinteistönomistajat ja -haltijat osallistuvat kunnallistekniikan kustannuksiin siten kuin mm. L:ssa kunnalle suoritettavasta katumaksusta (670/1978) ja L:ssa jätevesimaksusta (610/1973) säädetään. Myös kunnallistekniikan toteuttaminen esimerkiksi rakennusprojektin yhteydessä voi jäädä yksityisten asianosaisten tehtäväksi joko kunnan ja yksityisen välisen sopimuksen nojalla — ks. sopimuksen vaikutuksista mm. L kunnalle suoritettavasta katumaksusta 21 § — tai suoraan lain nojalla. Jos

nimittäin tontille rakennetaan, ennen kuin sen kohdalla oleva katu tai tonttia varten tehtävä yleinen viemäri on rakennettu, tontinomistajan on järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie ja tarvittaessa viemäri (RakL 85 §, RakA 60 §).

Rakennuksen omistajan tai haltijan on myös järjestettävä rakennuksen liittymät yleisiin vesijohto- ja viemäriverkkoihin (ks. Terveystoimilaki 469/1965 5, 6 ja 58 § L:ssä 396/1978). Jos liittymää kaupungin yleiseen viemäriin ei voida järjestää, voidaan sallia yksityisen viemärin rakentaminen (RakA 99 §), ja jos jollakin kaupungin alueella ei ole yleistä viemäriä, tontin tai rakennuspaikan haltijan on asianmukaisesti järjestettävä viemäröinti tai vastaavat toimet (RakA 101 §).

Ks. kunnallistekniikan järjestämisestä *Jäämies* 1965 s. 99 ss., *Kaifala* 1965 s. 54 s., *Km* 1971: B 131 s. 11 ss., *Tera-tutkimus* 1974 s. 34 ss., *Wirilander* 1980 s. 42 ss. ja varsinkin *Hyvönen* 1988 s. 864 ss.

3. Viranomaislupien hankkiminen myötävaikutusvelvollisuutena

Toisin kuin useimmat rakennusurakan myötävaikutusvelvollisuudet, jotka liittyvät urakkasuorituksen tosiasiallisten edellytysten luomiseen, viranomaislupien hankkimisessa on kysymys rakentamisen oikeudellisista edellytyksistä. Tämä jaottelu ei kuitenkaan ilmeisesti liity oikeudellisesti merkittäviin eroihin, sillä ratkaisumallit on molemmissa tapauksissa koottava samoista aineksista. Olennaisempi vedenjakaja näyttää sitä vastoin muodostuvan sen mukaan, mihin sopimussuhteen kehitysvaiheeseen häiriö ajallisesti sijoittuu. Tärkeimpien rakentamista varten vaadittavien lupien hankkiminen ajoittuu yleensä sopimussuhteen syntyvaiheeseen, jolloin häiriöt on usein suhteutettava sopimusoikeudelliseen alku- ja jälkipäätösten häiriöiden erotteluun. Viranomaislupiin liittyvät häiriöt koskevat myös monissa tapauksissa koko urakkasuoritusta perusteellisemmin kuin muut myötävaikutushäiriöt.

Rakentamisen viranomaisluvista keskeisiä ovat koko rakennustyön suorittamisen edellytyksinä olevat rakennuslainsäädännössä tarkoitetut perusluvut, rakennuslupa ja tarvittaessa poikkeuslupa (ks. edellä 6 § A 1). Erikoistapauksissa voidaan tarvita myös muita lupia kuten voimalaitoksen rakentamiseen vesioikeuden lupa (VesiL 264/1961 3: 2); vesirakentamisessa tarvitaan vastaavia erikoislupia yleisemminkin (ks. etenkin VesiL 2: 2). Kaikki luvat eivät kuitenkaan ole koko rakennustyön edellytyksinä, sillä erillistä lupaa voidaan tarvita myös joidenkin yksityiskohtien suhteen (esim. RakennusA 266/1959 90a, 2 § A:ssa 877/1976) tai otettaessa rakennus tiettyyn käyttötarkoitukseen (esim. Terveystoimilaki 469/1965 26 §).

Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuutta koskevassa YSE 1983 40 §:ssä (1 kohta) on velvollisuus viranomaislupien hankkimiseen jaettu rakennuttajan

ja urakoitsijan kesken. Ehdon mukaan rakennuttajan tulee kustannuksellaan hankkia asianomaisten viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen. Tämän mukaisesti hänen vastattavikseen jäävät myös kustannukset viranomais-ten suorittamasta suunnitelmien tarkastuksesta ja lupiin liittyvistä viranomais-tarkastuksista ja mittauksista, mistä ehdossa vielä nimenomaan mainitaan. Työ-suoritukseen liittyvien muiden lupien hankkiminen jätetään ehdossa urakoit-sijan asiaksi.

YSE 1983 58 §:ssä taas velvoitetaan urakoitsija huolehtimaan siitä, että kaikki ne katselmukset ja tarkastukset, jotka viranomaisten on toimitet-tava, tulevat pidetyiksi. Hänen on ehdon mukaan suoritettava kustan-nukset muista kuin 40 §:ssä mainituista rakennuttajan myötävaikutus-velvollisuuteen kuuluvista toimituksista.

Rakennustyön viranomais-tarkastuksista ks. mm. RakennusA 63—65 § ja *Hyvönen* 1988 s. 139 ja 203.

SAB 72:ssa (ks. 1: 14—16) asetetaan rakennuttajan velvollisuudeksi, paitsi hankkia tarvittavat luvat rakennustyön suorittamiseksi, myös kus-tannuksellaan huolehtia siitä, että rakennustyön viranomaisvalvonta kat-selmuksineen tulee suoritetuksi. Urakoitsijalle kuuluu lähinnä vain vas-tuu viranomaisvalvonnan ylimääräisistä toimista, jotka johtuvat sopimuk-senvastaisesta urakkasuorituksesta. Hänen on myös kustannuksellaan huolehdittava rakennustyötä koskevista ilmoituksista viranomaisille. Ks. myös ehtojen 2: 12—14. Viranomaislupien hankkiminen mainitaan erik-seen rakennuttajan velvollisuutena myös VOB/B 4,1 § 1 kohdassa ja ICE 1973 26 (2) c-kohdassa. Viimeksimainitun ehdon mukaan urakoitsija ei vastaa rakennusluvista, jotka tarvitaan insinöörin määräämien töiden to-teuttamiseksi. Rakennuttaja »takaa» (warrants) lupien saamisen ajois-sa, minkä katsotaan merkitsevän rakennuttajan korvausvastuuta lupien viivästymisestä johtuvista vahingoista ja vastikevastuuta tehdyistä tois-tä, jos lupia ei lainkaan saada (*Keating* 1978 s. 477).

Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuteen luetaan YSE 1983 40 §:n mu-kaan siis »viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen». Ehdon voi-daan sanamuotonsa perusteella katsoa kattavan kaikki edellä mainitut lupa-tyypit, jotka ovat rakennuskohteen tai sen sopimuksenmukaisten osien raken-tamisen edellytyksenä. Ehdossa edellytetään kuitenkin myös »muiden työsuo-ritukseen liittyvien lupien» olemassaoloa ja asetetaan niiden hankkiminen ura-koitsijan velvollisuudeksi. Tämä sanamuoto puolestaan kattaa ne luvat, jotka eivät liity suoranaisesti itse rakennuskohteeseen, vaan joita tarvitaan urakka-suorituksen täyttämistoimissa, siis rakennustyössä. Tällaisia lupia, jotka siis eivät kohdistu suoranaisesti — saksalaista terminologiaa käyttäkseni — »suo-ritustulokseen», vaan »suoritustoiimiin», ovat mm. rakennusjärjestyksissä edel-lytetyt luvat viereisen katualueen aitaamiseen ja oikea-aikaisen suorituksen ai-

kaanssaamiseksi mahdollisesti tarvittavat vuorotyöluvat. Tällaiset luvat ovat urakkasuorituksen tekniseen toteutukseen kuuluvina urakoitsijan luonnollista toimintapiiriä ja vastuualuetta.

Katualueen aitaamisesta rakennustyötä varten ks. RakennusA 70,3 § ja siihen perustuvista rakennusjärjestysmääräyksistä esim. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 25 § (*Rakennustarkastuskirja* 1969 s. 137). Vuorotyöluvista ks. esim. TyöaikaL (604/1946) 13,1 § 7 kohta (L 713/1965).

4. Lupahäiriöt rakennusprojektin kannalta

a. Häiriöiden merkityksestä

Rakentamisessa voidaan siis tarvita monentyyppisiä viranomaislupia, joiden merkitys koko rakennushankkeelle myös vaihtelee. Kaikille luville on kuitenkin yhteistä, että sitä osaa rakennustyöstä, jota lupa koskee, ei saa toteuttaa, ennen kuin lupa on saatu. *Viivästysvahingon* mahdollisuus on siis säännönmukaisesti olemassa lupien viipyessä. Jos taas lupapäätös on kielteinen, tosiasialliset ja oikeudelliset vaikutukset ovat erilaiset mm. sen mukaan, minkä tyyppisestä luvasta on kysymys.

Koko rakennushanketta koskevien lupien kuten rakennus- ja poikkeuslupien saamatta jääminen voi merkitä jopa (oikeudellista) mahdottomuutta, jonka johdosta urakkasuorituksen toteuttaminen estyy. Usein kuitenkin vaikutus ei ole näin dramaattinen, sillä lupa voi olla saatavissa muuttamalla rakennussuunnitelmia. Häiriö rajoittuu tällöin muutoksesta mahdollisesti johtuviin lisäkustannuksiin ja viivästysvahinkoon. Jos kielteinen päätös koskee lupaa, joka ei ulotu koko rakennushankkeeseen, häiriö voidaan säännönmukaisesti kanavoida viimeksimainituin tavoin muutokseen, joka tehdään luvan kattamalla alueella. Rakennuksen yksityiskohta, johon lupaa ei saatu, voidaan muuttaa tai jättää pois, ja työ voidaan vuorotyöluvan puuttuessa tehdä säännöllistä työaikaa noudattaen. Tällainen ratkaisu voi tietysti kuitenkin olla esim. lisääntyvien kustannusten tai viivästyksen takia epätarkoituksenmukainen tai suorastaan mahdotonkin.

b. Lupahakemusten ajoittamisesta

Rakentamisen tärkeimmät viranomaisluvut ovat koko rakennushankkeen edellytyksiä, joista on huolehdittava viimeistään sopimussuhteen syntyvaiheessa ja joka tapauksessa ennen rakennustyön aloittamista. Lupiin liittyviä häiriöitä on sen vuoksi tarkasteltava myös alku- ja jälkiperäisten häiriöiden välistä jaot-

telua silmälläpitäen. *Erma* (Rakennusvalvonta 1965 s. 14 ss.) sijoittaakin lupien hankkimisajan tarjouskilpailun ja sopimuksenteon määrittämän aika-akselin eri kohtiin ja tarkastelee näiden vaihtoehtojen vaikutuksia urakkasuhteessa. Erman keskeisenä ajatuksena on, että mitä myöhempään vaiheeseen lupien hakeminen jätetään, sitä hankalampien häiriöiden riskejä joudutaan ottamaan. Lupapäätöksen ja siihen mahdollisesti liittyvien ehtojen sisältö olisi hyvä tietää jo tarjouksia pyydettyessä, mutta vielä sopimuksentekoon asti on olennaisesti paremmat mahdollisuudet kuin sopimussuhteen jo alettua järjestää osapuolten asema lupapäätösten mukaisesti. Erma ei kuitenkaan ota nimenomaisesti esille alku- ja jälkipäätösten häiriöiden välistä problematiikkaa.

Tilanne on ongelmattomin silloin, kun luvat on saatu ennen tarjouspyyntövaihetta. Jos lupa saadaan vasta myöhemmin, mutta kuitenkin ennen urakasopimuksen tekemistä, lupamenettelyssä vaadittavien muutosten mahdollisuus merkitsee riskiä, ettei sopimusta voida tehdä tarjouspyynnön perusteena olleiden suunnitelmien mukaisesti. Tällöin tilanne on hankalin siinä tapauksessa, että urakoitsijan tarjous on ehditty hyväksyä ennen kuin viranomaisen muutosvaatimuksista on saatu tieto. Silloinhan hyväksytyn tarjouksen perusteella on syntynyt sitova sopimussuhde, johon kuuluvia suorituksia ei kuitenkaan voida sisältönsä mukaisesti toteuttaa. Vaikka tarjousta ei olisikaan ehditty hyväksyä, voidaan jopa koko tarjouspyyntömenettely joutua aloittamaan alusta, jos muutoksista ei voida neuvotella alkuperäisten tarjousten perusteella.

Jos lupaa haetaan vasta urakasopimuksen tekemisen jälkeen, sopimussuhde voi joutua ristiriitaan viranomaisvaatimusten kanssa kuten edellä mainituissakin tapauksissa. Tässä vaiheessa ja varsinkin rakennustyön alettua muutosten toteuttaminen voi kuitenkin olla jo olennaisesti hankalampaa ja aiheuttaa enemmän kustannuksia kuin aikaisemmissa vaiheissa. Aikaa ja kustannuksia ei siten yleensä kannata säästää jättämällä lupahakemuksia sopimusvaiheeseen. Kun urakoitsija sitä paitsi mm. YSE 1983 7 § c:n mukaan (ks. myös 2 § 2 m) vastaa — suhteessa viranomaisiin — julkisten määräysten noudattamisesta työssään, urakkatarjouksiin on aihetta sisällyttää ylimääräinen riskivaraus muutoksia varten, jos tarjous annetaan ennen lupapäätöksen saamista.

Erma tarkastelee (m.k.) sopimuksen pätevyyttä kysymyksenä, jota osapuolet voivat itse pyrkiä järjestämään nimenomaisin sopimusehdoin. Heidän olisi Erman mukaan sovittava, että urakasopimus tulee päteväksi vain, jos rakennuslupa saadaan sopimukseen sisältyvillä suunnitelma-asiakirjoilla. Tällainen ehto on Erman mukaan varokeinona paikallaan, milloin sopimus joudutaan tekemään ennen rakennusluvan saamista.

Siinä tapauksessa, että rakennuslupa saadaan tarjouskilpailun jälkeen,

mutta ennen urakkasopimuksen tekemistä, tarjoukset eivät ehkä täysin vastaa rakennusluvan mukaisia edellytyksiä. Tällöin rakennuttajan on Erman mukaan annettava valitsemalleen urakoitsijalle tieto rakennusluvan vaikutuksista, jotta urakoitsija voi vastaavasti tarkistaa tarjoustaan. Erman näkökulma on tässä sopimusoikeudellinen eikä hän käsittele menettelyyn liittyviä kilpailuoikeudellisia kysymyksiä. Jatkoneuvottelujen käyminen lupaehtojen pohjalta vain rakennuttajan »valitseman» urakoitsijan kanssa ei kuitenkaan ole ongelmaton urakkakilpailun yleisesti hyväksyttyjen periaatteiden (*Kilpailuperiaatteet* 1982) kannalta.

Sanottujen periaatteiden useissa kohdissa pyritään turvaamaan eri urakoitsijoiden tarjousten vertailukelpoisuus. Niinpä kaikki urakkaehdot on ilmoitettava tarjouspyyntöasiakirjoissa (kohta 4.1; ks. myös 4.2 ja 5.2). Urakoitsijoiden erillisneuvottelut rakennuttajan kanssa tarjousten ehdoista pyritään myös estämään. Tarjouspyyntö ja urakkalaskenta-aikana ilmenneet lisäykset ja muutokset on siten toimitettava kaikille urakoitsijoille samanaikaisesti ja samansisältöisinä (5.3). Rakennuttaja ja urakoitsija eivät myöskään saa neuvotella keskenään tarjoushinnan muuttamisesta (7.1; rakennuttajan ja urakoitsijan välisistä neuvotteluista ks. myös 7.5). Sanotut rajoitukset koskevat tosin vain tarjouksen hyväksymistä edeltävää aikaa. Mutta vaikka lupa saataisiin vasta sanotun ajan jälkeen, erillisneuvottelut luvassa määriteltyjen lopullisten urakkaehtojen perusteella eivät hyvin sovellu periaatteista ilmenevään järjestelmään, ainaakaan jos lupapäätös — odotusten mukaisesti — saadaan pian urakkakilpailun päättymisen jälkeen.

5. Lupahäiriöiden riskinjako

Rakennusurakassa voidaan *riskinjaon* ongelmien sanoa olevan keskeisempiä kuin useimmissa muissa varallisuus oikeudellisissa sopimuksissa (ks. *Halila* 1981 s. 221 s.). Tämä johtuu siitä, että urakkasuhteessa ei useinkaan voida etukäteen tietää kaikkia sopimuksen täyttämässä ilmeneviä seikkoja, joiden johdosta osapuolten välinen alkuperäinen sopimustasapaino voi muuttua. Riskinjaoksi voidaan laajassa merkityksessä nimittää kaikkea oikeudellista ratkaisutoimintaa, jolla tasapaino pyritään palauttamaan osapuolten välille. Tavoitteena voi tällöin olla asetelma, joka mahdollisimman paljon vastaa alun perin sovittua tai — ääritapauksissa (päteättömyys) — ennen sopimuksentekoa valinnutta tilannetta. Suppeassa merkityksessä, joka ilmentää hyvin juuri rakennusurakassa tavallisten riskinjakotilanteiden luonnetta, riskinjakoon perustuvat ratkaisumallit tulevat sovellettaviksi nimenomaan silloin, kun riittävää johtoa ei saada sopimusoikeuden klassisemmista malleista kuten sidonnaisuus- tai vastuunrajoituksista ja sopimusrikkomukseen perustuvista malleista.

Viimeksimainitussa erikoismerkityksessä riskinjako voi näyttää vain kier-

toilmaisulta sille, että muiden mallien puuttuessa ratkaisu jätetään reaalisten kohtuus- ym. näkökohtien varaan. Vaikka reaaliargumentoinnilla voi riskinjakomalleissa ollakin keskeinen sija, tämä ei kuitenkaan merkitse, että ratkaisu olisi tällöin koottava vain »terveen järjen» varassa tapauskohtaisesti ilman yleisempiä periaatteita, joilla olisi jotain sisällöllistä merkitystä ratkaisutoiminnalle. Keskeisimpiä tällaisista periaatteista, joita ei voida sivuuttaa myöskään viranomaislupiin liittyvissä rakennusurakan häiriöissä, on osapuolten *tehtäväpiirien* mukaisen riskinjaon tavoite.

Tehtäväpiireihin perustuvassa riskinjaossa häiriöriskin oletetaan kuuluvan sille osapuolelle, jonka tehtäväpiirissä häiriö (ensisijaisesti) ilmenee. Jos siis esimerkiksi rakennuslupia ei saada, riski on tämän mukaan ensisijaisesti sillä osapuolella, jonka tuli huolehtia lupien saamisesta. Tällaisen mallin avulla ei ongelmaa tosin suinkaan aina saada ratkaistuksi, kun epätietoisuus voi koskea juuri sitä, kummalle osapuolelle kriittinen velvollisuus kuului. Tällöin tehtäväpiirimallien avulla saadaan ratkaisua vain siirrettyksi. Usein kuitenkin jo sopimusehdoista saadaan riittävästi johtoa siitä, miten osapuolten velvollisuudet jakautuvat häiriön ilmenemisalueella.

Ks. esim. välitystuomio 29. 9. 1958 (LaT Matti Ylöstalo, VT Kaarlo Kyröhonka ja VT Gustav Arvid Laurent): Urakoitsijan oli Helsingin kaupungin kanssa tekemänsä urakkasopimuksen mukaan käytettävä työsään ulkomaista alumiinilevyä. Tuontilisenssien viipymisen aikana punnan kurssi oli devalvaation johdosta noussut 646 vmk:sta 897 vmk:aan, jolloin urakoitsijan maksettava levyjen hinta oli noussut 2.712.554 vkm:sta 3.766.503 vmk:aan. Sopimuksessa oli indeksiehto, jonka nojalla devalvaatiosta johtuvaa hinnannousua ei kuitenkaan voitu urakoitsijalle korvata. Mutta kun sopimuksessa oli tuontilisenssien hankkiminen jätetty urakoitsijan velvollisuuksien ulkopuolelle, katsottiin, että tarkoituksena oli ollut vapauttaa urakoitsija lisenssien saamiseen liittyvistä häiriöriskeistä. Urakoitsija sai siten korvausta edellä mainituista lisäkustannuksista.

Välitystuomio 3. 8. 1956 (prof. Ilmari Melander, DI Antero Kallio ja DI Alpo Lippa): Asuintalojen rakentamista koskevassa urakassa piirustukset viivästyivät aikataulusta, kun alkuperäisiä oli muutettava viranomaisten vaatimuksesta. Rakennuttaja (Kela) velvoitettiin suorittamaan urakoitsijalle korvausta viivästyksestä ja lisätöistä, jotka johtuivat viranomaisten vaatimista suunnitelmien muutoksista.

Riskinjako ei tuota tehtäväpiirien kannalta ongelmia asuntotuotannon urakkasuhteissa, milloin molemmat osapuolet ovat samojen subjektien määräysvallassa, kuten on laita *perustajaurakoinnissa* rakennusaikana. Tällöin viranomaislupien hankkiminen kuten muutkin sekä rakennuttaja- että urakoitsijapuolen velvoitteet kuuluvat urakka- ja asuntopaikkasopimusten perusteella asunnontuottajan vastuupiiriin suhteessa

asunnonostajiin, joille rakennuttajana toiminut asunto-osakeyhtiö siirtyy rakennusvaiheen jälkeen. Ks. esim. välitystuomio 20. 11. 1970 (prof. Matti Ylöstalo, ins. Teuvo Särkijärvi ja rkm. Lauri Kettunen): grynderiurakoitsija oli osakkeenostajille vastuussa rakennuslupien viivästymisestä johtuneista vahingoista. Kyseessä olivat autotallien vuokrat siltä ajalta, jolta kaupantekotilaisuuksissa esitetyssä aineistossa (rakennussunnitelmat, talousarvio ja rakennustapaselitys) oli vakuutettu saatavan vuokria.

Tehtäväpiirien mukaisesta riskinjaosta rakennusurakassa ks. *Sandvik* 1966 s. 203 ss., 239 ss., 264 ss., ja 296 ss.

Tehtäväpiireihin perustuvat riskinjakomallit ovat lähellä sopimusrikkomukseen perustuvia ns. *rikkomusmalleja* siinä, että molempiin sisältyy ajatus velvollisuuden syrjäyttämisestä ratkaisun perusteena. Vaikka norminvastaisuus ei ole tehtäväpiirimalleissa ainakaan niin selvästi mukana kuin rikkomusmalleissa, ei näiden mallityyppien välillä ehkä voida tehdä laadullista eroa. Ne täydentävät toisiaan siten, että niiden soveltamisalueet muodostavat yhdessä taiseesti jatkuvan skaalan, jossa niiden välillä ei ole selkeää rajalinjaa.

Rakennusurakan rikkomusmalleissakaan norminvastaisuus ei sisällä *tuottamuselementtiä*, tai sillä ei ainakaan ole kovin keskeistä merkitystä. Onhan sopimusrikkomusten keskeiset seuraamukset irrotettu tuottamuskriteeristä niin urakoitsijan (takuujärjestelmä, viivästyssakko) kuin rakennuttajankin (viivästyskorko, suoritusajan pidennys, lisävastike) puolella. Myötävaikutushäiriöiden seuraamuksiin kuuluvassa lisävastikkeessa tosin voivat korostua joko objektiivisen vastasuoritusseuraamuksen tai tuottamusperusteisen vahingonkorvauksen piirteet (ks. esim. *Sandvik* 1966 s. 296 ss.).

Tuottamus voidaan *Sandvikin* (m.t.s. 106; vrt. s. 90 ss., 99 ss. ja 158 ss.) mukaan ottaa riskinjaossa huomioon »suoraan» eli antamalla sille merkitystä muidenkin seuraamusten kuin vahingonkorvauksen kannalta. Myös *Taxell* (1972 s. 346 s.) näyttää pitävän vahingonkorvausoikeudellisten perusteiden kuten tuottamuksen ja »norminvastaisuuden» erotelua muiden riskinjakotekijöiden joukosta suhteellisenä. Hänen mukaansa vahingonkorvaus nimittäin on kuten muutkin sopimusoikeudelliset seuraamukset nimenomaan riskikysymys. Vrt. myös *Jørgensen* TfR 1964 s. 454 ja 470 ss. *Jørgensen* ei pidä riski- ja (korvaus)vastuusääntöjä »luonteeltaan» erilaisina, vaikka ei identtisinäkään. Hän osoittaa myös, miten tuottamus- ja mahdottomuuskriteerit voidaan useissa tapauksissa korvata toisillaan, vaikka edellinen kuuluu (subjektiivisten) vastuuperusteiden, jälkimmäinen taas (objektiivisten) riskinjakoperusteiden puolelle.

Rikkomus- ja riskinjakomallit rinnastetaan seuraavassa toisiinsa, jolloin yhteisnimitys *riskinjakomallit* siis tarkoittaa molempia ryhmiä. Tätä terminologiaa voidaan perustella edellä todetuilla sanottujen mallikategorioiden välisillä yhtymäkohdilla. Sopimusrikkomuksen tapahtumista-

han voidaan myös pitää tärkeänä riskinjakoperusteena, ja esim. *Sandvik* (1966 s. 99 s. ja 102) suorastaan samastaa (velallisen) riskin (seuraamusten soveltamismahdollisuutena) ja sopimusrikkomuksen. Tosin hän toisaalla myös erottaa toisistaan sopimusrikkomus- ja riskinäkökulmat (s. 106 ss. ja 110 s.; vrt. myös s. 158 ss. riskin ja vastuun välisestä erotte-
lusta).

Paitsi lupien hankkimista koskevien velvollisuuksien myös *suunnitteluvastuun* jakautumisella voi olla tehtäväpiirien kannalta merkitystä lupahäiriöiden riskinjaossa. Suunnitteluvastuun pääkysymykset ovat tosin suurimmaksi osaksi muualla kuten suoritusvirheen määrittelyssä. Sopimuksenmukaisen suorituksen aikaansaamiseksihan pääsääntöisesti riittää, että urakoitsija noudattaa rakennuttajan taholta esitettyjä suunnitelmia, joten riski niiden toimivuudesta on rakennuttajalla. Minimitasona, jota urakoitsija ei kuitenkaan saa alittaa, ovat virallismääräyksissä asetetut vaatimukset, joita viranomaiset valvovat mm. lupamenettelyin. Urakoitsija vastaa YSE 1983 7 § c-kohdan mukaan lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta urakkaa toteuttaessaan.

Jos urakan toteuttamista on ristiriidassa julkismääräysten kanssa, työtä ei saa jatkaa, ennen kuin suoritustapa on muutettu määräyksiä vastaavaksi. Jos ristiriita on jo suunnitelmien tasolla, muutosvelvollisuus koskee niitäkin. Ristiriidat ilmenevät useimmiten jo rakentamislupia haettaessa, jolloin suunnitelmat tarkastetaan. Muutoksesta aiheutuu usein lisätyötä ja -kustannuksia, jotka urakoitsija joutuu ensi kädessä kantamaan. Onhan hän em. ehdon (YSE 1983 7 § c) nojalla velvollinen noudattamaan virallismääräyksiä, ja YSE 1983 6 §:ssä (ks. myös 80 §) määrätään hänen velvollisuudestaan toteuttaa rakennuttajan vaatimat muutokset. Näiden ehtojen perusteella urakoitsija ei kuitenkaan joudu lopullisesti kantamaan riskinään sanottuja lisärasituksia. YSE 1983 40,3 §:n mukaan nimittäin rakennuttajan on huolehdittava siitä, että hänen vastuullaan olevat suunnitelmat täyttävät virallismääräyksissä asetetut vaatimukset.

Ehto ilmentää suunnitteluvastuun merkitystä lupahäiriöiden kannalta. Tähän vastuuseen kuuluu kustannusriski tarvittavista muutoksista. Ja jos lupaa ei voida saada suunnitelmia muuttamallakaan, voitaneen häiriöriskin tällöinkin olettaa kuuluvan suunnitteluvastuussa olevalle osapuolelle, jolloin siis esimerkiksi yleisiä sopimusehtoja sovellettaessa on lähtökohtana tämän osapuolen »vastuuseen» perustuva seuraamusmalli. Kysymykseen tulee lähinnä vastapuolen purkuoikeus, kun luontoissuoritus ei tule kysymykseen.

Ks. esim. YSE 1983 69 §, jossa määrätään urakoitsijan purkuoikeudesta. — Mikäli suunnitteluvastuuta on urakoitsijalla (ks. siitä YSE 1983

7 § a), hänen asemansa määräytyy soveltuvien osin vastaavien rakennuttajaa koskevien periaatteiden mukaan (ks. rakennuttajan purkuoikeudesta YSE 1983 62 ja 63 §).

Ks. suunnitteluvastuusta osapuolten välisen tehtävienjaon kannalta erityisesti *Sandvik* 1966 s. 203 ss. ja 212 ss.

Välitystuomio 27. 7. 1954 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, DI K. Rautkari ja LaL V. H. Lahonen): Alkuperäinen sopimuspiirustus ei saanut rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymistä, ja se jouduttiin korvaamaan uudella. Viimeksimainitussa edellytetty työtapo oli kalliimpi kuin alkuperäinen ja työselityksenkin mukainen menetelmä. Rakennuttaja vetosi yleisten sopimusehtojen määräykseen, jonka mukaan urakoitsijan tuli tarkastaa piirustukset ja joka tapauksessa noudattaa rakennustöiden virallismääräyksiä. Tämän vuoksi rakennuttaja vaati urakoitsijalta korvausta teettämistään lisätöistä ja viivästyksestä. Urakoitsijan mielestä lisätyöt johtuivat arkkitehdin virheestä, josta hän ei ollut vastuussa. Rakennuttajan lisätyövaatimus hylättiin, eikä koko viivästyksen sattu johtuvan urakoitsijan vastattavasta syystä.

Vrt. myös välitystuomio 19. 5. 1964 (LaT Reino Erma, VT Kaarlo Kyröhonka ja DI Alpo Lippa): Rakennuttajan katsottiin vastaavan rakennussuunnitelmien toteuttamiskelpoisuudesta, vaikka pohjatutkimuksen tuloksia ei ollut otettu tarjouspyyntö- eikä sopimusasiakirjoihin. Kun rakennuspohja oli avattu, huomattiin, ettei perustamistapaa voitu luottavasti määrätä ilman lisätutkimuksia, mistä sekä rakennuttaja että viranomaiset olivat yhtä mieltä. Suunnitelmien puutteellisuudesta, uuden pohjatutkimuksen tekemisestä, uusien suunnitelmien laatimisesta ja viranomaisten vahvistuksen hankkimisesta niille aiheutui lisäkustannuksia urakkasuorituksen ollessa jo käynnissä. Urakoitsijalla oli oikeus korvaukseen näistä kustannuksista.

Vaikka suunnitteluvastuu olisikin rakennuttajalla, ei edellä todettuja periaatteita voida aina soveltaa urakoitsijan vapauttamiseksi lupahäiriöistä johtuvasta riskistä. Suunnitteluvastuu ei ensinnäkään kata muita kuin suunnitelmissa määrätyistä ratkaisuista johtuvat riskit. Jos taas on kysymys läheisesti työsuoritukseen liittyvistä luvista, joista urakoitsijan on itse huolehdittava (YSE 1983 40,1 § i.f.), lupien saamiseksi tarvittavat lisäkustannukset jäävät lopullisesti hänen kannettavikseen ja myös muut tällaisiin lupiin liittyvät häiriöt kuuluvat hänen riskiinsä. Tyypillisiä lisäkustannuksia, joista urakoitsijan on näin vastattava, ovat esimerkiksi ne, joka johtuvat työsuojelujärjestelyjen täydentämisestä viralliswaatimuksia vastaaviksi. Niin ikään vuorotyölupien saamatta jääminen lienee, ellei muuta ilmene, yleensä luettava urakoitsijapuolen riskiin.

Vastuu, joka lähtökohdan mukaan on rakennuttajan, voi myös lupahäiriötapauksissa siirtyä urakoitsijalle samojen perusteiden mukaan, joilla on merkitystä yleensäkin myötävaikutushäiriöissä. Tällöin on kysymys varsinkin lo-

jaliteettivelvollisuuden rikkomisesta urakoitsijan puolella. YSE 1983 9 §:n mukaan urakoitsijan on ilmoitettava rakennuttajalle, jos hän havaitsee esimerkiksi tämän antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, joiden vuoksi sopimuksen mukainen urakkasuoritus voi vaarantua. Jos urakoitsija laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, vaikka hänen olisi kohtuuden mukaan tullut havaita virheet, vastuu niistä siirtyy hänelle, jos rakennuttaja pystyy näyttämään toteen vastuun siirtymisen edellytykset.

Lojaliteettivelvollisuutensa mukaisesti urakoitsijan on pyrittävä minimoimaan suorituksensa yhteydessä syntyviä vahinkoja (ks. myös YSE 1983 28 ja 38 §). Urakoitsijan on myös kannettava normaali suoritusriski ja sen vuoksi yleensä varauduttava tietyntylaisiin vaikeuksiin. Tähän tarvittavat suoja- ym. järjestelyt kuuluvat urakkasuoritukseen, joten urakoitsijan on ne itse kustannettava. Mutta vastuu ei tietenkään ole urakoitsijan, jos häiriö on väistämätön seuraus suunnitelmissa määrätystä suoritustavasta (näin myös ICE 1973 26 (2) (a)). Urakoitsija ei myöskään liene velvollinen ryhtymään poikkeuksellisiin järjestelyihin vähentääkseen rakennuttajan valitsemien menetelmien riskejä (*Sandvik* 1966 s. 205 ss.). Jos taas urakoitsijalla on ollut valintamahdollisuus yhdenvertaisten menetelmien välillä ja hän on päätenyt riskialttiimpaan vaihtoehtoon, tämä riski jääkin pääsääntöisesti hänen kannettavakseen (*Sandvik*, ib.).

Välitystuomio 21. 3. 1968 (prof. Matti Ylöstalo, prof. Pertti Muukkonen ja LaT Reino Erma): Rakennuttajan asiana oli hankkia viranomaisluvut, joiden saamiseksi asemakaavaa oli muutettava, ja lupiin perustuvat vahvistetut piirustukset. Työt aloitettiin poikkeuslupan ja osittaisen rakennuslupan varassa. Lupien ja piirustusten saaminen oli viivästynyt enemmän kuin urakoitsija oli sopimuksen aikamääräykseen ja annettuihin tietoihin nähden kohtuuden mukaan voinut odottaa. Kun tästä oli aiheutunut häitää ja viivytystä rakennustyössä, mistä urakoitsija oli asianmukaisesti huomauttanut työmaakokouksissa, hänelle myönnettiin oikeus suoritusajan pidennykseen ja lisäkorvaukseen. Tällöin kuitenkin otettiin huomioon, että urakoitsijan olisi tullut sopeuttaa työsuorituksensa lupien viipymiseen, koska hän jo sopimusta tehtäessä oli ollut selvillä viivästyksen aiheena olevista seikoista. Korvauksen määrä vahvistettiin OK 17: 6:n nojalla kohtuusharkinnan mukaisesti. Siltä ajalta, jolta urakoitsijalle ei myönnetty suoritusajan pidennystä, rakennuttajalle tuomittiin kohtuullinen viivästyssakko ottaen huomioon, että rakennus oli esteistä huolimatta valmistunut pääosin sopimuksen mukaisessa määräajassa. Ks. tapauksen johdosta myös *Halila* 1981 s. 227.

Kuten *Sandvik* toteaa (ib.), suunnitelmien laatimisen ja niistä vastaimisen välillä ei ole loogista yhteyttä, vaan esimerkiksi urakoitsija voi sioutua vastuuseen rakennuttajan laadituttamista suunnitelmista. *Sandvik* on kuitenkin taipuvainen tulkitsemaan suppeasti tällaisia »takuisitoumuksia», jotka eivät vastaa tehtäväpiirien mukaista riskinjakoa. Tähän kantaan on aihetta yhtyä.

B. Rakennuspaikan luovuttaminen ja alustavat työt

Rakennuttajan velvollisuus luovuttaa rakennuspaikka urakoitsijan käytettäväksi sijoittuu samaan tapaan kuin velvollisuus hankkia viranomaisluvut sopimus-suhteen alkuvaiheeseen ja edeltää joka tapauksessa urakoitsijan suoritusvelvollisuutta. Rakennuspaikan luovutukseen liittyvät häiriöt voidaan siis mm. suhteessaan alku- ja jälkipäätösiin häiriöihin rinnastaa lupahäiriöihin, joiden ratkaisumallit tulevat vastaavasti kysymykseen. Kun työsuorituksen aloittaminen ei juuri käy päinsä ennen kuin rakennuspaikka on kunnossa, suoritusvelvollisuuden raukeamiseen perustuvien mallien kynnyksien lienee matalampi kuin lupahäiriötapauksissa. Lähtökohta osapuolten väliselle riskinjaolle saadaan yleensä jo sopimusvelvoitteiden jakautumisesta heidän välillään, koska rakennuspaikan luovuttaminen kuuluu yleensä jopa itsestäänselvästi paitsi rakennuttajan toimintapiiriin myös hänen sopimusvelvoitteisiinsa.

YSE 1983 -ehtoihin ei rakennuspaikan luovutuksesta tosin ole otettu nimenomaista ehtoa. Sitä vastoin niissä luetellaan (2 §) erilaisia urakoitsijalle kuuluvia *sivuvelvollisuuksia*, jotka koskevat suoritusvalmiuden aikaansaamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavia työmaajärjestelyjä. Sivu- ja aliurakkasuhteissa nämäkin velvoitteet kuuluvat pääosin tilaajalle (RT 80188 40,7 § verr. 2 §:ään).

SAB 72 3: 17:n mukaan urakoitsijalla on oikeus tilaajan kanssa yhteisymmärryksessä korvauksetta määrätä rakennusalueesta siten kuin urakan suorittamiseksi on tarpeellista. Rakennuspaikan hallinnan luovutuksesta on nimenomaiset määräykset myös JCT 1977 21:ssä ja ICE 1973 42:ssa. Ks. myös *Keating* 1978 s. 448 ja *Hudson* 1970 s. 316 ss. Rakennuspaikkaan liittyvistä velvoitteista ks. lisäksi *Sandvik* 1966 s. 252 ss.

Viimeksi mainituissa lähteissä tarkastellaan mm. kysymyksiä, missä vaiheessa ja kuinka »paljon» rakennuspaikan hallintaa on urakoitsijalle luovutettava. Nämä ongelmat näyttävät olevan tšekäläisen urakkakäytännön kannalta lähinnä teoreettisia, jäljempänä mainittavaa urakoitsijan »vapautumisaikaa» ehkä lukuunottamatta. Rakennuttajan on luonnollisesti annettava urakoitsijalle kunkin työvaiheen ajaksi sen suorittamista varten riittävä hallinta. Tämän edellytyksenä on, että rakennuttajalla on alueeseen joko omistusoikeus tai sellainen hallintaoikeus, johon sisältyy tarvittava disponointivalta. Alueeseen ei myöskään saa kohdistua sellaisia kolmansien oikeuksia, joista aiheutuu työsuoritukselle haittaa.

Urakoitsijan hallinta on suojattua staattisesti eli suhteessa yleiseen siviilistahoon, muttei dynaamisesti eli suhteessa esim. ns. oikeaan omistajaan, kun se ei ole omistajanhallintaa, johon voisi liittyä saantosuoja (vrt. L lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta (86/1930) 20

ja 21 §). Ks. mainituista käsitteistä esim. *Zitting — Rautiala*, Esineoi-
keuden oppikirja (Vammala 1976) s. 2 s. ja 226 s.

Välitystuomiossa 27. 7. 1954 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, DI K. Rautkari ja LaL V. H. Lahonen) otettiin riskinjaon perusteena huomioon, että rakennuttajalla oli ollut toisen urakoitsijan kanssa sopimus, joka oli purettu, mutta jonka vuoksi töiden aloittaminen oli viivästynyt, kun työmaan siirto uudelle urakoitsijalle ei ollut onnistunut riittävän joutuisasti. Koko viivästystä ei pidetty urakoitsijan vastattavana, ja rakennuttajan vaatimaa sopimussakkoa alennettiin tämän mukaisesti.

Rakennuspaikan luovutukseen liittyvien velvollisuuksien erääntymisaika on urakkasopimuksen perusteella usein tarkemmin määriteltävissä kuin muiden myötävaikutusvelvollisuuksien, kun ensiksi mainittu tehtävä on läheisesti yhteydessä urakkasuorituksen aloittamiseen, josta taas tulee tärkeimpien sopimusmallien mukaan nimenomaisesti sopia. Esimerkiksi YSE 1983:een liittyvän urakkasopimusmallin mukaan (RT 80183, 1983; 5 §) määritellään urakkasuoritukselle valmistumisajan lisäksi aloitusaika, vieläpä erottamalla toisistaan aika, jolloin suorituksen saa aloittaa (urakoitsijan ns. vapautumisaika; ks. *Rodhe* 1956 § 18 viitt. 1—13) ja se hetki, jolloin suoritus viimeistään on aloitettava (erääntymisaika).

Rodhen (1956 § 18 viitt. 1—13) terminologian mukaisesti voitaneen urakoitsijan vapautumisaikaa nimittää rakennuttajan kyseisen myötävaikutusvelvollisuuden erääntymisajaksi.

Myös YSE 1983 19 §:stä saadaan johtoa urakkasuorituksen aloittamisen ajankohdasta. Jos sopimuksessa ei ole nimenomaisia määräyksiä töiden aloittamisesta ja loppuunsaattamisesta, ne on aloitettava kahdessa viikossa sopimuksen allekirjoittamisesta ja saatettava loppuun sellaisessa ajassa, kuin se kohtuuden mukaan on mahdollista. Sivu- ja aliurakan erikoisehtojen mukaan (RT 80188 1983; 19 §) taas »yleisenä periaatteena on pidettävä, että urakkasuoritus on aloitettava sopimuksen tekemisen jälkeen viipymättä». Jos kuitenkin erikoistöitä ei voi suorittaa, ennen kuin rakennustekniset työt ovat riittävästi edistyneet, on sovellettava viimeksimainittuun määräykseen sisältyviä erikoissääntöjä, joihin palataan jäljempänä.

Vaikka töiden aloittamiselle ja urakoitsijan »vapautumiselle» ei olisikaan nimenomaan sovittu tiettyä ajankohtaa, rakennuttaja ei saa viivyttellä kyseisen myötävaikutusvelvollisuuden täyttämisessä. Jos sopimuksessa esimerkiksi on määräys urakkasuorituksen »eräpäivästä» — ymmärrettynä ajankohdaksi, jolloin suoritus on viimeistään aloitettava — samaa ajankohtaa voidaan pitää myös urakoitsijan »vapautumisaikana», jolloin hänellä on oikeus aloittaa työ. Jos muuta johtoa ei saada, voidaan periaatteena pitää, ettei rakennuttajalla ole oikeutta vaatia urakoitsijaa olemaan valmiustilassa epämääräistä ai-

kaa, vaan urakoitsija saa olettaa, että työt aloitetaan normaalissa ajassa (*Sandvik* 1966 s. 256 ss.).

Urakoitsijan sidonnaisuusajan pitenemiseen ja kapasiteetin pitämiseen valmiustilassa liittyy rakennusurakassa suuria tappioriskejä. Niiden vuoksi on tarvittaessa voitava turvautua jopa purkuseuraamukseen. Purkukynnystä voitaneen lisäksi juuri rakennustyön edellytyksiin liittyvien myötävaikutushäiriöiden yhteydessä jonkin verran laskea tavanomaisesta suhteellisen korkeasta tasosta, kun työsuoritus ei ole vielä alkanut eikä pääomia peruuttamattomasti sitoutunut suoritukseen.

Siitä, miten kauan urakoitsija voidaan katsoa velvolliseksi odottamaan rakennuspaikan luovutusta, ks. erityisesti *Sandvik* 1966 s. 256 ss. Sandvikin mukaan kysymys on ratkaistava lähinnä urakka-aikataulun pohjalta. Myös sopimuksessa määrätystä valmistumisajasta voidaan päätellä jotain aloittamisen suhteen.

Rakennuspaikan luovutukseen liittyvät häiriöt eivät oikeuskäytännöstä päätellen ole urakkasuhteissa kovin suuri ongelma. Tavallista ei ainakaan ole, ettei rakennuttaja pystyisi määräaikana luovuttamaan urakoitsijalle riittävää hallintaa rakennuspaikkaan. Näitä tilanteita useammin rakennuttaja voi sitä vastaan tulla katumapäälle sopimuksen edullisuuden suhteen jo ennen töiden aloittamista, jolloin hän voi yrittää estää urakoitsijan pääsyn rakennusalueelle. Näitä tilanteita arvioidaan ns. *vetäytymisoikeutta* koskevien periaatteiden mukaan. Tavallisimmat rakennuspaikan hallintaa koskevat häiriöt syntynevät kuitenkin siten, että töiden valmistumisvaiheessa rakennuttaja ottaa rakennuskohteen osia ennenaikaisesti käyttöön aiheuttaen haittaa työsuoritukselle.

Viimeksimainittuja ongelmia on käsitelty edellä urakkasuorituksen vastaanottoon liittyvien muiden häiriöiden yhteydessä (5 § C).

Itse rakennuspaikan luovutusta häiriöalttiimpia näyttävät myös olevan rakennuttajan mahdolliset tehtävät urakkasuoritusten muiden fyysisten (*rakennusteknisten*) edellytysten järjestämisessä. Ns. »alustavia» töitä onkin usein jätetty rakennuttajan teetettäväksi, kun esim. louhintatyöt eivät aina kuulu rakennusteknisen (pää)urakoitsijan toimialaan. Toisinaan jäävät siten muutkin perustustyöt pääurakoitsijan vastuupiiriin ulkopuolelle.

Välitystuomio 6. 6. 1957 (LaT Matti Ylöstalo, rkm. Antti Rantanen ja rkm. Niilo Vallenius): Urakoitsijalle tuomittiin lisätyökorvausta mm. sen vuoksi, että piirustuksia oli ollut muutettava viranomaisten vaatimuksesta ja sen vuoksi, ettei perustusten kuivaaminen ollut ollut mahdollista rakennuttajan tekemän ja urakkaan kuulumattoman kokoojakaivon avulla.

Välitystuomio 21. 2. 1959 (prof. Ilmari Melander, DI Yrjö Karjalainen, LaT Matti Ylöstalo, DI Alpo Lippa ja LaT Tauno Suontausta): Urakoitsijan tarjous oli ilmeisesti perustunut siihen, että rakennuttaja suorittaisi pääosan louhintatöistä. Urakkahinnassa ei siten ollut voitu ottaa huomioon laajoja lisälouhintatöitä, jotka johtuivat siitä, että rakennuttaja ei ollut suorittanut kaikkea hänen asianaan ollutta louhintaa. Urakoitsijalle tuomittiin sen vuoksi lisäkorvausta. Samaa seuraamusta sovellettiin myös välitystuomiossa 25. 4. 1960 (OikN Helge Johansson, prof. Ilmari Caselius, DI Kaarlo Rautkari, VT Heikki Borenius ja DI Alpo Lippa). Tässä tapauksessa rakennustyöt oli aloitettava heti, kun se oli mahdollista louhintatöiden puolesta. Rakennustyöt oli kuitenkin päästy aloittamaan vasta rakennuttajan vastuulla olleiden louhintatöiden valmistuttua viisi viikkoa myöhässä rakennuttajan ilmoittamasta ja osapuolten edellyttämästä aikataulusta.

Välitystuomio 15. 6. 1972 (ainoana välimiehenä oikeuspormestari Niilo Luukanen): Louhintatöitä koskevissa tarjouspyyntöasiakirjoissa oli ollut vaatimus, että nämä työt on suoritettava rakennuspiirustuksissa edellytettyyn tasoon. Pääurakkasopimuksen liitteenä olevan urakkaohjelman mukaan louhintatyö oli suoritettu. Rakennusurakoitsijalla oli siten ollut oikeus luottaa louhintatöiden vastaanottotarkastuksessa siihen, ettei näitä töitä, jotka normaalisti kuuluivat erikoisliikkeiden toimialaan, jäänyt urakkaan kuuluviksi, varsinkin kun sanotussa vastaanottotilaisuudessa irrallinen louhe oli peittänyt sen alueen, jolla kallioperän korkeudet olivat ylittäneet sopimuksessa edellytetyt arvot. Rakennuttaja vetosi siihen, että RSE 1957 77 §:n mukaan rakennusselityksellä oli etusija tarjousasiakirjoihin nähden ja että urakoitsija oli ottanut louhintatyöt vastaan ehdoin, että rakennustarkastaja hyväksyisi ne. Kun rakennuttaja ei ollut antanut tietoja kallion korkeudesta rakennuspaikan ulkopuolella, urakoitsija oli hänen mielestään ollut velvollinen selvittämään tämän seikan. Urakoitsijalle tuomittiin kuitenkin lisäkorvausta ehtojen 35 §:n nojalla siitä, että hän oli rakennuttajan vaatimuksesta joutunut suorittamaan jäljellä olleet louhintatyöt.

Viimeksimainitun tapauksen johdosta vrt. *Erma* 1966 s. 72 ss. *Erma* käsittelee tässä maapohjaolosuhteita ja on epäselvissä tapauksissa taipuvainen säilyttämään riskin maapohjan laadusta urakoitsijalle. Pohjaolosuhteita ei kuitenkaan voida tiedonantoriskin kohteina täysin rinnastaa viimeksimainitun tapauksen olosuhteisiin, jotka koskivat louhintatöiden laajuutta. Tiedon saaminen tällaisista seikoista on keskimäärin helpompaa kuin pohjaolosuhteista. *Halila* (1981 s. 204 ss.) on maapohjatietojen riskinjaosta vähemmän kategorisella kannalla kuin *Erma*. Ks. myös YSE 1983 41,3 §; vrt. RSE 1972 3.3.1.2 ja *Erma* 1974 s. 245 ss. sekä *Sandvik* 1966 s. 221 ss., 299 ss. ja 308 ss.

YSE 1983:ssa ei rakennuttajan velvollisuutena olevista alustavista töistä ole nimenomaista määräystä. Jos työmaalla teetetään rakennussuorituksen ohella muitakin töitä, rakennuttajan tulee myötävaikutusvelvollisuutta koskevan 40

§:n mukaan (5 kohta) huolehtia siitä, että näistä töistä ei aiheudu urakoitsijan suoritukselle tarpeetonta häiriötä. Ehdossa ei kuitenkaan pidetä silmällä alustavia töitä. Mutta seuraamuspuolella on määräys, joka soveltuu myös alustaviin töihin, jos ne teetetään (rakennuttajaan sopimussuhteessa olevalla) sivu-urakoitsijalla. YSE 1983 22 §:n mukaan nimittäin urakoitsija ei vastaa viivästyksestä, mikäli sen syynä on jonkun toisen rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan suoritusvelvollisen viivästyminen eikä urakoitsija ole sitoutunut vastaamaan tämän töistä edes määräaikojen noudattamisen suhteen.

Vapautuakseen viivästysvastausta urakoitsijan on kuitenkin viipymättä huomautettava asiasta rakennuttajalle ja täytettävä mahdollisuuksiensa mukaan omat velvollisuutensa (22,2 §).

Sivu- ja aliurakkasuhteissa alustavien töiden merkitys on tavallisesti vielä suurempi kuin pääurakassa, kun erikoistyöt joudutaan yleensä liittämään toisen urakoitsijan valmistamaan »pohjaan». Sivu- ja aliurakan yleisissä sopimusehdoissa RT 80188 onkin erityismääräys tilaajan kyseisestä myötävaikutusvelvollisuudesta (40,6 §). Jos urakkasuoritusta varten varsinaisen rakennustyön on oltava riittävän valmis, tilaajan on ehdon mukaan huolehdittava siitä, että viimeksimainitut työt edistyvät niitä koskevien urakkasopimusten mukaisesti ja noudattaen niiden suhteen edellytettyä rakennusjärjestystä ja aikataulua.

Urakoitsijan taas on RT 80188 19 §:n mukaan aloitettava työ heti, kun se on rakennusteknisten töiden puolesta mahdollista, ja tehtävä suorituksensa rinnan viimeksimainittujen töiden ja muiden erikoissuoritusten kanssa niitä viivyttämättä. Loppuun erikoistyöt on saatettava viimeistään silloin, kun rakennusteknisetkin työt valmistuvat. Eri työvaiheita ja vastaanottomenettelyä varten urakoitsijalle on kuitenkin varattava kohdullinen aika joko ennakolta laaditun työaikataulun mukaisesti tai muuten erikseen sovitulla tavalla.

Vrt. YSE 1983 18,2 §. Sen mukaan urakoitsijan tulee yhteistoiminnassa rakennuttajan kanssa järjestää työnsä häiritsemättä tarpeettomasti rakennuttajan omia töitä tai hänen toisten urakoitsijoidensa töitä. Näistä muista töistä on erikseen urakoitsijan kanssa sovittava, ellei niistä ole ilmoitettu tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Välitystuomio 26. 2. 1958 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, VT Kaarlo Kyröhonka ja LaT Osvi Lahtinen): Pää- ja aliurakoitsijan välisessä maalausurakkasopimuksessa oli asetettu sopimuksenmukaisen valmistumisaajan edellytykseksi, etteivät rakennustyöt olleet maalausurakan suorittamisen esteenä. Rakennusaikaa oli pääurakoitsijan pyynnöstä pidennetty kahteen otteeseen, eivätkä maalaustyöt olleet voineet alkaa uudestaan täysitehoisesti vielä silloinkaan, kun alkuperäistä rakennusaikaa oli ollut jäljellä noin kaksi viikkoa. Viivästyksen ei katsottu olevan maalausurakoitsijan syytä, kun maalaustöiden aloittaminen oli huomattavasti

tavasti viivästynyt rakennustöiden hitaan edistymisen vuoksi. Lisäperusteena pidettiin sitä, ettei ollut näytetty, että pääurakoitsija olisi joutunut suorittamaan rakennuttajalle sopimussakkoa. Pääurakoitsijan viivästys-sakkovaatimus hylättiin.

Alustavista töistä ks. myös NS 3401 12.2: Suorituksen, johon erikoistyö liitetään, on oltava sellainen, että erikoistyö voidaan suorittaa lisäkustannuksitta. Virheistä, jotka erikoisurakoitsijan kohtuuden mukaan tulisi havaita, hänen on viipymättä ilmoitettava rakennuttajalle, ellei tämän pitäisi itsekkin olla selvillä kyseisistä virheistä. Ks. *Sandvik* 1977 s. 134 s.

7 §. HÄIRIÖT ASIAKIRJOJEN JA OHJEIDEN ANTAMISESSA URAKOITSIJALLE

A. Rakennussuunnittelusta

1. Suunnittelun vaiheista

Sopimussuhdetta edeltävillä vaiheilla on rakennusurakassa muihin sopimustyypeihin verrattuna poikkeuksellisen suuri merkitys osapuolten veloitteiden ja koko sopimussuhteen sisällölle. Kysymyksessä ei nimittäin ole standardityyppinen ja sopimussuhteesta toiseen edes pääpiirteittäin samanlaisena toistuva, vaan yleensä sopimuskohtaisesti ja yksilöllisesti suunniteltu suoritus. Suorituksen sisältö ei hankintapäätöksen syntyessä välttämättä ole yksityiskohtaisesti tiedossa, eikä sopimuksentekohetkelläkään suoritusta yleensä vielä ole olemassa.

Vaihetta, jossa päätös rakennuskohteen toteuttamisesta tehdään, sanotaan usein *hankesuunnitteluvaiheeksi*. Silloin on mahdollisesti tietoa vain siitä, että rakennustilaa tarvitaan, kun taas toteutustapa voi päälinjoiltaankin olla selkiintymätön. Päätöksenteon perusteet voidaan hankesuunnittelussa koota erilliseksi *perustamissuunnitelmaksi*, jossa selvitetään mm. hankkeen tarpeellisuus, mitoitusperusteet ja kustannukset. Perustamissuunnitelma on pakollinen mm. valtion suurissa talonrakennushankkeissa (HankeA 3 §).

Rakennushankkeen toteutuksen päälinjat kuten rakennuksen kapasiteetin mitoitus vahvistetaan *esisuunnitteluvaiheessa* mm. rakennuksen käyttötarkoitusten ja kehitysvaatimusten perusteella. Esisuunnittelussa laaditaan yksityiskohtaisempien suunnitelmien perusteeksi *suunnitteluohje*, jossa otetaan alustavasti kantaa mm. rakennuksen tilankäyttöön, rakenteisiin ja laatuun sekä rakentamisen aikatauluun ja kustannuksiin.

Mainituista rakennushankkeen vaiheista ks. *Näslund* I 1962 s. 45 ss., *Erma* 1966 s. 4 ss., *Käsikirja* 1970 s. 105 ss. ja 118 ss. ja *Kuittinen* 1978

A s. 8 ss. ja liite 2. RT-kortissa RT 106.10 (Talonrakennushankkeen ohjaus) rakennushanke jaetaan hanke-, esi- ja rakennussuunnitteluun, rakentamisen valmisteluun ja rakentamiseen. Ks. myös *Liuksiala* 1986 s. 11 ss.

Suunnitteluohjeeseen perustuu varsinainen rakennussuunnittelu, jossa edetään yhä yksityiskohtaisempiin suunnitelmiin ns. ehdotus-, luonnos-, pää- ja työpiirustusvaiheiden kautta (*Kuittinen* 1978 A s. 18). Viranomaisvalvonnan kannalta pääpiirustusvaiheella on erityistä merkitystä, sillä rakennuslupa myönnetään pääpiirustusten perusteella (ks. RakA 51,1 § 3 (791/1973) ja 4 kohta). Pääpiirustuksiin kuuluvat asema-, pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Pääsuunnitelmat ovat osana myös suunnitelmien sisällön mukaisessa jaotellussa pää-, rakenne- ja erikoissuunnitelmiin. Kuhunkin ryhmään kuuluvat piirustusten lisäksi ohjeet (*selitykset*), joissa ilmaistaan kirjallisesti, miten piirustuksissa kuvattu suoritus toteutetaan. Esimerkiksi pääsuunnitelmaan kuuluvat siten rakennuspiirustuksiksi ja rakennusohjeeksi (-selitykseksi) nimitetyt osat.

Rakennussuunnitelmiin kuuluu lisäksi tilaluettelo (huoneselitys), jossa selvitetään rakennuksen huoneet ja muut tilat ja annetaan niihin liittyviä tietoja lähinnä pinnoista ja kiinteästä sisustuksesta. *Rakennusohjelmassa* esitetään hankkeen aikataulu. *Taloussuunnitelmaan* kuuluvat kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma. Se laaditaan, kun pääpiirustukset ja lopullinen rakennusohje ovat valmistuneet, ja tarkistetaan urakkasopimuksen tekemisen jälkeen.

Lisäksi laaditaan varojen käyttöä ja nostoa koskevat suunnitelmat urakan maksuliikennettä varten ja usein myös tulo- ja menoarvio rakennusta varten ensimmäiselle tilivuodelle.

Edellä esitetystä jäsentelystä ks. *Käsikirja* 1970 s. 91 ss., 112 ss. ja 118 ss. Vrt. *Näslund I* 1962 s. 50 ss., *Erma* 1966 3 ja 7 §, RT 106.10, *Kuittinen* 1978 A s. 16 ss. ja *Handboken* 1981 B jakso 05.021 (s. 65 ss.; kirj. Göran Eliasson). Ks. vielä *Km 1971: B 131* s. 65 ss. (yleistä), 133 ss. ja 141 ss. (julkinen rakentaminen), 166 ss. (talonrakennuskohteet) ja 197 ss. (maa- ja vesirakennuskohteet).

Suunnittelu- ja valmisteluvaiheissa sidotaan valtaosa rakennushankkeen kustannuksista (*Kara* 1973 s. 1 s.) sekä ratkaistaan tulevan urakkasuhteen päälinjat ja monia muita kysymyksiä, joilla on merkitystä myös rakennuttajan tiedonanto- ja myötävaikutusvelvollisuuden kannalta. Urakoitsijoille annettavat tiedot määräytyvät pääosin suunnittelun tulosten perusteella. Kuta tarkemmat tiedot voidaan antaa, sitä enemmän voidaan yleensä säästää urakoitsijoiden tarjouskustannuksissa. Tarjoukset ovat tällöin myös keskenään vertailukelpoisemmat ja rakennuttajallekin edullisemmat, kun riskivaroja on voitu karsia.

Tiedonantohäiriöihin liittyvistä kysymyksenasetteluista rakennusurakassa ks. varsinkin *Halila* 1981 s. 25 ss. ja 56 ss. Suunnittelun vaikutuksesta tarjouspyyntövaiheeseen ks. mm. *Näslund* I 1962 s. 56 s.; vrt. myös s. 77 ss.

Valtion rakennustoissa tekniset asiakirjat on laadittava tarjouspyyntömenettelyä varten »niin yksityiskohtaisiksi ja selviksi, että urakoitsijan suorituksen laajuus, laatu ja muut kustannuksiin vaikuttavat seikat voidaan niiden perusteella riittävän tarkasti määrittää» (LiikMpVRA 7,1 §; vrt. KulkMpVRA 386/1961 7,1 §). Työn määrällisen arvioitavuuden suhteesta urakkamuotoon on niin ikään säännöksiä (6 §). Suunnitelma-asiakirjoille asetettavista vaatimuksista ks. vielä *Erma* 1966 s. 41 ss.

2. Rakennusteknisen kehityksen vaikutuksesta suunnitteluun

Rakennustekniikan kehitys on heijastunut myös rakentamisen sopimusoikeudelliseen puoleen. Teollisten rakennusmenetelmien ja rakennustarvikkeiden standardoinnin vaikutuksesta mm. elementtitekniikka on yleistynyt, jolloin suunnittelun ja rakentamisen luonne ja keskinäinen suhde on muuttunut. Esimerkiksi pientalojen tuotanto perustuu nykyään suureksi osaksi taloelementtien kauppaan eikä rakennusurakkaan. Rakennussuorituksen sisältöä ei tällöin määritellä niinkään yksittäisten kohteiden suunnittelulla, vaan yleisempien standardien mukaan. Määräavässä asemassa ei tällöin yleensä ole rakennuttaja (ostaja), vaan urakoitsija (myyjä), toisin kuin rakennusurakassa yleensä. Vastapuoli voi usein vain valita tarjolla olevien suoritusten välillä voimatta olennaisesti vaikuttaa niiden sisältöön.

Rakennusteknisen kehityksen vaikutuksista ks. mm. *Km* 1971: B 131 s. 36 ss., 75 ss. ja 129 ss.

Rakennustarvikkeiden ja -menetelmien standardoituessa osa suunnittelusta muuttuu teolliseksi tuotekehittelyksi. Myös suunnittelu ja rakennushankkeen ohjelmointi on kehittynyt varsinkin ATK-perusteisten menetelmien yleistessä. Ks. mm. *Käsikirja* 1970 s. 87 ss. ja 215 ss.

Standardointitavoite on tunnustettu säännöstaosisestikin. RakL 151a §:n mukaan (530/1974; ks. myös RakA 150a § 116/1975) ympäristöministeriö voi ennakolta rakennuslupaviranomaisia sitovasti hyväksyä määrajaksi mm. rakennuksen, sen osan tai rakennustarvikkeen. Samassa yhteydessä voidaan tämän ns. *tyyppihyväksynnän* kattamalla alueella myöntää yleinen poikkeus rakentamista koskevista säännöksistä ja määräyksistä. Tyyppihyväksynnällä osa jälkikäteisen rakennusvalvonnan tehtävistä on siirretty etukäteisen hyväksymismenettelyn piiriin, jolloin standardiratkaisuihin perustuvan rakennussuunnittelun mahdollisuudet ovat parantuneet. Eihän tarvitse varautua mahdollisuuteen, että hyväksyttyjä ratkaisuja jouduttaisiin muuttamaan valvontaviranomaisen vaatimuk-

sesta. Hyväksynnän vaikutuksista ks. RakA 51,3, 61,3, 122,3 ja 127 § (A 116/1975). Ks. myös RakA 1,3 § (116/1975) ja SisMp rakennusalan tyyppihyväksynnästä (809/1975) sekä *Larma* 1976 s. 569 ss. ja 774 ss. Ympäristöministeriö julkaisee vuosittain luettelon voimassaolevista tyyppihyväksynnöistä, ja tyyppihyväksytyjen tuotteiden laatua pyritään valvomaan jatkuvasti. — Rakentamisen laadunohjauksesta ks. myös *Laa-potti—Wasastjerna* 1981 s. 16 ss., 20 ss. ja 23 ss.

Rakennussuunnittelun lähtökohdat ovat selkiytyneet myös yksityiskohtaisten, osittain virallisten rakennusnormistojen kehittyessä. Ks. niistä edellä 2 § A 2.

Edellä tarkoitetun kehityksen vaikutuksesta rakennussuunnittelun voidaan olettaa menettävän kyseisillä tuotannon alueilla asemiaan teollisen tuotekehittelyn hyväksi, ja myös itse rakennustuotannossa painopiste on siirtynyt työmaasuorituksista jonkin verran teollisten tuotantoprosessien suuntaan. Tämän vuoksi mm. rakentamisen alttius sään vaihteluille ja jopa taloudellisille kausivaihteluille voi vähentyä (ks. *Km 1971: B 131* s. 75 ss.). Myös standardoitujen rakennustarvikkeiden alihankinnat voivat voittaa alaa erikoistöiden sivu- tai aliurakoilta.

3. Suunnittelijoiden asemasta

Suunnittelu ja rakentaminen ovat muodostuneet erillisiksi tehtäväalueiksi, joita ei välttämättä voida ongelmitta yhdistää samojen henkilöiden suoritettaviksi (*Sandvik* 1966 s. 44 ss.). Suunnittelu on yleensä rakennuttajan asiana ja kuuluu hänen keskeisiin myötävaikutusvelvollisuuksiinsa. KVR:ssa kuitenkin urakoitsija tekee omissa nimissään suunnittelua koskevat toimeksiantosopimukset ja vastaa suunnittelusta suhteessa rakennuttajaan.

Suunnittelu- ja rakentamistehtävien eriytymisestä ks. *Flamme—Lepaffe* 1966 s. 228 ss. ja *Liet—Veaux* 1980 s. 188 ss. Ks. myös *Moulin etc., Les architectes. Metamorphose d'une profession libérale* (Paris 1973) s. 59 ss. ja *Ricken, Der Architekt. Geschichte eines Berufs* (Berlin 1977) s. 20 ss. sekä *Näslund I* 1962 s. 59 ss., jossa käsitellään konsulttitoiminnan ominaispiirteitä.

Suunnittelijoiden ammattikuvasta ja asemasta anglosaksisissa oikeusjärjestyksissä ks. *Hudson* 1970 s. 84 ss. ja 389 s., *Keating* 1978 s. 196 ss. ja *Abbott* 1967 s. 9 ss., 55 s., 131 ss. ja 317 ss. Suunnittelusopimuksesta saksalaisen sopimustyyppijärjestelmän näkökulmasta ks. *Mosimann* 1972 s. 70 ss.

Suunnittelijan, joka on itsenäinen suhteessa rakentajaan, voidaan olettaa valvovan rakennuttajan etua paremmin kuin jos suunnittelijan olisi pyrittävä rakentajan intressin mukaisesti lähinnä minimoimaan kustan-

nuksia. KSE 1983:n (RT 13-10214) mukaan konsultin on mm. »— pysyttävä sekä taloudellisesti että muutoinkin riippumattomana hankkijoista, valmistajista, urakoitsijoista sekä muista tekijöistä, jotka voivat vaikuttaa häiritsevästi hänen objektiivisuuteensa.» Itsenäisyysvaatimus asetetaan usein myös arkkitehdin ammattin tapanormeissa (ks. esim. *Sandvik* 1966 s. 44 ss. ja *Abbett* 1967 s. 19 s.; vrt. *Näslund* I 1962 s. 65). Tämän vuoksi KVR on joissakin maissa kielletty ns. yleishyödyllisessä asuntotuotannossa, jonka laatutasoa viranomaiset valvovat. Ks. *Alanen—Lindström* 1979 s. 35. Arkkitehtiä koskevasta itsenäisyysvaatimuksesta ks. vielä *Kuuskoski*, Rakennuttajan luottamusmiehet (monisteessa »Rakennuttaminen». Suomen Teknillinen seura. Täydennyskoulutusjulkaisu n:o 24, 1960), *Teräsvirta*, Rakennuttajan luottamusmiehet (mainittu moniste 1960) ja *Käsikirja* 1970 s. 49 ja 119.

Rakennussuunnittelu kuuluu *arkkitehdin* ja *insinöörin* ammattitehtäviin, minkä lisäksi he usein hoitavat muitakin rakennusurakkasuhteen kannalta tärkeitä tehtäviä (ks. *Käsikirja* 1970 s. 123). (1) Suunnitteluvaiheessa arkkitehdin keskeisenä tehtävänä on laatia luonnos-, pää- ja työpiirustukset. (2) Rakentamisen valmisteluvaiheessa näiden asiakirjojen perusteella valmistellaan urakoitsijoille esitettävä tarjouspyyntö, ja rakennuttaja voi tarvita suunnittelijan apua käsiteltäessä tarjouksia ja tehtäessä urakkasopimusta. (3) Rakentamisvaiheessa arkkitehdin vastuulla voi olla työsuorituksen *valvonta* ja mahdollisesti myös esimerkiksi urakoitsijan laskujen tarkastus.

Arkkitehdin ja insinöörin tehtävien vertailusta ks. *Abbett* 1967 s. 317. Erikoissuunnittelijan tehtävistä ks. mm. *Teittinen*, Asuinrakennusten ja -korttelien sähköteknilinen suunnittelu (julkaisu Asuntojen rakentaminen ja suunnittelu. Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus ry. Insko 52—73, Helsinki 1973, art. XVIII).

KSE 1983:ssa ei määritellä suunnittelijan tyyppitehtäviä, toisin kuin esimerkiksi vastaavissa englantilaisissa ehdoissa (RIBA 1976, kohdat 2 ja 4). *Hudson* (1970 s. 103 s. ja 123 ss.) liittää nämä tehtävät rakennuttajan intressien mukaisiin tavoitteisiin eli (1) tarkoituksenmukaiseen suunnitteluun, (2) edulliseen urakkasopimukseen, (3) tehokkaaseen urakka-valvontaan ja (4) tarkoituksenmukaiseen työmaahallintoon. Ks. myös *Keating* 1978 s. 206 ss. Amerikkalaisista konsulttisopimuksen malleista ks. *Abbett* 1967 s. 346 ss.; ks. myös m.t.s. 318 ss.

Englantilaisessa rakennusurakkajärjestelmässä osa arkkitehdin tehtävistä voidaan siirtää muille asiantuntijoille kuten ns. määrälaskijalle (*quantity surveyor*), jonka tehtävänä on mm. laatia tarjouspyyntömenettelyä varten ns. määräluettelot (*bills of quantities*) rakennussuunnitelmien perusteella. Määrälaskijan toimeksiantajana on yleensä rakennuttaja tai arkkitehti, mutta toimeksianto voi tulla myös urakoitsijalta, esimerkiksi milloin tarjouspyyntöasiakirjat ja laadittava sopimus eivät perustu määräluetteloihin. Työsuorituksen aikana määrälaskijan tehtä-

vänä voi olla mm. mahdollisten lisä- ja muutostöiden arviointi. Arkkitehdin apuna voi lisäksi olla ns. työnvalvojia (clerks of works). Ks. *Hudson* 1970 s. 92 ss. ja 172 s. sekä *Keating* 1978 s. 214 s. ja 228 ss.

Edellä todetuista tehtävistä ilmenee suunnittelijan asema rakennuttajan luottamusmiehenä, jonka tulee valvoa toimeksiantajansa etuja suhteessa urakoitsijaan ja muihin tahoihin. Luottamuksellisuusvaatimus liittyy suunnittelijan vastuuseen, joka poikkeaa urakoitsijan vastuusta mm. rakennuksen laatua koskevilla kysymyksissä. Urakoitsija vastaa suorituksesta, joka on määritelty urakasopimuksessa verrattain yksityiskohtaisesti. Jos suoritus on sopimuksenmukainen eli vastaa sovittuja suunnitelmia, urakoitsija ei yleensä ole vastuussa, vaikka rakennus osoittautuisi soveltumattomaksi tarkoitukseensa (vrt. kuit. YSE 1983 9 §).

Suunnittelijan velvollisuutena taas on suunnitella hänelle esitettyihin tarkoituksiin soveltuva rakennus. Tällainen velvollisuus ei ole yhtä täsmällinen kuin urakoitsijan suoritusvelvollisuus, vaan sisältää viimeksimainittuun verrattuna enemmän valinnan mahdollisuuksia. Suunnittelijan ja urakoitsijan vastuun perusteetkin poikkeavat sen vuoksi toisistaan. Myös rakennuksen laatua ja tarkoituksenmukaisuutta koskevilla kysymyksissä suunnittelijan asiana on valvoa toimeksiantajan etua, ja hän vastaa riittävästä huolellisuudesta tässäkin tehtävässään.

KSE 1983:n mukaan konsultin tulee asiantuntijana suorittaa saamansa tehtävä sen edellyttämällä ammattitaidolla objektiivisesti ja hyvää teknistä tapaa noudattaen (3.1.1). Hän vastaa tilaajalle suunnitelmien sopimuksenmukaisuudesta, ja vastuun perusteena on virhe tai laiminlyönti (3.2.1 ja 3.2.2). Jos suunnitteluperusteet osoittautuvat virheellisiksi tai muuttuvat, konsultti vastaa suunnitelmista vain, jos hän on voinut tarkistaa ne uusia perusteita vastaaviksi (3.2.7). Ehdoista on jätetty pois edellisessä painoksessa (KSE 1978, RT 13-10030) mainittu periaate, jonka mukaan vastuu käsitti sen, että suunnitelma konsultin edellyttämällä tavalla toteutettuna soveltui sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen (3.2.4).

Suunnittelijaan kohdistuvasta luottamuksellisuusvaatimuksesta ks. vielä *Käsikirja* 1970 s. 49 s. ja 119 sekä *Abbett* 1967 s. 19 s. Suunnittelijan vastuusta ks. *Erma*, Suunnittelijan vastuu rakentamisessa (Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton Koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9, Vammala 1973) s. 97 ss., *Ojonen*, m.t.s. 117 ss., *Rintamäki*, m.t.s. 120 ss., *Sandvik* 1966 s. 204 ja *Keating* 1978 s. 208 ja 212.

Rakennussuorituksen laatu ja edullisuus pyritään turvaamaan jo suunnittelijoiden valinnassa. Koska hintakilpailu voi valintakriteerinä olla ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa, mm. suunnittelijajärjestöjen ohjeissa suhtaudutaan kielteisesti hintakilpailuihin (*Käsikirja* 1970 s. 50 ja 124 sekä *Kuittinen* 1978 A s. 16 s.). Ks. myös *Kuuskoski* 1960, *Abbett* 1967

s. 319 sekä RIBA 1976 -ehtojen johdanto (*Keating* 1978 s. 560). Ks. myös *Laine* 1971.

Rakentamiskustannukset määräytyvät pääosin jo suunnitteluvaiheessa. *Karan* mukaan (Kustannusohjaus rakennushankkeessa; julkaisu »Asuntojen rakentaminen ja suunnittelu», Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus ry. Insko 52—73, Helsinki 1973 art. XI) sanotuista kustannuksista on sitomatta esisuunnitteluvaiheessa 40 %, rakennussuunnitteluvaiheessa 20 % ja rakentamisen valmisteluvaiheessa 10 %. Suunnittelijan kustannusvastuusta ks. myös *Löyttyniemi*, puheenvuoro suunnittelijan vastuusta (julkaisu »Vastuusta rakentamisessa» (ks. edellä) 1973 s. 116 s.).

Suunnittelijoiden vastuulla on rakennusurakkasuhteen eri vaiheissa velvoitteita, joista osa kuuluu rakennuttajan keskeisiin myötävaikutusvelvollisuuksiin. Esimerkiksi valvontavelvollisuuteen liittyy usein suunnitelmien toimittaminen urakoitsijalle. Arkkitehti huolehtii usein, paitsi erikoissuunnittelijoiden välisestä yhteistoiminnasta, myös yhteydenpidosta työnjohdon, hankkijoiden ja muiden tahojen välillä.

Ks. *Käsikirja* 1970 s. 122, *Sandvik* 1966 s. 239 s. ja 245 ss. sekä RIBA 1976 -ehdot 1.22 ja 1.40 (ks. niistä *Keating* 1978 s. 212).

Edellä tarkoitettujen myötävaikutusvelvollisuuksien kannalta suunnittelijoiden asema ei ole yhdentekevä kysymys. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, kumpaan urakkasuhteen osapuoleen suunnittelijat ovat sopimussuhteessa ja perustuuko viimeksimainittu suhde työ- vai toimeksiantosopimukseen eli onko suunnittelija työntekijän vai ns. itsenäisen yrittäjän asemassa.

Suunnittelijan asema rakennuttajan luottamusmiehenä ei ole ristiriidassa suunnitteluun, urakasopimuksen tekoon ja työsuorituksen valvontaan kuuluvien velvollisuuksien kanssa, vaan sanottua asemaa voitaneen pitää jopa edellytyksenä näiden tehtävien hoitamiselle asianmukaisesti. Sitä vastoin esimerkiksi henkilön, jonka asiana on toimittaa suunnitelmat työmaalle, ei tämän tehtävän vuoksi tarvitsisi olla sopimussuhteessa nimenomaan rakennuttajaan, vaan päin vastoin urakoitsijan asiamiehellä olisi ilmeisesti siihen paremmat edellytykset. Urakkasuhteen hallinnon ja osapuolten välisen yhteydenpidon tehtävälueella vihdoin kummankaan osapuolen luottamusmiehen asema ei välttämättä sovellu tehtävissä vaadittavaan objektiivisuuteen.

Niiden tehtävien kannalta, joissa vaaditaan objektiivisuutta ja riittävää itsenäisyyttä osapuoliin nähden, on otettava huomioon myös, onko suunnittelija työsuhteisen työntekijän vai itsenäisen yrittäjän asemassa. Myötävaikutusvelvollisuuksia koskeva vastuu voi sitä paitsi muutenkin jakautua eri tavoin sen mukaan, miten viimeksimainittu kysymys on järjestetty. Seuraavassa oletetaan, että suunnittelija on sopimussuhteessa rakennuttajaan.

Rakennuttaja vastaa joka tapauksessa urakoitsijalle myötävaikutuksesta urakkasopimuksen mukaisesti. Niin ikään suunnittelija vastaa päämiehelleen sopimusperusteisesti ja tämän vastapuolelle sopimuksenulkoisesti. Suunnittelijan vastuu määräytyy kuitenkin eri tavoin sen mukaan, mihin sopimukseen hänen asemansa perustuu. Itsenäisen suunnittelijan vastuuta voidaan toimeksiantosopimuksessa rajoittaa esimerkiksi KSE 1983 3.2:sta ilmenevin tavoin. Työsuhteisen suunnittelijan vastuu työnantajalle perustuu työsopimukseen, ja tämä vastuu määräytyy TSL 51,3 §:n (414/1974) nojalla (pakottavasti) samojen perusteiden mukaan kuin työntekijän sopimuksenulkoisen vastuu (VahL 4: 1). Näiden perusteiden mukaan määräytyy myös työsuhteisen suunnittelijan vastuu urakoitsijaa kohtaan. Myös itsenäisen suunnittelijan vastuu urakoitsijaa kohtaan on sopimuksenulkoista, mutta se ei ole VahL 4: 1:n mukaista (rajoitettua) vastuuta, vaan yleistä VahL 2 luvun mukaista vastuuta.

Edellä mainittuja vastuutyyppjä voidaan verrata toisiinsa vastuun »laajuuden» suhteen. Joidenkin vastuiden välillä tämä vertailu voidaan rakennusurakan myötävaikutuksen alueella suorittaa verrattain yksiselitteisesti. Niinpä YSE 1983 -urakkasopimukseen perustuvaa (myötävaikutus-)vastuuta voitaneen pitää laajempana kuin konsultin vastuuta KSE 1983 -sopimuksen mukaan. Edellistä vastuuta ei nimittäin rajoiteta siten kuin jälkimmäistä (ks. YSE 1983 — esimerkiksi 34 ja 40 § — verr. KSE 1983 3.2:een). Molemmat ovat luonteeltaan sopimusvastuuta.

Samoin voidaan verrata toisiinsa työntekijän ja itsenäisen yrittäjän sopimuksenulkoista vastuuta. Edellinen voidaan tällöin todeta suppeammaksi kuin jälkimmäinen, sillä VahL 4: 1:ssä säädetyt rajoitukset koskevat vain edellistä.

Sopimusvastuun ja sopimuksenulkoisen vastuun vertailu ei sitä vastoin ole yhtä yksiselitteistä. Suunnitteluun liittyvissä vastuukysymyksissä tämä johtuu mm. siitä, että erityyppisiä vastuuta koskevat erilaiset rajoitukset. Esimerkiksi konsulttisopimuksessa (KSE 1983 3.2) sovelletaan ensisijaisesti määrällisiä ja ajallisia ja vain toissijaisesti (ks. 3.2.4 ja 3.2.5) tuottamusteeseen perustuvia rajoituksia. Sitä vastoin työntekijän sopimusvastuuta, joka on TSL 51,3 §:n nojalla identtinen hänen sopimuksenulkoisen vastuunsa kanssa, rajoitetaan nimenomaan tuottamusteeseen perusteella (VahL 4: 1). Pohjoismaisessa oikeustieteessä esitettyjen käsitysten mukaan sopimusvastuuta voidaan kuitenkin monissa suhteissa pitää »laajempana» kuin sopimuksenulkoista. Ks. näistä käsityksistä *Ru-danko* LM 1988 s. 366 lähteineen.

Edellä esitetystä ilmenee mm., että jos suunnittelija on työsuhteinen, urakoitsijan suojana oleva »kokonaisvastuu» on suunnitteluun liittyvien myötävaikutusvelvollisuuksien alueella suppeampi kuin jos suunnittelija olisi itsenäisen yrittäjän asemassa. Rakennuttajan myötävaikutusvastuu on tosin molemmis-

sa tapauksissa sama, mutta suunnittelijan sopimuksenulkoinen vastuu urakoitsijaa kohtaan on ensisimainitussa tapauksessa VahL 4: 1:n perusteella suppeampi kuin itsenäisen yrittäjän normaali sopimuksenulkoinen vastuu, joka määräytyy VahL 2 luvun mukaan. Suunnittelijan (sopimuksenulkoinen) vastuu ei tosin kummassakaan tapauksessa välttämättä ole urakoitsijan kannalta kovin merkittävä lisä rakennuttajan myötävaikutusvastuuseen.

Englantilaisessa rakennusurakkaoikeudessa suunnittelijan (arkkitehdin tai insinöörin) asema on olennaisesti keskeisempi kuin esimerkiksi pohjoismaisissa järjestelmissä. Hänelle kuuluu myös enemmän tehtäviä, joissa rakennuttajan luottamusmiehen asema ei ole ongelmattomasti yhdistettävissä vaadittavaan puolueettomuuteen. Tällaisia tehtäviä ovat varsinkin työsuoritusta koskevien todistusten (certificates) antaminen ja asianosaisten välisten erimielisyyksien ratkaiseminen. Todistuksilla selvitetään erilaisia työsuorituksen vaihetta ja tilaa koskevia seikkoja, jotka suomalaisessa järjestelmässä kuuluvat yleensä tarkastus- ja katselmustoimitusten piiriin (YSE 1983 53—57 ja 59 §). Keskeisiä ovat todistukset, joilla osoitetaan maksuerätaulukon mukaisten työvaiheiden saavuttaminen ja joiden perusteella urakkahinta erääntyy maksettavaksi.

Työn kestäessä annetaan ns. työvaiheittaisia todistuksia (interim/progress certificates; JCT 1977 30 (1) ja ICE 1973 60 (1) ja (2)), työn päätyttyä todistus siitä, että »olennainen osa» työstä on suoritettu (certificate of practical/substantial completion; JCT 1977 15 (1) ja ICE 1973 48 (1)) ja takuuajan päätyttyä todistus siitä, että mahdolliset takuukorjaukset on suoritettu (certificate of completion of making good defects/maintenance certificate; JCT 1977 15 (4) ja ICE 1973 61). Ns. final certificate (JCT 1977 30 (6) ja ICE 1973 60 (3)) sisältää arkkitehdin tai insinöörin käsityksen urakkasumman loppuerästä, joka on maksettava urakoitsijalle tämän vapautuessa kaikista sopimusvelvoitteistaan. Tässä todistuksessa esitetään myös suunnittelijan arvio siitä, että työ on sopimuksenmukainen. Arkkitehdin antamalla todistuksella selvitetään myös mm. pidätetyn urakkahintaerän palauttamisen edellytykset (JCT 1977 30 (4) (c)), sopimussakon (liquidated damages) perusteena oleva viivästys (22), ajanpidennyksen edellytykset ja pituus (23) ja rakennuttajan purkuoikeuden edellytykset (determination by the employer; 25 (1)).

Todistuksista ja niiden antajan (certifier) asemasta englantilaisessa järjestelmässä ks. *Hudson* 1970 s. 417 ss., 478 ss. ja 499 ss. sekä *Keating* 1978 s. 70 s., 74 ss. ja 87 s. Yhdysvaltojen vastaavista järjestelmistä ks. *Abbott* 1967 s. 189 s. ja 317 s.

Todistusten antaja on englantilaisessa järjestelmässä sidottu urakkasopimukseen, mutta hänelle voidaan sopimuksin antaa itsenäinen ratkaisuoikeus. Urakoitsijan vastasuoritusoikeuden edellytykseksi voidaan asettaa joko (1) suorituksen sopimuksenmukaisuus tai (2) todistuksen antajan hyväksyminen, vie-

läpä on mahdollista vaatia (3) molemmat sanotut edellytykset. Vaihtoehtoisissa (2) ja (3) urakoitsijan suoritusvelvollisuus voi laajentua siitä, mitä sopimuksessa edellytetään. Todistus sitoo kuitenkin vain, jos siinä ei ole tarkoituksellisesti poikettu urakkasopimuksesta, mutta se on siis pätevä esimerkiksi milloin todistuksen antaja on toiminut muulla tavoin erheellisesti (»honestly but mistakenly»; ks. *Hudson* 1970 s. 433). Todistus on siten tarkoitettu rakennuttajan ylimääräiseksi suojakeinoksi.

Ks. *Hudson* 1970 s. 417 ss. ja *Keating* 1978 s. 74 ss. — Jos todistuksen antajan katsotaan menettäneen riittävän itsenäisen asemansa, todistusta ei pidetä pätevänä (ks. *Keating* 1978 s. 86).

Osapuolten välisten riitaisuuksien ratkaiseminen on arkkitehdin tehtävistä ehkä eniten ristiriidassa toisen asianosaisen luottamusmiehen aseman kanssa. Aikaisemmin valinnee käsityksen mukaan arkkitehti ei tässä tehtävässään vastannut toimeksiantajalle pelkän tuottamuksensa, vaan ainoastaan suuremman moitittavuuden (kuten »fraud or dishonesty») perusteella, jotta riittävä itsenäisyys turvattaisiin (ks. *Hudson* 1970 s. 167). Arkkitehdin vastuun poikkeavasta mittapuusta, joka oli vahvistettu mm. vuonna 1901 annetussa tapauksessa (*Chambers v. Goldthorpe*; ks. m.t.s. 163 ss.), on kuitenkin luovuttu vuonna 1974 tapauksessa *Sutcliffe v. Thackrah* (ks. *Keating* 1978 s. 216), jonka mukaan arkkitehdin velvollisuus menetellä puolueettomasti (fairly) ei ollut ristiriidassa toimeksisajan huolellisuusvelvollisuuden kanssa.

Ks. lähemmin *Keating*, m.t.s. 200, 216 ja 295; vrt. *Hudson* 1970 s. 159 ss. Poikkeuksellisen vastuujärjestelyn vuoksi arkkitehdin katsottiin aikaisemmin olevan ns. kvasituomarin tai -välimiehen (quasi-judge/-arbitrator) asemassa, mikä käsitys on vuoden 1974 ratkaisun vuoksi niin ikään väistynyt. Arkkitehdin katsotaan nykyään toimivan myös riitaisuuksien ratkaisutehtävissä toimeksiantajansa asiamiehenä (agent), jonka tulee kuitenkin menetellä puolueettomasti ja hyvän ammattietiikan mukaisesti. Vrt. *Jones* 1972 s. 205. Insinöörin asema on tässä suhteessa epäselvempi (ks. *ICE* 1973 66). — Välimiehen (arbitrator) ja todistusten antajan (certifier) välisestä erosta ks. *Keating* 1978 s. 234 ss. Edellinen, toisin kuin jälkimmäinen, ei vastaa huolimattomuudesta tehtävissään.

Kansainvälisten rakennusurakoiden keskeiset ehdot (*Fidic* 1977), jotka koskevat ensisijaisesti maanrakennusurakoita, perustuvat olennaisesti englantilaiseen oikeuteen. Insinöörillä (engineer) on siten laajat valtuudet. Ks. mm. ehtojen 6 (3) ja (4), 12 ja 13 (valvonta) sekä 48 ja 60—62 (todistukset); ks. myös 16 (2), 36—41, 51 ja 52.

Mainittu anglistinen erikoisuus, johon on toisinaan suhtauduttu kriittisesti englantilaisen kansallisenkin oikeuden kannalta (*Hudson* 1970 s. 146 ja 161 ss.; vrt. myös m.t.s. 417 ss., *Keating* 1978 s. 6 ja 213 sekä *Jones* 1972 s. 205), on herättänyt epäilyä kansainvälisiin sopimussuhteisiin.

siin sovellettuna. Kun osapuolten edustamat oikeusjärjestykset eroavat toisistaan, voi olla erityisen hankala ymmärtää sopimusoikeudellista sääntelykokonaisuutta, johon insinöörijärjestelmä kuuluu. Lisäksi englantilainen käsitteistökin poikkeaa olennaisesti mm. mannereurooppalaisesta. Insinöörijärjestelmään liittyvien vaikeuksien on arveltu korostuvan nimenomaan kansainvälisissä KVR-projekteissa.

Ks. *Kurkela* 1982 s. 123 s., *Brabant* 1981 s. 157 ss., 164 ss., 171 ss. ja erityisesti 184 ss. sekä *Wallace* 1974 s. 1 ss., 5 ss. ja 43 ss.

4. Suunnittelun organisaatioista

Projektin eri vaiheissa organisaatioille asetetaan erilaisia vaatimuksia. Hanke-suunnittelu on enimmäkseen rakennuttajan omaa työtä, mutta esisuunnittelu-vaiheessa tulevat mukaan ulkopuoliset konsultit, joiden yhteistoimintaa varten tarvitaan *suunnitteluorganisaatio*. Rakennussuunnitteluun osallistuu usein monien teknisten ja taloudellisten erikoisalojen asiantuntijoita kuten arkkitehteja, rakenne- ja erikoissuunnittelijoita sekä talousasiantuntijoita, toiminnan tai tuotannon suunnittelijoita ja toteutuksen asiantuntijoita (*Käsikirja* 1970 s. 66).

Suunnittelu kannattaa organisoida mm. sen mukaan, miten suunnittelun ja rakentamisen sopimussuhteet on järjestetty. Olennaisin ero on KVR:n ja muiden sopimusmallien välillä, sillä ensiksimmäisessä suunnittelijat ovat urakoitsijan, jälkimmäisissä taas rakennuttajan luottamusmiehiä. Suunnittelusopimukset voidaan tehdä kunkin suunnittelijan kanssa erikseen (jaettu suunnittelu), tai sopimus voidaan tehdä yhden suunnittelijan (pääkonsultin) kanssa, johon puolestaan muut suunnittelijat (alikonstultit) ovat sopimussuhteessa (kokonaisu-suunnittelu). Myös erilaisten sopimussuhteiden yhdistelmät ovat mahdollisia. Toiset erikoissuunnittelijat voivat esimerkiksi olla ns. sivukonsultteina sopimussuhteessa päätoimeksiantajan kanssa, toiset taas alikonstultteina pääsuunnittelijan kanssa. Suunnittelijat voivat myös järjestyä yhteisvastuulliseksi konsulttiryhmäksi, joka tekee sopimuksen toimeksiantajan kanssa.

Suunnittelun sopimussuhteista ks. varsinkin *Kettunen* 1972 s. 22 ja 86 ss.

Suunnittelijoiden keskinäinen yhteistoiminta kanavoidaan suunnittelun *työryhmiin* (*Käsikirja* 1970 s. 68 s.). Jaetussa suunnittelussa joku heistä, yleensä arkkitehti, on yhteistoiminnan koordinoijana. Toisinaan tämä tehtävä tosin voi sopia paremmin jollekulle muulle, koska suunnittelu ja sen johtaminen poikkeavat olennaisesti toisistaan (*Kettunen* 1972 s. 130 s.). Kokonaisu-suunnittelussa koordinointi on kuitenkin lähinnä pääkonsultin asiana, ja yhteisvastuullisessa suunnittelussa se järjestetään ryhmän sisäisellä työnjaolla.

Suunnittelun organisoinnista ks. vielä *Käsikirja* 1970 s. 63 ss. ja 118 ss., *Käsikirja* 5 1970 s. 572 ss. (L. Salmensaari), *Kettunen* 1972 s. 86 ss. ja 129 ss., *Tera-tutkimus* 1974 s. 106 ss., *Kuittinen* 1978 A s. 41 ss. (julkisyhteisöjen soveltamat mallit), *Näslund* I 1962 s. 123 ss., *Handboken* 1981 B 06 03 (Eliasson) ja *Bork* 1972 s. 15 ss.

B. Suunnitelmat ja ohjeet myötävaikutusvelvollisuuksien kohteina

1. Tiedonanto- ja myötävaikutusvelvollisuuksista

Koska rakennuttamisen lähtökohtana on rakennuttajan tilantarve, urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sisältö on olennaisesti niiden tietojen varassa, jotka hän saa rakennuttajalta. Ensimmäinen säännönmukainen tilaisuus saada tällaisia tietoja urakoitsijalla on tarjouspyynnön yhteydessä, jossa on ilmoitettava tärkeimmät suorituksen edellytykset ja ainakin sen sisällön pääkohdat tai sellaiset tiedot, joista urakoitsija saa suorituksesta riittävän käsityksen.

Tarjouspyyntöasiakirjojen ja erityisesti urakkaohjelman sisällöstä ks. RT-kortteina (16-10289 sekä 16-10287 ja 16-10293—16-10299) julkaistut urakatarjouspyynnön malli ja urakkaohjelman laatimisohteet. Ks. myös *Erma* 1966 6, 7, 10 ja 13 § ja *Käsikirja* 1970 s. 154 ss. Viimeksimainituissa lähteissä tarkastellaan myös vaatimuksia, joita suunnitelma-asiakirjoille on eri vaiheissa asetettava. Kuten edellä (6 § A 4 b) ilmenee, rakennusluvan tulisi olla kunnossa jo tarjouspyyntövaiheessa, joten ainakin ns. pääpiirustukset, joiden perusteella lupaa haetaan, olisi laadittava ennen tarjouspyyntöä. Vrt. *Erma* 1966 s. 55 s. Erman mukaan myös tärkeimmät työ- ja yksityiskohtapiirustukset ja rakennepiirustusten pääosat tulisi ottaa jo tarjouspyynnön perustaksi. *Käsikirja* 1970:n mukaan (s. 174 s.) myös yksityiskohtapiirustukset tulisi saada sopimuksen liitteiksi, ja kun kaikkia yksityiskohtia ei voida etukäteen tarkasti esittää, piirustuksissa on tarvittaessa mainittava, että mitat tarkistetaan työmaalla.

Sandvik (1966 s. 132 ss.) esittää reaaliargumentteihin perustuvia käsitteisiään suunnittelutehtävien jakautumisesta rakennuttajan ja urakoitsijan »luonnollisiin» tehtäväpiireihin. Sandvikin mukaan taloudellisesti edullisinta on, että nämä tehtävät ja niihin liittyvä vastuu kuuluvat rakennuttajalle. Tällöin nimittäin säästyy kustannuksia verrattuna siihen, että jokainen urakoitsija laatisi tarjouskilpailua varten omiin tutkimuksiin perustuvat suunnitelmansa. Jos toisaalta urakoitsija toteuttaa yksin koko rakennushankkeen kuten KVR:ssa, hänellä on Sandvikin mukaan tavallisesti parhaat mahdollisuudet hoitaa myös suunnittelu omalla organisaatiollaan.

KVR:n etuihin luetaan usein juuri suunnittelun tehokkuus ja taloudellisuus, joka on yhteydessä myös kyseiselle sopimusmuodolle tyypilliseen »tuotannonläheisen» suunnittelun mahdollisuuteen. Tämä johtuu siitä, että KVR:ssä suunnittelu tapahtuu yleensä osaksi rinnakkain itse

rakennussuorituksen kanssa. Ks. *Koskinen* 1973 s. 26 s., *Salo* 1973 s. 38 s., *Liuksiala* 1986 s. 235 ss. ja *Hørlyck* 1981 s. 11 ss. Toisaalta jos KVR:ssa sovelletaan normaalia tarjouspyyntömenettelyä, urakoitsijoiden suunnittelukustannukset voivat nousta kohtuuttomiksi, minkä vuoksi on arveltu, että näitä kustannuksia voitaisiin tietyin edellytyksin sälyttää rakennuttajan kannettaviksi (*Salo* ib.; vrt. myös *Hørlyck* 1981 s. 33 ss.).

Suoritusvelvollisuutta koskevaa tietoa urakoitsija saa kuitenkin myös sopimuksenteon neuvotteluvaiheessa ja itse sopimussuhteen kestäessä. Ns. työpiirustuksia toimitetaan säännönmukaisesti vasta suoritusvaiheen aikana sitä mukaa kuin niitä kulloisessakin työvaiheessa tarvitaan. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus näyttää siten ajoittuvan sekä sopimussuhteen synty- että kesto- aikaan, ja vastaavasti tiedonantohäiriöihin voidaan soveltaa rakennusurakan alku- ja jälkipäätösten häiriöiden ratkaisumalleja. Tiedonantovelvollisuutta näyttää kuitenkin olevan aihetta jaotella ratkaisumallien muodostamista varten velvollisuuden kohteen perusteella. Keskeinen merkitys on tällöin ilmeisesti rajanvedolla, joka perustuu siihen, ovatko velvollisuuden kohteina urakasuorituksen ulkoiset *edellytykset* vai suorituksen *sisältö*.

Kun edellä (1 § A) on rajattu ns. tiedonantohäiriöt pääsääntöisesti tämän esityksen ulkopuolelle, on pidetty silmällä nimenomaan sopimussuorituksen ulkoisiin olosuhteisiin kohdistuvien tietojen antamista. Keskeinen tähän ryhmään kuuluva tiedonantovelvollisuuden kohde ovat rakennuspaikan maapohjaolosuhteet (ks. *Halila* 1981 luku VI). Tämän suppeassa merkityksessä ymmärretyn tiedonantovelvollisuuden ulkopuolelle jää siis urakasuorituksen sisällön määrittäminen, joka suoritetaan olennaisesti *suunnitelma-asikirjojen* avulla. Tämäkin tehtävä kuuluu useimmiten rakennuttajalle, mikä pääsääntö ilmenee mm. YSE 1983 40,2 ja 3 §:stä. Ehdon mukaan rakennuttajan on ajoissa toimitettava urakoitsijalle suorituksessa tarvittavat asiakirjat, verrattava eri suunnitelmat keskenään ja huolehdittava, että ne vastaavat virallisvaatimuksia. Ehdoissa otetaan tosin huomioon, että myös urakoitsijalla voi olla vastaavia suunnitteluvastuuvelvollisuuksia (2,2 § g ja 7 § a).

Suunnitelma-asikirjojen toimittaminen urakoitsijalle erotetaan siis tässä esityksessä muiden tietojen antamisesta ja luetaan rakennuttajan *myötävaikutusvelvollisuuksiin*. Näihin liittyvät häiriöt eroavat suppeassa merkityksessä ymmärretyistä tiedonantohäiriöistä siten, että myös ratkaisumallit on ilmeisesti eriytettävä toisistaan. (Rakennuttajan) tiedonantohäiriöt suppeasti ymmärrettyinä liittyvät nimittäin tyypillisesti sopimuksen syntyvaiheeseen, ja koska ne kohdistuvat sopimussuorituksen ulkoisiin edellytyksiin, niiden ratkaisumalleissa on usein keskeisesti mukana kannanotto koko sopimussidonnaisuuteen olosuhteissa, jotka eivät vastaa annettuja tietoja. Kuten edellä (1 § C) on todettu,

mallit tosin perustuvat rakennusurakassa harvemmin kuin monissa muissa sopimustyypeissä sidonnaisuuden rajoittamiseen. Tästä huolimatta tiedonantohäiriöitä voidaan luonnehtia »alkuperäisemmiksi» kuin suunnitelmien toimitamiseen liittyviä häiriöitä.

Myös sopimussuoritus luonnollisesti määritellään sopimusta tehtäessä, ja suunnitelmia tarvitaan jo tarjouspyyntövaiheessa. Käytännössä suunnitelmiin liittyvät häiriöt ovat kuitenkin kauempana alkuperäisistä häiriöistä kuin tiedonantohäiriöt ja rinnastuvat usein (jälkiperäisiin) sopimusrikkomuksiin. Ne eivät ainakaan yhtä selvästi kuin tiedonantohäiriöt painotu poikkeaviin tai muuttuneisiin olosuhteisiin. Sitä vastoin on kysymys tyypillisesti suunnitelmien viivästymisestä tai siitä, että niiden mukainen suoritus on epätarkoituksenmukainen tai suorastaan kelvoton tai ei täytä virallismääräyksiä. Rakennuttaja voi myös vain haluta muuttaa alkuperäisiä suunnitelmia tai antaa urakoitsijalle määräyksiä, jotka tämän mielestä eivät mahdu hänen sopimusvelvoitteidensa piiriin. Sopimussuhteen kehitys voi kaikissa näissä tapauksissa häiriintyä.

Sekä tiedonantohäiriöt että suunnitelma-asiakirjoihin liittyvät häiriöt ilmenevät urakasuhteessa usein samalla tavoin. Molemmista voi aiheutua urakasuorituksen viivästystä, rakennusvirheitä, suorituksen muutoksia sekä lisätoimia ja -kustannuksia. Myöskään ratkaisumallit eivät yksityiskohdissaan eli tällaisten tyypillisten häiriöelementtien oikeudellisessa käsittelyssä olennaisesti poikkea toisistaan. Edellä todetut erot alku- ja jälkiperäisten häiriöiden sekä sidonnaisuus- ja sopimusrikkomusperusteisten seuraamusten välillä tulevat esiin lähinnä keskimääräispainotuksina suurissa häiriötapausjoukoissa.

2. Suunnitelma-asiakirjoihin kohdistuvien velvollisuuksien jakautumisesta

Kuten jo edellä on todettu, urakasuorituksessa tarvittavien asiakirjojen toimitaminen on mm. YSE 1983:n mukaan (40,2 ja 3 §) rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuutena. Ehdoissa edellytetään rakennuttajan myös huolehtivan siitä, että eri asiantuntijoiden suunnitelmat on ensin keskenään verrattu, tarkastettu ja päivätty ja että ne täyttävät virallismaatimukset. Sivu- ja alaurakasuhteissa tilaajan on huolehdittava myös siitä, että urakoitsijan toimittamat suunnitelmat verrataan ja tarkastetaan sanotuilla tavoin (RT 80188 40,3 §).

Välitystuomio 11. 8. 1966 (ainoana välimiehenä DI Pekka Löyttyniemi): Rakennuttaja oli urakoitsijan mielestä antanut urakan laajuudesta väärän kuvan, kun sopimus oli perustunut vain maistraatin hyväksymiin pääpiirustuksiin ja rakennustapaselostukseen. Sopimuksen mukaan arkkitehti sai jonkin verran muuttaa suunnitelmia aiheuttamatta urakoitsijal-

le lisäkustannuksia. Urakoitsija vetosi myös siihen, ettei töitä ollut voitu aloittaa, ennen kuin ensimmäiset rakennepiirustukset oli hyväksytty, ja että töitä oli myös ollut tehtävä suullisten ohjeiden nojalla. Rakennuttajan mukaan urakoitsija oli itse ehdottanut muutoksia ja usein toteuttanutkin ne lupaa kysymättä. Vaikka myös urakoitsijan katsottiin olevan osaksi vastuussa töiden viivästyksestä, hänellä oli purkuoikeus rakennuttajan erilaisten myötävaikutushäiriöiden (kuten katselmustilaisuuksien laiminlyönnin) johdosta. Urakoitsijalle asetettiin vastuu osasta virheitä kuten vastoin virallismääräyksiä tehdyistä töistä, mutta toisaalta hän sai korvausta menetetyistä työajasta sekä lisätöistä. Niitä olivat rakennuttajan suunnittelijan määräämät työt, joita ei edellytetty pääpiirustuksissa ja rakenneselityksissä.

Suunnitteluvollisuuksien jakautumisesta osapuolet voivat tietysti sopia yleisten sopimusehtojen mukaisista pääsäännöistä poikkeavastikin. KVR:ssa, johon palataan seuraavassa jaksossa (7 § B 3), suunnittelu on pääasiassa urakoitsijan velvollisuutena. Myös YSE 1983 2,2 § g-kohdassa (ks. myös 7 § a) edellytetään, että urakoitsijalla on suunnittelutehtäviä, sillä ehdon mukaan hänen tulee toimittaa ne piirustukset, joiden hankkiminen on hänen asianaan, riittävän ajoissa rakennuttajan tarkastettaviksi. Tällaisia piirustuksia ovat yleensä ainakin ne, jotka liittyvät työmaan turva- ja muihin järjestykseen, koska nämä velvollisuudet ovat urakoitsijan »luonnollista» vastuupiiriä. Usein myös työtapaa koskevat yksityiskohtapiirustukset kuuluvat urakoitsijan tehtäviin, milloin urakoitsijalla on suoritustapaa koskeva valintamahdollisuus (ks. *Sandvik* 1966 s. 245 ss.). Jos tällaiset suunnitelmat tahdotaan jättää rakennuttajan huolehdittaviksi, siitä on yleensä nimenomaan sovittava.

Vrt. välitystuomio 8. 1. 1962 (prof. Matti Ylöstalo, DI Osmo Korvenkontio ja DI Toivo Härkönen): Urakoitsijan asiana oli ollut laatia periaatepiirustusten perusteella työpiirustukset ja esittää ne rakennuttajan hyväksyttäväksi. Urakka koski varustelaiturin rakentamista. Rakennuttajan tiedustelun johdosta urakoitsija ehdotti periaatepiirustuksista poikkeavaa menetelmää siltapilareiden ja paalujen liitoksiin huomauttamatta muutoksen ehkä aiheuttavan lisäkustannuksia. Rakennuttaja hyväksyi menetelmän. Työn epäonnistuttua urakoitsija suoritti sen eri korvausta vaatimatta alkuperäisellä menetelmällä.

Urakoitsijan vedottua mm. pohjatutkimuksen virheellisyyteen katsottiin, että soveltumaton menetelmä oli perustunut urakoitsijan omiin virheellisiin pohjatutkimuksiin, eikä urakoitsijalla siten katsottu olevan oikeutta korvaukseen työmenetelmän muuttamisesta. Urakoitsija oli nimittäin laatinut paaluluettelon osaksi omien pohjatutkimustensa perusteella ja olettanut tällöin, että paalujen juntauussyvyys olisi laiturin ulkopäässä n. 21 metriä, kun sopimusasiakirjoihin sisältyvästä pohjatutkimuksesta voitiin havaita kairauksen ulottuneen paikoin 25 metrin syvyy-

teen ja pohjatutkimuksen mukaan paalujen otaksuttiin uppoavan vähintään yhtä syvälle. Rakennuttajan ei myöskään katsottu vaatineen menetelmän vaihtamista.

Pohjatutkimuksen mukaan paalujen pituuksia ei etukäteen voitu tarkasti määrittää pohjaolojen vuoksi. Laiturialueella oli kuitenkin ollut rautaromua ja irtokiveä muuallakin kuin pohjamoreenin alaosassa. Kun pohjaolot olivat siten muutamien paalujen kohdalla poikenneet siitä, mitä voitiin kohtuuden mukaan ottaa huomioon urakkaa laskettaessa ja pohjatyöt olivat siten olleet ennalta-arvaamattoman vaikeat, osa urakoitsijan lisätyövaatimuksista hyväksyttiin. Rakennuttajalle tuomittiin kuitenkin korvausta urakoitsijan viivästyksen perusteella, kun ei ollut näytetty urakoitsijalla olleen oikeutta saada suoritusajan pidennystä enempää kuin rakennuttajan myöntämät 12 viikkoa.

Suunnitelmien toimittamiseen liittyvillä häiriöillä voi olla vaikutusta vastuunjakoon muiden sopimusvelvoitteiden alueella. Esimerkiksi välitystuomiossa 31. 5. 1977 (prof. Esko Hoppu, VT Armas Arti ja Torsten Widén) oli kysymyksessä päiväkodin rakentamista koskeva urakka, jossa osapuolet olivat sopineet, että suorituksen muuttamisen vaikutuksesta urakkahintaan on sovittava määräaikaan mennessä. Hinnan tarkistaminen oli kuitenkin mahdollista vain muutettujen piirustusten ja suunnitelmien perusteella, ja niiden valmistaminen oli rakennuttajan (kaupungin) asiana. Kun asiakirjat valmistuivat vasta sanotun määräajan jälkeen, urakoitsija ei ollut menettänyt oikeuttaan hinnan tarkistukseen.

Kaupungin vastuulla olleen suunnittelun viivästyttyä urakoitsijalle oli sanotussa tapauksessa myönnetty lisäaikaa ehdoin, että sen ylittävältä ajalta oli suoritettava viivästyssakkoa. Lisääjan katsottiin pääasiassa johtuneen rakennuttajan asiana olleen suunnittelun viivästymisestä. Päiväkodin toiminta oli lisäksi voitu aloittaa niin, etteivät myönnettyt valtionavustukset olleet rauenneet. Rakennuttajalla katsottiin olevan oikeus viivästysakkoon lisääjan jälkeiseltä ajalta vain sopimukseen sovellettavien RSE 1972 -ehtojen 2.5.2:n perusteella.

Asiakirjojen toimittamiseen ja ohjeiden antamiseen liittyvistä velvoitteista ks. vielä JCT 1977 2(2) ja (3) sekä 3 ja 5. Näiden ehtojen mukaan rakennuttajan edustajan (Architect/ Supervising Officer) on vaadittaessa osoitettava urakoitsijalle se yleisten sopimusehtojen kohta, johon valtuus kyseisen ohjeen antamiseen perustuu. ICE 1973 7:n mukaan taas rakennuttajan edustajalla (Engineer) on oikeus ja velvollisuus toimittaa työn edistyessä urakoitsijalle sellaisia täydennyspiirustuksia ja -ohjeita, jotka sanotun edustajan mielestä tarvitaan työn asianmukaista loppuunsaattamista varten. Urakoitsijan on kirjallisesti pyydettävä tällaisia selvityksiä niitä tarvitessaan. Myös työmaajärjestelyjä koskevia suunnitelmia ja muita asiakirjoja varten, joiden laatiminen on urakoitsijan asiana, rakennuttajan edustajan on saatettava urakoitsijan tietoon kriteerit,

joiden mukaan ne on edustajan mielestä laadittava, jottei sopimuksen mukainen urakkasuoritus niiden johdosta vaarannu (14(3), (4) ja (5)).

Suunnitelmien toimittamista koskeissa sopimusehdoissa ei yleensä voida kovin yksityiskohtaisesti määritellä kyseisten velvollisuuksien erääntymisaikaa eli sitä, milloin suunnitelmat on toimitettava urakoitsijan käytettäväksi. Niinpä YSE 1983 40,2 §:ssäkin on turvauduttu varsin yleisiin ilmaisuihin kuten »ajoissa» ja »rakennussuorituksen edistymisen mukaan». Ehdossa annetaan kuitenkin ohjeeksi, että urakoitsijalle on jätävä riittävä aika hankintoihin ja valmistaviin toimiin. Tarvikeläysten toimitusajat voivat olla pitkiä, ja tilausten suorittamiseksi suunnitelmia voidaan siten tarvita huomattavasti aikaisemmin kuin kyseinen työvaihe alkaa (ks. *Erma* 1974 s. 238 s.).

YSE 1983 2,2 § g-kohdan mukaan urakoitsijan on toimitettava »riittävän ajoissa» ne suunnitelmat, joista hänen on vastattava, rakennuttajan tarkastettaviksi.

Välitystuomio 10. 3. 1959 (LaT Matti Ylöstalo, VT, LaL Paavo Karvonen ja VT Kaarlo Kyröhonka): Rakennuttaja ei ollut sopimuksen mukaisesti toimittanut urakoitsijalle rakennepiirustuksia riittävän joustavasti, ja suunnitelmia oli työn aikana muutettu urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Rakennuttajan oli suoritettava urakoitsijalle kohtuullinen korvaus aiheutuneista lisäkustannuksista ja haitasta. Rakennuttajan viivästyssakkovaatimus sitä vastoin hylättiin.

Piirustusten, selitysten ja laskelmien hankkiminen kuuluu NS 3401 10.1:n mukaan rakennuttajalle, ellei muuten ole sovittu, ja asiakirjat on toimitettava niin ajoissa, etteivät suunnittelu ja työsuoritus häiriinny (10.2). Rakennuttaja voi aina vaatia urakoitsijaa laatimaan työaikataulun, ja sen sitovuuden edellytyksistä on myös erityismääräyksiä (ks. 8.3 ja 8.4). Ks. myös *Sandvik* 1977 s. 77 ss. ja 111 ss. Myös VOB/B 3,1 §:n mukaan urakkasuorituksen toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat on toimitettava urakoitsijalle maksutta ja ajoissa. Piirustukset, laskelmat ja muut asiakirjat, jotka puolestaan urakoitsijan on sopimuksen — erityisesti teknisten määräysten — tai rakennustavan mukaan tai rakennuttajan erityisestä vaatimuksesta hankittava, on vaadittaessa esitettävä tälle ajoissa (3,5 §).

Suunnitelmatehtävien oikeaa ajoitusta pyritään usein edistämään etukäteen laadituin *aikatauluin*, joissa osapuolet ennakoiivat, milloin eri suunnitelmia tarvitaan. YSE 1983 18,1 §:n mukaan urakoitsijan on toimitettava rakennuttajalle tämän pyynnöstä työaikataulu ja työsuunnitelma (ks. myös sivu- ja aliorakan ehdot RT 80188 18,1 §). Tällaiset aikataulut, joissa vahvistetaan määraikoja eri suoritusvaiheille, eivät tavallisesti ole sitovia sopimusehtoja, joiden syrjäyttäminen olisi ilman muuta sopimusrikkomus (ks. *Sandvik* 1966 s. 442 s.). Niillä voi kuitenkin olla merkitystä sopimusrikkomusten kannalta en-

nakkoviivästyksen määrittelyperusteina. Osapuoli, joka ei ole pysynyt aikataulussa, voidaan nimittäin hyvällä syyllä velvoittaa ennakkoviivästyksen joutumisen uhalla osoittamaan kykynsä täyttää velvollisuutensa riittävän ajoissa. Ennakkoviivästyksen johdosta taas voidaan yleensä soveltaa samoja seuraamuksia kuin vastaavan toteutuneen sopimusrikkomuksen johdosta (ks. esim. *Ussing* 1967 s. 82, 92 ss., 151 s. ja 167 ss.).

Välitystuomio 19. 1. 1967 (prof. Matti Ylöstalo, VT Heikki Haapaniemi ja VT Risto Brax): Rakennuttajan tuli toimittaa työ- ja erikoispiirustukset urakkasopimukseen liitetyn piirustusaikataulun ja osittain työn edistymisen mukaisesti. Piirustukset olivat kuitenkin myöhässä, ja rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan ilmastointiurakoitsijan työt edistyivät hitaammin kuin voitiin edellyttää, vaikka (rakennus)urakoitsija oli valvonut kyseisen sivu-urakoitsijan töitä sopimuksenmukaisesti ja huomauttanut viivästyksistä. Näistä syistä oli aiheutunut haittaa työn suunnitelmanmukaiselle suorittamiselle ja lisäkustannuksia, joita ei ollut voitu ottaa ennakoita huomioon. Rakennuttajan katsottiin vastaavan urakoitsijalle näistä haitoista ja lisäkustannuksista. Kun niitä ei voitu työkohteittain täsmällisesti selvittää, korvaus arvioitiin OK 17: 6:n nojalla. Rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden vuoksi, joista urakoitsija oli asianmukaisesti reklamoinut, hänelle myönnettiin kohtuullinen suoritusajan pidennys, minkä vuoksi rakennuttajan sopimussakkovaatimus hylättiin. Rakennuttaja oli vastineessaan vedonnut siihen, ettei urakoitsija ollut riittävän selvästi ilmoittanut piirustusten myöhästymiseen liittyvistä haitoista ja että aikataulu oli vain ohjeen luontoinen.

Välitystuomio 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Sepo Ojala ja DI Lauri Hotinen): Kysymyksessä oli Kymin Osakeyhtiön ja kolmen urakoitsijan muodostaman työyhtymän välinen sopimus puunjalostuslaitokseen kuuluvien rakennusten rakentamisesta. Urakoitsija oli laatinut piirustusaikatauluja, joita rakennuttaja ei ollut katsonut voivansa sellaisinaan hyväksyä, mutta joihin sekin oli työn aikana vedonnut. Sopimusmääräystä, jonka mukaan piirustukset oli tilattava työmaapäiväkirjan merkinnöin kahta viikkoa ennen toimitusta, ei ollut käytännössä noudatettu. Rakennuttaja oli aika ajoin toimittanut piirustuksia niin myöhään, että urakoitsijalle oli siitä aiheutunut haittaa ja viivästystä työn suunnittelussa ja suorituksessa. Urakoitsija oli mm. useissa työmaakoouksissa huomauttanut piirustusten myöhästymisestä ja sen vaikutuksesta rakennusaikaan. Lisäksi rakennuttajan puolella oli muita myötävaikutushäiriöitä, mm. tarviketoimitusten viivästystä. Urakoitsijalle tuomittiin OK 17: 6:n mukaan kohtuullinen korvaus lisäkustannuksista, kun viivästys oli siten (osaksi) johtunut rakennuttajan syystä. Korvausta tuomittiin myös materiaalikustannuksista, jotka johtuivat työn siirtymisestä talvikauteen. Rakennuttajan viivästyssakkovaatimus hylättiin, kun urakoitsijalla oli kohtuuden mukaan oikeus viivästyksiä vastaavaan ajanpidennykseen.

Välitystuomio 1. 3. 1971 (OTT Esko Hoppu, DI Jouko Marjasalo ja DI J. A. Gummerus): Rakennuttaja oli purkanut sopimuksen urakoitsijan suorituskyvyttömyyden johdosta ja teettänyt työn loppuun itse. Rakennuttajan korvausvaatimuksia viivästys- ja muusta vahingosta kuitenkin alennettiin, kun osa viivästysajasta mahtui lisäaikaan, josta asianosaisten oli katsottava sopineen. Viivästys oli myös osaksi johtunut rakennuttajan viaksi luettavista syistä kuten piirustusten viivästymisestä ja muutoksista. Myös urakoitsijalla oli oikeus korvaukseen viivästysvahingostaan sekä työsuoritusten yhteensovittamisessa ilmenneistä haitoista ja töiden häiriintymisestä. Rakennuttaja oli vedonnut mm. siihen, ettei urakoitsija ollut pyytänyt lisäaikaa yleisissä sopimusehdoissa edellytetyin tavoin eikä toimittanut piirustusaikataulua, mikä olisi ollut hänen asianaan. Välimiesoikeus kuitenkin piti urakoitsijan esittämiä tietokoneaikatauluja riittävinä.

Välitystuomio 15. 6. 1972 (ainoana välimiehenä oikeuspormestari Nii-lo Luukanen): Mm. ikkuna- ja oviپییرustukset olivat myöhästyneet sovittusta aikataulusta, ja rakennuttaja toimitti muutospییرustuksia vielä ikkunoiden ja ovien tilaamisen jälkeenkin. Näiden syiden ja mm. tarvikkeita koskevien myötävaikutushäiriöiden vuoksi urakoitsijalle aiheutui lisäkustannuksia ja haittaa. Myös rakennussuorituksen valmistuminen viivästyi. Koska kuitenkin urakoitsijan olisi tullut — piirustusaikataulusta huolimatta — tilata piirustukset kaksi viikkoa ennen toimitusaikaa, rakennuttajan myötävaikutushäiriöitä ei pidetty koko viivästyksen syyinä. Urakoitsijalle tuomittiin tämän mukainen korvaus viivästysvahingosta, mutta myös osa rakennuttajan viivästyssakkovaatimuksesta hyväksyttiin.

Jos piirustusaikataulusta ei ole sovittu, piirustuksia on siis toimitettava siitä mukaa kuin niitä tarvitaan työn edistyessä (YSE 1988 40,2 §). Kun erääntymisaika määritellään näin väljästi, rakennuttajan on saatava siitä vielä erikseen tarkempi tieto. Ongelmana voi olla, tuleeko rakennuttajan itse seurata työn edistymistä ja toimittaa piirustukset oma-aloitteisesti vai onko urakoitsijan pidettävä rakennuttajaa ajan tasalla ja ehkä erikseen pyydettyä piirustuksia. Jos näistä seikoista ei ole nimenomaisesti sovittu, on merkitystä annettava mm. työmaaorganisaation ja erityisesti rakennuttajan edustuksen järjestelylle. Jos työmaalla on rakennuttajan pysyvä edustus, lienee lähtökohdaksi yleensä asetettava, että piirustukset on toimitettava oma-aloitteisesti. Mutta jos urakoitsijalla on esim. valintamahdollisuuksia eri työmenetelmien suhteen, hänen asianaan lienee tiedottaa rakennuttajalle valinnoistaan ja tilata piirustukset ajoissa sovellettavan menetelmän mukaisiin työvaiheisiin.

Ks. *Källenius* 1960 s. 72 ss. ja *Sandvik* 1966 s. 245 ss. *Erman* (1974 s. 238) mukaan käytännössä voidaan sopia siten, että urakoitsijan on pyy-

dettävä piirustuksia esim. kaksi viikkoa ennen kuin niitä tarvitaan. Tällaisesta määräyksestä huolimatta suunnittelijalla voi olla velvollisuus toimittaa piirustukset oma-aloitteisesti.

SAB 72 1: 7:ssä, joka koskee rakennuttajan velvollisuutta toimittaa tietoja, tutkimusaineistoa ja asiakirjoja, edellytetään ensisijaisesti, että tätä varten laaditaan aikataulu. Jos sellaista ei ole tai se on puutteellinen, urakoitsijan on hyvissä ajoin ilmoitettava, milloin tietoja tarvitaan. Vastaavasti myös urakoitsijan velvollisuus hankkia sanotunlaista aineistoa on täytettävä ensisijaisesti erityisen aikataulun mukaan, mutta muutoin niin ajoissa, että urakkasuoritus voi valmistua määräajassa. Rakennuttajan on viipymättä tarkastettava urakoitsijan toimittamat asiakirjat. Ks. asiakirjojen toimittamiseen liittyvistä velvollisuuksista myös *Källenius* 1960 s. 72 ss.

Välitystuomiossa 14. 10. 1966 (prof. Matti Ylöstalo, AA Heikki Haapaniemi ja VT Simo Kärävä) on kysymys tapauksesta, jossa suunnitelmien toimittaminen oli urakoitsijan asiana. Sopimuksen mukaan, joka koski teollisuushallin pystyttämistä, urakoitsijalle kuuluivat niin ikään rungon pystytys, kattopeltien kiinnitys ja sokkelin yläpuolisten töiden työnjohto. Rakennuttajan asiana taas olivat lämpöeristykset, seinäelementtien ja -levyjen kiinnitykset sekä puisten kattoruoteiden ja alumiinilevyjen kiinnitykset urakoitsijan aineista. Rakennuttaja tasoitti rakennuspaikkaa urakoitsijan toimittamien pääpiirustusten perusteella, mutta tuolloisissa työvaiheissa tarvittavia perustus- ja rakennepiirustuksia ei saatu. Kun urakoitsija ei pitänyt yhteyttä rakennuttajaan eikä tämä saanut urakoitsijaan yhteyttä kirjeenvaihdossa ilmoitetulla puhelinnumerolla, rakennuttaja ilmoitti urakoitsijalle kirjatulla kirjeellä purkavansa sopimuksen.

Vaikka sopimuksessa ei ollutkaan nimenomaisia mainintoja toimitusajoista, urakoitsijan olisi tullut tehdä voitavansa sopimuksen täyttämiseksi hyvän liiketavan mukaisesti kohtuullisessa ajassa ja seurata tätä siten, että olisi voinut toimittaa ajoissa perustus- ja rakennepiirustukset, joista sen oli sopimuksen mukaan huolehdittava. Piirustusten hankkimista voitiin pitää sopimuksen olennaisena osana. Kun rakennuttajalla oli ollut pätevä aihe ilmoittelun ja liikekirjeenvaihdon perusteella luotaa siihen, että urakoitsijalla oli tavanomainen pysyvä liikepaikka, jota sillä ei kuitenkaan ollut, ja kun se ei ollut rakennuttajan purkuilmoitukseen mennessä ryhtynyt muihin toimiin sopimuksen täyttämiseksi eikä ollut edes tilannut pian tarvittavia rakennepiirustuksia, rakennuttajalla katsottiin olevan oikeus purkaa sopimus.

Kun rakennuttaja oli toteuttanut urakkasuorituksen omien piirustustensa perusteella, se velvoitettiin suorittamaan urakoitsijalle korvausta toimitetuista piirustuksista, joista oli ollut hyötyä rakennustyössä. Piirustuksista ja muusta urakoitsijan toimittamasta aineistosta ilmenivät mm. rakennuksen päämitat, rakennustapa ja pääasiallinen rakenne sekä suunnitelman toteuttamiskustannusten arvioimiseksi ja työn välittömäksi jatkamiseksi tarvittavat tiedot.

3. KVR-urakkasopimuksen erityispiirteistä

Ns. kokonaisvastuurakentamisessa eli *KVR-urakoinnissa* ovat rakennustyön lisäksi myös projektin kokonaiskoordinointi ja suunnittelu urakoitsijan velvollisuutena, jolloin hänelle kuuluvat myös rakennuttajan puolesta hoidettavat asiamiestehtävät (*Koskinen* 1973 s. 23 s. ja *Salo* 1973 s. 33 s.). KVR:n huomattavimpana erona perinteisempiin urakkamuotoihin nähden on *suunnitteluvastuun* siirtäminen urakoitsijalle. Niinpä rakennuttaja yleensä pyytää urakkatarjoukset hanke- ja esisuunnitteluvaiheen jälkeen, joten urakoitsijoille annettava informaatio sisältää vain tiedot rakennuttajan tilantarpeesta, pääpiirteittäisestä laatutasosta, aikataulusta, kustannustasosta ja muista hankkeen kokonaisarviointiin tarvittavista seikoista (*Liuksiala* 1986 s. 236 s.).

Edellä mainitusta tehtävienjaon peruslinjauksesta johtuu, että rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuksien osuus on minimoitu. Tarjouspyyntöasiakirjojen pohjana olevat (esi)suunnitteluasiakirjat olisi yleensä laadittava ns. »funktio-kielillä» eli ilmaistava vaatimuksina tai suosituksina, mitä ratkaisulta vaaditaan, mutta ei, miten ne olisi toteutettava (*Koskinen* 1973 s. 25). Rakennuttajan mahdolliset suoritushäiriöt — vastasuoritukseen liittyviä lukuunottamatta — sijoittuvat tällaisessa asetelmassa lähinnä tiedonantohäiriöiden puolelle, kun taas myötävaikutushäiriöille — edellä (7 § B 1) määritellyssä merkityksessä — jää vähemmän sijaa. KVR 1985 6 §:ssä edellytetään urakoitsijan hankkineen ennen tarjouksen tekemistä kaikki tiedot, joilla tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Vastaavanlainen selonottovelvollisuus hänellä on ehdon mukaan myös sopimusaikana.

Rakennuttajan tiedonantovelvollisuuden laajuutta voidaan arvioida viimeksimainittuun ehtoon sisältyvän vastuumääräyksen valossa. Sen mukaan urakoitsija ei vastaa virheistä, joiden syynä on tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti, milloin urakoitsija ei ole tiennyt eikä hänen ole pitänytäkään tietää ilmoittamatta jätetyn tiedon merkityksestä suoritukselleen.

Hørlyckin mukaan (1981 s. 23 ss., 30 ss. ja 41 ss.) KVR:ssa korostuu — verrattuna muihin urakkamuotoihin — nimenomaan urakoitsijan selonottovelvollisuus. Ks. myös *Liuksiala* 1986 s. 238 s.

Suunnitteluun kohdistuvaa myötävaikutusta tosin tarvitaan KVR:ssa nimenomaan rakennusvaiheen aikana yleensä enemmän kuin muissa urakkamuodoissa, sillä tarjouspyynnön perustuessa esisuunnitteluun varsinainen suunnittelu on suoritettava tarjousvaiheessa, mutta tavallisesti osittain vasta rakennustöiden jo alettua. Tämä suunnittelu on kuitenkin, kuten todettu, urakoitsijan eikä rakennuttajan asiana. Rakennuttajan tulee kuitenkin — oman etunsa vuoksi

— seurata kiinteästi suunnittelun edistymistä, minkä vuoksi rakennuttajan ja urakoitsijan yhteisessä sopimusorganisaatiossa on ns. suunnittelukokouksilla tärkeä osa (ks. esim. KVR 1985 20 §).

Suunnittelun ja rakentamisen osittaista samanaikaisuutta pidetään KVR:lle tunnusomaisena piirteenä, joka on yhteydessä KVR-suunnittelun »tuotannonläheisyyteen» (ks. esim. *Koskinen* 1973 s. 26 s.). KVR 1985 7 §:n mukaan suunnittelu on suoritettava sovitun aikataulun mukaan. Ellei sitä ole, suunnittelua on jatkettava viipymättä sopimuksenteon jälkeen, ja se on saatettava loppuun kohtuullisessa ajassa. — Ks. suunnittelukokouksista *Hørlyck* 1981 s. 63 ss. ja KVR:n aikatauluista m.t. s. 47.

Rakennuttajan on KVR 1985 14 §:n mukaan (ks. myös suunnitteluajankautua koskeva 7 §) tarkastettava suunnitelmat jatkosuunnittelun aikataulun mukaisesti. Hänen on lähetettävä urakoitsijalle niin ikään sovittua aikataulua noudattaen täydentävät tiedot, tutkimusmateriaali ja asiakirjat, jotka hänen on sopimuksen mukaan toimitettava. Jos aikataulua ei ole tai se on puutteellinen, urakoitsijan on puolestaan hyvissä ajoin ilmoitettava, milloin sanottua aineistoa tarvitaan urakan saattamiseksi loppuun sopimuksen mukaisesti.

Rakennuttajan ja urakoitsijan velvollisuuksista KVR-suunnittelussa ks. *Kettunen* 1972 s. 28 ss. ja *Luhtanen* 1969 s. 26 ss.

Urakoitsijan asiaksi jäävät KVR:ssa hänen kokonaisvastuunsa vuoksi useimmat tehtävät, jotka muissa urakkamuodoissa ovat rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuksien kohteina. Tällaisia tehtäviä ovat KVR 1985 1 §:n mukaan mm. *rakennusluvan hankkiminen* siihen liittyvine toimineen, urakkaa koskevien ilmoitusten tekeminen viranomaisille, viranomaisvalvonnan hoitaminen, urakkasuoritusta koskevien ja valmista rakennusta varten tarvittavien lupien hankkiminen sekä liittymä- ym. sopimusten tekeminen viranomaisten ja muiden asianosaisten kanssa sopimuksen mukaisesti sekä rakennuskohteen toimivuuden kannalta tarvittavien kokeiden ottaminen. Suunnitelmat on toimitettava rakennuttajan tarkastettaviksi riittävän ajoissa ennen kuin niitä tarvitaan rakennustarvikkeiden hankinnassa tai itse rakennustyössä.

Hørlyckin (1981 s. 48 s.) mukaan KVR-urakoitsijan (totalentreprenør) velvollisuus hankkia viranomaisten luvat koskee vain niitä lupia, joissa on kysymys rakennushankkeen toteuttamistavasta, kuten rakennus-, palo-, terveys- ja työsuojeluviranomaisten lupia. Sitä vastoin sanottu velvollisuus ei *Hørlyckin* mielestä ilman eri sopimusta ulotu lupiin, jotka koskevat koko hankkeen lailisuutta ja hyväksyttävyyttä maankäytön kannalta. Viimeksimainituissa luvissahan on kysymys suhteesta yksityis- ja julkisoikeudellisiin rasitteisiin ja kaa-voitukseen. Näyttää kuitenkin siltä, että meidän rakennuslupajärjestelmäm-

me ja urakkaehtojemme kannalta tällainen sääntö olisi harhaanjohtava. Edellä mainituissa KVR 1985 -ehdoissahan nimenomaan määrätään urakoitsijan velvollisuudeksi mm. rakennusluvan hankkiminen, jossa on kysymys juuri hankkeen kaavoituksellisista edellytyksistä.

Ruotsin KVR-ehtojen mukaan (ABT 74 1: 14—16) rakennuttajan on kustannuksellaan hankittava ne luvat, joita urakan suorittamiseksi vaaditaan pääasiallisesti sen toiminnan vuoksi, jota urakan kohteena olevassa rakennuksessa on tarkoitus harjoittaa. Muut urakan suorittamiseksi tarvittavat luvat taas on urakoitsijan hankittava. Ks. myös *Liman* 1983 s. 81 ss.

Myös ne rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuudet, jotka kohdistuvat tarviketoimituksiin sekä eri urakoitsijoiden suoritusten yhteensovittamiseen, on tavallisesti minimoitu KVR:ssa, sillä rakennuttajan osallistuminen projektiin ei ole hyvin sovitettavissa KVR:n käsitteeseen (*Hørlyck* 1981 s. 50 ss., 67 s. ja 72 s.). Erilaisia myötävaikutusvelvollisuuksia voidaan silti jättää rakennuttajalle myös KVR:ssa. *Hørlyckin* mielestä (m.t.s. 53) urakoitsijalle ei voida KVR:ssa asettaa tavallista ankarampaa tutkimis- ja huomautusvelvollisuutta rakennuttajan toimittamien tarvikkeiden suhteen, vaan tämän on yleensä itse selvitettävä omien asiantuntijoiden avulla niiden laatu ja vastattava mahdollisista virheistä.

Jopa rakennuspaikkaan liittyvät myötävaikutusvelvoitteet voivat KVR:ssa kuulua urakoitsijalle. Näissä tapauksissa rakennusliike myy kokonais-suorituksen, joka sisältää sen omaan »tonttivarastoon» kuuluvan rakennustontin sekä kohteen suunnittelun ja rakentamisen (*Liuksiala* 1986 s. 235 ja 236).

C. Vastuu asiakirjojen ja ohjeiden sisällöstä

1. Suunnitteluvirheet ja toimivuusvastuu

Suunnitelmiin liittyvistä myötävaikutushäiriöistä voi aiheutua urakkasuoritukselle paitsi viivästystä myös muunlaista haittaa. Tällaiset haitat, jotka tavallisesti johtuvat suunnitelmien *sisällön* virheistä ja puutteista, ilmenevät tyypillisesti työntuloksen virheinä. Kysymys on tällöin siis suunnitteluvirheistä, jos työntuloksen virheet jaetaan suunnittelu- ja rakentamisvirheisiin, joista jälkimmäisillä tarkoitetaan työntuloksen poikkeamista suunnitelmista. Suunnitteluvirheiden johdosta työntulos voi olla epätarkoituksenmukainen, ja virheellisiä suunnitelmia voidaan myös joutua muuttamaan työn aikana varsinkin niissä tapauksissa, joissa suunnitelmat eivät vastaa virallismääräyksiä ja muutosvaatimukset esitetään viranomaistaholta. Ja vaikka varsinaista virhettä ei olisikaan,

rakennuttaja voi työn aikana muuttaa mieltään suunnitelmien sisällöstä ja vaatia niihin muutoksia. Kaikissa tapauksissa muutoksista voi aiheutua urakkasuorituksen viivästystä ja lisäkuluja.

Suunnitteluvastuu on yhteydessä siihen, miten urakkasuorituksen virhe on aiheellista määritellä. Urakkasuorituksen erityispiirteet havaitaan tältä kannalta, jos vertailukohdaksi otetaan esimerkiksi virhekäsitemallin irtaimen kaupassa, sellaisena kuin se on kirjattu KL 17 §:ään. Molemmille sopimustyypeille yhteisenä lähtökohdana voidaan luonnollisesti pitää vaatimusta suorituksen sopimuksenmukaisuudesta eli siitä, että suorituksen on vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (KL 17,1 §). Täydentävät kriteerit määrittelevän sanotussa lainkohdassa toisaalta objektiivisesta, toisaalta subjektiivisesta lähtökohdasta käsin. Tavarahan on nimittäin sovellettava tarkoitukseen, johon sellaisia tavaroita yleensä käytetään, ja lisäksi ostajan erityiseen tarkoitukseen, jos myyjän on kaupantekohetkellä täytynyt olla selvillä tästä tarkoituksesta ja ostajalla on ollut perusteltua aiheutta luottaa myyjän asiantuntemukseen ja arviointiin (KL 17,2 § 1 ja 2 kohta). Nämä täydentävät kriteerit eivät sellaisinaan sovellu rakennusurakkaan.

KL:ssa on siis omaksuttu ns. *abstrakti virhekäsitemalli*, eli virheenä pidetään poikkeamista paitsi nimenomaisesti sovitusta myös yleisesti vaadittavasta, vaikka nimenomaisesti mainitsematta jääneestä laadusta. Ks. abstraktista virhekäsitemallista mm. *Godenhielm* 1977 s. 90, *Aaltonen* 1978 s. 99 ss. ja *Routamo* LM 1980 s. 122 ss.

Rakennusurakassa vastuu suoritustuloksen soveltuvuudesta tarkoitukseensa liittyy kiinteämmin kuin irtaimen kaupassa asiakirjoihin, joissa tarkoituksenmukaisuuteen otetaan kantaa määrittelemällä enemmän tai vähemmän yksityiskohtaisesti suorituksen ominaisuudet. Erona on viime kädessä se, että rakennusurakassa suoritusta ei sopimushetkellä ole vielä konkreettisesti olemassa, jolloin suunnitelma-asiakirjat saavat vastuun kannalta keskeistä merkitystä. Irtaimen kaupassa taas on useimmiten kysymys jo olemassaolevan suorituskohteen soveltuvuudesta eri tavoin määriteltyihin tarkoituksiin, jolloin vastuun lähtökohta on erilainen.

Edellä olevan mukaisesti vastuu työntuloksen *tarkoituksenmukaisuudesta* (»toimivuudesta») jää useimmiten olennaisesti urakoitsijan vastuupiirin ulkopuolelle. Toimivuusvastuu keskittyy suunnitelma-asiakirjoihin, joiden toimitaminen on tavallisesti rakennuttajan asiana ja kuuluu siten hänen vastuupiiriinsä. Urakoitsijan vastuu rajoittuu tällöin pääasiassa siihen, että hänen suorituksensa on vastattava suunnitelma-asiakirjoja, kun taas niihin sisältyvien ratkaisujen tarkoituksenmukaisuus jää tämän vastuun ulkopuolelle.

Sanotut periaatteet sisältävät luonnollisesti rakennusurakan suoritusvirhevastuulle vain yhden lähtökohdan, joka kuitenkin kuuluu sopimustyyppin keskeisiin riskinjakoperusteisiin. Edellä esitetyssä yksinkertaistetussa ja kärjistetyssä muodossaan se tosin ei vastaa todellisuutta missään keskeisessä urakasopimustyyppissä. Kauimpana siitä lienee KVR-tyyppinen urakka, jossa suunnittelu- ja toimivuusvastuu on kokonaan urakoitsijalla (ks. edellä 7 § B 3). Mutta myös niissä urakkamuodoissa, joissa suunnitteluvastuu on pääsääntöisesti rakennuttajalla, siihen kuuluvat seikat voivat tulla myös urakoitsijan vastuulle. Urakoitsijalla on nimittäin yleensä vastuuta, jota voidaan määritellä KL:ssa omaksuttujen objektiivisten toimivuuskriteerien avulla ja joka siis koskee suorituksen soveltuvuutta tavanomaiseen käyttötarkoitukseen.

Urakoitsija voi ensinnäkin tietysti sitoutua vastuuseen myös suunnitelmien mukaisen työntuloksen toimivuudesta. Lisäksi hänen on käytettävä ammattitaitoaan, jota hänellä edellytetään olevan riittävästi, lojaliteetin vaatimusten mukaisesti. Tähän kuuluu se, että hänen on haitallisten seuraamusten uhalla huomautettava rakennuttajalle perustelluista epäilyistään suunnitelmien toimivuutta kohtaan, etenkin milloin vastaavaa asiantuntemusta ei ole suunnittelusta vastaavalla taholla. Tämän mukaisia määräyksiä, joihin palataan jäljempänä, sisältyy tärkeimpiin rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin.

Myös urakoitsijan suoritusta arvioidaan yksittäisessä sopimuksessa asetettujen standardien lisäksi yleisempienkin mittapuiden mukaan. Tärkeimpänä tällaisista mittapuista voidaan pitää ns. *hyvää rakennustapaa*, jolle annetaan riskinjakotilanteissa usein nimenomaisesti todettua merkitystä. Hyvän rakennustavan sisältöä ei voida esittää yleisin säännöin eikä kaikissa tapauksissa edes yksityiskohtien suhteen. Kysymys on joustavasta ja mm. rakennustekniikan kehittyessä muuttuvasta tasosta, jonka kannalta voidaan epäilemättä antaa merkitystä mm. erilaisille yleisesti hyväksytyille rakennusteknisille ohjeistoille ja normikokoelmille (ks. esim. edellä 2 § A 2).

Suoritusvirheestä rakennusurakassa ks. mm. *Sandvik* 1966 s. 381 ss. Sandvikin mukaan virhekysymykset voidaan rakennusurakassa yleensä arvioida konkreettisten, kyseiseen sopimussuhteeseen liittyvien mittapuiden avulla. Hän mainitsee mm. urakkahinnan tekijänä, jolla on vaikutusta sovellettavaan standardiin. NS 3401 12.1:ssä asetetaan urakkasuorituksen nimenomaiseksi laatuvaatimukseksi, että työ on tehtävä huolellisesti, kelvollisesti (solid) ja ammattitaitoisesti. Ks. tämän johdosta *Sandvik* 1977 s. 133 ss. ja 227 ss. Vrt. myös *Wikander* 1916 s. 21 ss., *Bengtsson* 1971 s. 119 s., *Hellner* 1984 s. 106 ja *Hørlyck* 1982 s. 77 ss. *Ussingin* mukaan (1946 s. 398) työntuloksen on vastattava paitsi sopimuksenmukaista tasoa myös yleisiä kelvollisuusvaatimuksia (almindelig soliditet) ja sovelluttava tavanomaiseen tai sovittuun käyttöön. Saman-

suuntainen on myös *Kivimäen* käsitys (LM 1952 s. 339 ss.). Vrt. myös *Caselius* 1943 s. 45 ss.

Saksalaisessa sopimusoikeudessa sovelletaan urakkasuoritukseen lain ja sopimusehtojen nojalla suunnilleen samanlaista nimenomaista virhemääritelmää kuin irtaimen kaupassa (ks. BGB 633,1 § verr. 459 §:ään sekä VOB/B 4,2 ja 13,1 §). Suorituksella tulee ensinnäkin olla »taatut» (vertraglich zugesicherten) ominaisuudet, millä tarkoitetaan myös ominaisuuden ns. yksinkertaista vakuuttamista (einfache Zusicherung; ks. *Larenz* II 1977 s. 270 ss.) eikä kysymyksessä tarvitse olla pitemmälle menevä sitoumus kuten ns. ehdoton tai itsenäinen takuu (ks. myös *Rudanko* LM 1983 s. 55). Urakkasuorituksessa ei myöskään saa olla virheitä, jotka alentavat sen arvoa tai käyttökelpoisuutta (Tauglichkeit) tavalliseen tai sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. VOB/B 13,1 §:ssä on näihin laissa mainittuihin kriteereihin lisätty vielä vaatimus, jonka mukaan suorituksen on vastattava hyvää rakennustapaa, mikä käsite on saksalaisessa rakennusurakka-oikeudessa tapana ilmaista termillä »(yleisesti) hyväksytyt tekniset säännöt» (die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik/Baukunst). Ks. oikean urakkasuorituksen ja virheen määrittelystä esim. *Herding—Schmalzl* 1964 s. 338 ss., *Larenz* II 1977 s. 260 ss., *Palandt* 1973 § 633 huom. 1 ja *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1328 ss., erit. s. 1339 ss. Yleisesti hyväksytyistä teknisistä säännöistä ks. *Herding—Schmalzl* 1964 s. 167 ss. ja *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 913 ss.

Englannin oikeudessa erotetaan urakkasuorituksessa toisinaan kolme vastuualueita: suunnittelu, materiaalit ja hyvä työtapo (good workmanship), joita kaikkia pidetään urakoitsijan nimenomaisina tai hiljaisina (implied) velvoitteina. Näihin kaikkiin arvellaan sisältyvän myös vastuuta työntuloksen toimivuudesta. Mikäli kuitenkin suunnittelu on rakennuttajan asiana, urakoitsija ei vastaa työntuloksen soveltuvuudesta (suitability) tarkoitukseensa. Ratkaisevana pidetään mm. sitä, onko urakoitsijalla valintamahdollisuutta sovellettavien teknisten ratkaisujen suhteen, jolloin rakennuttajan katsotaan niissä »luottavan» urakoitsijan ammattitaitoon, vai onko rakennustapa yksiselitteisesti määrätty rakennuttajan taholta. Urakoitsijaa ei edes yleensä pidetä velvollisena huomauttamaan rakennuttajalle tämän suunnitelmissa epäilemistään heikkouksista. Ks. varsinkin *Hudson* 1970 s. 267 ss. sekä virhevastuusta m.t.s. 382 ss. ja 388 ss. ja *Keating* 1978 s. 127 ss. Suunnitelmien sisältöä koskeasta vastuusta erityisesti arkkitehdin kannalta ks. *Hudson* 1970 s. 127 ss.

Suunnittelun merkityksestä erityisesti urakkasuhteen riskinjaon kannalta ks. *Hørlyck* 1982 s. 166 ss., *Eplinius* 1950 s. 15 ss., *Christoffel* 1956 s. 47 ss. ja *Herding—Schmalzl* 1964 s. 38 ss. Vastuunjaosta suunnittelijoiden ja urakkasuhteen osapuolten välillä ks. *Erma*, Suunnittelijan vastuu rakentamisessa (Vastuusta rakentamisessa. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 9. Vammala 1973) s. 97 ss., *Källemnius* 1960 s. 36 s., *Herding—Schmalzl* 1964 s. 245 ss., 261 ss. ja 269 ss., *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 900 ss. ja *Hudson* 1970 s. 123 ss.

KVR-urakkasuoritukseen liittyvä suunnitteluvollisuus ja toimivuusvastuu ilmenevät RT-kortistoon sisältyvien KVR-asiakirjojen useista kohdista. Urakkasopimuksen täyttömallin mukaan (RT 16-10275 (1985), kohta 2) urakoitsija vastaa suoritukseensa sisältyvän suunnittelun oikeasta ja sovitun ta-soisesta toteuttamisesta. Yleiset KVR-sopimusehdot on kohdan mukaan muo-toiltu siten, että suunnitelmien on täytettävä sitovat virallismääräykset, ylei-sesti hyväksytyt rakentamisohjeet ja sopimusasiakirjojen mukaiset toimivuu-den vaatimukset. Toimivuutta määritellään erityisesti kohdassa 3, jossa urak-kasuoritukselle asetetaan samat edellä mainitut vaatimukset kuin suunnitelmille. Toimivuudella ymmärretään kohdan mukaan suoritustuloksen tarkoituksen-mukaisuutta eli kykyä palvella niitä tavoitteita, joihin rakennushankkeella on pyritty (ks. myös *Liuksiala* 1986 s. 238 s.).

KVR-urakkaehdoissa (RT 80220 (1985), 1 §) urakoitsijan velvollisuuksiin luetaan mm. suunnitelmien hankkiminen ja toimittaminen rakennuttajan tar-kastettaviksi ja hyväksyttäviksi sekä rakennuttajan pitäminen tietoisena suun-nittelun edistymisestä, rakennusluvan hankkiminen ja siihen tarvittavien kut-en myös muiden suunnitelmien hyväksyttäminen, viranomaisvalvonnan hoi-taminen, toimivuuden kannalta tarpeellisten kokeiden ottaminen ja urakka-suorituksen toteuttaminen niin, että se myös toimivuudeltaan vastaa sopimus-määräyksiä. Urakoitsijan takuuvastuu koskee myös suorituksen toimivuudes-sa ilmeneviä virheitä, puutteita ja haittoja, ja takuuajan vakuus kattaa myös tämän toimivuusvastuun (3 ja 6 §). Urakoitsija ei kuitenkaan ole vastuussa, mikäli virheen on aiheuttanut rakennuttaja jättämällä ilmoittamatta tietoja, joiden vaikutuksesta urakkasuoritukseen urakoitsijalla ei ole ollut eikä pitä-nytkään olla tietoa.

Niistä urakkamuodoista, joissa urakoitsijalla on merkittävää vastuuta myös työntuloksen toimivuudesta, on KVR:n lisäksi aihetta mainita asun-totuotannon keskeiset sopimustyytit *perustajaurakointi ja -rakennutta-minen*. Kysymyksessä näyttää kuitenkin olevan nimenomaan *asunnon-tuottajan* eikä niinkään urakoitsijan asemaan liitetty vastuu, joka tulee urakoitsijalle vain, milloin hänellä on myös asunnontuottajan asema kut-en perustajarakennuttamisessa. Perustajarakennuttamisessa työn suorittavalla (ulkopuolisella) urakoitsijalla tulisi olla vain normaali urakkasuoritus-vastuu toimivuuden jäädessä asunnontuottajan vastattavaksi. Ks. *Rudan-ko* LM 1983 s. 51 ss. ja 58 ss. ja *sama* 1985 s. 27 ss.

Asunnontuottajan toimivuusvastuuta on arvioitu mm. hyvän raken-nustavan perusteella, jolloin hänen velvollisuutenaan on mm. välttää rat-kaisuja, jotka voivat pysyvästi vähentää rakennuksen soveltuvuutta tar-koitukseensa (välitystuomio 10. 12. 1974, välimiehenä prof. Matti Ylösta-lo, AA Eero Väättäinen ja rkm. Seppo Timonen; ks. *Rudanko* LM 1983

s. 52 s.). Vastuu on voinut syntyä myös siitä, että on valittu kustannuksiltaan edullinen menetelmä, josta on kuitenkin ollut vain vähän kokemusta ja joka on ollut tavallista alttiimpi vahingoille (välitystuomio 11. 8. 1977, välimiehenä ONM Erkki Mali, Tero Jaakkola ja Raimo Palloinen; ks. Rudanko, ib.). Vastuun edellytyksenä on kuitenkin yleensä hyvän rakennustavan rikkominen. Tämän edellytyksen täytyminen ei käy selvästi ilmi välitystuomiosta 3. 12. 1981 (AA Erkki-Juhani Taipale, AA Matti Toppola ja VT Lauri Pyrhönen; ks. Rudanko, ib.). Tapaus koski vesivuotovahinkoja, jotka olivat johtuneet siitä, että vesikatossa eristeenä käytetyt styrox-levyt olivat hitaasti kutistuneet. Styroxin mainittu ominaisuus, joka voitiin havaita vasta pitkän ajan kuluttua rakennuksen valmistumisesta, oli ollut ennalta-arvaamaton eikä ollut ollut rakennusallalla yleisesti tiedossa työtä suoritettaessa. Styroxin käyttö oli siten rakennusaikaisen tietämyksen mukaisen ja yleisesti hyväksytyn rakennustavan mukaista. Osakkeenostajilla katsottiin kuitenkin olleen aihetta luottaa kokeneen rakennusliikkeen käyttämien ratkaisujen toimivuuteen, ja tämä riitti vastuun perusteeksi.

2. Sisältövastuuta koskevat mallit

Suunnitelmien sisällöstä johtuvissa häiriötilanteissa riskinjaon johtoa saadaan mm. yleisistä sopimusehdoista. YSE 1983 42 §:n mukaan rakennuttaja vastaa urakoitsijalle antamistaan määräyksistä ja ohjeista.

Välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jarl-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola): Kysymyksessä oli Helsingin ns. urheilutalon rakentamista koskeva urakka. Rakennuttajan (kiinteistöosakeyhtiö) vaatimus sen suorittamien korjaustöiden korvaamisesta hylättiin, kun korjaukset olivat johtuneet pääasiassa siitä, että suunnitelmien mukainen eristys oli osoittautunut heikoksi. Lisäksi rakennuttaja oli suorittanut laajempia korjauksia kuin urakoitsijan kanssa oli sovittu, ja saanut siitä hyötyä.

Välitystuomio 11. 8. 1966 (ainoana välimiehenä DI Pekka Löytty-niemi): Rakennuttajan katsottiin itse vastaavan virheistä, jotka johtuivat hänen muuttamiensa suunnitelmien mukaisesta liian loivasta katto-rakenteesta, eikä hänellä ollut oikeutta saada niistä korvausta.

Välitystuomio 21. 11. 1968 (prof. Beato Kelopuu, VT Heikki Haapaniemi ja prof. Matti Ylöstalo): Rakennuttaja oli muuttanut alkupe-raisten suunnitelmien mukaiset kantavat lattiat maavaraiksi, vaikka sen oli täytynyt tietää painumisvaarasta kyseisen varasto- ja toimistoraken-nuksen tulevista käyttöolosuhteista. Myös rakennuttajan suunnittelijat olivat kiinnittäneet huomiota tähän vaaraan. Urakoitsija ei myöskään, sen mukaan mitä oli ilmennyt, ollut vallinneissa olosuhteissa voinut suorittaa kaivutyötä toisin kuin se oli tehty eikä syylistynyt laiminlyöntiin tai huolimattomuuteen. Sen vuoksi rakennuttajan korvausvaatimus painumista hylättiin.

Suunnitelmiin liittyvä vastuu voi vielä erityisesti korostua esimerkiksi sen vuoksi, että niissä määrätään sovellettavaksi uudentyyppisiä menetelmiä, joista ei ole kokemusta, tai halpaa menetelmää, jolloin rakennuttajan voidaan usein katsoa pyrkineen säästämään kustannuksia senkin uhalla, ettei valittujen ratkaisujen toimivuudesta ole yhtä vahvoja takeita kuin kalliimpia menetelmiä sovellettaessa.

Ks. esim. välitystuomio 19. 6. 1969 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, prof. Matti Ylöstalo ja prof. Pertti Muukkonen): Kaupungin vedenpuhdistuslaitosta koskevassa urakassa työ oli rakennuttajan vastattavien suunnitelmien mukaan tehtävä menetelmällä, josta ei vastaavissa töissä ollut maassamme juuri kokemusta. Tähän liittyi myös suunnitteluvirheitä kuten hitaasti kovettuvan betonin käyttö rakenteissa, joihin se soveltui huonosti, ja muita tekijöitä, joiden yhteisvaikutusta samoissa rakenteissa kumpikaan osapuoli ei ollut voinut etukäteen ottaa huomioon. Rakennuttajan laatimassa aikataulussa pidettiin silmällä vain laitoksen suunniteltua käyttöönottoa ottamatta huomioon, voitiinko työ toteuttaa tässä ajassa.

Työ oli lyhyehkön rakennusajan kuluessa tullut olennaisesti vaikeammaksi kuin urakoitsija oli rakennusalan yleisen käytännön ja saavutettujen kokemusten perusteella tarjousta tehdessään voinut kohtuuden mukaan olettaa. Rakennuttaja (kaupunki) oli suorituksen aikana myös kehittänyt lukuisia detaljiratkaisuja, joiden vuoksi työ oli tullut vaikeammaksi kuin tarjouspyyntöasiakirjojen perusteella oli kohtuuden mukaan ollut pääteltävissä. Rakennusaika oli pääasiassa edellä mainituista syistä pidentynyt ja kustannukset lisääntyneet.

Lisäys oli koskenut nimenomaan työkustannuksia, joiden määräksi oli arvioitu noin puolet urakkahinnasta, mutta jotka olivat nousseet yli puolitoistakertaisiksi. Lisäkustannusten syynä olivat kuitenkin osaksi myös urakoitsijan vastattavat puutteet työmaan talvisuojauksessa ja työsuunnitelmassa. Urakoitsijan työpanoksen kasvamisen vuoksi työn tulos oli kaupungille olennaisesti arvokkaampi kuin sopimusta tehtäessä oli arvioitu.

Urakoitsijalla katsottiin olevan oikeus kohtuulliseen korvaukseen huomattavista lisäkustannuksistaan, ei kuitenkaan laskutyöperusteisesti, kun osapuolten välillä oli urakkasopimus, vaan riskiin nähden kohtuullisena osana kustannusten lisääntymisestä. Rakennuttajan ei katsottu näyttäneen toteen väitettään, jonka mukaan häiriön syynä olivat olleet pääasiassa urakoitsijan vastattavat seikat kuten puutteet työmaan johtamisessa ja valvonnassa. Tämä rakennuttajan väite oli ristiriidassa myös sen kanssa, että työn tulos oli hyvä ja vaikeudestaan huolimatta työ oli viivästynyt vain viisi viikkoa sovitusta ajasta. Viimeksimainituilla seikoilla, jotka perusteluissa nimenomaan mainittiin tässä yhteydessä, lienee siten ollut vaikutusta todistelun lopputulokseen. Rakennuttajan viivästyssakkovaatimukset hylättiin, kun viivästys ei johtunut yksinomaan tai pääasiallisesti urakoitsijasta.

Suunnitelmien halpuus mainitaan riskinjaon yhteydessä mm. välitystuomiossa 37/1980 (prof. Simo Zitting, VT Ilpo Seppälä ja VT Aarne Ahtiainen), jossa oli kysymyksessä kahden teollisuushallin teräsrungon, vesikaton ja ulkoseinien rakentamista koskeva urakka. Rakennuttajan katsottiin vastaavan osaksi kattorakenteiden puutteellisuudesta, koska hän oli sopimusvaiheessa edellyttänyt kustannusten minimointia tyytymällä halpoihin ratkaisuihin. Hän ei myöskään ollut käyttänyt yleisten sopimusehtojen mukaista oikeuttaan antaa suorituksen aikana selventäviä määräyksiä ja ohjeita.

Sanotussa välitystuomiossa oli kysymys myös suunnitelmiin liittyvän vastuun rajoista suhteessa urakoitsijan vastuuseen suorituksesta. Urakoitsijan katsottiin vastaavan rakenteiden moitteettomasta toimivuudesta, vaikka urakasopimuksen mukaista vaatimustasoa ei tarvinnutkaan ylittää. Mm. räystäskourut tuli varustaa tavanomaisilla kannatuskoukuilla, vaikka koukkujen tarpeellisuus ei ilmennytäkään sopimisasiakirjoista.

Rakennuttajan vaatimukset vastuskappaleen asentamiskuluista ja syökyrtörien lisäämisestä katsottiin sitä vastoin urakasopimukseen perustumatommiksi. Lisäksi rakennuttajan katsottiin myötävaikuttaneen vahinkoihin mm. laiminlyömällä asentaa aukipitolaitteet hallien oviin.

Suunnitelmiin liittyvä vastuu voi siirtyä urakoitsijalle *selonotto- ja huomautusvelvollisuuden* laiminlyönnin vuoksi. Jos urakoitsija nimittäin havaitsee — tai hänen kohtuuden mukaan olisi pitänyt havaita — mm. rakennuttajan antamissa määräyksissä virheitä, joiden vuoksi sopimuksenmukaisen rakennus-suorituksen toteuttaminen on vaarassa, hänen on YSE 1983 9 §:n mukaan viipymättä ilmoitettava siitä rakennuttajalle. Jos rakennuttaja siitä huolimatta pysyy kyseisissä määräyksissään, urakoitsija, joka tekee työn sopimuksen mukaisesti, ei vastaa niistä seikoista, joista hän on tehnyt huomautuksen. Mutta jos urakoitsija laiminlyö huomautusvelvollisuuden tai jättää huomaamatta sellaisen virheen, joka hänen olisi pitänyt havaita, vastuu siirtyy urakoitsijalle. Todistustaakka siitä, että urakoitsijan olisi tullut huomata virhe, on ehdon mukaan kuitenkin rakennuttajalla.

Välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jarl-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola): Lisäkorvausvaatimus liiallisesta betoniteräsmenekistä hylättiin, koska sitä ei ollut esitetty urakasopimuksen mukaisessa ajassa eikä vaatimuksen ollut näytetty perustuneen sellaiseen suunnitteluvirheeseen, jota urakoitsija ei olisi voinut aikaisemmin havaita. Urakoitsijan maksettavan sopimussakon määrää soviteltiin, kun viivästys oli osaksi johtunut rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä sekä muutos- ja lisätöistä. Vähemmistöön jääneet välimiesoikeuden jäsenet Laine ja Kuhlefelt katsoivat rakennuttajan vas-

taavan kyseisistä suunnitteluvirheistä, kun kohtuuden mukaan ei voitu vaatia, että urakoitsija olisi ottanut niitä huomioon ja kun rakennuttaja sai muutoin perusteetonta etua urakoitsijan kustannuksella.

Välitystuomio 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Sepo Ojala ja DI Lauri Hotinen): Urakkasopimus koski tehdasrakennuskompleksia. Betonipilareiden ulokkeiden murtumisen oli katsottava johtuneen olennaisesti konstruktion puutteellisuudesta, joka ei kuitenkaan ollut niin ilmeinen, että urakoitsijan, joka oli kolmen rakennusliikkeen muodostama työyhtymä, olisi tullut se havaita ja yleisten sopimusehtojen mukaan ilmoittaa siitä rakennuttajalle. Työssä ei tosin ollut kiinnitetty riittävää huomiota mm. terästen sitomiseen paikoilleen eikä suoritustuloksen varmistamiseen kaikissa muissakaan suhteissa. Kun murtumat olivat ilmenneet takuuajan jälkeen eikä urakoitsijan huolimattomuutta voitu pitää sellaisena laiminlyöntinä, joka olisi yleisten sopimusehtojen mukaan riittänyt takuuajan jälkeisen vastuun perusteeksi, urakoitsija oli vapautunut vastaamasta kyseisistä virheistä.

Välitystuomio 1/1980 (prof. Esko Hoppu, TkT Eino Niemelä ja Antero Oksanen): Pilareiden ja anturoiden alla oli ollut pehmeä ja kokoon puristuva maakerros, minkä vuoksi rakenteet olivat painuneet. Pilareiden kohdalla oli rakennusvaiheessa lisäksi havaittu voimakasta veden virtausta, ja joidenkin pilareiden kohdalla peruspohja oli ollut jäässä, mutta maata oli sulatettu ennen anturoiden valua. Välimiesoikeuden mukaan piirustukset olivat epätasälliset, mistä rakennuttaja oli vastuussa. Urakoitsijan olisi kuitenkin tullut havaita puutteita ja huomauttaa niistä rakennuttajalle. Urakoitsija ei myöskään ollut osoittanut, että rakennuskohteessa havaitut painumat olisivat johtuneet vain piirustusten epätasällisyydestä. Urakoitsija vaati korvausta mm. painumista aiheutuneista lisätöistä sekä suunnitteluvirheistä aiheutuneista vahingoista. Rakennuttajan maksettava korvaus arvioitiin OK 17: 6:n nojalla kohtuuden mukaan. Rakennuttajan viivästyssakkovaatimus hylättiin, kun lisätyöt olivat osittain johtuneet rakennuttajan vastattavista syistä ja viivästys oli ollut lyhyt. Myös korvaus rakennuksen arvonalennuksesta arvioitiin kohtuuden mukaan, koska kyseisten suoritusvirheiden syy oli osaksi rakennuttajan vastuulla.

Välitystuomio 2/1980 (Turku; Taito Puotunen, Pekka Asanti ja Jorma Salo): Jätevedenpuhdistamon laajennukseen liittyvässä aliurakkasuhteessa (maanrakennus-, perustamis- ja viemäröintityöt) aliurakoitsija ei ollut huomauttanut tilaajalle (pääurakoitsijalle) yleisten sopimusehtojen mukaisesti ennen kaivutyön aloittamista, että tilaaja olisi sopimuksen jälkeen määrännyt nosturiradan paikan siten, että osa töistä estyi ja että nosturin ja radan paino sekä radan paalutus olisivat myötävaikeuttaneet sortumaan. Aliurakoitsijalla ei siten ollut oikeutta korvaukseen sortuman perusteella.

Suunnitelmien sisältöön liittyvää vastuuta voi tulla urakoitsijan kannettavaksi myös muunlaisen tuottamuksen kuin huomautusvelvollisuuden laimin-

lyönnin vuoksi. Esimerkiksi välitystuomiossa 17. 6. 1970 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, DI Esko Toivola ja HON Erkki Reiniö) voitiin todeta työmaalla sijainneen happovesiviemärin rikkoutuneen tehdasrakennuksen laajennustöissä urakoitsijan palveluksessa olleen kaivinkoneenkäyttäjän varomattomuudesta, minkä vuoksi sekä rakennuttaja että urakoitsija vaativat toisiltaan korvauksia. Putkiston sijaintia ei ollut koneenkäyttäjälle riittävän selvästi osoitettu, eikä todellinen sijainti täysin vastannut asennuspiirustuksen tietoja. Urakoitsijan korvausvaatimus kuitenkin hylättiin, kun ei ollut luotettavasti näytetty, että virhe olisi ollut niin suuri (yli metri) kuin hän oli väittänyt.

Rakennuttajakaan ei ollut luotettavasti selvittänyt väittämäänsä tuotantohäiriötä ja osittaista pysähtymistä, joten sille tuomittiin korvaukseksi vain VTT:n tutkimuskustannukset ja vesien väliaikaisesta juoksutuksesta, pumppujen vuokrauksesta ja putkiston asennuksesta aiheutuneet kohdalliset kustannukset.

Ks. myös välitystuomio 23/1977 (prof. Jouko Halila, prof. Esko Hoppu ja Uuno Kangas): Korjaamohallin kattorakenteiden kannatinpalkissa ja sen ympäristössä alkoi asennuksen jälkeen ilmetä halkeamia, joiden vuoksi kattoa jouduttiin tukemaan pilarein. Palkin rakenteellisen puutteellisuuden olennaisina syinä pidettiin esisuunnittelun virheitä, joista urakoitsija ei ollut vastuussa.

Alkuperäisiin suunnitelmiin kuului viisi 25 metrin mittaista teräsbetonipalkkia, joista kaksi olisi tullut päällekkäin. Myöhemmin oli kuitenkin sovittu, että palkkeja sai olla vain neljä ja että ylemmän esijännitetyn palkin sijaan valettaisiin työmaalla betonipalkki. Urakoitsijan asiana oli ollut tilata suunnitelmien mukaiset esijännitetyt palkit elementtitehtaalta. Suunnittelija oli luovuttanut piirustuksen työmaan vastaavalle mestarille, joka tarkastettuaan suunnitelman yhdessä suunnittelijan kanssa oli ilmoittanut ymmärtävänsä, mistä oli kysymys. Jollekulle työmaan rakennusmestarille suunnittelija oli luovuttanut lisäksi toisen piirustuksen. Jälkimmäinen piirustus koski kuitenkin täyselementtitaloa, jollaisesta oli luovuttu, mutta piirustus oli suunnittelijan ilmoituksen mukaan sovellettu kattorakenteiden mittakuvaksi. Piirustukset olivat saapuneet urakoitsijan konttoriin yhtä aikaa. Urakoitsija oli välimiesoikeuden mielestä tullut perustellusti siihen käsitykseen, että myös jälkimmäistä piirustusta oli tarkoitus käyttää palkkeja tilattaessa.

Urakoitsija oli tilannut palkit elementtitehtaalta liittäen mukaan molemmat piirustukset ja mainiten, että »palkeista oli kolme samanlaista ja neljäs poikkeava». Vahvistaessaan tilauksen elementtitehdas oli todennut, että tilaus käsitti neljä mitoiltaan ja tyypiltään samanlaista palkkia, joista yhteen tuli 24 tartuntaterästä. Työmaalta oli lisäksi vastattu tehtaan tiedusteluun, että yhden palkin poikkeavuus ei koskenut lisäkuormaa, vaan tartuntateräksiä. Tehdas oli käyttänyt ensisimainittua asianmukaista piirustusta, jossa oli tietoja kuormituksesta poikittain, vain tartuntoja valmistettaessa. Muut tiedot kuten mitat ja kuormitukset oli

otettu toisesta piirustuksesta, joka oli laadittu kevyempää kattokuormitusta varten.

Välitystuomion mukaan suunnittelijan oli huolehdittava siitä, että osasuunnitelmista muodostui rakenteelliset vaatimukset täyttävä kokonaisuus ja ettei väärinkäsityksiä syntynyt toisella paikkakunnalla sijaitsevan elementtitehtaan ja työmaan välillä. Kun urakoitsija ei kuitenkaan ollut ollut riittävän huolellinen palkkeja tilatessaan ja urakoitsijan rakennusmestari oli antanut elementtitehtaalte virheellisen tiedon palkkien rakenteesta, urakoitsijankin katsottiin osaltaan vastaavan suunnitelmien vastaisesta rakenteesta. Kuitenkaan ei katsottu voitavan vaatia, että urakoitsijan henkilökunnan olisi palkkeja vastaanotettaessa ja asennettaessa pitänyt huomata poikkeavan palkin heikkous.

Urakoitsija velvoitettiin korvaamaan 2/3 palkin ja sitä vastaavan kato-osan korjauskustannuksista. Sitä vastoin hylättiin vaatimus hänen velvoittamisestaan omalla kustannuksellaan rakentamaan palkin tai tukirakenteet muutoin sellaisiksi kuin rakennusvalvontaviranomaiset vaativat.

Edellä (7 § B 1) jaetaan ne tiedot, jotka rakennuttaja antaa urakoitsijalle, rakennussuorituksen edellytyksiä ja itse suorituksen sisältöä koskeviin tietoihin. Edelliset tiedot, jotka annetaan pääasiassa sopimuksentekovaiheessa, voidaan lukea tiedonantovelvollisuuden piiriin. Jälkimmäisiä tietoja, jotka ovat suunnitelma-asiakirjojen ja rakennuttajan antamien ohjeiden sisältönä, taas annetaan usein vasta rakennussuorituksen aikana. Nämä tiedot luetaan tässä esityksessä myötävaikutusvelvollisuuksien piiriin. Erottelu on sikäli osuva, että yleisissä sopimusehdoissa tietoihin liittyvä vastuu näyttää järjestetyn osittain eri tavoin sen mukaan, kumpaan ryhmään kuuluvista tiedoista on kysymys.

Rakennuttaja vastaa myös sopimusasiakirjoissa ilmoittamiensa tietojen ja tutkimustulosten paikkansapitävyydestä (YSE 1983 41 §). Urakoitsijan huolellisuusvelvoitetta kuitenkin korostetaan vaatimuksella, jonka mukaan urakoitsijan edellytetään tulkitsevan niitä rakennusalan asiantuntijana. Jos tiedot eivät vastaa todellisia olosuhteita, on poikkeaman sopimusoikeudelliset vaikutukset — jotka kohdistuvat urakkahintaan (32 §) ja -aikaan (21 ja 24 §) — todettava erityisessä katselmustoimituksessa. Jotta oikeus vedota näihin vaikutuksiin säilyisi, katselmusta on pyydetävä niin ajoissa, että poikkeama voidaan siinä todeta.

Rakennuttajan »tiedonantovelvollisuuden» alueella korostetaan myös urakoitsijan selonottovelvollisuutta (ks. YSE 1983 17 §). Urakoitsijan on nimitäin ennen tarjouksen antamista itsekin hankittava tietoja rakennusalueesta ja suoritusolosuhteista tutustumalla alueeseen. Lisäksi korostetaan urakoitsijan asiantuntemusvelvollisuutta näidenkin tietojen tulkinnessa. Toisaalta rakennuttajan vastuu hänen antamiensa tietojen paikkansapitävyydestä ei vähene

urakoitsijan selonottovelvollisuuden johdosta, mikä sääntö nimenomaan asetetaan kyseisessä ehdossa (17 §). Kun »myötävaikutukseen» kuuluvan tietojenannon — rakennuttajan ohjeiden ja määräysten — suhteen näyttää, kuten edellä on todettu, nimenomaisesti olevan voimassa päinvastainen sääntö, jonka mukaan vastuu voi siirtyä urakoitsijalle tutkimis- ja huomautusvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta (9 §), on kysyttävä, onko sääntely ollut tarkoitus eriyttää tällä tavoin.

Jos rakennuttajan tiedonanto- ja urakoitsijan selonottovelvollisuuden kohteina verrataan toisiinsa sopimusasiakirjoissa ilmoitettuja tietoja ja rakennuttajan antamia määräyksiä ja ohjeita, vastuun eriyttämiselle edellä todetuin tavoin voitaneen osoittaa joitakin perusteita. Ensiksimmäistien tietojen tarkistaminen on yleensä hankalampaa kuin ohjeiden ja määräysten, joiden arvioinnissa urakoitsija voi myös laajemmin soveltaa ammattitaitoaan. Suoritusolosuhteita koskevien tietojen suhteen urakoitsija on siis enemmän rakennuttajaan kohdistuvan luottamuksen varassa, ja on tärkeää, ettei rakennuttaja johda urakoitsijaa harhaan antamallaan tiedoilla. Urakoitsijan selonotto- ja tutkimusvelvollisuudelle ei siksi ehkä ole annettava samaa merkitystä kuin ohjeiden ja määräysten kannalta.

Suoritusolosuhteisiin kohdistuvien tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien arvioinnista ks. erityisesti *Halila* 1981 s. 185 ss. ja 204 ss. *Halila* ei kuitenkaan pane erityistä painoa edellä tarkoitettulle vastuutilanteiden eriyttämiselle.

YSE 1983 17 §:ää vastaavaa ehtoa, jonka mukaan rakennuttajan vastuu ei vähene urakoitsijan selonottovelvollisuuden johdosta, ei ollut RSE 1972:ssa eikä ehtojen aikaisemmissa painoksissa. Vastuun siirtymistä urakoitsijalle koskeva sääntö (ks. YSE 1983 9 §) oli kuitenkin kuten nykyisissä ehdoissa rajattu rakennuttajan antamiin ohjeisiin ja määräyksiin, joten sopimusasiakirjoissa annetut tiedot jäivät aikaisempienkin ehtojen mukaan sanotun säännön ulkopuolelle (esim. RSE 1972 2.2.1.5, 3.3.1 ja 3.3.2). Kyseiseen erotteluun ei ehtojen valmistelutöissä näy kiinnitetyn erityistä huomiota. Ks. *Erma* 1974 s. 82 ss. ja 242 ss. *Erma* (m.t.s. 243) antaa kuitenkin ymmärtää, että suunnitelmia koskevat velvollisuudet ja vastuu annetuista tiedoista liittyvät toisiinsa, mistä mahdollisesti voidaan päätellä hänen käsityksekseen, ettei vastuusääntöjäkään tulisi eriyttää. Urakoitsijan menettelyn vaikutuksesta tieto- ja suunnitelmavastuuseen ks. myös *Kivimäki* LM 1952 s. 343 ja *Herding—Schmalzl* 1964 s. 118.

Myös urakoitsija vastaa YSE 1983 7 § a-kohdan mukaan laatimistaan ja laadituttamistaan suunnitelmista ja hankkimistaan tiedoista sekä niiden mukaan tehdystä töistä sekä laitteista ja niiden moitteettomasta toimivuudesta. Nämä suunnitelmat on YSE 1983 2,2 § g-kohdan mukaan toimitettava riittävän ajoissa rakennuttajan tarkastettaviksi. Rakennut-

tajan tarkastusvelvollisuuteen liittyvää mahdollista vastuuta ei ehdoissa kuitenkaan ole lähemmin säännelty.

KVR 1985 17 §:n mukaan (verr. 14 §:ään) rakennuttajan on tarkastettava KVR-urakoitsijan suunnitelmat jatkosuunnittelun aikataulun mukaisesti. Kun suunnitelmien hyväksymisestä on ilmoitettu urakoitsijalle, rakennuttaja on hyväksynyt suunnitelmien yleisratkaisun ja laatutason kuten tilojen päämitat ja sijoittelun, materiaalit ja vastaavat seikat. Urakoitsija vastaa kuitenkin siitä, että ratkaisut täyttävät sopimuksen mukaiset vaatimukset. *Hørlyckin* mukaan (1981 s. 46 s. ja 81 ss.; vrt. myös s. 23 ss., 30 ss. ja 92 ss.) rakennuttajalla on KVR:ssa lojaliteettiin perustuva velvollisuus huomauttaa suunnitelmissa havaitsemistaan virheistä. Urakoitsijan suunnitelmavastuu ei hänen mukaansa kuitenkaan tämän johdosta vähene. Eri tavoin on tilannetta luonnollisesti arvioitava silloin, kun rakennuttaja osallistuu itse kiinteämmin projektiin.

Ruotsin ABT 74 9 b—d:n mukaan KVR-suoritusta, joka vastaa rakennuttajan vaatimaa tai hyväksymää rakentamistapaa, pidetään sopimuksen mukaisena. Ehtojen 2: 7:n mukaan urakoitsija ei myöskään vastaa virheistä, jotka johtuvat siitä, että rakennuttaja ei ole hyväksynyt urakoitsijan ehdottamaa suoritustapaa. Vastuusta vapautumisen edellytyksenä on kuitenkin, että urakoitsija ajoissa ilmoittaa rakennuttajalle tämän vaatimuksiin liittyvistä virheriskeistä.

Rakennuttajan suunnitelmavastuusta ja KVR:ssä ks. vielä *Kettunen* 1972 s. 29 ja *Koskinen* 1973 s. 30 s.

SAB 72 1: 9:ssä, joka koskee vastuuta tiedoista, tutkimusaineistosta, asiakirjoista ja niissä esitetyistä ratkaisuista, ei sääntöjä eriytetä sanottujen kohteiden mukaisesti. Molemmille osapuolille asetetaan vastuu siitä aineistosta, jonka se toimittaa vastapuolelle. Vastapuolen hyväksyminenään ei vapauta tästä vastuusta, olipa kysymyksessä mikä tahansa sanotuista kohteista. *Källemnius* (1960 s. 35 ss. ja 72 ss., erit. s. 77) on ehtojen aikaisemman painoksen perusteella arvioinut, että urakoitsijan tutkimisvelvollisuudelle ei voida antaa suurta merkitystä riskinjaossa, kun häiriö johtuu rakennuttajan toimittamista suunnitelma-asiakirjoista. *Sandvik* (1966 s. 299 ss., erit. s. 303 ss.) ei hyväksy tätä kantaa, joka ei vastaakaan Norjan sopimusehtoja.

Norjan nykyisistä ehdoista ks. NS 3401 kohdat 10.4 ja 10.5 sekä niiden johdosta myös *Sandvik* 1977 s. 116 ss.

Sanotut Norjan ehdot näyttävät poikkeavan YSE 1983:sta päinvastaiseen suuntaan kuin SAB 72. Ensiksimainituissakaan ehdoissa ei nimittäin vastuuta eriytetä sen mukaan, ovatko kysymyksessä tiedot ja tutkimustulokset vai suunnitelma-asiakirjat. Mutta toisin kuin SAB 72:ssa sääntönä on NS 3401:n mu-

kaan molemmissa tapauksissa, että vastuu siirtyy urakoitsijalle tutkimis- ja huomautusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella.

Vrt. kuit. NS 3401 14.3, joka koskee urakoitsijan huomautusvelvollisuutta sopimuksessa edellytetyn menettelytavan ja virallisenormien välisestä risitiriidasta ja jossa vastuun siirtymistä ei nimenomaan mainita. Riskinjaossa noudatettaneen kuitenkin vastaavia periaatteita kuin 10.4:ssä ja 10.5:ssä tarkoitetun huomautusvelvollisuuden suhteen. Ks. *Sandvik* 1977 s. 146 ss.

Jos urakoitsija on laatinut suunnitelmat, vastuu on viimeksimainittujen ehtojen mukaan hänellä vain, jos hän on nimenomaan ottanut niistä vastuun. Tämä edellytys johtuu siitä, että ehdossa tarkoitetaan tällöinkin rakennuttajan toimittamia suunnitelmia eikä siis KVR-tyypistä tilannetta (*Sandvik* 1977 s. 119). Urakoitsijan laatimisanpanos sijoittuu näissä tapauksissa suunnitelmien valmistelu- ja ehdotusvaiheeseen. Hän voi esim. laatia osasuunnitelmaehdotuksia, milloin työn kestäessä tarvitaan lisäsuunnitelmia. Kun tällöin on kysymys rakennuttajan vastuulla olevan suunnittelun puutteellisuudesta, urakoitsijan on joutuaakseen vastuuseen suunnitelmista erikseen otettava niistä vastuu.

Viimeksimainituissa tapauksissa *Sandvik* on valmis samastamaan suunnittelijan ennemmin rakennuttajaan kuin urakoitsijaan, vaikka toimeksiantajana olisikin viimeksimainittu. Ks. *Sandvik* 1977 s. 119. Ks. myös *sama* 1966 s. 216 ss. ja 219 s.; vrt. *Hudson* 1970 s. 273 ss. Urakoitsijan vastuusta, joka koskee rakennuttajalle annettuja neuvoja, suunnitelma-luonnoksia ja -ehdotuksia (ns. *entreprenörådgivning*) ks. myös *Hørlyck* 1981 s. 17 ss. Myöskään *Hørlyckin* mukaan pelkästään tällainen neuvonta ei ole vastuun peruste, jos rakennushanke toteutetaan rakennuttajan laadituttamien suunnitelmien perusteella. Enemmän aihetta on *Hørlyckin* mukaan sitä vastoin asettaa urakoitsija vastuuseen omista suunnitelmista, jotka hän esittää tarjousvaiheen jälkeen ja joihin sisältyviä ratkaisuja rakennuttajan suunnittelijat eivät ole ehdottaneet.

Erityistä vastuunottamista ei NS 3401-ehtoja sovellettaessa sitä vastoin yleensä tarvita, milloin urakoitsija esimerkiksi jättää rakennuttajan suunnitelmista poikkeavan vaihtoehtoisen tarjouksen, jonka rakennuttaja sitten hyväksyy. Urakoitsija on tällöin yleensä vastuussa samoin kuin suunnittelun kuulussa hänen sopimusvelvoitteisiinsa. Vastuun ottamista koskevan ehdon soveltuvuus on määrättävä mm. sen mukaan, onko rakennuttajalla ollut käytettävissään asiantuntemusta suunnitelmien arviointia varten (*Sandvik*, ib.).

YSE 1983:ssa omaksuttu sääntely, joka koskee vastuuta annetuista tiedoista ja ohjeista, ei käytännössä välttämättä perustu niin keskeisesti tieto- ja ohjevastuun väliseen erotteluun kuin ehtojen sanamuodosta voitaisiin päätellä. Sanamuodon mukaanhan eroa on mm. vastuun siirtymisessä urakoitsijalle

tämän laiminlyötyä tutkimis- ja huomautusvelvollisuutensa (9 §). Tämä siirtyminen, joka siis koskee vain vastuuta ohjeista ja määräyksistä (42 §), mutta ei tietovastuuta, ei voi olla kovin yleisenä pääsääntönä sille asetettujen tiukkojen edellytysten vuoksi. Onhan mm. siirtymistä koskeva todistustaakka rakennuttajalla. Vastuun siirtyminen kokonaisuena ei myöskään ole välttämättä oikea ratkaisumalli, sillä onhan kysymys nimenomaan rakennuttajan suoritushäiriöstä, josta hänelle on normaalisti jäätävä jonkinlainen vastuu (*Sandvik* 1966 s. 314 ss. ja *sama* 1977 s. 118 s.). Vastuun siirtyminen toiselle osapuolelle on tällöin ymmärrettävä lähinnä riskin jakamisena osapuolten kesken.

Tietovastuun alueella rakennuttaja taas vastaa antamistaan tiedoista, mikä vastuu ei vähene urakoitsijan selonottovelvollisuuden johdosta. Rakennuttajan vastuu voidaan lisäksi hyvällä syyllä ulottaa siihenkin, ettei hän ylipäänsä saa johtaa urakoitsijaa harhaan tiedonantovelvollisuuden virheellisellä tai puutteellisella täyttämällä. Mutta näissäkään tapauksissa urakoitsijan selonottovelvollisuus ei, kuten *Halila* (1981 s. 73 ss. ja 157 ss.) osoittaa, ole merkityksetön eikä vailla tehosteita. Kysymykseen voisi tulla ainakin yleisen lojaliteettivaatimuksen rikkomiseen perustuva korvausvelvollisuus. Lisäksi urakoitsija vastaa hankkimistaan tiedoista samoin kuin laatimistaan ja laadituttamistaan suunnitelmista YSE 1983`7 § a-kohdan nojalla.

Urakoitsijan selonottovelvollisuudesta erityisesti maapohjatietojen suhteen ks. vielä *Halila* 1981 s. 180 ss., 197 ss. ja 204 ss. Vrt. myös *Caselius* 1943 s. 47 ss., *Kivimäki* LM 1952 s. 342, *Taxell* 1972 s. 300 ss., *Ussing* 1946 s. 398 ja *Sandvik* 1966 s. 299 ss., erityisesti s. 302 s.

Suunnitelmia ja tietoja koskevat vastuut tulevat usein kysymykseen samoissa yhteyksissä, jolloin niitä ei aina voida erottaa toisistaan ratkaistaviksi erilaisten mallien mukaan. Ks. välitystuomio 8. 1. 1962 (prof. Matti Ylöstalo, DI Osmo Korvenkontio ja DI Toivo Härkönen): Urakoitsijan asiana oli ollut laatia periaatepiirustusten perusteella työpiirustukset ja esittää ne rakennuttajan hyväksyttäväksi. Urakka koski varustelaiturin rakentamista. Rakennuttajan tiedustelun johdosta urakoitsija ehdotti periaatepiirustuksista poikkeavaa menetelmää siltapilareiden ja paalujen liitoksiin huomauttamatta muutoksen ehkä aiheuttavan lisäkustannuksia. Rakennuttaja hyväksyi menetelmän. Työn epäonnistuttua urakoitsija suoritti ne eri korvausta vaatimatta alkuperäisellä menetelmällä.

Urakoitsijan vedottua mm. pohjatutkimuksen virheellisyyteen katsottiin, että soveltumaton menetelmä oli perustunut urakoitsijan omiin virheellisiin pohjatutkimuksiin, eikä urakoitsijalla siten katsottu olevan oikeutta korvaukseen työmenetelmän muuttamisesta. Urakoitsija oli nimittäin laatinut paaluluettelon osaksi omien pohjatutkimustensa perusteella ja olettanut tällöin, että paalujen juntaussyvyys olisi laiturin ulkopäässä n. 21 metriä, kun sopimusasiakirjoihin sisältyvästä pohjatutkimuksesta voitiin havaita kairauksen ulottuneen paikoin 25 metrin syvyy-

teen ja pohjatutkimuksen mukaan paalujen otaksuttiin uppoavan vähintään yhtä syvälle. Rakennuttajan ei myöskään katsottu vaatineen menetelmän vaihtamista.

Pohjatutkimuksen mukaan paalujen pituuksia ei etukäteen voitu tarkasti määrittää pohjaolojen vuoksi. Laiturialueella oli kuitenkin ollut raatarmua ja irtokiveä muuallakin kuin pohjajämsen alaosaossa. Kun pohjaolot olivat siten muutamien paalujen kohdalla poikenneet siitä, mitä voitiin kohtuuden mukaan ottaa huomioon urakkaa laskettaessa, ja pohjatytöt olivat siis olleet ennalta-arvaamattoman vaikeat, osa urakoitsijan lisätyövaatimuksista hyväksyttiin. Rakennuttajalle tuomittiin kuitenkin korvausta urakoitsijan viivästyksen perusteella, kun ei ollut näytetty urakoitsijalla olleen oikeutta saada suoritusajan pidennystä enempää kuin rakennuttajan myöntämät 12 viikkoa.

Välitystuomiossa 25. 2. 1969 (OikN Martti Miettinen, DI Pentti Kaista ja VT Paavo Pekkanen) oli kysymys väärää rakennuspaikkaa koskevista työselityksistä ja pohjatutkimuksista ja siis rakennuttajan tiedonantohäiriöistä. Kysymyksenasettelu ja ratkaisumalli ovat kuitenkin olennaisesti samat kuin piirustuksiin liittyvissä myötenvaikutushäiriöissä. Sopimus koski jäteveden pumppaamoja. Urakoitsijalla, jolla oli aikaisemmin ollut samalla alueella viemärirakennustyö, katsottiin olleen mahdollisuus saada pohjatutkimustiedoista oikea käsitys alueen pohjavesiolloista ja niistä johtuvista kustannuksista. Virheellisiin pohjatietoihin perustuva työmenetelmä ei myöskään ollut rakennuttajan määräämä, kuten urakoitsija oli väittänyt. Tutkimuksessa oli kuitenkin ilmoitettu, ettei alueella ollut löydetty vettä, joten työ olisi niiden mukaan mahdollisesti voitu tehdä kuivatyönä. Urakoitsijan oli katsottava osittain tämän vuoksi jättäneen ottamatta huomioon, että pohjaveden pintaa voitaisiin joutua huomattavasti alentamaan. Urakoitsija oli tarjousta tehdessään ja työhön ryhtyessään nimittäin edellyttänyt, että peruskuoppa voitiin kaivaa uraseinien avulla alentamatta pohjavettä. Rakennuttajan (kunnan) viaksi jääneen tuottamuksen perusteella urakoitsijalle oli kohtuuden mukaan korvattava osa pohjaveden alentamisesta aiheutuneista huomattavista lisäkuluista. Rakennuslalla olevan joen alittavan viemärin ja siihen liittyvän tarkastuskaivon rakentaminen oli myös tullut odotettua kalliimmaksi, kun jokiveden korkeudesta oli urakka-asiakirjoissa annettu virheellinen tieto. Kun kuitenkin urakoitsijan työmenetelmät eivät olleet täysin koitoksenmukaiset, kyseiset lisäkustannukset jaettiin osapuolten kesken.

Urakoitsija saanee yleensä luottaa rakennuttajan suunnitelmiin ainakin siten, ettei hänen tarvitse varmistaa ratkaisujen onnistumista turva- ym. järjestyin, joita suunnitelmissa ei edellytetä. Mutta jos suunnitelmissa ei määrätä yksityiskohtaisia ratkaisuja, vaan urakoitsijalle jätetään valinnan mahdollisuus eri suoritusmenetelmien suhteen, hänellä on laajempi vastuu valintansa onnistumisesta (*Sandvik* 1966 s. 203 ss.). Urakoitsijan huomautusvelvollisuuden suun-

nitelmien virheistä Sandvik katsoo (s. 206) voivan kuulua urakoitsijan velvollisuuteen edistää työntuloksen aikaansaamista.

Saksalaisessa sopimusoikeudessa urakoitsijan huomautusvelvollisuutta tarkastellaan mm. BGB 242 §:ssä säännellyn lojaliteettiperiaatteen (Treu und Glauben) näkökulmasta. Tämän periaatteen rikkomisella voi olla vaikutusta virheen seuraamusten kuten korjausvelvollisuuden (BGB 633 §), hinnanalennuksen ja purkamisen (Minderung, Wandelung; ks. BGB 634 §) sekä vahingonkorvauksen (635 §) soveltuvuuteen. Huomautus on VOB/B 4,3 §:n mukaan tehtävä määrämuotoisesti (kirjallisesti), jotta se voitaisiin ottaa huomioon. Tämän vaatimuksen estämättäkin rakennuttajan suunnitteluvastuu voidaan yleensä ottaa huomioon vahingonkorvausta määrättäessä. Korvausoikeudessa velkojan oman myötävaikutuksen merkitystä (BGB 254 §) ei nimittäin ole kytketty määrämuotoiseen huomautukseen. Urakoitsijan ei kuitenkaan yleensä katsota voivan vedota rakennuttajan puolesta tapahtuvan valvonnan puutteellisuuteen vastuunsa vähentämiseksi. Osapuolten välisessä riskinjaossa pyritään ottamaan huomioon mm. puolin ja toisin käytettävissä olevan asiantuntemuksen taso. Ks. *Herding—Schmalzl* 1964 s. 348 ss.

Rakennustyön valvojan antamista määräyksistä suunnittelun sisältövastuun kannalta ks. vielä *Hørlyck* 1982 s. 109 ss. Ks. myös *Hudson* 1970 s. 324 s. Hudson tarkastelee arkkitehdin velvollisuutta antaa työtä koskevia ohjeita urakoitsijan pyynnöstä. Vaikka tällaisten ohjeiden antaminen voi usein olla nimenomaan rakennuttajan edun mukaista, urakoitsija voi myös pyrkiä hyötymään niistä väittäen, että kysymyksessä on alkuperäisten suunnitelmien muutos tai lisätyö. Arkkitehdillä ei Hudsonin mukaan yleensä ole velvollisuutta antaa urakoitsijalle työtapaa koskevia ohjeita, jotka kuuluvat urakoitsijan suoritusvelvollisuuden piiriin.

Vrt. välitystuomio 7/1970 (Turku; Urho Mäkelä, Jorma Salo ja Keijo Vuorinen): Urakoitsija ei ollut vastuussa siitä, että rakennuksen ulkoseinien friisi tuli tehdyksi suunnitelmista poikkeavasti. Tarkoitettu työtapa ei nimittäin ilmennyt käytettävissä olleista (pää-)piirustuksista, eikä friisiä koskevaa työpiirustusta ollut annettu urakoitsijan käytettäväksi. Rakennuttaja, joka oli seurannut työtä päivittäin, ei myöskään ollut huomauttanut sovelletusta työtavasta kuten ei myöskään työn valvojana ollut rakennusmestari, joka oli työtä aloitettaessa vieläpä hyväksynyt tämän työtavan. Kohtuullinen korvaus tuomittiin rakennuttajalle siitä, että friisin reunuspelti oli tehty tien puolelle 10 cm:n ja muualle vain 5 cm:n levyiseksi, mikä seikka kuitenkin rumensi rakennuksen ulkonäköä vain vähän. Reunuspellin korjaus ei sen kalleuden vuoksi olisi ollut järkevä ratkaisu.

Vastuu suunnitelmien sisällöstä voi tulla ratkaistavaksi sen vuoksi, että suoritus ei vastaa virallisia vaatimuksia, jolloin sitä on viranomaisten määräyksestä muutettava. Tällöin on osapuolten välisessä riskinjaossa otettava huomioon ainakin kaksi lähtökohtaa, jotka voivat olla toisilleen vastakkaiset. Toisaalta

suunnitteluvastuu käsittää suunnitelmien toteutettavuuden eli »toimivuuden» myös siltä kannalta, että niiden mukainen työntulos läpäisee viranomaiskontrollin. Toisaalta urakoitsija vastaa virallismääräysten noudattamisesta suoritusta toteutettaessaan (YSE 1983 7 § c).

Välitystuomio 25. 4. 1960 (OikN Helge Johansson, prof. Ilmari Caselius, DI Kaarlo Rautkari, VT Heikki Borenus ja DI Alpo Lippa): Suunnitelmissa, jotka oli rakennuttajan toimeksiannosta laatinut erikoisliike, ei ollut edellytetty hajotus- ym. kaivoja, jotka oli kuitenkin suunnitelmiin lisättävä viranomaisten hyväksymisen saamiseksi. Kaivojen tekemisestä aiheutui lisätöitä ja viivästystä. Rakennuttajan oli korvattava urakoitsijalle 3/4 näin syntyneestä vahingosta. Rakennuttaja oli vedonnut siihen, että kaikista lisätoista ei ollut sopimusehtojen mukaisesti erikseen sovittu, vaikka useissa tapauksissa tästä vaatimuksesta oli pidetty kiinni.

Vastuu virallismääräysten mukaisuudesta on edellä todettujen lähtökohtien nojalla ilmeisesti jaettava kahteen alueeseen, »toimivuusvastuuseen» ja »toteutusvastuuseen», joista edellinen jää suunnitteluvastuuseen kuuluvana yleensä rakennuttajalle, mutta jälkimmäinen kuuluu urakoitsijan vastuupiiriin. Urakoitsijalla on tämän mukaisesti mm. vastuu suoritustavasta, mikäli sitä ei ole määrätty suunnitelma-asiakirjoissa. Riskinjaon kannalta voidaan tässäkin antaa merkitystä sille, miten paljon urakoitsijalla on sopimuksen mukaan valintamahdollisuutta ja määräysvaltaa kyseiseen ratkaisuun päätyessään. Urakoitsijalle kuuluvat myös muut suorituksen toteuttamisen läheisesti liittyvät vastualueet kuten työsuojelu ja työmaan muut turvajärjestelyt.

Suunnitelmiin sisältyvillä tai muuten urakoitsijaa sitovilla määräyksillä rakennuttaja voi ottaa itselleen vastuuta, joka muutoin jäisi urakoitsijalle. Ks. välitystuomio 2/1980 (Turku; Taito Puotunen, Pekka Asanti ja Jorma Salo): Pää- ja maanrakennusurakoitsijan välisessä aliurakasassa, joka koski jäteveden puhdistamon laajennukseen liittyviä maanrakennus-, perustamis- ja viemärintöitä, (ali)urakoitsijalla ei tosin ollut oikeutta korvaukseen tilaajalta (pääurakoitsijalta) tämän määräyksistä ja ohjeista johtuvista lisäkustannuksista, kun niistä ei ollut huomautettu RSE 1972 2.2.1.5:ssä edellytetyin tavoin. Tilaaja joutui kuitenkin kantamaan riskin viivästyksestä, joka johtui kaivutyössä sattuneesta sortumasta, eikä viivästyssakkoa kohtuuden mukaan tuomittu. Tilaaja oli nimittäin valinnut kaivutyön suoritustavaksi halvimman menetelmän (kai-vanto ilman tuentaa), vaikka sen tiedossa oli ollut, että aikaisemmassa rakennusvaiheessa oli tapahtunut sortuma. Tilaaja tiesi myös määräämänsä nosturiradan sijoituspaikasta johtuvat haitat kaivutyölle. Näistä syistä sen katsottiin ottaneen riskin sortumasta johtuvasta viivästyksestä.

Myös viranomaisten vaatimien muutosten suhteen rakennuttajan ja urakoitsijan välinen riskinjako voi muuttua edellä mainituista lähtökohdista mm.

lojaliteettiperusteisten sopimusvelvoitteiden rikkomisen johdosta. Niinpä urakoitsijan on vastuun siirtymisen uhalla huomautettava rakennuttajalle suunnitelmassa havaitsemistaan puutteista (ks. YSE 1983 9 §) myös, mikäli on kysymys ristiriidasta virallisvaatimuksiin nähden. Näissäkin tapauksissa voidaan osapuolten *ammattitaidolle* antaa riskinjaossa merkitystä määrättäessä, mitä kummankin puolella olisi pitänyt havaita suunnitelmien sisällöstä.

Riskinjaon asetelmat ovat tässä pääosin samat kuin viranomaislupiin liittyvissä myötävaikutushäiriöissä.

Välitystuomio 27. 7. 1954 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, DI K. Rautkari ja LaL V. H. Lahonen): Alkuperäinen sopimuspiirustus ei saanut rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymistä, ja se jouduttiin korvaamaan uudella. Viimeksimainitussa edellytetty työtapo oli kalliimpi kuin alkuperäinen ja työselityksenkin mukainen menetelmä. Rakennuttaja vetosi yleisten sopimusehtojen määräykseen, jonka mukaan urakoitsijan tuli tarkastaa piirustukset ja joka tapauksessa noudattaa rakennustöiden virallismääräyksiä. Tämän vuoksi rakennuttaja vaati urakoitsijalta korvausta teettämistään lisätöistä ja viivästyksestä. Urakoitsijan mielestä lisätyöt johtuivat arkkitehdin virheestä, josta hän ei ollut vastuussa. Rakennuttajan lisätyövaatimus hylättiin, eikä koko viivästyksen katso tuhtu johtuvan urakoitsijan vastattavasta syystä, kun rakennuttajan puolella oli sanottuja piirustuksiin liittyviä ja muitakin myötävaikutushäiriöitä.

Erman (1974 s. 72 ss.) mukaan virallisvaatimusten mukaisuutta koskevan sopimusehdon (YSE 1983 7 § c-kohtaa vastaavan RSE 1972 2.2.1.1 c:n) tarkoituksena on varmistaa julkisoikeudellisten normien noudattaminen rakentamisessa. Urakkasuhteen osapuolten väliseen riskinjakoon tällaisella ehdolla ei hänen mielestään sitä vastoin ole tarkoitus puuttua. Jos viranomaisten vaatimuksesta suunnitelmia on muutettava tai työmaan turvajärjestelyjä lisättävä, kysymyksessä on yleensä rakennuttajan vastattava lisätyö.

Myöskään *Sandvik* (1966 s. 213 ss. ja 381 ss.) ei juuri korosta riskinjaon kannalta urakoitsijan velvollisuutta noudattaa virallismääräyksiä. Hän pitää myös virallisvaatimuksissa edellytetyn suoritustason erillään sopimuksenmukaisista vaatimuksista. Tämä merkitsee toisaalta sitä, ettei virallisen vaatimustason täyttyminen välttämättä riitä sopimuksenmukaiseksi suoritukseksi (näin myös YSE 1983 58,2 §), mutta toisaalta, ettei ristiriitakaan virallismääräyksiin nähden välttämättä ole sopimusrikkomus (vrt. myös *Erma* 1965 s. 14 ss.).

Erman ja Sandvikin sanotut käsitykset eivät muodosta — ainakaan suomalaisten urakkaehtojen kannalta — oikein painotettua kokonaiskuva. Se, että urakoitsijan velvollisuus noudattaa virallismääräyksiä on kirjattu sopimusehtoihin (näin myös SAB 72 1: 17, NS 3401 14.2, VOB/B 4,2 §, JCT 1977 4 ja

ICE 1973 26.2), ei todennäköisesti ole vailla merkitystä osapuolten välisen suhteen kannalta. Päin vastoin näyttää siltä, että tällaisissa ehdoissa kuten myös urakoitsijan tutkimis- ja huomautusvelvollisuutta koskevissa ehdoissa (esim. YSE 1983 9 §) asetetaan hänelle nimenomaan rakennuttajaa kohtaan ammatitaitoon perustuvia sopimusvelvoitteita, joista hänen on viime kädessäkin vastattava. Toisaalta rakennuttajalle tietysti kuuluu pääsäännön mukaan vastuu suunnitelmissa määrätystä ratkaisusta, joiden virheitä tai puutteita urakoitsija ei ole voinut huomata tai joista hänellä ei ole ollut mahdollisuutta poiketa.

Vrt. myös KVR-urakoita koskeva ABT 74 1: 17. Ehdon mukaan urakoitsija vastaa virallismormien noudattamisesta »siinä määrin kuin ne koskevat hänen suoritustaan» (i den mån de berör hans åtagande). Jos tästä aiheutuu työtä enemmän kuin hänen on kohtuuden mukaan tullut ottaa huomioon, hänellä on oikeus kohtuulliseen lisäkorvaukseen.

Välitystuomio 17. 6. 1970 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, DI Esko Toivola ja HON Erkki Johannes Reiniö): Kysymyksessä oli tehdasrakennuksen laajennusta koskeva urakka. Sopimusasiakirjoista ei ollut käynyt ilmi, että liukuoville rakennettaisiin suojakaiteita, jotka kuitenkin jouduttiin tekemään palopäällikön määräyksestä. Urakoitsijalle määrättiin tästä lisäkorvaus eikä työtä pidetty sellaisena viranomaisen määrämänä työnä, joka työselityksen mukaan oli tehtävä korvauksetta. Urakoitsijalle määrättiin myös kohtuullinen lisäkorvaus tehdaslattian palkkien rakennustöistä, varsinkin kun niitä koskevat piirustukset olivat valmistuneet myöhäisessä vaiheessa ja väliseinät oli alkuaan suunniteltu rakennettaviksi vahvistetun laatan varaan, mitä ratkaisua rakennustarkastaja ei ollut hyväksynyt. Korvauksen määrässä otettiin huomioon, että urakoitsija olisi joka tapauksessa ollut velvollinen vahvistamaan lattiaa.

Virallisvaatimusten noudattamista koskevasta vastuusta ks. vielä *Käl-lenius* 1960 s. 62 ss., *Sandvik* 1977 s. 146 ss., *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 876 ss., 922 s. ja 1332 s. sekä *Keating* 1978 s. 72 s. ja 108 ss. Ks. myös *Rudanko*, Rakennustyön vastaavan työnjohtajan vastuusta (LM 1988 s. 361 ss.).

D. Suunnitelmien muuttaminen ja lisätyöt

1. Ratkaisumallien perusteet

Rakennuttajan oikeus muuttaa sopimuksenmukaista urakkasuoritusta kuuluu rakennusurakan vakiintuneisiin periaatteisiin, ja sille voidaankin esittää painavia perusteita (ks. mm. *Sandvik* 1977 s. 122 s.).

Vrt. myös LiikMpVRA 32,1 §: Sen varalta, että jonkin työnosan toteuttaminen suunnitelmien rai rakennuttajan ohjeiden mukaan osoittautuisi

ilmeisesti epätarkoitukse mukaiseksi, urakoitsija on valtion rakennustöissä urakkasopimukseen otettavin määräyksiin velvoitettava viivytyksettä ennen työhön ryhtymistä ilmoittamaan tällaisesta seikasta kirjallisesti rakennuttajalle.

Urakoitsijan kannalta rakennuttajan muutosoikeus ei kuitenkaan ole ongelmaton. Työtä supistettaessa urakoitsijan sopimuksen mukainen voittomahdollisuus voi olla vaarassa, ja jos rakennuttaja ryhtyy itse suorittamaan osaa työstä tai varsinkin jos se annetaan toiselle urakoitsijalle, työn suorittamisen edellytykset voivat olennaisesti vaikeutua ylimääräisen osapuolen tullessa työmaalle. Tavallisimmin muutos- ja lisätöihin liittyvät ongelmat johtuvat kuitenkin siitä, että urakoitsija joutuu tekemään sovitusta poikkeavan suorituksen. Määrällisistä muutoksista voivat sekä lisäykset että vähennykset merkitä urakoitsijalle ylimääräistä hankaluutta, kun suorituskoneisto on sopeutettava alkuperäisestä poikkeavaan laajuuteen. Lisäongelmana voi olla erimielisyys vaaditun osasuorituksen asemasta. Rakennuttaja voi katsoa sen kuuluvan alkuperäiseen urakkasuoritukseen, kun taas urakoitsija voi pitää sitä lisätyönä, jota ei tehdä ainakaan ilman lupautta lisävastikkeen maksamisesta. — Toisaalta suoritus voi muutosten vuoksi, erityisesti tietenkin työn vähentyessä, myös tulla alkuperäistä helpommaksi.

Muutos- ja lisätöiden ongelmat ilmenevät usein urakkasuhteessa samalla tavoin kuin rakennuttajan myötävaikutushäiriöt. Koska myös ensiksi mainittujen häiriöiden syyt ovat tavallisesti rakennuttajan puolella ja vaikutukset ovat samansuuntaiset kuin myötävaikutushäiriöissä, on aihetta rinnastaa mainitut häiriötyypit toisiinsa. Tämä rinnastus ilmenee myös seuraamusmallien samankaltaisuutena.

Välitystuomiolla 15. 12. 1962 (VT J. N. Lehtinen, LaK Jarmo Mikkola ja LaL Tapani Jatkola) ratkaistussa tapauksessa muutoksiin on kuitenkin ollut aihetta urakoitsijan puolella ilmenneiden syiden vuoksi. Kun piirustusten mukainen rakennuksen seinän päämitoitus poikkesi tarjouspyyntöön liitetystä piirustuksesta, joiden mukaan urakkasopimus oli tehty, urakoitsijalle tosin tuomittiin kertakaikkinen vahingonkorvaus. Sitä vastoin urakoitsijan lisäkorvausvaatimus työselityksestä poiketen tehdyistä maavaraisista lattioista hylättiin, kun lisätöistä ei ollut sovittu yleisissä sopimusehdoissa edellytetyin tavoin. Valvojalla oli lisäksi ollut aihetta vaatia työ tehtäväksi kyseisellä tavalla — mihin myös urakoitsija oli suostunut — kun työtä oli valmisteltu ja suoritettu virheellisesti.

Vrt. välitystuomio 11. 7. 1956 (KT Helge Tenlén, VT Klaus Matias Kotkasaari ja DI Väinö J. Hintikka): Jaettaessa viivästysvastuuta rakennuttajan ja urakoitsijan välillä otettiin huomioon mm. lisä- ja muutostöistä aiheutunut viivästys. Urakoitsijalla oli myös oikeus lisäkorvaukseen näistä töistä.

Välitystuomio 26. 2. 1958 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, DI Kaarlo Rautkari ja DI Arvo Tanila): Urakoitsijalle tuomittiin korvausta lisäkustannuksista työkeskeytysten takia, jotka olivat johtuneet runkotyön aikana sattuneista muutoksista. Hänellä oli oikeus korvaukseen myös tarvikkeiden viipymisestä ja muutostöistä johtuneista haitoista, jotka ilmenevät väliseinämuurauksissa. Sovitun urakka-ajan 1. 11. 1954—15. 1. 1956 katsottiin pidentyneen 18. 5. 1956 asti, jolloin lopputarkastus voitiin pitää, osaksi suunnitelmien keskeneräisyyden ja muutosten vuoksi, joista aiheutui muutos- ja lisätöitä, sekä rakennuttajan vastattavien hankintojen ja aliurakoiden viivästymisen vuoksi. Osaksi viivästyksen syynä pidettiin niin ikään urakoitsijan vastuun ulkopuolelle jääviä työtaistelutoimia. Urakoitsijalle tuomittiin tämän vuoksi kohtuullinen viivästyskorvaus työajan pidentymiseen liittyneistä lisäkustannuksista, erityisesti hoito- ja hallintomenojen lisäyksestä.

Välitystuomiossa 21. 10. 1957 (oikeuskansleri Olavi Honka, VT Kaarlo Kyröhonka ja VT Eino Tulenheimo) urakan laajuus määriteltiin kohtuuden mukaan sopimuksessa edellytettyjen menettelytapojen ja yleisen tavan mukaisten laskutusehtojen perusteella. Urakoitsija oli kesken suorituksen ilmoittanut muuttavansa työn laskutyöperusteiseksi rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden vuoksi. Rakennuttajalla ei ollut viivästyskorvausvaadetta, koska ottaen huomioon lähinnä lisä- ja muutostöiden suuren määrän viivästystä ei voitu pitää sellaisena, että urakoitsija olisi siitä korvausvastuussa.

Välitystuomiossa 17. 1. 1958 (VT Henrik Castrén, DI Pentti O. Eskola ja rkm. Sipi Karkola) urakoitsija todettiin oikeutetuksi harkinnan mukaan määrättyyn viivästyskorvaukseen, kun viivästys oli johtunut osaksi rakennuttajan vaatimista lisä- ja muutostöistä. Rakennuttajan viivästyskorvausvaatimus sitä vastoin hylättiin.

Välitystuomio 10. 3. 1959 (LaT Matti Ylöstalo, VT, LaL Paavo Karvonen ja VT Kaarlo Kyröhonka): Samalla kun urakoitsijalle maksettavaa korvausta korotettiin lisä- ja muutostöiden vuoksi, rakennuttajan viivästyssakkovaatimus hylättiin, koska viivästys oli johtunut sanotuista töistä ja rakennuttajan omasta viivästyksestä piirustusten toimittamisessa. Niin ikään hylättiin rakennuttajan hyvitysvaatimus siitä, että muutoksista olisi aiheutunut urakoitsijalle myös kustannusten säästöä ja että talon arvo olisi niistä alentunut. Rakennuttajan edustajana toiminut arkitehti oli nimittäin hyväksynyt muutoksen, eikä myöskään ollut katsottava talon arvon alentuneen muutoksen vuoksi eikä urakoitsijan saaneen siitä hyötyä. Urakoitsijalle tuomittiin kohtuullinen korvaus myötävaikutushäiriöistä ja muutoksista johtuneista lisäkustannuksista.

Urakoitsijan velvollisuus toteuttaa rakennuttajan vaatimat suunnitelmien muutokset vahvistetaan yleisissä sopimusehdoissa (esim. YSE 1983 6 ja 80 §). Rajoituksena on näiden ehtojen mukaan kuitenkin, ettei aikaansaattava työn-

tulos saa rakennuttajan vaatimusten vuoksi olennaisesti muuttua toisen luonteiseksi.

SAB 72:n (2: 2; ks. *Motiv AB* 72 s. 83) mukaan urakoitsijalla on sekä oikeus että velvollisuus toteuttaa urakka-aikana tilaajan määräämät muutokset. Muutoksiin rinnastetaan lisätyöt, jotka ovat välittömässä yhteydessä sopimuksessa edellytettyihin töihin eivätkä luonteeltaan olennaisesti eroa niistä. Samoin perustein rajoitetaan oikeutta muutoksiin NS 3401:ssä (11.1), ja lisätöiden ylärajaksi asetetaan 15 % urakkasummasta (ks. *Sandvik* 1977 s. 122 ss.). DAB 72:ssa taas rajoitetaan muutos- ja lisätyöoikeus tarjouspyyntöaineistosta ilmenevään laajuuteen (8,1 §; ks. *Hørlyck* 1982 s. 86 ss.).

VOB/B:ssä (1,3—4 §) annetaan muutosoikeuden kannalta ratkaiseva merkitys rakennushankkeen määrittelylle, joka tapahtuu sopimuksen mukaisissa piirustuksissa ja muissa suunnitelma-asiakirjoissa (Bauentwurf). Tärkeää on, voidaanko jatkokehittely suorittoa ilman periaatteellisia muutoksia eli päätyttyä uuteen suoritukseen (Neuanfertigung). Työt, joista ei mainita sopimuksessa, mutta jotka ovat välttämättömiä sopimuksenmukaisen suorituksen aikaansaamiseksi, urakoitsijan on liittää tehtävä rakennuttajan vaatimuksesta, paitsi milloin urakoitsijan tuotantokoneisto ei sovellu niiden tekemiseen. Rajoitusperusteita johdetaan myös Treu und Glauben ja Unzumutbarkeit -opeista. Ks. *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 708 ss.

Muutos- ja lisätöiden määrittelystä englantilaisten sopimusehtojen mukaan ks. JCT 1977 ja ICE 1973 51. Englannin oikeudessa urakoitsijalla ei yleensä ole velvollisuutta tehdä muutostöitä, ellei siitä ole otettu sopimukseen nimenomaisia ehtoja (variation clauses). Ks. *Hudson* 1970 s. 506 s., jossa myös tarkastellaan muutosehtojen käytännöllisiä perusteita.

SAB 72 2: 2:ssa mainitaan nimenomaan myös urakoitsijan *oikeudesta* toteuttaa rakennuttajan määräämät muutokset. *Källeniuksen* mukaan (1960 s. 47 ss.) tällaisen ehdon takoituksena on lähinnä turvata urakoitsijan sopimustenmukaista voittomahdollisuutta ja estää muutosehtojen soveltaminen rakennuttajan (vapaan) vetäytymisoikeuden perusteena. Källenius kieltää siten ehdon perusteella sekä muutostöiden antamisen toisen urakoitsijan suoritettaviksi että niiden ottamisen rakennuttajan omana työnä tehtäviksi (ks. myös *Bengtsson* 1971 s. 115). Myös *Sandvikin* mukaan (1977 s. 122 ss.) urakoitsijalla on paitsi velvollisuus myös oikeus toteuttaa rakennuttajan määräämät muutokset. Muutosehdoissa (NS 3401 11.1) turvataan Sandvikin mielestä urakoitsijan asemaa nimenomaan estämällä töiden antaminen toiselle urakoitsijalle.

Suomen oikeudessa taas ei nimenomaisten sopimusehtojen puuttuessa voida mennä yhtä pitkälle. Muutostöitä koskevia sopimusehtoja ei tosin meilläkään saa soveltaa vetäytymisoikeuden perusteena, koska tällöin loukattaisiin

urakoitsijan positiivista sopimusintressiä. Huomioon on kuitenkin otettava rakennuttajan oikeus yleisen sopimusvapauden puitteissa tehdä muutokset omana työnä tai antaa ne toiselle urakoitsijalle. Tätä oikeutta on tosin ilmeisesti myös meillä rajoitettava ainakin alkuperäisen urakoitsijan suoritusajana. Rinnakkaisen työnjohdon sijoittamisesta työmaalle aiheutuu nimittäin suurta hankaluutta, ja sen vuoksi rakennuttajan lienee yleensä lojaliteetin mukaisesti varattava alkuperäiselle urakoitsijalle etusija muutosten toteuttajana, ellei erityisiä vastasyitä ole. Ja jos muutokset toteutetaan muuten kuin alkuperäisen urakoitsijan voimin, tällä on oltava suojakeinot siitä mahdollisesti johtuvien ylimääräisten hankaluuksien varalle.

Urakoitsijan oikeus toteuttaa muutokset on ilmeisesti rajattava samalla tavoin kuin vastaava velvollisuus. Mitä vähemmän yhteyttä lisätöillä nimittäin on alkuperäiseen sopimussuoritukseen, sitä enemmän painoa on annettava mm. rakennuttajan intressille välttää pääurakoitsijan palkkio-osuus. Joutuuhan alkuperäinen urakoitsija teettämään tällaiset työt aliurakoitsijalla todennäköisemmin kuin kiinteästi sopimussuoritukseen liittyvät muutokset (*Sandvik* 1977 s. 122 ss.).

Rakennuttajan mahdollisuudesta vähentää urakkasuoritusta ks. myös *Hørlyck* 1982 s. 101 ss.

VOB/B:ssä (2,4 §) erotetaan muista muutostilanteista se, että rakennuttaja ottaa itse tehdäkseen sopimuksenmukaisia suorituksia kuten rakennusaineiden ja -tarvikkeiden toimituksia. Kaikissa tapauksissa pidetään muutosoikeuden ylittäviä vähennyksiä (osittaisena) vetäytymisenä (*Teilkündigung*; ks. vetäytymisestä ehtojen 8,1 § ja BGB 649 §, jotka vastaavat toisiaan). Mutta jos rakennuttaja ottaa osan töistä itselleen, sovelletaan vetäytymissääntöjä vain urakoitsijalle tulevan korvauksen määräämiseen, kun taas muissa tapauksissa nämä säännöt soveltuvat kokonaisuudessaan. Ero ei tosin ole kovin suuri; ks. *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 795. — Kyseinen erikoissääntö koskee siis vain urakoitsijan sopimuksenmukaisten suoritusten vähentämistä, joten sen ulkopuolelle jää kysymys siitä, kenelle kuuluu oikeus toteuttaa *lisätyöt*.

Myös Englannin oikeudessa on tarkasteltu muutosehtojen suhdetta töiden vähentämiseen ja vetäytymisoikeuteen (ks. *Hudson* 1970 s. 339 s.). Hudsonin mukaan rakennuttajalla ei ole muutosehtojen nojalla oikeutta siirtää rakennussuorituksen osia toiselle urakoitsijalle.

Urakoitsijan voitto-oikeutta on pyritty turvaamaan myös yleisemmin kuin vain suunnitelmien muuttamista koskevin ehdoin. Siten mm. SAB 72 6: 8:n mukaan, joka koskee lopputilitystä, on laskettava vastikkeen lisäysten ja vähennysten saldo. Jos saldo jää negatiiviseksi, erotusta vähennetään 10 %, ja jos (vähentämätön) erotus ylittää 20 % urakkasummasta, urakoitsijalle on kohtuullisella määrällä korvattava ylityksestä johtuva voiton väheneminen. Ks. ehdon johdosta *Motiv AB* 72 s. 187 s.

VOB/B 2,3 §:n mukaan yksikköhinnoin hyvittävän suorituksen poiketessa yli 10 % sopimuksessa edellytetyistä määristä yksikköhintoja on muutettava sopimustasapainon säilyttämiseksi. Jos suoritusmäärät ovat sopimuksessa edellytettyä pienemmät, yksikköhintoja on korotettava, ellei urakoitsija saa muulla tavoin sopimuksenmukaista voittoa. Kyseinen sopimusehto ei kuitenkaan koske rakennuttajan vetäytymisestä tai muista toimista johtuvaa urakkasuorituksen supistumista. Ks. *Ingenstau — Kor-bion* 1984 s. 780 ss.

2. Muutos- ja lisätöiden tilaaminen

Välttämättömyydestään huolimatta rakennuttajan oikeus muutos- ja lisätöihin soveltuu huonosti rakennusurakan sopimusoikeudelliseen järjestelmään. Suoritusten välinen tasapaino ja sopimukseen liittyvät riskit muuttuvat muutos- ja lisätöiden vaikutuksesta niistä asetelmista, jotka osapuolet ovat sopimuksellaan alun perin järjestäneet. Siksi heidän on mahdollisimman varhaisessa vaiheessa voitava järjestää suhteensa uudelleen, minkä edellytyksenä on mm., että he ovat tietoisia ja yksimielisiä muutoksista ja niiden merkityksestä. Tämä on pyritty turvaamaan yleisissä sopimusehdoissa mm. määräyksin, jotka koskevat valtuutta tilata muutoksia sekä tilausmenettelyä. Molempiin kysymyksiin liittyvät ongelmat ovat olleet alttiita erimielisyyksille, kuten jäljempänä esitettävästä oikeuskäytännöstä ilmenee.

Pääsäännöksi asetetaan yleisissä sopimusehdoissa tavallisesti, että muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on etukäteen (kirjallisesti) sovittava (esim. YSE 1983 32,2 §). Valtuus muutosten tilaamiseen on ehtojen mukaan yleensä myös erikseen annettava ja ilmoitettava urakoitsijalle, eikä tämä valtuus ilman muuta kuulu esimerkiksi suunnittelijan, muun asiantuntijan, rakennustyön valvojan tai rakennuttajan muiden edustajien asemaan (YSE 1983 6,2 ja 47,4 §).

Vrt. SAB 72 3: 1. Sen mukaan kummankin osapuolen on asetettava edustaja, jolla on oikeus päämiestään sitovasti edustaa häntä urakkaa koskevista asioista sekä »tehdä taloudellisia ja muita ratkaisuja» (uppgörelser). Rakennuttajan edustajan valtuus ulottuu *Limanin* mukaan (1983 s. 44 s.) myös suunnitelmien muuttamiseen, mutta *Källenius* (1960 s. 81 ja 128 s.) näyttää samansisältöisen aikaisemman ehdon perusteella olevan lähinnä päinvastaisella kannalla.

Keskeisten englantilaisten ehtojen mukaan (JCT 1977 11 ja ICE 1973 51 ja 52) arkkitehdillä tai insinöörillä on oikeus tilata muutoksia, joiden tulee jälkimmäisten ehtojen mukaan koskea lähinnä työntuloksen toimivuuden ja tarkoituksenmukaisuuden parantamista. Tilaukset on esitettävä tai vahvistettava kirjallisesti. Ilman nimenomaista ehtoa rakennuttajan edustajalla ei kuitenkaan katsota olevan kyseistä valtuutta, vaik-

ka rakennuttaja voikin tietäessään lisätöistä joutua maksamaan lisävastiketta. Ks. *Hudson* 1970 s. 530 ss. ja *Keating* 1978 s. 68. Ks. myös *Hudson*, m.t.s. 108 ss., jonka mukaan arkkitehdillä on laajat valtuudet määrätä sivu-urakoitsijoiden suorituksista.

Lisä- ja muutostöiden tilaamista koskevasta valtuudesta ks. mm. välitystuomio 7/1979 (prof. Esko Hoppu, Pekka Sallinen ja Seppo Timonen): Tilaajan ja sähköurakoitsijan välisessä sopimuksessa oli muutettu painettua sopimusehtoa siten, että lisätöiden toteuttamisen edellytykseksi määrättiin etukäteen tehty kirjallinen sopimus. Päätösvalta suunnitelmien muuttamisesta ja tilausten tekemisestä annettiin ehdossa urakoitsijan työpäällikölle. Kun lisä- ja muutostöiden toteuttamiseen oli siten kiinnitetty sopimuksessa erityistä huomiota, työpäälliköllä oli oikeus sopia vain kirjallisesti lisä- ja muutostöistä lukuunottamatta vähäisiä töitä, vaikka osapuolet eivät kaikessa olleetkaan tarkoin noudattaneet urakkaa koskevia muotomääräyksiä. — Ks. myös välitystuomio 7/1970 (Turku; Urho Mäkelä, Jorma Salo ja Keijo Vuorinen; ks. edellä 7 § C 2), jossa rakennuttajan asettaman valvojan antama hyväksyminen oli yhtenä perusteenä urakoitsijan vapauttamiseksi vastaamasta siitä, että suoritus poikkesi suunnitelmista.

YSE 1983 6 §:ssä, jossa ei ole kysymys vain lisävastikkeesta, vaan urakoitsijan velvollisuudesta toteuttaa muutos- ja lisätyöt, asetetaan yleinen velvollisuus osoittaa muutokset selvästi urakoitsijalle ja sopia etukäteen kirjallisesti niiden vaikutuksesta »urakkaan». Poikkeuksena ovat vain pienet ja kiireelliset muutokset, joiden vaikutuksesta urakkahintaan on kuitenkin mahdollisimman pian kirjallisesti sovittava. Myös lisätöistä on ehdon mukaan etukäteen kirjallisesti sovittava. Urakoitsijan on puolestaan 32,3 §:n mukaan annettava yksilöity tarjous tai eritelty laskelma muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan.

YSE 1983 32 §:ää vastaavasta aikaisemmasta ehdosta ks. *Erma* 1974 s. 187 ss.; menettelystä ja rakennuttajan edustajien valtuuksista ks. myös m.t.s. 62 ss.

Myös ajanpidennyksen edellytykseksi on YSE 1983:n muutos- ja lisätöitä koskevassa ehdossa (23 §) asetettu, toisin kuin muissa ajanpidennyssehdoissa, että pidennyksestä on ennakolta sovittava ja myös vaatimus on etukäteen esitettävä kirjallisesti, jotta se otettaisiin huomioon. Esimerkiksi myötävaikutushäiriöstä taas on ajanpidennyksen saamiseksi vain huomautettava riittävän ajoissa (24 §).

Vrt. myös ajanpidennyksen yleisiä menettelyedellytyksiä koskeva 27 §. Ks. myös *Erma* 1974 s. 150 ss.

Vrt. myös LiikMpVRA 32,2—3 §, jonka mukaan rakennussuunnitelmien muutosten vaikutuksista urakkaan on kirjallisesti sovittava, ennen kuin muutosta aletaan toteuttaa. Lisätöistä ja niistä johtuvien kus-

tannusten korvaamisesta sekä niiden vaikutuksesta urakka-aikaan kuten myös muista ehdoista on sanottujen säännösten mukaan niin ikään kirjallisesti sovittava ennen lisätöihin ryhtymistä.

Rakennuttajan vaatimukset urakan muutoksista on DAB 72 8 §:n mukaan esitettävä heti kirjallisesti. Niistä on myös pikaisesti sovittava kirjallisesti, eivätkä nämä neuvottelut saa aiheuttaa urakoitsijalle viivästystä. Lisätöitä ei saa suorittaa ilman nimenomaista kehotusta, jonka urakoitsija voi vaatia esitettäväksi kirjallisesti. Jos taas NS 3401 11.2:ssa asetettu muutostyövaatimusten reklamaatiovelvollisuus laiminlyödään, urakasummaan voidaan vaatia vain sellaista muutosta, jonka vastapuoli ymmärsi tai saattoi ymmärtää aiheutuvan suunnitelmien muutoksesta. Ks. *Sandvik* 1977 s. 131 s.

Muutostöiden tilaamista koskevat ehdot ovat ilmausta siitä, että passiiviteettivaikutuksia voidaan kyseisissä tilanteissa soveltaa urakoitsijan vahingoksi. Käytännössä urakoitsijan vaatimuksia on hylätty kyseisten ehtojen perusteella liian myöhään esitettyinä. Reklamointia voidaan näissä tapauksissa pitää urakoitsijan itsenäisenä velvollisuutena, jota voidaan tehostaa vahingonkorvaus- ja riski- (= vastasuoritus-)vaikutuksin (ks. myös *Sandvik* 1966 s. 354 ss.)

Ks. esim. välitystuomio 15. 12. 1962 (VT J. N. Lehtinen, LaK Jarmo Mikkola ja LaL Tapani Jatkola): Kunnalliskodin rakentamista koskevassa urakassa rakennuttajan (kuntainliiton) työnvalvoja oli vaatinut tehtäviksi maavaraiset lattiat työselytyksestä poiketen. Lisätöistä ei ollut sovittu yleisissä sopimusehdoissa tarkoitetulla tavalla. Kun rakennustyön valvojalla oli lisäksi ollut aihetta vaatia kyseisiä muutoksia urakoitsijan virheellisten valmistelutöiden ja suoritusten vuoksi ja urakoitsija oli suostunut ne toteuttamaan, sillä ei ollut enää oikeutta vaatia niistä lisäkorvausta.

Toisaalta vaatimusten esittämistä koskevia menettelynormeja on usein myös katsottu voitavan sivuuttaa, ja niitä on tulkittu suppeasti. Tällainen asenne voi perustua mm. osapuolten aikaisempaan käytäntöön tai siihen, että reklamaatioajan tarkka noudattaminen voi hidastaa työtä. Vaatimusten esittäminen kesken töiden voi jopa heikentää edellytyksiä osapuolten luottamukselliselle yhteistyölle juuri silloin, kun sen merkitys on suurimmillaan. Töiden »välttämättämyyteen» ja rakennuttajaan saamaan hyötyyn on myös voitu vedota menettelyvaatimuksista poikettaessa. Myös se, että rakennuttajan on täytynyt ymmärtää kyseisestä työstä aiheutuvan lisäkustannuksia eikä hän ole reagoinut siihen, on voinut riittää poikkeamisen perusteeksi.

Välitystuomiossa 25. 4. 1960 (OikN Helge Johansson, prof. Ilmari Caselius, DI Kaarlo Rautkari, VT Heikki Borenius ja DI Alpo Lippa) ei lisä- ja muutostöistä sopimista koskevaan vaatimukseen näy juuri kiinnitetyn huomiota, vaan urakoitsija on saanut lisätyökorvauksia sen es-

tämättä, ettei niistä rakennuttajan väitteiden mukaan ollut sovittu yleisissä sopimusehdoissa edellytetyin tavoin. Rakennuttaja oli tosin urakoitsijan vaatiessa korvausta mm. louhinnan viivästymisestä, lämmityskuluista ja muista lisäkustannuksista todennut, että tällaiset laskut käsitellään vasta työn valmistuttua. Tätä järjestelyä urakoitsija oli pitänyt kesämättömänä ja yrittänyt kääntyä asiassa myös Aravan puoleen.

Vrt. myös välitystuomio 24. 2. 1960 (OikN Helge Johansson, VT Risto Salmi ja VT Ilmari Mustonen): Tehdasrakennusta koskevassa urakassa piirustusten korkeusluvut olivat osaksi epävarmat, mistä asianosaiset olivat tienneet ennen sopimuksen tekemistä. Tässä vaiheessa oli sovittu, että lastauslaiturin tuli olla vähintään metrin verran ratakiskon yläpuolella. Urakoitsijayhtiön olisi jo kirjallista sopimusta tehtäessä tullut vaatia tästä syystä johtuva lisäkorvaus. Mutta kun piirustusten tiedot vaihtelivat, täsmällisiä kustannuslaskelmia ei ollut voitu tehdä myöhemmässäkään vaiheessa. Urakoitsija oli myös ennen sopimuksen tekemistä antanut rakennuttajan tietää hinnan perustuvan silloisiin korkeusmittoihin ja vaatinut työn aikana siihenastisia lisäkustannuksia sekä esittänyt lopullisen korvausvaatimuksen lisäkustannusten kokonaismäärän selvittyä. Kun nämä kustannukset lisäksi olivat noin 15 % kokonaishinnasta, urakoitsijalle myönnettiin oikeus puoleen vaaditusta määrästä.

Välitystuomio 15. 6. 1962 (AA Mauri Hakapää, AA Mikko Holopainen ja rkm. Lasse Inkinen): Vaikka lisä- ja muutostöistä ei ollut erikseen sovittu urakkaehdoissa edellytetyin tavoin, urakoitsijalla oli oikeus vaatia niistä lisäkorvausta, kun rakennuttaja oli tiennyt lisätöistä ja myöntävaikuttanut niihin. Urakoitsijalle tuomittiin korvaus mm. niistä töistä, joita rakennuttaja oli nimenomaan pyytänyt. Urakoitsijan vaatimus sähköasennuksiin liittyvistä lisätöistä kuitenkin hylättiin, kun työt oli tehty urakoitsijan hankkimien piirustusten mukaan. Niin ikään hylättiin urakoitsijan lisäkorvausvaatimus hänen käyttämästään linoleumilaadusta, kun laatua ei ollut määrätty työselityksessä. Sosiaalikulujen katsottiin yleisen tavan mukaan kuuluvan yksikköhintoihin. — Rakennuttajan viivästyssakkovaatimus hylättiin, kun viivästys oli johtunut ylimääräisistä töistä ja suunnitelmien puutteellisuudesta.

Välitystuomio 13. 1. 1964 (prof. Matti Ylöstalo, LaT Reino Erma ja prof. Ilmari Caselius): Grynderiurakoitsijan konkurssipesä vaati rakennuttajalta korvausta kustannusten lisäyksistä, joiden se väitti johtuneen mm. lisä- ja muutostöistä ja ylivoimaisista esteistä. Rakennuttajan mukaan urakoitsija ei ollut laatinut selkeää työselitystä, joten lisätöiden arvioiminen oli vaikeaa. Urakoitsija oli myös joutunut itse muuttamaan suunnitelmia viranomaisten vaatimuksesta. — Urakoitsijalle tuomittiin lisäkorvaus töistä, joita se ei kohtuuden mukaan ollut voinut ottaa ennalta huomioon ja jotka olivat tulleet rakennuttajan hyväksi. Rakennuttaja oli myös osoittanut pitävänsä näitä töitä tarpeellisina jatkamalla itse niiden suorittamista. Rakennuttajan kuittausvaatimuksista hylättiin osa, joka koski viranomaisten vaatimuksesta teetettyjä korjauksia, koska urakoitsijalla olisi ollut oikeus vaatia niistä eri korvaus, jos se olisi ne suo-

rittanut. Samoin hylättiin toisia kuittausvaatimuksia, jotka niin ikään koskivat rakennuttajan teettämiä töitä, koska ei ollut näytetty niiden kuuluneen urakkaan.

Välitystuomio 10/1965 (ainoana välimiehenä VT Veikko Palotie): Työnjohtourakkaa koskevassa jutussa tuomittiin korvauksia lisä- ja muutostöistä, vaikka rakennuttaja oli väittänyt, että muutoksista ei ollut erikseen sovittu sopimukseen liitettyjen yleisten ehtojen mukaisesti.

Välitystuomio 21. 12. 1965 (LaT Reino Erma, prof. Edward Andersson, AA Pekka Vuorinen, VT Heikki Haapaniemi ja ins. Mauno Kiiskinen): Kysymyksessä oli autokorjaamorakennuksen ja lämpökeskuksen rakentaminen. Työmaalla vallinneen käytännön mukaan työnvalvoja oli tilannut lisä- ja muutostyöt, ja rakennuttaja oli sitten hyväksynyt tilaukset. Tämän vuoksi urakoitsijan katsottiin säilyttäneen oikeutensa esittää lisäkorvasvaatimuksia sanotuista töistä sen estämättä, että sopimukseen liitettyjen yleisten sopimusehtojen mukaan lisätöistä oli erikseen kirjallisesti sovittava. Osa lisäkorvasvaatimuksista hyväksyttiin mm. siksi, että kyseiset muutokset olivat tulleet rakennuttajan hyväksi ja olivat välimiesoikeuden mielestä hyväksyttäviä.

Kun urakoitsija ei kuitenkaan ollut perustus- ja runkotyövaiheessa tehnyt RSE 1957 20, 22 ja 31 §:n mukaista huomautusta ja vaatimusta suoritusajan pidennyksestä ja korvauksesta, sillä ei ollut näitä oikeuksia piirustusten myöhästymisten perusteella, joiden väitettiin sattuneen sanotuissa vaiheissa, mutta kylläkin sen jälkeiseltä ajalta, kun ehdoissa taroitettut huomautukset ja vaatimukset oli tehty.

Vaatimus ikkunalasien hinnaneron korvaamisesta hylättiin, kun urakoitsija, joka oli esittänyt kyseistä lasia, ei ollut tällöin sopimuksen mukaisesti ilmoittanut siitä, että lasi oli kalliimpaa kuin sopimuksessa edellytettiin ja että se toimitettaisiin vain, jos rakennuttaja korvaisi hinnaneron.

Korvasvaatimus siitä, että rakennuttaja oli vaatinut urakoitsijan alun perin valitsemat verhot ja lattiakourujen ritilät vaihdettaviksi, hylättiin, koska nämä tarvikkeet eivät vaadittuja heikompilaatusina olisi kyseisiin paikkoihin sijoitettuna soveltuneet rakennuksen laatutasoon ja käyttötarkoitukseen ja sopimuksessa edellytettiin tarkoitukseen soveltuvia tarvikkeita. Toisia vaatimuksia taas hylättiin sen vuoksi, että urakoitsija oli käyttänyt rakennuttajan vaatimaa materiaalia eikä ollut esittänytkaan halvempaa eikä tehnyt sopimuksessa edellytettyä vaatimusta hinnaneron korvaamisesta. Hylkäysperusteena mainittiin myös se, että oli jäänyt näytämättä kyseisten kustannusten olevan urakkaan kuulumattomia.

Välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jarl-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola): Vaikka lisätöiden korvaamisesta ei ollut sovittu erikseen, urakoitsija ei ollut menettänyt vaatimusoikeuttaan, kun rakennuttajan oli töistä sovittaessa täytynyt ymmärtää, että niistä aiheutui lisäkustannuksia. Lisäkorvauksia tuomittiin myös aputöistä, jotka urakoitsija oli tehnyt sivu-urakoitsijan suoritusta varten. Lisäkorvasvaatimus liiallisesta betoniteräsmenekistä kui-

tenkin hylättiin, koska sitä ei ollut esitetty urakkasopimuksen mukaisessa ajassa eikä vaatimuksen ollut näytetty perustuneen sellaiseen suunnitteluvirheeseen, jota urakoitsija ei olisi voinut aikaisemmin havaita. Urakoitsijan maksettavan sopimussakon määrää soviteltiin, kun viivästys oli osaksi johtunut rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä sekä muutos- ja lisätöistä. Vähemmistöön jääneiden välimiesoikeuden jäsenten Laineen ja Kuhlefeltin mielestä rakennuttaja vastasi kyseisistä suunnitteluvirheistä, kun kohtuuden mukaan ei voitu vaatia, että urakoitsija olisi ottanut niitä huomioon, ja kun rakennuttaja sai muutoin perusteetonta etua urakoitsijan kustannuksella.

Välitystuomio 27. 4. 1979 (VT Yrjö Lindroos, AA Jouko Aaltonen ja OTL, VT Väinö Kiviniitty): Sopimusehtojen mukaista menettelyä ei ollut noudatettu mm. lisätöistä sovittaessa, ja myös valmistumisvaiheen toteamiseksi tarvittava katselmus oli jätetty pitämättä. Urakoitsija oli purkanut sopimuksen mm. lisätyölaskuja koskevien erimielisyyksien ja rakennuttajan tarvike-toimitusten viivästymisen vuoksi. Puolin ja toisin esitettyjen vaatimusten selvittäminen perusteiltaan ja määrittäen oli sopimuksenmukaisten menettelyjen sivuuttamisen vuoksi huomattavasti vaikeutunut, ja kustannukset arvioitiin OK 17: 6:n nojalla kohtuuden mukaan, mikäli vaatimuksia ei kokonaan hylätty. Joitakin vaatimuksia hylättiin sillä perusteella, ettei kyseisistä töistä ollut asianmukaisesti sovitettu.

Passiviteettivaikutusta on siis sovellettu myös rakennuttajan vahingoksi, jolloin voi olla kysymys rakennuttajalle asetetusta lojaliteettiperusteisesta reagoituvollisuudesta eli siitä, että hän voi joutua vastuuseen urakoitsijan hänen tietensä suorittamista lisä- tai muutostöistä, ellei ota niihin ajoissa kielteistä kantaa (*Hørlyck* 1982 s. 92 ss). Urakoitsijalla voi edellä mainittujen sopimusehtojen vuoksi kuitenkin olla velvollisuus kysyä rakennuttajan mieltä ennen lisätöihin ryhtymistä jopa silloin, kun viranomaiset vaativat kyseisiä töitä; rakennuttajan tulee tällöin saada mahdollisuus harkita poikkeusluvan hakemista.

Kyseisillä ehdoilla rakennuttaja siis varaa oikeuden ottaa itse kantaa muutoksiin. Esimerkiksi ajanpidennyksen edellytykseksi määrätystä kirjallisesta huomautusvelvollisuudesta voitaneen poiketa, milloin rakennuttaja muutenkin tietää pidennyksen välttämättömyydestä (ks. *Hørlyck* 1982 s. 125 s.). Ehtoja lisätyövaatimusten ja -sopimusten kirjallisesta muodosta voidaan siten useimmissa tapauksissa pitää järjestysmääräyksinä, joiden vaikutukset ovat lähinnä todistelullisia.

Jos rakennuttaja joka tapauksessa tietää lisätöistä ja niiden merkityksestä sopimustasapainolle, lisätyöehdot kirjaimellisesti sovellettuina toimivat rakennuttajan vastuunrajoituksina, joiden nojalla hän voi torjua urakoitsijan vaa-

timuksia. Ehtojen soveltamiseen tällä tavoin ei yleensä ole asiallisia perusteita (*Sandvik* 1966 s. 372 s. ja 376 s.). Ehtojen legitiimit perusteet ovat siinä, että ne ilmentävät rakennusurakkasuhteen keskeisiä asetelmia kuten rakennuttajan intressiä määrätä urakkasuorituksen kehityksestä ja lojaliteettiperiaatteen kuuluvaa vahinkojen ennaltaehkäisyn ja rajoittamisen velvollisuutta. Erityisesti kiinteähintaisissa urakoissa voidaan myös vastikejärjestelmästä katsoa johtuvan, että lisätyövaatimuksista on erityisesti ilmoitettava ja sovittava. Näiden perusteiden vuoksi lojaliteettivaatimuksen mukainen lisätöitä koskeva reagoitivelvollisuus voi tulla kysymykseen jopa ilman nimenomaisten ehtojen tukeakin. Ja jos tällaisia ehtoja on, todistustaakka siitä, että niiden soveltamiselle ei ole perusteita, on yleensä asetettava urakoitsijalle.

Myös Englannin rakennusurakka-oikeuden mukaan vaaditaan pääsääntöisesti sopimus tai vastaava peruste, jotta urakoitsijalla olisi oikeus lisäkorvaukseen muutoksista (ks. *Keating* 1978 s. 66 ss.). Pelkkä rakennuttajan lupa suorituksen muuttamiseen ei tähän yleensä riitä. Rakennuttajan on saatava tieto siitä, että vastiketta on nostettava muutoksen vuoksi, eikä urakoitsijan toisaalta tarvitse toteuttaa tällaista muutosta ilman rakennuttajan lupausta lisävastikkeesta. Milloin muutos on tilattava määrämuotoisesti eikä sitä ole noudatettu, urakoitsijalla ei ole lisävastikeoikeutta, vaikka lisätyö olisi tullut rakennuttajan hyödyksi.

Menettelysääntöjen merkitys vaihtelee kuitenkin sen mukaan, miten siitä on sovittu. Edellä todetut periaatteet koskevat sitä tilannetta, että määrämuotoa voidaan pitää lisävastikkeen ehdottomana edellytyksenä (condition precedent). Tätä merkitystä sillä ei kaikissa tapauksissa ole, ja kyseinen seikka ratkaistaan lähinnä sopimuksen tulkinnalla (*Hudson* 1970 s. 534 ss.). Vaikka määrämuotoa pidettäisiin lisävastikkeen ehdottomana edellytyksenäkin, urakoitsija voi välttää preklusiovaikutuksen vastapuolen vilpillisen menettelyn (fraud) vuoksi.

Määräykset muutoksen tilaamisessa noudatettavasta menettelystä eivät myöskään koske töitä, jotka jäävät kokonaan sopimuksen ulkopuolelle (work outside the contract; ks. myös *Hudson* 1970 s. 548 ss.), ja kyseinen periaate voi myös syrjäytyä, jos rakennuttajan on katsottava luopuneen (waiver-peruste) vetoamasta määrämuotoon, jolloin maksuvelvollisuus voidaan johtaa ns. hiljaisesta lupauksesta (implied promise). Arkkitechdillä ei katsota olevan valtuutta luopua vetoamasta määrämuotoon. Jos kuitenkin arkkitehti on valtuuksiensa mukaisesti antanut todistuksen työntuloksen ja lisätöiden hyväksymisestä (final certificate), rakennuttaja on menettänyt määrämuotovaatimuksesta johtuvat oikeutensa.

3. Mikä on muutos- tai lisätyötä?

Muutos- ja lisätöiden teettämisestä johtuviin ongelmiin liittyy olennaisesti myös kysymys urakan *laajuudesta*. Paitsi muutoksiin sovellettavasta ratkaisumallista voi erimielisyyttä nimittäin olla jo siitä, onko jotain suoritusta pidettävä muutoksena vai kuuluuko se alkuperäisen sopimuksen (ja hinnan) kattamiin töihin. Koska tämä ongelma kärjistyy luonnollisesti selvimmin kiinteähintaisissa urakoissa, on ratkaisuun pääsemiseksi toisinaan otettava kantaa myös siihen, mitä vastikeperustetta sopimuksessa on katsottava edellytetyn, koska se ei aina ole itsestään selvä kysymys sopimusaineiston ja tavanomaisten tulkintaperiaatteidenkaan nojalla.

Myös muissa kuin kiinteähintaisissa urakoissa voidaan tosin mielekkäästi puhua muutos- ja jopa lisätöistä. Näissäkin sopimustyypeissä osapuolilla nimittäin on sopimusta tehtäessä suorituksen laatua ja laajuutta koskevia edellytyksiä, joiden olennainen muuttuminen voi vaikuttaa sopimustasapainoon mm. suoritusajan suhteen. Erityisesti yksikköhintaurakoissa voidaan suorituksen muuttuessa joutua muuttamaan myös hintaperusteita.

Ks. mm. *Sandvik* 1966 s. 232 (vrt. myös s. 324) sekä esim. VOB/B 2,3 §, jota on tarkasteltu edellä (jakso 7 § C 1).

Laskutyössä riita urakan laajuudesta ilmenee tavallisimmin siten, että rakennuttaja väittää urakoitsijan tehneen myös sellaista työtä, jota ei ole tilattu ja josta ei siten ole tuleva vastiketta (ks. *Bengtsson* 1971 s. 127 ss.; vrt. VOB/B 2,8 §). Lisätöiden vuoksi voidaan myös laskutyössä lisäksi joutua ottamaan kantaa sopimuksenmukaisen suoritusajan pidennykseen (*Sandvik* 1966 s. 167 ss.; vrt. s. 186). Niin ikään odottamattomista vaikeuksista tai muista syistä johtuvat lisätyöt voidaan toisinaan erottaa sopimuksessa edellytetyistä töistä sen vuoksi, ettei tällöin aina voida soveltaa tavoitehintajärjestelmään kuuluvaa määräystä palkkio-osuuden vähenemisestä kulujen noustessa sovitun rajan yli tai määräystä, jonka mukaan kustannusarvion ylittäviä kuluja ei korvata täysimääräisesti (*Sandvik*, m.t.s. 324 s.).

Urakkasuorituksen laajuutta koskevassa kysymyksessä saadaan jonkin verran johtoa mm. yleisistä sopimusehdoista kuten YSE 1983 1 ja 2 §:stä, joissa on määritelty urakoitsijan pääsuoritus- ja sivuvelvollisuudet. Ehtojen mukaan urakoitsijan tulee sovittua urakkahintaa vastaan tehdä kaikki sopimusasiakirjoissa edellytetyt työt sekä aine- ja tarvikehankinnat aikaansaadakseen näissä asiakirjoissa määritellyn työntuloksen, joka on luovutettava sopimuksenmukaisesti valmiina rakennuttajalle (pääsuoritusvelvollisuus). Sivuvelvollisuuksina määrätään »edellä mainittuihin velvollisuuksiin eli urakkaan» kuuluviksi kaikki

suoritukset, jotka ovat välttämättömiä sovitun työntuloksen aikaansaamiseksi (2,1 §). Urakoitsija ei kuitenkaan ole velvollinen toteuttamaan yksityiskoh-
tia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoihin ja joita huolellinen urakoitsija ei
muutenkaan ole voinut ottaa urakkahinnassa huomioon rakennusalan yleisen
käytännön perusteella.

Urakoitsijan sivuvelvollisuuksia luetellaan yksityiskohtaisesti YSE 1983
2,2 §:ssä (ks. edellä 5 § E). Urakan laajuudesta ja urakoitsijan velvolli-
suuksista ks. myös *Erma* 1974 s. 41 ss.

Välitystuomio 20. 5. 1956 (ONM Kurt Walldén, VT Lauri Norros ja
AA Viljo Turpeinen): Louhintaurakkaan katsottiin yleisen tavan mukaan
kuuluvan mm. kantojen raivauksen, irrotuksen ja lastauksen. Urakoit-
sijalle kuului kuitenkin lisäkorvaus siitä, että rakennuttaja oli työn aika-
na mm. muuttanut mittoja, mistä aiheutuneita kustannuksia ei sopimuk-
sessa ollut edellytetty.

Välitystuomiossa 21. 10. 1957 (oikeuskansleri Olavi Honka, VT Kaar-
lo Kyröhonka ja VT Eino Tulenheimo) urakan laajuus määriteltiin koh-
tuuden mukaan sopimuksessa edellytettyjen menettelytapojen ja yleisen
tavan mukaisten laskutusehtojen perusteella. Urakoitsija oli kesken suo-
rituksen ilmoittanut muuttavansa työn laskutyöperusteiseksi rakennut-
tajan myötävaikutushäiriöiden vuoksi. Rakennuttajalla ei ollut viiväs-
tyskorvausvaadetta, koska ottaen huomioon lähinnä lisä- ja muutostöi-
den suuren määrän viivästystä ei voitu pitää sellaisena, että urakoitsija
olisi siitä korvausvastaussa.

Välitystuomio 10. 3. 1959 (LaT Matti Ylöstalo, VT, LaL Paavo Kar-
vonon ja VT Kaarlo Kyröhonka): Samalla kun urakoitsijalle maksetta-
vaa korvausta korotettiin lisä- ja muutostöiden vuoksi, rakennuttajan
viivästysakkovaatimus hylättiin, koska viivästys oli johtunut sanotuista
töistä ja rakennuttajan omasta viivästyksestä piirustusten toimittamisessa.
Niin ikään hylättiin rakennuttajan hyvitysvaatimus siitä, että muutok-
sista olisi aiheutunut urakoitsijalle myös kustannusten säästöä ja että ta-
lon arvo olisi niistä alentunut. Rakennuttajan edustajana toiminut ark-
kitehti oli nimittäin hyväksynyt muutoksen, eikä myöskään ollut katsot-
tava talon arvon alentuneen muutoksen vuoksi eikä urakoitsijan saaneen
sitä hyötyä. Urakoitsijalle tuomittiin kohtuullinen korvaus myötävaiku-
tushäiriöistä ja muutoksista johtuneista lisäkustannuksista.

Rakennusselityksen mukaan urakkaan kuuluivat viemäriyöt. Urakoit-
sija oli sen vuoksi velvollinen kustannuksellaan yhdistämään viemärin
kaupungin verkostoon. Se saatiin yhdistää vanhaan viemäriin rakennut-
tajan kaupungilta saaman luvan nojalla, ja vesijohto saatiin kaupungin
suostumuksen mukaan rakentaa mm. ehdoin, että rakennuttajan oli vas-
tattava tulevista viemärinrakennuskustannuksista ja suoritettava viemä-
rin liittämistä korvaus, joka voitiin ottaa huomioon ositettaessa lopul-
lisiä viemärinrakennuskustannuksia tontille. Urakoitsijan ei katsottu ra-
kennusselityksen perusteella vastaavan kaikkien tontille ositettavien vie-

märäkustannusten korvaamisesta, vaan ainoastaan todellisista työ- ja materiaalikustannuksista, jotka johtuivat viemärin liittämisestä kaupungin verkostoon.

Välitystuomiossa 17. 6. 1970 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, DI Esko Toivola ja HON Erkki Reiniö) ovat muutos- ja lisätöihin sekä sopimusasiakirjojen sisältöön liittyvät ongelmat esillä varsin monipuolisesti. Ilman työselityksen mainintaa ei urakkatarjousta tehtäessä ollut ollut ai-
hetta epäillä, ettei rakennuksen uuden osan ulkomuurauksessa voitaisi käyttää tavallista laastia, vaan että tulisi käyttää samanlaista värillistä laastia kuin vanhassa osassa. Urakoitsijalla oli siten oikeus lisäkorvaukseen värillisestä laastista sen estämättä, että arkkitehti, johon urakoitsija ei ollut sopimussuhteessa, oli määrännyt sitä käytettäväksi.

Työt, jotka sopimusasiakirjojen mukaan eivät sellaisinaan kuuluneet urakkaan kuten purettavan seinän alla olleen betonipalkin purkaminen ja sen alaisen lattian päällystäminen työselityksessä määrätyn tavallisen asfaltin sijasta haponkestävällä asfaltilla, oli urakoitsijalle korvattava lisätöinä. Ulkopuolisten kaapelikourujen asentamista, josta ei ollut määrystä sopimusasiakirjoissa, käsiteltiin samoin, vaikka se oli määrätty pääurakoitsijan velvoitteeksi urakkasopimuksen jälkeen laaditussa sähkötyöselityksessä ja vaikka urakoitsija oli allekirjoittanut sähkötöiden tekemistä itsenäisenä sivu-urakkana koskevan alustuslausekkeen. Huomioon otettiin se, ettei kourujen asentamista voitu pitää tavanomaisena sähkötöiden aputyönä. Sähkötyöselityksestä ei myöskään ilmennyt, että muuntajan siirrossa, josta mainittiin sanotun työselityksen liitteessä, muuntamon ovi olisi irrotettava ja asennettava takaisin paikalleen. Tätkin työtä pidettiin siten lisätöinä, joka ei ollut sopimusasiakirjoista pää-
teltävissä.

Lattiakoteloiden upottamista oli taas pidettävä sellaisena rakennus-
teknisenä aputyönä, joka kuului pääurakoitsijalle sähkötöiden sivu-urak-
kasopimuksen mukaan, varsinkin kun pääurakoitsija oli allekirjoittanut sivu-urakkasopimukseen liittyvän alustuslausekkeen. Rakennuttaja ei myöskään ollut vastuussa lisätyöstä, joka johtui virheellisten kulmarau-
tojen asentamisesta, kun työ oli tapahtunut ilman urakoitsijan työnjoh-
don valvontaa ja sopivia kulmarautoja, joita rakennuttajan oli ollut toi-
mitettava työmaalle, oli siellä ollut saatavilla ja urakoitsijan työnjohto
oli tiennyt niiden paikan.

Kun urakoitsijan siivousvelvollisuus oli yleisissä sopimusehdoissa ra-
joitettu urakkaan kuuluviin töihin ja urakan yhteydessä tehtäviin sopi-
muksessa mainittuihin erikoistöihin eikä se käsittänyt kone- ja laitteis-
toasennuksiin liittyviä siivouksia ja kun näitä asennuksia koskevat ra-
kennustekniset aputyöt eivät myöskään kuuluneet urakoitsijalle, se ei ollut
vastuussa viimeksimainituista siivouskuluista.

SAB 72 1: 2:ssa annetaan ohjeeksi, että urakkaan kuuluvina on pidettävä
sellaisia yksityiskohtia, jotka ilmeisesti on tarkoitettu suoritettaviksi ilman li-
sävastiketta, vaikka niitä ei erityisesti mainitakaan sopimusasiakirjoissa. Myös

Sandvik (1966 s. 167 ss.) hakee lisävastikeoikeutta koskevista ehdoista johtoa urakan laajuuden selvittämiseksi. SAB 72 2: 5:n mukaan muutoksena tai lisätyönä ei pidetä urakoitsijan noudattamasta suoritustavasta johtuvaa lisätyötä, ellei suoritustapa ole rakennuttajan määräämä. Muutos- tai lisätyönä ei pidetä myöskään niitä detaljitöitä, jotka viranomainen vaatii urakoitsijan jättämien asiakirjojen tarkastuksen perusteella (2: 5).

Vrt. välitystuomio 30. 8. 1958 (OikN Matti Piipponen, VT Kaarlo Kyröhonka ja VT Matti Äyräpää): Vaikka talouskellarin seinät oli maalattava rakennustarkastusviranomaisen määräyksestä, ei urakoitsijaa pidetty velvollisena suorittamaan maalausta ilman lisäkorvausta. Kylpyhuonekaappien varustamista peilioilla ei toisaalta pidetty lisätyönä, koska asiakirjoissa ei nimenomaan jätetty peiliovia urakan ulkopuolelle.

Välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jari-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola): Kysymyksessä oli Helsingin ns. urheilutalon rakentaminen. Urakoitsijalla ei ollut oikeutta korvaukseen uima-altaan kahdesta täytöstä, koska oli osoittautunut välttämättömäksi, että altaan vedenpitävyys tarkistetaan.

Välitystuomio 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Seppo Ojala ja DI Lauri Hotinen): Arvioitu betoniteräsmenekki oli ylittynyt huomattavasti, ja terästä oli kulunut jonkin verran enemmän kuin vastaavissa tehdasrakennustoissa yleensä kyseisenä aikana. Ylitys oli johtunut osaksi rakennuttajan määräämästä betonivalumenetelmästä ja suunnitelmien muuttamisesta sekä sovitusta mittausmenetelmästä, joka ei ollut ollut omiaan edistämään teräksen taloudellista käyttöä. Urakoitsija ei ollut menettänyt huolimattomasti eikä työtä ollut valvottu puutteellisesti. Lisäkustannuksista määrättiin urakoitsijalle kohtuullinen hyvitys sen estämättä, että sopimuksen mukaan 15 % teräsmäärien ylityksestä tuli urakoitsijan vastattavaksi, mikä määräys ei kuitenkaan koskenut lisätöitä. Urakoitsijalle kuului myös korvaus viivästysvahingoista, jotka johtuivat mm. lisätöiden teettämisestä. Rakennuttajan viivästysakko vaatimus sitä vastoin hylättiin, koska viivästys johtui mainituista syistä ja rakennuttajan muista myötävaikutushäiriöistä.

Välitystuomio 17. 6. 1970 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, DI Esko Toivola ja HON Erkki Reiniö): Urakoitsija oli joutunut paloviranomaisen määräyksestä rakentamaan suojakaiteet liukuoville, mikä työ ei ilmennyt sopimusasiakirjoista. Kysymyksessä ei ollut sellainen työselityksessä tarkoitettu viranomaisten määräämä työ, jonka urakoitsija olisi velvollinen suorittamaan korvauksetta.

Kun tehdasrakennuksen laajennuksen väliseinät oli suunniteltu rakennettaviksi vahvistetun laatan varaan, mitä ratkaisua rakennustarkastaja ei ollut hyväksynyt, urakoitsijalla oli oikeus lisäkorvaukseen lattiapalkkien rakennustoista. Korvausoikeutta määrättäessä otettiin huomioon myös piirustusten viivästymisestä johtuneet lisäkulut, mutta toisaalta se, että urakoitsija olisi joka tapauksessa ollut velvollinen vahvistamaan lattiaa.

Urakan laajuutta koskevia ongelmia voi aiheutua myös sopimusasiakirjoihin jääneistä ristiriitaisista tai puutteellisista määräyksistä. Ristiriitojen ratkaisemiseksi on ohjeita YSE 1983 75—78 §:ssä, joihin sisältyy mm. eri sopimusasiakirjojen keskinäistä pätevyyttä koskeva etusijajärjestys; sivu- ja aliurakoista on lisäksi erityismääräyksiä (RT 80188 78 §). Mikäli asiakirjat ovat puutteelliset, johtoa on 79 §:n mukaan haettava ensisijaisesti sopimuksen muista osista, jotka koskevat vastaavanlaisia suorituksia, mutta jos niitäkään ei ole, vastaavissa töissä yleensä noudatetusta menettelystä ja viime kädessä kyseisellä ammattialalla vallitsevasta menettelystä hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi. Sopimusasiakirjoihin liittyvissä ongelmissa voidaan johtoa tietysti saada myös yleisistä sopimusten tulkinnan periaatteista.

Ks. esim. *Erma*, Rakennusurakan sopimusasiakirjojen ristiriitaisuuksista (DL 1958 s. 345 ss.), *sama* 1974 s. 337 ss. ja *Vahlén* 1966 s. 262 s. Vrt. myös *Sandvik* 1966 s. 323 ss.

Vrt. myös VRA 3 (860/1974) ja 4 § sekä LiikMpVRA 7,1 §, joiden mukaan tarjouspyyntöasiakirjat on laadittava niin yksityiskohtaisiksi ja selviksi, että mm. urakkasuorituksen laatu ja laajuus voidaan niiden perusteella riittävän tarkasti määrittää. Asiakirjoille asetettavista vaatimuksista ks. myös *Erma* 1966 s. 41 ss.

Välitystuomio 31. 3. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, VT Osmo Mustamäki ja AA, OTL K. K. Kankaanranta): Urakkalaskentaa varten annetuista asiakirjoista ei riittävän selvästi ilmennyt, että urakkaan kuuluva väestönsuoja olisi varustettava laitteilla, jotka myöhemmin annetun erikoispiirustuksen perusteella oli asennettu. Urakoitsijalla oli tästä työstä oikeus lisäkorvaukseen.

Välitystuomio 28. 3. 1972 (prof. Matti Ylöstalo, VT Heikki Haapaniemi ja VT Lauri Pyrhönen): Sairaalan laajennusta koskevassa sopimuksessa suunnittelijan (Voima- ja polttoainetaloudellinen yhdistys Ekono) laatiman sähkötyöselityksen mukaan, joka oli liitetty tarjouspyyntöön, sähköurakkaan kuului langaton henkilöhakujärjestelmä, joka pystyi selvittämään kolme samanaikaista kutsua. Sähkötyöselityksen mukaan sähköurakkaan kuului »myös puhelinkeskuskojeistoon suoranaisesti liittyvän langattoman henkilöhaun releistö». Selvityksen mukaan järjestelmä ei voinut selvittää kolmea samanaikaista kutsua ilman releistöä. Releistön katsottiin kuuluvan sähköurakkaan, kun tämän oli katsottava käyneen selville työselityksestä ja rakennuttajalla oli ollut oikeus käsittää tarjous siten, että siihen kuuluivat kaikki työselityksessä mainitut työt ja hankinnat. Urakoitsijan ei myöskään ollut näytetty ennen sopimuskäsitteä ilmoittaneen, ettei tarjous käsittänyt releistöä, eikä rakennuttaja ollut tässä suhteessa muuttanut työselitystä. Urakoitsija ei liioin ollut toimittanut rakennuttajapuolen tarkastettavaksi alun perin asentaamaansa laitteistoa koskevaa tarjousta, josta olisi ilmennyt, että kyseisen »hakulaitteen liittäminen puhelinkeskukseen, jossa on hakureleistö, edel-

lyttää, että keskuksen hakureleistön ja koodilaitteen välille kytketään sovitusrleistö». Urakoitsijan kieltäydyttyä hankkimasta tällaista releistöä rakennuttaja oli hankkinut sen itse ja pidättänyt nämä kustannukset urakahinnasta.

Eri mieltä olleen jäsenen (Heikki Haapaniemi) mielestä työselityksen sanonta oli epäselvä eikä »langattoman henkilönhaun releistöllä» yleisen käytännön mukaan tarkoitettu kysymyksessä olevaa, vaan toisenlaista laitteistoa, jonka urakoitsija olikin toimittanut. Kysymyksessä olevien laitteiden alihankkijoista vain yksi oli ottanut riidanalaisen releistön tarjoukseensa, ja tällä alihankkijalla oli ollut siihen erityinen peruste. Yleisen tavan mukaan tällainen releistö ei kuulunut sähköurakkaan, ja puhelinvaihteen laajennus oli sähkötyöselityksen mukaan sitä paitsi tarkoitus toteuttaa eri ohjelman mukaisesti. Urakoitsija oli myös täyttänyt selvottovelvollisuutensa, kun urakkalaskentaa hoitava henkilö oli tiedustellut asiaa puhelimitse suunnittelijalta ja saanut vastaukseksi, ettei releistö kuulunut urakkaan. Selvityksen mukaan muillakin tarjouksentekijöillä oli ollut sama käsitys urakan laajuudesta. Eri mieltä olleen jäsenen mukaan vastuu puutteellisesta ja tulkinnanvaraisesta työselityksestä oli rakennuttajan, joka muutoin olisi saanut perusteetonta etua, eikä kyseinen suoritus kuulunut sähköurakkaan.

Välitystuomio 30. 10. 1973 (prof. Reino Erma, prof. Esko Hoppu ja VT Lauri Pyrhönen): Rakennusselityksen mukaan urakka käsitti kaikki työt ja hankinnat, jotka tarvittiin rakennuksen saamiseksi käyttökuntoon ja joita ei sopimusasiakirjoissa nimenomaan erotettu urakasta tai määrätty kuuluviksi sivu-urakoitsijalle tai rakennuttajalle. Huoneen äänieristyksen, josta ei mainittu rakennusselityksessä eikä arkkitehdin piirustuksissa, joissa kyseinen huone oli merkitty varastotilaksi, eikä LVI-työselityksessä, vaan ainoastaan ilmanvaihtoa koskeissa laskentapiirustuksissa, katsottiin kuuluvan pääurakkaan, kun sopimukseen liitettyjen yleisten ehtojen mukaan sopimusasiakirjat täydensivät toisiaan ja kun työ kuului laadultaan rakennusteknisiin töihin eikä sitä ollut määrätty sivu-urakoitsijan eikä rakennuttajan suoritettavaksi.

Välitystuomio 31. 5. 1977 (prof. Esko Hoppu, VT Armas Arti ja VT Torsten Widén): Lasten päivähoitokodin rakentamista koskeissa tarjouspyyntöasiakirjoissa ei ollut lämpökeskuksen laatua tai laajuutta koskevia piirustuksia eikä yksityiskohtaisia tietoja lämpökeskuksesta, vaan ainoastaan yleisluontoinen maininta, jonka mukaan »rakennuksille tulee yhteinen lämpökeskus — —». Urakkatarjous ei sisältänyt kustannuksia erillisen lämpökeskuksen rakentamisesta. Rakennuttaja (kaupunki) katsottiin velvolliseksi erikseen korvaamaan kyseisestä työstä vaaditut kustannukset, joiden määrää ei ollut kiistetty. Työnsäästön vuoksi, jota rakennuttaja väitti aiheutuneen louhinta- ja lattiapintojen korotuksesta, ei tehty vähennyksiä, kun niitä ei ollut lähemmin selvitetty.

Välitystuomio 2. 3. 1978 (HO:n pres. Voitto Saario, VT Juhani Maljonen ja VT Heikki Haapaniemi): Kuntainliiton ja urakoitsijan välinen sopimus koski ammattikoulurakennuksen laajennuksen rakennustekni-

siä töitä. Rakennusselityksessä oli määräyksiä tukimuurien rakentamisesta, mutta niistä ei urakkatarjousta tehtäessä ollut tarkempia ohjeita eikä piirustuksia. Urakoitsijan oli rakennusselityksen määräysten vuoksi kuitenkin pitänyt ottaa ne huomioon ja laskea niiden kustannukset sen mukaan, mikä vastasi yleisen tavan mukaista halvinta menettelyä kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi maasto-olosuhteiden mukaisesti. Kun tukimuurin korvaaminen luiskalla vähensi kustannuksia, rakennuttajalla oli oikeus hyvitykseen. Eri mieltä ollut jäsen Haapaniemi olisi hylännyt rakennuttajan hyvitysvaatimuksen, koska suunnitelmat olivat keskeneräiset ja epämääräiset, mikä seikka oli rakennuttajan vastuulla, ja koska työ oli tehty rakennuttajan hyväksymällä ja maasto-oloihin hyvin soveltuvalla tavalla.

Rakennusselityksen mukaan leikkaus ja pengerialueet oli päällystettävä turvekerroksella. Tätä työtä koskeva lisäkorvausvaatimus hylättiin, koska maasto-olot kävivät ilmi sopimusasiakirjoista (vaaitus ja kovan pohjantutkimuskartta), joten luiskien syntyminen oli ollut ennalta arvioitavissa ja niiden päällystys oli myös selvästi määriteltä. Vaikka luiskia oli jouduttu tekemään enemmän kuin alkuperäisen sopimuksen mukaan, ei ollut näytetty urakoitsijan suoritusvelvollisuuden sen vuoksi lisääntyneen, kun tukimuurin korvaaminen luiskilla oli vähentänyt kustannuksia. Rakennusselityksessä oli myös määrätty portaat tehtäviksi valimovalmisteisista elementeistä. Asianosaisten neuvoteltua porrassyökyt oli kuitenkin valettu työmaalla ja askelmat päällystetty valimovalmisteisilla levyillä. Katsottiin jääneen näyttämättä, että sovelletun rakennustavan valinta olisi johtunut rakennuttajasta, joten urakoitsijan lisäkorvausvaatimus rakennustavan muuttamisesta hylättiin.

Pohjapiirustuksessa oli paljeovi merkitty yhdessä kohdassa sahante-räviivillä ilman sanallista selitystä, mutta muissa kohdissa tällainen selitys esiintyi. Ensimmäisen merkinnän ei yleiset merkintätavat huomioon ottaen voitu tulkita tarkoittavan kangasverhoa, joka ei olisi kyseiseen kohtaan soveltunutkaan. Koska urakoitsijan myös olisi tullut epätietoisuuden ilmetessä pyytää selvitystä, paljeoven katsottiin kuuluneen urakkaan.

Rakennusselityksen mukaan ulkopuoliset metalliosat kuten savupiippu oli maalattava, mutta LVI-työselityksen mukaan pellitettyjä eristyksiä ei tarvinnut maalata. Jälkimmäistä määräystä ei voitu soveltaa pääurakkaan kuuluneeseen savupiippuun, ja pääurakoitsijan tekemä korvausvaatimus savupiipun maalauksesta hylättiin.

Välitystuomio 10. 12. 1979 (ainoana välimiehenä VT Eero Laurila): Sopimuksen liitteenä oli kaksi asemapiirustusta, joista toinen koski rakennuslupaa ja toisesta ilmenivät urakkarajat. Jälkimmäisen mukaan pihanurmikko tuli suuremmaksi kuin edellisen mukaan. Katsottiin, että piirustuksia oli pidettävä samanarvoisina niiden numeroinnista huolimatta ja sen estämättä, että jälkimmäisestä puuttuivat asemapiirustusta koskevassa RT-kortissa edellytetyt tunnukset ja merkinnät kuten tontin viralliset rajat ja tunnukset sekä kaavamääräykset ja rakennuskiellot. Kat-

sottiin, että kyseisessä RT-kortissa oli vain ohjeita viranomaisia varten tarvittavista merkinnöistä, mutta ei yksityiskohtaisia rakennustyön ohjeita. Kyseiseen RT-korttiin ei sopimuksessa myöskään ollut viitattu, ja RT-kortisto sisälsi vain tahdonvaltaisia ohjeita. Molempia piirustuksia oli näin ollen pidettävä rakennusselityksessä tarkoitettuina asemapiirustuksina. Jälkimmäiselle piirustukselle, jossa urakkaraja yksilöitiin, oli annettava etusija. Ei liioin ollut näytetty sovitun nurmikkotöiden suorittamisesta lisätöinä. Kun lisäksi urakoitsijakin oli hyväksynyt puiden istuttamista koskevan velvollisuuden jälkimmäisen piirustuksen mukaisena eikä ollut tehnyt sopimuksenmukaisesti huomautusta nurmikosta, urakoitsijan oli katsottava hyväksyneen sanotun piirustuksen mukaiset työt urakkaan kuuluviksi. Sen vuoksi urakoitsijan lisäkorvausvaatimus näistä töistä hylättiin. Kun rakennusselityksen yksilöimätön viittaus asemapiirrookseen oli kuitenkin voinut johtaa harhaan urakkatarjousta laadittaessa, urakoitsijan vastuuta rakennuttajan oikeudenkäyntikuluista soviteltiin kohtuuden mukaan.

Kysymys urakan laajuudesta on yhteydessä myös sopimuksenmukaisen suorituksen ja suoritusvirheen määrittelyyn. Tässä yhteydessä on merkitystä erityisesti ns. abstraktilla virhemääritelmällä, jonka mukaan vaadittava suoritus-taso määräytyy sopimuksen ulkopuolella olevien mittapuiden kuten hyvän rakennustavan mukaan. Niin ikään suorituksen hinta- ja laatutasosta voidaan saada johtoa myös suorituksen laajuuden suhteen esimerkiksi varustetasoa koskevissa kysymyksissä.

Välitystuomio 22. 1. 1965 (ONM Stig Tennberg, prof. Matti Ylöstalo ja rkm. Antti Rantanen): Urakoitsijalle tuomittiin korvausta lisä- ja muutostöistä ottaen kuitenkin huomioon sopimuksessa edellytetty alhainen hintataso ja se, että rakennuttajan edustaja oli koko ajan seurannut töiden edistymistä. Osa lisäkustannuksista oli rakennuttajan väitteiden mukaan, joita siis ei hyväksytty, aiheutunut työmenetelmiin liittyvästä urakoitsijan virheellisestä arviosta.

VOB/B 1,1 §:ssä viitataan sekä suorituksen laadun että laajuuden suhteen sopimukseen ja sen osana rakennussuoritusten yleisiin teknisiin määräyksiin (die Allgemeinen Technischen Vorschriften für Bauleistungen). Ehtojen 2,1 §:n mukaan sovittuun hintaan sisältyy kaikki, mikä kuuluu sopimussuoritukseen sopimusasiakirjojen, erityisesti sovittujen ehtojen, yleisten teknisten määräysten, niiden lisäksi noudatettavien määräysten (die Zusätzlichen Technischen Vorschriften) ja alalla vallitsevan liiketavan (die gewerbliche Verkehrssitte) mukaan.

Vrt. *Hørlyck* (1982 s. 63 ss., 82 ss. ja 88 ss.). Hän ei anna laajuuskysymyksen kannalta paljon merkitystä sellaisille ohjeille, joiden mukaan urakoitsijan on tehtävä kaikki, mitä sovitun tuloksen aikaansaamiseksi tar-

vitaan. Johtoa on Hørlyckin mukaan etsittävä mm. sopimuksen tulkin-
nasta ja yleisestä rakennustavasta.

Ks. *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 700 ss. ja 754 ss. Ks. myös *Her-
ding — Schmalzl* 1964 s. 116 s. (urakoitsijan sivusuoritusvelvollisuuden
rajaaminen) ja 144 ss. (mm. erilaiset esi-, jälki- ja aputyöt). VOB/B:ssä
on myös määräys sopimusasiakirjojen ja muiden normistojen keskinäi-
sestä etusijajärjestyksestä (1,2 §). Ks. sen merkityksestä *Ingenstau — Kor-
bion* 1984 s. 703 ss.

Rakennuttajan puolella oleva tiedonanto- tai myötävaikutushäiriö voi myös
olla perusteena, jolla suorituksen osa katsotaan lisätyönä rakennuttajan erik-
seen maksettavaksi. Näin on laita esimerkiksi silloin, kun rakennuttaja on an-
tanut urakoitsijalle harhaanjohtavia tietoja suoritusoloista. Merkitystä on an-
nettu myös sille, ovatko lisäkustannukset olleet jommallekummalle osapuolel-
le ennalta-arvattavia, ja myös lisätöistä rakennuttajalle tullut *hyöty* esiintyy
toisinaan lisävastikeoikeuden perusteena.

Välitystuomio 19. 2. 1958 (prof. Matti Ylöstalo, VT Antti Pelkola ja VT
Kaarlo Kyröhonka): Urakoitsijan esittämiä lisätyölaskuja arvioitiin koh-
tuuden mukaan. Tällöin otettiin myös huomioon mm. se, että urakoitsi-
jalla, jonka asiana oli ollut ajaa työmaalta raivatut kivet pois, oli ollut
syytä käsittää työn alettua tapahtunut ajomatkan piteneminen lisätyök-
si, joten kyseinen lasku hyväksyttiin. Toisia lisätyölaskuja hyväksyttiin
siksi, ettei niissä tarkoitettuja töitä ollut rakennustavan mukaan suori-
tettava ilman sopimuksessa olevaa nimenomaista mainintaa. Niin ikään
ylimääräiset työt, jotka johtuivat osaltaan piirustusten epätarkkuude-
sta, oli urakoitsijalle hyvitetävä.

Välitystuomio 30. 8. 1958 (OikN Matti Piipponen, VT Kaarlo Kyrö-
honka ja VT Matti Äyräpää): Lisätyövaatimuksia hyväksyttiin mm. sen
perusteella, että niistä oli aiheutunut rakennuttajalle sellaista hyötyä, jon-
ka se kohtuuden mukaan oli velvollinen korvaamaan urakoitsijalle.

Välitystuomio 21. 11. 1959 (LaT Matti Ylöstalo, VT Heikki Bore-
nius ja VT Kaarlo Kyröhonka): Urakoitsijalle oli aiheutunut ulkopuoli-
sista syistä johtuneen työselkkauksen vuoksi sekä välittömiä että hanka-
lampaan vuodenaikaan siirtymisestä johtuvia lisäkustannuksia, ja lisäk-
si oli vedottu siihen, että rakennuksen pohjakorkeutta oli muutettu työn
aikana ja ilmoitus uudesta pohjakorkeudesta oli viivästynyt.

Pohjakorkeuden nostamisesta katsottiin kuitenkin sovitun ehdoin, et-
tei siitä aiheutunut puolin eikä toisin lisäkorvausvaatimuksia. Urakoit-
sija oli kummankin osapuolen edun mukaisesti pyrkinyt rajoittamaan vii-
västystä ja tehnyt voitavansa saadakseen työn valmiiksi sovitussa ajas-
sa. Kun rakennuttaja ei ollut näitä rajoitustoimia vaatinut, hän ei ollut
vastuussa niistä johtuvista kaikista lisäkustannuksista. Mutta kun niistä
oli ollut rakennuttajalle hyötyä ja kun urakoitsija oli kirjallisesti työmaa-
kokouksessa ilmoittanut häiriöstä ja vaatinut korvausta, sille tuomittiin

Lisätoista ja urakan laajuudesta ks. myös *Caselius* 1943 s. 35 ss. — Jos urakoitsija on tehnyt kiistatta erikseen korvattavaa lisätyötä, mutta erimielisyyys koskee vain lisätyölaskujen kohtuullisuutta tai muutoin niiden määrien aiheellisuutta, todistustaakka lieenee yleensä asetettava rakennuttajalle. Ks. *Erma* 1974 s. 187 ss. Vrt. hintaerimielisyyttä koskevat KL 45 § ja SKL 5 § sekä *Bengtsson* 1971 s. 126 s. ja *Caselius* 1943 s. 90 ss. Kysymyksestä, ilmeneekö KL 45 §:stä muuttunut asenne hinnan kohtuullisuutta koskevaan todistustaakkaan, ks. *Rudanko* LM 1988 s. 24 ss.

Prosessuaalisilla säännöillä *todistustaakan* jakautumisesta on käytännössä usein ratkaiseva merkitys urakan laajuutta koskevissa kysymyksissä. Yleisimpiä lähtökohtia näille säännöille ei ole helppo hahmotella. Kiinteähintaisissa urakoissa todistustaakka siitä, onko riidanalainen suoritus lisätyötä, voitaneen kuitenkin useissa tapauksissa asettaa urakoitsijalle (*Bengtsson* 1971 s. 127).

Vrt. välitystuomio 11. 2. 1966 (ONM Nils Rein, rkm. Onni Heimola ja rkm. Arvi Suominen), jossa mainittu tilanne poikkeaa edellä tarkoitusta. Todistustaakka siitä, että rakennuttajan edustajan erikseen tilaama työ, josta ei mainittu sopimusasiakirjoissa, kuului urakkasopimusta täydentäneeseen lisäsopimukseen, asetettiin rakennuttajalle. Samoin meneteltiin kysymyksessä, oliko työ suoritettu hyväksytyistä piirustuksista poiketen.

Vrt. myös välitystuomio 13. 1. 1964 (prof. Matti Ylöstalo, LaT Reino Erma ja prof. Ilmari Caselius; selostettu edellä jaksossa 7 § D 2), jossa todistustaakka rakennuttajan teettämän työn (asuinrakennukseen tehty tv-yhteisantenni) kuulumisesta urakkaan asetettiin rakennuttajalle.

Ks. myös *Wikander* 1916 s. 199 ja *Hasselrot* 1926 s. 118 ss. sekä *Liman* 1983 s. 26 ss.

Urakan laajuutta koskevista sopimusehdoista ks. myös DAB 72 6,2 ja 7,1 §, jonka mukaan urakoitsijalla on rakennuttajalle tai muille urakoitsijoille kuuluvien suoritusten suhteen vain ne sivuvelvoitteet, jotka sopimuksessa erikseen mainitaan.

Välitystuomio 21. 12. 1965 (LaT Reino Erma, rkm. Jarkko Vesterinen, AA Pekka Vuorinen, VT Heikki Haapaniemi ja ins. Mauno Kiiskinen; selostettu edellä jaksossa 7 § D 2): Urakoitsijan lisäkorvausvaatimuksia hylättiin sen vuoksi, että se oli käyttänyt rakennuttajan vaatimaa materiaalia esittämättäkään halvempaa ja tekemättä sopimuksessa edellytettyä vaatimusta hinnaneron korvaamisesta. Hylkäysperusteena mainittiin myös se, että oli jäänyt näyttämättä kyseisten kustannusten olevan urakkaan kuulumattomia.

Välitystuomio 11. 8. 1966 (ainoana välimiehenä DI Pekka Löytty-niemi): Urakoitsija vaati lisätyö- ja viivästyskorvauksia, kun rakennuttajan puolella oli ilmennyt myötävaikutushäiriöitä ja työ oli hidastunut muutos- ja lisätöiden vuoksi. Rakennuttajan mukaan arkkitehdillä oli oikeus muuttaa jossain määrin suunnitelmia aiheuttamatta urakoitsijalle lisälaskuja. Urakoitsija oli myös itse ehdottanut muutoksia ja toteuttanut ne usein lupaa kysymättä. Tuomiossa vahvistettiin, että urakoitsijalla oli ollut oikeus purkaa sopimus, kun rakennuttaja oli työn keskenäisyyteen ja puutteellisuuteen vedoten kieltäytynyt lopputarkastuksesta. Lisäkorvausta tuomittiin töistä, joita suunnittelija oli vaatinut vastoin pääpiirustuksia ja rakenneselitystä. Osa lisäkorvausvaatimuksista hylättiin, kun urakoitsija ei ollut voinut näyttää kyseisiä töitä lisätöiksi. Rakennuttajalla taas oli oikeus hyvitykseen muutoksista, jotka urakoitsija oli tehnyt vastoin viranomaisten määräyksiä.

Kuten edellä on todettu, lähtökohtana muutos- ja lisätyövaatimusten käsittelyssä on sovittu vastikeperuste. Tämän lähtökohdan merkitys ei aina kuitenkaan ole niin ratkaiseva kuin voitaisiin olettaa. Esimerkiksi kiinteä- ja yksikköhintaisten sopimusten välinen raja voi olla liukuva; on esimerkiksi mahdollista sopia vastikkeen määräytymisestä yksikköhinnoin, mutta samalla määrätä raja, jota yksikkömäärät eivät saa ylittää («läste massor»; ks. *Sandvik* 1966 s. 190 s.). Tällöin sanotun rajan ylittävää »massariskiä» voidaan siirtää rakennuttajalle lähinnä vain samoin perustein (rakennuttajan tiedonantohäiriöt, odottamattomat vaikeudet ym.) kuin kiinteähintaisissa urakoissa. Urakoitsijan riskin kannalta olennaiset rajanvedot eivät muutenkaan aina asetu vastiketyyppien mukaan, eikä keskeisiä ongelmia siten aina vältetä vastiketyyppien valinnalla. Niinpä urakan laajuutta koskevat kysymykset voivat ilmetä yksikköhintaisissa urakoissa samalla tavalla kuin kiinteähintaisissa, mutta siirtyneinä yksikköjen tasolle kysymykseksi, mitä yksikköhintoihin sisältyy.

Eri vastiketapojen ja lisävastikkeen välisen suhteen keskeiset kysymykset ilmenevät pelkistetysti Englannin rakennusurakkaoikeudessa. Sopimusehdoissa, joissa tosin on otettu vain niukasti kantaa urakkasuorituksen laajuuteen, korostetaan arkkitehdin antamia määräyksiä (esimerkiksi JCT 1977 1 ja 2). Laajuuskysymykseen on sitä vastoin kiinnitetty oikeustieteessä suurta huomiota. Kiinteähintaisissa sopimuksissa (lump sum contracts) sopimusasiakirjojen merkitys urakan laajuuden kannalta määräytyy ratkaisevasti sen mukaan, onko ns. määräluettelot (bills of quantities) otettu sopimuksen osaksi vai ei. Aina ei tosin ole helppo ratkaista, kumpaan tyyppiin jokin sopimus kuuluu. Sitovista määräluetteloida ei kuitenkaan ole kysymys esimerkiksi silloin, kun arkkitehdillä on oikeus muuttaa niitä.

Ks. *Keating* 1978 s. 64 s. — Käsitteistä »lump sum» ja »fixed price» ks. vielä *Hudson* 1970 s. 201 s., 205 s. 243 ss.

Vain jos määräluettelot ovat sopimuksen osana (quantities form part of contract), suoritus on periaatteessa määritelty tarkasti asiakirjoissa eikä urakoitsijan tarvitse sovitusta vastikkeesta tehdä muuta kuin niissä nimenomaan mainitaan. Mahdottomana ei kuitenkaan pidetä, etteikö urakka myös tällöin voisi joissakin tapauksissa käsittää töitä, jotka ovat selvästi välttämättömiä, mutta jotka ovat sattumalta jääneet mainitsematta määrälueteloissa (ks. *Keating*, ib.).

Jos kiinteähintainen urakkasuoritus on määritelty väljästi eli sopimukseen ei kuulu sitovia määrälueteloita, urakoitsijan on tehtävä kaikki, mikä on välttämätöntä (indispensably necessary) sovitun työntuloksen aikaansaamiseksi, vaikka kaikkia tällaisia suorituksia ei asiakirjoissa nimenomaan mainittaisi-

kaan. Esimerkiksi aputöiden katsotaan yleensä kuuluvan urakkaan implisiittisesti (impliedly), jos tämä laajuus ei ilmene nimenomaisesti sopimusehdoista (expressly). Tällaiseen välttämättömyyteen rinnastetaan usein työn lisäys, joka johtuu odottamattomista tapahtumista tai vaikeuksista tai siitä, että suunnitelmia on muutettava sovittun työntuloksen aikaansaamiseksi (work contingently necessary to achieve completion). Rakennuttajan ei nimittäin kaikkia sopimusehtoja sovellettaessa katsota »takaavan» (warrant) suunnitelmien toteutettavuutta, vaan tämä jää urakoitsijan arvioinnin varaan, johon rakennuttaja saa luottaa.

Ks. *Keating*, m.t.s. 62 ss. ja *Hudson* 1970 s. 264 ss. Määräluetteloiden asemaan liittyvistä eroista ks. myös *Hudson* 1970 s. 169 ss., 198 ss. ja 247 sekä *Keating*, m.t.s. 51 ss., 61 ss. ja 292 s. Vrt. *Erma* 1955 s. 282 ss. ja *Sandvik* 1966 s. 191 alav. 54.

Yksikköhintaurakoissa (measure and value contract) sovelletaan lähtökohdan mukaan kiinteähintaisten urakoiden periaatteita kuhunkin suoritusyksikköön. Ongelmana on tällöin lähinnä, mitä on pidettävä sellaisena sopimuksessa edellytettynä työnä, johon sopimuksenmukaisia hintoja voidaan soveltaa ja mikä työ taas jää sopimuksen ulkopuolisena vapaasti hinnoiteltavaksi (ks. *Keating*, m.t.s. 65 ss.). — Johtoa siihen, mitkä suoritukset sisältyvät sovittuun hintaan, saadaan mm. laajasti sovelletuista standardisoiduista mittaussuunnitelmistä (Standard Method of Measurement). Ongelmalliseksi on kuitenkin toisinaan osoittautunut kysymys, onko sopimusasiakirjoissa tarkoitettu toisenlaista mittaustapaa.

Ks. *Hudson* 1970 s. 506 s. — Englantilaisen urakkamittausjärjestelmän vaikeaselkoisuudesta ks. myös m.t.s. 507 ss. ja 564 ss. sekä *Wallace* 1978 s. 151 ss., 182 ss. — vrt. s. 193 ss. — ja erityisesti s. 314 ss. Hankaluudet korostuvat kansainvälisissä urakkasuhteissa, joiden keskeiset Fidic-ehdot perustuvat englantilaisiin ICE -ehtoihin. Ks. *Kurkela* 1982 s. 123 ss. ja *Brabant* 1981 s. 157 ss., 164 ss. ja 326 ss.; vrt. myös m.t.s. 188 ss. Ks. myös *Wallace* 1974 s. 10 s., 98 s. ja 110 ss.

JCT 1977 -ehdot sisältävät kuusi erilaiseen vastiketapaan perustuvaa sopimusvaihtoehtoa: (A) yksityistä ja (B) julkista sektoria varten tarkoitettut (1) määräluetteloihin perustuvat ja (2) niihin perustumattomat versiot sekä (3) sopimusmallin »with bills of approximate quantities», joka perustuu arvioituihin määriin (ks. myös JCT 1977 12 (1) ja (2)). Sekä (1)- että (2)-ryhmään kuuluvia sopimuksia pidetään kiinteähintaisina (*Keating* 1978 s. 281). JCT 1977 -ehdoissa (ks. esim. kohta 11) määräluettelot liittyvät läheisesti määrälaskijajärjestelmään (quantity surveyors).

Pohjoismaisessa oikeudessa määräluetteloiden merkitys ei ole niin vakiintunut kuin Englannissa. Vuoden 1982 *Kilpailuperiaatteiden* mukaan (4.6) ra-

kennuttajan urakoitsijalle antamat määrälaskentatiedot ovat kuitenkin sitovia niin, että urakoitsija saa tehdä tarjouksensa niihin luottaen. Sovitusta vastiketaavasta taas voi ilmetä erimielisyyttä esimerkiksi silloin, kun sopimuksessa on toisaalta määräyksiä vastikkeen määräytymisestä yksikköjen mukaan tai laskutyöperusteisesti, mutta toisaalta mainitaan urakan kokonaishinta. Tähän liittyy myös kysymys sopimuksentekovaiheessa mainitun kokonaishinnan tai rakennuttajalle esitetyn kustannusarvion merkityksestä. Näiden kysymysten ratkaisu jää sen varaan, kummalle osapuolelle *todistustaakka* kyseisistä seikoista asetetaan. Joitakin lähtökohtia on tässä suhteessa katsottu voitavan osoittaa.

Ks. *Caselius* 1943 s. 88 ss., *Bengtsson* 1971 s. 126 ss., *Lindsö* 1982 s. 106 ss., *Sandvik* 1966 s. 167 ss., 170 ss. ja 188 ss. sekä *Hörlyck* 1982 s. 41 s., 86 ss. ja 280 ss. Vrt. myös *Näslund* I 1962 s. 88 ss. Laskutyöperusteen soveltamisesta ks. myös VOB/B 15 § ja *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 1561 ss.; vrt. myös m.t.s. 775 ss. Vastikeperusteista Englannin oikeudessa ks. vielä esim. *Keating* 1978 s. 50 ss.

Välitystuomio 2/1980 (Turku; Taito Puotunen, Pekka Asanti ja Jorma Salo): Kysymyksessä olivat jätevedenpuhdistamon laajennukseen liittyvät maanrakennus-, perustamis- ja viemärointityöt. Aliurakkaa koskevassa tarjouspyynnössä oli pyydetty erittely kaivannon tuennasta vaadittavasta korvauksesta. Tämän erittelyn maanrakennusurakoitsija oli tehnytkin, mutta ennen kirjallisen sopimuksen tekemistä oli suullisesti sovittu, että kaivutyöt tehdään kokonaisurakkana ja että maanrakennusurakoitsija vastaa tuennan kustannuksista. Kirjallinen sopimus tehtiin samansisältöiseksi. Koska maanrakennusurakoitsija oli sitoutunut suorittamaan kaivutyön vaatimatta eri korvausta mahdollisesta tuennasta, tähän perustuva lisäkorvausvaatimus hylättiin.

Jos vastiketapa ei yksiselitteisesti ilmene sopimuksesta, jossa mainitaan urakan kokonaishinta, on usein lähdetty kiinteähintaisuutta koskevasta oletuksesta ja siis asetettu todistustaakka sille osapuolelle, joka väittää, ettei kiinteästä hinnasta ollut sovittu. Jos taas ei voida vedota kiinteää hintaa koskevaan mainintaan, todistustaakka on Caseliuksen mukaan (m.t.s. 90 ss.) urakoitsijalla, joka väittää kiinteästä hinnasta sovitun. Toisaalta *Caselius* toteaa, että todistustaakka on oikeuskäytännössä joskus asetettu urakoitsijalle myös silloin, kun tämä päin vastoin kiistää rakennuttajan väitteen kiinteästä hinnasta (samoin *Bengtsson* 1971 s. 126 s.). Caseliuksen mukaan todistustaakkasääntöjä määrättäessä on viimeksimainitussa tapauksessa otettava huomioon mm., mikä on vallitsevan käytännön mukaan yleisin hintaperuste vastaavissa tapauksissa.

Bengtssonin mukaan (1971 s. 127) rakennuttajan on näytettävä toteen väitteensä, jonka mukaan laskutyösopimukseen liittyy yläraja, jota kus-

tannukset eivät saa ylittää. — Kustannusarvion asemasta ks. *Caselius* 1943 s. 88 ss., *Bengtsson* 1971 s. 127, *Hørlyck* 1982 s. 280 ss., *Wikander* 1916 s. 352 ss. ja *Hasselrot* 1926 s. 115 ss. Jos kustannusarvio esitetään sitomattomana, siitä ei aiheudu urakoitsijalle vastuuta sen ylittävistä kustannuksista. Vastuu voi kuitenkin seurata harhaanjohtavista kustannustiedoista, ja hinnan noustessa olennaisesti arviota korkeammaksi rakennuttajalla voi olla jopa oikeus vetäytyä sopimuksesta.

Laskutyön ja muiden vastikeperusteiden välisissä epäselvyystepäätöksissä voitaneen johtoa hakea myös osapuolten menettelystä sopimuksen teon jälkeen. Laskutyön puolella olevana argumenttina voitaneen tällöin pitää esimerkiksi sitä, että rakennuttaja pyrkii valvomaan kiinteästi urakoitsijan kustannuksia.

8 §. HÄIRIÖT TARVIKKEIDEN TOIMITTAMISESSA URAKOITSIJALLE

A. Tarvikkeita koskeva myötävaikutusvelvollisuus

YSE 1983 40,4 §:n mukaan rakennuttajan on ajoissa toimitettava urakoitsijalle ne rakennusaineet, -tarvikkeet ja rakenneosat, joiden hankkiminen on sovittu rakennuttajan tehtäväksi. Kyseinen velvollisuus ei kuulu rakennuttajalle yhtä »luonnollisesti» kuin suunnitelma-asiakirjojen toimittaminen, vaan tavallisesti urakoitsija hankkinee rakennustarvikkeet kuten suorituksessa tarvittavan työvälineistönkin. Rakennuttaja voi varata itselleen oikeuden tarviketoimituksiin esimerkiksi niissä tapauksissa, joissa se valmistaa itse kyseisiä tarvikkeita tai sillä on muuten mahdollisuus saada niitä edullisesti. Tällöin rakennuttaja tavallisesti — kuten YSE 1983 40,4 §:n mukaan — myös sitoutuu toimittamaan tarvikkeet.

Koska tarvikehankinnat eivät ole samalla tavoin kuin suunnitelmien toimittaminen rakennuttajan »luonnollista» toimintapiiriä, ei kyseistä velvollisuutta voida epäselvissä tapauksissa asettaa rakennuttajalle yleisen oletussäännön nojalla. Kysymys liittyy urakan laajuutta koskevaan ongelmaryhmään, joka on pyrittävä ratkaisemaan ottaen huomioon mm. tavanomainen rakentamiskäytäntö (ks. lähemmin edellä 7 § D 3).

Tarvikkeisiin kohdistuvat velvoitteet jakautuvat osaksi myös urakoitsijan sivuvelvoitteita koskevien määräysten mukaisesti. Esimerkiksi YSE 1983 2 §:n mukaan urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluvat mm. työvälineiden ja väliaikaisten apulaitteiden hankkiminen, tekeminen, purkaminen ja poistaminen sekä kaikkien niistä johtuvien käyttö- ym. kulujen maksaminen (kohta 2 a). Ura-

koitsijalle kuuluvat sanotun ehdon mukaan (kohta 2 d) myös kaikkien urakkaan liittyvien — myös rakennuttajan omistamien — rakennusaineiden, -tarvikkeiden, rakenneosien ja rakennuksen osien sekä erikseen sovittujen urakan ulkopuolelle jäävien rakennuttajan hankkimien laitteiden ja tarvikkeiden suojaaminen ja hoito.

Sanotut tehtävät ovat työmaalla lähinnä pääurakoitsijan velvollisuutena. Sivu- ja aliurakoitsijoille kuuluvat niistä pääasiassa vain omassa suorituksessa tarvittavien työvälineiden hankkiminen ja poistaminen (ks. RT 80188 2,2 §; vrt. myös ehtojen 40,7 § tilaajan myötävaikutusvelvollisuudesta sivu- ja aliurakkasuhteissa).

Tarviketoimitusten eräntymistä varten voidaan sopia aikataulujärjestelmästä samaan tapaan kuin suunnitelma-asiakirjojen yhteydessä. Tarviketoimitusten voidaan katsoa useammissa tapauksissa kuin piirustusten eräntyvän vasta erillisestä tilauksesta, koska tarvikkeiden asentaminen on vielä kiinteämmin kuin piirustukset sidoksissa eri työvaiheisiin, joista urakoitsija on parhaiten selvillä (*Sandvik* 1966 s. 263). Jos kuitenkin työmaalla on rakennuttajan pysyvä valvoja, tilaaminen on yleensä lähinnä hänen asianaan.

Ehdoista, jotka koskevat urakkatarvikkeisiin liittyviä velvollisuuksia, ks. myös SAB 72 2: 9—11. Näiden ehtojen mukaan tarvikkeiden hankkiminen on pääsääntöisesti urakoitsijan asiana. Rakennuttajan hankittavat tarvikkeet, työt ja apuvälineet toimitetaan aikataulun mukaan tai urakoitsijan tilauksesta, joka on tehtävä hyvissä ajoin. Tarvikkeiden toimitamisesta ks. myös *Källenius* 1960 s. 122 s. ja 157 s. DAB 72 7,2 §:n mukaan rakennuttajan on täytettävä tarvikkeisiin liittyvät velvollisuutensa ajoissa, tarvikkeet toimitetaan kuittausta vastaan ja niitä on oltava riittävästi. Ehtojen 7,3 §:ssä, jonka mukaan vaaranvastuu rakennuttajan toimittamista tarvikkeista kuuluu luovutuksen jälkeen urakoitsijalle, veloitetaan urakoitsija käyttämään tarvikkeita asianmukaisesti ja palauttamaan käyttämättömät tarvikkeet. Ks. *Hørlyck* 1982 s. 82 ss.

B. Tarviketoimituksiin liittyvä vastuu

1. Viivästys- ja sisältövastuu

Kuten vastuu suunnitelma-asiakirjoista myös tarviketoimituksiin liittyvä vastuu ilmenee lähinnä kahdella tavoin, nimittäin toisaalta *viivästysvastuuna* ja toisaalta vastuuna toimitusten sovitusta tai muutoin asianmukaisesta *laadusta*. Molempiin vastuisiin voidaan soveltaa samoja malleja kuin suunnitelmiin liittyvän viivästys- ja sisältövastuun yhteydessä. Myös tarvikkeivastuussa riskin jaon lähtökohdat ilmenevät yleisistä sopimusehdoista.

Rakennuttajan tarviketoimitukset luetaan hänen myötävaikutusvelvollisuutensa (40 §), ja sopimusrikkomusten seuraamukset määräytyvät tämän mukaisesti. Kysymykseen tulevat siis *urakka-ajan pidentäminen* myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella (YSE 1983 24 §) ja rakennuttajan velvollisuus *korvata* aiheuttamansa viivästys- ja muut lisäkustannukset (34 §). Vakavimmissa tapauksissa urakoitsijalla voi olla oikeus *purkaa* sopimus. Purkuoikeuden edellytyksenä on häiriön olennaisuutta koskevan yleisen kriteerin lisäksi YSE 1983 69 §:n perusteella, että rikotulla velvollisuudella on urakasuorituksen olennainen vaikutus tai että rakennuttaja suorastaan estää urakoitsijaa täyttämästä sopimusta. Urakoitsijalla on myös oikeus *pidättyä* omasta suorituksestaan (69,3 §) kuten muissakin myötävaikutushäiriöissä.

Ajanpidennyksen ja korvaus- tai lisävastikeoikeuden järjestelystä ks. YSE 1983 25—28 ja 36—39 §, joissa korostuvat velvollisuus vahingon rajoittamiseen ja muut lojaliteetin vaatimukset.

Välitystuomio 26. 2. 1958 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, DI Kaarlo Rautkari ja DI Arvo Tanila): Urakoitsijalla oli liiketalon rakentamista koskevassa urakassa oikeus korvaukseen haitasta, joka oli ilmennyt väliseinämuurauksissa karmien viipymisen ja muutostöiden vuoksi. Urakoitsijalle tuomittiin myös viivästyskorvausta työajan pitenemisestä johduneista kustannuksista, erityisesti hoito- ja hallintomenojen lisääntymisestä, kun viivästys oli johtunut osaksi rakennuttajan suunnitelmien keskenäisyydestä ja muutoksista sekä hankintojen ja aliurakoiden viivästyisestä, osaksi taas erilaisista työselkkauksista. Sitä vastoin ei ollut ilmennyt urakoitsijan vastattavia syitä, joiden vuoksi suoritus olisi ainaakaan olennaisesti viivästynyt. Sopimuksen mukainen urakka-aika 1. 11. 1954—15. 1. 1956 oli pidentynyt 18. 5. 1956 asti, jolloin lopputarkastus oli voitu pitää.

Välitystuomio 6. 5. 1958 (hallintoneuvos Reino Kuuskoski, VT Heikki Sahrakorpi ja VT Eino Kokkonen): Oli sovittu, että ikkunankehät tilataan tehtaalta rakennuttajan toimittamien piirustusten mukaan. Tehdas ei pystynyt toimittamaan ikkunankehä, mikä johtui mm. piirustusten viivästyisestä, ja ikkunankehät jouduttiin hankkimaan muualta. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta viivästysvahingosta kuten lisäkustannuksista töiden siirrettyä epäedullisempaan vuodenaikaan.

Välitystuomio 25. 2. 1960 (VT Eero Ahmavaara, VT Kerppo Kankaanranta ja VT Heikki Forsman): Tehdasrakennusta koskevan sopimuksen mukaan rakennuttajan tuli toimittaa kaikki rakennusaineet sekä järjestää työmaalle vesi, sähkö ja muut edellytykset. Urakoitsijalle tuomittiin saamatta jäänyt kohtuuden mukaan laskettu palkkio sekä korvauksia lisätöistä ja rakennuttajan sopimusrikkomuksesta, mutta hylättiin vaatimukset, jotka esitettiin sen vuoksi, että rakennuttaja olisi laiminlyönyt tarviketoimituksia ja kieltänyt töiden jatkamisen. Eri mieltä olleen jäsenen (Forsman) lausunnosta käy ilmi, että urakoitsija oli työn aikana vaa-

tinut hintaeriä etukäteen maksujärjestyksestä poiketen, minkä vuoksi rakennuttajalla oli erimielisen jäsenen mielestä purkuoikeus.

Välitystuomio 25. 4. 1960 (OikN Helge Johansson, prof. Ilmari Caselius, DI Kaarlo Rautkari, VT Heikki Borenus ja DI Alpo Lippa): Rakennuttaja oli ilmoittanut urakoitsijalle sopineensa tiilien hankkimisesta, ja urakoitsijan kanssa oli sovittu, että tämä lunastaa rakennuttajan varaamat tarvikkeet alkuperäisen hintaan. Tästä sopimuksesta johtuvia velvoitteitaan rakennuttaja ei kuitenkaan ollut urakoitsijan mukaan pystynyt täyttämään, mistä oli aiheutunut viivästyä. Niin ikään ikkuna-piirustukset ja -lasit, jotka rakennuttaja oli tarjouspyynnön yhteydessä ilmoittanut tilatuiksi, olivat myöhästyneet puoli vuotta ilmoitetusta ajankohdasta. Vaikka välimiesoikeuden mielestä ei tosin voitu osoittaa viivästyä rakennuttajan asiana olleissa tarvikehankinnoissa, materiaalin puutteesta oli aiheutunut huomattavaa viivästyä ja lisäkustannuksia. Rakennuttaja katsottiin harkinnan mukaan velvolliseksi osallistumaan näin syntyneen vahingon korvaamiseen.

Välitystuomio 28. 11. 1969 (VT Åke Roschier-Holmberg, VT Erik Salvén ja VT Timo Laatonen): Viivästyä oli johtunut osaksi rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä kuten piirustusten ja tarvikkeiden viivästyämisestä, muutoksista ja valmistelutöiden laiminlyönnistä. Urakoitsijan vaatimuksesta oli tehty uusi sopimus alkuperäistä suuremmasta urakka-summasta. Urakoitsija oli reklamoinut työn kestäessä viivästyksistä ja toimittanut rakennuttajalle mm. materiaaleja koskevia puutelistoja, joita tämä oli yleensä pitänyt aiheettomina. Rakennuttajalle tuomittiin kohdullinen osakorvaus viivästysvahingosta, mutta osa vahingosta jäi sen vastattavaksi myötävaikutushäiriöiden vuoksi. Urakoitsijalla ei kuitenkaan katsottu olleen oikeutta kieltäytyä koko sopimuksen täyttämisestä.

Välitystuomio 15. 6. 1972 (ainoana välimiehenä oikeuspormestari Niilo Luukanen): Viivästyksen katsottiin osaksi johtuneen rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä kuten tarviketoimitusten viivästyämisestä. Viivästyksen kestäessä urakoitsija oli asianmukaisesti reklamoinut. Urakkaohjelman mukaan rakennuttajan hankittavien kalusteiden vastaanotto, varastointi, siirtäminen työmaalla ja kiinnittäminen paikoilleen kuuluivat pääurakkaan. Rakennuttaja oli toimittanut kalustoja koottavina osina, vaikka urakoitsijalla oli tarjousta antaessaan ollut oikeus päätellä, että ne toimitettaisiin valmiina. Urakoitsijalla oli oikeus korvaukseen viivästyämisestä, haitasta, vaikka rakennuttaja olikin itse koonnut kalustot. Korvausta tuomittiin myös urakoitsijan hankkimista komeroista, jotka sopimuksen mukaan rakennuttajan olisi pitänyt hankkia. Urakoitsijalle myönnettiin myös suoritusajan pidennys, ja rakennuttajan vaatimaa viivästyssakkoa alennettiin.

Välitystuomio 27. 4. 1979 (VT Yrjö Lindroos, AA Jouko Aaltonen ja OTL, VT Väinö Kiviniitty): Rakennuttajan hankinnat (rakennuksen alumiinirunko-osien toimitukset ja lasityöt) olivat osaksi jonkin verran viivästyneet, mistä oli aiheutunut urakoitsijan työssä viivytystä ja haittaa. Osapuolten kesken oli ollut myös erimielisyyttä lisälaskujen maksa-

misesta. Näistä syistä urakoitsija oli jättänyt suorituksensa kesken katsoen, ettei hän voinut täysitehoisesti tehdä omaa osuuttaan. Kun urakasuorituksen ei kuitenkaan ollut näytetty vaarantuneen, urakoitsijalla ei ollut sopimukseen (RSE 1972:een) perustuvaa purkuoikeutta, varsinkin kun rakennuttajan mahdollisista laiminlyönneistä ei ollut kirjallisesti huomautettu sopimuksessa edellytetyin tavoin. Urakoitsija oli siten purkamalla sopimuksen itse rikkonut sitä, ja seuraamusten katsottiin määräytyvän samoin kuin rakennuttajan purkuoikeuden yhteydessä. Urakoitsijan vastattavaa viivästyssakkoa alennettiin kohtuuden mukaan OikTL 36 §:n nojalla.

Edellä mainitut seuraamukset tulevat kysymykseen sekä tarvikkeiden (pelkään) viivästykseen että niiden virheellisyyteen perustuvassa vastuussa. Viimeksimainitulla vastuualueella on lisäksi otettava huomioon muita riskinjaon periaatteita. YSE 1983 44 §:n mukaan rakennuttaja vastaa toimittamiensa rakennusaineiden, -tarvikkeiden ja rakenneosien sopimuksenmukaisesta laadusta. Tämä vastuu voi kuitenkin siirtyä urakoitsijalle kuten suunnitelmien sisältöön liittyvä vastuukin YSE 1983 9 §:ssä tarkoitetun huomautusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Urakoitsijan on siis sanotulla uhalla ilmoitettava viipymättä rakennuttajalle virheistä, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita käytettäviksi määrätyissä rakennusaineissa, -tarvikkeissa tai rakenneosissa ja joiden vuoksi rakennussuorituksen sopimuksenmukainen täyttäminen vaarantuu. Rakennuttajalla on kuitenkin ehdon mukaan todistustaakka vastuun siirtymisestä urakoitsijalle.

Ks. *Erma* 1974 s. 83 ss. ja *Sandvik* 1966 s. 314 ss. sekä *sama* 1977 s. 164 ss. (vrt. myös s. 118 s.). Sandvikin mukaan huomautusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi koko vastuuta ei yleensä tule siirtää urakoitsijalle, koska sopimusrikkomus on alun pitäen rakennuttajan puolella. Kysymykseen tulee hänen mukaansa lähinnä vastuun jakaminen osapuolten välillä.

Välitystuomio 2/1975 (Turku; VT Jorma Salo, OTL, VT Touko Kosonen ja OTL Martti Kairinen): Varastorakennuksen suunnittelu ja katotomateriaalin valinta kuuluivat sopimuksen mukaan rakennuttajalle. Valittu 0,5 mm:n profiilipeltilevy oli kuitenkin sopimaton katon vähäisen kaltevuuden vuoksi. Urakoitsija oli kiinnittänyt pellit päältäpäin naulamalla, mikä oli puolestaan tässä tapauksessa virheellinen työtap. Toisaalta kattoa ei olisi saatu vuotamattomaksi muillakaan menetelmillä, ja vaikka urakoitsija oli joutunut paikkaamaan kattoa, siinä oli yhä vuotoja. Niiden ensisijaisena syynä pidettiin rakennuttajan valitsemää virheellistä materiaalia, mutta urakoitsijan olisi koulutuksensa ja ammattitaitonsa vuoksi pitänyt olla selvillä materiaalin sopimattomuudesta. Katsottiin, ettei urakoitsijalle kuulunut korvausta kattolevyjen kiinnittämisestä ja että hänen oli osallistuttava niiden irrottamisesta johtuviin kus-

tannuksiin ja levyjen arvon alenemiseen. Niinpä urakoitsijan vaatimasta viimeisestä maksuerästä vähennettiin arvioitu määrä.

Urakoitsijan tarkastusvelvollisuudesta, joka kohdistuu mm. rakennusaineisiin, -tarvikkeisiin ja rakenneosiin, ks. YSE 1983 47,6 §, jossa tosin lähinnä määrätään, kuka vastaa tähän velvollisuuteen kuuluvien kokeiden kustannuksista. Vrt. myös sivu- ja aliurakoita koskeva lisäys kyseiseen kohtaan (RT 80188 47,6 §), jonka mukaan tarvikkeiden mahdollinen tarkastus on suoritettava ennen niiden käyttöä, mutta laitteistot tarkastetaan toiminnallisesti käyttökokein vastaanottotarkastuksessa laitoksen ollessa valmis ja toiminnassa.

Tarvikkeiden sopimuksenmukaisuutta koskeva vastuu liittyy läheisesti kysymykseen työntuloksen sopimuksenmukaisuudesta. Jos vastuu on rakennuttajalla, työntulosta pidetään sopimuksenmukaisena niistä toimivuutta, tarkoituksenmukaisuutta tai muita ominaisuuksia koskevista virheistä huolimatta, jotka johtuvat kyseisistä tarvikkeista. Rakennuttajalla ei siten ole oikeutta seuraamuksiin näiden virheiden perusteella. Jos vastuu taas on urakoitsijalla, myös nämä virheet otetaan huomioon työntuloksen sopimuksenmukaisuutta arvioitaessa, jolloin rakennuttajalla voi niiden perusteella olla oikeus esimerkiksi virheen korjaamiseen ja vahingonkorvaukseen. Tarvikkeita koskevan vastuun perusteella määräytyy myös, kuuluvatko lisäkustannukset, jotka johtuvat uusien asianmukaisten tarvikkeiden hankkimisesta ja virheellisten korvaamisesta uusilla, urakkaan vai onko niistä suoritettava urakoitsijalle lisävastiketta.

Tarviketoimituksiin ja muihin rakennuttajan suorituksiin liittyvän myötävaikutusvastuun päälinjoja hahmottaa meillä jo *Chydenius* (II 1918 s. 459 s.). Ks. myös *Caselius* 1943 s. 47 ss. ja 62 s.

Välitystuomio 6. 6. 1957 (LaT Matti Ylöstalo, rkm. Antti Rantanen ja rkm. Niilo Vallenius): Myymälärakennusta ja lämpökeskusta koskevassa urakassa hylättiin osa työn puutteellisuuden perusteella tehdyistä rakennuttajan vaatimuksista, koska niissä oli kysymys tarvikkeista, joiden hankkiminen oli ollut rakennuttajan asiana, eikä urakoitsija tällöin vastannut tarvikkeiden toimittajan viivästyksestä. Urakoitsijalla oli oikeus lisätyökorvauksiin mm. sen vuoksi, että alkuperäisiä piirustuksia oli ollut muutettava, kun perustuksia ei ollut voitu kuivata rakennuttajan tekemän, urakkaan kuulumattoman kokoojakaivon avulla. Muutoksia vastaan ei ollut työn aikana tehty huomautuksia.

Välitystuomiossa 17. 6. 1970 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, DI Esko Toivola ja HON Erkki Reiniö), joka on selostettu edellä (7 § D 3), hylättiin urakoitsijan lisäkorvausvaatimukset jo tehtyjen töiden purkamisesta ja uudestaan tekemisestä, koska nämä kustannukset olivat johtuneet pääasiassa urakoitsijan omasta huolimattomuudesta, vaikka niiden välittömänä aiheena olikin ollut rakennuttajan toimittamien tarvikkeiden virheellisyys. Lisätyö oli johtunut virheellisten kulmarautojen asen-

tamisesta, joka oli tapahtunut ilman urakoitsijan työnjohdon valvontaa. Sopivia kulmarautoja, joita rakennuttajan oli ollut toimitettava työmaalle, oli siellä ollut saatavilla, ja urakoitsijan työnjohto oli tiennyt niiden paikan.

Kuten *Sandvik* (1966 s. 258 ss. ja 243 ss.) esittää, rakennuttajan tarviketoimituksiin liittyvä vastuu on muun myötävaikutusvastuun tavoin yleensä objektiivinen, koska kysymys on enemmän riskiperiaatteista, jotka koskevat vastasuoritusta (lisävastiketta), kuin (vahingonkorvaus-)vastuusta.

Toisaalta *Sandvik* (ib.) puhuu tässä yhteydessä myös korvausvastuusta, joka kattaa paitsi myötävaikutushäiriöön liittyvän arvonnvähennyksen myös seurannaisvahingot.

Vrt. välitystuomio 20. 9. 1956 (LaT Matti Ylöstalo, VT Heikki Haapaniemi ja LaL Esko Rekola): Rakennuttajalla oli oikeus korvaukseen ennen takuuaikaa ilmenneiden virheiden korjaamisesta, koska ennalta-arvaamattomat viat olivat aiheutuneet urakoitsijan hankkimasta virheelisestä kipsistä, jonka hankkimiseen rakennuttaja ei ollut osallistunut. Urakoitsijan väitteellä, jonka mukaan kipsin hankkimisessa ei ollut ilmennyt tuottamusta, ei ollut merkitystä. Sitä vastoin osa rakennuttajan vaatimuksista hylättiin sen vuoksi, että rakennuttajan edustaja oli hyväksynyt kyseiset työt.

Välitystuomio 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Sepo Ojala ja DI Lauri Hotinen): Kysymyksessä oli tehdasrakennuskompleksin rakentaminen. Urakkaohjelman mukaan rakennuttaja oli varannut tiilet tehtaalta, jonka kanssa urakoitsijoiden tuli sopia tiilien hinnasta ja toimituksista. Tiiliä ei kuitenkaan ollut voitu toimittaa, kun rakennuttajan varaamien tiilien poltto oli epäonnistunut, ja urakoitsija oli joutunut hankkimaan suuren osan tiilistä muualta ja vastaanottamaan niitä sitä mukaa kuin tehtaast pestyivät niitä toimittamaan. Tästä oli aiheutunut haittaa ja lisäkustannuksia. Myös muut rakennuttajan tarviketoimitukset olivat viivästyneet.

Urakoitsijalle tuomittiin suoritusajan pidennystä erilaisten myötävaikutushäiriöiden vuoksi. Tiilien viivästymisen katsottiin johtuneen RSE 1957 29 §:ssä tarkoitetusta osapuolista riippumattomasta syystä, ja urakoitsijalle tuomittiin kohtuullinen korvaus sanotussa ehdossa tarkoitetuista kustannuksista, joihin luettiin myös tiilien välivarastoinnista johtuneet autokuljetukset. Huomioon kuitenkin otettiin, että viivästysvahinkoja olisi tullut hyvän ja varovaisen rakennustavan mukaan rajoittaa varautumalla välivarastointiin. — Rakennuttaja oli väittänyt, että sopimuksen mukaan tarviketoimitukset olivat urakoitsijan vastuulla, vaikka rakennuttaja olikin varannut tiiliä urakoitsijalle.

2. Tarviketoimituksia koskevien vaaranvastuusääntöjen merkityksestä

Rakennuttajan tarviketoimituksiin liittyvä vaaranvastuu asetettiin 1970-luvun yleisissä ehdoissa (RSE 1972 ja SAE 1975 3.3.6.) rakennuttajalle ja säänneltiin siis erillisenä itse työntuloksen vaaranvastuusta (2.3.). Mainituissa säännöissä ei annettu merkitystä sille, onko tarvikkeet jo luovutettu urakoitsijan hallintaan (ks. *Erma* 1974 s. 255). Myöskään se, että (pää)urakoitsijan velvollisuudeksi asetettiin mm. kaikkien — myös rakennuttajan omistamien — rakennustarvikkeiden, aineiden ja rakennusosien suojaaminen ja hoito sekä tarvittava vartiointi (RSE 1972 2.1.2.; sivu- ja aliurakoita koskevista SAE -ehdoista kyseiset määräykset puuttuvat), ei poistanut rakennuttajan vaaranvastuuta.

Viimeksimainitut urakoitsijan suojatoimivelvollisuuksia koskevat määräykset kuuluvat myös YSE 1983:een (2,2 §). Sitä vastoin määräys tarvikkeita koskevasta vaaranvastuusta on jätetty pois YSE 1983:sta, mutta sivu- ja aliurakan ehdoissa se on säilytetty (RT 80188 15,1 §). Erma pitää (ib.) RSE 1972:n määräystä lähinnä itsestään selvän periaatteen ilmauksena, joka on varmuuden vuoksi otettu mukaan ehtoihin. Hänen kantaansa voitaneen tulkita siten, ettei ehdon poistaminen vaikuttaisi sanotun periaatteen voimassaoloon, joten oikeudellinen tilanne ei tässä suhteessa olisi muuttunut.

Kyseistä määräystä ei ollut myöskään VSE 1974:ssä. Sitä ei ole yleisesti hyväksytty myöskään ulkomaisissa järjestelmissä, vaan toisinaan lähtökohta on päinvastainen. Ruotsin ehtojen mukaan (SAB 72 5: 6, 11 ja 15) tosin vastuu tarvikkeista ja laitteista, jotka toinen osapuoli on asettanut toisen käytettäväksi, edellyttää asianmukaisen hoidon laiminlyöntiä. Rakennuttajan voidaan siten sanoa kantavan vaaranvastuun toimittamistaan tarvikkeista. Ks. *Källenius* 1960 s. 139; vrt. myös *Wikander* 1916 s. 297 ss., *Hasselrot* 1926 s. 148 ss. ja *Bengtsson* 1971 s. 114.

DAB 72 7,3 §:n ja NS 3401 18:n mukaan taas vaaranvastuu rakennuttajan toimittamista tarvikkeista on urakoitsijalla siitä lähtien, kun ne on luovutettu hänen hallintaansa. Viimeksimainittujen ehtojen mukaan vastuu ei kuitenkaan käsitä ylivoimaista tapahtumaa, jonka sattuessa urakoitsija saa korvauksen tehdyistä töistä. Ks. *Hørlyck* 1982 s. 84 s., *Sandvik* 1966 s. 277 ss. ja 1977 s. 170 ss.

Mannermaisten järjestelmien mukaan rakennuttajalla taas on vaaranvastuu toimittamistaan tarvikkeista (BGB 644 § verr. VOB/B 7 §:ään, ABGB 1168 a § ja OR 376 art.). Ks. esim. *Herding* — *Schmalzl* 1964 s. 120 s. ja 124 ss., *Ingenstau* — *Korbion* 1984 s. 1073 s., *Palandt* 1973 § 645 sel. 4a ja *Larenz* II 1977 § 53 III a. CC:ssä (1788 ja 1789 art.) samansuuntaisista lähtökohdista on tehty vielä pitemmälle menevät johtopäätökset: jos urakoitsijan asiana on hankkia tarvikkeet itse, vaaranvastuu on hänellä, mutta jos tarvikkeiden hankkiminen kuuluu rakennuttajalle, urakoitsija vastaa vain tuottamuksestaan, joten vaaranvastuu on

tällöin rakennuttajalla paitsi tarvikkeista myös valmistuneesta työn osasta. Ks. *Ripert — Boulanger* 1952 § 2996, jonka mukaan sanottujen säännösten merkitys on kuitenkin käytännössä vähäinen, ja *Ferid I* 1971 s. 732 s.

JCT 1977 14(1):n mukaan urakoitsijalla on vaaranvastuu rakennustyömaalle tai sen välittömään läheisyyteen toimitetuista rakennustyöhön tarkoitetuista tarvikkeista muissa kuin 20 (B/C):ssä tarkoitetuissa tapauksissa (tulipalo, salama, myrsky ym.). Kyseiseen vastuunjakoon ei vaikuta, että rakennuttaja saa ehdon mukaan omistusoikeuden niihin tarvikkeisiin, joista urakoitsija on saanut maksun. Vaikka ehdossa ei suoranaisesti oteta kantaa rakennuttajan toimittamiin tarvikkeisiin, ainakin osariskin asettaminen tällöinkin urakoitsijalle näyttää olevan lähempänä ehdossa omaksuttua ajattelutapaa. Vrt. ICE 1973 53(9).

Tarviketoimituksiin liittyvän vaaranvastuun periaatteita ei edellä esitetyn perusteella voida pitää siinä määrin vakiintuneina, että RSE 1972 3.3.6:n mukaisen säännön rakennuttajan vastuusta voitaisiin katsoa olevan voimassa ilman nimenomaista ehtoakin. Kysymyshän oli RSE 1972:ssakin urakoitsijan vaaranvastuun pääsääntöön tehdystä poikkeuksesta, jota sen vuoksi oli jo mainittujen ehtojen perusteella aihetta tulkita suppeasti. Ja jos riskinjakosääntö pyritään johtamaan osapuolten välisestä tehtävienjaosta, »lähempänä» kantamaan kyseisen vaaranvastuun on urakoitsija, jolle ehtojen mukaan ja ilman niitäkin edelleen kuuluu vastata mm. työmaan suojatoimista. Vaaranvastuun suhteen ei tältä kannalta ole aihetta erottaa toisistaan itse työntulosta ja työmaalle toimitettuja tarvikkeita, olipa niiden hankkiminen kumman osapuolen asiana tahansa.

Sitä vastoin ennen työmaalle ja urakoitsijan hallintaan toimittamista rakennuttajan tulee, mikäli tehtävienjaosta pidetään kiinni, kantaa vaaranvastuu myötävaikutusvelvollisuuteensa kuuluvista tarviketoimituksista (huom. esim. JCT 1977 14). Vrt. kuit. *Sandvik* (1966 s. 265 ss. ja 270 s.), joka ei näe välttämätöntä yhteyttä vaaranvastuun ja hoito- tai vakuuttamisvelvollisuuden välillä. Ks. myös *Källenius* 1960 s. 138 ss.

Vaikka irtaimen kauppaa koskevista periaatteista ei sellaisinaan ole päättelyperusteiksi rakennusurakassa, ne on silti vertailukohtana hyvä tiedostaa. KL 13 §:n mukaan vaaranvastuu siirtyy ostajalle luovutushetkellä. Aikaisemman oikeuden mukaan katsottiin yleensä erityisesineen kaupassa vaaranvastuun siirtyvän sopimuksentekohetkellä ja hankinnassa joko luovutushetkellä tai (ostajan myötävaikutuksin tapahtuvassa) yksilöinnissä. Vaaranvastuukäsityksistä irtaimen kaupassa ks. *Heikonen — Aaltonen* 1968 s. 79 ss., *Aaltonen* 1978 s. 64 ss. ja *Godenhjelm* 1977 s. 138 ss. Heikosen ja Aaltosen mukaan merkitystä on annettu mm. sille, että vaaran tulisi yleensä siirtyä, milloin myyjä on täyttänyt sopimuksenmukaiset velvollisuutensa.

Erman mukaan (1974 s. 255) vaaranvastuuta oli RSE 1972:ta sovellettaessa arvosteltava ehtojen 3.3.6:sta poikkeavasti, milloin urakoitsija ostaa tarvikkeet rakennuttajalta. Tällöin vaaranvastuu tarvikkeista on *Erman* mukaan urakoitsijalla samoin kuin jos hän ostaisi ne ulkopuolilta hankkijalta.

Rakennuttajan tarviketoimitusten vaaranvastuusäännöt koskevat lähinnä »esineenvaaraa». Niissähän on kysymys siitä, onko rakennuttaja velvollinen toimittamaan uudet tarvikkeet vahingoittuneiden tai tuhoutuneiden tilalle, jotta myötävaikutusvelvollisuus katsottaisiin täytetyksi ja rakennuttaja välttäisi sopimusrikkomusseuraamukset. Jos vaaranvastuu on rakennuttajalla, tähän vaaditaan uutta toimitusta, jonka tulee tapahtua ajoissa ja olla muutenkin sopimuksen mukainen. Jos vaaranvastuu taas on urakoitsijalla, rakennuttajan ei tarvitse täyttää velvollisuutta toistamiseen.

»Hinnanvaarakysymys» on tarviketoimitusten suhteen yleensä toissijainen, mutta määräytyy sopusoinnussa edellä todettujen sääntöjen kanssa. Jos vastuu on rakennuttajalla, uudet tarvikkeet on tietysti toimitettava korvauksetta. Jos taas vastuu on urakoitsijalla, rakennuttajalla on oikeus erilliseen korvaukseen, jos hän joutuu hankkimaan uudet tarvikkeet.

3. Tarviketoimituksia koskevat erilliset sopimukset

Rakennuttajan velvollisuutena olevat tarviketoimitukset voidaan järjestää joko urakkasopimukseen otettavin myötävaikutusehdoin tai erillisellä hankintasopimuksella. Järjestelytavan valinta on yleensä tekninen kysymys, jolla ei ole suurta merkitystä osapuolten välisen vastuunjaon kannalta. Jos nimittäin kysymys on asiallisesti rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuudesta ja osapuolet ymmärtävät, että tarvikkeet on tarkoitettu käytettäväksi urakkasuorituksessa, mahdollista erillistä hankintasopimusta on arvosteltava yhtenä kokonaisuutena urakkasopimuksen kanssa.

Kuten edellä todetusta ilmenee, ei ole itsestään selvää, että tarviketoimituksiin liittyvissä häiriötilanteissa KL:n mukainen hankintasopimusten seuraamuskaala olisi kokonaisuudessaan sovellettavissa. Esimerkiksi hinnanalennus ei todennäköisesti sovellu itsenäisenä seuraamuksena erillään urakkasopimuksen taloudellisista selvittelyistä. Toisia seuraamuksia on arvosteltava mm. niiden tarkoitusten perusteella, joiden vuoksi osapuolet ovat päätyneet erilliseen sopimukseen. Jos tarkoituksena on ollut, että myötävaikutusvelvollisuus on halettu järjestää kuten myyjän suoritusvelvollisuus KL:n mukaan, jolloin mm. seuraamukset ovat tehokkaammat kuin tavalliset myötävaikutushäiriön seuraamukset, sanottua tarkoitusta on yleensä noudatettava. Kuitenkin esimer-

kiksi luontoissuoritusvaade, joka kuuluu KL:n mukaiseen seuraamusskaalaan (23 ja 34 §), voi olla ristiriidassa sen kanssa, että myötävaikutusvelvollisuudet eivät yleensä ole pakolla täytäntöönpantavissa ja että rakennuttaja voi sopimussuhteen »dominuksena» määrätä urakkasuorituksen keskeyttäväksi ja vetäytyä sopimuksesta. Jos erillinen hankintasopimus palvelee yksinomaan urakkasuoritusta, seuraamusten on viime kädessä vastattava tätä tarkoitusta.

Tekemällä tarvikkehankinnoista erillisen sopimuksen osapuolet voivat kuitenkin selventää keskinäistä vastuunjakoa ja täsmentää seuraamusten edellytyksiä. Kun erilliseen hankintasopimukseen liittyy esimerkiksi purkumahdollisuus, urakoitsija purkaessaan edellytysten täytyessä sanotun sopimuksen saa oikeuden hankkia tarvikkeet muualta kuin rakennuttajalta. Tämä »itseapui- nen» luontoistäytäntöönpanon muoto tulee tosin kysymykseen ilman erillistä sopimustakin rakennuttajan laiminlyödessä myötävaikutusvelvollisuutensa, mutta sen edellytykset voivat viimeksimainitussa tapauksessa olla kiistanalaisemmat. Olipa erillistä sopimusta tai ei, myös tässä on otettava huomioon edellä mainittu luontoistäytäntöönpanon rajoitus, joka johtuu hankinnan liittymisestä myötävaikutusvelvollisuutena urakkasuoritukseen.

KL:n mukaan (36 §) virheen korjaaminen tai uusi toimitus on yleensä pait- si myyjän velvollisuus myös hänen oikeutensa, jonka nojalla hän voi välttää muut seuraamukset täyttämällä asianmukaisesti sanotun velvollisuutensa. Rakennuttajan kannalta tällä säännöksellä ei kuitenkaan ole suurta merkitystä. Siitä ilmenevää periaatetta sovelletaan myötävaikutusvelvollisuuteen ilman erillistä hankintasopimustakin. Onhan urakoitsijan velvollisuutena huomauttaa rakennuttajalle mm. tarvikkeissa havaitsemistaan virheistä (YSE 1983 9 §) ja antaa siten tälle mahdollisuus virheen korjaamiseen, ennen kuin muut seuraamukset tulevat kysymykseen. Vastaava velvollisuus urakoitsijalla lienee lojaliteettiperiaatteen mukaisesti myös tarviketoimitusten viivästyessä.

Vrt. myös YSE 1983 69,1 §, jossa urakoitsijan purkuoikeuden edellytyk- seksi asetetaan, että urakoitsijan on kirjallisin huomautuksin varattava rakennuttajalle kohtuullinen aika häiriön korjaamiseen.

Erman mielestä (1974 s. 255) vaaranvastuuta rakennuttajan toimittamista tarvikkeista on arvosteltava yleissäännöstä poikkeavasti, milloin urakoitsija »normaaliin tapaan ostaa» tarvikkeet rakennuttajalta. Hän näyttää tarkoitta- van, että tällöin tulevat sovellettaviksi irtaimen kaupan säännöt, koska hänen mukaansa tilanne on sama kuin jos urakoitsija ostaisi tarvikkeet ulkopuoliselta toimittajalta. Edellä esitetyistä syistä on kuitenkin aihetta epäillä, tuleeko vaaranvastuusäännöt eriyttää sen mukaan, millaiseen sopimusjärjestelyyn ky- sein myötävaikutusvelvollisuus perustuu.

Vrt. viimeksimainitusta ongelmasta Saksan oikeudessa *Herding — Schmalzl* 1964 s. 120 s.

Kuten *Sandvik* (1966 s. 211 s. ja 1977 s. 164 ss.) esittää, on tarviketoimituksiin liittyvän myötäväikutusvastuun kannalta yhdenmukaista, määrätäkö niistä urakkasopimuksessa vai erillisessä hankintasopimuksessa. Merkitystä ei juuri ole edes sillä, toimittaako tarvikkeet rakennuttaja vai ulkopuolinen alihankkija. Ratkaisevaa on, rajoitetaanko määräyksillä rakennuttajan hyväksi urakoitsijan valintamahdollisuutta tarvikkeiden ja niiden toimittajan suhteen. Määräyksethän eivät aina asiallisesti juuri rajoita urakoitsijan valintamahdollisuutta. Urakoitsijalla on sitä paitsi kaikissa tapauksissa työn valvontaan perustuva vastuu myös rakennuttajan määräämistä tarvikkeista tai aliurakoitsijoiden suorituksista.

Jos urakoitsijan valintamahdollisuutta on tosiasiallisesti rajoitettu, soveltuu *Sandvikin* mukaan (ib.) sisältönsä puolesta NS 3401 -ehtojen määräys (17 §) rakennuttajan tilaamista tai määräämistä tarvikkeista ja työsuorituksista. Ehdon mukaan urakoitsija ei vastaa rakennuttajan sanottujen suoritusten laadusta tai käyttökelpoisuudesta, ellei hän laiminlyö ilmoittaa niiden virheistä, jotka hänen urakoitsijana olisi kohtuuden mukaan pitänyt huomata. Hän ei myöskään vastaa siitä, että rakennuttajan nimeämät ja määräämät tarvikkeet soveltuvat esitettyyn käyttötarkoitukseen. Ehtojen mukaan (8.5 b) mm. tarviketoimitusten viivästyksenä ilmenevä myötäväikutushäiriö on lisäksi perusteena urakoitsijan suoritusajan pidennykselle.

Sopimusehdoista, joilla rajoitetaan urakoitsijan valintamahdollisuutta tarvikkeiden suhteen, ks. myös *Källenius* 1960 s. 226 s., *Bengtsson* 1971 s. 119, *Wikander* 1916 s. 295 ss. sekä *Hasselrot* 1926 s. 78 ss. ja 148 ss.

4. Ulkomaisia vertailukohtia

Rakennuttajan tarviketoimituksiin liittyvää vastuuta säännellään yksityiskohteisesti DAB 72:ssa. Ehtojen 20 §:n mukaan rakennuttajalla on tarvikkeista objektiivinen viivästysvastuu, joka tarkoittaa vahingonkorvausta (skadeserstatning). Korvausvastuuta rajoitetaan samanlaisella mahdottomuuden ja ylivoimaisen esteen piirteillä sisältävällä perusteella kuin SKL 24 §:ssä. Lisäksi määrätään rakennuttajan viivästysvastuusta yleisesti, että hänen on korvattava urakoitsijan vahinko (erstatte det lidte tab), jos viivästys on johtunut rakennuttajan tai toisen urakoitsijan olosuhteista ja siitä on aiheutunut urakoitsijalle lisäkustannuksia.

Rakennuttajan tai tähän sopimussuhteessa olevan toisen urakoitsijan tarvike- tai työsuorituksen viivästys mainitaan DAB 72 15 §:ssä (1 momentin b-kohta) yhtenä perusteena, jolla urakoitsija voi saada suoritusajan pidennystä.

Toisaalta rakennuttajalla on ehtojen 16 §:n mukaan oikeus saada ajanpidennystä työntuloksen vastaanottoa varten erilaisten ylivoimaisten tapahtumien kuten työtaistelujen ja poikkeuksellisten sääolojen vuoksi. Rakennuttajan ajanpidennysoikeudella voi olla vaikutusta yleensäkin myötävaikutushäiriöitä koskevassa riskinjaossa.

DAB 72 -ehtoihin perustuvasta myötävaikutushäiriöjärjestelmästä ja erityisesti tarvike-toimituksiin liittyvästä myötävaikutusvastuusta ks. *Hørlyck* 1982 s. 59 ss. (urakoitsijan huomautusvelvollisuus), 121 ss. ja 126 ss. (urakoitsijan ajanpidennys-oikeus), 137 ss. (rakennuttajan ajanpidennys-oikeus) sekä 161 ss. ja 203 ss. (rakennuttajan myötävaikutusvastuun perusteet ja rakenne). *Hørlyck* selvittelee laajasti mm. materiaalitoimituksiin liittyvän vastuun objektiivisuutta, joka on Tanskassa perinteisenä sääntönä mm. oikeuskäytännön perusteella. Ks. myös *Ussing* 1946 s. 398 ja *Pedersen* 1952 s. 64 s. — KVR-urakoiden (totalentreprise) tarvike-toimituksiin liittyvän myötävaikutusvastuun erityiskysymyksistä ks. *Hørlyck* 1981 s. 52 s. ja 72 s.

Saksalaisessa sopimusoikeudessa rakennuttajan tarvike-toimituksiin liittyvän vastuun pääsääntö perustuu vanhaan romanistiseen »vitium soli sive materiae» -oppiin (vrt. siitä myös *Sandvik* 1966 s. 243 ss. ja 270), joka on otettu BGB 645 §:ään. Lainkohdan mukaan urakoitsijalla on oikeus tehtyä työtä vastaavaan osaan urakkahinnasta ja korvaukseen kuluista, jotka eivät sisälly vastikkeeseen, jos työsuoritus ennen luovutusta vahingoittuu, tuhoutuu tai tulee mahdottomaksi toteuttaa tilaajan toimittaman materiaalin virheellisuuden tai tilaajan antamien ohjeiden vuoksi eikä urakoitsijan vastattavalla seikalla ole tässä osuutta.

Ks. *Riezler* 1900 s. 146 s., *Palandt* 1973 § 645 huom. 1—5 ja *Larenz* II 1977 s. 277 s.

Myös VOB/B 13,3 §:ssä todetaan urakoitsija vastuusta vapaaksi, mikäli työntuloksen virhe johtuu rakennuttajan suunnitelmista, työjärjestelyistä (Anordnungen), hänen toimittamistaan tarvikkeista tai rakennusosista tai toisten urakoitsijoiden suorituksista. Vastuu on kuitenkin urakoitsijalla, jos hän on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa. Urakoitsijan on nimittäin ehtojen 4,3 §:n mukaan huomautettava viipymättä — mieluiten ennen työn aloittamista — rakennuttajalle epäilystään määrättyä suoritustapaa, tilaajan toimittamia tarvikkeita tai rakennusosia tai toisten urakoitsijoiden suorituksia vastaan. Viimeksimainitun ehdon mukaan rakennuttaja ei kuitenkaan vapaudu vastaamasta määräyksistään, järjestelyistään ja toimittamistaan tarvikkeista.

Ks. mainittujen ehtojen johdosta *Ingenstau* — *Korbion* 1984 s. 926 ss., 941 ss., 954 ss. ja 1350 ss. Ks. myös *Herding* — *Schmalzl* 1964 s. 118 ss., 348 ss. ja 382.

9 §. TYÖMAAN YLEISJOHDON JA TÖIDEN YHTEENSOVITTAMISEN HÄIRIÖT

A. Kysymyksenasettelut

1. Yhteensovittamishäiriöiden luonne

Koska rakennussuorituksen toteuttamiseksi tarvitaan yleensä useiden urakoitsijoiden työpanosta, heidän suoritustensa yhteensovittaminen on yksi keskeisistä rakennusurakan vastuualueista. Yhteensovittamishäiriöiden vaikutukset heijastuvat lähinnä työmaan rytmiin, jolloin työt eivät etene riittävän joustavasti. Tällainen tilanne on kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun erikoisurakoitsijalle, joka voi aloittaa työnsä vasta toiselle kuuluvan suorituksen saavutettua riittävän valmiusasteen, on aikataulussa arvioitu liian varhainen aloitusaika. Kun toisen urakoitsijan suoritus ei olekaan vaadittavassa vaiheessa, erikoisurakoitsija voi joutua odottelemaan ja pitämään tuotantovälineistöään hyödyttömästi valmiustilassa. Vahinko ilmenee tällöin tuotannon keskeytyksenä, minkä lisäksi kyseisen urakoitsijan omakin suoritus voi helposti viivästyä aikataulusta. Vastaavasti jos urakoitsijan aloitusaika on arvioitu liian myöhäiseksi, urakkasuoritus voi joutua pysähdyksiin kyseisen urakoitsijan aloitusta odoteltaessa. Tällöin riskinä ovat lähinnä urakan viivästyminen ja muiden urakoitsijoiden keskeytysvahingot.

Pahimpiin yhteensovitushäiriöihin voitaneen lukea ne tilanteet, joissa jo tehtyä suoritusta on purettava toisen urakkasuorituksen toteuttamiseksi. Tällöin vahingot lisääntyvät monenkertaisen työn ja mahdollisen viivästyksen yhteisvaikutuksesta.

Yhteensovittamistehtävä käsittää myös eri urakkasuoritusten välisen liittymäkohtien järjestelyn, mihin kuuluu mm. suoritusten fyysisten liittymäkohtien yhteensopivuus ja suoritustenvälineistöä toisille urakoitsijoille aiheutuvan haitan minimointi. Näiden kysymysten merkitys liittyy välittömästi eri urakoitsijoiden keskinäisiin suhteisiin, mutta vain välillisesti rakennuttajan ja (pää-)urakoitsijan väliseen suhteeseen. Sanotuista kysymyksistä onkin yksityiskohtaisimmin määrätty sivu- ja aliurakan ehdoissa (RT 80188 2,2 ja 40,7 §), joissa niitä koskevat velvollisuudet jaetaan urakoitsijan ja tilaajan — yleensä siis toisen urakoitsijan — kesken. Määräykset koskevat mm. työsuorituksissa tarvittavia lovia, uria, syvennyksiä, reikiä, putkihylysyjä, muita tartuntoja, kiinnikkeitä, puhaltamien, moottorien ym. alustoja, edellä mainittujen liittymäkohtien tiivistystä ja eristystä, esineiden siirtämistä, lämpöpatterien irrotusta ja kiinnitystä sekä pakkausjätteiden poistamista.

2. Projektin ohjelmointi yhteensovittamisen edellytyksenä

Rakennushankkeen suunnittelu voidaan jakaa kohteidensa mukaan *rakennus-suunnitteluun* ja *projektinjohtolliseen suunnitteluun*. Edelliseen kuuluvat tehtävät suoritetaan yleensä tarjouspyyntövaiheeseen mennessä, ja ne ovat pääasiassa — KVR-tyyppistä rakentamista lukuunottamatta — rakennuttajan suunnitteluorganisaation asiana. Projektinjohtollisen suunnittelun eli ns. *projektiohjelmoinnin* kohteena taas on rakennussuunnitelmissa tarkoitetun suorituksen käytännöllinen järjestely. Tähän kuuluvat mm. eri osapuolten toimien keskinäinen ajoitus ja yhteensovittaminen (projektin aikataulu) sekä resurssien käytön ja kustannusten suunnittelu. Siten on ohjelmoitava mm. pääomien, kaluston ja työvoiman käyttö sekä rakennussuunnitelmien toimitukset työmaalle. Projektiohjelmointi käsittää myös omien osa-alueidensa sekä rakennussuunnittelun toteutusseurannan ja sen suunnittelun. Viimeksimainitut tehtävät kuuluvat rakennusvalvonnan alueelle.

Projektiohjelmoinnin yleisestä luonteesta ja tehtävistä ks. varsinkin *Käsikirja* 1970 s. 43 s. ja 51 ss.

Projektiohjelmointia ei yleensä voida hoitaa rakennuttajan omilla organisaatioilla, vaan siihen tarvitaan rakennuttajan ja urakoitsijan yhteistä projektiorganisaatiota. Tehtävien ajallinen painopiste on rakentamisen valmisteluvaiheessa, ja jos ne jäävät liian myöhäiseen ajankohtaan, erityisesti yhteensovittamishäiriöiden riski kasvaa. Valvontatehtävät ajoittuvat kuitenkin luonnollisesti pääosin rakentamisaikavaiheeseen.

Kuten ilmenee, projektiohjelmoinnilla järjestetään mm. rakennuttajan erilaisten myötävaikutustoimien edellytykset. Kuten tarkastellusta oikeuskäytännöstä voidaan päätellä, erilaisten myötävaikutushäiriöiden syynä näyttääkin useissa tapauksissa olevan nimenomaan projektiohjelmoinnin epäonnistuminen, kun taas esimerkiksi maksuviivästykset ja urakoitsijan suoritushäiriöt johtuvat useammin resurssipulasta. Projektiohjelmoinnilla voidaan ilmeisesti vähentää varsinkin suunnitelmiin ja työsuoritusten yhteensovittamiseen liittyviä myötävaikutushäiriöitä kuten myös niitä häiriöitä, jotka johtuvat projektiorganisaatioiden huonosta toiminnasta. Tarviketoimituksiin liittyvät häiriöt taas johtuvat toisinaan resurssipulasta, mutta toisinaan on kysymyksessä toimitusten väärä ajoitus eli ohjelmointivirhe. Ohjelmoinnilla voidaan karsia jopa maksusuorituksiin liittyvistä häiriöistä ne rakennustyön rahoitusvaikeudet, jotka johtuvat lähinnä maksuerien vääristä ajoituksista.

Projektiohjelmoinnissa voidaan soveltaa mm. ns. *toimintaverkkomenetelmien* mukaisia malleja, joista tunnetuimpia ovat PERT (Program Evolution

and Review Technique) ja CPM (Critical Path Method) eli kriittisen polun menetelmä. Toimintaverkko on ns. systeemiajattelun graafinen sovellutus, jossa eritellään kuvattava järjestelmä osajärjestelmiin ja esitetään niiden väliset välttämättömät yhteydet. Yksittäisen tuotantoprojektin kuvauksessa tämän esitystavan mukaisia jaotteluja ovat mm. pää-, apu- ja sivutoiminnot sekä jatkuvan liiketoiminnallisen tuotannon kuvauksessa mm. prosessit, tuotantolinjat ja toimintaorganisaatiot (vrt. *Murros* 1971 s. 2).

Rakennusprojektien ohjelmoinnissa edellä tarkoitettuihin malleihin voidaan liittää arviot kuhunkin työvaiheeseen tarvittavasta ajasta ja resursseista kuten työvoimasta, tarvikkeista ja kustannuksista (PERT time — cost — manpower). CPM:n avulla pyritään selvittämään erityisesti kunkin toiminnan aikaisin ja myöhäisin mahdollinen alku- ja loppuhetki sekä ne ns. kriittiset kohdat, joissa ei ole ajallista liikkumavaraa. Työn kestäessä seurataan näistä kohdista muodostuvan ns. kriittisen linjan muutoksia, jotka johtuvat siitä, että toiset toiminnot pysyvät aikataulussa paremmin kuin toiset.

Edellä tarkoitettuja ohjelmointimenetelmiä voidaan soveltaa ilman tietokoneitakin, mutta vain ATK:n avulla niiden mahdollisuudet pääsevät oikeuksiinsa.

Rakennusprojektin ohjelmointia koskevasta laajasta kirjallisuudesta ks. varsinkin *Ekengren*, Tuotannon suunnittelun ohjelmointimenetelmät (s. 8 ss.) ja *Takala*, Rakennusliikkeen ATK-valvontasysteemi (s. 68 ss.); molemmat artikkelit julkaisussa OtaData, Teknillinen korkeakoulu, Tietojenkäsittelyopin laitos C 2: Rakennusalan ATK-menetelmät (Espoo 1969). Ks. myös *Käsikirja* 5 1970 s. 575 ss. ja 580 ss. (L. Salmensaari). Viimeksimainitussa teoksessa erotetaan toisistaan ohjelmointi (planning) ja rakennussuunnittelu (design) ja jaetaan edellinen mm. menetelmä- ja aikasuunnitteluun. Ks. vielä *Käsikirja* 1970 s. 43 s. ja 57 ss., *Eskola*, PERT- ja CPM -menetelmä (Rastorin moniste I 1828/1966, Helsinki 1966) *Handboken* 1981 B 06 (s. 75 ss., Eliasson), *Bindsløv*, Datakoordineri i byggeprocessen. Studier i anvendelse af integrerede Edb-systemer i byggeriets administration (København 1973) ja *Ljungkvist*, Nätplanering — projektledning (Stockholm 1976). Muusta kuin pohjoismaisesta kirjallisuudesta ks. *Antill—Woodhead*, Critical Path Methods in Construction Practice (New York 1965) s. 1 ss., 223 ss. ja 256 ss., *O'Brien*, CPM in Construction Management. Scheduling by the Critical Path Method (USA 1965) s. 1 ss., 69 ss. ja 97 ss., *Moder—Phillips*, Project Management with CPM and PERT (London 1964), *Fondahl*, Networking Techniques for Project Planning, Scheduling, and Control (HCMO 1973 17; s. 411 ss.), *Leonard*, Use of Computers in Contractor's Engineering Organization (HCMO 1973 18; s. 441 ss.), *Meyer*, Computer Capabilities in Construction Management (HCMO 1973 19; s. 478 ss.), *Dickerson—Robertshaw*, Planning and Design — The System Approach (Le-

xington 1975) ja *Neufert—Rösel*, Bauzeitplanung. Bauablauf im Netzwerk mit und ohne Computer. Mitarb. Sabine Schmidt, Foto-Graphik Rudolf Schmidt (Wiesbaden—Berlin 1974). Ks. vielä *Brabant* 1981 s. 338 s. — *Linnamaa* (1968 s. 66) katsoo ATK:n edistävän rakentamisen ja suunnittelun yhdistämistä toimivaksi kokonaisuudeksi.

Projekti ohjelmoinnin menetelmiä voidaan soveltaa suunnittelutehtävien lisäksi jo ilmenneissä häiriötilanteissa, jolloin tavoitteenasettelu ei ole ennaltaehkäisevä (preventiivinen) kuten ensiksimmäisissä tehtävissä, vaan korjaava (reparatiivinen). Ennaltaehkäisevästi voidaan malleissa ottaa huomioon häiriöiden tyypillisiä syntymekanismeja. Häiriötilanteissa taas malleihin voidaan ohjelmoida osapuolten välisen riskinjaon sopimusoikeudellisia periaatteita ja häiriöiden seuraamuksia ja siten helpottaa tilanteen sopimusoikeudellista hahmotusta. Malleihin voidaan tällöin »syöttää» myös konkreettisen häiriön tosiseikastoa, kun taas preventiivisessä ohjelmoinnissa on rajoitettava yleisemmälle tasolle.

Jones (1972) soveltaa ohjelmointimenetelmiä edellä tarkoitetuin tavoin rakennusurakan sopimusoikeudellisten kysymysten selvittämiseksi. Hän jäsentää englantilaisia sopimusehtoja (RIBA 1963; nykyään JCT 1977), joita hän pitää systemaattisesti ja tulkinnallisesti vaikeaselkoisina (m.t.s. XI s., 1 ss. ja 5 s.), graafisten toimintaverkkomallien eli *vuokaavioiden* (flowcharts) avulla. Niillä pyritään osoittamaan ehtojen väliset viittaukset ja niiden muut yhteydet toisiinsa (m.t.s. 7 ss.). Kaavioissa eritellään sääntökokonaisuudet yhä pienemmiksi osiksi, kunnes kunkin säännön soveltamisedellytykset ja sisältö voidaan esittää »binaarisina» vastauksina (»kyllä/ei») esitettyihin kysymyksiin. Kaaviot kattavat osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sopimussuhteen häiriöttömän kehityksen eri vaiheissa, mutta myös häiriötilanteet ja niiden ratkaisumallit, mikäli ne ilmenevät sopimusehdoista.

Vuokaavioiden etuna on havainnollisuuden lisäksi niiden soveltamismahdollisuus ATK-ohjelmoinnissa (ks. m.t.s. 168 ss.). Niillä voidaan simuloida todellisuutta ja ennakoida sitä teoreettisin kuvausmallein ns. suunnittelupelissä (vrt. *Murros* 1971 s. 2). *Jones* hahmottelee jopa ohjelmointiin perustuvaa riitaisuuksien selvittelyä, jossa subjektiivisten arvostustekijöiden osuus on vähimmäistetty (m.t.s. 5 s.).

Vrt. oikeustieteen ja järjestelmäajattelun välisestä suhteesta mm. *Halttunen* ym. Oikeustiede ja systeemiteoria (LM 1972 s. 113 ss.), *Niiniluoto*, Kybernetiikka ja oikeustiede (LM 1972 s. 134 ss.), *Heiskanen*, Oikeusoppia systeemiteoreettisesti tarkasteltuna (Oikeustiede—Jurisprudentia 1972, Vammala 1972 s. 185 ss.) ja *Laakso*, Systeemimalli oikeudellisen ratkaisu- ja tulkintatoiminnan kuvaajana (LM 1973 s. 661 ss.).

Keskeinen tehtävä töiden yhteensovittamisen kannalta on työaikataulun ja työsuunnitelman laatiminen. Niissä on selvitettävä erityisesti, missä vaiheessa mitäkin resursseja kuten työvoimaa, materiaaleja ja piirustuksia on oltava saatavilla. Tämä tehtävä hoidetaan nykyään, pienimpiä urakoita lukuunottamatta, tavallisimmin ATK:n avulla, ja laadittaviin asiakirjoihin sisältyy havainnollinen graafinen esitys (ns. vuokaavio), josta ilmenee urakkasuorituksen kriittinen linja eli eri suoritusten välttämättömät edellytysuhteet.

Työaikataulun ja työsuunnitelman tekeminen asetetaan YSE 1983 18,1 §:ssä urakoitsijan velvollisuudeksi, ja hänen on pyydyttävä esitettävä ne oheisselvityksineen rakennuttajalle. Sivu- ja aliurakoitsijoiden taas on RT 80188 18,1 §:n mukaan osallistuttava rakennuttajan, tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa kyseisten asiakirjojen laatimiseen.

3. Yhteensovittamisvastuun organisatoriset lähtökohdat

Miten vastuu yhteensovittamisesta jakautuu, on olennaisesti urakkasuhteiden organisointia koskeva kysymys. Vastuu voidaan nimittäin organisatorisin järjestelyin säilyttää pääosin joko rakennuttaja- tai urakoitsijapuolelle.

Työmaan johto- ja järjestelytehtävät, mikäli näillä tarkoitetaan urakkasuorituksen ulkoisten edellytysten ja asianmukaisten työskentelyolojen järjestämistä, voidaan tosin yleensä lukea urakoitsijan »luonnolliseen» tehtävä- ja vastuupiiriin. Tämä ilmenee mm. yleisiin sopimusehtoihin otetuista urakoitsijan (sivu-)velvoitteista koskevista määräyksistä (ks. YSE 1983 2,2 §; vrt. sivu- ja aliurakkaa koskevat RT 80188 2,2 § verr. 40,6 §:ään). Niinpä urakoitsijalla on mm. työnantaja-asemasta johtuvat velvollisuutensa, jotka koskevat työolojen järjestämistä. Pääurakoitsijalle kuuluvat YSE 1983 2,2 § k-kohdan mukaan niin ikään sopimusasiakirjoissa mainittujen, myös urakkaan kuulumattomien töiden ja hankintojen edellyttämä työmaan yleisjärjestely ja -valvonta, rakennusaputyöt sekä sähkön ja veden toimittaminen näitä töitä varten.

Jos urakkasuhteet organisoidaan ns. *kokonaisurakkatyypisesti*, jolloin koko rakennushankkeen toteutus on annettu yhdelle urakoitsijalle, hänen vastuunsa kattaa myös yleisjohton ja työsuoritusten yhteensovittamisen, jos työmaalla on useampia urakoitsijoita. Tällöin voidaan puhua *pääurakkatyypisestä* kokonaisurakasta. Muut urakoitsijat ovat *aliurakoitsijoina* sopimussuhteessa edellä tarkoitettuun vastuulliseen pääurakoitsijaan.

Ks. urakkatyypeistä ja terminologiasta edellä 3 § C 2 ja *Hoppu* 1972 s. 5 ss. sekä *Hellner* 1984 s. 102 s. — Erityisen selvänä urakoitsijan yhteensovittamisvastuu ilmenee KVR-urakoissa, joissa rakennushankkeen toteutuksen lisäksi myös suunnittelu on pääosin urakoitsijan tehtävänä.

Jos urakan toteutus taas jaetaan osiin siten, että rakennuttaja tekee eri urakoitsijoiden kanssa osasuorituksia koskevat sopimukset, hän voi joutua kantamaan myös yhteensovittamisvastuun, kun kukin urakoitsija vastaa lähinnä vain omasta osuudestaan. Näissä tapauksissa on kysymys *osaurakoista* (jaetusta urakasta). Myös tällöin voidaan tosin puhua pääurakoitsijasta, jolle keskeisin osa urakan toteutuksesta kuuluu. Tässä asemassa on tavallisesti rakennustekniset työt suoritettava urakoitsija. Muita työnsuorittajia sanotaan *sivu-urakoitsijoiksi*.

Rakennuttajan yleistä yhteensovittamisvelvollisuutta koskee mm. YSE 1983 40,5 §. Jos rakennuttaja tekee tai teettää työmaalla rakennussuorituksen ohella muitakin töitä, hänen on ehdon mukaan huolehdittava siitä, että näistä töistä ei aiheudu urakoitsijan suoritukselle tarpeetonta häiriötä.

Sekä rakennuttajalle että urakoitsijalle kuuluvia työmaan organisoinnin tehtäviä ovat mm. työmaaedustuksen järjestäminen sekä osallistuminen työmaakokouksiin ja yhteisiin toimituksiin. Urakkasuhteen molemmilla osapuolilla on myös isännänvastuu alaistensa ja asiantuntijoidensa menettelystä (YSE 1983 8 ja 43 §). Tämän vastuun piiriin kuuluvat yleisten periaatteiden mukaan työsuoritukseen otettujen itsenäisten yrittäjien toimet, mikä todetaan urakoitsijaa koskevassa ehdossa nimenomaisesti. Kyseinen vastuu voi ilmetä myös töiden yhteensovittamisen alueella. Ks. isännänvastuun piiriin kuuluvista kysymyksistä *Erma* 1974 s. 76 ss. ja 252 ss.

B. Aliurakat

Aliurakkasuhteissa, joissa työmaan urakoitsijoista vain yksi on sopimussuhteessa rakennuttajaan, muut taas sanottuun pääurakoitsijaan, työmaan johto on pääurakoitsijan käsissä. Myös eri urakkasuoritusten yhteensovittamista koskevilla asioilla päätösvalta ja vastuu on hänellä. Tämä ilmenee jo YSE 1983 8 §:stä, koska siinä rinnastetaan itsenäiset yrittäjät, joille pääurakoitsija antaa urakan täyttämiseen kuuluvia tehtäviä, isännänvastuun suhteen hänen alaisiinsa ja asiantuntijoihinsa.

Vaikka aliurakoitsijat valitsee ja sopimukset heidän kanssaan tekee pääurakoitsija, rakennuttajan kannalta ei ole samantekevää, millaisiin ratkaisuihin valinnoissa päädytään. Niinpä YSE 1983 8 §:n mukaan urakoitsijan on esitettävä rakennuttajan hyväksyttäväksi tärkeimmät aliurakoitsijansa ja -hankkijansa. Ehdon mukaan hyväksymisestä voidaan kuitenkin kieltäytyä vain pätevistä syistä. Hyväksyminen ei toisaalta vähennä edellä tarkoitettua urakoitsijan vastuuta aliurakoitsijoista ja -hankkijoista.

Ks. aliurakoitsijoita koskevasta vastuusta *Caselius* 1943 s. 55 ss. ja *Erma* 1974 s. 76 ss. sekä aliurakoitsijoiden hyväksymisestä *Erma*, m.t.s. 80 s. — RSE 1972:n mukaan (2.2.1.3) tärkeimmät aliurakoitsijat ja -hankijat oli vain ilmoitettava rakennuttajalle, kun taas RSE 1957 (2.212), jossa puhuttiin hyväksyttäväksi »alistamisesta», oli samalla kannalla kuin YSE 1983. Kyseinen ero ei tosin asiallisesti liene suuri.

Aliurakkajärjestelmää koskevista ulkomaisista sopimusehdoista ks. mm. NS 3401 6, jonka mukaan urakoitsija saa jättää osia suorituksesta aliurakoitsijoiden tehtäväksi, mutta hänen vastuunsa rakennuttajaa kohtaan ei tämän vuoksi vähene. Rakennuttajalle on ilmoitettava, mitkä osat suorituksesta annetaan aliurakoitsijoille ja mitkä aliurakoitsijat valitaan. Rakennuttaja voi lyhyen määräajan kuluessa asiallisin perustein kieltäytyä hyväksymästä valittua aliurakoitsijaa. Jos tämän vuoksi on valittava kalliimpi aliurakoitsija kuin sopimusta tehtäessä edellytettiin, rakennuttajan on korvattava lisäkustannukset urakoitsijalle. Ks. *Sandvik* 1977 s. 62 ss. Toisaalta jos rakennuttaja saa sopimuksen mukaan määrätä aliurakoitsijan, pääurakoitsija voi ehtojen 5.4:n nojalla aliurakoitsijan olosuhteisiin liittyvästä asiallisesta syystä kieltäytyä vastaamasta aliurakasta, vaikka sopimuksen mukaan ensiksimmäinen olisi otettava pääurakoitsijana vastuu toisen urakoitsijan työstä.

VOB/B 4,8 §:n mukaan urakoitsijan on itse tehtävä urakkasuoritus, mutta se voidaan antaa aliurakoitsijalle (*Nachunternehmer*) rakennuttajan kirjallisella suostumuksella. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos urakoitsijan tuotantovälineistö ei sovellu (*der Betrieb des Auftragnehmers nicht eingerichtet ist*) kyseiseen suoritukseen. VOB-ehdot ja tekniset määräykset on otettava aliurakassa sovellettaviksi, ja aliurakoitsijat on vaadittava ilmoitettava rakennuttajalle. Ks. *Herding—Schmalzl* 1964 s. 152 ss. (ks. ali- ja sivu-urakoitsijoista (*Nebenunternehmer*) sekä muuntyyppisistä työnsuorittajista m.t.s. 113 s.) ja *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 639 ss. (eri urakkamuodot ja urakoitsijatyyppit) sekä 996 ss.

Kun pääurakoitsija vastaa aliurakoitsijoista, näiden olosuhteista johtuvat häiriöt rinnastetaan seuraamusmalleja sovellettaessa rakennuttajan ja pääurakoitsijan välisessä suhteessa viimeksimainitun sopimusrikkomuksiin. Siten jos urakkasuorituksen viivästys tai virhe johtuu esimerkiksi yhteensovittamishäiriöistä, tulevat sovellettaviksi urakoitsijan viivästyksen tai suoritusvirheen seuraamukset, eivät sitä vastoin rakennuttajan myötävaikutushäiriön seuraamukset kuten ajanpidennys tai lisävastike.

Osa pääurakoitsijan niistä sopimusvelvoitteista, jotka suhteessa rakennuttajaan kuuluvat urakoitsijan normaaliin suoritusvelvollisuuteen, saa pää- ja aliurakoitsijoiden välisissä suhteissa tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden luonteen. Niinpä pääurakoitsijan on mm. tehtävä ne hänelle kuuluvat alustavat työt, jotka ovat aliurakoitsijoiden suorituksen edellytyksenä. Sivu- ja aliurakan ehdoissa RT 80188:ssa tämä otetaan huo-

mioon sivu- tai aliurakoitsijan suoritusaikaa koskeissa ehdoissa. Niiden mukaan (19 §) suoritus on yleensä aloitettava viipymättä sopimuksen tekemisen jälkeen. Jos kuitenkin rakennusteknisten töiden edistyminen on erikoissuorituksen edellytyksenä, erikoistyöt on aloitettava, kun se on mahdollista rakennusteknisten töiden puolesta, ja tehtävä rinnan viimeksimainittujen töiden ja muiden erikoistöiden kanssa niitä viivytämättä sekä saatettava loppuun viimeistään rakennusteknisten töiden valmistuspäivänä. Eri työvaiheita ja vastaanottomenettelyä varten urakoitsijalle on ehdon mukaan kuitenkin varattava kohtuullinen aika.

Sivu- tai aliurakkasuhteessa tilaaajan kyseistä myötävaikutusvelvollisuutta säännellään myös RT 80188 40,6 §:ssä. Jos sivu- tai aliurakkasuorituksen edellytyksenä on varsinaisen rakennustyön riittävä valmius, tilaaajan on ehdon mukaan huolehdittava siitä, että viimeksimainitut työt edistyvät niitä koskevien urakkasopimusten mukaisesti ja noudattaen sitä rakennusjärjestystä ja aikataulua, jota niiden suhteen edellytetään.

Viimeksimainituilla periaatteilla on siis vaikutuksensa pää- ja ali- tai sivu-urakoitsijoiden välisissä suhteissa. Suhteessa rakennuttajaan pääurakoitsijalla on edellytysten täytyessä heidän välisensä sopimuksen mukainen urakoitsijan vastuu myös nyt tarkoitetuista häiriöistä.

Välitystuomio 26. 2. 1958 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, VT Kaarlo Kyröhonka ja LaT Osvi Lahtinen): Pää- ja aliurakoitsijan välisessä maalausurakkasopimuksessa oli asetettu sopimuksenmukaisen valmistusajan edellytykseksi, etteivät rakennustyöt olleet maalausurakan suorittamisen esteenä. Rakennusaikaa oli pääurakoitsijan pyynnöstä pidennetty kahteen otteeseen, eivätkä maalaustyöt olleet voineet alkaa uudestaan täysitehoisesti vielä silloinkaan, kun alkuperäistä rakennusaikaa oli ollut jäljellä noin kaksi viikkoa. Viivästyksen ei katsottu olevan maalausurakoitsijan syytä, kun maalaustöiden aloittaminen oli huomattavasti viivästynyt rakennustöiden hitaan edistymisen vuoksi. Lisäperusteena pidettiin sitä, ettei ollut näytetty, että pääurakoitsija olisi joutunut suorittamaan rakennuttajalle sopimussakkoa. Pääurakoitsijan viivästysakkovaatimus maalausurakoitsijaa kohtaan hylättiin.

C. Alistamattomat sivu-urakat

1. Rakennuttajan yhteensovittamisvelvollisuudesta

Organisoidaanko rakennushanke ali- vai sivu-urakkatyypillisesti vai sovelletaan-ko näiden peruslinjojen yhdistelmiä, on lähinnä rakennuttajan ratkaistava tar-koituksenmukaisuuskysymys, jossa on otettava huomioon mm. urakkasuorituksen laatu ja laajuus sekä osapuolten organisaatio, ammattitaito ja kokemus, maksukyky sekä muut ominaisuudet ja toivomukset. Molemmilla mainituilla peruslinjoilla on eri osapuolten kannalta etunsa ja haittansa, joiden merkitys vaihtelee valinnassa huomioon otettavien muuttujien mukaan.

Urakkasuhteiden organisaatiomallien eduista ja haitoista ks. mm. *Erma* 1966 s. 29 ss. ja *Hoppu* 1972 s. 15 ss., jossa niitä tarkastellaan eri osapuolten kannalta lähinnä alistamattomia ja alistettuja sivu-urakoita silmälläpitäen. Ks. myös *Pedersen* 1952 s. 49 s.

Sivu-urakkajärjestelmässä rakennuttaja tekee sopimukset suoraan sekä pääurakoitsijan että sivu-urakoitsijoiden kanssa. Kuten tästä lähtökohdasta voidaan päätellä, töiden yhteensovittamista koskeva päätösvalta ja vastuu on tällöin rakennuttajalla, ellei muusta sovita. YSE 1983:ssa tämä todetaan viivästysvastuuta koskevassa 22 §:ssä. Sen mukaan urakoitsija ei ole vastuussa rakennus-suorituksen viivästyksestä, mikäli se johtuu toisen rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan viivästyksestä eikä urakoitsija ole nimenomaisesti sitoutunut vastaamaan tämän työstä eikä edes sitä koskevista määräajoista. Vastuusta vapautuakseen urakoitsijan on ehdon mukaan kuitenkin viipymättä tehtävä rakennuttajalle huomautus ja täytettävä mahdollisuuksien mukaan omat velvollisuutensa. Ehtojen 40,5 §, jolla niin ikään on merkitystä rakennuttajan yhteensovittamisvelvollisuuden kannalta, taas koskee rakennussuoritukseen kuulumattomia töitä, joita rakennuttaja teettää työmaalla. Määräyksessä, joka kuuluu rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuutta koskevaan ehtoon, luetaan tähän velvollisuuteen huolenpito siitä, ettei sanotuista töistä aiheudu urakoitsijan suoritukselle tarpeetonta häiriötä.

Rakennuttajan yhteensovittamisvastuun kannalta on yleisten sopimusehtojen sanamuodossa tapahtunut maininnanarvoinen muutos verrattuna ehtojen aikaisempaan painokseen. RSE 1972 3.3.4.1:ssä nimittäin oli edellä mainittua YSE 1983 40,5 §:ää vastaavaan määräykseen liittyvä vastuunormi, jossa selvemmin kuin viimeksimainituksessa ehdossa otettiin kantaa nimenomaan sivu-urakoiden yhteensovittamisvastuuseen. Tämä vastuu, joka kuului rakennuttajalle, käsitti sanotun aikaisemman ehdon mukaan sen, ettei erikoistöiden suorittamisesta aiheudu urakoitsijalle enempää häiriötä kuin on välttämätöntä rakennussuorituksen toteuttamiseksi ja että »erikoistöiden suorittajat tekevät työnsä hyvässä yhteisymmärryksessä pääurakoitsijan kanssa». Määräys kuului kohtaan »Rakennuttajan vastuu», jossa se oli rinnastettu rakennuttajan alaisia ja asiantuntijoita koskevaan isännänvastuunormiin.

RSE 1972 3.3.4.2:n mukaan työmaalle ei ilman pääurakoitsijan suostumusta saanut ottaa muita kuin sopimuksessa ilmoitettujen erikoistöiden suorittajia. Vrt. YSE 1983 18,2 §, jonka mukaan rakennuttajan teettämistä urakan ulkopuolisista erikoistöistä, joista ei ole ilmoitettu tarjouspyyntöasiakirjoissa, on erikseen sovittava urakoitsijan kanssa. Ks. mainituista RSE 1972:n määräyksistä *Erma* 1974 s. 252 ss. Vastaavat määräykset erikoisurakoitsijoiden menettelyn kattavasta vastuusta olivat myös

RSE 1957:ssä (38 §). — Vrt. myös KVR 1985 16 §. Tämän ehdon kohdalla on KVR-sopimuksessa mainittava ne erikoistyöt, jotka rakennuttaja teettää KVR-suorituksen ohella alistamatta niitä pääurakkaan.

YSE 1983:ssa on vain rakennuttajan vastuuta alaisista ja asiantuntijoista koskeva määräys (43 §), mutta vastuunormi, joka nimenomaan koskisi erikoisurakoitsijoiden menettelyä, on jätetty pois. Muutoksen merkityksestä ei ole mahdollista esittää täsmällistä arviota. Koska kuitenkin ei voida todeta, että alistamattomien sivu-urakoiden vakiintunutta vastuujärjestelmää olisi ollut tarkeitus muuttaa, ei muutosta ilmeisesti ole aihetta erityisesti korostaa.

Erikoisurakoitsijoiden menettelyä koskevaa vastuunormia ei ollut myöskään valtion urakoiden erityisehdoissa VSE 1971 ja VSE 1974. YSE 1983:a taas sovelletaan myös valtion urakoissa. Ei ole mahdotonta, että vastuunormin poisjättäminen viimeksimainituista ehdoista liittyy juuri niiden syntyyn ehtojen yhdenmukaistamisen tuloksena, jolloin on jouduttu tekemään kompromisseja mm. valtion ja yksityisen sektorin periaatteiden välillä.

Vastaava muutos on tapahtunut sivu- ja aliurakan erityisehdoissa, jotka koskevat tilaajan yhteensovittamisvastuuta. Ks. SAE 1975 3.3.4. verrattuna RT 80188:aan, jossa kyseistä määräystä ei ole.

Sivu- ja aliurakkasuhteissa tilaajan on RT 80188 40,6 §:n mukaan myös huolehdittava siitä, että varsinaiset rakennustyöt edistyvät niitä koskevien urakasopimusten mukaisesti ja noudattaen sitä rakennusjärjestystä ja aikataulua, jota niiltä edellytetään. Tämä yhteensovittamiseen liittyvä velvollisuus tulee kysymykseen, mikäli sivu- tai aliurakkasuoritusta varten varsinaisen rakennustyön on oltava riittävän pitkällä.

Vastaavat periaatteet on otettu huomioon myös sivu- tai aliurakoitsijan suoritusaikaa koskevassa ehdossa (19 §). Erikoistyöt on ehdon mukaan aloitettava heti, kun se on mahdollista rakennusteknisten töiden puolesta, ja tehtävä rinnan viimeksimainittujen töiden sekä muiden erikoistöiden kanssa niitä viivyttämättä sekä saatettava loppuun viimeistään rakennusteknisten töiden valmistuspäivänä. Urakoitsijalle on kuitenkin varattava joko ennalta laaditun työaikataulun mukaan tai muuten erikseen sovitulla tavalla kohtuullinen aika eri työvaiheita ja vastaanotto-menettelyä varten.

Sivu-urakoiden perusmallissa urakoitsijoiden velvollisuudet töiden yhteensovittamiseen alueella on supistettu minimiin. Pääurakoitsijan on kuitenkin myös näissä tapauksissa toimitettava rakennuttajalle tämän pyynnöstä mm. työaikataulu ja työsuunnitelma (YSE 1983 18,1 §). Sivu- ja aliurakoitsijoiden on puolestaan osallistuttava rakennuttajan, tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa näiden asiakirjojen laatimiseen (RT 80188 18,2 §). YSE 1983 18,2 §:n

mukaan (pää-)urakoitsijan tulee yhteistoiminnassa rakennuttajan kanssa järjestää ja suorittaa työnsä siten, ettei niistä aiheudu työmaalla tarpeetonta häiriötä rakennuttajan omille tai hänen muiden urakoitsijoidensa töille. Ellei näistä muista töistä ole ilmoitettu tarjouspyyntöasiakirjoissa, niitä on ehdon mukaan sovittava urakoitsijan kanssa erikseen.

2. Yhteensovittamishäiriöiden ratkaisumallit

Mikäli yhteensovittamisvastuu on rakennuttajalla, tällä alueella ilmenevien häiriöiden ratkaisumallit valitaan rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden eikä urakoitsijan sopimusrikkomusten linjalta. Häiriöt ilmenevät varsinkin sivu-urakoitsijoiden suorituksista johtuvina viivästyksinä. Niitä ei siis lueta (pää-)urakoitsijan vastattaviksi sopimusrikkomuksiksi, mikä ilmenee nimenomaisesti YSE 1983 22 §:stä (ks. *Erma* 1974 s. 148 s.). Siinä annetaan urakoitsijalle oikeus *ajanpidennykseen*, jos viivästys johtuu toisen rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan viivästyksestä eikä urakoitsija ole nimenomaan sitoutunut vastaamaan viimeksimainitun henkilön työstä eikä edes sen määräajoista. Kuten sanamuodosta ilmenee, ehdossa tarkoitetaan mm. alistamattomia sivu-urakoita, kun taas alistetut jäävät sen ulkopuolelle.

Vapautuakseen viivästysvastuusta urakoitsijan on viimeksimainitun ehdon mukaan tehtävä viipymättä huomautus rakennuttajalle ja täytettävä mahdollisuuksien mukaan omat velvollisuutensa.

Viivästysvastuun kannalta huomionarvoinen on myös YSE 1983 24 §, joka on yleinen rakennuttajan menettelyyn kuten myötävaikutushäiriöön perustuva ajanpidennysmääräys (ks. *Erma* 1974 s. 154 ss.). Siinä viitataan rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuutta koskevaan 40 §:ään, jossa on yhteensovittamisesta tosin vain suhteellisen yleisluontoinen määräys (kohta 5; ks. edellä). RT 80188:ssa, jota sovelletaan sivu- ja aliurakasuhteissa, on vastaavassa ehdossa lisäksi määräys varsinaiselta rakennustyöltä vaadittavasta valmiudesta (kohta 6; ks. edellä). Lisäksi viimeksimainittujen ehtojen 24 §:ssä rinnastetaan ajanpidennysperusteena tilaajan menettelyyn myös muun urakoitsijan tai rakennuttajan syystä johtuva häiriö.

Sivu-urakoiden yhteensovittamiseen liittyvän vastuun peruskysymykset ovat esillä KKO:n ratkaisussa 1701/18. 2. 1966 (ks. siitä *Hoppu* 1972 s. 9 s.). Rakennuttajan ja urakoitsijan välinen (pää)urakkasopimus koski talon rakennusteknisiä töitä, ja urakan ulkopuolelle rakennuttajan teettäväksi sivu-urakoiksi jäi erikoistöitä kuten sopimuksessa mainitut sähkö-, putki- ja maalaustyöt sekä keskuslämmitys- ja leivinuunin muuraus. Rakennuttajan asiana oli myös tarvikkeiden toimittaminen urakoitsijalle. Kun urakka ei valmistunut määräajassa 31. 8. 1963, rakennuttaja purki sopimuksen 14. 1. 1964. Toimitetussa katselmuksessa havaittiin työs-

sä niin pahoja virheitä, että rakennuttaja katsoi urakoitsijalta puuttuvan edellytykset työn loppuunsaattamiseksi. Rakennuttaja otti toisen urakoitsijan suorittamaan työn loppuun ja korjaamaan virheet. Urakoitsijalta rakennuttaja vaati korvausta viivästyksen ja virheiden vuoksi aiheutuneesta vahingostaan.

RO ja HO katsoivat, että rakennuttajalla oli purkuoikeus urakoitsijan olennaisen viivästyksen vuoksi ja tuomitsivat rakennuttajalle vahingonkorvausta.

KKO katsoi sopimusta tehtäessä edellytetyn, ettei rakennuttajan vastattavista suorituksista aiheutunut haittaa urakoitsijan suoritukselle. Sivu-urakoiden suorittaminen ja rakennuttajan tarvikkehankinnat olivat viivästyneet. Muuraustyöt oli tehty vasta syyskuussa 1963, putkityöt myöhemmin syksyllä ja osa tarvikkeista oli toimitettu työmaalle vasta joulukuussa. Laiminlyömällä reklamoinnin urakan viivästymisestä ja suorittamalla sen kestäessä ennakkoa vielä 2. 1. 1964 rakennuttajan katsottiin suostuneen pidentämään urakoitsijan suoritusaikaa. Kun urakoitsija ei myöskään ollut kieltäytynyt jatkamasta suoritusta ja korjaamasta katselmuksessa havaittuja virheitä kohtuullisessa ajassa välttämättömien sivu-urakoiden valmistumisesta ja tarvikkeiden saamisesta, rakennuttajalla ei ollut oikeutta purkuun eikä korvaukseen töiden loppuunsaattamisesta eikä virheiden korjaamisesta. Toisaalta häntä ei velvoitettu suorittamaan jäljellä ollutta urakkahintaa, koska viivästys oli johtunut osaksi myös urakoitsijasta.

Välitystuomiossa 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Seppo Ojala ja DI Lauri Hotinen), jossa oli kysymys tehdasrakennusten rakentamista koskevasta sopimuksesta, mainitaan mm. rakennuttajan vastattavien alustavien töiden keskeneräisyys, asiakirjojen virheelliset tiedot, rakennuttajan toimitettavien tarvikkeiden viivästyminen ja sivu-urakoitsijoiden yhteensovittamiseen liittyvät häiriöt riskinjaon perusteina. Rakennustöiden myöhästymisen vuoksi oli koneasennustöitä, joita rakennuttaja ei ollut katsonut voivansa siirtää, jouduttu tekemään rinnan rakennustöiden kanssa jonkin verran enemmän, kuin urakka-asiakirjojen perusteella kohtuuden mukaan voitiin edellyttää. Tästä oli aiheutunut häiriöitä urakoitsijan työn yleiselle järjestelylle. Urakoitsijan suoritettavat rakennustekniset työt käsittivät vain osan teollisuuslaitosten aikaansaamiseksi tarvittavista töistä ja hankinnoista. Sen vuoksi rakennuttajalle kuului eri suoritusten kokonaissuunnitelman laatiminen ja vastuu eri toimien sopeuttamisesta toisiinsa siten, etteivät rakennusteknisetkään työt tarpeettomasti häiriintyneet. Viivästyksen katsottiin johtuneen osaksi rakennuttajan syystä, ja urakoitsijalle myönnettiin suoritusajan pidennystä ja OK 17:6:n nojalla arvioitu korvaus lisäkustannuksista.

Välitystuomio 20. 4. 1972 (VT T. I. Kasanen, yli-ins. Risto Rankamo ja VT Pentti Vataja): Urakoitsijan mukaan rakennuttaja (kunta) oli teollisuushallin rakentamista koskevassa urakassa syyllistynyt erilaisiin myötävaikutushäiriöihin mm. estämällä yhteisen työmaapäiväkirjan pitämisen ja laiminlyömällä pitää asianmukaisia työmaakokousten pöytä-

kirjoja. Rakennuttajan väitettiin myös laiminlyöneen urakoitsijoiden töiden yhteensovittamisen, mistä oli aiheutunut urakkasuorituksessa häiriöitä ja viivästystä. Urakoitsija ei ollut saanut edes tietoa toisista osurakkasopimuksista. Välimiesoikeus katsoi rakennuttajan olevan sanotuista syistä osaksi vastuussa viivästyksestä. Tämä otettiin kohtuuden mukaan huomioon hänelle tulevassa korvauksessa, ja myös urakoitsijalle tuomittiin kohtuullinen korvaus lisäkustannuksista.

Jos yhteensovittamishäiriöstä tai toisen urakoitsijan menettelystä aiheutuu urakkasuorituksen virhe, vapautuu urakoitsija vastuusta samalla tavoin kuin esimerkiksi suunnitteluvirheiden yhteydessä, koska häiriön syy on rakennuttajan vastuupiirissä. Tällöin siis työntulosta ei sanotun virheen vuoksi pidetä sopimuksenvastaisena eikä rakennuttajalla siten ole oikeutta virheen seuraamuksiin. Esimerkiksi virheen korjaamista pidetään tällöin lisätyönä, josta urakoitsijalle kuuluu erillinen korvaus.

Välitystuomio 23. 1. 1960 (prof. Matti Ylöstalo, VT Kaarlo Kyröhonka ja VT Heikki Haapaniemi): Talon vesipaine-eristystöistä tehdyn sopimuksen mukaan urakoitsijalla oli oikeus ja velvollisuus aloittaa työt heti, kun eristettävät pinnat oli saatu työtä varten vaadittavaan kuntoon. Tämä oli rakennuttajan vastuulla, mutta urakoitsijan oli valvottava pintojen rappaus- ym. töitä. Hän oli ottanut pinnat muistutuksesta vastaan eristystöitä varten. Urakoitsija oli joutunut uusimaan pakkasen ja jään vuoksi rikkoutuneita pintoja, minkä lisätyön ei ollut katsottava aiheutuneen urakoitsijan huolimattomuudesta eikä tavanmukaisten suojaamistoimien laiminlyönnistä, vaan rakennuttajan vastattavien pintatöiden puutteellisuudesta. Urakoitsijalla oli oikeus korvaukseen sanotuista lisätöistä.

Välitystuomio 20. 11. 1965 (ainoana välimiehenä prof. Matti Ylöstalo): Rakennuttaja oli purkanut sopimuksen urakoitsijan suorituskyvyttömyyden vuoksi. Jutussa olivat asianosaisina rakennuttaja ja vastatakaaaja, joka oli sitoutunut urakoitsijan takaajaa kohtaan vastuuseen tämän mahdollisesta korvausvelvollisuudesta rakennuttajalle. Sopimuksen mukaan vastatakaajalla oli oikeus esittää vaatimuksia suoraan rakennuttajaa vastaan. Urakoitsijan velvollisuutena oli ollut mm. tehdä kaivannot erikseen teetettäviä vesijohtoja varten ja valvoa niiden suunnittelua. Putkityöt, joiden suorittajaksi oli otettu pätevä sivu-urakoitsija, olivat kuitenkin epäonnistuneet johtojen viallisuuden vuoksi. Johdot olivat myös päässeet liikkumaan liejuisessa kaivannossa. Pohjan paalutus ei ollut kuulunut urakkaan eikä putkitöiden suunnitelmaa ollut esitetty urakoitsijalle. Myös pohjatutkimuksen suorittajaksi oli otettu ulkopuolinen henkilö. Edellä mainitun virheen katsottiin johtuneen pääasiassa muista kuin urakoitsijan vastattavista syistä, ja tässä yhteydessä viitattiin myös kohtuuden vaatimuksiin. — Urakoitsija, joka ei ollut ottanut vastatakseen maalausurakoitsijan työstä, oli vastuussa tässä työssä ilmenneestä virheestä vain sikäli, kuin se johtui urakoitsijan materiaalin virheellisyydestä (huonosti kuivatusta puutavarasta), josta se oli tiennyt.

Jos yhteensovittamisvastuu on rakennuttajalla, vastuun piiriin kuuluvia häiriöitä voidaan myös pitää rakennuttajan sopimusrikkomuksina suhteessa urakoitsijaan. Jos niiden vuoksi urakkasuoritus on ollut kokonaan tai osittain keskeytyksissä tai viivästynyt tai urakoitsijalle on muuten aiheutunut lisäkustannuksia suoritusvelvollisuuden täyttämiseksi, urakoitsijalla on YSE 1983 34 §:n perusteella oikeus korvaukseen näin aiheutuneesta vahingosta. Vaikeimmissa tapauksissa hänellä voi olla myös oikeus töiden väliaikaiseen keskeyttämiseen tai jopa sopimuksen purkuun YSE 1983 69 §:n nojalla. Purkuoikeuden edellytyksenä on, että rakennuttaja rikkoo urakan suorittamisen kannalta olennaista velvollisuuttaan tai suorastaan estää urakoitsijaa täyttämästä sopimusta eikä laiminlyöntiä korjata kohtuullisessa ajassa urakoitsijan tekemästä kirjallista huomautuksesta.

Välitystuomio 17. 3. 1956 (OikN Jalmari Lehtonen, rkm. Paavo Angervuori ja hallintoneuvos Erkki Savolainen): Kysymys oli keskuslämmityslaitteiden asentamiseen liittyvistä lisä- ja muutostöistä, ja rakennuttajan katsottiin suhteessa pääurakoitsijaan vastaavan sivu-urakoitsijan viivästyksestä ja työmaan yleisestä järjestyksestä. Urakoitsijan oli ollut noudatettava putkiurakoitsijan työtahtia. Putkiurakkasuorituksen hitaudesta ja työmaan huonosta järjestyksestä oli johtunut, ettei urakoitsijalle kuulunutta umpeenmuurausta ollut voitu edes aloittaa sopimuksen mukaiseen valmistuspäivään mennessä. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta viivästyksestä.

Välitystuomio 28. 5. 1958 (ainoana välimiehenä LaT Reino Erma): Rakennuttajan ja sivu-urakoitsijan välisen sopimuksen mukaan putkityöt oli aloitettava siinä vaiheessa, kun se kävi päinsä rakennustöiden puolesta. Putkityöt oli sovitettava rakennustöihin niitä viivyttämättä, ellei viivästy johtunut ylivoimaisesta esteestä tai rakennuttajan tuottamuksesta, ja ensiksimmäinnettujen töiden oli valmistuttava samaan aikaan kuin rakennustyöt. Jos keskeytyksen syynä olisi rakennuttajan tuottamus, putkiurakoitsijalla oli sopimuksen mukaan oikeus korvaukseen keskeytyksestä johtuneista kuluista. Pääurakan viivästyksen vuoksi putkiurakan vastaanotto oli siirtynyt kolme kuukautta rakennuttajan ja pääurakoitsijan välisen sopimuksen mukaisesta ajasta. Putkiurakoitsijalla katsottiin olleen oikeus luottaa sanottuun valmistumisaikaan sopimusta tehdessään, ja hänelle tuomittiin kohtuullinen korvaus viivästysvahingosta (ylimääräisistä palkkakustannuksista).

Välitystuomio 1. 3. 1971 (OTT Esko Hoppu, DI Jouko Marjasalo ja DI J. A. Gummerus) Rakennuttajan purettua tehdasrakennuksen rakentamista koskevan sopimuksen urakoitsijan suorituskyvyttömyyden vuoksi katsottiin rakennuttajan ja urakoitsijan konkurssipesän välisessä jutussa, että urakkasuoritus oli viivästynyt suunnitelmiin liittyneiden häiriöiden vuoksi rakennuttajan vastattavasta syystä. Urakoitsijan konkurssipesälle tuomittiin kohtuullinen korvaus mm. viivästyksestä, töiden häi-

riintymisestä ja eri työsuoritusten yhteensovittamisessa ilmenneistä haittoista.

Ks. myös jäljempänä (D 1) osittain selostettu välitystuomio 1. 9. 1972 (OikN Johannes Leivonen, OTT Esko Hoppu ja prof. Matti Ylöstalo), jossa sivu-urakoiden alistamista ei rakennuttajan väitteestä huolimatta katsottu tapahtuneen, joten yhteensovittamisvastuu oli rakennuttajalla. Näin ollen pää- ja sivu-urakoitsijan puutteellisesta yhteistoiminnasta johtuneiden häiriöiden katsottiin rakennuttajan ja kivityöt suorittaneen sivu-urakoitsijan välisessä jutussa jäävän edellisen vastuulle, mikäli ei ollut kysymys jälkimmäisen virheellisestä menettelystä.

Rakennuttajan yhteensovittamisvastuuseen ei voitu soveltaa kivityö-urakan määräystä, jonka mukaan urakoitsijalla ei ollut oikeutta lisäkorvaukseen, jos asennusaika tuli sovitua pitemmäksi rakennustöiden takia. Rakennuttaja oli velvollinen huolehtimaan siitä, että pääurakoitsija otti asianmukaisesti huomioon sivu-urakoitsijoiden työskentelyn ja että nämä eivät pääurakoitsijan toimien vuoksi joutuneet suorittamaan työtä olennaisesti hankalammissa oloissa ja suuremmin kustannuksin, kuin sopimusta tehtäessä oli kohtuuden mukaan voitu edellyttää.

Työn suorittamisen edellytyksenä oli, että pää- ja kiviurakoitsija olivat kiinteässä ja joustavassa yhteistoiminnassa keskenään. Pääurakoitsijan suoritukseen olivat kuuluneet mm. hitsaustyöt, seinäverhousten kiinnittämiseen tarvittavat tartuntateräksiset asennuksineen ja irralliset kiinnitystapit, kun taas kiviurakoitsijan asiana oli ollut porata niitä varten reiät kiinnitysteräksiin ja asentaa tapit. Kiviurakoitsija oli työmaakokouksissa työn alkuvaiheista lähtien huomauttanut häiriöistä, mutta parannusta ei ollut saatu aikaan koko sinä aikana, kun pääurakoitsija oli toiminut sanotussa tehtävässä. Tällaisia epäkohtia olivat olleet mm. se, ettei asennusalaan ollut aina ollut riittävästi ja että pääurakoitsijan sijoittamien tartuntaterästen paikat betonivalussa olivat poikenneet oikeista enemmän kuin graniittityöselityksessä sallitut 10 mm. Hitsaajia ei myöskään ollut saatu paikalle riittävän nopeasti. Rakennuttaja oli kehottanut pääurakoitsijaa tehostamaan työnjohtoaan sekä pää- ja kiviurakoitsijaa neuvottelemaan keskenään töiden suoritusjärjestykseen liittyvistä ongelmista.

Urakoitsijalle tuomittu korvaus käsitti mm. odotustuntien lisääntymisen, joka oli johtunut rakennuttajan vastattavista rakennustyöhön liittyvistä virheistä ja häiriöistä. Huomioon kuitenkin otettiin, että asennuskustannusten nousu oli johtunut myös osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolelle jäävistä seikoista kuten palkkatason noususta ja uudesta lainsäädännöstä, jonka mukaan indeksiehtoa ei voitu soveltaa maaliskuun 1968 jälkeisen kustannustason nousun perusteella.

3. Vastuu urakoitsijoiden välillä aiheutetuista vahingoista

Sivu-urakkajärjestelmän perusmallissa eri urakoitsijoiden välillä ei ole sopimussuhteita, kun he ovat sopimussuhteessa vain rakennuttajaan. Heidän väli-

sissään suhteissa vahingonkorvausvastuuta arvostellaan siten sopimuksenulkoista vastuuta koskevien sääntöjen mukaan. Kuten edellä ilmenee, myös rakennuttaja voi joutua yhteensovittamisvelvollisuutensa vuoksi vastuuseen vahingoista, joita urakoitsijat aiheuttavat toisilleen. Tämän vastuun ulottuvuuteen ja edellytyksiin liittyy rajanvetokysymyksiä, jotka ovat yhteydessä myös yleisiin isännänvastuuperiaatteisiin.

Hørlyckin (1982 s. 209) mukaan urakoitsijoiden keskinäisellä sopimuksenulkoisella vastuulla ei juuri ole käytännön merkitystä.

Rakennuttajan vastuu urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista rajautuu olennaisesti yhteensovittamistehtävän mukaisesti. Tämä tehtävä on rakennuttajan velvollisuutena suhteessa yksittäiseen urakoitsijaan, ja siihen liittyvät vastuusäännöt ovat osa sanotun sopimussuhteen riskinjakoa. Ne koskevat vahinkoja, joita urakoitsijalle aiheutuu, kun sanottu velvollisuus jää asianmukaisesti täyttämättä. Tällaiset vahingot ilmenevät tyypillisesti urakoitsijan suorituksen vaikeutumisena, viivästyksenä ja lisäkustannuksina, joita tarkoitetaan YSE 1983 34 §:ssä.

Urakoitsijat voivat kuitenkin aiheuttaa toisilleen myös muunlaisia vahinkoja, jotka eivät johdu yhteensovittamishäiriöistä. Tällainen muu vahinko on kysymyksessä, jos esimerkiksi urakoitsijan omaisuus vahingoittuu toisen urakoitsijan laitteistoista tai työmaajärjestelyistä. Nämä vahingot eivät kuulu rakennuttajan yhteensovittamisvastuuseen, mutta on kysyttävä, onko esimerkiksi yleinen isännänvastuu peruste, jolla ne voidaan siirtää rakennuttajan kannettaviksi. Jotta rakennuttajan vastuun laajuus saadaan selville, on vahinkotilanteita ilmeisesti eriteltävä tarkemmin. Seuraavassa oletetaan, että pääurakasuhteessa sovelletaan YSE 1983 -ehtoja ja sivu-urakasuhteissa RT 80188 -ehtoja.

Jos edellä tarkoitettusta vahingosta, jonka toinen urakoitsija aiheuttaa toiselle, mutta joka ei liity yhteensovittamistehtävään, aiheutuu viimeksimainitun urakoitsijan viivästyksenä ilmenevä häiriö, hänen oikeutensa ajanpiden-nykseen ei ehtojen sanamuodon perusteella ole täysin selvä. Pääurakasuhteessa kysymykseen tulevien ehtojen mukaan viivästyksen syynä tulee olla toisen urakoitsijan viivästys (YSE 1983 22 §) tai rakennuttajan menettely kuten myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti (24 §). Sivu-urakan ehtojen sanamuoto on sitä vastoin väljempi, sillä RT 80188 24 §:n mukaan ajanpidennys tulee kysymykseen aina, kun viivästys johtuu muusta urakoitsijasta tai rakennuttajasta. Tämä määräys kattaa selvästi myös muut kuin yhteensovittamishäiriöt.

Ei ole helppo ymmärtää, miksi vastuu toisten urakoitsijoiden aiheuttamista muista kuin yhteensovittamishäiriöistä johtuvista viivästysvahingoista tulisi

eriyttää pää- ja sivu-urakkasuhteissa toisistaan siten, että rakennuttaja saisi niistä korvauksen vain edellisissä sopimussuhteissa, kun taas jälkimmäisissä urakoitsijalla olisi oikeus ajanpidennykseen. Koska kaikki alistamattomista sivu-urakoitsijoista johtuvat häiriöt voidaan myös pääurakkasuhteessa lukea enemmän rakennuttajan kuin urakoitsijan olosuhteista johtuviksi, on ilmeisesti aiheutta tulkitta myös pääurakan ehtoja väljästi ja yhdenmukaisesti sivu-urakan ehtojen kanssa siten, että ajanpidennysoikeus tulee kysymykseen myös ensimmäinnettujen ehtojen perusteella kaikissa toisista urakoitsijoista johtuvissa viivästystapauksissa. Tämä ratkaisu on myös parhaiten sovitettavissa alistamattomien sivu-urakoiden peruslähtökohtiin.

Vastaavasti lienee arvosteltava myös niitä urakkasuorituksen virheitä, jotka johtuvat toisten urakoitsijoiden menettelystä, olipa kysymyksessä yhteensovittamis- tai muu häiriö. Urakoitsijan on katsottava vapautuvan vastaamasta tällaisista virheistä, joten rakennuttaja ei voi niiden perusteella turvautua virheseuraamuksiin.

Edellä olevan tarkastelun perusteella käsite »yhteensovittamishäiriö» näyttää olevan liian suppea kuvattaessa rakennuttajan ja urakoitsijan välistä riskinjakoa esillä olevissa kysymyksissä. Mikäli siis on kysymys urakoitsijan vastattavien häiriöiden rajaamisesta ja rakennuttajan oikeudesta niiden seuraamuksiin, on varsinaisiin yhteensovittamishäiriöihin rinnastettava muita seikastoja, ja sopivaksi yläkäsitteeksi voitaneen tässä ottaa esimerkiksi »muista urakoitsijoista johtuvat häiriöt».

Asetelma muuttuu, jos otetaan tarkasteltaviksi *urakoitsijan* oikeudet rakennuttajaa vastaan erilaisiin seuraamuksiin muiden urakoitsijoiden aiheuttamista vahingoista. Mikäli on kysymyksessä (rakennuttajan) yhteensovittamishäiriö, tilanne luetaan rakennuttajan myötävaikutushäiriöksi, kuten edellä on todettu, ja tämän mukainen normaali seuraamusskaala vahingonkorvauksineen ja jopa keskeytys- ja purkuoikeuksineen tulee sovellettavaksi. Mutta jos kysymyksessä ovat sellaiset urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamat vahingot, joihin ei liity rakennuttajan velvollisuuksien laiminlyöntiä, YSE 1983 -ehtojen mukaiset rakennuttajaan kohdistuvat oikeuskeinot eivät näytä soveltuvan.

Myötävaikutushäiriöiden seuraamusjärjestelmä perustuu mainittujen ehtojen mukaan olennaisesti sopimusvelvoitteiden rikkomiseen. Lisäkustannusten korvaamista koskevassa 34 §:ssä puhutaan »rakennuttajan viaksi» luettavasta syystä tai rakennuttajan menettelystä tai laiminlyönnistä, ja purkamista tai töiden keskeyttämistä koskeva 69 § perustuu vielä selvemmin olennaiseen velvollisuuksien rikkomiseen. Tuottamuksesta ei tällöin tosin tarvitse olla kysymys. On kuitenkin ilmeistä, että sellaiset urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamat va-

hingot, jotka eivät johdu yhteensovittamishäiriöistä — eivätkä muistakaan rakennuttajan laiminlyönneistä — eivät riitä rakennuttajan vastuun perusteiksi siinä mielessä, että urakoitsijalla olisi tätä kohtaan sanotulla perusteella oikeus vahingonkorvaukseen tai muihin myötävaikutushäiriöiden seuraamuksiin.

Edellä sanottu koskee siis rakennuttajan vastuuta myötävaikutushäiriöiden perusteella. On vielä kysyttävä, muuttuuko esitetty vastuunjako rakennuttajan mahdollisen isännänvastuun perusteella siten, että urakoitsijalla olisi rakennuttajaa vastaan oikeus vahingonkorvaukseen tai muihin sopimusrikkomuksen seuraamuksiin niiden vahinkojen vuoksi, jotka rakennuttajaan sopimussuhteessa olevat muut urakoitsijat ovat aiheuttaneet, mutta jotka eivät kuulu yhteensovittamisvastuun piiriin. Sopimussuhteissahan isännänvastuu kattaa suhteellisen vakiintuneen käsityksen mukaan myös ns. itsenäisten yrittäjien menettelyn, toisin kuin sopimuksenulkoisessa vahingonkorvausoikeudessa pääsääntöisesti on laita.

Yleisestä isännänvastuusta ja vastuusta itsenäisistä yrittäjistä ks. *Routamo—Hoppu* 1988 s. 129 ss. ja 159 ss., *Saxén* 1983 s. 177 ss. ja 200 ss. sekä *Erma—Hoppu* 1976 s. 1 ss., erit. s. 17 ss.

Rakennuttajan isännänvastuun kannalta on siis ratkaiseva merkitys sillä, tulevatko sovellettaviksi sopimusvastuun vai sopimuksenulkoisen vastuun periaatteet. Sopimusvastuun keskeinen edellytys on tietysti se, että vahingonkarsijan ja vastuuseen vaaditun henkilön välillä on sopimussuhde. Tämä edellytyshän täyttyy rakennuttajan ja urakoitsijoiden välillä. Lisäksi kuitenkin vaaditaan, että vahinko on yhteydessä nimenomaan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen. Tyypillisessä tapauksessa tällainen vahinko aiheutuu sopimusrikkomuksesta eli siitä, että korvausvelvollisen osapuolen vastuulla oleva sopimusvelvoite on jäänyt asianmukaisesti täyttämättä.

Ks. lähemmin *Rudanko*, Rakennustyön vastaavan työnjohtajan vastuusta (LM 1988 s. 361 ss.) s. 366 s. viittauksineen.

Viimeksimainitun kriteerin suhteen näyttää yhteensovittamishäiriöiden ja muiden vahinkojen välillä, joita urakoitsijat aiheuttavat toisilleen, olevan rakennuttajan vastuun kannalta ratkaiseva ero. Edellisissä on kysymys nimenomaan rakennuttajan vastuulla olevan sopimusvelvoitteen rikkomisesta, kun taas jälkimmäisissä vahinkotilanteissa tämä piirre puuttuu. Jos vahinko aiheutuu esimerkiksi toisen urakoitsijan laitteistoista tai suoritusjärjestelyistä, sen synty ei liity rakennuttajan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen. Tällöin sopimusvastuun edellytykset eivät täyty rakennuttajan ja vahinkoa kärsineen urakoitsijan välillä, joten rakennuttajan vastuu jää arvosteltavaksi sopimuksenulkoisten sääntöjen mukaan. Kun tällöin vastuu ei käsitä itsenäisten yrittäjien

toimia, rakennuttaja ei isännänvastuuperusteisesti ole korvausvelvollinen itse-
näisten urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista.

Isännänvastuun keskeinen merkitys on siinä, että edellytysten täytyessä korvausvelvollisuus syntyy ilman »isännän» omaa tuottamusta, kunhan tuottamus on olemassa »alaisen» taholla. Jos sitä on myös isännän taholla, esimerkiksi alaisen valinnassa tai valvonnassa, ei korvausvelvollisuuden syntymiseen tarvita erityistä isännänvastuuperustetta. — Isännänvastuusta on mielekkäintä puhua tuottamusperusteisen vahingonkorvauksen alueella, sillä jos vastuu on objektiivinen, näillä kysymyksillä ei ole korvausvelvollisuuden syntymisen kannalta olennaista merkitystä.

(Alistamattomiin) sivu-urakoihin liittyvistä vastuukysymyksistä ks. myös *Källenius* 1960 s. 149 ss. Källeniuksen mukaan (s. 153) rakennuttaja ei pääsääntöisesti vastaa sivu-urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista. Tällaista vastuuta voidaan kuitenkin tarvita esimerkiksi milloin vahingonaiheuttaja on maksukyvytön, ja vastuun perusteena voitaisiin ajatella oikeuskäytännössä esiintynyttä sivuvelvoitteisiin perustuva argumentointia.

Vrt. myös DAB 72 (18—20 §), jossa on rakennuttajan ja urakoitsijoiden keskinäisestä korvausvastuusta yksityiskohtaisia määräyksiä. Yleissääntönä on, että osapuolet ovat toisiaan kohtaan vastuussa suoritusta koskevista kustannuksista, jotka aiheutuvat heidän virheistään tai laiminlyönneistään. Rakennuttaja ei kuitenkaan vastaa urakoitsijoiden toistensa suorituksille, työvälineistölle tai tarvikkeille aiheuttamista vahingoista. *Hørlyckin* (1982 s. 178 ss.) mukaan viimeksimainittu määräys on liian kategorinen, ja se on ainakin rajattava sopimuksenulkoisen vastuun alueelle, sillä rakennuttajahan vastaa pääurakoitsijaa kohtaan sivu-urakoitsijoiden viivästyksistä ja suoritusten yhteensovittamisesta. Ks. myös *Pedersen* 1952 s. 82 ss.

Sandvikin mukaan (1977 s. 143 ss.) rakennuttajan ja urakoitsijan välinen kuten myös urakoitsijoiden keskinäinen korvausvastuu (ks. NS 3401 14.1) on sopimuksenulkoista ja tuottamusperusteista, mikäli ei ole kysymys suoritusten sopimuksenvastaisuudesta, vaan osapuolten laitteista ja työmaajärjestelyistä johtuvista vahingoista.

D. Alistetut sivu-urakat

1. Alistaminen urakkasuhteiden organisointimallina

Sivu- ja aliurakkamuodon etuja on pyritty yhdistämään kehittämällä erilaisia »välimuotoja», joissa on piirteitä molemmista mainituista päälinjoista. Meillä näistä välimuodoista tärkein on *alistettuihin sivu-urakoihin* perustuva organisaatio. Siinä rakennuttaja tekee sivu-urakkasopimukset suoraan erikoistoiden suorittajien kanssa, joten rakennuttajan ja sivu-urakoitsijoiden välillä ovat

sopimussuhteet. Rakennuttaja kuitenkin siirtää suoritusten yhteensovittamiseen kuuluvat tehtävät pääurakoitsijalle eli »alistaa» sivu-urakkasopimukset pääurakkaan. Muut rakennuttajantehtävät eivät yleensä kuitenkaan siirry, ja erityisesti rakennuttaja hoitaa sivu-urakoitsijoille tulevat maksusuoritukset. Jotta pääurakoitsija voisi yhteensovittamistehtävänsä mukaisesti vaikuttaa sivu-urakoitsijoihin, näille tuleviin maksuihin tulisi kuitenkin saada pääurakoitsijan suostumus.

Kuten huomataan, alistettujen sivu-urakoiden edut koituvat lähinnä rakennuttajalle ja sivu-urakoitsijoille. Edellinen saa valita erikoisurakoitsijat ja säävuttaa usein etua päästessään tekemään sopimukset suoraan heidän kanssaan, ja sivu-urakoitsijat saavat suojakseen rakennuttajan maksukyvyn. Rakennuttaja välttää myös yhteensovittamistehtävän. Pääurakoitsijalle alistamisesta sitä vastoin aiheutuu lisää velvollisuuksia ja vastuuta. Ks. lähemmin *Erma* 1966 s. 30 ss., *Hoppu* 1972 s. 16 ss., *Isohanni* 1986 s. 6 ss. ja *Liuksiala* 1986 s. 215 ss.

Jotta alistamiseen kuuluva tehtävienjako voitaisiin toteuttaa, on aikaansaattava sopimussuhde, jonka osapuolina ovat rakennuttaja, pääurakoitsija ja kaikki alistetut sivu-urakoitsijat. Tämä tapahtuu useimmiten niin, että kaikki sanotut osapuolet allekirjoittavat alistamissopimuksen ehtoineen sisältävän asiakirjan kuten SA 1983:n (RT 16-10220). Lisäksi alistamisesta on hyvä sopia sekä pää- että sivu-urakkasopimukseen otettavin ehdoin, koska muuten sekä pää- että sivu-urakoitsijoilla on pääsääntöisesti oikeus kieltäytyä alistamisesta (ks. lähemmin *Hoppu* 1972 s. 42 ss.). Alistamisen menettelyn kautta siis syntyvät sopimussuhteet myös pää- ja sivu-urakoitsijoiden välille, kun muutoin sopimussuhteet olisivat vain toisaalta rakennuttajan ja toisaalta pää- tai sivu-urakoitsijoiden, mutta eivät eri urakoitsijoiden väliset.

Ks. alistamisen menettelystä lähemmin *Hoppu* 1972 s. 37 ss., 120 ss., 143 ss. ja 147 ss., *sama* teoksessa *Erma* — *Hoppu* 1975 s. 74 s. ja *Liuksiala* 1986 s. 218.

Ks. välitystuomio 1. 9. 1972 (OikN Johannes Leivonen, prof. Esko Hoppu ja prof. Matti Ylöstalo): Sivurakoitsija vaati rakennuttajalta korvausta viivästyksestä ja lisäkustannuksista, joiden syynä se piti suunnittelun virheellisyyttä ja (pääurakoitsijan) huonoa työjohtoa. Rakennuttaja kiisti vastuunsa vedoten siihen, että sivu-urakka oli alistettu pääurakkaan eikä töiden yhteensovittaminen siten kuulunut rakennuttajalle. Urakoitsijan mukaan alistamista ei ollut pätevästi tapahtunut.

Alistamistohti oli otettu sekä pää- että sivu-urakkasopimuksiin eikä sitä vastaan ollut tehty huomautusta. Lisäksi pääurakkasopimuksen ehtoon mukaan alistamisen katsottiin syntyneen, vaikka pääurakoitsija ilman pätevää syytä kieltäytyisi hyväksymästä sivu-urakoitsijan kanssa teh-

tävää alistamissopimusta. Pääurakoitsija oli kieltäytynyt allekirjoittamasta alistusliitettä, eikä kieltäytymiseen rakennuttajan mukaan ollut pätevää syytä.

Rakennuttajan vaatimuksesta annetun erillisen päätöksen mukaan, joka koski alistussuhteen olemassaoloa, oli pääurakkasopimusta tehtäessä ilmeisesti tarkoitettu, että kyseiset erikoistyöt tehdään alistettuna sivu-urakkana, mutta että alistussuhde syntyisi vasta sivu-urakkasopimukseen otettavalla ehdolla, jonka allekirjoittaisivat kaikki kolme alistussuhteen osapuolta. Näin oli määrätty myös sivu-urakkasopimuksen alistamisliitteessä. Alistusliitteestä enempää kuin muistakaan asiakirjoista ei ilmenyt, miten alistussuhteen olemassaolo oli todettava ja saatettava sivu-urakoitsijan tietoon, jos pääurakoitsija ilman pätevää syytä kieltäytyisi hyväksymästä alistamista.

Tässä jutussa, jossa pääurakoitsija ei ollut asianosaisena, ei voitu tätä sitovasti ratkaista alistussuhteen syntymistä. Voidakseen torjua sivu-urakoitsijan vaatimukset rakennuttajan olisi tullut toimittaa tälle pääurakoitsijaa sitova selvitys alistamisesta. Ehtoa, jonka mukaan alistussuhde saattoi syntyä ilman pääurakoitsijan erillistä hyväksymistä, ei kohtuuden mukaan voitu tulkita siten, että rakennuttaja vapautuisi vastuusta sivu-urakoitsijaa kohtaan, jos vastuun siirto pääurakoitsijalle oli jäänyt epäselväksi (ks. tällaisista ehdoista myös *Hoppu* 1972 s. 45 ss.).

Välimiesoikeuden lopullisen ratkaisun mukaan alistamista ei ollut katsottava tapahtuneen, joten työmaan yleisjohto ja töiden yhteensovittaminen olivat olleet rakennuttajan asiana. Urakkasuorituksen toteuttamiseksi oli jatkuva yhteistoiminta pää- ja sivu-urakoitsijoiden välillä ollut välttämätön. Kun yhteensovittamishäiriöistä oli aiheutunut sivu-urakoitsijalle enemmän hankaluutta kuin kohtuuden mukaan oli voitu olettaa ja kun tämä oli työn alusta lähtien työmaakokouksissa huomauttanut häiriöistä, urakoitsijalle tuomittiin OK 17:6:n nojalla kohtuullinen korvaus. Osan kustannuksista katsottiin kuitenkin aiheutuneen ulkopuolisista syistä. Rakennuttaja ei välttänyt vastuuta sillä, että se oli pyrkinyt sovittelemaan pää- ja sivu-urakoitsijan välillä ja kehottanut pääurakoitsijaa huolehtimaan töiden yhteensovittamisesta. Ks. ratkaisusta lähemmin edellä 9 § C 2.

(Varsinainen) alistaminen perustuu, kuten edellä ilmenee, osaurakkatyypiseen organisointimuotoon (ks. *Hoppu* 1972 s. 5 ss.). Vastaavat edut voidaan kuitenkin saavuttaa myös kokonaisurakoinnissa ns. *epävarsinaisen alistamisen* avulla. Siinä organisaatio perustuu modifioituun aliurakkamalliin. Rakennuttaja nimittäin valitsee aliurakoitsijat kuten varsinaisessa alistamisessa, mutta nämä tulevat sopimussuhteeseen vain pääurakoitsijan kanssa, kuten aliurakkamalliin kuuluu. Aliurakkasopimusten ehtojen mukaan rakennuttaja kuitenkin suorittaa maksuerät suoraan aliurakoitsijoille saatuaan siihen pääurakoitsijan suostumuksen.

Epävarsinaista alistamista sovelletaan valtion (rakennushallituksen) rakennustöissä. Ks. *Hoppu* 1972 s. 18 s., *Isohanni* 1986 s. 56 ss. sekä liitteet 2 ja 3 sekä *Liuksiala* 1986 s. 216 s.

2. Ulkomaisia vertailukohtia

Sivu-urakoiden alistaminen on tyypillisesti suomalaisen rakentamisen »sopimuskulttuuriin» kuuluva ilmiö, jolla ei ole tarkkoja vastineita ulkomailla (ks. *Hoppu* 1972 s. 24 ss.), vaikka vastaavia ongelmia on tietysti pyritty ratkaisemaan muuallakin. Ulkomaisista malleista otetaan tässä esille Norjassa, Saksan liittotasavallassa ja Englannissa kehittyneet järjestelmät, joista viimeksi mainittu perustuu kokonaisurakkaan, muut taas osaurakoihin.

NS 3401:ssä (kohta 5) on yksityiskohtaisia määräyksiä menettelystä, joka muistuttaa läheisesti sivu-urakan alistamista. Myös norjalaisessa järjestelmässä ns. johtavan sivu-urakoitsijan (administrerende sideentreprenør) velvollisuutena on työmaan hallinto ja alistettujen (administrert) sivu-urakoitsijoiden suoritustahdin valvonta (byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll).

Ks. ehtojen kohdat 2.6—2.10, joissa määritellään pää-, ali- ja sivu-urakoitsijat sekä johtava ja alistettu sivu-urakoitsija. Ehtojen mukaisessa terminologiassa nimitys »pääurakoitsija» (hovedentreprenør) on varattu aliurakkajärjestelmään.

Ehdoissa todetaan lähtökohta, jonka mukaan osapuolet eivät ilman toisen suostumusta saa siirtää sopimusvelvoitteitaan. Voidakseen siirtää yhteensovittamis- ja valvontatehtävän jollekin sivu-urakoitsijalle, rakennuttajan on saatava siihen muiden urakoitsijoiden suostumus. Ellei toisin sovita, tehtävien siirrosta ei aiheudu johtavalle sivu-urakoitsijalle muuta kuin ehtojen mukainen lisävastuu, joka liittyy yhteensovittamistehtäviin.

Johtavan sivu-urakoitsijan on korvausvelvollisuuden uhalla ilmoitettava rakennuttajalle alistetun sivu-urakoitsijan taholta uhkaavasta viivästyksestä. Muutoin hänellä on yhteensovittamistehtävän hoidosta aiheutuneista vahingoista tuottamusperusteinen vastuu, joka on toissijainen alistetun sivu-urakoitsijan vastuuseen nähden. Johtava sivu-urakoitsija voi yhteensovittamistehtävänsä tehosteeksi kieltää rakennuttajaa suorittamasta alistetun sivu-urakan maksueriä. Johtavalla sivu-urakoitsijalla on ehtojen mukaan alistamisesta huolimatta normaali NS 3401 8.5 b:hen ja 8.6:een perustuva oikeus ajanpidennykseen ja korvaukseen rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden vuoksi.

Ks. Norjan järjestelmästä *Sandvik* 1977 s. 33 s. ja 62 ss.

Saksan liittotasavallassa sovelletaan järjestelmää, jossa (pää-)urakoitsija toi-

mii rakennuttajan konsulttina ja asiamiehenä sivu-urakoitsijoiden (Nebenunternehmer) valinnassa ja tekee rakennuttajan nimissä sopimukset heidän kanssaan. Tällöin siis, toisin kuin suomalaisessa alistamisessa, sopimussuhdetta ei synny eri urakoitsijoiden välille, vaan nämä ovat sopimussuhteessa vain rakennuttajaan. Pääurakoitsija on kuitenkin konsultintehtävänsä perusteella vastuussa rakennuttajalle sivu-urakoitsijoiden valinnasta. Hänen tehtävänä on myös sivu-urakoiden valvonta ja asiantuntija-avun antaminen sivu-urakoitsijoille. Näiden tehtävien vuoksi pääurakoitsijalla on vastuuta myös sivu-urakoitsijoiden suoritusten laadusta.

Ks. *Herding — Schmalzl* 1964 s. 113 s. ja 154 ss. ja *Ingenstau — Korbi-on* 1984 s. 660.

Myös *Ruotsissa* on kehittynyt sopimusmalleja, joissa rakennuttajan yhteensovittamisvastuuta voidaan siirtää pääurakoitsijalle. Kun pää- ja sivu-urakoitsijat eivät kuitenkaan tule keskenään sopimussuhteeseen, vain rakennuttajalla on oikeus antaa velvoittavia määräyksiä sivu-urakoitsijoille. Ks. *Liman* 1983 s. 46.

Englannissa erikoisurakoiden sopimusmalleja on kehitelty lähinnä kokonaisurakkajärjestelmän piirissä. Osaurakatkin tietysti ovat käytössä, mutta erityistä oikeudellista huomiota niihin ei näy kohdistetun, lukuunottamatta mainintoja yhteensovittamista koskevasta myötävaikutusvelvollisuudesta.

Ks. esim. *Hudson* 1970 s. 326 ss. ja 337 ss. ja *Keating* 1978 s. 178 ja 184; ks. myös JCT 1977 29 ja ICE 1973 31. Osaurakoiden yhteydessä sovelletaan myös järjestelmää, jossa yhteensovittamistehtävä siirretään yhdelle urakoitsijalle (administrative contractor; ks. *Keating*, m.t.s. 184).

Eniten huomiota näkyy oikeuskirjallisuudessa osoitettavan ns. *nimettyihin aliurakoitsijoihin* (nominated sub-contractors) perustuvalle sopimusmallille. Siinä rakennuttaja (t.s. arkkitehti tai insinööri) nimeää pääurakkaan otetun ehdon nojalla erikoistöiden suorittajat ja sopii heidän kanssaan urakkaehdoista, mutta aliurakkasopimukset tehdään kuitenkin (pää)urakoitsijan ja erikoistöiden suorittajien välillä. Rakennuttajan ja aliurakoitsijoiden välille ei siis tällöin synny sopimussuhdetta (privity of contract). Pääurakoitsija voi pätevästä syystä kieltäytyä hyväksymästä rakennuttajan valitsemaa aliurakoitsijaa (esim. JCT 1977 27 (a) ja ICE 1973 59A).

Vrt. nimetyistä aliurakoitsijoista Tanskan rakennusurakkakäytännössä *Pedersen* 1952 s. 48 ja *Hørlyck* 1981 s. 51. Tanskassa on katsottu, ettei pääurakoitsijalle synny vastuuta nimettyjen aliurakoitsijoiden suorituksesta, toisin kuin aliurakassa yleensä on laita.

Englannin oikeudessa rakennuttaja ja urakoitsija sopivat pääurakkasopimuksessa alistamisen suuntaviivoista ja alistettujen sopimusten keskeisestä si-

sällöstä, jolla on eniten vaikutusta mainittujen osapuolten välisessä riskinjaossa. Tällaisia pääurakkasopimuksen ehtoja on molemmissa keskeisissä rakennusurakan sopimusehdoissa.

Ks. lähinnä talonrakennuksessa sovelletut JCT 1977 27—28 ja maa- ja vesirakentamiseen tarkoitetut ICE 1973 58, 59A—59C ja 60(7). Ks. ehtojen johdosta *Keating* 1978 s. 367 ss. ja 522 ss.

Ehdot koskevat urakan ns. P.C. (prime cost) ja provisional sums -eriä, joiden suuruus ei sopimuksentekohetkellä ole lopullisesti selvillä, vaan vasta kun kyseinen erikoistyön suorittaja on nimetty tai itse työ suoritettu. Jos urakassa on tällaisia eriä, rakennuttajapuolella on sekä oikeus että velvollisuus nimetä kyseiset aliurakoitsijat.

Ks. viimeksimainitusta tehtävästä rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuutena erityisesti *Hudson* 1970 s. 329 ss.

Ehdoissa on rakennuttajan edustajalle (arkkitehdille tai insinöörielle) jätetty huomattava sananvalta myös aliurakkasuhteissa, vaikka rakennuttaja ei edes ole niiden osapuolena. JCT 1977 27:n mukaan ei aliurakoitsijalle mm. saa myöntää ajanpidennystä ilman arkkitehdin suostumusta, ja ICE 1973 59B:ssä vaaditaan aliurakkasopimuksen purkamiseen yleensä insinöörin suostumus, jota ei kuitenkaan saa evätä ilman pätevää syytä. Maksut aliurakoitsijoille suoritetaan kuitenkin pääsääntöisesti pääurakoitsija eikä rakennuttaja, mutta maksut tapahtuvat kuten muutoinkin arkkitehdin tai insinöörin todistusten (certificates) perusteella, joissa todetaan vaadittava työvaihe, työn laatu ja muut maksun edellytykset. Aliurakoitsijan oikeutta maksun saantiin turvataan kuitenkin urakoitsijan maksuhäiriöiltä siten, että rakennuttaja voi maksuhäiriön ilmetessä maksaa suoraan aliurakoitsijalle ja vähentää maksetun summan pääurakoitsijalle tulevista maksuista.

JCT 1977 -ehtojen (28) mukaan myös *nimettyihin alihankkijoihin* (nominated suppliers) sovelletaan osaksi samoja periaatteita kuin nimettyihin aliurakoitsijoihin. Urakoitsijalle ei kuitenkaan anneta oikeutta kieltäytyä hyväksymästä nimettyä alihankkijaa eikä ehdossa myöskään ole määräystä rakennuttajan suorista maksuista alihankkijalle.

Edellä mainituista rakennuttajan määräysvaltaa koskevista ehdoista huolimatta rakennuttajan oikeussuojan takeita edellä kuvatussa perusmallissa ei pidetä riittävinä (ks. *Hudson* 1970 s. 329 ss. ja 740 ss. sekä *Keating* 1978 s. 178 ss.). Tendenssinä on nimittäin ollut, ettei urakoitsijaa ole katsottu voitavan asettaa samalla tavoin täysimääräisesti vastuuseen nimetyistä kuin itse valitsemistaan aliurakoitsijoista.

Täysimääräinen vastuu on tosin lähtökohtana (ks. esim. ICE 1973 59A (4)). Mutta vastuun ei pääsääntöisesti katsota ulottuvan nimettyjen aliurakoitsijoiden suorittaman suunnittelun laatuun eikä työntuloksen tarkoituksenmukaisuuteen (fitness for purpose). Sen sijaan vastuu yleensä kattaa aliurakoitsijan suoritukseen kuuluvien materiaalien laadun ja sovitussa suoritusajassa pysymisen (*Keating*, m.t.s. 367 ss.). JCT 1977 23 (g):ssä — toisin kuin ICE 1973:ssä (m.t.s. 523) — annetaan urakoitsijalle kuitenkin oikeus ajanpidennykseen nimettyjen aliurakoitsijoiden viivästyksen perusteella, mikäli urakoitsija on tehnyt kaikkensa häiriön vähentämiseksi. Nimetyt aliurakoitsijat rinnastetaan tässä ajanpidennysehdossa sivu-urakoitsijoihin, jotka ovat sopimussuhteessa rakennuttajaan (kohta h).

Pääurakoitsijan vastuu aliurakkasuorituksesta tulee lisäksi kysymykseen vasta tämän suorituksen valmistumisen tai jopa takuuajan (defects liability period) jälkeen. Mikäli suoritusajana ilmenee vakavia häiriöitä tai aliurakoitsija kieltäytyy takuukorjauksista, rakennuttaja on yleensä ensisijaisesti velvollinen nimeämään uuden aliurakoitsijan (renomination; ks. *Hudson* 1970 s. 332 ss.). Tämä velvollisuus tulee tosin oikeastaan kysymykseen vain aliurakoitsijan aiheetta vetäydyttyä sopimuksesta, mutta *Hudsonin* mukaan ei oikeuskäytännön perusteella ole vaikea tulkita mitä tahansa aliurakoitsijan vakavaa sopimusrikkomusta vetäytymiseksi.

ICE 1973 59A (1):n — ja nimettyjä alihankkijoita koskevan JCT 1977 28:n — mukaan aliurakka- tai alihankintasopimukseen on otettava samat vastuunrajoitukset kuin pääurakkaan ja muutoin sellaiset ehdot, että pääurakoitsija voi regressiteitse siirtää aliurakoitsijan tai -hankkijan sopimusrikkomuksista johtuvan vastuunsa tämän kannettavaksi. Ehtojen 59B (4)—(6):ssa taas pyritään ensisijainen korvausvastuu aliurakkasopimuksen purkautumisesta asettamaan sopimusta rikkoneelle aliurakoitsijalle. Mutta sikäli kuin urakoitsija ei saa korvausta häneltä, rakennuttaja vastaa suhteessa pääurakoitsijaan sanotusta vahingosta. Edes nimetyn aliurakoitsijan sopimusrikkomus ei JCT 1977 -ehtojen mukaan (ks. kohdat 24 ja 26 sekä *Keating* 1978 s. 38 ja 368; vrt. *kuitt.* s. 363) kuitenkaan ole urakoitsijalle oman sopimuksen purkuperuste, eikä hänellä sen vuoksi myöskään ole yleistä oikeutta korvaukseen rakennuttajalta.

Kun rakennuttaja ei ole sopimussuhteessa aliurakoitsijoihin ja urakoitsijan vastuuta rakennuttajalle on edellä esitetyn mukaisesti rajoitettu, rakennuttaja voi jäädä ilman oikeudellisia keinoja aliurakoitsijoiden sopimusrikkomuksia vastaan. *Keating* (m.t.s. 174 ss.) tosin viittaa aliurakoitsijoiden mahdolliseen sopimuksenulkoiseen vastuuseen.

Valtion rakennustöissä suurin osa vastuusta asetetaan sopimusehdoin pää-

urakoitsijalle, ja myös yksityisellä sektorilla sovelletaan erilaisia modifikaatioita, joilla rakennuttajan asemaa pyritään parantamaan. Aliurakasuorituksen sisältö voidaan kirjoittaa pääurakkasopimuksen osaksi ja siten pääurakoitsijan vastuun piiriin. Rakennuttaja voi myös tehdä sopimukset suoraan sivu-urakoitsijoiden kanssa ja antaa yhteensovittamistehtävän yhdelle heistä.

Rakennuttaja voi myös solmia suorat, ns. rinnakkaiset sopimukset (*collateral contracts*) nimettyjen aliurakoitsijoiden kanssa. Tällaisissa sopimuksissa aliurakoitsija sitoutuu rakennuttajaa kohtaan tuottamusperusteiseen (reasonable skill and care) vastuuseen, jonka välttääkseen aliurakoitsijan on huolehdittava, että pääurakoitsijalle ei tule ajanpidennysoikeutta aliurakoitsijan sopimusrikkomuksen takia. Tällaisella vastuulla voi olla rakennuttajalle merkitystä myös aliurakoitsijan aiheetta vetäytyessä sopimuksestaan pääurakoitsijan kanssa, mikä tilanne jäisi muutoin kokonaan rakennuttajan vastuulle (m.t.s. 182, 369 ja 432). Rakennuttaja toisaalta sitoutuu vastaamaan aliurakoitsijoille tulevista maksuista, kun taas JCT 27 (c):n nojalla maksujen suorittaminen on hänen harkintansa varassa.

Rinnakkaisia sopimuksia varten on olemassa omia vakioehtoja kuten R.I.B.A. Form of Agreement Between Employer and Nominated Sub-Contractor (1973) ja malli aliurakoitsijan suorasta takuusta rakennuttajalle (1970), jotka on tarkoitettu sovellettaviksi JCT-ehtojen kanssa (ks. *Keating*, m.t.s. 427 ss.; vrt. (urakoitsijan ja aliurakoitsijan väliset) nimetyt aliurakan vakioehdot m.t.s. 576 ss.).

3. Alistamisen vaikutus osapuolten väliseen vastuunjakoon

SA 1983 -alistamissopimuksen mukaan (3.2) »rakennuttaja siirtää pääurakoitsijalle eri urakoitsijoiden töiden yhteensovittamisen sekä velvollisuuden huolehtia siitä, että alistetut sivu-urakoitsijat suorittavat työnsä urakkasopimuksensa ja tämän alistamissopimuksen osoittamassa järjestyksessä jäljempänä kohdassa 4 mainitun aikataulun mukaisesti.» Alistamisesta johtuvia seikkoja lukuunottamatta rakennuttajan sekä pää- ja sivu-urakoitsijoiden asemaa ei muuteta siitä, mikä se on heidän välistensä urakkasopimusten mukaan (3.1).

Vuodelta 1973 olevissa alistamishdoissa (RT 162.34; 1.1) lausutaan tehtävien siirrosta epätasällisemmin kuin ehtojen myöhemmissä painoksissa: »Sivu-urakkasopimuksen mukaan tilaajalle kuuluvat velvollisuudet siirtyvät maksusuorituksia lukuunottamatta pääurakoitsijalle.» Sanamuodosta huolimatta tarkoitetaan tällaisessa ehdossa vain yhteensovittamistehtävää (ks. Hoppu teoksessa *Erma—Hoppu* 1975 s. 45 ss.). Ehtojen seuraava painos (RT 162.35, 1977) vastaa tässä jo SA 1983:a.

Alistamisjärjestelmän kehitysvaiheissa on esiintynyt sopimusehtoja, joissa siirretyn vastuun laajuus on vaihdellut. On voitu pysyä lähellä tavallista sivu-urakkajärjestelmää ja esimerkiksi vain korostaa urakoitsijoiden välistä yhteistyövelvollisuutta sekä asettaa sivu-urakoitsijoille velvollisuus noudattaa pääurakoitsijan antamia ohjeita ja aikataulua. Toisinaan on pääurakoitsijan vastuulle siirretty sivu-urakoiden määräraajojen noudattaminen ja jopa työn ja materiaalien laatu. Ks. näistä eri ehtotyypeistä *Hoppu* 1972 s. 54 ss. ja 64 ss.

Sivu-urakoitsijoiden velvollisuutena on SA 1983:n mukaan (3.3) suorittaa työnsä yhteisen aikataulun mukaisesti pääurakkasopimuksessa edellytetyssä järjestyksessä ja rinnan sopimuksessa tarkoitettujen muiden suoritusten kanssa pääurakoitsijan antamien ohjeiden mukaisesti. Pääurakoitsijan ja alistettujen sivu-urakoitsijoiden on jälkimmäisille kuuluvien töiden alkaessa laadittava ja hyväksyttävä yhteisesti aikataulu, jossa osoitetaan rakennuskohteen eri työvaiheet ja välitavoitteet ja joka ei saa olla ristiriidassa pää- eikä sivu-urakkasopimusten kanssa (kohta 4). Aikataulussa on myös varattava sivu-urakoitsijoille eri työvaiheita ja vastaanottoa edeltäviä toimia varten kohtuullinen aika.

Mikäli suoritushäiriö johtuu sellaisesta yhteensovittamistehtävästä, joka alistamisella siirretty rakennuttajalta pääurakoitsijalle, seuraamusmalli valitaan heidän välisessään suhteessa urakoitsijan sopimusrikkomusten linjalta, kun taas rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden seuraamukset eivät sovellu. Lähtökohdaksi on, että urakkasuorituksen viivästyksen tai suoritusvirheen johtuessa sanotuista syistä urakkasopimuksen mukaisia viivästys- tai virheseuraamuksia voidaan soveltaa urakoitsijaa vastaan. Seuraamusmallia täsmennetään kuitenkin alistamissopimuksessa.

Alistamisesta huolimatta rakennuttaja ei saa jättäytyä täysin passiivisesti työmaan johdon ja yhteensovittamistehtävän ulkopuolelle. Vaikka hän ei yleensä saakaan puuttua pääurakoitsijan johtotehtäviin, hän kuitenkin säilyy toissijaisesti vastuussa yhteensovittamisesta. Hänellä on oikeus ja velvollisuus puuttua asiaan esimerkiksi milloin pääurakoitsija osoittautuu kykenemättömäksi selviytymään alistamisella siirretyistä velvoitteista.

Ks. *Hoppu* 1972 s. 68 ss., 72 ja 77 sekä *Isohanni* 1986 s. 30. Vrt. myös *Isohanni*, m.t.s. 62 s., jossa on kysymys epävarsinaisesta alistamisesta. *Isohannin* mukaan rakennuttajalla on vastuuta valitsemiensa aliurakoitsijoiden suorituskyvystä ja teknisestä osaamisesta.

Tekemällä keskenään alistamissopimuksen urakkasuhteiden osapuolet sitoutuvat uuteen keskinäiseen vastuujärjestelmään, joka on voimassa urakkasopimusten ohella. Osapuolten (sopimus)vastuulla on siis kaksi itsenäistä perustetta, urakka- ja alistamissopimukset, jotka ovat toisiinsa nähden osaksi rin-

nakkaisia, osaksi »pällekkäisiä». Rinnakkaisuus ja päällekkäisyys ilmenevät SA 1983-sopimuksen keskeisestä ehdosta 8, jossa säännellään alistamisen vaikutusta urakoitsijoiden viivästyssakkovastuuseen.

Viivästyksen sattuessa sekä pää- että sivu-urakoitsijat joutuvat ehdossa asetetun lähtökohdan mukaan suorittamaan rakennuttajalle urakkasopimuksensa mukaisen viivästyssakon. Tässä siis sama tosiseikasto, joka on urakkasopimusvastuun kattama sopimusrikkomus, on »pällekkäisesti» otettu alistamissopimuksesta johtuvan vastuun piiriin. Rinnakkainen vastuu liittyy taas niihin tehtäviin, jotka perustuvat pääasiassa alistamissopimukseen ja joista vastuuta ei syntyisi pelkästään urakkasopimusten perusteella. Tällainen tehtävä on ennen muuta pääurakoitsijalle siirretty töiden yhteensovittaminen. Tämänkin velvollisuuden tehosteeksi asetetaan sanotussa ehdossa viivästyssakko. Jos viivästyksen syynä nimittäin on pääurakoitsijan laiminlyönti alistamissopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämässä, hänen on suoritettava urakkasopimuksensa mukainen viivästyssakko.

Alistamisella urakoitsijat eivät kuitenkaan ota esimerkiksi takaaajan tavoin tai yhteisvastuullisesti vastataksaan toistensa suorituksista (ks. *Hoppu* 1972 s. 57 ss.). Tämän mukaisesti vapautetaan SA 1983:ssa (8.2) sivu-urakoitsija viivästyssakkovastuusta, jos hän voi osoittaa, ettei viivästys ole johtunut hänen suorituksestaan. Samoin pääurakoitsija vapautuu, jos hän voi näyttää, että viivästys on johtunut yhdestä tai useammasta sivu-urakoitsijasta eikä pääurakoitsijalla ole ollut mahdollisuutta estää sitä (8.3). Pää- ja sivu-urakoitsijan vapautusperusteet näyttävät siis eroavan toisistaan siten, että vastuun laatu (vastuuperuste) tulevat erilaisiksi.

Sivu-urakoitsijan viivästyssakkovastuu on ilmeisesti perusteiltaan samanlaista kuin urakkasopimusten mukaan. Se on siis mm. siinä mielessä objektiivista, että jos urakoitsija ei voi vedota edellä mainittuun vapautusperusteeseen, hän ei välttä vastuuta osoittamalla tuottamuksen puuttuvan.

Vrt. *Hoppu* 1972 s. 60 ss. Hopun mukaan alistamissopimuksen mukainen vastuu on sopimussuhteissa noudatettavan yleissäännön mukaan *tuottamuserusteista*. Hopun tutkimuksessa tarkastelluissa alistamisehdoissa ei kuitenkaan yleensä vielä ole viittauksia urakkasopimusten viivästyssakkoihin (ks. kuit. m.t.s. 154 s. mainitut ehdot ja s. 86), ja myös sanotussa tutkimuksessa suositellut ehdot ovat tällä aikaisemmalla linjalla. Viivästyssakkoa koskevat viittaukset ovat sittemmin sisältyneet RT-ehdoin vuodel 1973 painoksesta lähtien (RT 162.34).

Hoppu ei vastuun perusteita koskevassa esityksessään näy pitävän silmällä viivästyssakkovastuuta, vaan puhuu vahingonkorvauksesta. Hänen kantaansa vastuun tuottamuserusteisuudesta voidaankin yhtyä, milloin vastuu ei määräydy viivästyssakkoehdon vaan vahingonkorvausta

koskevien periaatteiden mukaisesti. Tällaisesta vastuusta on kysymys mm. SA 1983:n muissa kohdissa (ks. jäljempänä). Mutta ei ole aihetta olettaa, että alistamissopimuksessa määrätty sivu-urakoitsijan viivästyssakkovastuu poikkeaisi rakennusurakan yleisistä viivästyssakkoperiaatteista kuten siitä, ettei tuottamusta tarvita vastuun syntymiseksi.

Tarkastellessaan alistamissopimusten viivästyssakkoehdotja Hoppu (1972 s. 84 ss., erit. s. 86) päätyy kuitenkin siihen, että myös niissä tarkoitettu vastuu on tuottamusperusteista. Ehdot poikkeavat kuitenkin SA 1983:sta, ja tuottamuskriteeri voidaan näissä tapauksissa johtaa sellaisista sanamuodoista kuin »—— ilman että pääurakoitsijalla on ollut mitään mahdollisuuksia myöhästymisen estämiseksi ——» ja »—— myöhästyminen on johtunut kokonaan muista kuin hänestä (sivu-urakoitsijasta) johtuvista syistä ——».

Myös *Isohanni* (1986 s. 39) tosin erottaa alistamissopimukseen perustuvan viivästysvastuun urakkasopimusten mukaisesta viivästyssakkovastuusta ja katsoo, että ensiksi mainittu on luonteeltaan vahingonkorvausta. Hän pitää tässä silmällä lähinnä korvausvelvollisuuden laajuutta ja katsoo, että vastuu on pääsääntöisesti rajaton, kun sen rajoittamisesta ei ole sovittu. *Isohanni* ei kuitenkaan tuo esille syitä, miksi alistamissopimuksessa tarkoitettu viivästysvastuu, jonka sanamuoto liittyy lähinnä urakkasopimusten viivästyssakkoehdointiin, tulisi ymmärtää niistä poikkeavasti.

Sivu-urakoitsijan viivästyssakkovastuuseen ei edellä mainituista alistamissopimuksen määräyksistä aiheudu paljonkaan lisäystä verrattuna urakkasopimuksen mukaiseen vastuuseen, sillä sopimusten ehdot vastaavat tässä toisiaan. Sama koskee pääurakoitsijaa, mikäli on kysymyksessä hänen vastuunsa oman työsuorituksen edistymisestä (SA 1983, kohta 8.1). Tätä vastuuta koskeva vapautusperuste (8.2; ks. edellä) on ehtojen mukaan kuitenkin vain sivu-urakoitsijan suojana, kun taas pääurakoitsijaa ei tässä yhteydessä mainita. Ei ole selvää, onko pää- ja sivu-urakoitsijat ollut tarkoitus asettaa tässä erilaiseen asemaan (vrt. *Isohanni* 1986 s. 37 ss.). Alistamissopimuksen tarkoituksesta tai muista reaalisista seikoista tällaiselle eriyttämiselle ei ilmeisesti voida johtaa riittäviä perusteita.

Mutta pääurakoitsijalle asetetaan alistamissopimuksessa myös urakkasopimuksen ulkopuolisia lisävelvoitteita, joita myös tehostetaan viivästyssakkoehdoin (kohta 8.3). Tämä viivästyssakkovastuu näyttää ehdon sanamuodon perusteella (»—— eikä pääurakoitsijalla ole ollut mahdollisuutta myöhästymisen estämiseen ——») palautuvan tuottamuskriteeriin. Vain tämä osa alistamissopimukseen perustuvasta viivästyssakkovastuusta on siten muista rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista poiketen tuottamusperusteista.

Välitystuomio 17. 1. 1958 (VT Henrik Castrén, DI Pentti O. Eskola ja rkm. Sipi Karkola): Rakennuttajan ja pääurakoitsijan välisessä jutussa

todettiin, että viivästys oli johtunut sivu-urakoiden ja muiden rakennuttajan vastattavien töiden sekä piirustusten viivästyisestä ja muutostöistä. Urakoitsija, joka oli näyttänyt täyttäneensä alistamisesta johtuvan valvontavelvollisuutensa ja huomauttaneensa häiriöistä rakennuttajalle, vetosi mm. siihen, ettei alistamista ollut pidettävä rakennuttajalle annettuna pääurakoitsijan garantiana sivu-urakoitsijoiden suorituksista. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta viivästyksestä harkinnan mukaan.

Välitystuomio 19. 1. 1967 (prof. Matti Ylöstalo, VT Heikki Haapaniemi ja VT Risto Brax): Pääurakoitsija oli ollut laatimassa rakennuttajan ja ilmanvaihtourakoitsijan välistä sopimusta, jonka mukaan viimeksimainitun oli sivu-urakoitsijana noudatettava pääurakoitsijan valvontamääräyksiä. Sivu-urakan maksuerien suorittaminen taas kuului rakennuttajalle, mutta ennen maksamista oli kuultava pääurakoitsijaa. Sivurakka oli aloitettava siinä vaiheessa, kun se oli mahdollista muiden töiden puolesta.

Sivu-urakkasopimuksen päättäminen oli viivästynyt, ja ilmanvaihtotöitä oli pääurakoitsijan suorittamasta valvonnasta huolimatta suoritettu edellytettyä hitaammin. Myös piirustukset olivat olleet myöhässä. Näistä syistä oli aiheutunut haittaa rakennustyön suorittamiselle suunnitelmien mukaisesti ja hyvän rakennustavan mukaisessa järjestyksessä ja lisäkustannuksia, joita ei ollut ennalta voitu ottaa huomioon, kuten tarvikkehukkaa sekä lisääntynyttä työ- ja tarvikemenekkiä. Pääurakoitsija oli asianmukaisesti useaan otteeseen reklamoinut häiriöistä. Rakennuttajan mielestä häiriöt johtuivat lähinnä urakoitsijan epäonnistuneista työmaajärjestelyistä.

Vastuu työmaan järjestelyhäiriöistä asetettiin pääasiassa rakennuttajalle, ja pääurakoitsijalla katsottiin olleen oikeus suoritusajan pidennykseen koko siltä ajalta, jolta rakennuttaja oli vaatinut viivästyssakkoa. Urakoitsijalle tuomittiin OK 17: 6:n nojalla myös kohtuullinen korvaus lisäkustannuksista ottaen kuitenkin huomioon urakoitsijan osavastuu vahingoista mm. sen vuoksi, että työmaalla oli laiminlyöty asianmukaisia suojatoimia sääoloja vastaan.

Välitystuomio 15. 6. 1972 (ainoana välimiehenä oikeuspormestari Niilo Luukanen): Piirustusten ja tarvikkeiden toimittamiseen liittyneet rakennuttajan myötävaikutushäiriöt olivat (pää)urakoitsijan mukaan aiheuttaneet työmaalla mm. yhteensovittamishäiriöitä sekä haittaa ja lisäkustannuksia. Nämä seikat otettiin huomioon jaettaessa viivästysvastuuta rakennuttajan ja pääurakoitsijan välillä siitä huolimatta, että LVI- ja sähkötyöt oli alistettu pääurakkaan. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta harkinnan mukaan, mutta urakoitsijan viivästyksen vuoksi myös osa rakennuttajan viivästyssakko vaatimuksesta hyväksyttiin.

Myös epävarsinaisessa alistamisessa on ollut painetta pääurakoitsijan vapauttamiseksi vastaamasta rakennuttajan valitsemien aliurakoitsijoiden sopimusrikkomuksista. Rakennushallitus onkin hyväksynyt tämänsuuntaisia ehdotuksia lisäyksiksi kokonaisurakan ehtoihin (kirje Suomen Rakennusliikkeiden Liitto ry:lle ja Suomen Rakennusurakoitsija-

liitto ry:lle 18. 1. 1988 DNo 7250/409/87). Ehdossa vapautetaan pääurakoitsija vastaamasta siitä, että aliurakkaa ei sen purkauduttua aliurakoitsijan häiriön johdosta saada kustannusten nousun vuoksi suoritetuksi loppuun jäljellä olevalla urakkahinnalla ja vakuussummalla. Jos pääurakoitsija voi viivästytapauksissa näyttää, että häiriö johtuu yhdestä tai useammasta aliurakoitsijasta eikä pääurakoitsijalla ole ollut mahdollisuutta sen estämiseen, hänen viivästyssakkovastuunsa on vain viivästyksen aiheuttaneiden aliurakoitsijoiden sakon määräinen.

Rakennuttajan ja sivu-urakoitsijan välisessä suhteessa alistamiseen liittyvä yhteensovittamisvastuun siirto ei merkitykseltään ole niin selvä kuin rakennuttajan ja pääurakoitsijan välillä. Sivu-urakoitsijan vastuun kannalta ei nimitäin ole asiallista merkitystä, onko yhteensovittamistehtävä rakennuttajalla vai pääurakoitsijalla, sillä molemmissa tapauksissa kyseisen velvollisuuden laiminlyönti on sivu-urakkasuoritukseen nähden ulkopuolinen ja velallisesta riippumaton häiriö. Alistamisesta huolimatta pääurakoitsijan häiriö on pikemminkin rinnastettavissa rakennuttajan kuin sivu-urakoitsijan olosuhteisiin. Tällainen häiriö mahtuu myös YSE 1983 22 §:n sanamuodon piiriin, jossa on kysymys rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan toisen henkilön viivästyksestä, joten (sivu-)urakoitsijalla näyttää kyseisen ehdon nojalla olevan tällöin oikeus ajanpidennykseen. Ehdossa pidettäneen tosin silmällä lähinnä toisen urakoitsijan viivästystä omassa työsuorituksessaan eikä pääurakoitsijalle siirrettyä yhteensovittamistehtävää. Ehdosta ilmeneviä periaatteita sovellettaessa sivu-urakoitsija kuitenkin välttää kyseisissä tapauksissa viivästyssakon.

Välitystuomio 9. 9. 1971 (ainoana välimiehenä oikeuspormestari Niilo Luukanen): Lääketehtäsrakennuksen ilmastointilaitteita koskevan jutun asianosaisina olivat rakennuttaja ja sivu-urakoitsija. Pääurakkaan alistettu ilmastointiurakka tuli suorittaa muihin töihin sovitettun aikataulun mukaisesti ja saada valmiiksi samaan aikaan kuin muut työt. Kun viivästyksen oli näytetty johtuneen osaksi muiden sivu-urakoiden ja rakennusteknisten töiden myöhästymisestä ja rakennuttaja oli huomauttanut pääurakoitsijalle sivu-urakoitsijoiden joutuneen odottamaan pääurakattöiden valmistumista, ilmastointiurakoitsijan viivästyssakkoa soviteltiin puoleen. Rakennuttajan todettiin alentaneen muidenkin urakoitsijoiden sopimussakkoja.

Alistetun sivu-urakoitsijan mahdollista oikeutta *lisäkorvaukseen* rakennuttajalta pääurakoitsijan yhteensovittamishäiriön vuoksi ei YSE 1983:n sanamuodon nojalla voida perustella samoin kuin ajanpidennysoikeutta. Tällainen häiriö ei mahdu helposti rakennuttajan aiheuttamia lisäkustannuksia koskevaan 34 §:ään, ellei sitä voida pitää »rakennuttajan viaksi» luettavana syynä. Määräys rakennuttajan velvollisuudesta vähimmäistää muiden urakoitsijoiden töistä joh-

tuvia häiriöitä (40,5 §), verrattuna edellä mainittuun 34 §:ään, voisi tosin olla argumenttina sivu-urakoitsijan lisäkorvausoikeudelle. Eihän rakennuttajakaan, kuten edellä on todettu, saa jäädä passiiviseksi pääurakoitsijan hoitaessa yhteensovittamistehtäväänsä huonosti. Kysymys sivu-urakoitsijan korvausoikeudesta on kuitenkin järjestetty toisin alistamissopimuksessa.

SA 1983 7 kohdan mukaan rakennuttaja ei vastaa pää- eikä sivu-urakoitsijoille vahingoista, jotka he aiheuttavat toisilleen, vaan tarkoituksena on, että nämä vahingot jäävät urakoitsijoiden keskinäisen korvausvastuun varaan (ks. *Hoppu* 1972 s. 90 s. ja *Isohanni* 1986 s. 33 ss. ja 38 s.). Tätä korvausvastuuta säännellään ehtojen 6 kohdassa tuottamusperusteen mukaisesti. Korvausvelvollisuus kattaa sekä sopimussuorituksiin liittymättömät vahingot kuten ne, jotka aiheutuvat suoritusvälineistöstä toisten urakoitsijoiden omaisuudelle, että ehdon nimenomaisen maininnan mukaan viivästysvahingot (ks. myös samansisältöistä kohtaa 8.4). Se, että tarkoitetaan myös sopimusvastuuta, ilmenee siitäkin, että ehdossa mainitaan huonosti suoritettu työ sekä ala-arvoiset aiheet ja tarvikkeet (ks. myös *Hoppu*, m.t.s. 79 ss.).

Välitystuomio 24. 11. 1978 (ainoana välimiehenä VT Eero Laurila): Pääurakoitsijan ja alistetun sähköurakoitsijan välisessä jutussa, joka koski trukkitehtaan sähkötöitä, oli kysymys mm. jälkimmäisen korvausvelvollisuudesta sen käytettyä edelliselle kuuluvia telineitä ja työmaaparakeja viivästysaikana, joka oli osaksi sähköurakoitsijan vastuulla. Vaikka pääurakoitsijan suoritus oli luovutettu rakennuttajalle ja sen työmaaorganisaatio oli purettu, alistamiseen perustuva pääurakoitsijan myötävaikeusvelvollisuus jatkui sivu-urakoitsijan viivästysajanakin. Viimeksi mainitun olisi kuitenkin tullut ilmoittaa rakennuttajalle tai pääurakoitsijalle vapautuvista telineistä ja työmaaparakeista. Kun tämä oli laiminlyöty ja pääurakoitsijan omaisuutta oli siksi tarpeettomasti sitoutunut sähköurakkaan, sivu-urakoitsija vastasi pääurakoitsijan vahingosta alistamissopimuksen mukaisesti.

Sähköurakan luovutuksen jälkeiseltä ajalta korvausta taas oli arvioitava yleisten siviilioikeudellisten periaatteiden eikä urakkasuhdetta koskevien sopimusehtojen mukaan. Korvausta oli maksettava, kun käyttöoikeutta ei ollut näytetty sovitun korvauksettomaksi.

Sähköurakoitsija oli kirjeitse sekä työmaakokouksessa ja vastaanototarkastuksessa ilmoittanut teknisten toimihenkilöiden lakosta ja sen vaikutuksista sähköurakkaan ja etenkin keskusten ja valaisimien toimituksiin. Huomioon ottaen, että rakennuttaja oli kieltäytynyt hyväksymästä sähköurakoitsijan esitystä valaisimien vaihtamisesta toiseen, saatavilla olleeseen laatuun, sähköurakoitsijan katsottiin vapautuneen viivästysvastuusta lakkoa vastaavalta ajalta. Rakennuttajan menettely otettiin siis myös suhteessa pääurakoitsijaan huomioon määrättäessä sivu-urakoitsijan ajanpidennysoikeutta.

Jos sivu-urakkasuorituksen *virheellisyys* johtuu yhteensovittamishäiriöstä, tilanne lienee virhevastuun kannalta rinnastettava — alistamisesta huolimatta — lähinnä rakennuttajan myötävaikutushäiriöön. Rakennuttajalla ei siis ole oikeutta suoritusvirheen seuraamuksiin. Esimerkiksi virheen korjaamista on tällöin pidettävä lisätyönä, josta sivu-urakoitsijalle kuuluu erillinen korvaus.

Edellä mainittujen SA 1983 6 ja 7 kohdan määräysten nojalla rakennuttaja ei voi siirtää edes pääurakoitsijalle vastuuta toisten urakoitsijoiden suoritusten laadusta esimerkiksi siten, että pääurakoitsija joutuisi ilman lisävastiketta korjaamaan sanotuista muista suorituksista johtuvia virheitä, jos ne eivät johdu yhteensovittamistehtävän laiminlyönnistä. Alistamishdoilla ei nimittäin ole tarkoitus muuttaa urakkasopimusten mukaista vastuunjakoa muissa kuin yhteensovittamiseen liittyvissä tehtävissä (ehtojen 3.1). Ehtojen 6 ja 7 kohdan määräyksiä on siten tulkittava suppeasti ja alistamisen tarkoitusta silmälläpitäen (*Isohanni* 1986 s. 36). Tuottamus esimerkiksi urakoitsijoiden valinnassa voi lisäksi myös tällöin olla perusteena ainakin osavastuun jättämiseksi rakennuttajalle.

Välitystuomiossa 30. 8. 1958 (OikN Matti Piipponen, VT Kaarlo Kyröhonka ja VT Matti Äyräpää) oli kysymys perustajarakennuttajalta (Sato) asunnonostajille siirtyneen asunto-osakeyhtiön ja (ulkopuolisen) urakoitsijan välisestä jutusta. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta muutostöistä, jotka olivat aiheutuneet mm. sivu-urakoitsijoiden suorituksista. Asunto-osakeyhtiön mukaan kysymyksessä oli kokonaisurakkasopimus, joka oli tehty grynderisuhteen puitteissa ilman hintakilpailua, joten urakoitsijan suoritukselle oli asetettava normaalia suuremmat vaatimukset. Urakoitsija kiisti kokonaisurakaluonteen, sillä sen mukaan kysymyksessä olivat alistetut urakat. Yhteensovittamisvastuu kuului sen mukaan kuitenkin rakennuttajalle, koska sitä oli pidettävä grynderi-asunnontuottajana.

Välitystuomio 17. 6. 1970 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, DI Esko Toivola ja HON Erkki Reiniö): Kysymyksessä oli tehdasrakennuksen muutos- ja laajennustöitä koskeva, rakennuttajan ja pääurakoitsijan välinen asia. Ulkopuolisten kaapelikourujen asentamisesta ei ollut määräystä urakkasopimuksessa, mutta sopimuksen jälkeen laaditussa sähkötyöselityksessä työ oli määrätty pääurakoitsijalle. Kun kourujen asentamista ei voitu pitää tavanomaisena sähkötöiden aputyönä, pääurakoitsijalle kuului työstä lisäkorvaus, vaikka sähkötyöt oli alistettu pääurakkaan ja pääurakoitsija oli allekirjoittanut alistamislausekkeen. Alistamissopimukselle annettiin kuitenkin merkitystä urakan laajuuden kannalta arvioitaessa pääurakoitsijan toista lisäkorvausvaatimusta. Lattiakoteloiden upottamista pidettiin nimittäin lähinnä rakennusteknisenä aputyönä, joka sähköurakkasopimuksen mukaan kuului pääurakoitsijalle, varsinkin kun viimeksimainittu oli allekirjoittanut sanotun alistamissopimuk-

sen. Siten tätä työtä koskeva korvausvaatimus hylättiin.

Kun otetaan huomioon SA 1983 1 kohdan määräys, jonka mukaan alistamisesta johtuvat pääurakoitsijan oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat, kun pääurakka luovutetaan rakennuttajalle, voidaan todeta, että ehtojen 6 ja 7 kohdan määräykset urakoitsijoiden keskinäisestä vastuusta ja rakennuttajan vastuun rajoittamisesta koskevat nimenomaan työvaiheen aikaisia ja tyypillisesti viivästyksenä ja erilaisina haittoina ilmeneviä vahinkoja, jotka johtuvat työmaajärjestelyistä ja urakkasuorituksiin liittyvistä toimista.

Ks. vielä välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jarl-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola): Rakennuttaja vaati korvausta pääurakoitsijalta (alistetun) sähköurakoitsijan laskutettua rakennuttajaa sähkölaitteiden vaurioitumisesta vesivahingon vuoksi. Rakennuttajan vaatimus hylättiin, kun vahingon oli katsottava aiheutuneen urakoitsijan valvontalaiminlyönnistä eikä rakennuttaja pää- ja sivu-urakoitsijan välisen alistussopimuksen mukaan vastannut sivu-urakoitsijalle tällaisesta vahingosta. Rakennuttajan ei myöskään ollut näytetty tilanteen kyseisiä korjaustoimia. Urakoitsijalle tuomittiin kohtuullinen korvaus työnjohtokuluista, jotka olivat aiheutuneet alisteuille urakoitsijoille rakennuttajan vastattavasta viivästyksestä. — Urakoitsijan vaatimus sivu-urakoitsijoiden sopimussakkojen vahvistamisesta ei kuulunut välimiesoikeuden toimivaltaan rakennuttajan ja urakoitsijan välisessä jutussa.

Yhteensovittamisessa ilmenneet häiriöt voivat vaikeimmissa tapauksissa riittää perusteiksi suorituksen väliaikaiselle keskeyttämiselle tai jopa sopimuksen purkamiselle (ks. YSE 1983 62 ja 63 sekä 69 §) niin alistettuihin kuin alistamattomiinkin sivu-urakoihin perustuvassa järjestelmässä. Alistamisen vaikutus ilmenee vain siinä, kummalla osapuolella nämä oikeudet ovat rakennuttajan ja pääurakoitsijan välisessä suhteessa. Sitä vastoin suhteessa sivu-urakoitsijaan yhteensovittamishäiriö on, kuten edellä ilmenee, luettava enemmän rakennuttajan kuin sivu-urakoitsijan vastuupiiriin. Jos esimerkiksi sivu-urakan purku siten tulee tämän perusteen vuoksi välttämättömäksi, purkuoikeus on sivu-urakoitsijalla.

Urakkasopimusten purku horjuttaa yleensä alistamisella perustetun järjestelmän perusteita, minkä vuoksi purkutilanteet on otettu erityisesti huomioon SA 1983 -ehdoissa. Ks. siitä jäljempänä (jakso 4).

Alistamis- ja urakkasopimukset ovat osapuolten välillä itsenäisinä ja rinnakkaisina vastuuperusteina, joten kutakin sopimusrikkomusta joudutaan erikseen arvostelemaan molempien vastuuperusteiden nojalla. Sama tosiseikasto voi osoittautua sopimusrikkomukseksi molempien mainittujen mittapuiden mukaan, mutta jos näin ei ole, voidaan soveltaa vain rikotun sopimuksen mukai-

sia seuraamuksia. Urakka- ja alistamissopimusten välillä ei siis ole sellaista yhteyttä, että jommankumman rikkomisen olisi sinänsä riittävä edellytys myös toiseen sopimukseen perustuvalla vastuulla.

Edellä lausuttu ilmenee hyvin mm. purkuoikeudessa. Tämä seuraamus kuuluu myös alistamissopimukseen perustuvaan vastuuseen ja tulee tarvittaessa kysymykseen esimerkiksi pääurakoitsijan rikkoessa yhteensovittamisvelvoitettaan (ehtojen 3.2), sivu-urakoitsijan laiminlyödessä noudattaa pääurakoitsijan ohjeita (3.3) tai rakennuttajan laiminlyödessä ehtojen 5 kohdassa tarkoitetun maksuvelvollisuutensa. Purkamiskynnys näyttää olevan selvästi alempi kuin urakkasopimuksissa, joissa purkaminen on yleensä ääritapauksiin kuuluva viimesijainen seuraamus. Alistamissopimuksen purku ei sitä vastoin ole samalla tavoin viimesijainen, sillä alistamiseen kuuluvien velvollisuuksien laiminlyönti voi johtaa yhtä suuriin haittoihin kuin purkukin (*Hoppu* 1972 s. 82 s.). Sama rikkomus on siis usein alistamissopimuksen, mutta ei urakkasopimuksen purkuperuste.

Myös *suoritusten pidättäminen* voi perustua alistamissopimuksen rikkomiseen (*Hoppu*, ib.). Tärkeimmät alistamissopimukseen perustuvat velvoitteet, joiden tehostamiseksi pidättämisoikeutta tarvitaan, ovat pääurakoitsijan yhteensovittamisvelvollisuus ja sivu-urakoitsijoiden velvollisuus seurata pääurakoitsijan ohjeita ja tehdä työnsä muutenkin ehtojen 3.3:n mukaisesti. Näitä velvoitteita vastassa ei juuri ole nimenomaan alistamissopimuksen perustuvia vastapuolen velvollisuuksia. Pidätettävät suoritukset on siksi »lainattava» urakkasopimusten puolelta, joten tässä eri sopimuksiin perustuvien vastuiden välistä yhteyttä voidaan perustella käytännöllisin syin. Kysymykseen tulee ennen muuta (sivu- tai pääurakoitsijoille tulevien) maksusuoritusten pidättäminen tai se, että pääurakoitsija epää suostumuksensa maksuerän suorittamiseksi sivu-urakoitsijalle.

Ks. ehtojen 3 kohta ja lähemmin jäljempänä jakso 4; ks. myös *Hoppu*, ib.

Alistamissopimuksen purkuperusteen ilmetessä jonkin osapuolen taholla ovat seuraamukseen oikeutettuja yleensä kaikki muut osapuolet. Vaikka alistamissopimus joudutaan purkamaan vain yhden osapuolen rikkomuksen vuoksi, purkaminen voi yleensä merkitä vain koko alistamisjärjestelmästä luopumista. Yhtäkään osapuolta ei normaalisti voida jättää ulkopuolelle vaarantamatta alistamisella aikaansaadun kokonaisuuden toimivuutta, joten tällainen osittainen purkaminen ei tule kysymykseen. Purkamisen tapahduttua urakka-suhteita jatketaan alistamattomina sivu-urakoina, jolloin mm. yhteensovittamistehtävä on palautunut rakennuttajalle.

Alistamissopimuksessa ei ole — edellä mainittujen sopimussakkomääräysten lisäksi — ehtoja sopimusrikkomukseen liittyvästä *vahingonkorvausvastuusta*. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan tällainen vastuu kuitenkin lienee olemassa. Purkutilanteissa se kattaa erityisesti rakennuttajan lisäkustannukset yhteensovittamistehtävän hoitamisesta.

Vrt. välitystuomio 25. 6. 1963 (ONM Henrik Boehm, rkm. Lasse Inkinen ja LaT Jorma Uitto): Rakennuttaja oli purkanut työnjohtourakkaa koskevan sopimuksen urakoitsijan sopimattomaksi väitetyin työnjohdon vuoksi. Tätä ei pidetty riittävänä purkuperusteena varsinkaan, kun rakennuttaja ei ollut antanut urakoitsijalle tilaisuutta epäkohtien korjaamiseen. Urakoitsija oli purkamista seuraavana päivänä tarjoutunut suorittamaan työn loppuun ja suorittanut työmaalla katselmuksen, johon rakennuttaja ei kutsusta huolimatta ollut osallistunut. Siinä oli todettu työn valmistumisasteeksi 82 %. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta saamatta jääneestä palkkiosta vähennettynä säästyneillä kuluilla. Rakennuttajalle taas kuului korvaus mm. siitä, että pääurakoitsija oli laiminlyönyt alistettujen sivu-urakoitsijoiden valvonnan, jolloin rakennuttaja oli joutunut ottamaan tämän tehtävän itselleen. Niin ikään hyväksyttiin osa rakennuttajan vaatimuksista, jotka johtuivat urakoitsijan suoritusvirheistä tai sivu-urakoitsijan virheistä, jotka olivat urakoitsijan vastuulla valvonnan laiminlyönnin vuoksi.

4. Ohjeidenanto-oikeus ja muut yhteensovittamisen tehosteet

Voidakseen hoitaa alistamisella siirretyn yhteensovittamis- ja valvontatehtävän pääurakoitsija tarvitsee toimiensa tehosteiksi keinoja, joilla voidaan vaikuttaa alistettujen sivu-urakoitsijoiden suorituksiin. Alistamattomissa urakoitsijan rakennuttajalla on mahdollisuus mm. pidättää maksusuorituksia, jos urakkasuoritukset eivät etene sopimuksenmukaisesti. Alistamissopimuksessa (SA 1983 kohta 5) tämä keino on »jaettu» rakennuttajan ja pääurakoitsijan kesken, sillä maksusuoritukset sivu-urakoitsijoille hoitaa ehdon mukaan rakennuttaja, mutta hänen on saatava niihin pääurakoitsijan hyväksyminen. Se on kuitenkin annettava ilman aiheutonta viivytystä, ja se voidaan evätä vain sivu-urakkasopimukseen tai alistamissopimukseen perustuvilla asiallisilla syillä. Jos rakennuttaja rikkoo pääurakoitsijan oikeutettua maksukieltä, jälkimäinen ei vastaa yhteensovittamishäiriöistä, jotka olisi muuten voitu välttää.

Ks. *Hoppu* 1972 s. 110 ss. ja *sama* teoksessa *Erma—Hoppu* 1975 s. 56 ss. sekä *Isohanni* 1986 s. 31 ss.

Kieltäytymisperusteiden asiallisuus arvioidaan mm. sen mukaan, kuinka laaja vastuu pääurakoitsijalla on sivu-urakoitsijoiden suorituksista. Jos vastuu

määräytyy SA 1983:n mukaan, esimerkiksi sopimuksenvastaisten materiaalien käyttäminen ei vielä riittäne, ellei siitä voi seurata viivästystä ja yhteensovittamishäiriöitä (ks. ehtojen 6 kohta verr. 8 kohtaan ja edellä 9 § D 3). Kieltäytymisperusteesta käy sitä vastoin mm. se, että sivu-urakoitsija on aiheuttanut pääurakoitsijalle tai toiselle sivu-urakoitsijalle vahinkoa, josta ensiksi mainittu sivu-urakoitsija on vastuussa alistamisehtojen 6 kohdan nojalla.

Alistamishdoissa (SA 1983, kohta 2) on myös pyritty vähentämään niitä riskejä, jotka pääurakoitsija ottaa alistamisella kantaakseen. Rakennuttajan on ehdon mukaan varattava hänelle tilaisuus tehdä huomautuksia sivu-urakoitsijasta ennen tämän valintaa, joskin pääurakoitsija voi kieltäytyä hyväksymästä valintaa vain pätevistä syistä. Hänelle on myös varattava oikeus tarkastaa sivu-urakka-asiakirjat ja sopimusluonnos, ja sopimusta tehtäessä rakennuttajan on otettava huomioon pääurakoitsijan kohtuulliset vaatimukset, jotka koskevat alistamista.

Ks. *Isohanni* 1986 s. 16 ss.

Mainituissa ehdossa pidetään silmällä lähinnä tilannetta, jossa pääurakka-sopimus on tehty ennen sivu-urakkasopimuksia. Päinvastaisen tapauksen varalle ei sitä vastoin ole ehtoa, jossa sivu-urakoitsijalle annettaisiin vastaavat oikeudet pääurakoitsijaan nähden. Pääsääntönä onkin *Hopun* (1972 s. 44) mukaan, ettei sivu-urakoitsijalla ole oikeutta kieltäytyä alistamisesta vain siksi, että yhteensovittamistehtävä siirtyy rakennuttajalta pääurakoitsijalle, jota ei ollut vielä yksilöity sivu-urakkasopimusta tehtäessä. Kieltäytyminen tulee *Hopun* mukaan kysymykseen lähinnä vain silloin, kun alistamishdot poikkeavat sivu-urakan ehdoista.

Vrt. kuitenkin *Isohanni* 1986 s. 21. *Isohannin* mukaan mm. pääurakoitsijan maksukyvyttömyys on sivu-urakoitsijalle pätevä syy kieltäytyä alistamisesta.

Jos alistettavaksi tarkoitettu sivu-urakkasopimus on tehty ennen pääurakkasopimusta, pääurakoitsijalla on SA 1983:n mukaan (kohta 2.3) oikeus saada tieto sivu-urakoitsijasta ja tämän aikataulusta sekä muista seikoista, joita tarvitaan yhteensovittamisessa. Myös tässä tapauksessa pääurakoitsijan on hyväksyttävä sivu-urakoitsija ja ilmoitetut sivu-urakan ehdot, ellei kieltäytymiseen ole pätevää syytä.

Kieltäytyminen hyväksymästä alistettavaa sivu-urakoitsijaa on eri asia kuin kieltäytyminen kokonaan alistamisesta. Jos urakkasopimuksissa ei ole ehtoa alistamisesta, sekä pää- että sivu-urakoitsijoilla on oikeus siitä kieltäytyä siihen liittyvien lisävelvoitteiden vuoksi (ks. *Hoppu*, m.t.s. 31 ss. ja 35 s.). Kokonaiskieltäytymisoikeutta ei urakkasuhteiden osapuolilla sitä vastoin yleensä

ole, milloin alistamisesta on otettu ehdot pää- ja sivu-urakkasopimuksiin. Voidaan päin vastoin ajatella, että näissä ehdoissa asetetaan ao. osapuolille suoraan velvollisuus myötävaikuttaa alistamisen aikaansaamiseksi, jolloin velvollisuuden rikkomista olisi pidettävä joko sopimusrikkomuksena tai jopa alkuperäisenä häiriönä. Viimeksimainitun mallin perusteena voisi olla esimerkiksi edellytysopillinen ajattelu siinä muodossa, että osapuolet ovat tehneet sopimuksen edellyttäen, että alistaminen tapahtuu. Tämä malli tullee tosin kysymykseen vain poikkeuksellisesti.

Alistamisesta kieltäytymisestä ja keinoista sen välttämiseksi ks. *Hoppu* 1972 s. 42 ss.; ks. myös *sama* teoksessa *Erma—Hoppu* 1975 s. 63 ss. Hoppu tarkastelee mm. aikanaan esiintyneitä ehtoja, joiden mukaan alistus-suhteen oli katsottava syntyvän siinäkin tapauksessa, että pääurakoitsija ilman pätevää syytä kieltäytyy alistamisesta. Tällaisella ehdolla ei Hoppun mukaan alistamista saada kieltäytymistapauksissa aikaan, vaan kieltäytymistä on arvosteltava enintään sopimusrikkomuksena, jos urakkasopimuksessa on alistamista koskeva ehto.

Sivu-urakoitsijoiden on alistamissopimuksen mukaan (SA 1983, kohta 3.3) noudatettava yhteistä aikataulua (kohta 4) ja pääurakoitsijan ohjeita sekä suoritettava työnsä pääurakkasopimuksen mukaisessa järjestyksessä rinnan pääurakan ja muiden alistettujen sivu-urakoiden kanssa. Tämän velvollisuuden tehosteena on alistamissopimuksesta johtuva vastuu kuten 6 kohdan mukainen korvausvelvollisuus toisille urakoitsijoille aiheutetuista vahingoista.

Toisinaan on sivu-urakkasopimukseen liitettyssä alistamishhdossa määrätty, että sivu-urakoitsijan on saatava aliurakoitsijoilleen rakennuttajan ja pääurakoitsijan hyväksyminen. Ks. *Hoppu* 1972 s. 148 ss.

Yhteinen aikataulu ei saa olla ristiriidassa pää- eikä sivu-urakkasopimuksen kanssa (kohta 4; ks. *Isohanni* 1986 s. 25 ss.). Tämä sääntö ilmentää pääurakoitsijan määräysvallan rajoja, ja vastaavaa periaatetta on sovellettava myös pääurakoitsijan antamien ohjeiden joutuessa ristiriitaan urakkasopimusten kanssa. Tällöin ristiriitaisia ohjeita ei tarvitse noudattaa eikä niitä edes saa noudattaa, jos muuten jouduttaisiin rikkomaan urakkasopimusta. Vaikeampia ristiriitoja voi aiheutua, jos pääurakoitsijan määräyksiä vastassa ovat rakennuttajan suoraan antamat määräykset.

Pääurakoitsijan ohjeidenanto-oikeus voidaan johtaa mm. SA 1983 3.3:sta, jonka mukaan sivu-urakoitsijat sitoutuvat noudattamaan näitä ohjeita, ja sannottu oikeus liittyy olennaisesti yhteensovittamistehtävään. Työmaanjohtolle kuuluvia oikeuksia ja yhteensovittamisvastuuta ei voida erottaa toisistaan eri henkilöille. Alistamissopimuksella rakennuttaja sen vuoksi luopuu pääurakoitsijan hyväksi oikeudesta antaa työmaanjohton määräyksiä ja ohjeita eri ura-

koitsijoille. Jos rakennuttaja silti antaa tällaisia määräyksiä, hänen voidaan katsoa rikkovan alistamissopimusta, jolloin hän joutuu sen mukaisesti vastuuseen. Pääurakoitsija ei myöskään joudu vastuuseen niistä vahingoista ja sopimusrikkomuksista, jotka johtuvat rakennuttajan määräyksistä. Urakoitsijat joutuvat nimittäin kyseisissä ristiriitatilanteissa sivuuttamaan pääurakoitsijan ohjeet ja noudattamaan rakennuttajan määräyksiä. Voihan rakennuttaja koko rakennushankkeen »dominuksena» määrätä sen suuntaviivoistakin — saati yksityiskohdista — ja jopa jättämisestä sillensä, ja urakoitsijoiden oikeus-suojanintressit järjestetään sopimusvastuuta koskevien periaatteiden kautta.

Lojaliteettiperiaatteen mukaisesti pääurakoitsijan on vastuusta vapautukseen huomautettava rakennuttajalle havaitsemistaan ristiriitaisista ohjeista ja niiden merkityksestä yhteensovittamistehtävän hoitamiselle (*Hoppu* 1972 s. 77).

Pääurakoitsijan oikeus ohjeiden antamiseen rajoittuu töiden yhteensovittamista koskeviin seikkoihin eikä ulotu muuten sivu-urakoiden suorittamiseen tai suoritusten sisältöön. Pääurakoitsijan ja rakennuttajan määräämisvallasta ks. *Hoppu* 1972 s. 62 ss. ja 72 ss. sekä *sama* teoksessa *Erma—Hoppu* 1975 s. 48 ss.

Ks. välitystuomio 27. 5. 1956 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, DI Alpo Lippa, KT Aatto Kauno, VT Paavo Pekkanen ja rkm. Heikki Pesonen): Koulurakennuksen rakentamista koskevassa urakassa pääurakoitsija oli hyväksynyt »aliurakoitsijan», jolle rakennuttaja (kunta) maksoi suoraan vähentäen suoritukset pääurakkasummasta. Rakennuttaja myös otti sopimuksen mukaan suoraan vastaan aliurakkasuorituksen. Kysymyksessä oli siis ali- ja sivu-urakoiden välimuoto, ja urakoitsijoiden asemaa oli vaikea arvioida senkin vuoksi, että (pää)urakoitsijan edustajalla oli oikeus antaa muille urakoitsijoille sekä rakennuttajaa että urakoitsijaa sitovia määräyksiä. Edustajan asema oli rakennuttajan mielestä epämääräinen, ja siitä oli aiheutunut myös hankaluutta, joka liittyi valtuuksiin lisätöiden tilaamisessa sivu-urakoitsijoilta. Rakennuttaja oli pääurakoitsijan mukaan vaikeuttanut yhteistyötä aliurakoitsijan kanssa ja laiminlyönyt aliurakasta johtuvia velvollisuuksiaan siten, että urakoitsija oli joutunut erityisesti järjestelemään suoritusolosuhteita aliurakoitsijan kanssa saadakseen tämän jatkamaan suoritustaan. Rakennuttaja veloitettiin suorittamaan pääurakoitsijalle korvausta viivästyksestä ja lisätöistä.

Välitystuomio 8. 7. 1977 (prof. Esko Hoppu, VT Erkki E. Korhonen ja VT Pekka Sallinen): Pääurakoitsija oli jättänyt työmaakokouksessa sivu-urakoitsijalle aikataulun, jossa jälkimmäisen oman aikataulun mukaisia määräaikoja olennaisesti lyhennettiin. Sivu-urakoitsijan, joka ei ollut reklamoinut pääurakoitsijan aikataulua vastaan, ei katsottu näin hyväksyneen sitä. Koska aikataulun hyväksyminen olisi ollut urakkasopimuksen muuttamista, tällaisen sitovan tahdonilmaisun olisi pitänyt tulla sellaiselta urakoitsijan edustajalta, jolla oli oikeus tehdä tätä sitovia sopimuksia.

Rakennuttajan antamiin ohjeisiin on yhteensovittamisessa ilmenevien häiriöiden kannalta rinnastettava *lisä- ja muutostöiden* tilaaminen. Jotta työmaan aikataulu voitaisiin mukauttaa muutos- ja lisätöihin, tilaukset on saatettava kaikkien alistamissuhteen osapuolten ja erityisesti pääurakoitsijan tietoon, vaikka tilaus koskisi vain jonkin erikoisurakoitsijan suoritusta (*Isohanni* 1986 s. 52 ss.).

Alistamisella aikaansaatu sopimussuhteiden verkosto on monitahoinen kokonaisuus, jonka jokainen osa on tavallisesti välttämätön järjestelmän toimivuudelle. Sen vuoksi yhdenkin sopimussuhteen häiriöillä ja erityisesti sopimuksen purkautumisella on yleensä välitöntä vaikutusta muiden sopimusten edellytyksiin. Alistamishdoissa onkin erityismääräyksiä (kohta 9) sivu-urakan viivästyksistä ja purkamisesta. Osa määräyksistä tulee vastaavasti sovellettavaksi häiriön ilmetessä pääurakkasuorituksessa (kohta 9.4).

Jos sivu-urakoitsijan suorituksessa ilmenee viivästystä tai sen uhka on olemassa eikä syynä ole peruste, jolla on mahdollista saada ajanpidennystä, pääurakoitsijan on ehdon mukaan tehtävä kirjallinen ilmoitus sivu-urakoitsijalle ja rakennuttajalle. Jos viivästys on olennainen, ilmoitus on tehtävä myös sivu-urakoitsijan takaajalle, ja rakennuttajalle on ehdotettava tarvittaviin toimiin ryhtymistä. Vaikeimmissa tapauksissa on tietysti kysymys sivu-urakkasopimuksen purkamisesta, vaikka tästä ei enää ehdossa mainita (toisin RT 162.34 (1973) 8.1). Pääurakoitsijalla ei alistamisenkaan perusteella ole oikeutta purkaa sivu-urakkasopimusta itse, vaan tämä jää kyseisen urakan osapuolten väliseksi asiaksi.

Jos rakennuttaja ei suostu pääurakoitsijan kohtuullisiin vaatimuksiin, tämä ei vastaa niistä vahingoista, jotka johtuvat sivu-urakan viivästyksistä ja jotka olisi ehdotetuilla toimilla voitu välttää. Rakennuttaja ei tällöin voi vedota ehtojen 7 kohtaan, jonka mukaan hän ei vastaa pää- ja sivu-urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista.

Sivu-urakkasopimuksen purkautuessa muut sivu-urakoitsijat ja pääurakoitsija ovat ehtojen 9.3:n mukaan velvolliset myötävaikuttamaan siihen, että rakennuttaja saa purkautuneen sivu-urakan käyntiin. Tästä aiheutuvat lisäkustannukset rakennuttajan on korvattava sanotuille urakoitsijoille, joilla niin ikään on yleisten periaatteiden nojalla oikeus tarvittavaan suoritusajan pidennykseen. Ääritapauksissa joudutaan harkitsemaan, onko sivu-urakan purkautumisella niin olennainen vaikutus alistamisen edellytyksiin, että myös alistamissopimus on purettava. Yhteensovittamistehävä palautuu tällöin rakennuttajalle. Lisäksi tällainen häiriö voi ilmetä myös muissa urakkasuhteissa jopa purkuperusteena.

Sivu-urakkasopimuksen purkautumiseen liittyvistä kysymyksistä ks.

myös *Hoppu* 1972 s. 93 ss., *sama* teoksessa *Erma—Hoppu* 1975 s. 68 ss. ja *Isohanni* 1986 s. 40 ss.

Pääurakkasopimuksen purkautumisesta seuraa luonnollisesti alistamissopimuksen raukeaminen, jolloin yhteensovittamistehtävä palaa rakennuttajalle (*Hoppu* 1972 s. 101). Tällöin joudutaan kuitenkin yleensä ottamaan kantaa myös siihen, onko sivu-urakoiden jatkamiselle riittävästi edellytyksiä.

Rakennuttaja voi toisaalta purkaa sivu-urakkasopimuksen myös pääura-koitsijan tahdon vastaisesti. Tällainen tilanne on tavallisesti erityisen vaarallinen alistamisjärjestelmän toimivuudelle, ja purkamisen edellytykset tulisi jättää yhteensovittamistehtävää hoitavan pääurakoitsijan harkintaan. Rakennuttaja kantaa vastuun vahingoista purkaessaan aiheutta sivu-urakkasopimuksen, ja pääurakoitsija on vastuusta vapaa, mikäli vahingot olisi ilman purkamista voitu välttää. Seuraamuksena voi vaikeimmissa tapauksissa olla myös pääurakoitsijan vapautuminen alistamissopimuksen mukaisesta vastuusta (alistamissopimuksen purkamisen).

Sivu-urakan purkamiseen voidaan rinnastaa muitakin rakennuttajan toimia, joihin hän ryhtyy ilman pääurakoitsijan suostumusta ja joilla voi olla olennaista vaikutusta yhteensovittamistehtävän kannalta. Tällainen toimi on mm. suoritusajan pidennyksen myöntäminen sivu-urakoitsijalle. Jos edellytykset ovat olemassa, sivu-urakoitsijalla on tietysti oikeus ajanpidennykseen, ja tällöin se on myös rakennushankkeen etenemisen kannalta yleensä tarkoituksenmukaisin ratkaisu. Mutta tässäkin tapauksessa pääurakoitsijan, jolla on vastuu yhteensovittamisesta, on saatava harkita ajanpidennyksen edellytykset. Yhteisestä aikataulusta poikkeamiseen liittyy aina riskejä, jotka koskevat yhteensovittamistehtävän onnistumista suunnitellulla tavalla. Kun toisaalta pääurakoitsija ei yleensä myöskään voi yksin myöntää tarvittavaa ajanpidennystä, rakennuttajan ja pääurakoitsijan on yhdessä neuvoteltava seuraamuksen soveltamisesta ennen kuin kumpikaan antaa yksipuolisesti sitä koskevia määräyksiä. Usein voi tosin olla tarkoituksenmukaista, että pääurakoitsijalle annetaan sopimuksin oikeus päättää sivu-urakoitsijalle myönnettävästä ajanpidennyksestä.

Jos pääurakoitsija tai rakennuttaja aiheuttaa epäpääurakoitsijalta ajanpidennysoikeuden, hän joutuu alistamissopimuksen perusteella vastuuseen niistä yhteensovittamishäiriöistä, jotka olisi ajanpidennyksellä voitu välttää. Lisäksi sivu-urakoitsija on epäamisestä huolimatta vapaa oman urakkasopimuksensa mukaisesta viivästysvastuusta siltä ajalta, jolta pidennys olisi tullut myöntää. Jos rakennuttaja ja pääurakoitsija ovat yksimielisesti, mutta aiheettomasti evänneet sivu-urakoitsijan ajanpidennyksen, voitaneen pääurakoitsijan yhteenso-

vittamisvastuuta sovitella rakennuttajan oman myötävaikutuksen perusteella, mikäli on kysymyksessä epäämisestä johtuva yhteensovittamishäiriö.

Vrt. välitystuomio 11. 9. 1968 (ainoana välimiehenä prof. Matti Ylösto-lo): Kysymyksessä oli pääurakoitsijan ja alistetun sivu-urakoitsijan välinen juttu. Rakennuttaja oli myöntänyt sivu-urakoitsijalle, jonka tehtävänä oli ollut keskussairaalan hissien toimitus ja asennus, ajanpidennystä hissiasentajien lakon vuoksi. Hissiurakan viivästymisestä oli ollut seurauksena, ettei pääurakkaa ollut saatu määräaikana valmiiksi. Kun hissiurakoitsija ei myöskään ollut noudattanut pääurakoitsijan määräyksiä suoritusaikataulusta, tämä vaati korvausta kärsimästään vahingosta. Korvausvaatimus viivästysvahingosta hylättiin, kun sivu-urakoitsija saattoi rakennuttajaa vastaan vedota ajanpidennykseen eikä pääurakoitsija saanut alistamisen vuoksi tässä suhteessa parempaa oikeutta sivu-urakoitsijaa kohtaan. Myöskään ei ollut selvitetty, että sivu-urakoitsija olisi suostunut saamaan suorituksensa valmiiksi ennen jatkettua urakkaa-ajan päättymistä. Korvausta tuomittiin kuitenkin siitä, ettei sivu-urakoitsija ollut kyennyt noudattamaan aikatauluja, joita pääurakoitsija oli toimitannut lakon jälkeen.

Pääurakoitsijalla ei mainitussa tapauksessa siis ollut oikeutta lyhentää rakennuttajan pidentämää suoritusaikaa alistamissopimuksen ehdon nojalla, jonka mukaan sivu-urakoitsijan oli noudatettava pääurakoitsijan määräyksiä, varsinkaan kun ne eivät ehdon mukaan saaneet olla ristiriidassa rakennuttajan antamien määräysten kanssa. Ks. tapauksen johdosta myös *Hoppu* 1972 s. 76. Hopun mielestä tapauksen riskinjakoon on ollut vaikutusta sillä, että ylivoimaisen esteen vuoksi pääurakoitsijan ja rakennuttajan määräysvaltaa koskevat periaatteet eivät määräydy sillä tavoin alistamissopimuksen mukaan kuin normaalisti alistamisessa on laita.

Alistamissopimukseen perustuvaa vastuuta turvataan myös *vakuuksin*, joihin sopimuksella ei lisätä vakuussuojaa määrällisesti urakkasopimusten mukaisesta tasosta. Vakuudet nimittäin »lainataan» urakkasopimuksista, sillä SA 1983 10:n mukaan urakoitsijan rakennuttajalle antamat vakuudet ovat alistamisen tapahduttua toissijaisesti pää- ja sivu-urakoitsijan alistamissopimukseen perustuvien vaateiden vakuutena. Tämä vakuusehto on tarkoitettu niiden vaateiden suojaksi, jotka johtuvat eri urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista, ja sillä on merkitystä erityisesti yhteensovittamistehtävää hoitavan pääurakoitsijan kannalta. Ilman erityisehtoahan sanotuilla vaateilla ei olisi vakuussuojaa. Alistamisesta johtuvaa vastuuta taas turvataan rakennuttajan ja pääurakoitsijan välillä urakkasopimuksen mukaisin vakuuksin.

Ks. *Hoppu* 1972 s. 102 ss., *sama* teoksessa *Erma—Hoppu* 1975 s. 71 s. ja *Isohanni* 1986 s. 45 ss.

Kunkin urakoitsijan vakuutta koskevaan sitoumukseen on mainitun ehdon mukaan otettava vakuuden antajaa sitova maininta vakuuden toissijaisesta kattavuudesta. Tästä huolehtiminen voidaan lukea rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuteen, johon liittyy vastuu laiminlyönnistä kärsineitä urakoitsijoita kohtaan (*Isohanni ib.*). Rakennuttaja on vastuun uhalla myös velvollinen piddättymään vakuuksien palauttamisesta, ennen kuin niiden jäljellä olevalla arvolla katettavat vastuukysymykset on selvitetty urakoitsijoiden välillä ja palauttaminen on osoittautunut mahdolliseksi.

III LUKU. RAKENNUTTAJAN MYÖTÄVAIKUTUS- HÄIRIÖIDEN SEURAAMUKSISTA

10 §. NS. VELKOJAN VELVOITTEET JA MYÖTÄVAIKUTUS

A. Velkojan velvoitteiden näkökulma sopimusoikeudessa

Velkojan velvoitteet ja niiden rikkominen, *velkojan viivästys*, ovat sopimusoikeudellisen myötävaikutuksen kannalta keskeisiä käsitteitä pohjoismaisessa ja saksalais-romanistisessa sopimusoikeudessa. Näissä oikeusjärjestyksissä ne liittyvät koko suoritushäiriöjärjestelmän totunnaisiin perusjäsentelyihin. Kyseisen ajattelutapa voidaan kärjistäen tiivistää teesiin, jonka mukaan velkojan velvoitteissa ei ole kysymys niinkään todellisista oikeudellisista velvollisuuksista kuin oikeuksien käyttämisestä. Velkojan viivästyskään ei siten ole sopimusrikkomus, jonka johdosta voitaisiin soveltaa samoja seuraamuksia kuin todellisten sopimusrikkomusten johdosta. Tässä muodossaan sanottu ajattelutapa ei (enää) juuri näytä saavan kannatusta pohjoismaissa (ks. jäljempää), mutta mm. kauppalakien taustamallina sillä on ollut laaja sopimusoikeudellinen kantavuus.

Angloamerikkalaisessa ja ranskalaisessa oikeudessa velkojan velvoitteisiin perustuva näkökulma on vieras, ja velkojan viivästys rinnastetaan yleensä velallisen sopimusrikkomuksiin mm. seuraamusten kannalta. Englannin ja Yhdysvaltojen oikeudesta ks. jäljempänä eri seuraamusten yhteydessä esitettyä (§ 11 ss.).

Ranskan oikeudessa on tosin velkojan velvoitteisiin perustuva poikkeus yleisistä sopimusrikkomusseuraamusten edellytyksistä. Jos irtaimen kaupassa on nimittäin sovittu määräaika tavaran noutamiselle, kyseisen velkojan veloitteen rikkomisesta seuraa purkuoikeus suoraan lain nojalla (CC art. 1657), poiketen art. 1284:stä, jonka mukaan purkua on vaadittava tuomioistuimessa. Vaikka määräaika ei olisi sovittukaan, myyjä voi vastaanottohäiriön ilmettyä myös vapauttaa itsensä tavaran luovuttamiseen liittyvästä hoitovelvollisuudesta (art. 1136 ja 1137) tallettamalla kaupan kohteen oikeuden suostumuksin muualle (art. 1264). Ks. ostajan vastaanottovelvollisuudesta kaupassa *Ripert—Boulanger* 1952

n:ot 2455—2458 ja *Hubrecht* 1979 s. 193 s. Ranskan sopimusrikkomus- ja seuraamusjärjestelmän yleisestä rakenteesta ks. esim. *Chevallier* 1967 s. 231 ss., *Starck* 1972 n:ot 2034—2212 ja *Dupont Delestraint* 1983 s. 95 ss. ja erit. s. 107 ss. Ks. myös *Portin* 1962 s. 132 ss.

B. Velkojan velvoitteet ja myötävaikutus BGB:n sopimusoikeudessa

1. Velkojan velvoitteet ja velkojan viivästys

Yleisen sopimusoikeuden säännökset sijoittuvat BGB:ssä lähinnä velvoiteoikeusosan (Recht der Schuldverhältnisse) ensimmäiseen ja toiseen jaksoon, jotka koskevat velkasuhteiden sisältöä ja sopimuksista johtuvia velkasuhteita. Edellinen sisältää keskenään rinnasteisina alajaksoina suoritusvelvollisuutta (Verpflichtung zur Leistung) ja velkojan viivästystä (Verzug des Gläubigers) koskevat säännökset. Edellisessä alajaksossa säännellään (velallisen) suoritushäiriöt — mahdottomuus ja viivästys — seuraamuksineen, jälkimmäisessä vastaavasti velkojan viivästys seuraamuksineen. Mainitut häiriökategoriat seuraamuslinjoineen on siten selvästi erotettu toisistaan.

Velkojan viivästys määritellään ns. *Annahme*-velvollisuuden rikkomiseksi (Annahmeverzug; 293 §). Tähän velvollisuuteen luetaan paitsi velallisen suorituksen vastaanottaminen myös muu velkojan *myötävaikutus*. Kun velallisen suoritushäiriöiden seuraamukset ja erityisesti keskeiset seuraamusvaihtoehdot, purku ja positiivisen edun korvausvelvollisuus, eivät tule velkojan viivästyksessä kysymykseen, *Annahme*-velvollisuuksia ei pidetä todellisina oikeudellisina velvollisuuksina (esim. *Palandt* 1973 § 293 huom. 5). Ne seuraamukset, jotka laissa liitetään velkojan viivästykseen, eivät sovellu niin pitkälle menevään vastahyökkäykseen kuin velallisen suoritushäiriön seuraamukset, vaan tarkoituksena on pikemminkin vain velallisen vapauttaminen häiriöstä johtuvista lisärasituksista. Keskeisiä velkojan viivästyksen seuraamuksia ovat BGB:n mukaan nimittäin vain vahingonvaaran siirtymishetken muuttuminen velkojalle epäedullisemmaksi, velalliselta vaadittavan huolellisuusstandardin aleneminen — hän vastaa velkojan viivästyksen aikana vain tahallisuudesta ja törkeästä huolimattomuudesta — ja oikeus korvaukseen häiriöstä johtuvista lisäkustannuksista (ks. 300—304 §). — Klassisen velkojan velvoitteiden teorian mukaan *tuottamus* ei kuulu velkojan viivästyksen edellytyksiin. (esim. *Esser* 1960 § 76,1). Toisinaan päätellään velkojan viivästysvastuun objektiivisuus mm. siitä, että kysymyksessä eivät ole todelliset velvoitteet (*Enneccerus—Lehmann* 1958 § 57 II 4).

Velkojan velvoitteiden sääntely BGB:ssä perustuu keskeisesti käsitepariin

Annahme — Abnahme. Annahme merkitsee vastapuolen suorituksen sopimuksemukaiseksi hyväksymistä. Perinteisen ns. sopimusteorian mukaan sitä on pidetty suorituksen välttämättömänä ainesosana, jonka johdosta suoritus vasta täydellistyy ja velallinen saa lukea sen hyväkseen sidonnaisuudesta vapautumiseksi (ns. sopimusteoria; ks. esim. *Larenz* I 1982 s. 219). Toisaalta Annahme sisältää tämän oikeudellisen puolen lisäksi tosiasiallisen elementin, velallisen fyysisen vapauttamisen hänen suorituksensa vastaanoton kautta. Abnahme taas merkitsee nimenomaan vain tosiasiallista fyysistä vastaanottoa, jolla velallinen vapautetaan suoritukseensa liittyvistä hoito- ym. velvollisuuksista.

Vrt. BGB:n säännökset sopimuksen täyttämisestä velkasuhteen lakkaamistapana (362 § ss.). Laissa mainitaan tässäkin yhteydessä Annahme, jolla tarkoitetaan tässä yhteydessä täyttämiseksi hyväksymistä (Annahme als Erfüllung; 363 §) ja jolla on vaikutusta suorituksen sopimuksemukaisuutta koskevaan todistustaakkaan.

Ks. Annahme- ja Abnahme-käsitteistä mm. *Erman* 1967 huom. 3 ja 6 ennen § 293, huom. 2 § 293, huom. 16 § 433, huom. 4 § 638 ja huom. 1 § 640, *Palandt* 1973 huom. 1, 2d ja 5 ennen § 293, huom. 3B § 433 ja huom 1a § 640 sekä *Esser—Schmidt* 1975 § 23 I.

Suorituksen ja sopimussidonnaisuudesta vapautumisen välistä suhdetta ei enää selitetä edellä mainitun sopimusteorian avulla, vaan nykyään vallitsee ns. reaalisen suoritusvaikutuksen teoria (ks. *Larenz* I 1982 § 18 I ja *Fikentscher* 1969 § 38 II). Sen mukaan suoritusvelvollisuuden täyttämiseen riittää useimmiten suorituksen tuloksen aikaansaaminen velallisen suoritustoimin, jotka kaikin tavoin vastaavat hänen velvoitettaan. Velkojan hyväksymistä ei vapautusvaikutuksen aikaansaamiseksi siten tarvita. Vrt. *Esser* 1960 § 30,7.

Vaikka lainsäätäjä on BGB:ssä omaksunut velkojan viivästyksen perustuvan näkökulman, edellä tarkoitettuja lähtökohtia ei ole voitu seurata johdonmukaisesti. Keskeisiin ongelmakohtiin kuuluu nimenomaan Annahme-velvollisuus, jota ei ole onnistuttu »viljelemään puhtaaksi» (*Portin* 1962 s. 294). Oikeudellisen elementin korostuksesta huolimatta Annahme-viivästyksen seuraamukset liittyvät useimmissa tapauksissa velkojan tosiasiallisen myötävaiikutuksen puuttumiseen, ja niiden tarkoituksena on joko vapauttaa velallinen fyysisesti suorituksestaan tai velkojan viivästyksestä johtuvista lisärasituksista, jopa vaaranvastausta (ns. esineenvaarasta).

Ks. *Esser* 1960 § 74 ja 76,6, *Fikentscher* 1969 § 46 III ja *Larenz* I 1982 § 25 II. Vapautus ei sitä vastoin esim. *Esserin* mukaan (m.t. § 76 I), toisin kuin varsinaisissa (velallisen vastuupiirin ulkopuolelle jäävissä) suoritushäiriöissä, ole siinä mielessä oikeudellinen, että velallinen — tai kumpikaan osapuoli — vapautuisi itse suoritusvelvollisuudestaan.

Ks. myös *Portinin* (1962 s. 287 ss., erit. s. 291 ss.) oppihistoriallisista ja kriittistä yhteenvedoa.

Huolimatta siitä, että Annahme-velvollisuuden oikeudellista puolta korostetaan ja se asetetaan vastakkain »tosiasiallisen» Abnahme-velvollisuuden kanssa, todetaan toisinaan suoraan, että fyysinen myötävaikutus on ensisijainen myös Annahmen kannalta. Mm. *Würdingerin* (1956 s. 238) mukaan ostaja ei joudu velkojan viivästykseen, jos hän ei torju myyjän suoritusta sinänsä, vaan epää ainoastaan hyväksymisen suoritushäiriön täyttämiseksi (Annahme als Erfüllung); ks. myös *Portin* 1962 s. 294.

Viimeksimainitun rakenteellisen sekavuuden lisäksi myös Abnahme-käsite on vahvasti kaksijakoinen. Paitsi suorituksen kohteen fyysistä vastaanottoa siihen kuuluu nimenomaan urakassa olennaisesti myös oikeudellinen puoli, suorituksen hyväksyminen sopimuksenmukaiseksi. Erityisen selvästi tämä piirre ilmenee rakennusurakassa, jossa urakkasuorituksen vastaanotto on kuten muidenkin oikeusjärjestysten mukaan tarkasti säännelty (ks. VOB/B 12 §). Sääntelyn pääkohdat eivät liity fyysiseen hallinnansiirtoon, vaan suorituksen hyväksymiseen tai sitä vastaan tehtäviin muistutuksiin sekä vastaanoton vaikutuksiin suoritushäiriöstä vapautumisen kannalta.

Ks. *Esser* 1960 § 134 B 1, *Erman* 1967 § 640 huom. 1, *Palandt* 1973 § 640 huom. 1, *Larenz* II 1977 § 53 III a ja *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1240 ss. — Irtaimen kaupassa Abnahme-velvollisuuden tosiasialliset elementit ovat hallitsevampia kuin urakassa. Ks. esim. *Erman* 1967 § 433 huom. 16 ja *Palandt* 1973 § 433 huom. 3 B.

BGB 646 §:n mukaan työn loppuunsaattaminen vastaa oikeudellisesti suorituksen vastaanottoa (Abnahme), milloin tämä on fyysisessä muodossa poissuljettu työntuloksen laadun johdosta. Näin katsotaan olevan mm. kuljetussuorituksissa ja esittävien taiteilijoiden suorituksissa, joissa edes erityinen hyväksymistoimi ei tavan mukaan tule kysymykseen, vaikka ei sinänsä mahdoton olekaan. Ks. esim. *Larenz*, ib.

BGB:hen perustuvan luokkaloogisen argumentointitavan vuoksi myös velkojan viivästys on pystyttävä erottamaan läheisistä suoritushäiriöistä, lähinnä siis (velallisen) viivästyksestä ja mahdottomuudesta. Koska ratkaisumallit ovat erilaiset, velkojan viivästystä koskevia normeja ei voida soveltaa samanaikaisesti jälkimmäisten normistojen kanssa, vaikka konkreettinen häiriökompleksi käsittäisi esim. sekä velkojan että velallisen viivästyksen. Rajanveto velallisen viivästyksen ja mahdottomuuteen nähden ilmenee pääpiirteittäin BGB 294—297 §:stä. Niistä voidaan päätellä, että velallisen on tarjottava suoritusta velkojalle sopimuksenmukaisesti ja kyettävä sopimuksenmukaiseen suoritukseen, jotta velkoja voisi joutua viivästykseen. Jos ilmenee velallisen suoritushäiriö tai suorituksen mahdottomuus, olipa kysymyksessä sitten (subjektiiv-

nen) suorituskyyttömyys (Unvermögen) tai objektiivinen mahdottomuus (Unmöglichkeit; ks. esim. *Palandt* 1973 § 275 huom. 1 ja 2), velkojan viivästyksen mahdollisuutta ei siis ole (*Larenz* I 1982 § 25 I c).

Toisaalta velallisen ei katsota joutuvan viivästykseen niin kauan kuin velkojan viivästys jatkuu (*Erman* 1967 huom. 5b bb ennen § 293). Ratkaisevaa velkojan ja velallisen viivästyksen välisessä erottelussa näyttää siis olevan, kumpi häiriö on alkanut aikaisemmin. Sitä vastoin mahdottomuuden ja velkojan viivästyksen välillä näyttää vallitsevan toinen sääntö, sillä jälkimmäinen väistyy myöhemminkin alkaneen mahdottomuuden johdosta (esim. *Erman*, m.t. huom. 8a ennen § 293). Näiden kahden häiriötyypin välinen rajanveto on kuitenkin monitahoinen ongelma. Johtoa on etsitty mm. *Sphärentheorie*-opista, jossa pyritään selvittämään, kumman osapuolen »vastuupiiriin» häiriön syy kuuluu. Toisinaan luetaan velkojan viivästykseen vain vastaanoton tai myötävaikutuksen tilapäiset esteet (vrt. kuit. BGB § 299), ei sitä vastoin näiden velkojan velvoitteiden pysyvää mahdottomuutta (esim. *Palandt* 1973 § 293 huom. 2b).

Ks. myös *Esser* 1960 76 § 3 ja 4, *Erman* 1967 huom. 5a ennen § 293, *Fikentscher* 1969 § 46 V, *Esser—Schmidt* 1975 § 23 II ja *Larenz* I 1982 § 25 III. *Sphärentheorie*-opista ks. esim. *Enneccerus—Lehmann* 1958 § 57 II 1, *Esser* 1960 § 75 7 ja § 131 2, *Fikentscher* 1969 § 39 VI 4b, § 46 V 1 ja § 79 II 4e sekä *Palandt* 1973 § 293 huom. 2b.

Velkojan viivästyksen ja mahdottomuuden sääntelymallien keskeisenä erona on, että edellisen häiriön johdosta kumpikaan osapuoli ei vapaudu sopimusvelvoitteistaan, mutta mahdottomuus on velallisen vapautusperuste (ks. BGB 275 ja 276 §). Velkojan viivästyksen johdosta vain suoritusta koskeva (esineen)vaara siirtyy velkojalle (300,2 §). Keskinäisissä sopimuksissa mahdottomuuden vaikutukset vastasuoritukseen (hinnanvaara) on lisäksi erikseen järjestetty. Pääsäännön mukaan kummankin osapuolen vastuupiirin ulkopuolelle jäävä mahdottomuus on peruste, jonka johdosta velkoja vapautuu vastasuoritusvelvollisuudesta (323,1 §), mutta jos mahdottomuus jää velkojan vastuulle, hän ei siitä vapaudu (324 §). Jos velkoja on joutunut viivästykseen, hän joutuu samoin, poiketen 323,1 §:n pääsäännöstä, suorittamaan vastikkeen, vaikka mahdottomuus jäisi osapuolten vastuun ulkopuolelle. Jos mahdottomuus vihdoin johtuu velallisesta, velkojalla on 325 §:n mukaan oikeus mm. keskeisiin suoritushäiriöseuraamuksiin, purkuun ja vahingonkorvaukseen »wegen Nichterfüllung».

Ks. erityisesti *Esser* 1960 § 57, 59, 75,7 ja 76,2 ja 3, *Erman* 1967 § 275 huom. 3, § 300 huom. 3 ja § 324 huom. 2 ja 4, *Palandt* 1973 § 275 huom. 6, § 300 huom. 3 ja § 324 huom. 5 sekä *Larenz* I 1982 § 25 II b ja c.

Annahme-ryhmän hajanaisuus ilmenee myös siinä, että siihen luetuilla velvoitteilla on liittymiä oikeudellisiin perusteisiin, joita on vaikea sovittaa toistensa yhteyteen. Myötävaikutusvelvollisuuksia on tapana johtaa laissa (mm. 242 §) vahvistetusta lojaliteettiperiaatteesta (Treu und Glauben; esim. *Palandt* 1973 § 242 huom. 4, erit. 4b cc), joka suuntautuu vastapuolen aseman parantamiseen. Toisaalta myötävaikutusta ja muita velkojan velvoitteita luonnehditaan ns. *Obliegenheit*-tyyppisiksi, jolloin niiden tarkoitus suunnataan päin vastoin velkojan omiin etuihin.

Ks. esim. *Palandt* 1973 huom. 4b ennen § 241 ja huom. 1 § 254 sekä urakan suhteen huom. 1 § 642.

Obliegenheit näyttää olevan enemmän velvoiteryhmiin nähden päällekkäinen velvoitteiden ominaisuus kuin itsenäinen ryhmä. Puhuttaessa Obliegenheit-tyypistä korostetaan nimittäin kyseisessä velvoitteessa lähinnä velkojan oikeuden piirteitä, joiden johdosta velkoja loukkaa tällaista velvoitetta rikkoessaan ennen muuta omaa etuaan (vrt. kuit. *Esser* 1960 28 § 5). Niinpä Annahme-velvollisuutta ei pidetä (suoritus-)velvollisuutena eikä myötävaikutushäiriötä oikeudellisten velvollisuuksien loukkauksina (Pflichtverletzungen; ks. esim. *Palandt* 1973 § 293 huom. 5 sekä *Larenz* I 1982 s. 358 s. ja II 1977 s. 279 s.).

Toisinaan korostetaan Obliegenheit-ajattelun yhteyttä vahingonkorvausoikeudelliseen oppiin vahingonkärsijän omasta tuottamuksesta (BGB 254 §; esim. *Palandt* 1973 huom. 4 ennen § 241 ja huom. 1 § 254). — Obliegenheit-velvoitteet erotetaan toisaalta *luontaisvelvoitteista* (Naturalobligationen) ja toisaalta pelkistä »toimimistaakoista» (*Lasten*). Edellisillä tarkoitetaan oikeudellisten velvollisuuksien vastakohtana kannekelvottomia peli-, kunnia- ym. velkoja, joiden täyttäminen on kuitenkin — puuttumattomuusperiaatteen mukaisesti — takaisinsuoritusvaateen estävä saantoperuste (*Esser* 1960 s. 86 ss., *Larenz* I 1982 s. 19 ss.). Esimerkiksi vanhentumisen ei kuitenkaan katsota muuttavan velvoitteen luonnetta oikeudellisesta »luontaiseksi», vaan ainoastaan antavan velallislle oikeuden käyttöä estävän (peremptorisen) väitteen. Ks. myös *Palandt* 1973 s. 193.

Käsite »Last» eli (toimimis)»taakka» sijoittuu velvoitteiden vahvuutta kuvaavalla asteikolla vielä astetta alemmaksi kuin Obliegenheit. Kysymyksessä on tosiasiallinen toimimisvälttämättömyys, jota ei edes nimetä oikeudelliseksi eikä muuksikaan velvollisuudeksi. Kun Obliegenheit-velvoitteen laiminlyönti kohdistuu yleensä rikkojan omiin oikeuksiin, sama pitää paikkansa aina, kun kysymyksessä on Last. Se merkitsee nimittäin oikeuden käyttämisen edellytykseksi asetettua toimintaa kuten reklamaatiota tai ilmoitusta (esim. BGB 478, 479 ja 485 §), joiden laiminlyönnin seuraamuksena on vain vastapuolen mahdollisuus torjua kyseisen oikeuden käyttäminen. Esim. *Fikentscher* (1969 s. 56; ks. myös s. 54 ss.) pitää Obliegenheit- ja Last-käsitteiden erona sitä, että edellisten, mutta ei jälkimmäisten rikkominen on »oikeudenvastaista». Ks. vielä *Esser—Schmidt* 1975 s. 44 ja 42 ss.

2. Myötävaikutusvelvollisuus ja myötävaikutushäiriöt

BGB 295 §:stä käy ilmi (ks. myös *Palandt* 1973 § 295 huom. 3), että puuttuvaa myötävaikutusta pidetään velkojan viivästyksenä. Sen seuraamuksia (293 § ss.) ei kuitenkaan ole pidetty riittävinä kaikissa myötävaikutushäiriö- kuten ei muisakaan Annahmeverzug-tapauksissa. Tarvittavaa täydennystä on etsitty pää- ja sivuvelvoitteita, epäitsenäisiä ja itsenäisiä velvoitteita sekä *positivisia sopimuksenloukkauksia* (positive Vertragsverletzungen) koskevien oppien avulla.

Velvoitteiden luokittelulla on merkitystä mm. suoritushäiriötilanteissa. Jos häiriö kohdistuu päävelvoitteeseen, voidaan soveltaa kaikkia niitä säännöksiä (BGB 323 § ss.), joissa edellytetään ns. synallagmaattisuus- eli vastavuoroisuus-suhdetta, erityisesti myös BGB 326 §:n säännöksiä velallisen viivästyksestä. Muussa tapauksessa taas soveltuvat vastaavat yleiset säännökset kuten viivästy-
tystä koskeva 286 §.

Ks. erityisesti *Fikentscher* 1969 8 § 3, 10 § II 4f, 44 § III, 46 § III 2 ja 68 § IV, *Palandt* 1973 § 326 huom. 3b ja *Larenz* I 1982 23 § II. Synallagmaattisuuden piiriä ei kuitenkaan ole tapana rajata pää- ja sivuvelvoitteiden välisen erottelun avulla, vaan nämä jaottelut pidetään toisistaan erillään. Ks. em. lähteet sekä *Esser—Schmidt* 1975 4 § III, jonka mukaan myös sivu(suoritus)velvoitteita kuuluu synallagmaattisuuden piiriin.

Pää- ja sivuvelvoitteita koskevaan jaotteluun ei tässä ole aihetta lähemmin puuttua. Kyseisessä erottelussa on sovellettu erilaisia kriteerejä. Esimerkiksi *Esserin* ja *Schmidtin* mukaan (1975 s. 39) päävelvoitteiksi erottuvat sopimuksen ns. olennaiset ainesosat (essentialia negotii). Ks. myös *Esser* 1960 § 32. Muista käsityksistä ks. mm. *Fikentscher* 1969 8 § 3, *Palandt* 1973 326 § huom. 3b sekä *Larenz* I 1982 2 § 1 ja 23 § II.

Sopimusoikeudellista myötävaikutusta pidetään yleisesti sivuvelvoitteena. Toiset (kuten *Enneccerus—Lehmann* 1958 4 § II 2 ja *Palandt* 1973 § 242 huom. 4b) pitävät sitä itsenäisenä, toiset (kuten *Esser* 1960 32 § 7) taas epäitsenäisenä velvoitteena.

Jos velvollisuus on itsenäinen eli »kannekelpoinen», se voi olla ns. täyttövaateen (Erfüllungsanspruch) kohteena. Tässä ei ole kysymys luontoistäytännönpanosta, vaan vaateen toteuttamiskelpoisuudesta erilaisin oikeusseuraamuksin. Itsenäisesti kannekelpoiset sivu(suoritus)velvoitteet ovat niitä, joiden rikkomisesta voi seurata BGB:n keskeisten suoritushäiriösäännösten soveltaminen. Häiriö voidaan tällöin luokitella jompaankumpaan BGB:ssä tunnetuista sopimusrikkomusten pääluokista eli mahdottomuudeksi tai viivästykseksi, mutta kun on kysymyksessä sivuvelvoitteen rikkominen, mahdottomuus tai viivästyminen on yleensä vain osittaista (*Esser* 1960 s. 90). Seuraamukset määräytyvät kuitenkin olennaisesti samojen sääntöjen mukaan, jotka koskevat kokonaismah-

dottomuutta tai -viivästystä. Kysymykseen tulee siis — asianomaisten edellytysten täyttyessä — periaatteessa koko sopimusoikeudellisten suoritushäiriöseuraamusten skaala. Kun sivuvelvoitteiden katsotaan jäävän synallagmaattisuussuhteen ulkopuolelle, vastavuoroisten sopimusten erityisseuraamukset (BGB 323—326 §) eivät kuitenkaan tule kysymykseen, vaan seuraamukset valitaan yleiseltä skaalalta (275—290 §).

Ks. esim. *Esser* 1960 s. 106, *Esser—Schmidt* 1975 s. 40 ja *Palandt* 1973 s. 199.

Epäitsenäisten sivuvelvoitteiden rikkominen kelpaa oikeusseuraamusten perusteeksi lähinnä vain ns. *positiivisena sopimuksenloukkauksena* (esim. *Ennecerus—Lehmann* 1958 4 § 2). Tärkeimpänä kysymykseen tulevana seuraamuksena on tällöin korvaus häiriöstä johtuvista välittömistä ja välillisistä vahingoista. Seuraamus perustuu, toisin kuin velkojan viivästyksen seuraamukset, *tuottamusvaatimukseen*. Positiiviseen sopimuksenloukkaukseen perustuva korvaus ei kuitenkaan ole niin laaja kuin esimerkiksi purkamissäännöksissä tarkoitettu vaihtoehtoinen positiivisen edun korvaus, joka on BGB:n synallagmaattisten sopimusten keskeisiä mahdottomuuden ja viivästyksen seuraamuksia. Purku ja vaihtoehtoinen positiivisen edun korvaus liittyvät yleensä vain itsenäisiin velvoitteisiin, olivatpa ne sitten pää- tai sivuvelvoitteita.

Positiivisen sopimuksenloukkauksen seuraamuksena vahingonkorvausvelvollisuus määräytyy yleisten suoritushäiriösäännösten (BGB 276 § ss.; ks. myös vahingonkorvausoikeudellinen 249 §) eikä synallagmaattisia sopimuksia koskevien säännösten mukaan. Ks. esim. *Erman* 1967 § 242 huom. III 2e ja § 276 huom. 7e sekä *Palandt* 1973 § 242 huom. 4b gg ja § 276 huom. 7e.

Purkamisen tai positiivisen edun korvauksen käsittävän seuraamuksen katsotaan kuitenkin tulevan toisinaan kysymykseen pelkästään positiivisen sopimuksenloukkauksen perusteella, jolloin häiriötä siis pidetään (osa)mahdottomuutena tai -viivästyksenä. Tällöin edellytetään, että sopimuksen tarkoitus (Vertragszweck) on häiriön vuoksi vaarantunut siinä määrin, ettei vastapuolta voida Treu und Glauben -prinsiipin mukaan pitää velvollisena jatkamaan sopimussuhdetta. Mainittu ratkaisumalli on mahdollinen vain ns. synallagmaattisissa (keskinäisissä) sopimuksissa.

Ks. positiivisista sopimuksenloukkauksista myös *Fikentscher* 1969 § 47, *Palandt* 1973 § 276 huom. 7c cc sekä 7e aa ja bb sekä *Larenz* I 1982 § 24; erityisesti urakan kannalta ks. m.t. § 24 I viitt. 8:n jälkeen.

Urakkasopimuksessa myötävaikutusvastuu on järjestetty sopimustyyppi-kohtaisin erityissäännösin. Ne perustuvat osaksi Annahme-velvoitteeseen,

osaksi taas sille rinnakkaiseen käsitteeseen Abnahme, jolla tarkoitetaan yleensä sopimuksen kohteen fyysistä vastaanottoa ja joka siten tulee kysymykseen urakan lisäksi lähinnä vain kaupassa ja näitä lähellä olevissa muissa sopimustyypeissä.

Abnahme luokitellaan, toisin kuin Annahme, itsenäisesti kannekelpoiseksi velvoitteeksi. Kaupassa (BGB 433,2 §) sitä pidetään yleensä sivuvelvoitteena, paitsi milloin myyjällä on sopimuksen mukaan erityinen intressi päästä eroon tavarasta, jolloin kysymyksessä on päävelvoite. Vrt. kuitenkin *Esser* 1960 § 102 2b bb, jonka mukaan ei pääsääntöisesti ole kysymys velallisen, vaan velkojan velvoitteesta. Urakassa (BGB 640 §) taas Abnahme on päävelvoite (vrt. kuitenkin *Esser* 1960 § 134 B 1). Ks. esim. *Erman* 1967 § 433 huom. 16 ja § 640 huom. 1, *Fikentscher* 1969 44 § III, 46 § III 2, 66 § V 3b ja 68 § IV ja *Palandt* 1973 § 276 huom. 7c cc, § 433 huom. 3 B/C ja § 640 huom. 1 sekä *Larenz* I 1982 23 § II alav. 53.

Rakennusurakan myötävaikutusvelvollisuus jakaantuu siis Annahme- ja Abnahme-osiin. Annahme-häiriön johdosta voidaan soveltaa edellä todettuja yleisiä velkojan viivästyksen — ja edellytysten täyttyessä positiivisen sopimuksenloukkauksen — seuraamuksia. Niiden lisäksi tulevat kysymykseen BGB 642, 643 ja 645 §:ään sisältyvät erityiset seuraamukset: vahingonkorvaus ja määräajan jälkeinen purkuoikeus (vrt. VOB/B 9 §). BGB 642 §:n mukainen »kohutuullinen» (angemessen) korvaus on laajempi kuin yleinen myötävaikutushäiriöihin liittyvä (kulu)korvaus (304 §) ja kattaa mm. kapasiteetin vajaakäytön, joka johtuu myötävaikutushäiriöstä. Purkamisen yhteydessä ja 645 §:ssä mainituissa erityistapauksissa (vastuu urakoitsijalle annetuista materiaaleista ja ohjeista) on lisäksi oikeus korvaukseen erikseen mainituista kulueristä.

Ks. *Palandt* 1973 § 642 huom. 1 ja 2, *Larenz* I 1982 § 25 II e verr. a—d:hen ja *sama* II 1977 § 53 III c.

Annahmeverzug kuten yleensäkin viivästyskäsite soveltuu huonosti perusteeksi säänneltäessä vastuuta myötävaikutuksen sisällöstä, jolla on urakassa suuri merkitys. Vastuu koskee niitä suoritusvirheitä ja muita vahinkoja, jotka johtuvat rakennuttajan toimittamista tarvikkeista ja hänen antamistaan ohjeista. Annahme-näkökulmaa ei olekaan ulotettu kyseiseen sääntelyyn (645 §), jossa jatketaan romanistista vitium soli sive materiae -perinnettä. Seuraamusmalli perustuu tässä vastikeoikeuteen tehdyistä töistä ja korvaukseen häiriöstä johtuvista lisäkustannuksista.

Kun Abnahme katsotaan urakassa päävelvoitteeksi, sen rikkomisen johdosta voidaan soveltaa yleisiä synallagmaattisuuteen perustuvia seuraamuksia ja nimenomaan myös BGB 326 §:ää. Annahme- ja Abnahme -velvoitteiden välinen suhde ei urakassa kuitenkaan ole yksiselitteinen. Esim. rakennusurakas-

sa suorituksen hyväksymisen katsotaan sisältyvän Abnahme- velvollisuuteen vieläpä siten, että tämä käsittää lähinnä vain sanotun hyväksymisen, joten Abnahme on tässä saanut saman sisällön kuin yleinen Annahme-velvoite.

Ks. esim. *Enneccerus—Lehmann* 1958 § 152 I 1, *Palandt* 1973 § 640 huom. 1 ja *Larenz* II 1977 § 53 III. Ks. vielä *Fikentscher* 1969 46 § III 2 ja *Palandt* 1973 § 293 huom. 5, jotka kiinnittävät huomiota siihen, että milloin Abnahme on itsenäinen velvoite, sen rikkomista pidetään sekä velallisen että velkojan viivästyksenä.

C. Velkojan velvoitteet ja kritiikki Pohjoismaissa

Edellä esitetty saksalainen teoria on myös pohjoismaisten velkojan velvoitteita koskevien perinteisten oppien taustalla. Näitä oppeja vastaan voidaan kuitenkin esittää kritiikkiä ennen muuta reaaliargumentoinnille vieraasta käsitteellisestä päättelytavasta ja pohjoismaiseen sopimusoikeuteen soveltumattomien esikuvien seuraamisesta.

Saksalaistyyppinen Annahme eli velkojan velvoitteiden käsite on liian heterogeeninen kelvataksaan pienimmäksi käsitteelliseksi yksiköksi, mikäli argumentoinnin on määrä koskea kaikkia sen alaan luettuja ilmiöitä. Jos reaalisista seikoista johtuukin, että usein on kohtuutonta pakottaa velkoja ottamaan vastaan sopimussuoritus, sama peruste ei riitä luontoistäytäntöönpanon epäämiseksi kaikilta muiltakin myötävaikutusvelvoitteilta. Mutta varsinkaan ei ole aihetta johtaa sanotusta perusteesta velkojan velvoitteiden »luonnetta», josta sitten voitaisiin päätellä pitkälle meneviä rajoituksia muihinkin seuraamuksiin kuin luontoistäytäntöönpanoon.

Todellisia velkojan velvoitteita koskevista tilanteista on lisäksi erotettava ne, joissa on kysymys vain luontoissuorituksen (velkojan oikeuden) hyväksikäytöstä. Velkojaa ei tietenkään voida pakottaa esimerkiksi katsomaan teatteriesitystä, johon hän on ostanut lipun. Mutta tilanne on toisenlainen, milloin ostaja jättää sopimuksenvastaisesti tavaran noutamatta myyjän luota tai rakennuttaja laiminlyö urakkasopimuksen mukaiset myötävaikutusvelvollisuutensa. Näissä tapauksissa velkojan laiminlyönti ei koske vain hänen omia oikeuksiaan, vaan sillä on välitöntä vaikutusta myös vastapuolen asemaan.

Sanotusta kritiikistä sekä saksalaisten Annahme-oppien siirtymisestä Pohjoismaihin ja erityisesti skandinaaviisiin kauppalakkeihin ks. *Portin* 1962 s. 146 ss., 158 ss. ja 287 ss.

Portinin ilmaisemat ajatukset edustavat nykyään Pohjoismaissa verrattain yleisiä käsityksiä. Ks. esim. *Pekkanen* 1968 s. 115 ss. (lähteineen), *Ussing* 1967 § 19 IV ja V ja *Augdahl* 1963 s. 312 ss.; ks. myös *Arnholm*

III 1966 § 19 I ja III, erit. s. 168. Vrt. kuit. esim. *Godenhielm* 1977 s. 178 ss. ja 183 s., *Heikonen—Aaltonen* 1968 s. 217, 218, 225 ja 229 (vrt. kuit. s. 207), *Aaltonen* 1978 s. 183 s. (vrt. s. 179) ja *Lyngsø* 1971 s. 316, joka näyttää hyväksyvän käsityksen velkojan velvoitteista lähinnä oikeuden käyttämistä koskevinä kysymyksinä, sekä *Hellner* 1984 s. 138.

Vaikka SKL:sta ei suoraan voidakaan johtaa käsitystä, että velkojan velvoitteet koskevat vain oikeuksien käyttämistä, lain systematiikalle on joka tapauksessa vierasta rinnastaa velkojan viivästys varsinaisiin sopimusrikkomuksiin (*Hellner*, ib.). Tämä ilmenee selvästi verrattaessa ostajan myötävaikutushäiriöiden seuraamuksia (33—37 §) niihin seuraamuksiin, jotka tulevat kysymykseen maksuviivästyksen (28 ja 30 §) tai myyjän sopimusrikkomusten, viivästyksen ja tavaran virheen johdosta (21 § ss. ja 42 § ss.). Sopimusrikkomusten keskeiset seuraamukset, luontoissuoritusvaade, (positiivisen edun mukainen) vahingonkorvaus ja purku eivät sisälly laista ilmenevään velkojan viivästyksen sääntelymalliin. Tämä malli perustuu vain korvaukseen niistä lisäkuluista, jotka myyjälle aiheutuvat pidentyneestä hoitovelvollisuudesta, hyvitysmyyntioikeuteen, joka tulee kysymykseen laissa mainituin edellytyksin, ja vaaranvastuun siirtymiseen ostajalle.

SKL:ssä omaksuttu mallien kaksijakoisuus heijastuu sopimusoikeudellisissa argumentoinnissa toisinaan siten, että velkojan viivästyksen malli samastetaan sopimuksessa pysymiseen ja vastasuorituksen vaatimiseen, sopimusrikkomusmalli taas purkamiseen. Tällainen esitystapa on mahdollinen, milloin sama suoritushäiriö täyttää sekä velkojan viivästyksen että sopimusrikkomuksen tunnusmerkit kuten useissa tapauksissa sopimuksesta vetäytyminen (ks. *Lyngsø* 1971 s. 291 s. ja 379 s.). Jos sopimuksessa pysymisen ja purkamisen linjat pidetään toisistaan erillään, on luonnollista esim. tulkita »ostajan lukuun» (ks. SKL 34 §) tapahtuva hyvitysmyynti velkojan viivästyksen seuraamuksena sopimuksessa pysymiseksi, mistä taas seuraa, että myyjä säilyttää oikeutensa kauppahintaan, mutta joutuu luovuttamaan myynnin tuoton ostajalle.

Ks. mm. *Hellner* 1984 s. 140 s., *Godenhielm* 1977 s. 184, *Heikonen—Aaltonen* 1968 s. 212 s. ja 218, *Aaltonen* 1978 s. 181 s. ja 183 sekä *Portin* (1962 s. 255 s.) mainitsemat lähteet.

Portin (m.t.s. 175 ss. ja 181 ss.) puolestaan ei rinnasta hyvitysmyyntiä kaupassa pysymiseen, vaan purkamiseen, vaikka myöntääkin, että hänen käsityksensä poikkeaa tässä SKL:n taustalla olevasta ajattelutavasta.

Sopimuksessa pysymisen ja purkamisen välisen erottelun arvellaan toisinaan heijastuvan osapuolten välisiin korvausselvittelyihin myös korvauksen laskemisessa ja siihen liittyvissä todistelukysymyksissä. Niinpä *Lyngsø* mukaan (1971 s. 393) rakennuttajan vetäytyessä urakkasopimuksesta urakoitsijan po-

sitiivista etua koskeva todistustaakka määräytyy keskenään vastakkaisilla tavoilla sen mukaan, sovelletaanko sopimusrikkomukseen ja purkuun vai velkojan viivästykseen ja sopimuksessa pysymiseen perustuvaa ratkaisumallia. Kun edellisessä mallissa positiivinen etu turvataan vahingonkorvausteitse, tulevat sovellettaviksi korvausoikeudelliset säännöt, ja niiden mukaanhan on myös sopimussuhteissa vahingonkärsijän näytettävä vahingon syntyminen ja sen määrä. Jälkimmäinen malli taas perustuu sopimuksenmukaiseen vastasuoritusoikeyteen, ja siitä tehtävät vähennykset on vastapuolen, korvausvelvollisen, näytettävä toteen. Tämän mukaan esimerkiksi urakoitsijan säästämät kustannukset kuuluvat edellisessä mallissa urakoitsijan todistustaakkaan eli hänen on näytettävä, ettei niitä ole, kun taas jälkimmäisessä mallissa todistustaakka (niiden olemassaolosta) on rakennuttajalla.

Kyseinen käytännöllisesti merkittävä dualismi liittyy myös vahingonkorvausoikeudelliseen *lisäys-* ja *vähennysmenetelmien* väliseen erotteluun. Niiden välinen ero voidaan pelkistää siihen, että edellisessä korvattavan vahingon suuruus määrätään laskemalla yhteen näytetyt tai arvioidut vahinkoerät, kun taas jälkimmäisessä sama laskelma suoritetaan vähentämällä sopimuksenmukaisesta (vasta)suorituksesta säästöt ja muut vähennykset. Esim. menetetty voitto on edellisessä menetelmässä vahinkoerä, joka on lähtökohtaisesti toteennäytettävä korvauksen saamiseksi. Jälkimmäisessä taas lähtökohta on päinvastainen: menetetty voitto korvataan, ellei muuta johdu vähennyksistä, jotka nyt puolestaan on toteennäytettävä.

Esim. *Sandvik* (1977 s. 266 s.) on kuitenkin Lyngsøn edellä mainittua kategorista erottelua lievemällä kannalla, sillä hänen mukaansa korvauslaskelma on asianmukaista »kokeeksi» laatia molemmilla tavoilla. Hän tarkoittanee, että laskelman on oltava kohtuullinen kompromissi, jossa otetaan huomioon molempiin menetelmiin kuuluvia näkökohtia. Suomen oikeudessa korvauksen todistelun lähtökohtaiset erot tasoittuvat jonkin verran OK 17: 6:n johdosta, jonka mukaan tuomioistuimella on näyttövaikeuksien ilmetessä oikeus arvioida vahinko kohtuuden mukaan.

Km 1973: 12:ssa (37,2 §) ehdotettiin, että tilauskaupan vetäytymiskorvaus olisi laskettu lisäysmenetelmän mukaan, mutta että korvausvelvollisella eli ostajalla olisi ollut todistustaakka menetetyn voiton olemassaolosta, siis siitä, ettei voittoa olisi syntynyt. Tämä todistustaakka ei sitä vastoin olisi koskenut kyseisen vahinkoerän määrää, joka olisi jäänyt yleisten sääntöjen mukaan myyjän näytettäväksi. *OikM 13/1977:ssä* (8 ja 12 luku) vetäytymiskorvaus ehdotettiin *Laineen* mukaan (1981 s. 91 ss.) laskettavaksi lisäys-, mutta sopimusrikkomuskorvaus vähennysmenetelmällä. Molemmissa tapauksissa oli ehdotuksen mukaan korvattava kustannukset, mutta sen lisäksi mainittiin vetäytymissäännöksissä

menetetty voitto, sopimuskorvaussäännöksissä taas hinnanero. Olennaista kuitenkin on, että kyseiset erät mainittiin erikseen eikä korvausta määritetty vastikkeen perusteella, johon kaikki mainitut erätkin sisältyvät »automaattisesti». Ehdotuksen voidaan siis sanoa olevan Laineen käsityksestä poiketen lisäysmenetelmän kannalla niin vetäytymisen kuin sopimusrikkomustenkin korvaussäännöksissä. Näin on laita myös *NU 1984: 5:n* (58,2 §) ja *KL:n* (52,2 §) vetäytymissäännösten mukaan, joissa viitataan yleiseen vahingonkorvauksen määrää koskevaan jaksoon (13 luku). Vrt. kuit. *Sevón—Wilhelmsson—Koskelo* 1987 s. 162, jossa väitetään *KL:n* olevan lisäys- ja vähennysmenetelmien suhteen neutraali.

KL:ssa on vihdoin siirretty järjestelmään, jossa myötävaikutus määritellään (50 §) ostajan normaaliksi sopimusvelvoitteeksi ja myötävaikutushäiriöitä käsitellään sopimusrikkomuksina siten, että niiden seuraamukset ovat pääpiirteissään samat kuin muidenkin sopimusrikkomusten (ks. *KL* 10 luku ja erityisesti 51 §:ään otettu yhteenveto). Irtaimen kaupassa ei siis ole enää asianmukaista puhua velkojan viivästyksestä sopimusrikkomusten rinnakkaiskäsitteenä. Purkamisen ja sopimuksessa pysymisen välistä rajaa ei myöskään voida vetää velkojan viivästyksen ja (muiden) sopimusrikkomusten välisen erotelun perusteella.

Ks. velkojan viivästystä koskevan uudistuksen perusteluista Hallituksen esitys Eduskunnalle kauppalaiksi (*HE 93/1986 vp.*) s. 37 ss. sekä erityisperustelut 50 § ja 10 luku. Uudistuksesta ja sen taustasta ks. *Rudanko LM* 1988 s. 29 ss. ja 41 ss.

Ostajan myötävaikutuksen sisältö määritellään myös laissa (50 §). Sen mukaan ostajan tulee myötävaikuttaa kauppaan sillä tavoin kuin häneltä voidaan kohtuudella edellyttää, jotta myyjä voi täyttää sopimuksen (50 § 1 kohta). Tästä yleisestä velvoitteesta erotetaan tavaran nouto tai vastaanotto ostajan myötävaikutusvelvoitteiden toiseksi päätyypiksi (50 § 2 kohta).

Myös seuraamusten suhteen myötävaikutushäiriöt rinnastetaan lähes täysin muihin sopimusrikkomuksiin (ks. 51 §), erityisesti mikäli on kysymys yleisen myötävaikutusvelvollisuuden (50 § 1 kohta) rikkomisesta. Seuraamuksina mainitaan tällöin sopimuksen täyttämistä koskeva vaatimus (53 §), purku (55 §), vahingonkorvaus (57,2 §), suorituksen pidättäminen (10 §; ks. myös 61 §) ja korko (71 §). Jos rikkomus taas koskee vain velvollisuutta noutaa tai vastaanottaa tavara, seuraamuksina tulevat kysymykseen vain purku ja korvaus.

Ostajalla ei ole myötävaikutusvelvollisuutta, millä tarkoitetaan *KL* 53 §:ssä vastuuta myötävaikutuksen luontoistäytäntöönpanosta, jos sille on este, jota hän ei voi voittaa, tai jos myötävaikutus edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuina myyjälle luontoistäytäntöönpanosta koituvaan etuun. Poikkeuksena on se tilanne, että este poistuu kohtuullisessa ajassa.

Myötävaikutuksen itseapuisesta luontoistäytöntöönpanosta on erikossäännös 60 §:ssä, joka koskee tavaran ominaisuuksien täsmentämistä. Jos ostaja ei tätä velvollisuuttaan täytä, myyjällä on oikeus tehdä se ostajan puolesta asianmukaista lojaliteettiperusteista huolellisuutta noudattaen. Ostajalle on kuitenkin vielä varattava mahdollisuus muuttaa täsmennystä kohtuullisessa ajassa.

Yleisen myötävaikutuksen häiriöön perustuvan purkamisen edellytyksenä on, että sopimusrikkomuksella on myyjälle olennainen merkitys, mikä edellytys on sama kuin maksuhäiriöihin perustuvassa purkamisessa (54 §). Lisäedellytyksenä vaaditaan kuitenkin, että ostaja on käsittänyt myötävaikutushäiriön merkityksen myyjälle tai hänen olisi pitänyt se käsittää. Samoin edellytyksin purkaminen on mahdollinen myös nouto- tai vastaanottovelvollisuuden rikkomisen perusteella, jos sopimuksesta tai olosuhteista ilmenee, että myyjällä on erityistä intressiä päästä tavarasta eroon.

Yleisen myötävaikutusvelvollisuuden rikkominen ja — milloin myyjällä on erityinen intressi päästä tavarasta — nouto- tai vastaanottoviivästys ovat perusteina myös vahingonkorvausvastuulle. Korvauksen edellytykset ovat muutoin samat kuin myyjän viivästyksen yhteydessä (27 §). Korvausvastuu on pääsääntöisesti objektiivinen, ja vastuunrajoitus perustuu ylivoimaista estettä lähellä olevaan perusteeseen, nimittäin asianosaisen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevaan esteeseen, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää otaneen huomioon sopimuksentekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei kohtuudella ole voinut välttää eikä voittaa. Objektiivinen korvausvastuu ei kata välillistä vahinkoa, joka määritellään 67,2 ja 3 §:ssä. Tuottamuksen perusteella korvausvastuu on kuitenkin aina olemassa.

Vastuunrajoitus on suppeampi kuin maksuviivästyksiä koskeva rajoitus, sillä viimeksimainittujen yhteydessä tulee kysymykseen lähinnä vain lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta syystä johtuva ylivoimainen este (57,1 §).

Edellä tarkoitettu uudistus merkitsee melko täydellistä mullistusta velkojan viivästystä koskeviin oppeihin irtaimen kaupassa, ja voi osoittautua, ettei ole enää perusteita rakentaa yleisiä oppeja miltään osin kyseisen käsitteen vaaraan. Näin olisi saatu raivatuksi sopimus oikeudesta melkoisesti vierasperäistä ja keinotekoisista painolastia. Uudistus koskee kuitenkin nimenomaisesti vain irtaimen kauppaa, mutta ei muita sopimustyyppejä, eikä uudistuksen vaikutuksia myöskään voida vielä täysin arvioida. Sen vuoksi ja koska perinteinen velkojan viivästyksen doktriini on jättänyt syvän jäljen pohjoismaiseen sopimus oikeudelliseen ajatteluun, se otetaan huomioon tässä esityksessä.

Uuden kauppalainsäädännön vaikutus voi tosin ulottua sopimustyyppien rajojen ulkopuolellekin. Onhan irtaimen kauppa ollut usein perinteisetikin sopimusoikeusajattelussa keskeisessä asemassa. Ks. esim. *Ussing* 1967 s. 9; vrt. *kuit. Jørgensen Tfr* 1964 s. 502. Epätavallista ei ole myöskään ollut hakea kauppalainsäädännöstä johtoa muidenkin sopimustyyppien oikeudelliselle käsittelylle. Tällainen tutkimusote on mm. *Pekkasella* (1968; esim. 5 §, erit. s. 104 ja 110).

D. Rakennuttajan myötävaikutus ja velkojan velvoitteet

Velkojan velvoitteita koskevat opit on pohjoismaissa muodostettu lähinnä irtaimen kauppaa silmälläpitäen, eivätkä ne näy ainakaan sellaisinaan sopivan muihin, siitä poikkeaviin sopimustyypeihin. Tältä kannalta on kiinnitettävä huomiota mm. esine- ja työsuoritus sopimusten välisiin eroihin (ks. *Ussing* 1967 s. 204 ss.). Jos nimittäin velkojan viivästyksen ja sopimusrikkomusten välinen erottelu samastetaan purkamisen ja sopimuksessa pysymisen väliseen linjaukseen, klassiset säännöt velkojan viivästyksestä eivät toimi jälkimmäisissä sopimustyypeissä samoin kuin irtaimen kaupassa.

Irtaimen kauppaan perustuvaan velkojan viivästyksen malliin kuuluu, ettei vastapuolella ole häiriön johdosta purkuoikeutta eikä positiivisen edun mukaista vahingonkorvausvaadetta. Hänen sopimusintressinsä tyydytetään sitä vastoin niin, että hänellä on oikeus pysyä sopimuksessa ja vaatia edelleen vastasuoritusta ja korvausta lisäkuluistaan. Kompensaatiosopimus on keskeisiä keinoja toteutettaessa luontoissuoritusvelallisen oikeutta velkojan myötävaikutukseen ja (kuittausteitse) myös vastasuoritukseen.

Rakennusurakassa ja muissa työsuoritusta tarkoittavissa sopimuksissa useimmat edellä tarkoitetun seuraamusjärjestelmän kohdat soveltuvat suorituksen laadun vuoksi huomattavasti paremmin kuin irtaimen kaupassa. Kysymyksessähän ei ole valmis sopimussuoritus, ja jos suorituksen valmistuminen estyy myötävaikutuksen puuttumisen vuoksi, on jo oikeus vastasuoritukseen jonkin verran ongelmallisempi kuin jos sitä vaadittaisiin valmiista suorituksesta. Onhan nimittäin tiettyä oikeutusta teesillä, jonka mukaan vastike on suoritettava vain todella tehdystä työstä.

Ks. *Pekkanen* 1968 s. 116; vrt. myös *Aurejärvi* 1976 s. 241 ss.

Viimeksimainittu ajatus on tosin yleensä — perustellusti — torjuttu, mikäli on kysymys velkojan viivästyksestä. Työnsuorittajan ei siten katsota menetävän vastikeoikeuttaan sen vuoksi, että vastapuoli estää suorituksen laiminlyömällä myötävaikutuksen tai muulla tavoin.

Ks. työsopimuksen kannalta *Pekkanen*, m.t.s. 117 ss. ja 121 ss. ja urakkasopimuksen kannalta esim. *Lyngsø* 1971 s. 390 (vrt. s. 315 ss.), joka hänkin on tässä kysymyksessä samaa mieltä, vaikka toisaalta puoltaa varsin laajaa rakennuttajan vetäytymisoikeutta. Työnsuorittajallahan ei sinänsä ole oikeutta aikaansaada luontoissuoritustaan vastoin toisen osapuolen tahtoa (ks. siitä jäljempää), vaan hänen oikeussuojansa on toteutettava vain taloudellisessa lopputuloksessa.

Vastikkeesta on rakennusurakassa kuitenkin vähennettävä mm. urakoitsijalta säästyneet kulut, koska vastike tulee määrättäväksi vetäytymiskorvausta koskevien periaatteiden mukaan (ks. tästä korvauksesta mm. *Lyngsø* 1971 s. 319 ss.). Tämä malli on lähempänä purkuun ja korvausoikeudellisiin järjestylihin kuin sopimuksessa pysymiseen ja sovittuun vastikkeeseen perustuvaa linjaa.

Vertailukohdaksi on vastikeoikeuden arvioinnissa mahdollista ottaa rakennusurakan vaaranvastuusäännöt. Niissäkin tapauksissa, joissa työn tulosta koskeva (hinnan)vaara on rakennusaikana poikkeuksellisesti rakennuttajalla, nimittäin häiriön johtuessa ylivoimaisesta esteestä (ks. esim. YSE 1983 15 §), urakoitsijalla ei ole täyttä vastikeoikeutta, ellei työtä ollut saatu valmiiksi ennen häiriön ilmenemistä. Hänelle kuuluu toisin sanoen vain tehtyjä töitä vastaava osuus vastikkeesta (ks. vaaranvastuusta jäljempää). Myötävaikutushäiriöt poikkeavat näistä tapauksista tietysti siinä, että häiriön syy ei nyt ole ulkopuolinen, vaan se on nimenomaan rakennuttajan taholla. Tämän vuoksi on urakoitsijan sopimusedun turvaamiseksi oikeutettua ottaa myötävaikutushäiriötilanteissa lähtökohdaksi urakoitsijan täysi vastasuoritusoikeus, jota on kuitenkin modifioitava edellä esitetyn tavoin.

Irtaimen kaupan liittyvässä velkojan viivästyksen mallissa kompensaatiosopimus on seuraamusjärjestelmän keskeisenä osana. Juuri tähän liittyy yksi irtaimen kaupan ja rakennusurakan välisistä ratkaisevista eroista, joiden vuoksi kyseistä mallia ei sellaisenaan voida siirtää jälkimmäiseen sopimustyyppiin. Rakennusurakan luontoissuoritus poikkeaa nimittäin yleensä olennaisesti vastaavasta irtaimen kaupan suorituksesta mm. sopimussuhteen ulkopuolisten *markkinointimahdollisuuksien* suhteen. Suoritusta, jonka jokainen osa liittyy heti valmistuessaan kiinteästi toisen osapuolen omaisuuteen, ei voida siitä irrottaa muualle markkinoitavaksi edes tämän toisen rikkoessa sopimusta. Työ on tällöin peruuttamaton myös siinä mielessä, että se on tehty lopullisesti juuri kyseiselle rakennuttajalle, ja taloudellinen tasapaino voidaan palauttaa vain viimeksimainitun osapuolen kanssa tehtävin järjestelyin.

Sanottu piirre ei ole erokriteerinä niinkään irtaimen kaupan ja työsuoritus sopimusten välillä, vaan juuri rakennusurakka erottuu tässä selvim-

min omaksi ryhmäkseen, jonka ulkopuolelle jäävät myös esimerkiksi tilauskauppa ja valmistussopimukset. KL:n säännökset tavarankompensoimismyynnistä (76—78 §) koskevat myös tilauskauppaa. Jos taas elinkeinonharjoittaja on elinkeinotoiminnassaan valmistanut esineen olennaisesti tilaajan tarvikkeista, jolloin KL ei sovellu (lain 2,1 §), elinkeinonharjoittajalla on säädetyin edellytyksin oikeus myydä noutamatta jätetty esine kolmannelle (L elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 688/1988 1 §). — Jos taas työ on tehty työsuhteessa, se on yleensä sillä tavoin sidottu työnantajan omaisuuteen, ettei sen markkinointi ulkopuolisille työnantajan sopimusrikkomusten perusteella tule kysymykseen.

Kompensoitiosopimuksen lisäksi velkojan viivästyksen seuraamusmallissa on muitakin kohtia, joiden vuoksi se soveltuu rakennusurakkaan huomoinnakin kuin irtaimen kauppaan. Näin voidaan arvostella jo sitä peruslinjausta, jonka mukaan mallin on perustuttava sopimussuhteen jatkumiseen eikä purkamiseen. Tämähän merkitsee johdonmukaisesti ymmärrettynä sitä, että velallisen on häiriöstä huolimatta pidettävä itsensä suoritusvalmiina, ettei itse joutuisi viivästyksen. Hänelle kuuluu tosin korvaus lisäkustannuksista, ja tietyin edellytyksin hän saa kolmannen kanssa tehtävin kompensoitiosopimuksin vapauttaa itsensä omaan suoritukseen liittyvistä rasituksista. Mutta tämäkin tapahtuu alkuperäisen velkojan lukuun. Sopimussidonnaisuuden jatkumiseen ei sovellu, että velallinen olisi vapaa tekemään oikeustoimia kolmansien kanssa, jos hän ei tämän vuoksi pystyisi täyttämään alkuperäistä sopimusta.

Sidonnaisuuden tilan jatkuminen merkitsee siis toisaalta sitä, ettei alkuperäiselle velkojalle »kuuluva» suoritusta saa markkinoida toisaalle muutoin kuin tämän lukuun, mutta toisaalta sitäkin, ettei alkuperäisten sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi tarvittava suorituskapasiteetti ole irrotettavissa muualle, ennenkuin sanotut velvoitteet on täytetty. Ensimmäisellä sidonnaisuusvaikutuksella ei rakennusurakassa ole ratkaisevaa merkitystä, kun tehtyä suoritusta ei tosiasiallisestikaan voida markkinoida. Suorituskapasiteetin sitoutuminen merkitsee sitä vastoin työsuoritusopimuksissa aivan muuta kuin irtaimen kauppaa.

Työsopimuksessakaan jatkuvaan sidonnaisuuteen kuuluva käytettävissä olo ei olisi tyydyttävä ratkaisu (*Pekkanen* 1968 s. 117 s.). Rakennusurakassa ongelma on vielä suurempi. Sidonnaisuus ei tosin välttämättä, kuten työsuopimuksessa, koske velallisen koko kapasiteettia. Mutta kuta suuremmasta projektista on kysymys, sitä harvemmin isokaan rakennusyritys voi käytännössä ottaa muita vastaavia hankkeita samanaikaisesti suorittaakseen. Ratkaisevaa on kuitenkin se, että kapasiteetin irrottaminen kesken jääneestä projektista on ra-

kennusurakassa usein, toisin kuin työsopimuksessa, hankala ja hidas toimenpide.

Edellä tarkoitettujen piirteiden vuoksi rakennusurakassa on epätarkoituksenmukaista rajoittaa minkään häiriöiden, siis edes velkojan viivästyksen tai myötävaikutushäiriöiden seuraamuksia siten, että vain sopimussuhteen jatkamisen linja olisi mahdollinen. Purkuseuraamusta tarvitaan tappioiden minimoimiseksi, koska tätä tarkoitusta varten urakoitsijan on riittävän aikaisessa vaiheessa päästävä irrottamaan kapasiteettiaan markkinoitavaksi muihin projekteihin. Huomioon on otettava lisäksi se, ettei kompensatiosopimusten hankkiminen ole keskimäärin yhtä yksinkertaista kuin esimerkiksi irtaimen kaupassa. Onhan rakennusurakan sopimuksentekomekanismi tarjouskilpailuineen, kustannuslaskentoineen ja muine vaiheineen myös urakoitsijaosapuolelle huomattavan monimutkainen prosessi.

Purkuseuraamusta voidaan lisäksi puoltaa yleisemmin, taloudellisten arvojen säästämistä ja työn tuottavuutta koskevin syin (ks. esim. *Sandvik* 1966 s. 130 ss.). Tältäkin kannalta on nimittäin tärkeää, ettei tuotannon tekijöitä pidetä turhaan sidottuina ja että pääomia sitoutuu mahdollisimman vähän projektiin, jonka menestykselliselle loppuunsaattamiselle ei ole edellytyksiä. Ja kun työnsuorittaja on urakassa suhteellisen itsenäisessä asemassa, hän voisi, toisin kuin esim. työsopimuksessa, myötävaikutuksen puuttuessa yrittää keinotekoisestikin projektin elvyttämistä, jos purkumahdollisuutta ei olisi.

Toisaalta juuri edellä mainitut yleiset taloudelliset seikat kuuluvat niihin perusteisiin, joilla arvellaan olevan rakennusurakan seuraamusjärjestelmään täsmälleen päinvastainenkin vaikutus: on suosittava rakennushankkeen loppuunsaattamiseen ja siis sopimussuhteen jatkamiseen perustuvia malleja, ja purkamisen olennaisuuskynnystä on siksi vielä tavanomaisesta, muihin sopimuksiin soveltuvasta tasosta nostettava (ks. lähemmin jäljempää). Tämän käsityksen mukaan purkaminen on rakennusurakassa korostetun viimesijainen seuraamus. On kuitenkin ilmeistä, että nämä vastakkaisilta näyttävät asenteet ovat molemmat hyvin perusteltuja ja että ne eivät ole toisiaan poissulkevia, vaan täydentäviä.

Purkamis- ja sopimussidonnaisuusmallien soveltamisalojen määrittämiseksi on rakennushankkeessa ilmenevät häiriöt jaettava kahteen ryhmään, joiden avulla konkreettisen häiriötilanteen luokittelu on pyrittävä suorittamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Toiseen ryhmään luokitellaan ne häiriöt, joiden johdosta työn valmistuminen ei liiaksi vaarannu ja jotka siten voidaan hoitaa sopimussuhteen jatkuessa esim. ehtoja muuttamalla. Toiseen ryhmään taas on sijoitettava ne häiriöt, joiden vuoksi hankkeen menestyksellinen päät-

täminen, suunnitelmien ja sopimusehtojen muuttamisen mahdollisuuskkin huomioon ottaen, on käynyt niin epätodennäköiseksi, että purkamisseuraamus on perusteltu. Kun rakennusurakassa on suosittava sopimussidonnaisuuden jatkumista, etusija on epäselvissä tapauksissa annettava ensiksimmäiselle ryhmälle. Tätä luokitusta on kuitenkin voitava tarkistaa niin pian kuin se on voitu havaita riittävän todennäköisesti virheelliseksi. Esitettyjen näkökohtien mukaisesti voidaan siis määritellä rajaa, johon asti sopimussuhteen jatkamiselle on annettava etusija, mutta jonka toiselta puolelta alkaa oikeutettujen purkuvaatimusten alue.

Tyypillisimmillään purkamistarve ilmenee, milloin rakennuttaja nimenomaisesti kieltäytyy myötävaikuttamasta tai myötävaikutushäiriötä voidaan joko tapauksessa pitää osoituksena rakennuttajan halusta vetäytyä sopimussuhteesta. Toinen tyyppitapaus on rakennuttajan maksukyvyttömyys. Urakoitsijan sopimusedun turvaamiseksi on johtopäätökset häiriön luonteesta voitava tehdä riittävän joutuisasti. Olipa seuraamuslinjana sopimuksessa pysyminen tai purkaminen, lähtökohtana on urakoitsijan oikeus positiiviseen sopimusetuun joko täytenä sopimuksenmukaisena vastikkeena tai vahingonkorvauksena. Tätä oikeussuojan taetta on pidettävä erityisen tärkeänä juuri rakennusurakan tyyppisessä sopimuksessa, jossa kompensaation saaminen muualta voi edellä tarkoitetuista syistä olla huomattavan vaikeaa.

Lyngsøen (1971, esim. s. 304 ss. ja 380 ss.) mukaan osapuolten väliset korvauskysymykset on vetäytymistapauksissa järjestettävä pääpiirteissään samojen periaatteiden mukaan, valitsipa vetäytyvän osapuolen vastapuoli seuraamuslinjaksi sopimuksessa pysymisen tai purkamisen. *Lyngsø* kiinnittää erityistä huomiota korvauksesta tehtäviin vähennyksiin kuten niihin kuluihin, jotka vastapuolelta ovat säästyneet sopimusrikkomuksen (vetäytymisen) johdosta, sekä hänen tästä syystä saamiinsa ulkopuolisiin ansioihin ja ansaintamahdollisuuksiin.

Ks. myös *Augdahl* 1963 s. 224 ss. ja 308 ss., *Arnholm III* 1966 s. 168 s. ja 249, *Ussing* 1967 s. 202 ss. ja *Pekkanen* 1968 s. 115 ss. Erityisesti *Augdahl* ja *Pekkanen* ovat niin ikään selvästi sitä mieltä, että myös sopimussidonnaisuuden pysyessä on vastikkeesta tehtävä samat (säästö- ja ansaintaperusteiset) vähennykset kuin positiivisen edun korvauksesta purkamisen yhteydessä, milloin on kysymys velkojan viivästyksen seuraamuksista.

Velkojan viivästystä ei, kuten edellä olevasta ilmenee, voida pitää riittävänä näkökulmana työnsuoritus sopimusten erilaisiin teettäjäosapuolen häiriöihin, vaikka niissä ei (ensisijaisesti) olisikaan kysymys vastasuorituksen maksamisesta. Tämä koskee erityisesti irtaimen kaupassa kehittyntä seuraamusmallia, joka perustuu sopimussuhteen jatkamiseen, kompensaatiosopimukseen ja

lisäkulujen korvaukseen. Kompensaation mahdollisuudet ovat erityisesti urakkasopimuksessa heikommat kuin kaupassa, ja purkamisen sekä positiivisen edun korvauksen mahdollisuutta voidaan pitää seuraamusjärjestelmän välttämättömänä täydennyksenä. Pohjoismaisessa sopimusoikeudessa ei ole tuotu esille teoreettisia perusteita, joiden vuoksi rakennusurakan myötävaikutushäiriöt olisi erotettava (velallisen) sopimusrikkomuksista.

Ks. esim. *Hørlyck* 1982 s. 137 ss. lähteineen. *Hørlyck* rinnastaa rakennuttajan myötävaikutushäiriöt pikemminkin velallishäiriöihin kuin velkojan viivästykseen. Kuten jäljempää käy selville, sanottua teoreettista näkemystä on pidettävä asianmukaisena erityisesti yleisissä sopimusehdoissa omaksutun seuraamusjärjestelmän perusteella. Eri asia on, että myötävaikutushäiriöiden seuraamusskaala muistuttanee käytännössä usein velkojan viivästykseen seuraamuksia, mikä ei kuitenkaan johdu kyseisten häiriöiden erityisluonteesta, vaan yleisemmistä, muitakin tavallisia sopimusrikkomuksia koskevista syistä. Siten mm. purkaminen voi monissa tapauksissa olla poissuljettu sen vuoksi, ettei häiriö ylitä vaadittavaa olennaisuuskynnystä, ottaen myös huomioon rakennusurakassa valitsevan sopimussuhteen jatkamisen tendenssin. Ja myötävaikutusvelvollisuuksien luontoistytäntöönpano tulee kysymykseen vain harvoin, mutta tässäkin suhteessa ne tuskin eroavat muista vastaavista (velallisen) velvoitteista.

Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus on toisinaan kaikesta huolimatta rinnastettu lähinnä velkojan velvoitteisiin. Tällainen käsitys ilmenee mm. *Kivimäen* (LM 1952 s. 334) ja *Bengtssonin* (1971 s. 106) esityksistä.

Sitä linjaa, jonka mukaan rakennuttajan myötävaikutushäiriöt on seurauksensa suhteen rinnastettu lähinnä velallisen sopimusrikkomuksiin, voidaan pitää asiallisesti perusteltuna myös urakoitsijan oikeussuojaintressin perusteella. Tähän näkökulmaan ovat kiinnittäneet huomiota — vetäytymisenä ilmeneviä myötävaikutushäiriöitä silmälläpitäen — mm. *Lyngsø* (1971 s. 316) ja *Hørlyck* (1982 s. 104 s.). Edellinen mainitsee urakoitsijan intressinä immateriaaliset (»goodwill-») ja *mainosarvot* sekä ammatillisen *kokemuksen*, jotka liittyvät rakennustyön menestykselliseen loppuunsaattamiseen (vrt. myös *Augdahl* 1963 s. 316 ss.). *Hørlyckin* mielestä ensisijaista on kuitenkin se, että urakoitsija on sitonut pääomia ja tuotantokapasiteettiaan rakennushankkeeseen, eikä niiden irrottaminen työn keskeytyessä käy yleensä päinsä hankaluudetta eikä tappioita. Myös työn viivästyminen merkitsee urakoitsijalle kallista tyhjäkäyntiä.

Urakoitsijan tärkein oikeussuojaintressi liittyy kuitenkin säännönmukaisesti urakkahinnan saamiseen. Toisinaan myötävaikutushäiriö on osoitus rakennuttajan aikomuksesta vetäytyä koko sopimuksesta, jolloin häiriö kohdis-

tuu suoranaisesti myös sanottuun urakoitsijan keskeiseen intressiin. Hänen oikeussuojansa on tällöin rakennuttajan vetäytymisoikeutta koskevien periaatteiden varassa. Niiden mukaan perusteettomasta vetäytymisestä seuraakin yleensä vastuu positiivisesta edusta, mutta silti urakoitsijan asema ei ole niin turvattu kuin sopimussuhteen jatkuessa.

Ks. lähemmin jäljempää korvausseuraamuksen ja vetäytymisoikeuden yhteydessä lausuttua.

Vaikka myötävaikutushäiriö ei olisikaan ilmaus rakennuttajan vetäytymisaikomuksesta, sillä voi kuitenkin olla niin olennainen vaikutus rakennushankkeen toteuttamisen edellytyksiin, että purkuseuraamus on tarkoituksenmukainen. Mutta silloinkin, kun seurauksena ei ole sopimussuhteen purkautuminen, myötävaikutushäiriön vaikutukset voivat ulottua myös urakoitsijalle tulevaan vastasuoritukseen. Se erääntyy nimittäin vaiheittain maksuerätaulukossa määritellyin tavoin sitä mukaa kuin työ edistyy. Jos vaadittavan työvaiheen saavuttaminen viivästyy häiriön vuoksi, rakennuttaja voi yrittää siirtää myös vastaavan maksuerän suorittamista. Ja jos myötävaikutushäiriöstä aiheutuu rakennussuorituksen virheitä, urakoitsija voi kohdata vastaavanlaisen seuraamusvaatimuksen rakennuttajan esim. pidättäessä rakennus- tai takuuajan vakuuden väittämänsä sopimusrikkomuksen johdosta (vrt. YSE 1983 29,7 §).

Sitä, miten viimeksi mainitut ristiriidat on järjestetty, on tarkasteltu edellä rakennuttajan eri myötävaikutushäiriöiden yhteydessä. Ratkaisevassa asemassa ovat rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuteen liittyvää viivästys- ja sisältövastuuta koskevat säännöt. Pääsääntönä on, että häiriön jäädessä rakennuttajan vastuulle hänellä ei ole oikeutta pidättää urakkasummaa. Ongelmia voi kuitenkin aiheutua siitä, että maksuerät on yleensä sidottu rakentamisoloihin eikä niitä ole maksettava etukäteen, vaikka vaadittavan vaiheen viivästyminen johtuisi rakennuttajasta. Ks. lähemmin jäljempänä pidättämisoikeuden yhteydessä lausuttua.

11 §. SEURAAMUSMALLIEN YLEINEN RAKENNE

A. Mallien soveltamiskriteereistä

Suoritushäiriöiden syyt voidaan jaotella esimerkiksi sen mukaan, onko kysymyksessä (1) osapuolen tuottamus, (2) hänen ei-tuottamuksellinen toimintansa, (3) muu hänen vaikutuspiiriinsä — tai ainakin hänen »puolelleen» — kuuluva syy vai (4) osapuoliin nähden ulkopuolinen syy (vrt. *Sandvik* 1966 s. 90 ss. ja 104 ss.).

Sopimusoikeuden yleisestä osasta saatavat ratkaisumallit perustuvat usein sopimussidonnaisuuden tai -vastuun rajoittamiseen oikeustoimen »edellytysten» tai »perustan» kestättömyyden vuoksi. Nämä mallit voivat sisältää edellytysopin tapaan pitkälle kehiteltyjä periaatteita osapuolten subjektiivisten seikkojen kuten edellytysten ja tietoisuuden merkityksestä tai perustua välittömämmin sopimussuhteen objektiiviseen epätasapainoon tai osapuolten aseman kestättömyyteen (kohtuullistaminen, ylivoimainen este, ns. liikavaikeusajattelu). Näissä malleissa on usein kysymys suhtautumisesta osapuolten vaikutuspiiriin ulkopuolelta tulevaan tekijään.

Edellä mainitun suuntautumisen vuoksi sidonnaisuus- tai vastuunrajoitusmalleissa jäävät osapuolten vaikutuspiiriin kuuluvat seikat tavallisesti vähemmälle huomiolle. Edellytysopissa niillä on sijansa osapuolten tietoisuutta koskeissa kriteereissä, joilla on sanotun opin objektiivisissa versioissa kuitenkin varsin vähän yhteyttä yksittäisten sopimuspuolten todellisiin olosuhteisiin. Kohtuullistamisopeissa voidaan niin ikään ottaa huomioon myös osapuolten menettelyä ja muita heidän vaikutuspiirissään olevia seikkoja, jotka liittyvät sopimuksentekoon tai sopimussuhteen myöhempiin vaiheisiin (esim. *Wilhelmsen* 1984 s. 83 ss. ja 88 s.). OikTL 33 §:n ja muiden OikTL:n pätemättömyyssäännösten soveltuvuus perustuu usein olennaisesti juuri osapuolten (moitittavaan) menettelyyn. Mutta myötävaikutus- kuten muissakaan häiriöissä, joiden johdosta sopimussidonnaisuutta tai -vastuuta on rajoitettava, edellä mainitut ratkaisumallit eivät aina sellaisinaan riitä. Ne eivät yleensä sisällä riittäviä keinoja arvioida osapuolten menettelyn mahdollista *norminvastaisuutta*, jolle tulisi antaa merkitystä riskinjaossa.

Myötävaikutushäiriöt eivät yleensä iske sopimussuhteeseen sellaisena odottamattomana ulkoapäin tulevana tapahtumana, jota sidonnaisuus- ja vastuunrajoitusmalleissa usein pidetään silmällä. Tämä koskee niitäkin häiriöitä, joiden syy näyttää olevan nimenomaan osapuolten vaikutuspiiriin ulkopuolella kuten on laita esimerkiksi rakennuslupiin liittyvissä häiriöissä. Nehän voivat johtua osapuolen laiminlyönnistä luvan hakemisessa tai jossain siihen liittyvässä toimessa. Vielä useammin voi osapuolten toiminta olla norminvastaista siten, että he eivät riittävästi ennakoivä häiriöriskiä. Rakennuttajan puolella on tällöin yleensä kysymys siitä, että hän antaa urakoitsijalle luvan saamisesta liian optimistisen käsityksen huolimatta häiriöriskistä, joka oli rakennuttajan tiedossa tai joka hänen ainakin olisi tullut havaita. Urakoitsija taas voi vastaavasta tietoisuudestaan tai tietämisvelvollisuudestaan huolimatta mennä sopimukseen liian huolettomasti ja saattamatta kyseisiä seikkoja myös rakennuttajan tietoon. Rakennuttajan puolella kyseinen norminvastaisuus merkitsee yleensä tie-

donantovelvollisuuden, urakoitsijan puolella taas *selonottovelvollisuuden* rikkomista. Ongelmallisinta on yleensä silloin, kun sanottua norminvastaisuutta on molemmilla tahoilla.

Rakennusurakan tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia ja niihin liittyviä häiriöitä on laajasti selvittänyt *Halila* (1981; ks. erit. s. 52 ss., 151 ss. ja (seuraamuksista) s. 214 ss.). Halilan mielestä (s. 154) seuraamuksiin (sopimuksen ehtojen tarkistamiseen) on aihetta mm. silloin, kun nimenomaan tai hiljaisesti sovittu riskinjaon tasapaino on järkkynyt. Tämä malli muistuttaa edellä mainittuja ulkopuolisiin tekijöihin suunnattuja sidonnaisuusrajoitusmalleja, ja Halila esittääkin sen kustannustason nousun yhteydessä. Nimenomaan tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta koskevista käsityksistä ks. m.t.s. 158 ss.

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien vastakkainasetteluun perustuvasta riskinjaosta rakennuttajan ja urakoitsijan kesken ks. myös *Erma* 1966 9 §, *Källenius* 1960 s. 38 ja 75 ss., *Bengtsson* 1971 s. 110, *Hørlyck* 1982 s. 31 ss., *Sandvik* 1966 s. 221 ss., 299 ss. ja 308 ss., *sama* 1977 s. 116 ss. ja *Herding—Schmalzl* 1964 s. 144 ss. Sandvik katsoo mainittujen velvollisuuksien jakautuvan osapuolten luonnollisten toimintapiirien ja sen mukaan, kumpi on »lähin» vastaamaan kyseisen tiedon hankkimisesta. Ohjeeksi voidaan hänen mukaansa myös asettaa, ettei puutteellisia tietoja esittämällä saa ylläpitää vastapuolella harhaanjohtavaa kuvaa ja että tiedonantohäiriö voi olla kysymyksessä, jos puuttuva tieto on yllättävä ja vastapuolen käsitys olisi sen johdosta muuttunut.

Sandvik (1966) korostaa toisaalta myös urakoitsijan selonottovelvollisuutta ja kritisoi (s. 303 ss.) Källeniuksen kantaa (1960 s. 77), jonka mukaan urakoitsijan selonottovelvollisuudelle ei voida antaa suurta merkitystä riskinjaossa. Sandvikin mukaan tämä kanta ei ole yhdenmukainen yleisten sopimusehtojen määräysten kanssa. Esim. YSE 1983 9 §:ssä asetetaankin riskin siirtyminen urakoitsijan selonottovelvollisuuden sanktioksi, mikäli on kysymys rakennuttajan hankkimista rakennusaineista ja -tarvikkeista sekä hänen antamistaan ohjeista ja määräyksistä. Ehdossa ei sitä vastoin ole määräystä, jonka mukaan vastuu sopimusasiakirjoissa ilmoitetuista tiedoista ja tutkimustuloksista (41 §) voisi tällä tavoin siirtyä urakoitsijalle. Urakoitsijalla on tosin 17 §:n mukaan velvollisuus tutustua rakennusalueeseen ennen tarjouksen esittämistä, ja hänen edellytetään tulkitsevan rakennuttajalta saamia ja itse hankkimiaan tietoja alan asiantuntijana. Mutta näihin seikkoihin kohdistuvasta urakoitsijan selonottovelvollisuudesta jopa määrätään 17 §:ssä, että — päin vastoin kuin 9 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa — rakennuttajan vastuu ei sen johdosta vähene. Vastaavaa sääntöä ei sisältynyt RSE 1957:ään eikä 1972:een.

Kuten lupahäiriöiden yhteydessä on yleensäkin myötävaikutushäiriötilanteissa ensin kysyttävä, voidaanko riskinjaossa soveltaa osapuolten *tehtävien-jakoon* perustuvia malleja (ks. *Sandvik* 1966 s. 203 ss. ja 239 ss.). Tehtävien-

jako ja siihen liittyvät »vastuupiirit» voivat ilmetä suoraan esimerkiksi sopimusehdoista tai perustua yleisempiin sääntöihin kuten tiedonanto- tai selonotovelvollisuuksiin. Malleja, jotka perustuvat välittömästi norminvastaisuuteen — se voi ilmetä *culpa in contrahendo* -menettelynä tai *sopimusrikkomuksena* — nimitetään tässä esityksessä *rikkomusmalleiksi*. Sidonnaisuus- tai vastuunrajoitusmalleilla ja muilla sopimusoikeuden yleisestä osasta saatavilla ratkaisuperusteilla tulee luonnollisesti olla vain tehtäväpiirien mukaista vastuunjakoa ja rikkomusmalleja täydentävä merkitys.

Rikkomusmallin soveltamista myötävaikutushäiriön korvausjärjestelyissä ilmentää mm. välitystuomio 21. 3. 1968 (prof. Matti Ylöstalo, prof. Pertti Muukkonen ja LaT Reino Erma): Rakennuttajan asiana oli hankkia viranomaisluvut, joiden saamiseksi asemakaavaa oli muutettava, ja lupiin perustuvat vahvistetut piirustukset. Työt oli aloitettu poikkeusluvan ja osittaisen rakennusluvan varassa. Urakoitsijalle myönnettiin suoritusajan pidennys ja — OK 17: 6:n nojalla kohtuuden mukaan määrätty — lisäkorvaus, kun rakennusluvut olivat viivästyneet enemmän kuin urakoitsija oli kohtuuden mukaan voinut odottaa sopimuksen aikamääräykseen ja annettuihin tietoihin nähden ja tästä oli aiheutunut haittaa ja viivytystä rakennustyössä. Urakoitsija oli myös asianmukaisesti reklamoinut häiriöistä työmaakokouksissa. Mutta kun urakoitsija oli sopimusta tehtäessä tiennyt lupien viipymiseen liittyvistä seikoista ja hänen olisi siten tullut sopeuttaa suorituksensa tämän mukaisesti, ajanpidennystä ja korvausta ei myönnetty koko siltä viivästysajalta, josta rakennuttaja oli hänen mukaansa vastuussa. Ylimenevältä ajalta rakennuttajalle tuomittiin kohtuullinen viivästyssakko ottaen huomioon, että rakennus oli esteistä huolimatta valmistunut pääosin sopimuksenmukaisessa ajassa.

YSE 1983 -ehdoissa ratkaisumallit jäsennellään rikkomus- ja vastuunrajoitusperusteisiksi siten, että edellisissä on kysymys häiriöistä, joiden syynä on jomman kumman osapuolen velvollisuuksien rikkominen, jälkimmäisissä taas ulkopuolisista, osapuolten vastuupiiriin kuulumattomista häiriöistä.

Esimerkiksi viranomaislupien järjestäminen jaetaan YSE 1983:ssa edellä (6 § A 3 ja 5) lähemmin todetuin tavoin rakennuttajan ja urakoitsijan velvollisuuksien kesken. Tällaisten ehtojen johdosta häiriön, joka ilmenee toisen osapuolen velvollisuuksien alueella, voitaneen olettaa kuuluvan kyseisen osapuolen vastuupiiriin, jolloin hänen asianaan on kumota tämä olettamus osoittamalla vastuun olevan toisella puolella esimerkiksi huomautusvelvollisuuden tai muun lojaliteetin laiminlyönnin perusteella.

Jos esimerkiksi urakan aikataulu ei pidä, kun odotettuja vuorotyölupia ei saatukaan, sovellettavaksi tulee lähtökohtana olevan olettamuksen mukaan urakoitsijan rikkomusmalli. Onhan kysymyksessä urakoitsijan velvollisuutena oleva

»työsuoritukseen liittyvien muiden lupien» (kuin varsinaisten rakennuslupien) hankkiminen (YSE 1983 40,1 §). Tämän mukaista riskinjakoa urakoitsija voi pyrkiä muuttamaan osoittamalla, että rakennuttaja esimerkiksi on johtanut häntä harhaan luvan saamisen edellytyksistä, jolloin tiedonantohäiriön johdosta voitaisiinkin soveltaa rakennuttajan rikkomusmallia. Urakoitsija voi myös koettaa vedota johonkin vastuunrajoitusmalliin.

Vastuunrajoitukset keskitetään yleisissä sopimusehdoissa lähinnä yhteen malliin, jota sovelletaan laajalti muidenkin alojen sopimusehdoissa, nimittäin *ylivoimaiseen esteeseen*. Siitä mainitaan YSE 1983:ssa (21 §) esimerkkeinä sota, työtaistelut ja poikkeukselliset sääolot, ja samassa ehdossa olevan yleismääritelmän mukaan on kysymyksessä sopimuspuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, jonka johdosta urakkasuoritus olennaisesti vaikeutuu sopimuspuolen kohtuuden mukaan voimatta sitä estää ja jota hän ei ole voinut ennalta ottaa huomioon.

B. Malleihin sisältyvät seuraamukset

Keskeisinä seuraamuksina, joiden varaan rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden seuraamusmallit rakentuvat mm. YSE 1983:n mukaan, ovat urakoitsijalle myönnettävät *suoritusajan pidennys* (24 §) ja *lisävastike* (34 §). Viimeksi mainittu seuraamus on lähellä myös (positiivisen edun mukaista) vahingonkorvausta (ks. jäljempänä 13 § B). Näiden mallien soveltaminen merkitsee urakoitsijalle edullista riskinjakoa. Jos kysymyksessä taas ei ole rakennuttajan myötävaikutushäiriö, vaan riski häiriöstä on asetettava urakoitsijalle, sovellettavien mallien runkona on alun perin sovittujen ehtojen noudattaminen ilman lisävastike- ja ajanpidennysoikeutta. Tämän lisäksi saattavat tulla sovellettaviksi viivästyssakkoseuraamus (YSE 1983 20 §) ja, jos häiriöstä aiheutuu suoritusvirhe, myös urakoitsijan virhevastuu, joka perustuu takuujärjestelmään (13 ja 14 §).

Urakoitsijan lisäkorvausoikeutta ei YSE 1983 -ehdoissa ole — toisin kuin mm. vuoden 1957 ehdoissa (RSE 1957 28 §) — kytketty ajanpidennysoikeuteen.

Sivu- ja aliurakan ehtojen (RT 80188; 24,2 §) mukaan urakoitsijalla on oikeus ajanpidennykseen myös muusta urakoitsijasta tai *rakennuttajasta* eikä vain tilaajasta johtuvan häiriön perusteella. Rakennuttajalla on em. ehtoihin otetun nimistön mukaan ymmärrettävä sivu- ja aliurakasuhteissa sitä, joka viime kädessä vastaanottaa työn tuloksen. Tilaaja taas on (sivu- tai ali-)urakoitsijan sopimuskumppani, siis sivu-urakassa rakennuttaja ja aliurakassa pääurakoitsija.

Myötävaikutushäiriöön perustuvat ajanpidennys- ja korvausoikeus ovat esimerkiksi rakennuttajan vastattavan suunnitelma-asiakirjojen viivästyksen tärkeimmät seuraamukset. Niitä sovellettaessa urakoitsija välttyy siis viivästyssakolta ja muilta seuraamuksilta, mutta saa itse korvausta viivästyksestä johtuvista lisäkustannuksistaan.

Myötävaikutushäiriön pääseuraamuksiin perustuu mm. välitystuomiossa 21. 11. 1968 (prof. Beato Kelopuu, prof. Matti Ylöstalo ja VT Heikki Haapaniemi) sovellettu ratkaisumalli. Varasto- ja toimistorakennuksen rakentamista koskevassa urakassa perustamisolot, joista kummankin osapuolen on pitänyt olla pääosin etukäteen selvillä, olivat olleet poikkeuksellisen vaikeat. Rakennustyö oli osaksi tästä syystä vaikeutunut ja viivästynyt enemmän kuin oli voitu otaksua kummankaan osapuolen voimatta sitä estää. Rakennustarkastusviranomaiset olivat myös vaatineet muutoksia alkuperäisiin perustamissuunnitelmiin. Rakennuksen perustukset olivat siirtyneet, ja urakoitsija oli saanut enemmän siirtymisen esityksi tukemalla perustuksia betonilaattaan, jonka urakoitsija oli omaloitteisesti valanut. Myös lattiarakenteen muuttamisesta vähän ennen urakkasopimuksen tekoa kantavasta teräsbetonirakenteesta maavaraiseksi oli aiheutunut työtä haittaavia muutoksia, lisätöitä ja viivytystä.

Perustamisolosuhteista johtunut viivästy ei välimiesoikeuden mielestä ollut kohtuuden mukaan ollut kummankaan osapuolen hallittavissa. Kun rakennuttaja oli muuttanut suunnitelmia ja ne olivat viipyneet ja kun urakkasuorituksen viivästyminen ei voitu pitää urakoitsijan aiheuttamana, sen katsottiin olennaisesti johtuneen rakennuttajan vastattavista seikoista.

Kun perustusten siirtyminen oli olennaisesti johtunut pohjaolosuhteiden vaikeudesta, joista johtuvia haittoja ei ollut voitu etukäteen riittävästi arvioida eikä työn aikana kohtuullisin kustannuksin hallita, urakoitsijalle tuomittiin siirtymästä johtuneista lisäkustannuksista korvaus. Sama koski niitä lisäkustannuksia, jotka olivat johtuneet runkotyön siirtymisestä edellä mainittujen syiden vuoksi olennaisesti epäedullisempaan vuodenaikaan ja rakennusurakan valmistumisen lykkääntymisestä. Tämän ei voitu katsoa johtuneen urakoitsijan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kun lisäkustannuksia ja haittoja ei voitu työkohteittain täsmällisesti selvittää, varsinkin kun edellä mainitut syyt olivat vaikuttaneet osittain samanaikaisesti, urakoitsijalle tuleva kokonaiskorvaus arvioitiin OK 17: 6:n nojalla. Sen perusteella, mitä todettiin viivästyksen syistä, sitä ei voitu pitää urakoitsijan vastattavana, ja rakennuttajan korvausvaatimukset viivästysvahingoista hylättiin.

Esimerkiksi rakennussuunnitelmien muuttamista ja ylivoimaista estettä koskevat korvausmääräykset (YSE 1983 32 ja 35 §) perustuvat selvemmin kuin vastaava yleinen myötävaikutushäiriöiden malli (34 §) nimenomaan lisävastike- eikä vahingonkorvausajatteluun. Molemmissa ensiksimainituissa määräyksis-

sä luetellaan korvattavat lisäkustannuserät, joihin luetaan suunnitelmien muuttamisen yhteydessä sekä muuttuvia että yleiskuluja, mutta ylivoimaisen esteen yhteydessä ei yleiskuluja. YSE 1983 34 §:ssä taas määritellään rakennuttajan aiheuttamien lisäkustannusten korvausvelvollisuus urakoitsijalle aiheutuneen vahingon avulla.

Mikään mainituista malleista ei kuitenkaan eroa toisista siten, ettei kaikissa tapauksissa, siis rakennussuunnitelmien muuttamisen ja ylivoimaisen esteen kuten myös myötävaikutushäiriöiden yhteydessä, olisi otettava huomioon myös urakoitsijalle koituvaa hyötyä. Suunnitelmien muututtamiseen perustuvan mallin soveltaminen voi tällöin olla nimenomaan rakennuttajan eikä urakoitsijan edun mukaista, sillä urakkahinnasta voidaan tässä tapauksessa tehdä rakennuttajalle hyvitys. Myötävaikutushäiriöiden ja ylivoimaisen esteen yhteydessä taas urakoitsijan mahdollisen hyötymisen — esimerkiksi edullisempaan vuodenaikaan siirtymisen — vuoksi voidaan enintään vähentää lisäkorvaus nol- laan, mutta ei tehdä hyvitystä alkuperäisestä urakkahinnasta.

Ajanpidennyksen ja lisäkorvauksen toteuttamisesta annetaan yleisissä sopimusehdoissa lojaliteettiperusteisia määräyksiä (YSE 1983 27, 28, 37 ja 38 §). Saadakse ajanpidennyksen tai lisäkorvausta urakoitsijan on vii- pymättä kirjallisesti ilmoitettava rakennuttajalle häiriöstä, jota urakoit- sija pitää sanottujen seuraamusten perusteena. Rakennuttaja voi kuiten- kin ottaa useiden pienekköiden pidennysperusteiden yhteisvaikutuksen huomioon, jos urakoitsija määräajassa sitä pyytää, vaikka erillisiä vaa- timuksia eri syiden perusteella ei olisikaan tehty edellä mainittujen sään- töjen mukaisesti. Urakoitsijan on myös mahdollisuuksiensa ja rakennut- tajan osoitusten mukaan rajoitettava viivästystä, mikäli siitä ei aiheudu haittaa suhteessa työmarkkinajärjestöihin. Rakennuskohde on pyrittä- vä tekemään valmiiksi, jos se käy päinsä ilman huomattavia lisäkustan- nuksia. Jos este ei näytä aivan lyhytaikaiselta, urakoitsijan on ehdotet- tava rakennuttajalle neuvottelua ja muita tarvittavia toimia vahingon ra- joittamiseksi, vahinkoperusteiden selvittämiseksi ja vahingon laskemi- seksi.

Jos urakoitsija ajanpidennysoikeudestaan huolimatta jatkaa lisäkus- tannuksin työtä saadakseen sen määräaikaana valmiiksi, urakoitsijalla on oikeus korvaukseen näistä lisäkustannuksistaan, jos rakennuttaja pitää määräaikaista valmistumista välttämättömänä ja on ennalta hyväksynyt urakoitsijan menettelyn ja lisäkustannusten perusteet, joista urakoitsija on heti niiden syntyessä ilmoittanut rakennuttajalle (YSE 1983 38 §).

Urakka-ajan pidennyksen ja lisäkorvauksen sääntely on tyypillinen esimerk- ki siitä, miten rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin »sisäänrakennettu» lo- jaliteettiperiaate ilmenee myötävaikutushäiriötilanteissa. Keskeistä on, että so- pimusrikkomuksen ilmettyä toisen osapuolen taholla vastapuolelle asetetaan

tilanteen selvittelyyn liittyviä velvoitteita, joille myös annetaan merkitystä hänen omien oikeuksiensa kannalta. Kysymys on ensiksimmäisen osapuolen etujen turvaamisesta siinä määrin, kuin on mahdollista kaventamatta »loukatun» vastapuolen oikeussuojaa. Lojaliteetti merkitsee sopimusrikkomustilanteissa ennen muuta sitä, ettei sanottu vastapuoli saa olla välinpitämätön sopimusrikkomuksesta johtuvien vahinkojen suhteen ja luottaa siihen, että ne jäävät toisen osapuolen vastuulle. Vahinkoja on päin vastoin mahdollisuuksien ja kohtuuden mukaan pyrittävä rajoittamaan uhalla, että vältettävissä olleet vahingot jätetään joka tapauksessa toisen osapuolen vastuun ulkopuolelle.

Myötävaikutushäiriötilanteissa urakoitsija voi joutua ottamaan lojaliteetin vaatimukset huomioon jo ennen kuin edellä tarkoitettujen seuraamusten soveltaminen on käsillä. Tällöin lojaliteetin noudattamisella päästään parhaassa tapauksessa siihen, ettei seuraamuksiin tarvitse lainkaan turvautua. Niinpä piirustusten myöhästyessä urakoitsijan on valittava menettelynsä ottaen riittävästi huomioon rakennuttajan edut, jotka on pyrittävä arvioimaan mahdollisimman huolellisesti, ellei rakennuttajan omia kannanottoja ole saatavissa tarpeeksi nopeasti ja ilman suhteettomia hankaluuksia. Urakoitsijan toimintavaihtoehtoina ovat lähinnä piirustusten odottaminen töitä lykkäämällä ja töiden aloittaminen mahdollisesti saatavilla olevien asiakirjojen kuten luonnospiirustusten perusteella. Edelliseen vaihtoehtoon liittyy töiden pysähtymisen ja viivästyshäiriöiden riski, jälkimmäiseen vaihtoehtoon taas riski siitä, että työt eivät vastaa lopullisia suunnitelmia ja suoritus voidaan joutua tekemään uudestaan.

Jotta urakoitsijan virheellisen arvion vuoksi riskinjakoa voitaisiin muuttaa hänen vahingokseen, on kuitenkin yleensä vaadittava selvää lojaliteetin rikkomista. Urakoitsijan arviolle ei saa asettaa liian suuria vaatimuksia, sillä onhan kysymyksessä alun perin rakennuttajan myötävaikutushäiriö (*Sandvik* 1966 s. 249).

Sandvik (1966 s. 246 s. ja 248) esittää kaksi norjalaista välitystuomiota, jotka liittyvät viimeksimainittuihin kysymyksiin. Oslon pysyvän teknisen välityslautakunnan (Den Faste Tekniske Voldgiftsrett) antaman tuomion (17. 11. 1953) mukaan urakoitsija oli seurannut luonnospiirustuksissa esitettyä tavanomaista suoritustapaa, koska erikoispiirustuksia ei ollut toimitettu hänelle ennen töiden loppuunsaattamista siitä huolimatta, että hän oli useaan otteeseen vaatinut niitä. Vaikka luonnospiirustuksissa oli viitattu erikoispiirustuksiin, joissa edellytettiin toisenlaista suoritustapaa, urakoitsijan suoritusta ei pidetty virheellisenä.

Välitystuomio 23. 12. 1958 (*Sandvik*, m.t.s. 248): Rakennuttajan ohjeet kaivaustöiden suorittamisesta olivat myöhästyneet. Koska hän kuitenkin oli pitänyt niiden suorittamista kiireellisenä, työt oli aloitettu ennen ohjeiden saamista. Töiden yhteydessä rakennuttajan omistaman toi-

sen talon perustukset olivat vahingoittuneet, mistä vaarasta hänen edustajansa oli liian myöhään varoittanut urakoitsijaa. Koska tämän olisi kuitenkin pitänyt itse suorittaa tutkimuksia alueella ennen töiden aloittamista, kumpikin osapuoli sai puolet vahingosta vastattavakseen.

Vrt. myös *Hudson* 1970 s. 135 ss. ja 322 ss. Hudsonin mukaan urakoitsijoilla on kohdatessaan hankaluuksia rakennustyössä taipumus pyytää ohjeita rakennuttajalta ja sitten vedota niiden vuoksi suunnitelmien muuttamiseen lisäkorvauksen perusteena. Hudsonin mielestä tähän ei ole oikeutta, kun urakoitsijan on yleensä itse valittava työntuloksen aikaansaamiseksi soveltuvat menetelmät ja vastattava niistä. Lisäkorvausoikeutta ei ole rakennuttajan antamien ohjeidenkaan perusteella, ellei urakoitsija voi osoittaa halunneensa itse noudattaa halvempaa menetelmää, jolla työntulos olisi myös saavutettu.

Ajanpidennys ja lisävastike, joita voidaan pitää nimenomaan »rakennusurakkaoikeuden» sopimustyyppillisinä erikoisseuraamuksina, eivät ainakaan enää sopimusoikeutemme nykytilassa ole vain yleisten sopimusehtojen varassa siten, etteivät ne tulisi kysymykseen, jos nämä ehdot eivät olisi sovellettavissa. Sopimuksen kohtuullistaminen (OikTL 36 §) sisältää nimittäin mahdollisuuden muuttaa sopimuksen ehtoja myös molemmilla tavoilla, jotka ovat ominaisia viimeksimainituille seuraamuksille. Lisävastikeoikeus — asiallisesti samansisältöisenä järjestelynä — voi tulla kysymykseen myös vahingonkorvausoikeudellisin keinoin positiivisen sopimusedun korvauksen osana.

Ks. erityisesti vastikkeesta sovittelun kohteena ja vastikkeen korottamisesta kohtuullistamisen kannalta *Wilhelmsson* 1984 s. 77 s.

Myös sopimuksen *purku* kuuluu niihin seuraamuksiin, jotka voivat liittyä edellä mainittuihin malleihin, nimenomaan rikkomusmalleihin ja ylivoimaiseen esteeseen. Ensiksi mainitut mallit soveltuvat puolin tai toisin tapahtuvaan sopimusvelvoitteiden rikkomiseen, jos suhteellisen korkeaa purkukynnystä ilmentävät vaatimukset täyttyvät. Esimerkiksi YSE 1983 62,1 sekä 63—65 ja 69 §:n mukaan muulloin kuin maksuhäiriötapauksissa on kysymyksessä oltava »urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttava» velvoite tai rakennuttajan menettely, jolla hän suorastaan estää urakkasuorituksen täyttämisen. Myötävaikutushäiriötkin voivat olla purkuperuste nämä kriteerit täyttäessään.

Sen perusteella, mitä edellä on esitetty alku- ja jälkipäätöksistä häiriöistä, on niin ikään tiedonanto- ja selonottohäiriöt aihetta rinnastaa (muihin) sopimusrikkomuksiin myös purkuperusteina, liittyivätpä ne sitten sopimussuhteen syntymiseen tai myöhempiin vaiheisiin. Tiedonantohäiriöiden asemasta sopimusrikkomuksina vrt. KL 18 § ja Kuluttajansuojal. 5: 1,2. Lainkohtien mukaan suoritusvirheenä pidetään myös niitä tapauksia, joissa kaupan kohteesta on annettu vääriä tai harhaanjohtavia tietoja, jos niillä on ollut merkitystä sopimuksenteon kannalta.

Ylivoimaisen esteen perusteella sopimus voidaan YSE 1983:n mukaan (62,2 ja 70 §) puolin ja toisin purkaa, milloin rakennussuoritus on esteen vuoksi pakko keskeyttää pitkäksi epämääräiseksi ajaksi.

Esimerkiksi viranomaislupiin liittyvissä häiriöissä purku tulee kysymykseen suhteellisen usein, jos vertailukohdaksi otetaan muut myötävaikutushäiriöt. Lupien saamatta jääminen merkitsee nimittäin (oikeudellista) mahdottomuutta, ja suoritustoimien ollessa yleensä vielä alkuvaiheessa purkamisen käytännöllinen järjestelykään ei ole niin hankalaa kuin myöhemmissä vaiheissa.

Suunnitelma-asiakirjoihin liittyvissä myötävaikutushäiriöissä purkamisen näyttää mahdolliselta lähinnä vain niissä tapauksissa, joissa urakoitsija ei asiakirjojen puuttumisen takia voi jatkaa suoritustaan. Jotta viivästystä voitaisiin pitää purkuperusteena, sen on lisäksi kestonsa puolesta tai muuten ilmentävä sopimussuhteessa olennaisena häiriönä. Tämä vaatimus voidaan johtaa purkamisen yleisestä olennaisuusedellytyksestä ja erityisesti rakennusurakassa ilmenevästä suorituksen jatkamistendenssistä.

Ks. jäljempänä purkuseuraamuksen yhteydessä lausuttua.

Rakennuttajan sopimusrikkomuksen perusteella urakoitsijalla on YSE 1983 69,3 §:n nojalla oikeus purkamisen sijasta väliaikaisesti *keskeyttää* työt, kunnes käy selväksi, onko sopimus purettava häiriön johdosta. Tämä seuraamus, joka ilmentää yleistä sopimusoikeudellista oman suorituksen *pidättämistä* vastapuolen sopimusrikkomuksen vuoksi ja joka tulee kysymykseen samoin edellytyksin kuin purkamisen, voi olla viimeksimainitun seuraamuksen »esiaste». Toisaalta sen voidaan katsoa ilmentävän sopimussuhteen jatkamisen tendenssiä, kun purkupäätöksen harkinnalle annetaan lisäaikaa ilman, että päätöksen viivyttämiseen liittyvät vahingot kasvaisivat töiden jatkamisen johdosta. Lisäksi myös tämänsisältöiseen pidättymisoikeuteen voi liittyä yleisiä detentio-oikeudellisia vakuus- ja painostusfunktioita.

Nykyään keskeytysmahdollisuuteen turvaudutaan herkemmin kuin ennen erilaisten myötävaikutus- ja tiedonantohäiriöiden ilmetessä. Tästä on mm. se etu, että häiriöön liittyvät olosuhteet ja vahingot voidaan todeta tuoreeltaan. Suorituksen valmistuttua pidettävässä vastaanottotarkastuksessa kyseisiä seikkoja on yleensä jo vaikeampi selvittää. Ks. *Halila* 1981 s. 155 s.; vrt. myös *Erma* 1974 s. 249.

Töiden keskeyttämisestä purkamisen lievempänä vaihtoehtona ks. myös *Sandvik* 1977 s. 263 s. Sandvikin mukaan keskeytys tulee suorituksesta pidättymisen muotona kysymykseen sopimusoikeuden yleisten oppien nojalla silloinkin, kun ei voida nojautua nimenomaiseen sopimusehtoon. Esim. NS 3401:ssähän ei tällaista ehtoa ole.

Seuraamusmalli on usein erityisen monitahoinen, jos myötävaikutushäiriö liittyy suunnitelma-asiakirjoihin tai rakennuttajan antamiin ohjeisiin. Vastuu jakautuu nimittäin viivästysvastuuseen, johon kuuluvista seuraamuksista on edellä lähinnä ollut kysymys, ja vastuuseen asiakirjojen ja ohjeiden sisällöstä. Myös vastuu rakennuttajan toimittamien tarvikkeiden laadusta on rakenteeltaan samanlainen kuin asiakirjoja ja ohjeita koskeva sisältövastuu, ja molemmissa tapauksissa ratkaisumalli voidaan koota samoista seuraamuksista.

Vastuu suunnitelma-asiakirjojen ja ohjeiden sisällöstä sekä materiaalien laadusta saa merkityksensä suunnittelu- tai materiaaliavirheiden ilmetessä rakennuskohteessa. Vastuu voi merkitä ensinnäkin velvollisuutta kärsiä lisäkustannukset, jotka johtuvat siitä, että suunnitelmia on muutettava tai materiaaleja vaihdettava esimerkiksi viranomaisten vaatimuksesta tai siksi, ettei työ muuten vastaisi tarkoitustaan. Jos vastuu on urakoitsijalla, kyseisten muutostöiden katsotaan kuuluvan urakkaan eikä niistä suoriteta lisäkorvausta. Tämä seuraa siitä, että urakoitsijan vastatessa suunnittelusta ja materiaaleista hänen sopimuksenmukainen suoritusvelvollisuutensa käsittää sekä suunnittelun saattamisen vaadittavalle tasolle että tällaisia suunnitelmia vastaavan työntuloksen aikaansaamisen. Jos taas vastuu on rakennuttajalla, vaadittavat muutostyöt ovat lisätöitä, joista urakoitsijalle kuuluu erillinen korvaus (ks. YSE 1983 32 §).

Vastuu suunnitelmista, ohjeista ja materiaaleista ilmenee toiseksi työntuloksen suunnittelu- ja materiaaliavirheiden ja sopimuksenmukaisuuden välisessä suhteessa. Jos vastuu on urakoitsijan, virheellistä työntulosta ei pidetä sopimuksenmukaisena, jolloin rakennuttajalla on muiden edellytysten täytyessä oikeus virheen korjaamiseen ja vahingonkorvausta koskeviin sekä muihinkin kysymyksiin tuleviin seuraamuksiin. Rakennuttajan vastuu taas merkitsee, että suunnitelmia vastaava työntulos on sopimuksenmukainen eikä toimitetuista tarvikkeista johtuvia vikojakaan pidetä virheinä. Rakennuttajalla ei tällöin ole oikeutta seuraamuksiin esimerkiksi sen vuoksi, ettei työntulos suunnittelun tai tarvikkeiden puutteellisuuden vuoksi vastaa tarkoitustaan.

Ks. mm. *Kivimäki* LM 1952 s. 343. Vrt. myös *Hasselrot* 1926 s. 152 s., *Larenz* II 1977 s. 268 ss., *Werbin* 1946 s. 46 ss. ja 145 ss. sekä *Abbott* 1967 s. 382.

Välitystuomiossa 21. 11. 1968 (prof. Beato Kelopuu, prof. Matti Ylöstalo ja VT Heikki Haapaniemi; selostettu edellä tässä jaksossa) pidettiin rakennuttajan myötävaikutusvastuuta mm. suunnitelmien sisällöstä sille tulevan korvauksen *sovitteluperusteena*. Varasto- ja toimistorakennuksen ajorampin reunalla oli havaittu vesivuotoa, jonka syytä ei korjauksia suoritettaessa ollut voitu kohtuullisin kustannuksin todeta. Koska ei ollut ilmennyt, että vuoto olisi olennaisesti aiheutunut urakoitsijan tuotamuksesta, vaan oletettavasti eristysvioista, jotka olivat johtuneet poik-

keuksellisen vaikeista perustamisoloista, ja kun kuormitettujen rakenteiden alle vaadittava lyijyeristys oli jäänyt suunnitelmissa riittävästi määrittelemättä, rakennuttajan korvausvaatimusta soviteltiin kohtuuden mukaan.

Suunnitelmiin, ohjeisiin ja tarvikkeisiin liittyvä sisältövastuu voi kolmanneksi ilmetä sopimusrikkomusseuraamusten soveltamisena vastuussa olevaa osapuolta vastaan. Urakoitsijaa vastaan voivat tällöin tulla sovellettaviksi urakasopimuksen mukaiset suoritusvirheen seuraamukset, ja jos työ viivästyy esimerkiksi virheen korjaamisen vuoksi, myös viivästysseuraamukset. Rakennuttajan vastuu taas ilmenee myötävaikutushäiriöiden seuraamuksina. Jos esimerkiksi suunnitelmien muuttamisesta aiheutuu työn viivästymistä tai lisäkustannuksia urakoitsijalle, hänellä on rakennuttajan vastuun perusteella oikeus (1) suoritusajan pidennykseen ja (2) lisäkorvaukseen aiheutuneista kustannuksista (YSE 1983 23 ja 24 § sekä 34 §).

Urakoitsija voi yleensä joutua vastuuseen rakennuttajan antamista ohjeista vain lojaliteettiperusteisen huomautusvelvollisuuden (YSE 1983 9 §) laiminlyönnin vuoksi.

Ääritapauksissa voinevat myös suunnitelmien, ohjeiden ja tarvikkeiden sisältöön liittyvissä myötävaikutushäiriöissä tulla sovellettaviksi YSE 1983 69 §:ssä tarkoitetut seuraamukset purku ja urakkasuorituksen väliaikainen keskeyttäminen. Edellytyksenä on mm., että rakennuttajan rikkomus koskee urakkasuoritukseen olennaisesti vaikuttavaa velvollisuutta tai että hän toimillaan estää suorituksen sopimuksenmukaisen täyttämisen.

Purkukynnys asettunee kuitenkin sopimustyyppin sisälläkin eli verrattuna muihin rakennusurakan suoritushäiriöihin suhteellisen korkeaksi. Onhan urakoitsija YSE 1983:n nimenomaisten ehtojen (6 ja 80 §) mukaan yleensä velvollinen toteuttamaan rakennuttajan vaatimat urakan muutokset kuten myös työt, joiden kuuluminen urakkaan on riidanalaista. Nämä ehdot ilmentävät tyyppillisesti rakennusurakalle ominaista sopimussuhteen jatkamisen tendenssiä. Ratkaisumallit eivät näissä tilanteissa perustu purkuun vaan sopimussuhteen jatkamiseen ajanpidennyksin ja lisävastikkein muutetuilla ehdoilla.

Englannin JCT 1977 -ehdoissa mainitaan suunnitelma-asiakirjoihin liittyvät häiriöt (viivästys ja virheet) nimenomaan urakoitsijan ajanpidennyksen, korvauksen ja purkuoikeuden perusteina. Ks. ehtojen kohdat 23 (e) ja (f), 24 (I) (a), (c) ja (e) sekä 26 (I) (c) (iv) ja (v). ICE 1973 -ehdoista ks. mm. kohta 40, jossa on kysymys ajanpidennyksestä.

12 §. LUONTOISSUORITUSVAADE

A. Rakennuttajan myötävaikutuksen luontoistäytäntöönpano

Luontoissuoritusvaadetta ei perinteisessä velkojan velvoitteiden teoriassa lue-
ta velkojan viivästyksen seuraamuksiin.

Mainitusta perinteisestä kannasta ks. erityisesti *Heikonen — Aaltonen* 1968 s. 217, *Augdahl* 1963 s. 310 ss. ja *Ussing* 1967 s. 200 s.

Rodhe (1956 § 18 viitt. 1) lukee velkojan velvoitteisiin vain ne, joi-
den tehosteena täytäntöönpanovaade ei tule kysymykseen. Rodhen kan-
ta on siis terminologinen, eikä siitä voida suoraan johtaa hänen käsitys-
tään täytäntöönpanovaateesta niissä tapauksissa, jotka muut ehkä luke-
vat velkojan velvoitteisiin.

Portin (1962 s. 266 ss.), joka kiistää velkojan ja velallisen sopimusrikko-
musten väliset yleiset luonne-erot, katsoo, ettei ole periaatteellista estettä hy-
väksyä velkojan velvoitteiden luontoistäytäntöönpanotehostetta. Hän tarkas-
telee kuitenkin lähinnä irtaimen kauppaa ja joutuu tällöin toteamaan, ettei myy-
jä useimmiten tarvitse tällaista tehostetta oikeuksiensa turvaamiseksi, koska
tähän tarkoitukseen soveltuu parhaiten perinteisessäkin teoriassa ja SKL:ssa
tunnustettu hyvitysmyynti. Portinin periaatteellinen kanta on kuitenkin mer-
kittävä yleisen myötävaikutusteorian kannalta, koska hän ulottaa tässä reaali-
argumenttipainotteisen päättelyn kahden oppitradition — velkojan velvoittei-
den ja luontoistäytäntöönpanon — leikkauskohtaan, jossa päättelyn mallit ovat
olleet melko selkiintymättömät. Kompensaatiosopimuksen mahdollisuus sovel-
tuu vastaperusteeksi myötävaikutuksen täytäntöönpanovaateelle, milloin on ky-
symys kaupan kohteen vastaanoton kaltaisista velvoitteista, mutta sama pe-
ruste ei ole sellaisenaan siirrettävissä esim. rakennuttajan myötävaikutusvel-
vollisuuksiin.

Myöskään esim. *Godenhjelm* (1977 s. 182) ei suhtaudu kielteisesti täy-
täntöönpanovaateen soveltuvuuteen myös velkojan viivästyksen seuraa-
mukseksi. Ks. myös *Pekkanen* 1968 s. 105 ss., jonka mukaan luontois-
täytäntöönpanon mahdollisuus on velkojan velvoitteidenkin suhteen har-
kittava tapauskohtaisesti.

Edellä mainittujen käsitysten merkitys rajoittuu nykyään KL:n sää-
tämisen jälkeen lähinnä yleiseen sopimusoikeuteen. Irtaimen kaupassa
ostajalla on yleisestä (KL 50 § kohdan mukaisesti) myötävaikutuksesta
myös luontoistäytäntövastuu (53 §). Tavarán nouto- tai vastaanottovel-
vollisuuden luontoistäytäntöönpano ei sitä vastoin tule kysymykseen.

Kansainvälistä irtainten esineiden kauppaa koskevassa YK:n yleisso-
pimuksessa (1980, NU 1984: 5, liite 4; ks. art. 62) rinnastetaan nimen-

omaa tavaran vastaanottoon (taking delivery; ks. art. 60) liittyvät ja muut ostajan velvollisuudet hinnan maksamiseen ja myönnetään myyjälle kaikkien näiden velvoitteiden täytäntöönpanovaade (ks. myös NU 1984: 5 s. 368).

Luontoistäytäntöönpanon kannalta rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuudet voidaan yleensä rinnastaa perinteisiin velkojan velvoitteisiin. Ne eivät siten yleensä ole kelpoisia luontoistäytäntöönpanon kohteiksi. Muutoin syntyi ristiriita rakennuttajan asemaan nähden; onhan hän sopimussuhteen »dominus», joka voi määrätä koko rakennushankkeenkin jätettäväksi kesken. Urakoitsijan asema turvataan muiden seuraamusten avulla.

(Valmiin) urakkasuorituksen vastaanotto voidaan kuitenkin asettaa myötävaikutusvelvollisuuksien joukossa erityisasemaan. Urakoitsija ei voi päästä suorituksestaan eroon kompensatiosopimuksin kuten kaupassa, ja kun suoritus on valmis, ei luontoistäytäntöönpanoa voida sulkea pois sillä perusteella, että rakennuttajalla on määräysvalta urakan jatkamisesta. Tässä vaiheessa rakennuttaja ei myöskään voi enää vetäytyä sopimuksesta esimerkiksi sen vuoksi, että muutoin työtä ja pääomia sitoutuisi hyödyttömään suoritukseen. Kun rakennus lisäksi normaalisti on rakennuttajan hallitsemalla maalla, hänen on käytännössä pakko ottaa suoritus vastaan. Kuten edellä (5 § C) on ilmennyt, urakoitsijalla on useiden sopimusehtojen nojalla oikeus vaatia valmiin urakkasuorituksen muodollistakin vastaanottotoimitusta, joten tässä mielessä voidaan urakan vastaanottoa pitää luontoistäytäntöönpanoon kelvollisena myötävaikutusvelvollisuutena.

Velkojan velvoitteiden luontoistäytäntöönpano on syytä suhteuttaa myös yleisiin siviili- ja täytäntöönpano-oikeudellisiin periaatteisiin, jotka koskevat kyseistä seuraamusta. Suorituksen vastaanotto ei ole ns. erityis-, vaan yleistäyttöinen velvoite, jonka täyttämiseen siis ei tarvita velvoitetun osapuolen henkilökohtaista panosta. Yleistäyttöisen velvoitteen luontoistäytäntöönpanokeinona on UL 3: 4,1:n mukaan teettäminen viimeksimainitun osapuolen kustannuksella (teettämisvaltuus). Tällainen täytäntöönpano tapahtuu luonnollisimmin hyvitysmyynnillä, mutta sehän tulee kysymykseen ilman erityistä suoritustuomiotakin, joka olisi pantava täytäntöön. Kuten todettu, nämä järjestelyt eivät sovellu rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuksiin.

Täytäntöönpano-oikeudelliselta luonteeltaan velkojan velvoitteet ja myötävaikutusvelvoitteet lienevät vastaanoton tavoin säännönmukaisesti yleistäyttöisiä. Myös erityistäyttöisten velvoitteiden täytäntöönpanemiseksi on kyllä olemassa keinoja kuten uhkasakko (ks. UL 3: 4,1), mutta täytäntöönpanolla on usein siviilioikeudellisia esteitä. Niinpä mm. henkilökohtaisen työsuorituksen täytäntöönpanon katsotaan olevan ristiriidassa yksilönvapauden kanssa (ks. jäljempänä mainitut lähteet).

Siviilioikeudellisista opeista voidaan johtaa rajoituksia myös yleistäytöisten velvoitteiden täytäntöönpanolle. Tärkeimpiin näistä rajoituksista kuuluvat ne, jotka johtuvat *liikavaikeus-* ja *uhrausraja-ajattelusta*. Uhrausraja yhdistettynä kohtuusperiaatteeseen ja intressivertailumalliin on nyt nimenomaan omaksuttu KL:ssa (53 §) perusteeksi, jolla rajataan oikeutta ostajan yleisen myötävaikutusvelvollisuuden luontoistäytäntöönpanoon. Lainkohdan mukaan ostajalla ei nimittäin ole myötävaikutusvelvollisuutta, jos sille on este, jota hän ei voi voittaa, tai jos myötävaikutus edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuina myötävaikutuksesta myyjälle koituvaa etuun.

Luontoistäytäntöönpanosta ja sen rajoituksista siviilioikeudessa ks. esim. *Palmgren* 1936 s. 82 ss. ja 95 ss., *Hakulinen* 1965 s. 52 ss., *Taxell* 1972 s. 184 ss., *Godenhielm* 1977 s. 53 ss. ja 116 s., *Heikonen — Aaltonen* 1968 s. 133 ss., *Pekkanen* 1968 s. 105 ss., *Aurejärvi* 1976 s. 271 ss., *Rodhe* 1956 § 32 ja 33, *Augdahl* 1963 § 17 ja s. 277 ss. sekä *Ussing* 1967 § 9 ja s. 148 ss.

Myötävaikutusvelvoitteiden luontoistäytäntöönpanoa voidaan vielä selvittää *Englannin* oikeudessa kehittyneiden periaatteiden valossa, koska siellä suhtaudutaan common law -järjestelmän vaikutuksesta pidättyvästi luontoistäytäntöönpanoseuraamukseen (specific performance). Asenne on equity-oikeuden vaikutuksesta tosin merkittävästi lieventynyt. Silti periaatteena on yhä, ettei täytäntöönpanovaadetta myönnetä, milloin vahingonkorvaus on »riittävä» (adequate) oikeuskeino loukatun osapuolen suojaksi. Tämän vuoksi luontoistäytäntöönpano tulee kysymykseen vain suhteellisen harvoissa tapauksissa.

Ks. mm. *Benjamin* 1950 s. 71 s., *Chitty I* 1983 s. 937 ja 950, *Cheshire — Fifoot — Furmston* 1972 s. 605 ss., *Treitel* 1983 s. 764 ss. ja *Atiyah* 1981 s. 324 ss. sekä *Williston II* 1948 § 1338 ja 1339 A.

Vahingonkorvausta ei Englannin oikeudessa pidetä »riittävänä» seuraamuksena mm. milloin tyydyttävää kompensaatiosuoritusta ei ole saatavilla muualta tai vahinko on hankala määrittää. Luontoistäytäntöönpano voi saada etusijan myös paremman yleisen »soveltuvuutensa» (appropriateness; ks. *Treitel* 1983 s. 768) perusteella esim. milloin varsinaiset vahingot ovat vähäiset ja rikkonut osapuoli hyötyisi toisen kustannuksella päästessään pelkällä korvausvelvollisuudella.

Rakennussuorituksia ei Englannin oikeudessa pääsääntöisesti pidetä kelpoisina luontoistäytäntöönpanon kohteiksi. Perusteina pidetään lähinnä vahingonkorvauksen riittävyttä, veloitteen epämääräisyyttä ja jatkuvan valvonnan tarvetta. Jos työ kuitenkin on riittävän täsmällisesti määritelty eikä vahingonkorvaus ole riittävä seuraamus, täytäntöönpanovaade tulee kysymykseen, jos rakennuspaikka on urakoitsijan hallinnassa.

Ks. lähemmin *Hudson* 1970 s. 371 ss., *Keating* 1978 s. 164 ss., *Cheshire* — *Fiffoot* — *Furmston* 1972 s. 611 ja *Treitel* 1983 s. 774 s.

Edellä esitettyjen periaatteiden johdosta luontoissuorituksen vastaanotto ja muu myötävaikutus jäävät Englannin oikeudessa tavallisesti luontoistäytäntöönpanomahdollisuuden ulkopuolelle. Perusteeksi riittää useimmiten se, että vahingonkorvaus on seuraamuksena adekvaatti. Rakennusurakassa suorituksen tulos siirtyy heti rakennuttajan omaisuudeksi, ja työ on viime kädessä jatkuvasti hänen hallinnassaan. Urakoitsijalla ei siis kuten kaupassa ole mahdollisuutta turvata oikeuksiaan disponoimalla sopimuksen kohteesta kolmannen kanssa kompensaatiosopimuksin. Toisaalta urakoitsija ei kohtaa niitä ongelmia, jotka liittyvät fyysisestä vastaanotosta kieltäytymiseen. Hyväksymättä jättämisen seuraamukset ovat Englannin oikeudessa — kuten muidenkin maiden järjestelmissä — oikeudellisia ja liittyvät urakoitsijan vastikeoikeuteen ja virhevastuuseen. Hänen asemaansa turvataan vastaanottoa ja hyväksymistä (acceptance, approval) koskevilla säännöillä, joiden mukaan hyväksymistä ei saa evätä kohtuuttomin, epärehellisin eikä mielivaltaisain perustein.

Ks. *Hudson* 1970 s. 376 ss. ja s. 401 ss. sekä *Keating* 1978 s. 74 ss. Ks. myös *Benjamin* 1950 s. 685 ss. ja 750 ss., *Chitty I* 1983 s. 734 ss., 744, 746 ja 759 ss., *Williston* 1948 I s. 74, 75 ss. ja 300 ss., II sect. 446 ss. sekä III s. 2 ss., 30 ss., 86 ja 88 ss. Vrt. myös *Portin* 1962 s. 127 ss.

B. Rakennuttajan vetäytymisoikeudesta

1. Rakennuttajan vetäytymisoikeuden perusteet

Sopimuksesta *vetäytymisellä* (sopimuksen peruuttamisella) tarkoitetaan tässä esityksessä tilannetta, jossa vetäytyjäosapuoli, tavallisesti luontoissuorituksen velkoja kuten rakennuttaja, purkaa sopimuksen voimatta vedota vastapuolen sopimusrikkomukseen.

Ks. *Rudanko* LM 1988 s. 46 ss. lähteineen.

Myöntämällä luontoissuoritusvelkojalle vetäytymisoikeus voidaan mm. estää hyödyttömiksi käyneisiin suorituksiin sisältyvää taloudellisten arvojen tuhlaamista. Tämän näkökohdan merkitys on suurimmillaan valmistussopimuksissa, koska niissä suoritukseen sitoutuu taloudellisia arvoja siten, että muutos on tavallisesti palautumaton. Suorituksen markkinointi muille tahoille on sitä paitsi yleensä vaikeampaa kuin suorituksen kohteen kompensatiomyynti valmiiden tuotteiden kaupassa, ja rakennusurakkaanhan kompensatiomalli ei so-

vellu lainkaan siinä muodossa, että valmistunutta suorituksen osaa markkinoitaisiin muualle.

Viimeksimainituista näkökohdista ks. *Taxell* JFT 1949 s. 153, *Pedersen* Juristen 1952 s. 267, *Brunsvig* 1963 s. 9, *Lyngsø* 1971 s. 269, *Sundberg-Weitman* SvJT 1975 s. 246 alav. 10 ja *Laine* 1981 s. 38. Vrt. *Ljungman* 1948 s. 45, joka ei anna kyseisille argumenteille yhtä suurta arvoa.

Tarkasteltujen yleisten ehtojen nojalla *ylivoimaiseen esteeseen* perustuvaa vetäytymisoikeutta voidaan pitää pohjoismaisessa ja saksalaisessa sopimusoikeudessa rakennusurakan seuraamusjärjestelmän vakiintuneena osana.

Ks. YSE 1983 62,2 ja 70 §, SAB 72 8: 1,8—10 ja 8: 2,7—9, NS 3401 18,2, DAB 72 16 § ja VOB/B 6,7 §, 7 § ja 8,1 §.

Ehdoissa on otettu huomioon, paitsi ylivoimaiseen esteeseen liittyvät velallis-, myös velkojanaspektit. Vetäytymisoikeus tosin myönnetään ehdoissa suoranaisesti vain, milloin estevaikutus kohdistuu itse urakkasuoritukseen, ei sitä vastoin, milloin kohteena on pelkästään työn vastaanottaminen. Vetäytymisoikeus on kuitenkin molemmilla osapuolilla, ja se on yleensä liitetty rakennustyön pitkäaikaiseen keskeytykseen.

Pitkäaikaista keskeytystä koskeva kriteeri voi täytyä myös ylivoimaisesta esteestä johtuvien rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden yhteydessä. Onhan rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuksilla tavallisesti suurempi merkitys vastapuolen suorituksen etenemiselle kuin ostajan myötävaikutuksella kaupassa. Niinpä sanotut rakennuttajan velvollisuudet eivät mahdu »velkojan» velvoitteiden näkökulmaan niin(kään) hyvin kuin ostajan myötävaikutus, vaan niihin liittyy enemmän myös normaalien »velallisen» velvoitteiden piirteitä. Tilanteet, joissa ylivoimaisen esteen vaikutukset kohdistuisivat luontoissuorituksen vastaanottoon itse suorituksen jäädessä häiriön vaikutusten ulkopuolelle, lienevät myös rakennusurakassa harvinaisempia kuin kaupassa. Nimenomaisin ehdoin niihin ei senkään vuoksi ole tarvinnut puuttua.

Joissakin ehdoissa annetaan kuitenkin osapuolille vetäytymisoikeus vastapuolen kuoleman johdosta. YSE 1983 66 §:n mukaan tämä oikeus on urakoitsijalla, NS 3401 28:n mukaan, jossa vetäytymisperusteena mainitaan myös täysivaltaisuuden menetys, molemmilla osapuolilla.

Erityinen merkitys vetäytymisoikeuden ja rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden kannalta on Tanskan DAB 72 -ehtojen 16 §:llä. Siinä viitataan 15 §:ään, jossa määritellään urakoitsijan ajanpidennysoikeus mm. ylivoimaisten esteiden perusteella, ja annetaan rakennuttajalle pidennys työn vastaanoton määräaikaan vastaavien ylivoimaisten esteiden perusteella. Ehdossa tarkoitetaan tilanteita, joissa ylivoimaisen esteen vaikutukset kohdistuvat työsuorituksen vas-

taanottoon ja hyväksikäyttöön (*Hørlyck* 1982 s. 138 s.), ja mainituissa olosuhteissa ajanpidennysoikeus on yleensä molemmilla osapuolilla.

Hørlyckin mukaan (m.t.s. 106) DAB 16 §:stä seuraa, että rakennuttajalla on oikeus vetäytyä sopimuksesta ylivoimaisen esteen jatkuessa pysyvästi. Tällöin siis urakoitsijalle tulee korvaus vain tehdyistä töistä. Jos toisaalta rakennuttajalla olisi tällöinkin oikeus myös pysyä sopimuksessa, urakoitsija joutuisi korvauksetta pitämään kapasiteettiaan sidottuna pitkiä aikoja. Hørlyckin mielestä tämä olisi urakoitsijan kannalta niin pitkälle menevä seuraamus, että urakoitsijallekin tulisi ehkä, ehdoista saatavan tuen puuttumisesta huolimatta, edellytysopillisella perusteella myöntää vastaava vetäytymisoikeus (m.t.s. 139) pitkäaikaisten ylivoimaisten esteiden johdosta. Myös *Lyngsøn* mielestä (1971 s. 186 ss.) vetäytymisoikeus on — sopimusehtojen sekä kohtuusnäkökohtien ja SKL 28 ja 30 §:stä sekä MeriL (167/1939) 131—133 ja 135 §:ää (646/1975) vastaavista säännöksistä saatavan analogian nojalla — myönnettävä rakennuttajalle sellaisten ylivoimaisten esteiden perusteella, joiden vaikutus kohdistuu rakennuttajan myötävaikutustoimiin.

Edellä mainitun lisäksi Tanskan ehdoissa ei ole yleisiä vetäytymismääräyksiä. Niitä ei ole myöskään Norjan ehdoissa, mutta *Sandvik* (1977 s. 172; ks. myös 264 ss.) johtaa NS 3401 -ehtojen vaaranvastuumääräyksestä (kohta 18) vetäytymisoikeuden urakoitsijaosapuolelle. Ehdossa jätetään, kuten mm. YSE 1983 15 §:ssä, ylivoimaisesta esteestä johtuvat vahingot urakoitsijan pääsääntöisen suoritusaikaisen vaaranvastuun ulkopuolelle. Jotta tätä poikkeussääntöä voitaisiin soveltaa, esteen vaikutuksena tulee ehdon mukaan olla työn tai tarvikkeiden vahingoittuminen tai tuhoutuminen tai työn pitkäaikainen mahdottomuus. Urakoitsijalle tulee tällöin täysi vastike tehtyjen töiden osuudesta. — *Sandvik* (ib.) on lisäksi valmis myöntämään edellä mainittua vastaavan vetäytymisoikeuden myös rakennuttajalle yleisten edellytysnäkökohtien nojalla.

Ylivoimaisesta esteestä ja muista vetäytymisperusteista ks. lähemmin jäljempää (15 § B ja C).

Sandvikin esitysten johdosta on aihetta tarkastella rakennusurakan *vaaranvastuusääntöjen* merkitystä vetäytymisoikeudelle. Nämä säännöt ovat saaneet suhteellisen vakiintuneen sisällön mm. yleisissä sopimusehdoissa, joista on tässä yhteydessä aihetta viitata vain YSE 1983 15 §:ään (ks. lähemmin jäljempänä 17 § C). Sen mukaan urakkasuoritusta koskeva vaaranvastuu on luovutukseen asti urakoitsijalla luonnonkatastrofiksi katsottavasta ylivoimaisesta esteestä johtuvia vahinkoja lukuunottamatta.

Jos luovuttamatta oleva urakkasuoritus siis tuhoutuu tai vahingoittuu, urakoitsija saa vastikeosuuden tuhoutuneesta osasta vain ylivoimaisen esteen perusteella, mutta ei muissa tapauksissa. Vahingoittumatta säilyneestä osasta sitä

vastoin suoritetaan vastike kaikissa tapauksissa. Vetäytymisoikeuden termein nämä periaatteet voitaneen ilmaista siten, että ylivoimaisen esteen perusteella urakoitsijalla on oikeus vetäytyä sopimuksesta, mutta muissa tapauksissa suorituksen kohteen tuhoutuminen on rakennuttajan vetäytymisperuste. Jos tuhoutunut osa on kuitenkin mahdollista suorittaa uudestaan häiriöstä huolimatta, voi urakoitsija pyrkiä ansaitsemaan sanotuin tavoin oikeuden täyteen vastikkeeseen. Jos tätä voidaan pitää urakoitsijan oikeutena, rakennuttajan asemaa ei voida luonnehtia vetäytymisoikeudeksi. Ja vastaavasti urakoitsija voi joissakin tapauksissa olla velvollinenkin tekemään tuhoutuneen suorituksen uudestaan, jolloin hänen puolellaan ei ole kysymys vetäytymisoikeudesta.

Urakoitsijan oikeus uuden suorituksen aikaansaamiseen lienee lähinnä reaali- ja edellytysargumenttien varassa. Jos häiriö ei ole laaja eikä suorituksen uudistaminen merkitsisi rakennuttajalle suhteetonta räsistystä huomioonottaen myös osapuolten edellytykset ja sopimuksenmukaisen tasapainoasetelman, urakoitsija voinee vaatia sopimuksessa pysymistä. Toisaalta rakennuttajalla on urakassa suhteellisen laaja oikeus kieltää ilman erityisiä perusteitakin urakoitsijaa jatkamasta työtä. — Urakoitsijan *velvollisuus* tehdä suorituksensa uudestaan taas määräytyy yleensä, kuten *Sandvik* (1966 s. 265 s.) toteaa, lähinnä liikavaikeusajattelun perusteella. *Sandvik* ilmaisee tämän säännön siten, että urakoitsijalla on sanottu velvollisuus, jos häneltä vaadittava ns. *uhrausraja* ei ylitä.

Rakennuttajan myötävaikutukseen ja urakkasuorituksen vastaanottoon kohdistuvaa ylivoimaista estettä ei ole täysin yleisesti hyväksytty rakennuttajan vetäytymisperusteeksi. *Ussing* (1918 s. 145 s.) näyttää olevan sitä mieltä, että esim. tilatut korjaustyöt on maksettava, vaikka niitä ei voida suorittaa töiden kohteena olevan rakennuksen tuhouduttua tapaturmaisesti. Tämä kanta ei kuitenkaan sovellu hyvin siihen, mitä edellä on esitetty vaaranvastuusääntöjen merkityksestä rakennusurakan vetäytymisoikeudelle. Toisessa yhteydessä *Ussing* (1967 s. 200) onkin verrattain laajan vetäytymisoikeuden kannalla. Ks. myös *Augdahl* 1963 s. 231 ss.

Pedersen (Juristen 1952 s. 276) ja *Brunsvig* (1963 s. 31) puolestaan katsovat, että rakennuttajan on korvattava urakoitsijan negatiivinen sopimusetu vetäytyessään sopimuksesta vastaanottoon tai myötävaikutukseen kohdistuvan ylivoimaisen esteen vuoksi. Tästä mallista ks. yleisemmältä kannalta myös *Karlgren* 1954 s. 37 ss.; vrt. myös s. 137 ss.

Taxell (JFT 1949 s. 164), jonka esitys koskee hankintaa ja urakkaa, puoltaa melko laajaa ylivoimaiseen esteeseen perustuvaa vetäytymisoikeutta. Hänen mukaansa vetäytyvän osapuolen on tässä tapauksessa korvattava vastapuolelle vain välittömät kustannukset, mutta ei menetettyä voittoa. Ks. myös *Rodhe* 1956 § 60 viitt. 44 ja *Portin* 1962 s. 183. — Toisessa yhteydessä *Taxell* (1972 s. 165) pitää ylivoimaista estettä ja mahdolltomuutta, jotka kohdistuvat vastapuolen suorituksen hyväksikäyt-

töön, vetäytymisperusteina, ja arvelee, että vetäytyminen voi tulla kysymykseen muidenkin esteiden perusteella.

Vrt. *Portin* 1962 s. 289 ss. Portin arvostelee pohjoismaisessa sopimusoikeudessa kannatettua vanhaa saksalaisperäistä käsitystä, jonka mukaan ns. velkojan velvoitteet eivät ole todellisia velvollisuuksia, vaan vain velkojan oikeuksien hyväksikäyttöä. Tässä yhteydessä hän toteaa, että sopimusperusteisen oikeuden mahdollinen hyväksikäyttö jää tietysti vaille merkitystä sopimuksen toisen osapuolen kannalta. Tämäkin ajatus, joka liittyy perinteiseen velkojan velvoitteiden teoriaan, mutta jota Portin ei tule kyseenalaistaneeksi sanottua teoriaa arvostellessaankaan, on menettänyt ehdottoman totuusarvonsa, kuten mm. Lyngsøn ja Taxellin edellä mainituista esityksistä ilmenee. Hehän antavat luontoissuorituksen vastaannon tai hyväksikäytön häiriöille nimenomaan sopimusoikeudellista merkitystä vetäytymisperusteina.

2. Luontoissuorituksen torjuminen ja vetäytymisoikeus

Edellä on ollut kysymys tilanteista, joissa sopimuksesta vetäytymisen tueksi voidaan vedota johonkin vapautusperusteeseen kuten ylivoimaiseen esteeseen tai mahdottomuuteen. Ongelmana on näissä tapauksissa ollut, voidaanko tämä oikeus myöntää myös velkojalle kyseisillä perusteilla, jotka tavallisesti ymmärretään velallisen vastuunrajoituksiksi. (Vielä) vaikeampaa on löytää perusteita vetäytymiselle, milloin käsillä ei ole edes mainitunlaisten vastuunrajoitusten alaan mahtuvaa tilannetta.

Kuten ilmenee, vetäytymisoikeus jaetaan tässä esityksessä perusteidensa mukaisesti kahteen päälinjaan. Toinen niistä perustuu ylivoimaiseen esteeseen tai vastaaviin häiriöihin, joiden tyypillisenä seurauksena on suorituksen keskeytyminen, kun taas toisella linjalla on kysymys vetäytymisestä, jonka perusteena on lähinnä vain toisen osapuolen intressi päästä eroon sopimuksesta. Tämän mukaisesti kyseisiä päälinjoja voidaan nimittää *keskeytys-* ja *intressivetäytymiseksi*. Vastaava jaottelu ilmenee mm. saksalaisista rakennusurakan VOB/B -ehdoista, joissa vetäytymismääräykset liittyvät toisaalta suorituksen keskeytyksiä koskevaan ehtoon (ks. 6,7 §) ja toisaalta Kündigung-purkua koskevaan ehtoon intressiperusteisena erikoistapauksena (Kündigung ohne wichtigen Grund 8,1 §:ssä).

Pohjoismaisessa sopimusoikeudessa on esitetty toisistaan poikkeavia kannanottoja siitä, millä edellytyksillä vetäytymisoikeus mahdollisesti tulee kysymykseen ylivoimaisen esteen ulkopuolelle jäävissä tilanteissa. Käsitysten erilaisuus johtunee kuitenkin osittain siitä, että ne perustuvat toisistaan poikkeaviin vetäytymiskäsityksiin. Niinpä toisten käsitysten mukaan vetäytyminen tulee kysymykseen vain erityisin edellytyksin, kun taas toisten mukaan velkojalla ei ole velvollisuutta myötävaikuttaa velallisen suoritukseen, vaan hän voi

estää velallisen suoritustoimet ja vetäytyä sopimuksesta. Tämä on keskeisiä vetäytymisoikeutta koskevia »erimielisyyksiä», mutta on ilmeistä, että näissä toisilleen vastakkaisissa teeseissä ymmärretään vetäytymisellä eri asioita.

Tässä esityksessä pidetään silmällä lähinnä urakkaa ja irtaimen kauppaa. Vetäytymistä on arvioitava eri tavoin mm. sosiaalisia ym. erityispiirteitä ilmentävissä sopimuksissa kuten työsopimuksessa. Ks. esim. TSL 43,3 § 5 kohta ja *Pekkanen* 1968 s. 99 ja 136 ss. Esim. teesi, jonka mukaan velallisella ei ole oikeutta oman luontoissuorituksensa aikaansaamiseen, ei ole asianmukainen positiivisen oikeutemme kannalta, mikäli on kysymys työsopimuksesta.

Erityisiä perusteita vaativat vetäytymisoikeuden tueksi mm. *Hasselrot* 1926 s. 135, *Brunsvig* 1963 s. 33 s. ja *Taxell* JFT 1949 s. 157 s. »Vapaa» vetäytymisoikeutta puoltavat mm. *Chydenius* II 1918 s. 460, *Wikander* 1916 s. 339 s., *Ussing* 1946 s. 403 s. (urakan kannalta; toinen korostus on teoksessa *Ussing* 1967 s. 200), *Pedersen* 1952 s. 117 ja Juristen 1952 s. 267 s. sekä *Lyngsø* 1971 s. 267 ss. ja 288 ss.

»Vapaa» vetäytymisoikeus — ymmärrettynä erityisperusteittakin kysymyksen tulevaksi oikeudeksi — näyttää olevan yhteydessä käsitykseen, jonka mukaan ns. velkojan velvoitteet eivät saa tehosteekseen luontoistäytäntöönpanoseuraamusta. Tästä on kysymys mm. edellä mainituissa *Wikanderin*, *Ussingin* ja *Pedersenin* (ib.) esityksissä, joiden mukaan esim. urakoitsijalla ei ole oikeutta rakennuttajan tahdon vastaisesti aikaansaada suoritustaan fyysisesti. Tämähän merkitsee samaa kuin teesi, että rakennuttajan myötävaikutuksen ja työn vastaanoton luontoistäytäntöönpano ei tule kysymykseen. Vetäytyminen ymmärretään tällöin nimenomaan oikeutena torjua luontoissuoritus.

Myöskään edellä mainituissa käsityksissä, joissa vetäytymiselle asetetaan erityisedellytyksiä, ei näy kiistettävän vasta mainittua mahdollisuutta torjua luontoissuoritus. Ks. esim. *Hasselrot* ja *Brunsvig*, ib. *Taxell* (JFT 1949 s. 164) tosin tulee sanoneeksi, että juuri oikeus torjua luontoissuoritus on niitä kohtia, joissa »oikeutettu» vetäytyminen eroaa sopimusrikkomuksesta, koska viimeksimainitun häiriön yhteydessä vastapuolella on oikeus aikaansaada suorituksensa vastoin velallisen tahtoakin. Toisessa yhteydessä *Taxell* (1972 s. 176) on kuitenkin sitä mieltä, ettei velkojaa yleensä voida pakottaa ottamaan vastaan velallisen suoritusta. Vrt. *Ljungman* 1948 s. 45, jossa suhtaudutaan kielteisesti luontoissuorituksen torjumiseen ja varataan tämä mahdollisuus lähinnä tapauksiin, joissa se on välttämätön shikaanin torjumiseksi.

Lyngsø (ib.) puolestaan toteaa lähtökohtana sopimusten sitovuuden periaatteen, mutta selittää, ettei se sisällä velallisen oikeutta aikaansaada luontoissuoritusta, vaan ainoastaan oikeuden sopimuksenmukaiseen taloudelliseen lopputulokseen. Hänen perustelunsa ei ole käsiteteoreettinen, sillä hän ei argu-

mentoi esim. velkojan velvoitteiden »luonteella», vaan lähinnä reaalilla seikoilla. Niinpä rakennuttajan pakottaminen urakkasuorituksen vastaanottoon merkitsisi Lyngsøn mukaan taloudellisten arvojen tuhlausta. Hän viittaa myös käsityksiin rakennuttajasta urakkasuhteen »dominuksena», jolla on oikeus milloin tahansa perusteita ilmoittamatta määrätä omaisuuteensa kohdistuva työ lopetettavaksi.

Ks. myös *Hellner* 1984 s. 338 s. Käsitellessään vetäytymisoikeutta sopimusvertailevasti *Hellner* kannattaa laajaa eri sopimustyypeissä kysymykseen tulevaa oikeutta luontoissuorituksen keskeyttämiseen. Tässä yhteydessä *Hellner* ei nojaudu velkojan viivästyistä koskeviin argumentteihin.

Velkojan viivästyksen perustuvaa näkökulmaa voidaan pitää riittämättömänä ja keinotekoisenaakin perusteena rakennuttajan vetäytymisoikeudelle. Vetäytyminen ja myötävaikutuksen puuttuminen eivät täysin samastu toisiinsa. Vetäytyminen voi tulla ajankohtaiseksi tilanteessa, jossa rakennuttajan myötävaikutuksella ei ole enää tai sopimussuhteen laadun vuoksi (esim. KVR) ei ole alunperinkään ollut suurta merkitystä urakkasuorituksen aikaansaamiselle. Myötävaikutus supistuu näissä tapauksissa lähinnä suorituksen vastaanottamiseen ja hyväksymiseen.

Vetäytyminen — ns. oikeutena — ei kuitenkaan ole sama asia kuin luontoissuorituksen torjuminen. Jos viimeksimainittuun nimittäin liittyy sopimuksen taloudellisen lopputuloksen toteuttaminen, vetäytymistä ei voida seuramuksiltaan erottaa sopimusrikkomuksesta, sillä molemmat merkitsevät tällöin velvollisuutta korvata vastapuolen positiivinen sopimusetu. *Oikeudesta* tällainen vetäytyminen siis ei käy. Vetäytymisoikeuden erityisproblematiikka liittyykin enemmän osapuolten välisiin taloudellisiin järjestelyihin kuin luontoissuorituksen torjumiseen. Viime kädessä on kysymys vetäytyvän osapuolen korvausvelvollisuuden suhteesta positiiviseen sopimusetuun.

Oikeudesta vetäytymiseen on aihetta puhua vain, milloin sopimussuhteesta päästään eroon ilman velvollisuutta korvata vastapuolen täyttä positiivista sopimusetua. Jos luontoissuorituksen torjuminen ei vielä sinänsä olekaan ristiriidassa sopimusten sitovuuden kanssa, niin ristiriita on olemassa joka tapauksessa silloin, kun myös täydestä korvausvastuusta vältytään. Tässä merkityksessä vetäytyminen, toisin kuin pelkkänä luontoissuorituksen torjumisena, ei siten käy päinsä ilman erityisiä perusteita. Milloin vetäytymisestä puhutaan tällaisiin edellytyksiin sidottuna oikeutena kuten *Hasselrothin*, *Taxellin* ja *Brunsvigin* esityksissä (ks. edellä), vetäytymiskäsitteen sisällöksi ymmärretään nimenomaan poikkeaminen positiivisen edun korvausvastuusta.

Mm. *Laine* (1981 s. 34) tarkoittaa »vapaalla» vetäytymisoikeudella sellaista vetäytymistä, josta ei seuraa velvollisuutta korvata vastapuolen po-

sitiivista sopimusetua. Laineen terminologia poikkeaa tästä esityksestä, jossa vapaa vetäytymisoikeus tarkoittaa niitä tilanteita, joissa vetäytymisoikeudelle ei tarvita erityisiä perusteita. Kyseisten määrittelytapojen kautta joudutaan toisilleen vastakkaisiin merkityksiin, mikäli positiivisen edun korvausvelvollisuudesta katsotaan voitavan poiketa vain erityisin perustein. Ks. myös *Rodhe* 1956 § 59 viitt. 33—41, jossa puhutaan sallitusta ja ei-sallitusta vetäytymisestä.

13 §. RAKENNUTTAJAN KORVAUSVELVOLLISUUDEN PERUSTEISTA

A. Korvausvelvollisuus ja sopimustasapaino

Rakennusurakassa sopimustasapainolla on erityinen merkitys. Onhan urakka-suhteen purkautuminen epäedullisuudessaan korostetun viimesijainen seuraamusmalli (ks. jäljempänä purkuoikeuden yhteydessä lausuttua). Niinpä osapuolten edellytyksiä koskevat kysymyksetkään eivät rakennusurakassa yleensä liity kuten muissa sopimussuhteissa pätemättömyys- tai purkuseuraamukseen, vaan sopimusehtojen muuttamiseen (*Hørlyck* 1982 s. 15). Tällöin on usein parempi lisätä toisen osapuolen suoritusvelvollisuutta vastapuolen lisääntynyttä rasitusta vastaavasti kuin rajoittaa osapuolten velvollisuuksia tai sidonnaisuutta.

Sanotunlainen tasapainoajattelu ilmenee YSE 1983:ssa mm. urakkasumman muuttamista koskevissa määräyksissä (32—35 §). Ks. mm. *Sandvik* 1966 s. 106 ss., 155 ss., 283 ss. ja 323 ss. sekä *Halila* LM 1985 s. 1007 ss. Myös rakennusurakassa tasapaino on kuitenkin toisinaan palautettava suoritusvelvollisuutta keventämällä. Suoritusajan pidennyshän (21—24 §) kuuluu rakennusurakan keskeisiin »sopimustyyppillisiin» seuraamuksiin.

Myös sopimusten sovittelun alueella on rakennusurakassa tavallisesti kysymys vastasuorituksen korottamisesta suoritusvelvollisuutta kohdanneita odottamattomia lisärasituksia vastaavasti kustannustason nousun tms. syyn vuoksi. Kohtuullistamissäännös näyttää sinänsä soveltuvan sopimustasapainon palauttamisen välineeksi näissä tilanteissa, ja onpa OikTL 36 §:n esitöissä nimenomaan viitattu rahanarvon huomattaviin tai yllättäviin muutoksiin sovittelussa huomioonotettavina seikkoina (*HE* 247/1981 s. 15). Oikeuskäytännössä ei kustannustason nousua ole juuri pidetty riittävänä sovittelun perusteena, joskin merkkejä linjan lievenemisestä voidaan ehkä havaita. OikTL 36 §:n merkitys kyseisissä tapauksissa ei kuitenkaan ole ehtinyt vakiintua. Ks. *Aurejärvi* 1988 s. 24 ss. ja *Wilhelmsson* 1984 s. 84 ss.; vrt. *Hoppu* — *Aro* 1976 s. 14 ss. Ks. myös *Halila*, Heikki, Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin perustumaton urakkahinnan tarkistaminen (DL 1987 s. 586 ss.).

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa on määräyksiä erilaisista korvauksista, jotka yhteisestä nimityksestään huolimatta voivat funktionaalisesti erota toisistaan. Vahingonkorvausoikeudellista asetelmaa, johon kuuluu aiheutetun vahingon korvaamisen eli reparaation tarkoitus, ilmentävät selvimmin ehdot, jotka koskevat urakoitsijan vastuuta suoritusvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvista vahingoista (YSE 1983 10 §) ja purkamisen yhteydessä toteutettavaa vastuuta osapuolten toisilleen aiheuttamista vahingoista (67,2 §, 68,1 § ja 71,2 §). Tällöin asetelma perustuu yleensä joko nimenomaan lausuttuun tai muuten ilmenevään vahingonkorvausoikeudelliseen tuottamuskriteeriin.

Tuottamuskriteeri on mukana myös YSE 1983 34 §:ään sisältyvässä korvausmääräyksessä. Se koskee tapauksia, joissa rakennussuoritus on ollut keskeytyneenä tai viivästynyt rakennuttajan viaksi luettavasta syystä tai rakennuttaja on muutoin aiheuttanut urakoitsijalle lisäkustannuksia suoritusvelvollisuuden täyttämässä. Rakennuttaja on tällöin kyseisen määräyksen mukaan velvollinen korvaamaan urakoitsijalle mainituista syistä aiheutuneen vahingon. RSE 1972:n vastaavassa ehdossa (3.1.4) ei mainita syyksiluettavuuskriteeriä, eikä korvausvelvollisuuden kohteena mainita urakoitsijan vahinkoa, vaan nimenomaan hänen lisäkustannuksensa. Uusimmassa versiossaan ehdon sanamuoto läheneekin jälleen RSE 1972:ta edeltäneessä RSE 1957:ssä (28 §) esiintynyttä »vahingonkorvausoikeudellisempaa» korostusta.

Velvollisuutta korvata urakoitsijalle aiheutuneet lisäkustannukset voidaan kuitenkin katsoa myös muusta kuin vahingonkorvauksen näkökulmasta. *Erma* (1974 s. 209) antaa näissä tilanteissa selitysmallina merkitystä mm. työsuorituksen vastikkeellisuutta koskevalle olettamukselle. Selitysmalliksi näyttää kuitenkin sopivan paremmin sopimustasapainoajattelu, jonka mukaan urakoitsijan on saatava ylimääräisiä kustannuksia vastaava lisäys urakkahintaan. Vielä selvemmin tämä ilmenee niissä sopimusehdoissa, jotka koskevat urakoitsijan oikeutta korvaukseen lisäkustannuksista rakennussuorituksen jouduttua keskeytyksiin osapuolista riippumattomasta syystä (YSE 1983 35 §).

-- Kiinteähintaisen rakennusurakan tasapainoasetelmia voidaan verrata esimerkiksi vakuutusopimukseen (ks. *Sandvik* 1966 s. 113 ss.). Molemmissa sopimustyypeissä on pyrittävä löytämään tasapaino varautumalla sopimuksen ehdoissa erilaisiin riskitekijöihin. Rakennusurakassa ei kuitenkaan voida arvioida riskitekijöiden toteutumismahdollisuuksia sellaisten pitkälle kehitettyjen todennäköisyyslaskelmien avulla, joiden nojalla vakuutusopimuksessa päätetään vakuutuksen myöntämisen edellytykset ja vakuutusmaksun suuruus. Urakassa on riskejä, joiden suhteen on tyydyttävä verrattain summittaisiin arvioihin. Tähän liittyy sekin, ettei osapuolilla usein edes ole sopimusta tehtäessä kovin

tarkkaa käsitystä suorituksen toteuttamisoloista ja riskeistä.

Kuten edellä esitetystä voidaan päätellä, edellytysopillinen näkökulma (ks. jäljempänä purkuoikeuden yhteydessä lausuttua) ei välttämättä sovellu rakennusurakan riskien oikeudelliseen käsittelyyn. Parhaat mahdollisuudet ovat silloin, kun muutos, esim. kustannustason yllättävä nousu, ilmenee selvänä poikkeamana osapuolten odottamasta kehityksestä. Mutta milloin on kysymyksessä pikemminkin osapuolten epätietoisuus suorituksen toteuttamiseen liittyvistä seikoista kuin se, että nämä poikkeaisivat edellytysopissa tarkoitettuun tavoin osapuolten odotuksista, edellytysajattelu on korvattava tai sitä on täydennettävä muilla, esim. tasapainoon perustuvilla päättelymalleilla.

Toisaalta osa rakennusurakan riskeistä on — esim. tyypillisestä vakuutus-oikeudellisesta riskikäsitteestä poiketen — periaatteessa täydellisesti selvitetävissä, kunhan tutkimuksiin vain panostetaan riittävästi. Tällaisia riskejä ovat nykyisin käytännöllisesti katsoen kaikki maapohjaoloihin liittyvät riskit (*Sandvik* 1966 s. 87 ja *Halila* 1981 s. 172 ss.). Täydellinen selvittäminen voi kuitenkin olla niin työlästä ja kallista, että riskin arvioitua suuruutta on verrattava tutkimuskuluihin. Jos tutkimusta voidaan tällaisen vertailun nojalla pitää kannattamattomana, mutta kyseinen selvittämättä jäänyt riski sitten toteutuu, tasapainoperiaatteella voi olla sen jakamisessa suurempi merkitys kuin edellytys- ja tuottamusmalleilla. Viimeksimainittua taas olisi voitu soveltaa esim. siinä tapauksessa, että jompikumpi osapuoli olisi laiminlyönyt riskiä koskevan tiedonanto- tai selonottovelvollisuutensa.

B. Korvausvelvollisuus ja tuottamus

1. Velkojan viivästysvastuun perusteista ja merkityksestä

Kuten edellä (10 § C) on todettu, vahingonkorvaus, luontoissuoritus ja purku eivät sisälly perinteisten oppien mukaisiin velkojan viivästyksen seuraamuksiin. Esimerkiksi SKL 36 §:ssä tarkoitettu korvaus ei nimittäin kata positiivista etua, vaan ainoastaan viivästyksestä johtuvat lisäkulut. Tällaista korvausvelvollisuutta pidetään vahingonkorvauksen pääsäännöstä poiketen objektiivisena. Jos tuottamus kuitenkin on olemassa, korvausvelvollisuuden katsotaan myös velkojan viivästystä koskevissa opeissa kattavan koko positiivisen sopimusedun.

Ks. *Portin* 1962 s. 265. Ks. velkojan viivästykseen perustuvasta ajattelusta purku- ja korvausseuraamusten kannalta esim. *Heikonen* — *Aaltonen* 1968 s. 218 ss. ja 225 ss., *Aaltonen* 1978 s. 183 s., *Godenhjelm* 1977 s. 178 ss. ja 183 s. sekä *Hellner* 1984 s. 139 ss.

Myös *Ussing* (1967 s. 202 ss.) pitää irtaimen kaupassa noudatettavana pääsääntönä, ettei velkojan viivästyksen johdosta ole purku- eikä (positiivisen edun) korvausoikeutta. Seuraamusten edellytysten kannalta hän kuitenkin erottaa toisistaan mm. esine- ja työsuoritusta koskevat velvoitteet. Jos velallisen suoritus kuuluu jälkimmäiseen ryhmään, velallisella on hänen mukaansa normaalein edellytyksin oikeus purkuun ja vahingonkorvaukseen.

Ks. myös *Augdahl* 1963 s. 224 ss., 308 ss. ja 312 ss., *Arnholm* III 1966 s. 165 ja 168 s. ja *Rodhe* 1956 § 37 viitt. 109, jotka arvioivat purkuedellytyksiä samalla tavoin niin velkojan kuin velallisenkin sopimusrikkomusten yhteydessä, milloin SKL:a ei ole sovellettava. Myös *Lyngsø* (1971 s. 294 ss.), joka toisaalta näyttää hyväksyvän perinteisen käsityksen velkojan viivästyksen luonteesta (ks. m.t.s. 316), rinnastaa velkojan viivästyksen velallisen sopimusrikkomuksiin arvioidessaan purkamisen ja positiivisen edun korvauksen edellytyksiä. Ks. myös *Portin* (1962 s. 258 ss., 269 ss., 273 ss. ja 277 ss.) ja *Taxell* 1972 s. 176 s., 187 s. ja 189. Portinin ja Taxellin mukaan velkojan velvoitteet ovat todellisia velvollisuuksia, joiden tehosteena tulee kysymykseen mm. vahingonkorvaus.

Koska edellä (10 § D) omaksutun kannan mukaan velkojan velvoitteisiin perustuvat seikat eivät sinänsä kelpaa argumenteiksi rakennuttajan myötävaikutusvastuuta arvioitaessa, on myös korvausvastuun perusteet selvitettävä erikseen eikä tällöin voida nojautua edellä tarkoitettuihin velkojan viivästysvastuuta koskeviin periaatteisiin.

2. Tuottamus ja ns. alkuperäiset häiriöt

Ns. alkuperäisiin häiriöihin liittyvän korvausvastuun perusteita on pohjoismaisessa sopimusoikeudessa toisinaan jouduttu erikseen pohtimaan. Taustalla on tällöin ollut romanistis-saksalainen sääntelymalli, jossa tuottamus liittyy vain jälkiperäisiin häiriöihin, kun taas alkuperäiset järjestyvät objektiivisiin perusteisiin ja tuottamus on niiden yhteydessä vain negatiivisen edun mukaisen vastuun perusteena (BGB 306—308 §). Myöskään SKL 42 §:ssä ei mainita tavallista tuottamusta alkuperäisestä virheestä johtuvan vastuun perusteena. Alkuperäisiä häiriöitä koskevan vastuun onkin toisinaan katsottu tulevan kysymykseen muiden kriteerien kuin (tavallisen) tuottamuksen perusteella. Tällöin on mainittu mm. vilppi, ominaisuuden vakuuttelu ja häiriön ennalta-arvattavuus mahdollisina vastuuperusteina.

Ks. *Jørgensenin* (TfR 1964 s. 449 ss., 462 ss. ja 474) esittämää katsausta. Alkuperäisiä häiriöitä on tarkasteltu lähinnä vilpin ja vakuuttelun näkökulmasta, joista jälkimmäinen on kehittynyt monitahoiseksi *garantiaa* koskevaksi opiksi (*Lassen* 1917 s. 465 ss.). Näiden ohella myös vasta-

puolen luottamuksen herättäminen on toisinaan nähty itsenäisenä vastuuperusteena (Lassen, ib.). *Ussing* (1967 s. 132 ss.) käsittelee (myös) alkuperäisiä häiriöitä olennaisesti edellytysopin näkökulmasta. Ks. myös *Karlgren* 1954 s. 95 ss., jonka mukaan myös alkuperäisten virheiden yhteydessä tarvitaan vastuuperusteena tavallista tuottamusta.

Kuten mm. rakennuslupiin liittyviä (alkuperäisiä) häiriöitä tarkasteltaessa on ilmennyt (ks. edellä 6 § A), ei rakennusurakan kannalta ole aihetta vastuun tuottamuserusteisuutta määriteltäessä erottaa toisistaan alku- ja jälkipäisiä häiriöitä. Tuottamuksella on myös ensisimainittujen sääntelyssä merkitystä, joka lähtökohdan mukaan määräytyy samoin kuin jälkipäisten häiriöiden yhteydessä.

Ks. myös *Halilan* (1981 s. 66 ss., 172 ss. ja 220 ss.) esittämiä näkökohtia tiedonantohäiriöiden vastuuperusteista.

3. Tuottamus rakennusurakan seuraamusjärjestelmässä

a. Vastuun yleiset piirteet

Rakennusurakan tiedonanto-, myötävaikutus- ja muita häiriöitä koskevan ratkaisutoiminnan perusteella on usein vaikea päätellä, onko sovellettu subjektiivisia (tuottamukseen perustuvia) vai objektiivisia päättelymalleja. Perustelujen sanamuodot (»virhe», »vastuu», »aiheuttaminen» jne.) eivät nimittäin välttämättä ole tässä suhteessa yksiselitteisiä (ks. myös *Sandvik* 1966 s. 296 ss.).

Välitystuomiossa 25. 4. 1960 (OikN Helge Johansson, prof. Ilmari Caselius, DI Kaarlo Rautkari, VT Heikki Borenius ja DI Alpo Lippa; ks. edellä 5 § A 3) urakoitsija sai korvausta mm. siitä, että rakennuttaja oli ryhtynyt murtamaan työntekijöiden korpilakkoa. Seuranneen työntekijöiden boikotin vuoksi oli työvoiman saanti vaikeutunut.

Välitystuomio 3. 6. 1964 (prof. Ilmari Caselius, KHO:n pres. Reino Kuuskoski ja prof. Matti Ylöstalo; ks. edellä 5 § B 2): Rakennuttajan edustaja, joka oli ammattimiehenä pidettävä diplomi-insinööri, oli aiheuttanut erilaista häiriötä mm. viivyttämällä maksuja rakennustavan vastaisesti ja antamalla määräyksiä suoraan työnjohtajille sivuuttaen työmaan johdon. Huomioon ottaen näin aiheutuneen haitan ja hankaluuden urakoitsijan konkurssipesälle tuomittiin kohtuullinen vahingonkorvaus.

Välitystuomiossa 25. 2. 1969 (OikN Martti Miettinen, DI Pentti Kaista ja VT Paavo Pekkanen) oli kysymys väärää rakennuspaikkaa koskevista työselityksistä ja pohjatutkimuksista ja siis rakennuttajan tiedonantohäiriöstä. Kysymyksenasettelu ja ratkaisumalli olivat kuitenkin olennaisesti samat kuin piirustuksiin liittyvissä myötävaikutushäiriöissä. So-

pimus koski jäteveden pumppaamoa. Urakoitsijalla, jolla oli aikaisemmin ollut samalla alueella viemärirakennustyö, katsottiin olleen mahdollisuus saada pohjatutkimustiedoista oikea käsitys alueen pohjavesioloi-
sta ja niistä johtuvista kustannuksista. Virheellisiin pohjatietoihin perustuva työmenetelmä ei myöskään ollut rakennuttajan määräämä, kuten urakoitsija oli väittänyt. Tutkimuksessa oli kuitenkin ilmoitettu, ettei alueella ollut löydetty vettä, joten työ olisi niiden mukaan mahdollisesti voitu tehdä kuivatyönä. Urakoitsijan oli katsottava osittain tämän vuoksi jättäneen ottamatta huomioon, että pohjaveden pintaa voitaisiin joutua huomattavasti alentamaan. Urakoitsija oli tarjoustaan tehdessään ja työhön ryhtyessään nimittäin edellyttänyt, että peruskuoppa voitiin kaivaa uraseinien avulla alentamatta pohjavettä. Rakennuttajan (kunnan) viaksi jääneen tuottamuksen perusteella urakoitsijalle oli kohtuuden mukaan korvattava osa pohjaveden alentamisesta aiheutuneista huomattavista lisäkuluista. Rakennusalueella olevan joen alittavan viemärin ja siihen liittyvän tarkastuskaivon rakentaminen oli myös tullut odotettua kalliimmaksi, kun jokiveden korkeudesta oli urakka-asiakirjoissa annettu virheellinen tieto. Kun kuitenkin urakoitsijan työmenetelmät eivät olleet täysin tarkoituksenmukaiset, kyseiset lisäkustannukset jaettiin osapuolten kesken.

Välitystuomiossa 17. 6. 1970 (oikeuspormestari Niilo Luukanen, DI Esko Toivola ja HON Erkki Reiniö; ks. edellä 7 § C 2) oli kysymys mm. piirustusten sisältöä koskevasta vastuusta, jonka suhteen annettiin merkitystä myös tuottamukselle. Työmaalla sijainnut happovesiviemäri oli rikkoutunut tehdasrakennuksen laajennustöissä urakoitsijan palveluksessa olleen kaivinkoneenkäyttäjän huolimattomuudesta. Putkiston sijainti ei täysin vastannut asennuspiirustusta eikä sitä myöskään ollut koneenkäyttäjälle osoitettu riittävän selvästi. Kun piirustuksen virhettä ei kuitenkaan ollut luotettavasti näytetty niin suureksi (yli metri) kuin urakoitsija oli väittänyt, hänelle ei tuomittu lisäkustannuksista korvausta.

Urakoitsijan selonottovelvollisuuteen sisältyvästä tuottamuselementistä ks. myös *Sandvikin* (1966 s. 248) mainitsema norjalainen välitystuomio 23. 12. 1958: Rakennuttaja myöhästyi kaivaustöitä koskevien ohjeiden toimittamisessa, mutta työt aloitettiin siitä huolimatta, koska hän oli kiirehtinyt niiden suorittamista. Töiden yhteydessä vahingoittuivat rakennuttajan omistaman toisen talon perustukset, mistä vaarasta hänen edustajansa oli liian myöhään varoittanut urakoitsijaa. Koska urakoitsijan olisi kuitenkin pitänyt itse suorittaa tiettyjä tutkimuksia ennen töiden aloittamista, vahinko jaettiin puoliksi kummankin osapuolen kannettavaksi.

Toisinaan viittauksia tuottamusedellytykseen tai ainakin jonkinlaiseen moitittavuusarviointiin esiintyy oikeuskäytännössä muidenkin seuraamus-
ten kuin vahingonkorvauksen yhteydessä. Esim. välitystuomiossa 20. 5. 1956 (ONM Kurt Walldén, VT Lauri Norros ja AA Viljo Turpeinen), jossa oli kysymys mm. urakan laajuudesta, rakennuttaja oli työn aikana muuttanut joitakin mittoja aiheuttaen urakoitsijalle lisäkustannuksia, joi-

ta sopimuksessa ei ollut edellytetty. Urakoitsija oli ilmoittanut purkavansa sopimuksen sen vuoksi, ettei rakennuttaja ollut maksanut urakkasumman eriä sopimuksen mukaisesti. Rakennuttaja katsoi olleensa oikeutettu pidättämään kyseisiä eriä urakoitsijan suoritusvirheiden vuoksi. Samalla kun urakoitsijalle tuomittiin muutosten vuoksi lisäkorvausta, todettiin, että molemmat osapuolet olivat perustellusti luulleet olleensa oikeassa eikä kumpikaan ollut sillä tavoin *tahallaan* rikkonut sopimusta, että toiselle olisi syntynyt purkuoikeutta tai muuta korvausoikeutta kuin tuomiosta ilmeni. Kyseinen erikoislaatuisekta vaikuttava edellytys johtui tässä tapauksessa sopimuksen ehtojen tulkinnasta.

Vrt. myös KKO 1928 II 145: Asuinrakennusten pystyttämistä koskeva urakkasuoritus oli viivästynyt osaksi sen vuoksi, että rakennuttaja oli muuttanut alkuperäisiä suunnitelmia ja teettänyt urakoitsijan työntekijöillä muita töitä sekä laiminlyönyt toimittaa työmaalle ajoissa sopimuksen mukaan hankittavia tarvikkeita. Kun rakennuttaja oli tällä tavoin muuttanut urakan suorittamisen ja valmistumisen edellytyksiä niin ollenaisesti, ettei voitu selvittää, missä määrin viivästys oli luettava urakoitsijan syyksi, rakennuttajan viivästyskorvausvaatimus hylättiin.

Tuottamusvastuun pääsääntö, mikäli on kysymys urakoitsijan vastuusta, on lausuttu YSE 1983 10 §:ssä. Vastuulla tarkoitetaan tässä yhteydessä velvollisuutta korvata rakennuttajalle vahingot, jotka aiheutuvat rakennussuorituksen jäämisestä täyttämättä sopimuksen mukaisesti tai (muista) urakoitsijan vastuulla olevista seikoista. Vastuu ei ulotu vahinkoihin, joita ei ole kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallakaan voitu välttää.

Sandvik (m.t.s. 297) antaa subjektiivisille riskinjakoperusteille suhteellisen suuren merkityksen rakennuttajan tiedonanto- ja urakoitsijan selonottovelvollisuuden kannalta. Hän pitää näitä velvollisuuksia siinä mielessä »epävarsinaisina», että vain niiden subjektiivisesti moitittava rikkominen voi vaikuttaa riskinjakoon. Kohdistuvathan mainitunlaiset velvollisuudet alueelle, josta huolehtiminen kuuluu lähtökohdan mukaan vastapuolen velvollisuuspiiriin. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet voidaan sanotun käsityksen mukaan lukea siihen mittapuuna pidettävään toimintamalliin, jonka mukaan tuottamusarviointi osaltaan suoritetaan.

Sandvikin kanta ei vastaa Norjan yleisiä sopimusehtoja (ks. NS 3401 10.4, 10.5 ja 14.3; vrt. myös *Sandvik* 1977 s. 116 ss. ja 146 ss. sekä YSE 1983 9, 17, 41 ja 42 §). Ehdoissahan riskinjakoa suoritetaan lähinnä objektiivisin perustein.

Jos tiedonantovelvollisuutta on rikottu antamalla virheellisiä tietoja, on sopimusehtojen nojalla yleensä sovellettava objektiivista päättelymallia ja jätettävä tuottamusarvio kysymys vaille merkitystä. Rakennuttaja voi sitä paitsi antaa tietoja siten, että ne on mahdollista ymmärtää jopa sopimuksen ehdoiksi.

Myös Sandvik (1966 s. 308 ss.) hyväksyy subjektiivisten perusteiden korostuksesta huolimatta objektiivisen riskin jaon edellä tarkoitetuissa tapauksissa. Jos sopimuksessa on nimenomaisin ehdoin rajoitettu rakennuttajan vastuuta annetuista tiedoista, Sandvik on kuitenkin valmis ottamaan mainitunlaisten ehtojen pätevyyttä harkittaessa huomioon, voidaanko tiedonantovelvollisuuden rikkominen lukea rakennuttajan syyksi tuottamuksellisenä.

Korvausvastuun laadusta rakennusurakassa ks. vielä *Chydenius II 1918 s. 453 s.*, *Erma 1955 s. 338 ss.* ja *sama 1956 s. 84.* Vrt. *Wikander 1916 s. 133 s.* ja *177 ss.*, *Pedersen 1952 s. 109* sekä *Sandvik 1966 s. 158 ss.* ja *296 ss.*

b. Rakennuttajan myötävaikutushäiriöt

Rakennuttajan puolella tuottamuksen asemaa vastuuperusteena ei voida pelkäästään sopimusehtojen perusteella määrittää kovinkaan yksiselitteisesti. Lähtökohtana näyttää olevan, ettei tuottamusta mainita puhuttaessa rakennuttajan »vastuusta» (esim. YSE 1983 41—44 §). Pikemminkin viitataan objektiiviseen, osapuolten sopimuksenmukaiseen tehtävienjakoon perustuvaan vastuuseen omien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä. Niinpä määräykset rakennuttajan vastuusta liittyvät läheisesti niitä edeltäviin ehtoihin, joissa määritellään rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus (40 §). Samoinhan urakoitsijaakin koskevilla määräyksillä on sopimuksenmukainen tehtävienjako otettu vastuujärjestelmän lähtökohdaksi (7 §).

Vrt. välitystuomio 20. 9. 1956 (LaT Matti Ylöstalo, VT Heikki Haapaniemi ja LaL Esko Rekola): Rakennuttajalla oli oikeus korvaukseen ennen takuu-aikaa ilmenneiden virheiden korjaamisesta, koska ennalta-arvaamattomat viat olivat aiheutuneet urakoitsijan hankkimasta virheellisestä kipsistä, jonka hankkimiseen rakennuttaja ei ollut osallistunut. Urakoitsijan väitteellä, jonka mukaan kipsin hankkimisessa ei ollut ilmentynyt tuottamusta, ei ollut merkitystä. Sitä vastoin osa rakennuttajan vaatimuksista hylättiin sen vuoksi, että rakennuttajan edustaja oli hyväksynyt kyseiset työt.

Rakennuttajan maksuhäiriöiden yhteydessä tuottamuskysymyksillä ei juuri ole merkitystä, kun rahavelvoitteet luetaan objektiivisen vastuun piiriin (ks. esim. *Aurejärvi 1988 s. 141*). Yleisissä sopimusehdoissa, joissa määritellään mm. suunnitelmien muuttumisen ja ulkoisten tekijöiden vaikutus urakkasummaan, tarkastellaan maksuvelvollisuutta lähinnä sopimustasapainon periaatteen mukaisesti tuottamuksesta riippumattomana riskikysymyksenä. Tässä yhteydessä on kuitenkin myös edellä mainittu määräys rakennuttajan aiheuttamien lisäkustannusten korvaamisesta (34 §). Tämä ehto, jolla on myötävaikutushäi-

riöiden kannalta keskeinen merkitys, ei sijoitu yksiselitteisesti objektiivisperusteisten lisävastikemääräysten joukkoon, vaan sisältää vahingonkorvauksen ja tuottamusmallin piirteitä.

Kyseinen määräys soveltuu, jos rakennussuoritus on rakennuttajan viaksi luettavan syyn vuoksi ollut kokonaan tai osittain keskeytyksissä tai viivästynyt tai jos rakennuttaja on muutoin aiheuttanut urakoitsijalle lisäkustannuksia. Korvausvelvollisuus käsittää »mainituista syistä aiheutuneen vahingon». Vastaava määräys RSE 1957 -ehdoissa (28 §) koski vain urakoitsijan viivästysvahinkoja, ja korvauksen edellytyksenä oli, että urakoitsija oli saanut rakennuttajan viaksi luettavasta syystä suoritusajan pidennyksen.

RSE 1972:ssa korvauksen edellytykseksi asetettiin vielä suoritusajan pidennys, mutta mukaan otettiin muutkin rakennuttajan aiheuttamat lisäkustannukset kuin viivästysvahingot (ks. *Erma* 1974 s. 207 ss.). Sitä vastoin viimeksimainitussa versiossa luovuttiin tuottamukseen viittaavasta sanamuodosta, ja rakennuttajan vastuun peruste määriteltiin neutraalimmin: lisäkustannusten tuli aiheutua »rakennuttajasta johtuvasta syystä». Myös »vahinko» -termistä luovuttiin, ja korvausvelvollisuuden kohteena mainittiin vain lisäkustannukset. Ehtoja uudistettaessa ei korvausperustetta koskevan sanamuodon muuttamiseen näy kiinnitetyn suurtaakaan huomiota (ks. *Erma*, m.t.s. 211 s., jossa selostetaan Rakennustietosäätiön tähän tarkoitukseen asettaman toimikunnan työvaliokunnan pöytäkirjoja). Ja YSE 1983:ssahan on korvausperustetta koskeva sanamuoto taas palautettu lähemmäksi vuoden 1957 ehtoja.

Korvausvelvollisuuden ja muiden rakennuttajaan itseensä kohdistuvien seuraamusten ohella myötävaikutusvastuun tärkeimpänä ilmenemismuotona on urakoitsijan vastuun lieventäminen siitä, millainen se olisi, jos häiriö olisi urakoitsijan vastuulla. Tämä lieventäminen toteutetaan ennen muuta *suoritusajan pidennyksen* kautta, jolloin urakoitsija ei joudu pidennysajalta vastuuseen viivästyssakosta tai -korvauksesta. Urakoitsijan ajanpidennyksenä ilmenevä rakennuttajan myötävaikutusvastuu ei YSE 1983:ssa (21–24 §) perustu tuottamukseen, sillä perusteina ovat lähinnä ylivoimainen este ja myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti, mihin riittää velvollisuuden täyttämättä jääminen objektiivisena, mahdollisesta tuottamuksellisuudesta irrotettuna tosiseikkana.

c. Vastuu purkamisen yhteydessä

Tuottamusperusteen asema rakennusurakan osapuolten välisessä riskinjaossa on järjestetty nimenomaisin sopimusehdoin myös niissä tilanteissa, joissa suoritushäiriö on saanut niin laajat vaikutukset, että sopimuksen purkaminen tulee kysymykseen. YSE 1983 68,1 §:n mukaan, milloin rakennuttaja purkaa so-

pimuksen urakoitsijan vastuuseen luetuilla perusteilla (62,1 ja 63—65 §:ssä mainitut tapaukset), urakoitsijan korvausvelvollisuus käsittää, paitsi sovitun urakkasumman ylittävät purkamisesta johtuvat kustannukset, myös kaikki muut vahingot, jotka aiheutuvat rakennuttajalle sopimuksen purkamisesta ja ovat syysuhteessa urakoitsijan tahalliseen tai tuottamukselliseen menettelyyn.

Vastaavissa rakennuttajan purkuoikeutta koskeissa korvausmääräyksissä (71 §) tuottamusedellytystä ei mainita. Tästä ehtojen välisestä erosta ei kuitenkaan vielä voitane päätellä, että rakennuttajan vastuu olisi objektiivinen. Niissä sopimusrikkomuksissa, joissa purkamiseen liittyvä vahingonkorvaus tulee sanotun ehdon mukaan kysymykseen, ei tuottamuksella nimittäin ole yleensä-kään suurta merkitystä.

Vrt. *Erma* 1974 s. 315 s. ja 327 s., jossa kysymykseen ei juuri kiinnitetä huomiota.

Viimeksimainittuja tapauksia ovat rakennuttajan maksuhäiriöt ja konkurssi. Kolmantena ryhmänä mainitaan urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavan muun velvollisuuden laiminlyönti tai urakkasuorituksen estäminen. Tähän ryhmään kuuluvat (purkamiseen johtavat) rakennuttajan myötävaikutushäiriöt. Niiden yhteydessä tuottamuksen merkitys jää epävarmaksi, mutta niiden suhteen on myös purkamistapauksissa aihetta viitata siihen, mitä on sanottu rakennuttajan aiheuttamien lisäkustannusten korvaamisesta YSE 1983 34 §:n nojalla. Ei nimittäin ole aihetta olettaa, että purkamista koskevat korvausmääräykset sisältäisivät poikkeuksia viimeksimainittuihin yleissääntöihin. Korvausvelvollisuus voidaan siten myös purkamisen yhteydessä useissa tapauksissa perustaa aiheutettujen lisäkustannusten hyvittämiseen ilman tuottamustakin sopimustasapainon vaatimusten mukaisesti.

d. Ulkomaisia järjestelmiä

Pohjoismaisissa sopimusehdoissa on rakennuttajan myötävaikutusvastuun perusteisiin nähden omaksuttu kaksi pääasiallista linjaa. Niistä toisen voidaan sanoa perustuvan sopimustasapainoon ja lisävastikeseuraamukseen, toisen taas vahingonkorvaukseen. Suomen ehtojen perusteella (esim. YSE 1983 34 §) tätä vastuuta ei voida sijoittaa yksiselitteisesti kumpaankaan linjaan, vaan ehtojen eri painoksissa toinen tai toinen korostus on ollut näkyvämpi, kuten edellä on todettu. Norjan ja Tanskan ehdot ovat Sandvikin ja Hørlyckin mukaan ensiksimainitulla linjalla, ja vastuu on siten näiden ehtojen mukaan objektiivinen.

Norjan ja Tanskan ehdoista ks. NS 3401 8,5 ja 6 sekä 10,5 ja DAB 72 15, 16 ja 20 §; ks. *Sandvik* 1977 s. 81 ss., 88 s. ja 116 ss., *sama* 1966 s. 159 ss., 243 ss. ja 258 ss. sekä *Hørlyck* 1982 s. 121 ss. ja 205 ss.

Rakennuttaja on DAB 72:n mukaan vastuussa vahingosta, jos urakoitsijalle on aiheutunut lisäkustannuksia rakennuttajan olosuhteista johtuvien häiriöiden vuoksi (20,2 §; vrt. 20,1 §; ks. *Hørlyck* m.t.s. 203 ss.). Vastuu on ehdon sanamuodon mukaan objektiivinen, eikä siinä mainita, toisin kuin tarvikeoimituksia koskevassa 1 momentissa, SKL 24 §:ää vastaavia vapautusperusteita. *Hørlyck*in mukaan näiden vastuualueiden välillä ei kuitenkaan tule tehdä eroa, vaan 1 momentissa tarkoitettuja ylivoimaista estettä ja mahdottomuutta on sovellettava vapautusperusteina myös rakennuttajan tai toisen urakoitsijan olosuhteita koskevan vastuun alueella. *Hørlyck* viittaa tässä myös ehtojen 16 §:ään, jossa rakennuttajalle myönnetään ajanpidennys suorituksen vastaanottoa varaten mm. ylivoimaisten esteiden perusteella. Sinänsähän ylivoimaisen esteen ei tulisi kuulua lisävastikeseuraamuksen yhteyteen, mikäli se tahdotaan selvästi erottaa vahingonkorvauksesta, vaan riskinjaon tulisi tapahtua edellytysten tai sopimustasapainon perusteella (*Sandvik* 1966 s. 158 ss.).

Myös rakennuttajan ja urakoitsijoiden keskinäisestä korvausvastuusta on DAB 72:ssa yksityiskohtaisia määräyksiä (18—20 §). Yleisääntönä on, että osapuolet ovat toisiaan kohtaan vastuussa suoritusta koskevista kustannuksista, jotka aiheutuvat heidän virheistään tai laiminlyönnestään. Tämä vastuu perustuu siis tuottamukseen.

Ruotsin ehdoissa (SAB 72 5: 4 verr. 4: 3:een) käsitellään rakennuttajan myötävaikutusvastuuta lähinnä tuottamusperusteisena vahingonkorvauskysymyksenä, mikäli on kysymys häiriöistä, joiden johdosta urakoitsijalla on oikeus suoritusajan pidennykseen. Pidennysperusteet jakautuvat ehtojen mukaan lähinnä kahteen ryhmään: toiseen kuuluvat rakennuttajan puolella esiintyvä huolimattomuus tai laiminlyönti, toiseen lähinnä ylivoimainen este ja siihen rinnastettavat ilmiöt. Korvausoikeus annetaan urakoitsijalle vain ensiksimmäntuun ryhmään kuuluvilla perusteilla (ks. myös *Motiv AB* 72 s. 138 s.).

Niiden myötävaikutushäiriöiden perusteella, joihin ei liity ajanpidennysoikeutta, urakoitsijalla ei SAB 72 -ehtojen mukaan lähtökohtaisesti ole myöskään oikeutta korvaukseen. Omaksi ryhmäkseen erotetaan kuitenkin mm. rakennuttajan vastuu siitä, että rakennuspaikka vastaa urakoitsijan oikeutettuja edellytyksiä, ja tiedonantohäiriöt, joissa voi olla kysymys rakennuttajan vastuusta ilmoittamistaan tiedoista tai siitä, ettei jokin olosuhde vastaa perusteltuja odotuksia. Tällaisista häiriöistä johtuvat lisäkustannukset rinnastetaan nimittäin muutos- ja lisätöihin, ja urakoitsijalla on oikeus lisäkorvaukseen niistä objektiivisella perusteella (SAB 72 2: 3 verr. 6: 1:een; ks. myös 1: 9 ja 11—12).

Rakennusurakan sopimusehdoissa on toisinaan myös yhteisiä määräyksiä molempien osapuolten sopimusvastuun laadusta. Niinpä SAB 72:ssa on eri-

koismääräyksiä vahingoista, joita aiheutuu osapuolen suoritusvelvollisuuden täyttämisestä vastapuolen suoritukselle (5: 12). Näitä vahinkoja koskeva vastuu edellyttää ehdon mukaan tuottamusta (vårdslöshet eller försummelse). Myös vastuu niistä tarvikkeista ja apuvälineistä, jotka toinen osapuoli asettaa toisen käytettäväksi, sisältää SAB 72:n mukaan (5: 6) tuottamuselementin, koska vastuun perusteena mainitaan tällaisen omaisuuden puutteellinen hoito. SAB 72 -ehdoissa on myös yleismääräys, jonka mukaan vastuu erikoismääräysten ulkopuolelle jäävistä vahingoista on tuottamusperusteinen (5: 13). Tämän vastuun rajoitukset perustuvat mm. kvalifioituun tuottamukseen ja vahinkojen jaotteluun (13,2 ja 14).

Tuottamusvastuuta koskeva yleismääräys on myös DAB 72 18,1 §:ssä (ks. *Hørlyck* 1982 s. 146 ss.) ja VOB/B 10,1 §:ssä. DAB 72 19,3 §:n mukaan taas urakoitsija vastaa viivästyksestä yleisten normien mukaan, milloin viivästyssakosta ei ole sovittu. Ks. tämän johdosta *Hørlyck* 1982 s. 185 ss.

BGB:n mukaan rakennuttajan *myötävaikutusvastuu* on suurelta osin objektiivinen (642 ja 645 §; *Palandt* 1973 § 642 huom. 1 ja 2 sekä yleisen sopimusoikeuden kannalta m.t. § 293 huom. 2 e). Tämä koskee vahingonkorvausta myötävaikutuksen viivästyksestä ja lisäkustannuksista, joiden syynä ovat myötävaikutushäiriöistä johtuvat rakennusvirheet. Tällaisen virheisiin kohdistuvan myötävaikutusvastuun edellytyksenä on, ettei häiriö johdu myös-urakoitsijan vastattavasta syystä. Lisäksi viitataan tilaajan mahdolliseen laajempaan vastuuseen tuottamuksen (*Verschulden*) perusteella.

Urakoitsijan ajanpidennysosoikeus perustuu VOB/B 6,2 §:n mukaan häiriön *vastattavuuteen*, ellei ole kysymys ylivoimaisesta esteestä tai siihen verrattavista ilmiöistä. Vastattavuus merkitsee ennen muuta tuottamusta (ks. *BGB* 276 § ss.). VOB/B 6,5 §:n mukaan pitkäaikaisten keskeytysten — ei kuitenkaan pysyvän mahdottomuuden — yhteydessä on tehtyjen töiden lisäksi vastapuolelle korvattava välittömät vahingot, jos häiriö on toisen osapuolen vastattava. Korvaus ei kata menetettyä voittoa, vaan sitä siis rajoitetaan vahinkojen laadun perusteella.

Kuten Suomen YSE 1983:ssa, korvauskysymykset on myös ulkomaisissa ehdoissa usein säännelty erikseen purkutilanteita silmälläpitäen. Milloin häiriö on niin laaja, ettei sopimussuhteen jatkamiselle ole edellytyksiä, myös korvaukset on usein järjestettävä eri tavoin kuin tyypiltään samanlaisissa häiriöissä, jotka eivät kuitenkaan ylitä purkamiskynnystä.

Viimeksimainittu asetelma käy ilmi mm. SAB 72 8: 5—6:sta (verr. 8: 1—2:een), joissa purkamisperusteet jaetaan kahteen pääasialliseen ryhmään, nimittäin toisaalta osapuolten sopimuksenmukaisten velvollisuuksien laiminlyönteihin ja toisaalta ulkoisiin häiriöihin. Viimeksimainittuja ovat ylivoimai-

sen esteen tyyppisten häiriöiden lisäksi osapuolten tuottamuksesta riippumattomat olosuhteet, joiden vuoksi urakkasuoritus on keskeytettävä niin pitkäksi ajaksi, että työn loppuunsaattamisen edellytykset olennaisesti heikkenevät. Oikeus korvaukseen purkamisen aiheuttamasta vahingosta on olemassa vain, milloin on ilmennyt ensiksi mainittuun pääryhmään kuuluva purkuperuste. Mutta tuottamusta ei nyt aseteta korvauksen edellytykseksi, vaan korvausoikeus syntyy jo sinänsä velvollisuuksien laiminlyönnistä, kunhan se on riittävän olennainen (ks. esim. 8: 2,1-kohta). Siten mm. rakennuttajan myötävaikutusvastuu on tuottamusedellytyksen suhteen erilainen purkamisen yhteydessä kuin muulloin, koska näissä muissa tapauksissa tuottamus on SAB 72:n mukaan korvausoikeuden edellytyksenä, kuten edellä on todettu.

NS 3401:ssä taas on omaksuttu »päinvastainen» linja verrattuna SAB 72:een, jossa tuottamuserusteista myötävaikutusvastuuta tiukennetaan purkamistilanteissa. NS 3401 26,1/2 c- ja d-kohdassa nimittäin jaotellaan vahingot lähinnä niiden etäisyyden mukaan ja lievennetään — tuottamuserusteisesti — yleistä objektiivista myötävaikutusvastuuta, mikäli on kysymys »etäisemmistä» vahingoista. Purkamisenkin yhteydessä objektiivisen vastuun piiriin kuuluvat, jos purkuoikeus on rakennuttajalla, työn siirtämisestä toiselle urakoitsijalle aiheutuvat lisäkustannukset, ja jos purkuoikeus on urakoitsijalla, tämän menettämä liikevoitto jäljelläolevasta urakkasuorituksen osasta. Jotta purkamiseen oikeutetulla osapuolella olisi oikeus korvaukseen muista vahingoista, edellytetään nyt kuitenkin, että sopimusrikkomuksen syynä on vastaapuolen taholla ilmenevä tahallisuus tai törkeä tuottamus (ks. *Sandvik* 1977 s. 255 ss.).

C. Ylivoimainen este

Force majeure-rakennelman tärkein tehtävä rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa liittyy yleensä suoritusajan pidennyksen järjestelyyn. Ylivoimainen este eri tavoin määriteltynä ja rajattuna sekä siihen vaikutukseltaan rinnastetut lähisukuiset ilmiöt antavat ehtojen mukaan urakoitsijalle oikeuden suoritusajan pidennykseen.

Ks. esim. YSE 1983 21 §, SAB 72 4: 3, DAB 72 15 §, NS 3401 8,5 c, VOB/B 6,2 § c, JCT 1977 23 ja ICE 1973 12 ja 44.

Välitystuomio 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Sepo Ojala ja DI Lauri Hotinen): Kysymyksessä oli tehdasrakennuskompleksin rakentaminen. Urakkaohjelman mukaan rakennuttaja oli varannut tiilet tehtaalta, jonka kanssa urakoitsijoiden tuli sopia tiilien hinnoista ja toimituksista. Tiiliä ei kuitenkaan ollut voitu toimittaa, kun raken-

nuttajan varaamien tiilien poltto oli epäonnistunut, ja urakoitsija oli joutunut hankkimaan suuren osan tiilistä muualta ja vastaanottamaan niitä sitä mukaa kuin tehtaot pystyivät niitä toimittamaan. Tästä oli aiheutunut haittaa ja lisäkustannuksia. Myös muut rakennuttajan tarviketoimitukset olivat viivästyneet.

Urakoitsijalle tuomittiin suoritusajan pidennystä erilaisten myötävai-
kutushäiriöiden vuoksi. Tiilien viivästymisen katsottiin johtuneen RSE
1957 29 §:ssä tarkoitetusta osapuolista riippumattomasta syystä, ja ura-
koitsijalle tuomittiin kohtuullinen korvaus sanotussa ehdossa tarquite-
tuista kustannuksista, joihin luettiin myös tiilien väliavarastoinnista joh-
tuneet autokuljetukset. Huomioon kuitenkin otettiin, että viivästysva-
hinkoja olisi tullut hyvän ja varovaisen rakennustavan mukaan rajoit-
taa varautumalla väliavarastointiin. — Rakennuttaja oli väittänyt, että so-
pimuksen mukaan tarviketoimitukset olivat urakoitsijan vastuulla, vaikka
rakennuttaja olikin varannut tiiliä urakoitsijalle.

Urakkaehtojen fm-lausekkeet vapauttavat urakoitsijan (viivästyssakko- ym.)
vastuusta siten, että hän saa oikeuden suoritusajan pidennykseen. Vapautus
ei kuitenkaan välttämättä koske ns. riskikysymyksiä (ks. *Sandvik* 1966 s. 287
s.) eli sitä, jäävätkö häiriöstä johtuvat lisäkustannukset urakoitsijan kannet-
taviksi alkuperäisen urakkahinnan puitteissa vai tulevatko ne rakennuttajan
vastattaviksi lisäkustannuksina.

Lisäkustannusriskiin otetaan rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa kan-
taa ajanpidennysoikeudesta erillisenä kysymyksenä. Yleisenä linjana on, että
urakoitsijan oikeus lisäkustannusten korvaukseen on — kiinteähintaisissa ura-
koissa — suppeampi kuin ajanpidennysoikeus. Yksityiskohdissa ja suuremmis-
sakin kysymyksissä on silti huomattavia eroja eri järjestelmien välillä. Säänte-
lytekniikka on yleensä sellainen, että lisäkustannusmääräyksissä luetaan ajan-
pidennysperusteista ne, joiden perusteella urakoitsija saa myös oikeuden kor-
vaukseen lisäkustannuksista. Ulkomaisten ehtojen mukaan urakoitsijalla ei
yleensä ole oikeutta lisäkorvaukseen ylivoimaisen esteen perusteella.

Ks. esim. SAB 72 5: 4 verr. 4: 3:een, NS 3401 8.6 verr. 8.5:een ja *Sand-
vik* 1977 s. 88 s. (vrt. myös s. 48 s.). Sandvikin mukaan (1966 s. 288 s.)
fm-perusteiset ajanpidennys ehdot voivat välillisesti oikeuttaa myös lisä-
korvaukseen, nimittäin jos rakennuttaja tahtoo pitää kiinni alkuperäi-
sestä aikataulusta. — VOB/B 6,6 §:n (verr. 6,2 ja 6,5 §:ään) mukaan
vain toisen osapuolen »vastattava» keskeytys oikeuttaa korvaukseen, mut-
ta vain välittömästä vahingosta, ei sitä vastoin menetetyistä liikevoitosta
muutoin kuin kvalifioitun tuottamuksen perusteella.

Suomen YSE 1983 -ehtojen mukaan (35 § verr. 21 §:ään) ajanpidennyspe-
rusteiden johdosta syntyy yleensä — poikkeuksellisia sääoloja lukuunottamatta
— myös oikeus lisävastikkeeseen. Osapuolten välinen riskinjako on sitä vas-

toin toteutettu lisäkorvausten järjestelyssä, sillä rakennuttajan on osallistuttava laajasti ylivoimaisista esteistä johtuvien urakoitsijan muuttuvien lisäkulojen korvaamiseen, mutta kiinteät kulut (»yleiskulut») jäävät 35,5 §:n mukaan urakoitsijan kannettaviksi (ks. *Erma* 1974 s. 212 ss.).

Fm-lausekkeitä käytetään vetäytymisoikeuden ja ajanpidennyksen perusteina muissakin sopimuksissa kuin rakennusurakassa (ks. esim. *Godenhielm* 1954 s. 166 ss.). Rakennusurakassa ylivoimainen este on joidenkin sopimusehtojen kuten YSE 1983:n mukaan kuitenkin, kuten todettu, myös lisävastikkeen perusteena. Tämä tehtävä, joka ei tavallisesti esiinny yleisen sopimusoikeuden fm-opeissa, kuuluu rakennusurakan seuraamusjärjestelmään rakennettuihin suoritusten loppuunsaattamisen takeisiin. Sovellettaessa fm-perusteista lisävastike-ehtoa on kiinnitettävä huomiota sopimustasapainoon eri tavoin kuin fm-lausekkeissa yleensä edellytetään, koska on arvioitava riittävän lisävastikkeen suuruus.

Ks. *Sandvik* 1966 s. 288 ss., *Bengtsson* 1971 s. 109 sekä *Hørlyck* 1982 s. 71 ss. ja 226 ss. Ylivoimaista estettä koskevista yleisistä opeista ks. *Godenhielm* 1954 s. 44 ss., *sama* 1977 s. 74 ss., *Vihma* 1957 s. 64 ss., 213 ss., 290 ss. ja 299 ss., *Heikonen—Aaltonen* 1968 s. 194 ss., *Aaltonen* 1978 s. 96 ss., *Taxell* 1972 s. 119 ss., 320 ss. ja 460 ss., *Rodhe* 1956 § 30 viitt. 33—38, § 48 viitt. 34—76 ja § 59 viitt. 61—77 sekä *Ussing* 1967 s. 120 ss. Ks. myös *Rudanko* 1982 s. 149 s.

Rakennusurakan sopimusehdoissa on määräyksiä, joiden mukaan urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus töiden jouduttua ylivoimaisen esteen vuoksi keskeytyksiin pitkähköksi ajaksi (esim. YSE 1983 70 §). Ottaen huomioon sen, että purku on tavallisesti epäedullisin ratkaisu, voitaneen kyseisissä tapauksissa myöntää urakoitsijalle myös lisäkorvausoikeus, jotta purkamiselta välttäisiin.

Ks. ajanpidennykseen ja lisävastikkeeseen liittyvistä fm- ja liikavaikeusnäkökohdista (ns. »offergrense») *Sandvik* 1966 s. 265 ja 288 ss. Paitsi pysyvään tai pitkäaikaiseen esteeseen johtavissa fm-tilanteissa Sandvik pitää edellytysajattelun perusteella mahdollisena riskin siirtämistä urakoitsijalta rakennuttajalle muulloinkin, jos suoritusvaikeudet aiheuttavat urakoitsijalle katastrofaalisia taloudellisia seurauksia ja suorituksen vaatimat uhraukset ovat selvässä epäsuhteessa siihen, mitä sopimusta tehtäessä voitiin ottaa huomioon (vrt. Sveitsin OR 373,2 art.). Tällaisen uhrausrajasäännön soveltamiskynnyksen on siis oltava korkeampi kuin fm-lausekkeisiin perustuvien ajanpidennyssääntöjen.

D. Edellytysperusteiset mallit rakennusurakassa

Tässä esityksessä tarkastellussa oikeuskäytännössä pätemättömyyteen ja purkamisen edellytyksiin liittyvillä kysymyksenasetteluilla on suhteellisen vähäinen merkitys. Rakennusurakassa on tendenssinä siirtää painopistettä enemmän kuin useissa muissa sopimussuhteissa täyteen sopimuksenmukaiseen suoritukseen perustuvien seuraamusten suuntaan, jolloin sopimussidonnaisuuden lakauttamisen ja supistamisen alue vastaavasti pienenee. Määriteltäessä sopimuksen sisältöä ja muuttuneiden olosuhteiden vaikutusta ns. *edellytysajattelulla* (ks. siitä jäljempää purkuseuraamuksen yhteydessä lausuttua) näyttää kuitenkin olevan jalansijaa myös rakennusurakassa. Pohjoismaisessa sopimusoikeudessaan edellytysoppi on yleensä liitetty nimenomaan pätemättömyyteen ja purkuseuraamukseen.

Ks. esim. *Bengtsson* 1967 s. 119 ss., *Lyngsø* 1971 s. 65 ss. ja *Hellner* 1987 s. 139 ss.

Suomen oikeuskäytännössä sovellettuihin rakennusurakan sopimusoikeudellisiin päättelymalleihin näyttää liittyvän edellytysopillisia piirteitä ainakin seuraavissa tyyppitapauksissa, joilla on merkitystä myötävaikutushäiriöiden kannalta. Ensinnäkin arvioitaessa urakoitsijan suoritusvelvollisuuden laajuutta annetaan usein merkitystä sille, mitä osapuolilla oli aihetta edellyttää sopimusasiakirjojen perusteella. Ja jos urakkasuoritus kohtaa yllättäviä vaikeuksia esim. maapohjaolojen vuoksi, on niin ikään toisinaan asetettu kysymys, olisiko urakoitsijan tullut ottaa tällaisen esteen mahdollisuus huomioon sopimuksentekovaiheessa. Edellytysperusteista päättelyä on tällöin sovellettu määrättäessä edellytetyistä poikkeavien olosuhteiden vaikutusta sopimussuhteeseen.

Välitystuomio 28. 3. 1972 (prof. Matti Ylöstalo, VT Heikki Haapaniemi ja VT Lauri Pyrhönen; ks. lähemmin edellä jakso 7 § D 3): Sähkötyöurakkaa koskeviin tarjouspyyntöasiakirjoihin oli liitetty, paitsi urakkaohjelma, mm. Voima- ja polttoainetaloudellisen yhdistyksen Ekonon laatima sähkötöiden työselitys, jonka mukaan puhelinkeskuskojeistoon liittyvän langattoman henkilönhaun releistö kuului urakkaan. Kun urakoitsija ei tarjouksessaan ollut tehnyt kyseistä työtä koskevaa varausta ja rakennuttajalla oli siten ollut oikeus uskoa, että urakoitsija oli ottanut tämänkin työn suorittaakseen, urakoitsijan vaatimus kyseisen suorituksen korvaamisesta lisätyönä hylättiin.

Välitystuomio 15. 6. 1972 (ainoana välimiehenä oikeuspormestari Nii-lo Luukanen; ks. lähemmin edellä 6 § B ja 8 § B 1): Viivästyksen syynä pidettiin osaksi rakennuttajan myötävaikutushäiriöitä kuten tarviketoimitusten myöhästymistä. Tähän kuului myös, että joitakin kalustoja oli toimitettu koottavina osina, vaikka urakoitsijalla oli sopimusta tehtäes-

sä ollut oikeus päätellä, että ne toimitettaisiin valmiina. Hänellä oli niin ikään ollut oikeus luottaa urakkaohjelmassa ja tarjouspyyntöasiakirjoissa olleeseen mainintaan, jonka mukaan louhintatyöt oli suoritettu, varsinkin kun niiden vastaanottotarkastuksessa irrallinen louhe oli peittänyt sen alueen, jolla kallioperän korkeudet olivat ylittäneet sopimuksessa edellytetyt arvot. Rakennuttaja oli vedonnut siihen, että sovellettavan RSE 1957 77 §:n mukaan rakennusselityksellä, jonka perusteella voitiin puoltaa rakennuttajalle edullisempaa ratkaisua, oli etusija tarjouspyyntöasiakirjoihin nähden ja että urakoitsija oli ottanut louhintatyöt vastaan ehdolla, että rakennustarkastaja hyväksyisi louhintakuopan.

Yleisten sopimusehtojen myöhemmissä painoksissa rakennusselityksen asema on heikentynyt suhteessa tarjouspyyntö- ja tarjousasiakirjoihin. RSE 1972 8.1.3:ssa rakennusselitys mainitaan vasta tarjouspyyntöasiakirjojen jälkeen, mutta kuitenkin ennen tarjousta. YSE 1983 78 §:ssä rakennus- ja muut työselitykset on vihdoin pudotettu tarjoustakin huomalle sijalle.

Viimeksi mainitussa välitystuomiossa on sijansa myös tuottamusperusteisella päättelyllä. Urakoitsijan mukaan viivästyksen oli vaikuttanut edellä todetun syyn lisäksi myös se, että rakennuttajan toimitettavat piirustukset olivat myöhästyneet ja olleet puutteelliset, mikä oli johtunut lähinnä arkkitehdin kokemattomuudesta. Ratkaisussa pidettiin myös tätä osaltaan viivästyksen syynä, ei kuitenkaan koko viivästysajalta, koska urakoitsijan olisi tullut aikataulusta orjallisesti kiinni pitämättä tilata piirustukset kaksi viikkoa ennen niiden toimitusaikaa.

Välitystuomio 15. 2. 1966 (prof. Jouko Halila, VT Jarl-Erik Kuhlefelt, DI Kalevi Laine, LaL Seppo Ojala ja DI Esko Toivola; ks. edellä 7 § C 2 ja D 2): Vaikka riidanalaisten suoritusten korvaamisesta lisätyönä ei ollut sovittu erikseen urakkasopimuksen ehdoissa edellytetyin tavoin, urakoitsija oli säilyttänyt puhevaltansa, kun rakennuttajan oli kyseisistä töistä sovittaessa täytynyt ymmärtää niistä aiheutuvan urakoitsijalle lisäkustannuksia.

Välitystuomio 19. 2. 1958 (prof. Matti Ylöstalo, VT Antti Pelkola ja VT Kaarlo Kyröhonka; ks. edellä 7 § D 3): Kun urakoitsijalla, jonka asiana oli ollut ajaa työmaalta raivatut kivet pois, oli ollut syytä käsittää työn alettua tapahtunut ajomatkan piteneminen lisätyöksi, tätä koskeva lasku hyväksyttiin. Urakan laajuutta arvioitiin mm. kohtuuden ja yleisen rakennustavan mukaan.

Välitystuomio 21. 11. 1968 (prof. Beato Kelopuu, VT Heikki Haapaniemi ja prof. Matti Ylöstalo; ks. edellä 7 § C 2): Rakennuksen perustusolosuhteet olivat poikkeuksellisen vaikeat, mistä johtuvia haittoja osapuolet eivät kohtuuden mukaan olleet voineet ottaa sopimusta tehtäessä huomioon. Lisäkustannuksia oli aiheutunut myös siitä, että perustustöiden aloittamista oli jouduttu siirtämään rakennuttajasta johtuvista syistä, piirustukset olivat olleet myöhässä ja alkuperäisiä suunnitelmia oli muutettu. Urakoitsija sai korvausta viivästysvahingosta ja tavanomaisen määrän ylittävistä lisäkustannuksista. Viivästyksen ja rakennusvir-

heisiin perustuvat rakennuttajan vaatimukset taas hylättiin, koska häiriö johtui pääasiassa mainituista syistä eikä urakoitsijan tuottamuksesta. Lisäperusteluna joidenkin vaatimusten hylkäämiselle todettiin suunnitelmien muutos (kantavien lattioiden muuttaminen maavaraiseksi) ja se, että rakennuttajan oli täytynyt tietää muutokseen liittyvistä virheriskeistä.

Kun rakennusurakassa kysymys puuttuvista edellytyksistä ei liity niin keskeisesti kuin yleisessä sopimusoikeudessa pätemättömyyteen eikä kysymys rauenneista edellytyksistä koske vain sopimussidonnaisuuden vähentämistä (soveltua), molemmissa tapauksissa on etualalla päinvastainen malli, nimittäin lisävastike.

Edellytysajatteluun viitataan mm. SAB 72 -ehdoissa, joissa mm. urakoitsijan selonottovelvollisuutta koskeva ehtokokonaisuus (1: 11—12) on merkitty sivuotsikolla »Förutsättningar». Ks. myös DAB 72 5,1 §, jossa sopimusasiakirjojen virheitä käsitellään termillä »fejl i grundlaget for aftalen». Ks. sen johdosta *Hørlyck* 1982 s. 55 ss.

Kysymystä yllättävistä tai muuttuneista olosuhteista ei usein voida selkeästi erottaa sopimuksen sisältöä koskevasta kysymyksestä. Olosuhteiden muuttumisesta johtuvissa häiriöissä edellytyspohjaiset ja muut yleisistä opeista johdetut mallit tulevat yleensä kysymykseen vain toissijaisesti, koska näiden tilanteiden ratkaisumallit on suhteellisen kattavasti vahvistettu yleisissä sopimusehdoissa.

Esim. YSE 1983 perustuu näiltä osin lähinnä ylivoimaiseen esteeseen, joka on perusteena ajanpidennykselle (21 §) ja ehdoissa mainituin rajoituksin lisävastikkeelle (35 §). Myös ylivoimainen este sisältää kuitenkin edellytysopillisia piirteitä ennalta-arvaamattomuuskriteerissään (ks. esim. YSE 1983 21,1 § d). — Edellytysmallin sovellettavuutta rakennusurakkasuhteen muuttuneissa olosuhteissa vähentää sekin, että myös hinta- ja kustannusmuutoksiin sovellettava malli on määritelty YSE 1983 -ehdoissa (33 §).

Edellytysajattelun osuutta on usein vaikea pelkistää erilleen ratkaisujen sanamuotojen mahdollisesti ilmentämistä muista malleista. Tämä koskee edellytysajattelun suhdetta niin »objektiivisempiin» kuin »subjektiivisempiinkin» päättelyperusteisiin: esim. kysymyksellä, mitä osapuolilla on ollut aihetta edellyttää, voidaan viitata edellytysopin ohella tai sijasta yleiseen tapaan tai toisaalta vaikkapa tiedonantovelvollisuuden tuottamukselliseen rikkomiseen. Edellytysmallin sisälläkin jää usein selvittämättä, onko sovellettu mallin objektiivista versiota, esim. yleisiä »tyyppiedellytyksiä», vai osapuolten todellisiin subjektiivisiin edellytyksiin perustuvaa mallia.

Ei esimerkiksi voida yksiselitteisesti todeta, sisältääkö kysymyksenasettelu »mitä urakoitsija saattoi havaita tai päätellä rakennuttajan esittämistä asiakirjoista» edellytysopillista vaikutusta vai onko ratkaisu tahdottu tältä osin johtaa vain yleisestä rakennustavasta tai -käytännöstä. Rakennustavan merkityksestä urakan laajuudelle ks. esim. *Hørlyck* 1982 s. 91 s.

Välitystuomio 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Sepo Ojala ja DI Lauri Hotinen; edellä 5 § C ja 8 § B 1): Sopimuspuolten välisessä riskinjaossa otettiin huomioon se, että maapohjaolosuhteet poikkesivat sopimusasiakirjoissa edellytetyistä enemmän kuin 5 %, mikä oli asetettu edellytykseksi RSE 1957 35 §:ssä. Vaikka ehdossa tarkoitettua katselmusta ei ollut pidetty, urakoitsija ei ehtoon sisältyvästä preklusio määräyksestä huolimatta ollut menettänyt oikeuttaan esittää vaatimuksia näin aiheutuneiden lisäkustannusten korvaamisesta. Urakoitsijalla oli nimittäin ollut aihetta otaksua, että urakkasummaan sovittu lisäys vastasi suunnitelmien muuttamisesta johtuvia lisäkustannuksia, mikä otaksuma oli myöhemmin osoittautunut vääräksi.

Ratkaisussa jouduttiin ottamaan huomioon, että suoritushäiriöillä oli myös ulkopuolisia, osapuolista riippumattomia syitä. Rakennuttajan katsottiin sitoutuneen tiilien toimittamiseen urakoitsijalle, kun urakkaohjelmassa oli ilmoitettu, että tiilet oli varattu urakoitsijan käyttöön. Kun kyseisen tiilierän poltto oli epäonnistunut, urakoitsija oli joutunut hankkimaan tiilet muualta. Rakennuttajan katsottiin vastaavan lisäkustannuksista RSE 1957 29 §:n mukaisesti, jossa määrättiin rakennuttajan vastuu ylivoimaisesta esteestä johtuvista lisäkustannuksista. Urakoitsijalle tuomittiin tältäkin osin kohtuullinen korvaus ottaen huomioon, että hänen olisi varautumalla välivarastointiin tullut rajoittaa viivästysvahinkoja. Ratkaisuperusteena sovellettiin siten myös vahingonkorvausoikeudellista omaan tuottamukseen ja lojaliteettivaatimukseen tuettua mallia.

E. Korvausvelvollisuus ja vaaranvastuusäännöt

Vaaranvastuusäännöt koskevat oikeutta vastikkeeseen tapaturmaisesti vahingoittuneesta tai tuhoutuneesta suorituksesta (hinnanvaara) ja velvollisuutta tehdä tällainen suoritus uudestaan (esineenvaara). Näiden sääntöjen merkitys sopimusrikkomuksia koskevien periaatteiden kannalta ei ole rakennusurakassa täysin yksiselitteinen. Jos (hinnan-)vaara on rakennuttajalla, sopimusrikkomusäännöillä ei ole suurta merkitystä ainakaan, jos (valmis) työntulos on tapaturmaisesti tuhoutunut kokonaan. Tällöin ei ole aihetta pohtia, onko urakoitsijalla mahdollisesti oikeus ajanpidennykseen tai lisävastikkeeseen. Vaaranvastuusääntö, jonka mukaan urakoitsijalla on oikeus sovittuun vastikkeeseen, sisältää yleensä riittävän ratkaisumallin.

Tilanne on monitahoisempi, jos vaaranvastuu on urakoitsijalla. Tällöin on

otettava kantaa myös mahdollisen sopimusrikkomuksen olemassaoloon, siitä aiheutuviin seuraamuksiin ja niiden suhteeseen vaaranvastuusääntöihin. Sopimusrikkomus- ja vaaranvastuusäännöt, sellaisina kuin ne sisältyvät esimerkiksi YSE 1983:een, eivät ole kaikissa suhteissa yhdenmukaiset, ja sovellettaessa niitä samaan tosiseikastoon voi ilmetä ristiriitoja.

Peruste, jolla urakoitsija YSE 1983 15,1 §:n nojalla vapautuu pääsääntöisestä suoritusaikaisesta vaaranvastuusta, nimittäin luonnonkatastrofiksi katsottava ylivoimainen tapahtuma, on paljon suppeampi kuin 21 ja 35 §:ssä mainitut niin ikään ylivoimaiseen esteeseen kuuluvat ajanpidennys- ja lisävastikeperusteet. Siten niissäkin tapauksissa, joissa häiriö ei mahdu 15,1 §:ssä tarkoitettuun vapautusperusteeseen ja vaaranvastuu vahingosta on urakoitsijalla, tällä voi olla oikeus ajanpidennykseen. Edellytyksenä on, että vahingon on aiheuttanut 21 §:ssä tarkoitettu ylivoimainen este, jonka vuoksi urakkasuoritus ei voi valmistua sovitussa ajassa tai se vaikeutuu huomattavasti. Tällöin ei siis ole kysymyksessä urakoitsijan sopimusrikkomus eikä rakennuttaja voi esittää vaatimuksia, vaikka vaaranvastuu onkin urakoitsijalla. Jos taas ajanpidennys-oikeutta ei ole, urakoitsija joutuu viivästykseen, ellei pysty aikaansaamaan uutta suoritusta sopimuksenmukaisessa ajassa.

Huomattavin ristiriita näyttää olevan vaaranvastuu- ja lisävastike-ehtojen välillä. Jos vaaranvastuu on urakoitsijalla, hänelle ei kuulu lisävastiketta uudesta suorituksesta. Mutta jos vahinko on aiheutunut tapahtumasta, joka tosin ei ole peruste vapautua vaaranvastuusta, mutta kylläkin lisävastikeperuste (ks. edellä), urakoitsijalle näyttäisi vaaranvastuusääntöjen vastaisesti kuitenkin tulevan lisävastike suorituksen uudistamisesta johtuvista lisäkustannuksista. Ilmeisesti ristiriita kuitenkin on näennäinen, mikäli sovellettavina ovat YSE 1983 -ehdot, sillä jo ehtojen sanamuodosta voitaneen päätellä, että sääntelykohteina ovat eri asiat.

Lisävastike-ehdossa (35 §) on, kuten siinä nimenomaan todetaan, kysymys urakkasuorituksen *keskeytyksestä* aiheutuvista vahingoista ja kustannuksista, jotka ehdossa myös tyhjentävästi (ks. ehdon 5 momentti) luetellaan. Ehto ei sitä vastoin koske urakkasuorituksen vahingoittumista ja sen vaikutusta vastikeoikeuteen. Kun viimeksimainittua kysymystä taas säännellään vaaranvastuuta koskevilla määräyksillä, ehdoilla on eri soveltamiskohde eikä niiden »päällekkäisestä» soveltamisesta aiheudu ristiriitaa. Jos häiriö ei ole 15 §:ssä tarkoitettu vapautusperuste, mutta kylläkin 35 §:n mukainen lisävastikeperuste, urakoitsija menettää siten vastikkeen, ellei tee suoritusta uudelleen. Hänellä on kuitenkin oikeus lisäkorvaukseen mahdollisista 35 §:ssä tarkoitetuista keskeytyskustannuksista.

14 §. KORVAUSVELVOLLISUUDEN LAAJUUDESTA

A. Positiivinen ja negatiivinen sopimusetu

1. Positiivisen ja negatiivisen edun sisällöstä

Positiivisen ja negatiivisen (sopimus)edun sisältö ja käyttötarkoitukset käyvät ilmi suhteellisen vakiintuneista määritelmistä. Niiden formuloinnissa esiintyy kuitenkin kaksi vaihtoehtoa, joiden tarkoittamat käsitteet eivät ole täysin identtiset, kuten *Braekhus* (TfR 1947 s. 516 s.) huomauttaa. Toisen vaihtoehdon mukaan positiivinen etu on se tappio, joka aiheutuu siitä, ettei sopimusta (oikein) täytetä, negatiivinen taas sopimuksen pätevyyteen luottamisesta aiheutuva tappio. Toisen vaihtoehdon mukaan positiivisen edun mukaisella korvauksella osapuoli asetetaan samaan asemaan, kuin jos sopimus olisi (oikein) täytetty, negatiivisen edun korvauksella taas samaan asemaan, kuin jos sopimusta ei olisi lainkaan tehty.

Negatiivisen edun kattamat vahinkoerät on *Braekhus* (TfR 1947 s. 518 ss.) ryhmitellyt viiteen kohtaan. Niitä ovat kulut ja tappiot, jotka johtuvat (1) sopimusneuvotteluista, (2) sopimuksen tekemisestä, (3) sen täyttämisestä, (4) siitä, että oikeustoimia tehdään tai jätetään tekemättä sopimuksen pätevyyteen luottaen (disponointimenot) ja (5) sopimuksen kohteen vaarallisista ominaisuuksista.

Negatiivisen edun sisällöstä ja suhteesta positiiviseen etuun ks. myös *Vihma* 1945 s. 191 ss. ja *Bramsjo* 1950 s. 270 ss.

Positiiviseen etuun kuuluvat erät ovat negatiiviseen etuun verraten sikäli helpommin määriteltävissä, että johtoa saadaan nimenomaisista normeista kuten yleisistä sopimusehdoista.

Yleisen sopimusoikeuden kannalta on aihetta panna merkille myös KL:n säännökset, joissa positiivista etua pyritään määrittelemään yksityiskohteisesti. KL 67 §:n mukaan sopimusrikkomuksen vuoksi maksettava vahingonkorvaus kattaa kulut, hinnaneron, saamatta jääneen voiton sekä muun välittömän ja välillisen vahingon, joka on aiheutunut sopimusrikkomuksesta. Välillistä vahinkoa täsmennetään esimerkein, ja mm. tuotannon tai liikevaihdon väheneminen ja keskeytyminen sekä disponointitappiot mainitaan välillisinä vahinkoina. Ks. *HE 93/1986* s. 41 ss. ja 122 ss. sekä *Sevón—Wilhelmsson—Koskelo* 1987 s. 86 ss. ja 127 ss. Vrt. SKL 23, 24, 25, 30, 42,2, 43,2 ja 59 §.

Yleisten sopimusehtojen korvausmääräyksissä on tavallisesti lähtökohtana positiivinen etu erilaisin korostuksin määriteltynä. Korvausvelvollisuutta lei-

maavat tällöin kuitenkin olennaisesti *vastuunrajoitukset*, joissa useimmiten suljetaan pois jokin positiivisen edun eristä tai tiukennetaan vastuuperusteita esim. tavallisesta tuottamuksesta törkeään. Näiden määräysten johdosta sopimusperusteinen korvausvelvollisuus vastaa usein ns. rajoitettua sopimuskorvausta (ks. *Taxell* 1972 s. 369 s.): menetetty voitto jää positiivisen edun eristä korvauksen ulkopuolelle.

Sanottu vastuunrajoitus ilmaistaan ehdoissa usein siten, että »välillinen» tai »epäsuora» vahinko suljetaan pois vastuun piiristä. Näistä ilmaisuisista, joita vahingonkorvausoikeuden teoriassa ei aina pidetä keskenään samaa merkitsevinä, ks. *Routamo—Hoppu* 1988 s. 183; vrt. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* 1973 s. 491, *NU* 1984: 5 s. 438 ja *Rodhe* 1979 s. 196.

Ks. vastuunrajoituksista esim. *Taxell* 1972 s. 455 ss., *Hoppu* 1972 B s. 82 ss., *Heikonen—Aaltonen* 1968 s. 126, *Rodhe* 1956 § 48 viitt. 14 ss., *Arnholm* III 1966 s. 295 ja *Ussing* 1967 s. 161 s.

Positiivisen edun tavallisimmat erät ovat suoritushäiriöstä velkojalle aiheutuneet (*lisä*)*kustannukset* ja *menetetty voitto*. Ne muodostavat ehtoihin sisältyvien korvausvaihtoehtojen laajimman asteen, rajoittamattoman vahingonkorvauksen. Se kattaa mm. tuotantokatkosta johtuvan (välillisen) vahingon ja kolmannelle maksettavan vahingonkorvauksen (*NU* 1984: 5 s. 438 s.). Erikseen mainitaan toisinaan sopimuksenmukaisen ja kompensaatiosuorituksen vastikkeiden välinen hinnanero, jonka korvaaminen voi tulla kysymykseen, ellei tätä erää korvata menetetyn voiton osana (vrt. *KL* 67—69 § ja *NU* 1984: 5 s. 436 ss.).

Milloin on tehty (esim. työ-)suorituksia, joita ei voida palauttaa, on sopimuksen purkamisen yhteydessä suoritettava »korvaus» niistäkin. Tämä ei kuitenkaan kuulu korvausseuraamuksen, vaan vastasuoritusvelvollisuuden piiriin.

Sopimuskorvauksen suuruuden määrittämisestä ks. esim. *Taxell* 1972 s. 351 ss., *Hellner* TfR 1966 s. 290 ss., *sama* SSL 1966 s. 37 ss., *Rodhe* SSL 1966 s. 149 ss., *Augdahl* 1963 s. 249 ss. ja *Arnholm* III 1966 § 33 B.

Suoritushäiriöstä johtuvat kustannukset on toisinaan eriteltävä tarkemmin korvauksen laajuutta silmälläpitäen. Liikesuhteissa on mm. otettava kantaa kiinteiden ja muuttuvien kulujen problematiikkaan. Kiinteät kulut — eli ns. »yleiskulut» — ovat yrityksen kokonaiskauden puitteissa tarkasteltuina tulon hankkimisesta johtuvia menoja, joiden yhteyttä tiettyyn sopimussuhteeseen on yleensä vaikea osoittaa. Nämä ovat kuluja, joiden määrä ei ole suhteessa yrityksen toiminta-asteeseen, vaan pikemminkin ajan kulumiseen. Tähän ryhmään kuuluvat mm. pitkävaikutteisten tuotantovälineiden poistot, korot ja vakuutusmaksut, toimistokulut, vuokrat, kiinteät hallintokulut, sähkövirran perus-

maksut sekä kulut toiminnan suunnittelusta, tietoliikenteestä, markkinoinnista, suhdetoiminnasta, perustutkimuksesta ja koulutuksesta. Muuttuvia kuluja, joiden määrä vaihtelee yrityksen toiminta-asteen mukaan, taas ovat mm. raaka-aineiden ja tarvikkeiden hankintahinnat, välittömät valmistuspalkat, vuoro- ja ylityökustannukset niihin liittyvine sosiaaliturvamaksuineen ja lomarahoineen sekä sähkövirran kulutusmaksut.

Velkojalle aiheutuneilla kustannuksilla on sopimuskorvauksen kannalta merkitystä lähinnä kahdessa yhteydessä. Jos lähdetään kuten KL:ssa ns. »*lisäysmenetelmän*» mukaisesti laskemaan yhteen velkojan menetyserät — kulut, hinnanero ja menetetty voitto — on otettava kantaa siihen, mitkä kustannukset on velkojan menetyksinä otettava laskelmaan mukaan. Vastakkaista korostusta edustavassa ns. »*vähennysmenetelmässä*» taas lähdetään velallisen sopimussuorituksen arvosta, josta päädytään sopimuskorvaukseen vähentämällä eria, jotka ovat velkojalta säästyneet häiriön johdosta. Tällöinkin on ratkaistava, mitkä kulut otetaan vähennyksinä huomioon.

Lisäys- ja vähennysmenetelmää sekä niiden suhdetta kiinteisiin ja muuttuviin kuluihin on tarkastellut *Laine* (1981 s. 59, 60 ss. ja 91 ss.).

Mainittujen »menetelmien» välinen ero ei lopputuloksen kannalta yleensä ole merkittävä. Kun eduntasoitussääntö otetaan huomioon, on lisäysmenetelmääkin sovellettaessa nimittäin vähennettävä velkojalta säästyneet kustannukset. Toisaalta vähennysmenetelmäkään ei merkitse, että suoritushäiriöstä johtuvat lisäkustannukset voitaisiin jättää huomiotta. Korvauksen laskemisen eri lähestymistavat voivat kuitenkin heijastua mm. todistustaakkakysymyksiin. Ks. siitä *Laine* m.t.s. 92 ja *Sandvik* 1977 s. 266 s. Ks. myös *Brunsvig* 1963 s. 27 ss., *SOU* 1976: 66 (Köplag. Slutbetänkande av köplagsutredningen. Stockholm 1976) s. 177 s., 185, 277 ja 291 ss., *Hellner* 1984 s. 345 ja *OikM* 13/1977 s. 118.

Muuttuvat kulut ovat niin lisäys- kuin vähennysmenetelmänkin kannalta yleensä ongelmattomampia kuin kiinteät, koska ensiksimmäinnettujen kulujen liittyminen kyseiseen sopimussuhteeseen ja suoritushäiriöön on yksiselitteisemmin osoitettavissa. Kiinteitä kuluja taas on vaikea ottaa korvausta laskettaessa huomioon — lisäysmenetelmässä korvattavien kustannusten eränä ja vähennysmenetelmässä säästyneinä kustannuksina — koska vaadittava yhteys yksittäiseen suoritushäiriöön tai edes kysymyksessä olevaan sopimussuhteeseen jää yleensä osoittamatta.

Toisaalta myös kiinteät kulut katetaan normaalisti liiketoiminnan tuotolla, joka on positiivisen edun osa. Liiketaloudessa sanottu tuotto tunnetaan ns. myyntikatteena, liikevaihdon ja muuttuvien kulujen erotuksena, joka on liikevaihdesta toiminnan tulokseen (voittoon tai tappioon) laskettavan erotus-

sarjan jäsen ja johon sisältyvät vielä tuloksen lisäksi kiinteät kulut ja poistot (ks. KirjanpitoA 783/1973 1 §). Myös osuus kiinteistä kuluista voi tulla korvauksi menetetyn voiton osana, mutta tällöin on, kuten juuri esitetystä huomataan, sovellettava kirjanpitolainsäädännöstä poikkeavaa voittokäsitettä, josta siis kiinteitä kuluja ei ole vähennetty. Muussa tapauksessa kiinteiden kulujen korvattavuus on erikseen ratkaistava.

Vrt. esim. KSE 1983 (nimistö), jonka mukaan yleiskustannuksiin sisältyy toiminnan tuotto.

Vrt. myös SOU 1976: 66 s. 292: sopimuksesta vetäytymisen yhteydessä maksettava korvaus sisältää myös kohtuullisen osuuden yleiskustannuksista. Ks. *Laine* 1981 s. 95. Vähennysmenetelmää sovellettaessa ei Laineen mielestä (s. 60 ss.) vetäytymistapauksissa tule tehdä vähennystä kiinteiden kulujen osuudesta, koska nämä kulut eivät yleensä vähene vetäytymisen johdosta. Vrt. *Castrén*, Martti, Saamatta jääneen voiton ja tiettyjen lisävahinkojen korvaamisesta patentinloukkaustilanteissa (DL 1979) s. 336 ss. Ks. myös *Hellner* SSL 1966 s. 68 ss. — Sopimuskäsitteen vastuun piiristä vrt. *Routamo—Hoppu* 1988 s. 268 s. ja KKO 1948 I 4: Lentokoneen vioitettua sähköjohtoja vahingonkärsijä (tehdas-yritys) oli itse korjauttanut ne. Korvausta tuomittiin palkkojen lisäksi yleiskuluista.

Vrt. *Ussing* 1967 s. 149 s., josta ilmenee, että ns. liikekulut eivät sisälly positiiviseen etuun edes siltä osin, kuin ne johtuvat kyseisestä sopimussuhteesta kuten sopimusneuvotteluista, matkoista ja suorituksen tekemisestä. Nämä ovat tyypillisiä negatiivisen edun erä.

Välitystuomio 26. 2. 1958 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, DI Kaarlo Rautkari ja DI Arvo Tanila): Urakoitsijalle tuomittiin korvausta lisäkustannuksista työkeskeytysten takia, jotka olivat johtuneet runkotyön aikana sattuneista muutoksista. Hänellä oli oikeus korvaukseen myös tarvikkeiden viipymisestä ja muutostöistä johtuneista haitoista, jotka olivat ilmenneet väliseinämuurauksissa. Sovitun urakka-ajan 1. 11. 1954—15. 1. 1956 katsottiin pidentyneen 18. 5. 1956 asti, jolloin lopputarkastus oli voitu pitää, osaksi suunnitelmien keskeneräisyyden ja muutosten vuoksi, joista oli aiheutunut muutos- ja lisätöitä, sekä rakennuttajan vastattavien hankintojen ja aliurakoiden viivästymisen vuoksi. Osaksi viivästyksen syynä pidettiin niin ikään urakoitsijan vastuun ulkopuolelle jääviä työtaistelutoimia. Urakoitsijalle tuomittiin tämän vuoksi kohtuullinen viivästyskorvaus työajan pidentymiseen liittyneistä lisäkustannuksista, erityisesti hoito- ja hallintomenojen lisäyksestä.

Välitystuomio 1/1980 (prof. Esko Hoppu, TkT Eino Niemelä ja Antero Oksanen): Pilareiden ja anturoiden alla oli ollut pehmeä ja kokoon puristuva maakerros, minkä vuoksi rakenteet olivat painuneet. Pilareiden kohdalla oli rakennusvaiheessa lisäksi havaittu voimakasta veden virtausta, ja joidenkin pilareiden kohdalla peruspohja oli ollut jäässä, mutta maata oli sulatettu ennen anturoiden valua. Välimiesoikeuden mukaan

piirustukset olivat epätäsmälliset, mistä rakennuttaja oli vastuussa. Ura-koitsijan olisi kuitenkin tullut havaita puutteita ja huomauttaa niistä rakennuttajalle. Urakoitsija ei myöskään ollut osoittanut, että rakennuskohteessa havaitut painumat olisivat johtuneet vain piirustusten epätäsmällisyydestä. Urakoitsija vaati korvausta mm. painumista aiheutuneista lisätöistä, suunnitteluvirheistä aiheutuneista vahingoista ja yleiskuluista. Viimeksimainitun erän katsottiin kuuluvan katettavaksi alkuperäisellä urakkahinnalla, eikä rakennuttajan katsottu olevan siitä vastuussa. Rakennuttajan maksettava korvaus arvioitiin OK 17: 6:n nojalla kohtuuden mukaan. Rakennuttajan viivästyssakkovaatimus hylättiin, kun lisätyöt olivat osittain johtuneet sen vastattavista syistä ja viivästys oli ollut lyhyt. Myös korvaus rakennuksen arvonalennuksesta arvioitiin kohtuuden mukaan, koska kyseisten suoritusvirheiden syy oli osaksi rakennuttajan vastuulla.

Menetetyt voiton korvattavuutta positiivisen edun osana ei, kuten todettu, ole kaikissa tapauksissa pidetty itsestään selvänä. Ongelmana on toisinaan ollut mm. vahingon adekvaattisuutta koskeva edellytys (*Rodhe* 1979 s. 196). Menetettyä voittoa on tarkasteltu mm. välittömien ja välillisten (tai suoranaisten ja epäsuorien) vahinkojen välisen erottelun näkökulmasta, joka liittyy vahinkojen kausaaliseen etäisyyteen vastuun aiheena olevasta tapahtumasta.

Esim. *Routamo* ja *Hoppu* (1988 s. 183) rajaavat »välittömien» ja »välillisten» vahinkojen välisen erottelun avulla lähinnä vastuun »passiivista» subjektiivista ulottuvuutta eli korvaukseen oikeutettujen henkilöiden piiriä. Ks. myös *Rodhe* 1979 s. 196. Vrt. *Kivimäki—Ylöstalo* 1973 s. 491 ja *NU* 1984: 5 s. 436 ss.

Rakennusurakan sääntelyssä korvausvastuuta on toisinaan porrastettu sulkemalla menetetty voitto tietyissä tapauksissa vastuun ulkopuolelle. Tämä peruste ilmenee selvästi mm. VOB/B 6,6 §:stä vuonna 1979 tehdyn muutoksen johdosta. Sanottu ehto sisältää vastuunrajoituksen, jonka mukaan osapuolen vastattavaankaan urakkasuorituksen esteeseen tai viivästykseen liittyvä korvausvastuu ei kata menetettyä voittoa. Myös viimeksimainittu erä kuitenkin korvataan, milloin vastuuvellollisen puolella on tahallisuus tai törkeä tuottamus. Ks. *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1059 ss. Myös YSE 1983 35,4 §:ssä rajoitetaan rakennuttajan vastuu välittömiin lisäkustannuksiin, mikäli rakennustyö on ylivoimaisen esteen vuoksi siirtynyt epäedullisempaan vuodenaikaan. Ks. myös SAB 72 5: 13 ja DAB 72 22,5 §.

Sopimuskorvauksen ja positiivisen sopimusedun välisen suhteen kannalta on merkitystä myös vahingonkorvausoikeudellisella kohtuullistamisinstituutiolla. Yleisessä muodossa se on vakiinnutettu sopimuksenulkoiseen vastuuseen VahL:lla (2 luku, 3: 6, 4: 1, 6: 1 ja 6: 3,1), ja sopimusvastuussakin sen asemaa voitaneen pitää merkittävänä ottaen erityisesti huomioon se ajat-

telutavan kehitys, jota ilmentää sopimusehtojen sovittelun vakiintuminen (OikTL 36 § 956/1982). Säännöstäsoista tukea sopimusvastuun kohtuullistamisella on tosin vain erityislainsäädännössä, mutta varsinkin KL 70 §:n sovitte-
lusäännöksellä voitaneen olettaa olevan yleistäkin merkitystä.

Muista säännöksistä ks. esim. TSL 51 §, jossa viitataan VahL 4: 1:een, MeriL 67,3 § (415/1974), L kauppaedustajista 389/1975 26,1 § ja MerimiesL 423/1978 64,3 §. KL:n sovittelunormista ks. HE 93/1986 s. 43 ss. ja 131 s. sekä *Sevón—Wilhelmsson—Koskelo* 1987 s. 91 s. ja *Hoppu* LM 1988 s. 62 s. Prosessuaalisiin perustein on OK 17: 6:ssa säädetty kohtuusmittapuun soveltamisesta korvauksen määrän arvioinnissa, milloin todistelu ei käy hankaluudetta päinsä. — Sopimusvastuun sovittelusta (ennen yleistä kohtuullistamissäännöstä) ks. *Taxell* 1972 s. 370 ss. ja *Godenhjelm*, Om jämkning av skadestånd i inomkontraktuella förhållanden (JFT 1975 s. 400 ss.). Vrt. myös VahL:n merkityksestä sopimusvastuulle *Paaso*, Vahingonkorvauslain soveltuminen sopimussuhteisiin (LM 1984 s. 515 ss.).

Myös yleisissä sopimusehdoissa määrätään toisinaan sovellettavaksi kohtuutta korvauksen mittapuuna, esim. arvioitaessa menetettyä voittoa (YSE 1983 71,2 §) tai kustannuksia (YSE 1983 35,4 §, KSE 1983 8.1.6). Menetetyn voiton osuus oli *OikM* 1977: 13:n mukaan (8: 1,2; s. 85 s.) rajoitettava kohtuulliseen määrään siinä korvauksessa, joka on suoritettava tilauskaupan peruuttamisen yhteydessä (ks. myös *SOU* 1976: 66 s. 180 ss.). *Laine* (1981 s. 96 ss.) arvostelee tältä osin ehdotuksesta ilmenevää luopumista täydestä korvauksesta. Vrt. *Sundberg—Weitman* SvJT 1975 s. 249. KL:ssahan (52,2 §) korvaus määräytyy peruuttamisenkin yhteydessä yleisten sääntöjen mukaan (ks. myös *NU* 1984: 5 58,2 § ja s. 123 s. ja 371 ss.).

2. Sopimuskorvauksen erät rakennusurakassa

a. Vastuu myötävaikutushäiriöistä sopimussuhteen jatkuessa

Viivästyskorvausta varten erotetaan yleisissä sopimusehdoissa usein kaksi pääasiallista häiriötilannetta, nimittäin rakennuttajan/tilaajan myötävaikutushäiriöt ja ulkopuolisesta syystä (ylivoimaisesta esteestä) johtuvat viivästyksset. Esi-merkiksi YSE 1983:ssa soveltuu myötävaikutushäiriöihin 34 §, joka koskee rakennuttajan viaksi luettavasta syystä johtuvia keskeytyksiä ja viivästyksiä. Rakennuttaja on ehdon mukaan näissä tapauksissa kuten muulloinkin aiheutettuaan menettelyllään tai laiminlyönnillään urakoitsijalle lisäkustannuksia suoritusvelvollisuuden täyttämiseksi velvollinen korvaamaan »urakoitsijalle mainitusta syystä aiheutuneen vahingon». Kysymyksessä on siten rajoittamaton positiivisen edun mukainen korvaus.

Kuten edellä (13 § B) on todettu, ehdossa on sekä (tuottamusperusteisen) vahingonkorvauksen että (objektiivisen) lisävastikkeen piirteitä. Ehdon sanamuotoa on muutettu edelliseen painokseen verrattuna »vahingonkorvausoikeudellisempaan» suuntaan (vrt. *Erma* 1974 s. 207 ss.). Aikaisemman sanamuodon mukaan korvausvelvollisuus kattoi lisäkustannukset. Vrt. *Sandvik* 1966 s. 158 ss. ja 243 ss. Sandvikin mukaan rakennuttajan vastuu aiheuttamistaan lisäkustannuksista on lähinnä (objektiivista) sopimustasapainon mukaan määräytyvää riskiä eikä vahingonkorvausvastuuta. — Selvimpänä muutoksena edellä mainittujen ehtojen eri painosten välillä on kuitenkin se, ettei urakoitsijan ole YSE 1983:n mukaan, toisin kuin RSE 1972:n mukaan (3.1.4), tarvinnut saada oikeutta suoritusajan pidennykseen saadakseen keskeytyksestä tai viivästyksestä johtuvat lisäkulut korvatuiksi.

Rakennuttajan *tiedonantovastuu* perustuu YSE 1983 41 §:n mukaan urakoitsijan (objektiiviseen) oikeuteen saada vastike muutetuksi tietojen ja todellisten olosuhteiden välistä poikkeamaa vastaavasti.

Jos viivästys tai keskeytys johtuu ylivoimaisesta esteestä, korvausvelvollisuus poikkeaa edellisestä, sillä yleiskuluja ei tällöin yleensä korvata. YSE 1983 35 §:ssä, joka kuitenkin koskee vain rakennussuorituksen (osittaista tai täydellistä) keskeytymistä, luetellaan kysymykseen tulevat korvauserät, jotka ovat sopimuksesta johtuvia muuttuvia kuluja, kuten työnjohdon palkat, odotustuntien palkat, varastointi- ja energiakustannukset, vakuutusmaksut urakkasopimuksen mukaisista vakuutuksista ja työkoneiden kohtuulliset siirtokustannukset. Se, ettei urakoitsijalla ole oikeutta korvaukseen yleiskuluista, todetaan nimenomaisesti (35,5 §).

Kuta enemmän korvauksen »luonteessa» korostuvat lisävastikkeen piirteet, sitä vähemmän merkitystä jää vahingonkorvausoikeudellisille vastuunrajoitus-ym. perusteille. Niinpä myötävaikutushäiriöistä johtuva vastuu ei yleensä rajoitu sen vuoksi, että myötävaikutusvelvollisuuden täyttäminen on estynyt *ylivoimaisen esteen* vuoksi (*Sandvik* 1966 s. 161 s.).

Kun kielteinen kanta esim. *force majeure* -tyyppiseen vastuunrajoitukseen johdetaan siitä, että kysymyksessä ei ole vahingonkorvaus, vaan lisävastike, ei kysymyksessä tarvitse olla käsitelainopillinen päättely käsitteen »luonteeseen» perusteella. Sanotunlaista vastuunrajoitusten soveltamisalueen rajausta voitaneen nimittäin usein perustella nimenomaan reaalisin kohtuus- ym. syin.

Myös ulkomaisissa sopimusehdoissa määrätään tavallisesti vahingonkorvaus- tai lisävastiketyyppinen hyvitys rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden seuraamukseksi, ja kyseiset järjestelyt säännellään yleensä erikseen sopimussuhteen jatkumisen ja purkamisen varalta. Lisävastikeperuste-

sesti järjestetään yleensä rakennuttajan vastuu suunnitteluvirheistä tai muista hänen puolelleen jäävistä syistä johtuvista lisätoista.

Ks. mm. DAB 72 5,1 § (suunnitteluvirhe), NS 3401 11.3a (muutos- ja lisätyöt), JCT 1977 11 ja 12,2 (suunnitelmien muutokset ja työnmäärityksen paljousvirheet) sekä ICE 1973 7,3 (suunnitelmien viivästyminen), 13,3 ja 14,6 (rakennuttajan engineer-edustajan määräyksistä johtuvat huomattavat viivästykset ja lisäkulut), 31,2 (töiden yhteensovittaminen rakennuttajan muiden urakoitsijoiden kanssa), 40 (rakennuttajan määräämää töiden lykkääminen), 42 (rakennuspaikan hallintaan liittyvien edellytysten järjestäminen urakoitsijalle) sekä 51 ja 52 (muutos- ja lisätyöt).

Vrt. NS 3401 10,5, jossa määrätään rakennuttajan vastuusta hänen toimittamiensa piirustusten virheistä ja ristiriitaisuuksista lähinnä vahingonkorvausoikeudellisin termein (»Bygherren — skal holde entreprenøren skadeløs —»). Sanamuodosta huolimatta kysymys on *Sandvikin* (1977 s. 116 ss.) mukaan objektiivisesta ja edellytysperusteisesta riskirakennelmasta eikä »vastuusta» eli vahingonkorvausoikeudellisesta asetelmasta. Ehdossa määrätty seuraamus on siis lähinnä lisätoista johtuva vastikkeen tarkistus, eikä esim. ylivoimaiseen esteeseen perustuvaa vastuunrajoitusta voida soveltaa.

BGB:ssä säännellään vastuuta työntuloksen tuhoutumisesta, vahingoittumisesta ja virheistä, jotka johtuvat rakennuttajan toimittamista tarvikkeista, ohjeista tai määräyksistä, klassisen vitium soli sive materiae -opin mukaisesti. Jos urakoitsijan vastattava seikka ei ole ollut vaikuttamassa tällaiseen häiriöön, hänellä on oikeus suhteelliseen osuuteen sopimuksenmukaisesta palkkiosta ja korvaukseen siihen sisällyttämättömistä kuluistaan (645 §).

Myötävaikutushäiriöistä johtuva *viivästysvastuu* on ulkomaisissa ehdoissa yleensä järjestetty vahingonkorvausoikeudellisten mallien avulla. Laajuudeltaan korvaus kattaa toisissa tapauksissa lähinnä vain lisäkulut, toisissa taas sanamuoto on lähempänä positiivista sopimusetua.

Selvimmin korvaus on rajoitettu lisäkuluihin SAB 72:ssa (ks. 5: 4 verr. 4: 3:een ja *Motiv AB* 72 s. 138 s.). Jotta myötävaikutushäiriön johdosta olisi oikeus korvaukseen, häiriön on johduttava tilaajan puolella olevasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Tämä edellytys on peräisin ajanpidennystä koskevasta ehdosta (4: 3), johon tässä yhteydessä viitataan. Myös DAB 72:n yleinen määräys myötävaikutushäiriöiden viivästysvastuusta (20,2 §) rajoittuu sanamuotonsa perusteella lähinnä lisäkuluihin. Ehto on kuitenkin tulkinnanvarainen samalla tavoin kuin YSE 1983 34 §, sillä siinä asetetaan korvauksen edellytykseksi, että urakoitsijalle on viivästyksestä aiheutunut lisäkustannuksia, mutta korvauksen laajuudeksi määritellään kuitenkin kärsitty vahinko (»det lidte tab»).

DAB 72 20,1 §:ssä on erikoismääräyksiä rakennuttajan tarviketoimituksiin liittyvästä viivästysvastuusta. Tämä vastuu on järjestetty sa-

maan tapaan kuin lajiesinemyyjän vastuu SKL:n mukaan. Vastuu on siis objektiivinen, ja rajoituksina tulevat kysymykseen SKL 24 §:ssä mainittu ylivoimaiseen esteeseen tai mahdottomuuteen liittyvät perusteet. Rakennuttaja on sanamuodon mukaan velvollinen täyteen vahingonkorvaukseen (»pliktig at svare skadeserstatning»). *Hørlyckin* (1982 s. 209 ss.) mukaan ehdon 1 ja 2 momentin välisestä sanamuotojen erosta huolimatta kysymys on molemmissa tapauksissa »täydestä korvauksesta». Hän on lisäksi taipuvainen tulkitsemaan jopa edellä mainittua Ruotsin SAB 72 5: 4:ää siten, että oikeustila olisi nykyään »suurin piirtein sama» myötävaikutuksen viivästysvastuuta koskevien skandinaavisten ehtojen mukaan!

Norjan ehto (NS 3401 8: 6) on niin ikään tulkinnanvaraisen sanamuotonsa vuoksi selitettävissä *Hørlyckin* käsityksen mukaiseksi. Puhutaanhan siinä »korvauksesta» (erstatning), joka kattaa urakoitsijan »vahingon tai lisäkustannukset» (tap eller ekstraavgifter). *Sandvikin* (1977 s. 88 s.) mukaan kysymyksessä on kuitenkin — myös tässä — lisäsuorituksia vastaava urakkahinnan lisäys eikä vahingonkorvaus.

VOB/B:n vastaava määräys (6,6 §) on selvemmin kuin pohjoismaiset ehdot vahingonkorvauksen ja täyden positiivisen edun linjalla. Ehto koskee työn estymisenä tai keskeytyksenä ilmeneviä häiriöitä (ks. soveltamisasalasta *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1028 ss.). Vahingonkorvausoikeudellisista piirteistä leimallisoin on korvauksen tuottamusedellytys, joka sisältyy vaatimukseen, että häiriön tulee johtua osapuolen »vastattavasta» seikasta. Korvaus voi laajimmillaan kattaa täyden positiivisen edun, mutta menetetyn voiton korvattavuutta on voimakkaasti rajoitettu, sillä sen edellytyksenä on tahallisuus tai törkeä tuottamus. Järjestely poikkeaa BGB:n säännöksistä, joiden mukaan (642 §) urakoitsijalle kuuluu »sopiva» korvaus (angemessene Entschädigung), milloin rakennuttaja on myötävaikutusvelvollisuuttaan rikkomalla joutunut Annahmeviivästykseen.

Ks. *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1059 ss., *Korbion—Hochstein* 1982 s. 115 s. ja oikeuskäytännöstä *Schlünder—Rasch* 1984 s. 86 ss.

Englannin JCT 1977 24:n mukainen urakoitsijan korvausoikeus, joka perustuu esim. myötävaikutusviivästyksestä tai suunnitteluvirheistä johtuviin työsuorituksen häiriöihin, on rajoitettu suoranaiseen vahinkoon ja kustannuksiin (direct loss and/or expense). Korvaus lisätään urakkahintaan; ks. lähemmin *Keating* 1978 s. 352 s.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi on myötävaikutushäiriöidenkin kannalta otettava huomioon osapuolten yleistä vahingonkorvausvelvollisuutta koskevat määräykset, joita sisältyy usein yleisiin sopimusehtoihin. Nämä määräykset perustuvat korvausoikeudellisiin rakennelmiin, usein tuottamukseen korvausvelvollisuuden perusteena.

Yleisiä vahingonkorvausmääräyksiä ovat mm. SAB 72 5: 6 ja 5: 12—13. Niiden mukaan osapuolet vastaavat vahingosta, joka kohdistuu vasta-

puolen taholta käytettäväksi annettuihin välineisiin ja tarvikkeisiin hoidon laiminlyönnin johdosta, sekä vastapuolen työsuorituksen vahingoittumisesta omien töiden suorittamisessa osoitetun tuottamuksen johdosta. Tuottamuksen (vårdslöshet eller försummelse) perusteella on korvattava muutkin vastapuolelle aiheutetut vahingot, mikäli niitä ei korvata vakuutuksesta. Tämän vastuun ylärajaksi on kuitenkin asetettu 15 % urakkasummasta. Kustannukset ja tappiot, jotka johtuvat urakan kohteena olevan teollisuuslaitoksen toiminnan keskeytyksestä tai häiriöstä, on sitä paitsi korvattava vain törkeän tuottamuksen perusteella.

DAB 72 18,1 §:n mukaan osapuolet ovat vastuussa »työtä koskevista kuluista» (udgifter vedrørende arbejdet), jotka aiheutuvat heidän virheistään tai laiminlyönnistään (fejl eller forsømmelse) toiselle osapuolelle. Ks. määräyksen johdosta *Hørlyck* 1982 s. 146 ss.

b. Vastuu purkamisen yhteydessä

Purkamisen yhteydessä korvaustilanteet jaetaan pääpiirteittäin kolmeen ryhmään: purku (1) urakoitsijan ja (2) rakennuttajan vastuulla olevasta syystä sekä (3) ulkopuolisen synn, lähinnä ylivoimaisen esteen vuoksi.

Jos rakennusurakassa purkusyy on urakoitsijan vastattava, hänen korvausvelvollisuutensa kattaa kaikki purkamisesta johtuvat kustannukset, jotka rakennussuoritusta loppuun saatettaessa syntyvät yli sovitun urakkasumman. Lisäksi on korvattava tuottamusperusteisesti kaikki muutkin purkamisesta johtuvat vahingot, paitsi milloin purkusyynä on urakoitsijan konkurssi (YSE 1983 68,1 §). Rakennuttajan vastuulla olevan purkamisen yhteydessä taas urakoitsijalla on oikeus korvaukseen purkamisesta johtuvista vahingoistaan, mihin kuuluu nimenomaisen määräyksen mukaan myös kohtuullinen korvaus saamatta jääneestä voitosta (71,2 §). Kaikissa tapauksissa urakoitsijalle tulee lisäksi urakan suoritettua osaa vastaava vastike. Purkamisen perustuessa ylivoimaiseen esteeseen urakoitsijalla ei sanotun vastikkeen lisäksi ole oikeutta muuhun korvaukseen (68 ja 71,2 §).

Jos urakoitsija on väliaikaisesti keskeyttänyt työt YSE 1983 69,3 §:n mukaisesti purkuaiheen ilmettyä rakennuttajan puolella, mutta purkamiselta loppujen lopuksi välttyään, urakoitsijalla on ajanpidennyksen lisäksi oikeus korvaukseen keskeyttämisestä johtuneista lisäkustannuksista (71,3 §).

Korvauksen järjestelyistä myötävaikutushäiriöön perustuvan purkamisen yhteydessä ks. myös SAB 72 8: 6, jonka mukaan suoritetaan tehtyjä töitä vastaavan urakkahintaosuuden lisäksi korvaus purkamisesta urakoitsijalle johtuvasta vahingosta. NS 3401 26.2 c—d:ssä taas määrätään sanotun vastikeosuuden lisäksi korvattavaksi jäljelläolevaan urakkahintaosuuteen sisältyvä liikevoitto. Muut vahingot korvataan sitä vastoin

vain, jos sopimusrikkomus on johtunut rakennuttajan puolella olevasta tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta. Kyseisten ehtojen mukaisesta korvauksesta ks. *Sandvik* 1977 s. 261 ss.

VOB/B 9,3 §:n mukainen myötävaikutushäiriöstä johtuvan purkamisen yhteydessä suoritettava korvaus taas kattaa suhteellisen vastikeosuuden lisäksi »kohtuullisen hyvityksen» (angemessene Entschädigung), jonka suhteen viitataan BGB 642 §:ään. Urakoitsija säilyttää lisäksi mahdollisen oikeutensa laajempiin vaatimuksiin, jos vaadittavat lisäedellytykset täyttyvät. Nämä vaatimukset voivat perustua esim. rakennuttajan sopimusrikkomuksiin (velallisenä) tai tuottamukselliseen positiiviseen sopimuksenloukkaukseen. Ks. *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1154 s. Myötävaikutushäiriöihin perustuvista korvauksista purkamisen yhteydessä lähinnä BGB:n säännösten perusteella (642 ja 643 §) ks. myös *Palandt* 1973 § 642 huom. 2 ja § 643 huom. 2.

Englannin JCT 1977 26:n mukaan rakennuttajan on, jos urakoitsija purkaa sopimuksen myötävaikutushäiriön johdosta, suoritettava sopimuksenmukaisen vastikeosuuden lisäksi korvauksia purkamisjärjestelyistä johtuvista lisäkuluista. Lisäksi urakoitsijalla on oikeus vahingonkorvaukseen, joka käsittää sopimusrikkomuksesta ja purkamisesta johtuvat suoranaiset menetykset ja vahingot tai kulut (direct loss and/or damage; direct loss and/or expense). Ks. *Keating* 1978 s. 362 s.

3. Sopimuksenulkoisen vastuu

Positiiviseen ja negatiiviseen etuun perustuvan ajattelun taustalla on vakiintuneita siviilioikeudellisia jäsentelyjä, kuten nykyään säännöstasollakin (VahL 1 §) todettu jaottelu sopimuksenulkoiseen ja sopimusvastuuseen. Tämä jaottelu voi saada merkitystä myötävaikutusvelvollisuuksia lähellä olevalla alueella, jota on toisinaan tarkasteltu ns. »suojeluvelvollisuuksina» (*Hakulinen* 1965 s. 230 ss.). Nämä kohdistuvat vastapuolen suojaamiseen omaisuus- ja henkilövahingoilta sopimuksentekovaiheessa ja sopimussuorituksia tehtäessä.

Ks. myös *Taxell* 1972 s. 378 ss., *Routamo — Hoppu* 1988 s. 61 ja 96, *Rodhe* 1956 § 49 viitt. 43 ss., *Arnholm* III 1966 s. 267 ss., 275 s. ja 291, *Ussing* 1967 s. 23 s. ja *Gomard* 1958 s. 99 ja 163 ss.

Sopimuksenulkoisen ja sopimusvastuun välisestä suhteesta yleisesti ks. myös *Vihma* 1945 s. 191 ss., *Taxell* 1972 s. 256 ss., *Routamo — Hoppu* 1988 s. 95 ss., *von Herten* 1983 s. 277 alav. 133, *Gomard* 1958 s. 40 ss. ja *Jørgensen* TfR 1964 s. 454 ss. sekä *Bramsjö* 1950 s. 270 ss. Erityisesti sopimusneuvotteluihin liittyvästä vastuusta ks. *von Herten* 1983 s. 156 ss.

Sopimuksenulkoisen ja sopimusvastuun välisestä suhteesta aiheutuu ongelmia mm. korvauksen laajuutta koskevissa kysymyksissä. Tämä koskee mm.

sellaista vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoihin, sillä tällaisen vahingon korvattavuutta ei ole onnistuttu yksiselitteisesti määrittämään sopimuksenulkoisen ja sopimusvastuun avulla. Tämä vahinkolaji voi esiintyä myös rakennusurakan myötävaikutushäiriöiden yhteydessä esim. ns. goodwill-arvon vähennyksenä, joka voi kohdata urakoitsijaa, jos tämä joutuu häiriön johdosta keskeyttämään projektin. »Abstraktien» vahinkojen ryhmään kuuluvat myös *haitaksi* kutsutut vahingot kuten rakennusurakan yhteydessä se haitta, joka aiheutuu asunnonostajalle, jos tämä ei pääse urakoitsijan viivästyksen vuoksi määräaikana muuttamaan asuntoon, mutta ei kuitenkaan kärsi konkreettiseksi menetykseksi osoitettavaa vahinkoa.

Rakennusvirheisiin seurausvahinkona liittyvän haitan korvattavuudesta ks. *Hørlyck* 1982 s. 243 ss. ja siellä mainittu tanskalainen oikeustapa *UfR* 1966.5 HD, jossa omakotitalon rakennusvirheistä johtuvia haittoja (ulemper) tuomittiin korvattaviksi. *Hørlyck* pohtii mm., oliko kysymyksessä korvaus aineettomasta vai aineellisesta vahingosta, jonka suuruutta ei voitu tarkoin määrittää.

Vahinkoja, jotka eivät ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoihin, on pohjoismaissa ollut tapana tarkastella ainakin kolmesta vahingonkorvausoikeudellisesta näkökulmasta. (1) Nimityksen »(puhdas) varallisuusvahinko» (taloudellinen vahinko) yhteydessä tuodaan usein esille vahinkolajin erilainen käsittely sopimussuhteissa, joissa sen korvaamisen sanotaan olevan pääsääntönä, ja sopimussuhteen ulkopuolella, missä korvaaminen tulee kysymykseen vain erikoistapauksissa (VahL 5: 1).

Huom. kuitenkin myös erikoislakien korvaussäännökset; ks. esim. *Routamo* — *Hoppu* 1988 s. 194 ss. Ks. myös *Ylöstalo*, Vahingonkorvauslain 5 §:n 1 momentin tulkintaa (LM 1975 s. 238 ss.), *Augdahl* 1963 s. 249 s. ja *Ussing* 1967 § 15 II ja § 17 II.

(2) Haitta voidaan usein luokitella myös *aineettomaksi* vahingoksi. Tähän ryhmään kuuluvat vahingot korvataan sopimussuhteen ulkopuolella yleensä vain henkilövahinkoina (VahL 5: 2; *Routamo* — *Hoppu* 1988 s. 190 ss.). Sopimussuhteissa taas aineettomia vahinkoja ei esim. *Taxellin* mukaan yleensä korvata.

Ks. *Taxell* 1972 s. 395 ss.; vrt. s. 353 ja 378 ss.; ks. myös *Augdahl* 1963 s. 249, *Ussing* 1967 § 15 I ja *Sisula-Tulokas* 1985 s. 246 ss.

Ero viimeksimainitun vahinkolajin ja varallisuusvahinkojen välillä ei kuitenkaan ole tarkasti määritettävissä. Kriteerinä mainitaan tavallisesti, että aineetonta vahinkoa, toisin kuin aineellista, ei voida objektiivisin perustein arvioida rahana (*Routamo* — *Hoppu* 1988 s. 183). Tällä kriteerillä arvioituna

suurin osa varallisuusvahingoista sijoittunee myös aineettomien vahinkojen ryhmään, sillä esim. goodwill -arvon alenemisena ilmenevä varallisuusaseman heikkeneminen ei liene edes periaatteessa sen paremmin rahana arvioitavissa kuin tyyppilliset aineettomat henkilövahingot kipu ja särky.

Rodhe (1956 § 44 viitt. 27 ss. ja § 47 viitt. 44 ss.) tosin tekee nyt puheena olevan eron ja sijoittaa aineettoman vahingonkorvauksen ja ns. yleisen sopimusrikkomuskorvauksen (allmänt skadestånd för avtalsbrott) omiksi ryhmiin. Viimeksimainittuun ryhmään hän lukee mm. erilaiset keskeytyskorvaukset ja muut vaikeasti määritettävät vahingot, jotka ilmenevät varallisuusaseman heikkenemisenä. Jaottelusta huolimatta hän toteaa, että myös viimeksimainitussa ryhmässä on ei-aineellisia, esim. preventiivisen tarkoituksen piirteitä ja että näissä tapauksissa tuomioistuimien voi väljän todennäköisysharkinnan puitteissa vapaasti vahvistaa korvaukselle sopivan määrän.

Edellä tarkoitetut haitan ja muiden varallisuusvahinkojen erityiskysymykset näyttävät liittyvän siihen, onko vahinko luonteeltaan — jos satunnaiset näyttövaikeudet jätetään huomiotta — sellainen, että vahingon määrä voidaan jollain tarkkuudella arvioida. Näitä kysymyksiä on kuitenkin täsmennettävä vielä (3) vahinkojen *etäisyyttä* koskevasta näkökulmasta. Jos varallisuusvahingon määritelmässä nimittäin on elementtinä »yhteys» henkilö- tai esinevahinkoon kuten VahL 5: 1:ssä, on vedettävä raja syy-yhteysoipillisiin kategorioihin kuten välillisiin / välittömiin ja suoranaisiin / epäsuoriin vahinkoihin, jotka lisäksi niin ikään usein ilmenevät varallisuusaseman heikkenemisenä.

Ks. viimeksimainituista hankalasti määriteltävistä kategorioista *Routamo — Hoppu* 1988 s. 184 ja 194 ss.

4. Alku- ja jälkipäätiset häiriöt

Suhtautumisessa positiiviseen ja negatiiviseen etuun esiintyy pohjoismaisessa sopimusoikeudellisessa kirjallisuudessa lähinnä kaksi periaatteellista linjaa: toisen mukaan on syytä korostaa korvauserusteiden klassisten soveltamissääntöjen merkitystä, toiseen taas kuuluu vapaampi asenne, jonka mukaan nämä pääsäännöt ovat vain lähtökohtia, joista voidaan tarvittaessa tehdä pitkälle meneviä poikkeuksia. Molemmille linjoille on yhteistä, että perustelut haetaan ennen muuta reaaliargumenteista. Linjat pelkistyvät muutamassa keskeisessä lähteessä siten, että edellinen linja, jossa korostetaan enemmän perinteisiä pääsääntöjä, näyttää kanavoituvan selvimmin norjalaisiin, jälkimmäinen taas tanskalaisiin lähteisiin.

Edellistä linjaa edustavat mm. *Augdahl* (1963 s. 261 ss.) ja *Arnholm* (III 1966 s. 293 s.), ja lähinnä tähän ryhmään sijoittuu myös *Braekhus* (TfR

1947 s. 530). Jälkimmäisen linjan esittelee *Ussing* (1967 s. 133 s. ja 155 ss.); ks. myös Anders *Vinding Kruse*, *Misligholdelse af Ejendoms køb* (2. udg., København 1962) s. 21 ss. Suomessa *Taxell* (1972 s. 390 ss.) pysyttelee melko selvästi perinteisten pääsääntöjen kannalla, mutta *von Hertzen* (1983 s. 278 s.), joka lainaa mm. *Braekhusin* (m.k.s. 527) reaaliargumentointikorostusta, näyttää omaksuneen vapaammat lähtökohdat. Ks. myös *Rodhe* (1956 s. 493 s.), joka niin ikään jossain määrin irrottautuu sanotuista perinteisistä säännöistä.

Positiivisesta ja negatiivisesta edusta ks. vielä seuraavia yleiskatsauksia: *Portin* 1962 s. 97 ss., *Rodhe* 1956 § 44 viitt. 1 ss. ja 30 ss. sekä § 45, *sama* 1979 s. 193 ss. ja *Arnholm II* 1964 s. 363 ss.

Kumpaaakin edellä mainittua linjaa edustavissa lähteissä vallitsee kuitenkin huomattava yksimielisyys muutamasta kohdasta, joissa positiivisen ja negatiivisen edun pääsäännöillä ei päästä asianmukaiseen ratkaisuun. Niinpä alkuperäinen, osapuolen vastuulla — objektiivisen tai culpa on contrahendo -perusteen nojalla — oleva häiriö ja sopimusrikkomus ollaan yleensä valmiita rinnastamaan toisiinsa vastuuperusteina siten, että molemmissa tapauksissa vastapuolelle myönnetään oikeus korvaukseen tietyistä sopimuksen tekemiseen liittyvistä liike- ym. kuluistaan, jotka periaatteessa ovat vain negatiivisen edun eriä. Negatiivisen edun soveltaminen pätevän sopimuksen rikkomisen johdosta tullee sanottujen käsitysten mukaan kuitenkin kysymykseen vain purkuseuraamuksen yhteydessä (ks. *Taxell* 1972 s. 390 ss.). *Taxell* (ib.) näyttää tällöin rajoittavan negatiivisen edun lähinnä vain niihin tapauksiin, joissa sopimuksen pätemättömyys on lähellä.

Toisinaan katsotaan yleisemminkin, että sopimusoikeudellisen vahingonkorvauksen mittapuu voidaan — ainakin de lege ferenda — valita vapaasti reaalisten vaatimusten mukaan siten, että alku- ja jälkipäätiset (in contrahendo / contractu) häiriöt rinnastetaan toisiinsa.

Ks. *Braekhus* TfR 1947 s. 527, *Augdahl* 1963 s. 266 s. ja *von Hertzen* 1983 s. 278 s.

Negatiivinen etu ymmärretään toisinaan mahdollisena »väliratkaisuna» pätemättömyyden ja pätevän sopimussidonnaisuuden välillä. Ks. *Braekhus* TfR 1947 s. 527 ss. ja *Karlgren* 1954 s. 77 ss. Tällaisella mahdollisuudella on merkitystä erityisesti ns. vahvojen pätemättömyysperusteiden yhteydessä, kun tahdonilmaisun vastaanottaja ei vilpittömän mielsäkään ansiosta voi vedota oikeustoimen pätevyYTEEN. Ns. heikkojen pätemättömyysperusteiden yhteydessä tilanne on sama, milloin vastaanottajalla ei ole vilpittömää mieltä, johon vedota. Jos tällöin tahdonilmaisun antajan tuottamusta voidaan pitää suurempana kuin adressaatin, negatiivisen edun on katsottu soveltuvan hyvitykseksi jälkimmäiselle osapuolelle.

Kun rakennusurakassa pyritään suosimaan niitä seuraamuksia, joilla edistetään sopimussuhteen jatkumista ja nimenomaan urakkasuorituksen valmistumista, alku- ja jälkipäraisten häiriöiden erotteluun ei ole (edes) niin suurta aihetta kuin sopimusoikeudessa yleensä. Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistähän monet voitaisiin sinänsä sijoittaa juuri alkuperäisten häiriöiden ryhmään. Seuraamusmallin runkona on kuitenkin yleensä mieluummin sopimusehtojen muuttaminen kuin sopimuksen purkaminen, ja tämä pätee niin alku- kuin jälkipäraisiin häiriöihin. Niinpä positiivisen ja negatiivisen edun erottelullekaan ei aina voida antaa suurta merkitystä.

Positiivisen ja negatiivisen edun soveltamisongelmat liittyvät usein tilanteisiin, joissa sopimussidonnaisuus jää häiriön johdosta syntymättä tai lakkaa. Tätä häiriöryhmää on jäsennellyt monien erilaisten seuraamuskategorioiden avulla. Niistä keskeisiä ovat pätemättömyys, sovittelu, purku, irtisanominen ja sopimuksesta vetäytyminen. Näissä kaikissa tapauksissa osapuolten välisen suhteen laatu ja heidän taloudelliset välinsä ratkaistaan viime kädessä korvaus-seuraamuksen avulla.

Sopimuksen *raukeamiseksi* (avtalet förfaller) otsikoidaan toisinaan (*Taxell* 1972 s. 418 ss.; ks. myös s. 394; vrt. *Aurejärvi* 1988 s. 78 s.) ne häiriöt, joissa osapuolet menettävät kaikki sopimukseen perustuvat (suoritus- tai korvaus-) vaateensa. Tällainen tilanne saattaa johtua mm. mahdottomuudesta tai ylivoimaisesta esteestä. Negatiivisen sopimusedun korvaamista pidetään toisinaan näissä tapauksissa mahdollisena (*Taxell*, ib.; vrt. myös esim. *Godenhjelm* 1954 s. 53 ss.).

Rodhe (1951 s. 464) ymmärtää raukeamisella lähinnä purkua, joka toteutuu »itsestään», ilman nimenomaista tahdonilmaisua. Jos esim. kaupan kohde tuhoutuu, kun vaaranvastuu on vielä myyjällä, eikä surrogaattisuoritukseen ole mahdollinen, ostajan ei purkusoikeutensa toteuttamiseen käytännössä tarvitse reagoida — ainakaan tehdä aloitetta — ellei hän ole jo maksanut kauppahintaa.

Käsitysten mukaan, joita on esitetty sekä positiiviseen ja negatiiviseen etuun vapaasti suhtautuvalta että vastakkaista korostusta edustavalta taholta, näitä korvausperusteita ei voida soveltaa kaavamaisesti sopimuksen »rauettessa» mahdottomuuden johdosta. Jos mahdottomuutta ei voida lukea osapuolen viaksi, hänellä ei ole vastuuperustetta, joka olisi syy-yhteydessä positiiviseen etuun. Mahdollinen vastuuperuste, esim. tiedossa olleen mahdottomuuden salaaminen, voi yleensä ulottua vain sopimuksen syntymiseen ja negatiiviseen etuun (*Augdahl* 1963 s. 265 ss.). Jos kuitenkin osapuoli vastaa mahdottomuudesta objektiivisesti tai on tahallaan tai tuottamuksellisesti salannut mahdottomuuden, hänen vastuunsa voitaneen reaaliargumenttien perusteella ulottaa positiiv-

viseen etuun (Augdahl, ib.). Culpa in contrahendo voidaan tällöin rinnastaa culpa in contractu -tunnusmerkkiin positiivisen edun perusteena.

Jos esimerkiksi relatiivisesti pätemättömissä oikeustoimissa pätemättömyys johtuu sellaisen edellytyksen raukeamisesta, jonka osapuoli on asettanut sopimuksen tekemiselle ja joka on otettava huomioon vastapuolen tietoisuuden vuoksi tai muusta syystä ja jos sanottu vastapuoli tällöin on syyllistynyt tuotamukseen sopimuksen tekemisessä (culpa in contrahendo), ensiksi mainitulle osapuolelle on toisinaan (Karlgrén 1954 s. 137 ss.) myönnetty oikeus positiivisen edun korvaukseen.

Myös Taxell (1972 s. 395) myöntää oikeuden positiiviseen etuun edellä mainituissa relatiivisen pätemättömyyden tapauksissa, esimerkiksi milloin myyjä on tahallaan antanut vääriä tietoja kaupan kohteesta.

Ks. vielä Karlgrén (1954 s. 83 s., 86 ss., 96 ss. ja 111 ss.). Hän ottaa tässä lähtökohdaksi SKL 42,2 §:n säännökset vahingonkorvauksesta erityisesineen virheen johdosta. Myyjän vilppi ja garantoidun ominaisuuden puuttuminen ovat sanotun lainkohdan nojalla positiivisen edun korvausvelvollisuuden perusteina, olipa kysymyksessä sitten culpa in contrahendo tai sopimusrikkomus. Karlgrénin mukaan tarvitaan tiedonantohäiriötilanteissa kuitenkin vilppi- ja garantiavastuun ohella myös normaalia tuottamuvastuuta.

Jos oikeustoimi on kiellonvastainen eli ristiriidassa julkisoikeudellisen tai muun normin kanssa, jossa sanotunlaisten oikeustointen tekeminen kielletään, on aihetta selvittää, riittääkö kiellon tarkoituksen toteutumiseksi luontoissuorituksen torjuminen, jolloin pätemättömyyslinjan valinta ei olisi välttämättä esteenä korvauksen määräämiselle positiivisenkaan edun mukaan (ks. Karlgrén 1954 s. 74 ss.). Toisaalta jos pätemättömyyden tarkoituksena on lähinnä suojata toista osapuolta (vajaa-valtaisuus), korvauksen määrääminen kaavamaisesti negatiivisen edun mukaan ei välttämättä vastaa sanottua tarkoitusta esim. milloin näin laskettu korvaus yhtyy positiiviseen etuun (ks. Braekhus TfR 1947 s. 531 ss. ja Augdahl 1963 s. 267 ss.).

Toisinaan joudutaan pohtimaan negatiivisen edun korvausmahdollisuutta pätevässä sopimussuhteessa, nimittäin jos negatiivinen etu ylittää positiivisen. Eduntasoitussäännön (compensatio lucri cum damno) mukaan sopimuksen purkautumisesta velkojalle aiheutuva hyöty on vähennettävä siitä korvauksesta, josta toinen osapuoli vastaa häiriön johdosta. Jos sopimus on velkojalle epäedullinen, hän voi hyötyä vastapuolen sopimusrikkomuksesta — saadessaan sen johdosta purkuoikeuden — enemmän kuin siitä aiheutuu hänelle vahinkoa, esim. erilaisia kuluja. Kuitenkin toisinaan katsotaan (esim. Augdahl 1963 s. 256 ss.), että nämä kulut on velkojalle korvattava eduntasoitussäännön estämättä, siis vähentämättä niistä edellä mainittua hyötyä.

Jos velkoja on tehnyt epäedullisen sopimuksen saadakseen esimerkiksi tunnesyistä tavoittelemansa suorituksen, velallinen voisi seuraamuksitta rikkoa sopimusta, ellei eduntasoitussäännöstä poikettaisi edellä esitetyin tavoin.

Viimeksimainittu kanta merkitsee positiivisen edun kannalta poikkeamista eduntasoitussäännöstä, mutta pysymistä sinänsä tämän korvausperusteen piirissä, sillä kuuluvathan sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut positiivisen edun normaalieriin. Vaihtoehtoisen näkökulman mukaan, jossa ei tarvitse olettaa poikkeamista eduntasoitussäännöstä, tällöin sovelletaan pikemminkin negatiivista sopimusetua. Yleissääntönä negatiivisen edun korvaaminen positiivisen sijasta voisi kuitenkin usein merkitä sitä, että epäedullisesta sopimuksesta velkojalle aiheutuva rasitus siirrettäisiin velalliselle tämän taholla esiintyvän sopimusrikkomuksen vuoksi, mitä ei pidetä hyväksyttävänä mallina (*Augdahl* 1963 s. 259 s.).

Vrt. *Augdahl* 1963 s. 256. Augdahlin mukaan sopimuksen purkamiseen liittyvä disponointivoitto, kun velkoja pääsee tekemään edullisemman sopimuksen, on ehkä liian »etäisenä» jätettävä vähentämättä sopimusrikkomuksesta johtuvista kuluista. Tällöin sovellettaisiin siis myös korvauksen vähennysten puolella vahinkojen etäisyyttä vastaavaa sääntöä. Eduntasoitussäännöstä sopimusoikeudessa vrt. *Taxell* 1972 s. 359 s. ja *Aalto* II 1959 s. 189 s.

(Vain) negatiiviseen etuun kuuluvista eristä hyväksytään usein korvattaviksi pätevän sopimussuhteen purkamisen yhteydessä sopimuksen tekemisestä johtuvat kulut, jos positiivinen etu on niitä pienempi. Yleensä lienee häiriöltä tällöin edellytettävä sen verran »alkuperäisyyttä», että velallinen on tiennyt siitä jo sopimuksentekohetkellä (*Augdahl* m.t.s. 259).

Ussing (1967 s. 155 ss. ja 158 ss.) on vielä myönteisemmällä kannalla sopimuksentekokulujen korvattavuudesta. Hän myöntää periaatteellisen oikeuden negatiiviseen etuun pätevässäkin sopimussuhteessa purkamisen yhteydessä pitäen tällöin silmällä lähinnä sopimuksen syntymisestä ja täyttämisestä johtuvia kuluja. Tämä oikeus tulee hänen mukaansa kysymykseen erityisesti, milloin toisella osapuolella on culpa in contrahendo, objektiivinen vastuu alkuperäisestä häiriöstä tai ns. »garantiaa» perustuva vastuu, mutta *Ussing* soveltaa negatiivista etua laajasti myös kaikkien (jälkiperaisten) sopimusrikkomusten yhteydessä.

Lojaliteettivelvollisuuden rikkomisesta tai muunlaisesta sopimusrikkomuksesta johtuvat kulut voivat olla positiivisen edun lisänä, mutta niiden vuoksi voi myös negatiivinen etu kasvaa enemmänkin kuin positiivinen. Edullinen sopimus voi jopa muuttua tappiolliseksi, jos toinen osapuoli esimerkiksi antaa

sopimuksentekovaiheessa virheellisen kuvan seikoista, joilla on vaikutusta sopimusehtoihin. Negatiivisen edun korvaamista pätevän sopimussuhteen rikkomisen vuoksi ei tällöinkään voida yleissäännöllä ratkaista, koska tappiollisen sopimussuhteen raskaus voitaisiin siten aiheuttomasti siirtää vastapuolelle. Tappion siirtäminen ei kuitenkaan ole niin arveluttavaa kuin yleensä, jos juuri vastapuoli on osaltaan syyppää tappiollisuuteen. Näin voi olla laita, jos tämä vastapuoli on menetellyt sopimusta tehtäessä epärehellisesti tai huolimattomuuttaan laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa (*Braekhus* TfR 1947 s. 534).

Lojaliteettivelvollisuuden rikkomisesta häiriötilanteessa johdetaan usein positiivisen ja negatiivisen edun välisen rajan ylittävä korvausvelvollisuus (*Braekhus* TfR 1947 s. 525). Jos sopimukseen osallinen esimerkiksi jättää ajoissa ilmoittamatta vastapuolelle tiedossaan olevasta uhkaavasta tai jo toteutuneesta häiriöstä, hän joutuu tämän mukaan vastaamaan niistä lisävahingoista, jotka olisi lojaliteettia noudattamalla voitu välttää, olipa kysymys sitten negatiiviseen tai positiiviseen etuun kuuluvista vahinkoeristä. Ks. tästä problematiikasta myös *Augdahl* 1963 s. 259 ja 264 s. ja *Ussing* 1967 s. 133 s.

Ainakin jos kysymyksessä on alkuperäinen mahdottomuus, josta velallinen vastaa esimerkiksi sen vuoksi, että hän on jättänyt ilmoittamatta velkojalle tietämästään mahdottomuuteen liittyvästä seikasta, negatiivinen etu voinee tulla kysymykseen, kun sopimus raukeaa (*förfaller*) alkuperäisen suoritusasteen takia (*Taxell* 1972 s. 390 ss.; ks. myös m.t.s. 418 ja *Godenhjelm* 1954 s. 53 ss.).

Jos viranomaislupiin liittyvä häiriö merkitsee suorituksen mahdottomuutta, yllä mainittujen sääntöjen mukaan urakoitsijalla on oikeus positiivisen edun keskeiseen erään, saamatta jääneeseen *liikevoittoon*, jos häiriön syynä on rakennuttajan culpa in contrahendo, esim. häiriöriskiä koskevan tiedonantovelvollisuuden rikkominen. Jos taas urakoitsija haluaisi korvausta sopimuksentekokuluistaan ja häiriöstä tai sopimuksen purkamisesta johtuvista lisäkuluisaan, hänellä on niin ikään siihen oikeus, jos häiriö voidaan culpa in contrahendon tai muun perusteen nojalla lukea rakennuttajan vastuupiiriin. Näiden sääntöjen kannalta ei ole merkitystä sillä, pidetäänkö häiriötä alku- vai jälkipäisenä ja sopimusta pätevänä vai pätemättömänä. Velkojalle (urakoitsijalle) annetaan siis mainituissa suhteissa valinta-oikeus positiivisen ja negatiivisen edun välillä. Näitä korvausperusteita ei kuitenkaan voida yhdistää esimerkiksi siten, että korvausta tuomittaisiin sekä sopimuksentekokuluista että menetetyistä voitosta. Tällöin nimittäin poikettaisiin periaatteesta, jonka mukaan vahinkoa kärsinyt ei saa hyötyä korvausvelvollisen kustannuksella.

B. Korvausvelvollisuus ja vetäytyminen sopimuksesta

1. Vetäytymiskorvaus ja positiivinen sopimusetu

Rakennuttajan myötävaikutushäiriöt voivat ilmetä tilanteessa, jossa hän tahtoo *vetäytyä* koko sopimuksesta. Tähän on mahdollisuus sikäli, että (myötävaikutus- ja vastaanotto)velvollisuuksien luontoistytäntöönpano ei tule kysymykseen. Mutta jos vetäytymiselle ei ole erityistä perustetta, sitä on pidettävä sopimusrikkomuksena, josta seuraa positiivisen edun mukainen korvausvelvollisuus. Urakoitsijan asemahan ei saa huonontua vetäytymisen johdosta. Mutta vetäytymistilanteessa urakoitsija joka tapauksessa joutuu tilanteeseen, jossa häneen kohdistetaan uusia vaatimuksia eikä hän voi enää laskea saavansa sopimuksenmukaisia etuja samalla tavoin kuin sopimussuhteen jatkuessa normaalisti. Positiivinen etu lasketaan nimittäin tavalla, jonka johdosta korvausvelvollisuus on vetäytyvälle osapuolelle usein vähemmän rasittava ja edullisempi vaihtoehto kuin sopimuksenmukaisten suoritusten vaihtaminen.

Lähtökohtana on sopimuksenmukainen vastasuoritus, jonka korvaamisesta vetäytyvä osapuoli siis ei vapaudu. Jos vastike joudutaan vetäydyttäessä suorittamaan sopimuksenmukaista eräpäivää aikaisemmin, on kuitenkin korkotekijä otettava vähennyksenä huomioon (*Lyngsø* 1971 s. 305), millä seikalla on kaupassa suurempi merkitys kuin urakassa sovellettaessa maksueräjärjestelmää. Korvaukseen lisätään vetäytymisestä vastapuolelle aiheutuvat kulut, toisten käsitysten mukaan (*Lyngsø m.t.s.* 306) myös korvaus vetäytymisen johdosta menetetystä voitosta, joka liittyy muihin, vetäytymisen vuoksi tekemättä jääneisiin oikeustoimiin.

Esim. *Portin* (1962 s. 279) hylkää tässä yhteydessä menetetyn voiton korvattavuuden, koska riittävä adekvanssi puuttuu.

Todellisena vähennyksenä vastikevelvollisuudesta ovat ensinnäkin ne kulut, jotka vastapuolelta säästyvät vetäytymisen johdosta. Urakassa vastike katkaa tämän vähennyksen vuoksi lähinnä vain korvauksen tehdyistä töistä. Tämän lisäksi on kuitenkin korvattava myös kokonaisvastikkeeseen sisältyvä voitto-osuus, joka saadaan, kun jäljelläolevasta urakkasummasta vähennetään säästyneet muuttuvat kulut (*Hørlyck* 1982 s. 106).

Sanotusta vetäytymiskorvauksen laajuudesta ks. myös *Taxell* JFT 1949 s. 160 s., *Wikander* 1916 s. 341 s., *Pedersen* Juristen 1952 s. 274 s. ja *sama* 1952 s. 117 ss., *Brunsvig* 1963 s. 27 ja *Sandvik* 1977 s. 266 s.

Lisäksi yleisen käsityksen mukaan vähennys on tehtävä myös niiden ansioiden johdosta, jotka urakoitsija tosiasiasa hankkii muualta kapasiteettin-

sa vapautumisen johdosta. On jopa arveltu (esim. Lyngsø m.t.s. 319 ss.), että vähennys olisi yleensä tehtävä myös pelkkien ansaintamahdollisuuksienkin perusteella, jos urakoitsijalla ei ole ollut riittävää syytä jättää niitä käyttämättä (vrt. BGB 649 §). Vaikka tämän käsityksen tueksi voidaan esittää mm. sopimusosoikeudellisesta lojaliteetista, vahingonkorvausoikeuden eduntasoitussäännöstä ja vahingon rajoittamisen vaatimuksesta johdettuja argumentteja, siinä kuitenkin poikettaneen liian pitkälle sopimusten sitovuuden periaatteesta.

Ansaintamahdollisuuksien vähentämistä kannattavat myös mm. *Wikander* 1916 s. 337 ss. ja *Hasselrot* 1926 s. 137 s. Ks. myös *Sandvik* 1977 s. 266 s. Sitä vastoin mm. *Pedersenin* (1952 s. 118 ss. ja Juristen 1952 s. 274 s.), *Bengtssonin* (1971 s. 112 s.) ja *Jørgensenin* (II 1972 s. 204) mukaan näin laajat vähennykset voidaan tehdä vain, milloin vetäytymisen tueksi on erityisiä perusteita. Vrt. myös *Taxell* JFT 1949 s. 160 ss., joka tosin toteaa myös lojaliteettiperiaatteen merkityksen vähennysten kannalta päätyttyä kuitenkin ansaintamahdollisuuksien vähentämiseen. Lojaliteetista korvauksen perusteena vrt. myös *Brunsvig* 1963 s. 33. — *Augdahl*in mukaan (1963 s. 226 s.) vetäytymiskorvauksesta ei tule tehdä vähennystä todellistenkaan ansioiden, saati ansaintamahdollisuuksien perusteella. Niin ikään *Hjerner* (NU 1984: 5 s. 495 s.) suhtautuu pidättyvästi vetäytymiskorvauksesta tehtäviin vähennyksiin, jopa kauppahintasaatavan muuntamiseen vahingonkorvaussaatavaksi, mihin vetäytymisen sääntely NU 1984: 5 58,2 §:ssä (ja KL 52,2 §:ssä) perustuu.

Vetäytymiskorvauksen laajuus voidaan esittää korvattavia eriä ja vähennyksiä koskevana laskelmana (ks. *Hørlyck* 1982 s. 104 s.). Lisäyspuolella siinä ovat suoritettuja töitä vastaava osa urakkasummasta, jäljelläolevaan vastikkeeseen sisältyvä voitto-osuus eli säästyneillä muuttuvilla kuluilla vähennetty urakkasumman loppuosa sekä vetäytymisestä johtuvat kulut. Vähennykset voidaan jaotella mm. säästyneisiin kiinteisiin kuluihin ja mahdolliseen vähennykseen, joka on tehtävä urakoitsijan vapaututtua urakkasuhteen riskeistä ja joka tulee kysymykseen vain, jos urakoitsijan voidaan näyttää välttyneen vetäytymisen johdosta oman sopimusrikkomuksensa seuraamuksista. Tällaisen jaottelun puitteissa voidaan yksittäistapauksittain ratkaista myös vähennys, joka perustuu ansaintakapasiteetin vapautumiseen. Se voi olla paikallaan erityisesti, milloin rakennuttaja itse on hankkinut urakoitsijalle korvaavia tilauksia, joita tämä ei ehkä muuten olisi saanut (*Hørlyck*, ib.).

Perustellessaan käsitystään laajasta vetäytymisoikeudesta Lyngsø (1971 s. 392 s.) toteaa tosin lähtökohdaksi sen, ettei vetäytyminen saa merkitä urakoitsijan sopimuksenmukaisten velvoitteiden ja rasisusten lisääntymistä. Hän pyrkii kuitenkin urakan omien sopimusosoikeudellisten periaatteiden nojalla osoittamaan tämän lähtökohdan suhteelliseksi siten, ettei

rakennuttajan laajaan vetäytymisoikeuteen liittyvä urakoitsijan velvollisuus etsiä vapautuvalle kapasiteetille käyttöä olisi ristiriidassa lähtökohdan kanssa. Tässä mielessä hän arvioi kahdenlaisia urakoitsijan sopimuksemukaisen aseman muutoksia, jotka johtuvat kompensatiosopimuksen tekemisestä, nimittäin urakkasuhteen subjektiivisen puolen muutosta, siis urakoitsijan vastapuolen vaihtumista, ja sopimuksen aineellisen sisällön eli urakoitsijan suoritettavan työn laadullista muuttumista.

Kun rakennuttajalla normaalisti on oikeus siirtää sopimuksenmukaiset oikeutensa kolmannelle, työn teettäjän vaihtumiselle ei, toteaa Lyngsø, voida antaa merkitystä urakoitsijan rasituksen lisäyksenä. Samaan lopputulokseen hän päätyy — tosin rajoituksin — myös työn vaihtumisen suhteen, koska urakoitsijalla on yleensä velvollisuus suorittaa jossain määrin muutakin kuin alkuperäisessä sopimuksessa tarkoitettua työtä.

Lyngsø esittämä laajan vetäytymisoikeuden perustelu ei ole vakuuttava. Edellä todetut perusteet, joita painavampia hän ei kyseisessä kohdassa esitä, ovat haettuja ja sanottuun tarkoitukseen riittämättömiä. Hän nimittäin sivuuttaa urakoitsijan oikeusaseman kannalta olennaisimmat muutokset, jotka johtuvat kompensatiosopimuksen tekemisestä. Saman alkuperäisen sopimussuhteen *puitteissa* tapahtuvaa rakennuttajan vaihtumista tai työn kohteen muuttumista ei voida urakoitsijan kannalta rinnastaa kokonaan *uuden* sopimussuhteen solmimiseen, mihin nimenomaan rakennusurakassa liittyy laajoja ja monivaiheisia valmisteluja. Alkuperäisen sopimussidonnaisuuden modifikaationa jälkimmäinen on toki eri luokkaa kuin edellinen. Esimerkiksi YSE 1983 6,1 §:n mukaanhan rakennuttajan oikeus muutoksiin ei merkitse, että urakoitsija olisi velvollinen aikaansaamaan olennaisesti toisenlaista kuin alkuperäisessä sopimuksessa tarkoitettua työntulosta.

Ks. myös *Sandvik* 1977 s. 265 ja 267. Hänen mukaansa vetäytymisoikeutta ei voida johtaa rakennuttajan oikeudesta muuttaa alkuperäisten suunnitelmien mukaista urakkasuoritusta sopimussuhteen kestäessä. Jos rakennuttajan vaatima vähennys, joka sopimusehtojen mukaan otetaan huomioon myös urakkahinnassa, nimittäin on liian suuri, urakoitsija saa oikeuden vaatia korvausta menettämästään voitosta. Samoilla syillä, joihin rakennuttajan muutosoikeus perustuu, on Sandvikin mukaan kuitenkin merkitystä myös vetäytymisoikeuden kannalta, sillä ei ole tarkoituksenmukaista pakottaa rakennuttajaa vastaanottamaan suoritusta, joka ei vastaa hänen tarkoituksiaan. Muutos- ja vetäytymisoikeuden välinen raja on siten suhteellinen. Niinpä erityisesti osittaisen vetäytymisen yhteydessä voidaan korvauksen laskemiseen saada johtoa sopimusehdoista, jotka koskevat muutetun urakkasuorituksen vastikkeen määrittämistä (ks. esim. YSE 1983 6 ja 32 §; vrt. *Käsikirja* 1970 s. 176).

Paitsi ansaintamahdollisuuksien myös todella saatujen kompensatioansioiden vähentäminen voi jo olla ongelmallista. Vähennystä ei ilmeisesti tule tehdä, milloin esimerkiksi kaupassa myyjällä on kyseistä tavaraa varastossa, ja myydessään kaupan kohteen toisaalle ostajan ve-

täydyttyä myyjä menettää toisen kaupan, jonka hän olisi voinut tehdä ostajan pysyessä sopimuksessa. Ks. näistä kysymyksistä *Lyngsø* 1971 s. 307 s., *Hellner* TfR 1966 s. 312 ja *sama* 1982 s. 135 s.

Edellytyksenä ansaintaperusteisen vähennyksen tekemiselle on, että kolmannen kanssa tehty oikeustoimi on tullut mahdolliseksi juuri vetäytymisen ansiosta. Tämä edellytys ei täyty, milloin kolmannen kanssa olisi joka tapauksessa tehty vastaava oikeustoimi. Tällä näkökohdalla on kaupassa suurempi merkitys kuin urakassa ja nimenomaan rakennusurakassa, jossa ei tavallisesti ole tuotevarastoa kolmansille myytäväksi. Kuitenkin myös urakoitsija voi vetäytymistapauksissa menettää tuloja tai ne voivat ainakin myöhentyä siitä huolimatta, että hän saisi kompensaatiosopimuksella vetäytymistappionsa täysin korvatuksi. Suorituskapasiteetti voi nimittäin olla kompensaatiosopimuksen vuoksi sidottuna pitempään kuin alkuperäisessä työssä, jolloin muiden sopimusten tekeminen voi estyä tai myöhentyä. Kompensatioansion täysimääräinen vähentäminen vetäytymiskorvauksesta ei tällaisissa tapauksissa tekisi oikeutta urakoitsijan intressille pysyä alkuperäisessä sopimuksessa.

Ks. tästä problematiikasta myös *Cheshire — Fifoot — Furmston* 1972 s. 591 ss. ja *Atiyah* 1981 s. 313 ss.

2. Vetäytymiskorvaus, purku ja sopimuksessa pysyminen

Perusteettomasta vetäytymisestä, kuten muistakin riittävän laajoista häiriöistä, seuraa vastapuolelle oikeus valita, pysyykö hän omasta puolestaan sopimuksessa vai purkaako hän sen. Molemmissa tapauksissa hänellä on lisäksi, kuten todettu, oikeus vaatia korvattavaksi positiivinen etunsa, joka määräytyy edellä esitetyin tavoin mm. lojaliteettiperusteisen vahingonrajoitusvelvollisuuden mukaisesti. Korvauksen laajuuden kannalta sanotut päälinjat, sopimuksessa pysyminen ja purkamisen, kuitenkin poikkeavat toisistaan.

Sopimuksessa pysymisen katsotaan nimittäin merkitsevän oikeutta edelleen vaatia sopimuksenmukaista vastiketta, jolloin korvauksen kohteeksi jäävät lähinnä häiriöstä johtuneet kulut ja muut lisääntyneinä negatiivisina erinä ilmevät vahingot. Mutta jos sopimus puretaan, vastikkeiden vaihdon lähtökohdasta raukeaa. Tällöin korvauksella katetaan myös poisjääneen vastikkeen osuus, joten korvattavat vahingot käsittävät enemmän myös vähentyneitä positiivisia eria kuten menetetyn voiton. Lopputuloksen kannalta ei kuitenkaan näytä olevan samantekevää, mikä katsotaan vastikkeen ja mikä vahingonkorvauksen osuudeksi, koska vastike on yleensä suhteellisen yksiselitteisesti määrätty sopimuksessa, mutta korvaus on häiriön ilmettyä erikseen laskettava. Tällöin on

otettava huomioon sellaisia tekijöitä, joilla ei ole vaikutusta vastikkeeseen ja joiden vuoksi maksettavien erien suuruus voi olla erilainen sen mukaan, otsoikoidaanko ne vastikkeeksi vai korvaukseksi.

Korvauksen laskemisessa huomioon otettavia tekijöitä, joilla ei ole vaikutusta vastikkeeseen, on mm. vahingonkorvausoikeudellinen sääntö vahingon rajoittamisen velvollisuudesta. Jos sopimus puretaan positiivisen edun korvauksin, menetetty voitto ja muut vastikkeeseen sisältyvät erät katetaan korvauksella, josta kuitenkin edellä esitetyn mukaisesti vähennetään säästyneet kulut ja muut sellaiset erät, joista olisi asianmukaisesti toimimalla välttytty. Sopimuksessa pysyttäessä taas vastike maksetaan pääsääntöisesti vähentämättömänä, eikä mm. vastaavaa vahingon rajoittamisen velvollisuutta ole. Jos sopimuksessa pysyminen ja purkaminen esitetään kuitenkin keskenään samanarvoisina vaihtoehtoina, joiden välillä velkoja saa valita, lopputulosten erilaisuuteen voi liittyä mm. spekulatiomahdollisuutta.

Sopimuksessa pysymisen ja purkamisen välinen ongelma samastuu käytännössä olennaisesti oikeuteen torjua luontoissuoritus. Säästyneet kulut ja vältetyt tappiot saavat nimittäin merkitystä lähinnä silloin, kun sopimuksesta vetäytyvällä osapuolella on oikeus kieltää vastapuolta jatkamasta sopimuksen täyttämistä, jolloin vapautuvan kapasiteetin muu käyttö tulee kysymykseen. Oikeudella torjua luontoissuoritus on edellä todettu olevan huomattava merkitys pohjoismaisessa sopimusoikeudessa rakennusurakan ja muiden valmistussopimusten kannalta. Tämän teesin on niin ikään todettu olevan yhteydessä käsitykseen, ettei ns. velkojan velvoitteiden luontoistäytäntöönpano tule kysymykseen.

Jos luontoissuorituksen torjuvan osapuolen myötävaikutusta tarvitaan luontoissuorituksen aikaansaamiseksi, torjumis- ja vetäytymisoikeus määräytyvät myös sen mukaan, voidaanko myötävaikutus toteuttaa luontoistäytäntöönpanolla. Esimerkiksi rakennusurakassa, toisin kuin useissa muissa valmistussopimuksissa, jonkinasteinen minimimyötävaikutus on lähes käsitteellisesti välttämätön. Jopa KVR:ssä, jonka voidaan arvella sisältävän rakennussopimuksista pienimmän myötävaikutusosuuden, on rakennuttajan sopimusvelvoitteiden piiriin yleensä jätettävä ainakin *rakennuspaikan* luovuttaminen, jotta sopimus mahtuisi esim. yleisistä sopimusehdoista ilmeneviin rakennusurakan oikeudellisiin puitteisiin.

Edellä esitetyistä näkökohdista huolimatta pohjoismaisessa sopimusoikeudessa ei velkojan myötävaikutuksen asemasta ole yleensä tehty ratkaisuvia johtopäätöksiä luontoissuorituksen torjumisen suhteen. Esim. *Ussing* (1967 s. 199 verr. s. 200 ja *sama* 1946 s. 403 s.) näyttää tosin pitävän vetäytymisoikeutta (luontoissuorituksen torjumisena) urakassa jos-

sain määrin selvempänä kuin irtaimen kaupassa. Vrt. *Rodhe* 1956 s. 707 viitt. 36 ja *Augdahl* 1963 s. 226 s., jotka johtavat SKL 28 §:stä suoraan myyjän oikeuden jatkaa tilauskaupan kohteen valmistamista ostajan vetäytymisilmoituksesta huolimatta. Toisella kannalla ovat mm. *Brunsvig* 1963 s. 26 s., *Arnholm* III 1966 s. 247 ja *Jørgensen* II 1972 s. 196.

Velkojan velvoitteisiin perustuva näkökulma ei olekaan riittävä rakennusurakan vetäytymisoikeutta koskevassa argumentoinnissa, koska rakennuttajan myötävaikutusta ei kovinkaan pitkälle voida samastaa velkojan velvoitteisiin (ks. edellä 10 § D).

KL:n vetäytymissäännöksessä (52,2 §), joka koskee tilauskauppaa, on kysymys nimenomaan oikeudesta torjua luontoissuoritus, sillä ostajan vetäytyessä myyjä ei saa »pysyä sopimuksessa jatkamalla valmistusta tai muita valmisteluja tavarantoimitusta varten sekä vaatimalla kauppahinnan maksamista». Ostajan peruuttamisoikeuden rajoituksena on, ettei valmistelujen keskeyttämisestä saa aiheutua myyjälle olennaista haittaa tai vaaraa siitä, että peruutuksesta aiheutuva vahinko jää korvaamatta. Vahingonkorvaus, joka myyjälle tällöin tulee, määräytyy yleisten sääntöjen (13 luvun) mukaisesti. Korvaus kattaa siten kulut, hinnaneron, saamatta jääneen voiton ja muun välittömän ja välillisen vahingon (67 §). Ks. *HE 93/1986* s. 39 ss., *Sevón—Wilhelmsson—Koskelo* 1987 s. 160 ss. ja *Rudanko* LM 1988 s. 48 s.

KL:ssa (53 §) annetaan säädetyin edellytyksin oikeus vaatia ostajan myötävaikutusvelvollisuuden täyttämistä. Tällä sääntelyllä on edellä esitetyn perusteella merkitystä ostajan oikeudelle torjua myyjän luontoissuoritus niissä tapauksissa, joissa sen aikaansaamiseksi tarvitaan ostajan myötävaikutusta. Ks. *Rudanko*, m.k.s. 49 s. Jos myötävaikutus ei ole välttämätön, myyjä saa — muussa kuin tilauskaupassa — pysyä sopimuksessa ja vaatia kauppahintaa (52,1 §).

Pohjoismaisessa sopimusoikeudessa ei juuri näy tehtävän äärimmäisiä johtopäätöksiä sen mukaan, valitaanko vetäytymisen seuraamukset sopimuksessa pysymisen vai purkamisen linjalta. Nekään, joiden voidaan tulkita kyseenalaistavan oikeuden torjua luontoissuoritus ja jotka siten periaatteessa myöntävät vetäytyjän vastapuolelle oikeuden valita mainittujen linjojen välillä (ks. edellä), eivät kärjistäen esimerkiksi tee päätelmiä vahingon rajoittamisen velvollisuudesta tämän valinnan perusteella.

Ks. kyseisestä problematiikasta esim. *Rodhe* 1956 § 59 viitt. 33—41 ja § 60 viitt. 36—46. — Esim. *Augdahl* (1963 s. 227 s.) tosin antaa tilauskaupan myyjälle, milloin ei ole kysymys epäkurantista tilauksen kohteesta, oikeuden pysyä kaupassa ostajan vetäytymisestä huolimatta eli jatkaa valmistusta ja saada vastapuolelta täysi korvaus vastasuorituksena eli vähennyksittä. Mutta toisaalta hän näyttää suosittelevan lähes samanlaista lopputulosta siinäkin tapauksessa, että vastapuoli on purkanut so-

pimuksen vetäytymisen johdosta ja kysymys on vahingonkorvauksena maksettavasta hyvityksestä. Augdahl ei nimittäin tällöinkään ole valmis vähentämään korvauksesta juuri muuta kuin säästyneet kulut, joten vähennys jää hänen mukaansa tekemättä paitsi ansaintamahdollisuuksista myös tosiasiaissa saaduista ansioista. Ansiomahdollisuuksia olisi Augdahlin mukaan hankala selvittää, ja jos taas pelkät todelliset ansiot vähennetään, korvauksen saajalle on edullista pitää kapasiteettiaan tyhjäkäynnillä. — Rakennusurakan kannalta on *Pedersen* (1952 s. 118 s. ja *Juristen* 1952 s. 275) samansuuntaisella linjalla kuin Augdahl.

Sopimuksessa pysymisen ja purkamisen välistä rajanvetoa on tarkasteltu myös irtaimen kaupan kannalta. SKL 28 ja 30 §:n mukaan myyjällä on ostajan maksuhäiriöiden ja niihin rinnastettujen sopimusrikkomusten perusteella oikeus valita sopimuksessa pysymisen ja purkamisen välillä. Purkamiseen liittyy vahingonkorvausoikeus, jota rajoitetaan viittauksin ylivoimaista estettä koskevaan sääntöön (24 §). Jotta rajoitus ei jäisi tehottomaksi, myyjä ei saisi pysymällä sopimuksessa ja vaatimalla vastikkeen (vähentämättömänä) päästä kiertämään rajoitusta. Toisinaan onkin katsottu, että säännösten sanamuodosta huolimatta myyjällä ei ole oikeutta pysyä sopimuksessa ja vaatia vastiketta, jos hänellä ei sopimuksen purkaessaan olisi oikeutta vahingonkorvaukseen. Ks. *Lyngsø* 1971 s. 171 s. ja 176 s. Ks. myös *Ljungman* 1948 s. 43 ja *Portin* 1962 s. 175 ss., erit. s. 185.

Toisin kuin Pohjoismaissa on *Englannissa* oltu valmiit tekemään kirjaimellisia johtopäätöksiä velkojan oikeudesta pysyä sopimuksessa vastapuolen vetäytymisilmoituksesta huolimatta. Jos vetäytyminen (repudiation/renunciation) on perusteeton, sitä pidetään (ennakko-)sopimusrikkomuksena (anticipatory breach), jonka johdosta velkoja saa valita sopimuksessa pysymisen ja purkamisen välillä. Edellisessä tapauksessa velkojan sopimusintressi turvataan säilyttämällä vastikeoikeus, jälkimmäisessä taas vahingonkorvauksella. Vahingon rajoittamisen sääntö (mitigation rule) tunnustetaan, mutta se koskee vain vahingonkorvausta. Jos siis velkoja pysyy sopimuksessa ja vaatii sopimuksenmukaista vastiketta, hänellä ei ole velvollisuutta rajoittaa vahinkoa. Tämä merkitsee sitä, että esim. tilauskaupassa myyjällä on tällöin vastapuolen vetäytymisestä huolimatta oikeus jatkaa kaupan kohteen valmistusta eivätkä säästyneisiin kuluihin tai kapasiteetin vapautumiseen perustuvat vähennykset siis tule kysymykseen.

Ks. *Cheshire—Fifoot—Furmston* 1972 s. 563 ss. ja 568 ss., *Anson* 1975 s. 508 ss., *Atiyah* 1981 s. 298 ja *Treitel* 1983 s. 635 ss. ja 642 ss.

Sopimusrikkomuksesta johtuvan vahingonkorvauksen laskemisesta ja mitigation-säännöstä Englannin oikeudessa ks. *Cheshire—Fifoot—Furmston* 1972 s. 591 ss. ja 598 ss., *Anson* 1975 s. 549 s., *Atiyah* 1981 s. 303 ss., 309 ss. ja 313 ss. sekä *Treitel* 1983 s. 760 ss. Repudiation

-ilmiöstä rakennusurakassa ks. *Hudson* 1970 s. 340 ss., 681 ss. ja 707 ss., erit. s. 710 ss. sekä *Keating* 1978 s. 111 ss., erityisesti s. 117.

Englannin oikeuden »vetäytyjäkielteinen» kanta, joka pohjoismaisen sopimusoikeuden näkökulmasta vaikuttaa äärimmäisen käsitteellismuodolliselta, on viime aikoina ollut tapana johtaa tapauksesta *White and Carter (Council), Ltd v. McGregor* (1962 A.C. 413; *Cheshire—Fifoot—Furmston* 1972 s. 600). Kysymyksessä oli mainostilan vuokrausta koskeva sopimus, jonka toinen osapuoli, mainostilan itselleen vuokranut yritys, peruutti vielä samana päivänä kuin sopimus oli tehty. Siitä huolimatta vastapuoli, joka ei ollut vielä ehtinyt aloittaa sopimuksen täyttämistoimia, valmisti mainostilat sopimuksessa edellytettyyn kuntoon ja piti koko vuokra-ajan, kolme vuotta, niitä varattuna vuokraajalle yrittämättäkään vuokrata niitä muille. Äänin 3—2 House of Lords katsoi, että viimeksimainitun osapuolen oli maksettava sopimuksenmukainen vastike vähentämättömänä.

Tapauksesta ilmenevä periaate ei äärimmäisessä muodossaan ole saanut yleistä hyväksymistä. Säännön kohtuuttomuus, jolle jo tuomioistuimen vähemmistö pani painoa (esim. lordi Keith (1962) A.C. s. 442), on todettu (mm. *Cheshire—Fifoot—Furmston* 1972, ib.; ks. myös erityisesti *Treitel* 1983 s. 760 ss., jossa tapauksen ratkaisuperiaatteet kuitenkin hyväksytään). Myös tuomioistuimen enemmistössä ollut lordi Reid totesi, että jos sopimuksessa pysyvällä osapuolella ei ole »legitiimiä intressiä» täyttää sopimusta sen sijaan että vaatisi vahingonkorvausta, hänelle ei tule antaa oikeutta aiheuttaa toiselle ylimääräistä rasitusta saamatta itselleen mitään etua (1962 A.C. s. 491). Ks. myös *Atiyah* 1981 s. 304.

Kohtuuttomien tulosten välttämiseen on englantilaisessa sopimusoikeudessa pyritty mm. täsmentämällä mitigation-säännön asemaa. Tällöin sääntö on nähty osana vahingonkorvausoikeuden kausaliteettiproblematiikkaa, jossa sen avulla voidaan esittää oppi vahingonkäräjän omasta myötävaikuttavasta tuottamuksesta (*Cheshire—Fifoot—Furmston* 1972 s. 601). Tämän käsityksen mukaan olisi edellä mainitussa tapauksessa (*White and Carter (Council), Ltd. v. McGregor*) tullut asettaa kysymys, johtuiko kantajien kärsimä vahinko todellakin vastaajien sopimusrikkomuksesta vai kantajien omasta järjestöomasta (unreasonable) menettelystä. Hehän olivat, puhumattakaan vahingon rajoittamisesta, päin vastoin ryhtyneet ehdoin tahdoin kasvattamaan sitä toiminnalla, jolla ei ollut minkäänlaista järkevää tarkoitusta ja joka oli vastoin toisen osapuolen nimenomaista ja tiedossa ollutta tahtoa.

Esitettyjä näkökohtia vastaan voitaisiin esittää, että ei ollut kyse toisen osapuolen vastattavan vahingon kasvattamisesta, vaan siitä, että haluttiin pitää kiinni omasta oikeudesta sopimuksenmukaiseen vastikkeeseen, josta vetäytyjäosapuoli oli sopimuksen nojalla joka tapauksessa vastuussa. Tästä sidonnaisuudesta vapautumisekseen ei ollut esitetty mitään perustetta. Vetäytyvälle osa-

puolelle ei myöskään yritetty säilyttää muuta kuin sanottu normaali sopimusvastuu, ei suinkaan »kasvatettuja» vahinkoja. Vastikkeen saamisen edellytyksenä nimittäin tietysti oli, että sopimuksessa pysyvä osapuoli täytti oman osuutensa, joten kyseisen toiminnan »moitittavuus» joutuu tässä näkökulmassa eri valaistukseen. Näin tapauksen johdosta heränneiden ristiriitaisten näkökohtien johdosta tullaan myös pohjoismaisen sopimusoikeuden kannalta kiintoisille ydinalueille.

3. *Vetäytyminen, vahingon rajoittaminen ja vastikkeen alentaminen*

Jos pidetään kiinni vastapuolen oikeudesta pysyä sopimuksessa toisen osapuolen vetäytymisestä huolimatta, on lähtökohtana tietysti, ettei vahingon rajoittamisen säännöstä voida johtaa sopimuksessa pysyvälle mitään velvollisuutta, jonka nojalla hänen oikeuttaan täyteen vastasuoritukseen voitaisiin rajoittaa. Näyttää kuitenkin ilmeiseltä, ettei lähtökohta tässä ehdottomassa muodossaan ole kestävä. Sopimuksessa pysymiseen liittyy tosin oikeus saada sovittu vastasuoritus, mutta käsitys, jonka mukaan kysymyksessä olisi, toisin kuin vahingonkorvauksessa, pysyvä ja muuttumaton oikeus, johon olosuhteiden muuttumisella ei olisi vaikutusta, ei pidä paikkaansa.

Mm. rakennusurakan sopimusehdoista käy selville, että olosuhteiden muuttumisen johdosta urakkahintaa voidaan muuttaa niin ylös- kuin alaskinpäin. Muutosperusteina mainitaan indeksi (YSE 1983 30 §), rakennussuunnitelmien muuttaminen (32 §), valtiovallan lainsäädäntötoimet (33,2 §) ja ylivoimainen este (35 §). Lisäksi mainitaan mahdollisuus etukäteen sopia hinta- ja palkkatasoon perustuvista mahdollisista muutoksista (33,1 §). Näistä perusteista rakennussuunnitelmien muuttaminen, hinta- ja palkkataso sekä lainsäädäntötoimet voivat olla aiheena vastikkeen tarkistamiseen myös alaspäin.

YSE 1986 36 §:n mukaan mm. ylivoimaiseen esteeseen perustuvasta lisäkorvauksesta on tehtävä asianmukainen vähennys, jos kustannuksia on säästynyt suorituksen siirryttyä häiriön johdosta sovitusta ajasta poiketen huomattavasti edullisempaan vuodenaikaan. Sanamuodosta ilmenee, että edes säästön ylittäessä häiriöstä johtuvat lisäkustannukset, mikä lienee lähinnä teoreettinen mahdollisuus, itse urakkahintaa ei tämän johdosta voida alentaa. Vrt. *Erma* 1974 s. 221, joka kommentaarissaan sivuuttaa tämän kysymyksen.

Urakkahinnan muuttamista koskevat sopimusehdot perustuvat suoritusvelvollisuuden täyttämiseksi tarvittavien kustannusten muuttumiseen sellaisten syiden johdosta, jotka on otettava huomioon sopimustasapainon palauttamiseksi. Rakennuttajan vetäytymistä ei mainita näiden syiden joukossa. Kuten edel-

lä on lisäksi todettu, toisaalta vetäytymisen ja toisaalta urakkasuunnitelmien muutoksen ja siihen liittyvän vastikkeen tarkistuksen välillä ei ole sellaista yhteyttä, että vetäytymisoikeus voitaisiin johtaa viimeksimainittuja muutoksia koskevista sopimusehdoista. Jotain merkitystä näille ehdoille on ilmeisesti kuitenkin annettava myös vetäytymisen kannalta.

Edellä käsiteltäessä rakennuttajan oikeutta kieltää urakoitsijan suoritus on todettu tämän oikeuden olemassaolo ja johdettu siitä periaate, jonka mukaan urakoitsijalle maksettavasta vastikkeesta on vetäytymistapauksissa vähennettävä mm. tämän johdosta säästyneet kulut. Lopputulosta voidaan tukea myös rakennusurakan sopimusehdoista ilmenevillä periaatteilla, jotka koskevat urakasumman muuttamista. Rakennuttajan vetäytymisilmoitushan merkitsee urakoitsijan kannalta, että hän selviää sopimussidonnaisuuteen kuuluvasta suoritusvelvollisuudestaan vähemmin kustannuksin kuin alun perin tarkoitettua velvollisuudesta. Kun tällaisen muutoksen johdosta urakkasummaa on muutettava, milloin kysymyksessä on suunnitelmien muuttaminen, voidaan analogian nojalla katsoa, ettei urakoitsija myöskään rakennuttajan ilmoitettua vetäytymisestään saa turhaan lisätä kustannuksiaan suoritusta jatkamalla. Ainakaan näitä kustannuksia ei voida jättää rakennuttajan vastattaviksi.

Edellä mainituilla näkökohdilla on suurin merkitys sopimuksissa, joissa, toisin kuin rakennusurakassa, oikeus luontoissuorituksen keskeyttämiseen ei ole aivan selvä esim. siksi, että luontoissuoritus on käytännössä aikaansaata- vissa ilman vastapuolen myötävaikutusta. Johtopäätöksenä näiden sopimusten kannalta on, että luontoissuoritusvelkojan ilmoitettua vetäytymisestään vastapuolen katsotaan säästävän turhiksi käyneet kulut, jotka johtuvat suorituk- sen jatkamisesta, vaikka hän ei tosiasiallisesti lopettaisikaan suoritustoimiaan. Ve- täytymiskorvauksesta, joka siis käsittää periaatteessa täyden sopimuksenmu- kaisen vastikkeen, on tämän vuoksi vähennettävä ne kulut, jotka johtuvat ve- täytymishetkellä tekemättä olevasta suorituksen osasta.

Vrt. *Cheshire—Fifoot—Furmston* 1972 s. 601. Esitetyn päättelyn nojal- la voidaan perustella säästyneiden kulujen vähentämistä vetäytymiskor- vauksesta jopa erityisperusteilla tapahtuvan vetäytymisen yhteydessä. Esi- tetyt seikat eivät sitä vastoin ole ainakaan yhtä selvästi ansaintaperus- teisten vähennysten tukena.

Englannin oikeudessa on luontoissuorituksen kieltämisen oikeus si- doksissa tosiasialliseen mahdollisuuteen estää luontoissuoritusvelvollisuu- den täyttäminen. Keskeisen merkityksen näyttää siten saavan velkojan myötävaikutus, joka tarvitaan luontoissuorituksen aikaansaamiseksi. Jos luontoissuoritus voidaan aikaansaada ilman velkojan myötävaikutusta, oikeus suorituksen kieltämiseen kohtaa ylipääsemättömiä vaikeuksia, ku- ten edellä on ilmennyt (*Atiyah* 1981 s. 303 ss.; ks. myös erityisesti tilaus-

kaupan kannalta *Laine* 1981 s. 42 ss.). Jos taas myötävaikutus on välttämätön kuten mm. rakennusurakassa, velkojalla on oikeus kieltää luontoissuoritus siten, että hänen maksettavastaan vetäytymiskorvauksesta vähennetään luontoissuoritusvelalliselta vetäytymisen johdosta säästyneet kustannukset sekä ansiot, jotka hän on saanut tai olisi voinut saada kapasiteetin vapauduttua (esim. *Hudson* 1970 s. 681 ss. verr. s. 710 ss. ja *Treitel* 1983 s. 760 ss.). Ks. myös *Lyngsø* 1971 s. 266 s. ja 314 verr. s. 259.

Vetäytymiskysymyksissä anglosaksiset instituutiot ovat olleet lähtökohtana myös toisensuuntaiselle oikeuskehitykselle kuin Englannissa. Amerikan Yhdysvalloissa nimittäin oikeus luontoissuorituksen kieltämiseen ei ole siinä määrin kuin Englannissa yhteydessä velkojan myötävaikutukseen. Uniform Sales Act -säädöksessä (1906) nimenomaan vapautettiin vetäytyvä ostaja vastaamasta vahingoista, jotka myyjä olisi voinut välttää keskeyttämällä sopimuksen täyttämisen vetäytymisilmoituksen saatuaan. Sanotun lain sijaan tullessa UCC:ssa (Uniform Commercial Code 1962, Official Text, Philadelphia and Chicago 1963, sect. 2—704,2/s. 193) asetetaan myyjälle lojaliteettityyppinen velvollisuus noudattaa vetäytymistapauksissa järkeviä liike-elämän periaatteita. Lähtökohtaisesti hänellä siten on mahdollisuus valita suorituksen keskeyttämisen ja sopimuksessa pysymisen välillä, mutta hänen on otettava huomioon mm. vahingon rajoittamisen vaatimus. Ks. *Williston* III 1948 § 584 sekä *Corbin* 5 1964 § 1253; vrt. § 983. Ks. myös *Laine* 1981 s. 46 s. ja *Lyngsø* 1971 s. 260, 267 ja 314.

4. Laaja vetäytymisoikeus ja sopimussidonnaisuuden käsite

Vetäytymistilanteessa urakoitsija ei välttämättä edes teoriassa pääse niin hyvään asemaan kuin jos hän voisi luottaa sopimuksenmukaiseen lopputulokseen. Positiivinen etu ei tällöin merkitsekään velkojan asettamista taloudellisesti samaan asemaan kuin jos sopimus olisi oikein täytetty. Samanarvoisuutta ei näiden vaihtoehtojen välillä siis välttämättä saavuteta edes sillä — taloudellisella — tasolla, johon seuraamuksella pyritään.

Esitettyjen näkökohtien vuoksi joutuu valinkauhaan mm. positiivisen sopimusedun asema sopimusoikeudellisena kulmakivenä. Merkitsehän vetäytyminen edellä määritellyssä »heikoimmassa» muodossaankin, siis luontoissuorituksen torjumisena, ettei sopimussidonnaisuutta, jonka viimekätisenä kriteerinä on positiivisen edun korvausvelvollisuus, voida yksiselitteisesti määritellä velvollisuudeksi toteuttaa sopimuksenmukainen taloudellinen tilanne. Sidonnaisuuskäsitteen sisältö täsmentyy jollekin »heikommalle» tasolle kuin vaatimukseen sopimuksenmukaisen tilanteen toteuttamisesta, ja vastakohtaisuus sopimuksenulkoiseen tilanteeseen verraten madaltuu.

Lyngsø (1971), joka on selvittänyt vetäytymisen ja positiivisen sopimus-edun välistä suhdetta, on kuitenkin edellä esitettyjen johtopäätösten suhteen pidättyväinen ja pysyy pääasiassa sopimustyyppikohtaisissa käytännön ratkaisusuosituksissa, vaikka hänen tutkimuksensa merkitys ja tutkimustuloksensakin ovat toisaalta suurelta osin systematisoinnissa.

C. Lisätyökorvauksesta

Kun urakoitsijalla katsotaan olevan velvollisuus toteuttaa rakennussuunnitelmien muutokset (esim. YSE 1983 6 ja 80 §), on sopimustasapainon säilyttämiseksi hänelle tarvittaessa myönnettävä oikeus *lisävastikkeeseen*. Oikeus urakkahinnan tarkistamiseen onkin sopimusehtojen mukaan keskeinen seuraamus muutos- ja lisätyötilanteissa (esim. YSE 1983 32 §). Vastaavasti on oltava mahdollisuus muuttaa myös suoritusaikaa (ks. esim. YSE 1983 23 §). Suoritusajan tarkistus voi keskeisten ehtojen mukaan toteutua vain *ajanpidennyksenä*, joka tulee kysymykseen, milloin muutos- tai lisätyö »vaikuttaa urakka-aikaan pidentävästi» (YSE 1983 23 §). Urakkahinta voi muutoksen vuoksi sitä vastoin toisinaan myös vähentyä (mm. YSE 1983 32 §).

Edellä mainitun ajanpidennysehdon sanamuodon mukaan lähes mikä tahansa lisätyö riittää ajanpidennyksen perusteeksi, mahdollisesti aivan vähäisiä muutoksia lukuunottamatta. Urakoitsijalla lienee kuitenkin tarvittaessa velvollisuus — jonkinlaisen »uhrausrajan» puitteissa — mahdollisuuksiensa mukaan tehostaa työskentelyä alkuperäisessä aikataulussa pysymiseksi. Tällainen velvollisuus voi johtua mm. rakennuttajan intressistä, joka liittyy työn joutuisuuteen tai kustannusten minimointiin. Nämä intressit voivat tosin olla myös ristiriidassa keskenään, nimittäin milloin viivästyskustannukset jäävät pienemmiksi kuin työn jouduttamisesta johtuvat kustannukset. Urakoitsija voi joutua itsenäisesti valitsemaan töiden jouduttamisen ja viivästymisen välillä, jolloin hänen on otettava huomioon lojaliteetin vaatimukset (ks. edellä 7 § B).

Urakoitsijan velvollisuutta jouduttaa suoritustaan muutos- ja lisätöiden yhteydessä on arvioitava myös YSE 1983 28 §:n mukaisesti. Ehto koskee tilanteita, joissa urakoitsijalla on oikeus ajanpidennykseen. Siinä asetetaan urakoitsijalle velvollisuus tehdä suorituksensa valmiiksi, mikäli se käy päinsä ilman huomattavia lisäkustannuksia. Mikäli esteestä aiheutuu viivästystä, urakoitsijan on pyrittävä mahdollisuuksiensa mukaan estämään sitä ja otettava tällöin huomioon erityisesti rakennuttajan antamat ohjeet.

Vastikkeen tarkistuksessa voidaan SAB 72 6: 1—4:n mukaan ottaa huomioon myös muutos- tai lisätöistä johtuva urakkasuorituksen edellytysten ollenainen muutos. Jos osapuolet eivät voi sopia kiinteästä lisävastikkeesta, so-

velletaan ehtojen mukaan ensisijaisesti sopimuksenmukaista yksikköhintaluetteloa, mutta jos sitä ei ole, lisävastike määrätään laskutyöperusteisesti (enligt självkostnadsprincipen; 6: 6—7; ks. *Liman* 1983 s. 40 s. ja 60 ss.).

Myös NS 3401 11:n mukaan lisäyksiin ja vähennyksiin sovelletaan sopimuksenmukaisia yksikköhintoja, mikäli muutos koskee näiden kohteina olevia määriä. Jos muutoksen laadun, määrän tms. seikan vuoksi vastikkeen laskutavan edellytykset muuttuvat, sopimuksen hintoja on muutettava alas- tai ylöspäin. Rakennuttaja saa lisäksi aina vaatia, että lisä- tai muutostyöt tehdään laskutyönä. *Sandvikin* mukaan (1966 s. 329 ss.) muutostöiden vastike on Norjan oikeuden mukaan määrättävä epäselvissä tapauksissa laskutyöperusteisesti (ks. myös *sama* 1977 s. 122 ss.). Urakoitsijalla on Sandvikin mukaan oikeus vaatia laskutyöperusteen soveltamista vain, jos kysymyksessä on sopimussuorituksesta olennaisesti poikkeava työ ja rakennuttajalle on varattu mahdollisuus järjestää riittävän aikaisessa vaiheessa työ kustannusten valvonta. Muutoin urakoitsijalle kuuluvaa sopimusriskiä siirtyisi perusteettomasti rakennuttajalle. DAB 72 3,2 §:n mukaan yksikköhintoja, jotka on mainittu urakoitsijan tarjouksessa kokonaishinnan ohella, sovelletaan vain muutosvastikkeiden laskemisessa (ks. *Hørlyck* 1982 s. 41 s.). *Hørlyck* (m.t.s. 125 s.; toisin *Bengtsson* 1971 s. 128 s.) pitää myös *edunpalautussäännöstöä* mahdollisena urakoitsijan lisäkorvausvaatimusten perusteena.

Vrt. *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 723 ss., jonka mukaan yksikköhinnat ovat (Saksassa) rakennusurakan tavanomainen vastikeperuste. Todistustaakka on siten asetettava tämän perusteen hyväksi myös lisä- ja muutostöissä, ja niissäkin on laskutyöperusteen soveltamisesta sovittava erikseen. Ks. VOB/B 2,2 § ja 2,6(2) §.

Englantilaisten JCT 1977 (kohta 11) ja ICE 1973 (kohta 52) -ehtojen mukaan, joista edellisissä tarkoitetaan kiinteähintaista (lump sum; *Keating* 1978 s. 281 s.), jälkimmäisissä taas yksikköhintaurakkaa (measure and value contract; m.t.s. 439), muutostöiden vastike lasketaan ensisijaisesti yksikköhintojen mukaan. Jos sanottu peruste ei sovellu, vastike lasketaan ehdoissa lähemmin määrätyllä tavalla laskutyöperusteisesti (daywork).

YSE 1983 32,3 §:n mukaan muutostöissä noudatetaan sopimusasiakirjoissa määriteltäjä tai näiden puuttuessa vastaavin perustein sovittuja hintoja. Jos vastaavaa hintaa tai hinnan määrittämisen perusteita ei voida johtaa sopimusasiakirjoista eikä hinnasta voida muuten sopia, työ on tehtävä omakustannushintaan, ellei rakennuttaja ota itse sitä tehdäkseen.

Omakustannushinnan laskemisesta on ohjeet YSE 1983 32, 5—7 §:ssä. Urakoitsijan on annettava rakennuttajan vaatimat tarpeelliset tiedot omakustannushinnan perusteena olevista palkoista, laskuista ja muista vastaavista seikoista.

Jos muutos, josta seuraa kokonaiskustannusten väheneminen, on tehty urakoitsijan aloitteesta työn aikana ja rakennuttaja on sen hyväksynyt, tämä voi YSE 1983 32,1 §:n mukaan luopua hänelle tulevasta hyvityksestä enintään puoleen hyvityksen määrästä.

Välitystuomiossa 19. 6. 1969 (HO:n pres. Y. J. Hakulinen, prof. Matti Ylöstalo ja prof. Pertti Muukkonen) ei urakoitsijan lisäkorvausta määrätty laskutyöperusteisesti, kun osapuolten välillä oli urakkasopimus, vaan riskiin nähden kohtuullisena osana lisäkustannuksista. Ne olivat osaksi johtuneet rakennuttajan vastuulla olevien suunnitelmien kokeiluluontoisuudesta ja virheistä, osaksi työn ennalta-arvaamattomasta ja olennaisesta vaikeutumisesta sekä rakennuttajan kehittelemistä detaljiratkaisuisista. Ks. tuomiosta lähemmin edellä 7 § C 2.

Sopimuksenmukaiset hinnat eivät aina sovellu lisävastikkeen perusteeksi, sillä esimerkiksi myötäväikutushäiriön ilmettyä alkuperäiset hinnoitteluperusteet eivät välttämättä vastaa muuttunutta tilannetta. Työtä voidaan joutua nopeuttamaan tai päin vastoin jokin suoritusosa voi joutua pysähdyksiin, jolloin mm. palkkakustannukset määräytyvät eri tavoin kuin normaalitilanteessa, sillä esimerkiksi ylityökustannusten osuus voi olla erilainen kuin alun perin on laskettu. Tällöin on lisävastiketta laskettaessa aihetta poiketa sopimuksenmukaisista yksikköhinnoista tai muusta vastikeperusteesta. Jos lisävastikkeen syynä on rakennuttajan vastuulla oleva häiriö, on myös lisäkorvaukseen kuitenkin ilmeisesti laskettava sopimuksenmukainen yleiskulu- ja voitto-osuus eikä rajoitettava vain lisäkustannusten korvaamiseen.

Lisäkorvauksen ja sopimuksenmukaisten vastikeperusteiden välisestä suhteesta ks. erityisesti *Sandvik* 1966 s. 328 ss.

Rakennuttajan muutos- ja lisätyövaatimuksista voi aiheutua urakasuhteessa myötäväikutushäiriöitä muistuttavia häiriötilanteita. Näissä tapauksissa voidaan soveltaa ajanpidennyksen ja lisävastikkeen lisäksi myös muita myötäväikutushäiriöiden seuraamuksia. Ajanpidennyskin voinee tällöin perustua paitsi YSE 1983 23 §:ään (muutos- ja lisätyöt) myös 24 §:ään, jossa on kysymys myötäväikutusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Vastikkeen muuttamisen lisäksi on rakennuttajalla niin ikään 34 §:n perusteella velvollisuus korvata lisäkustannuksina ilmenevä vahinko, joka johtuu rakennuttajan viaksi luettavasta keskeytyksestä tai viivästyksestä tai rakennuttajan muusta menettelystä tai laiminlyönnistä.

15 §. PURKUKÄSITTEESTÄ JA RAKENNUTTAJAN VETÄYTYMISOIKEUDESTA

A. Purkukäsite ja positiivinen sopimusetu

Purkuseuraamuksella on sopimusoikeudessa erilaisia tarkoituksia, jotka heijastuvat myös käsitteenmuodostukseen. Laajimmassa merkityksessään seuraamus käsittää kaksi ratkaisumallia, jotka taloudellisessa suhteessa eroavat toisistaan. Toinen malli perustuu siihen, että sopimuksenmukainen taloudellinen tasapainoasetelma pyritään toteuttamaan, vaikka luontoissuoritukset torjutaanakin. Toisen mallin olennaisena sisältönä taas on vain sopimusvelvoitteiden jättäminen täyttämättä, ei sitä vastoin sopimukseen perustuvan tasapainon toteuttaminen.

Arnholm (III 1966 § 29 I ja § 33 VII—X) jakaa purkuseuraamuksen kahteen erilliseen seuraamusvaihtoehtoon, joista positiivisen edun korvaus tulee kysymykseen vain toisen yhteydessä. Tätä vaihtoehtoa *Arnholm* nimittää virheellisen suorituksen torjumiseksi. Itse purkunimityksen hän sitä vastoin varaa niihin tilanteisiin, joiden keskeisenä sisältönä on vain osapuolten vapautuminen suoritusvelvollisuuksistaan häiriön johdosta. Myös purkuun voi *Arnholmin* mukaan liittyä rikkojaosapuolen velvollisuus korvata vastapuolen tiettyjä vahinkoja, mikä velvollisuus voi toisinaan määräytyä negatiivisen edun mukaan. Olennaista kuitenkin on, että positiivisen edun korvaus ei esiinny purkuseuraamuksen yhteydessä.

Arnholmin jaottelu liittyy purkukäsitettä koskevaan laajaan keskusteluun, jota on eri aikoina käyty pohjoismaisessa sopimusoikeustieteessä. Ks. erityisesti *Rodhe* 1951 s. 458 ss. ja *sama* 1956 § 37 viitt. 5 ss. *Rodhen* mukaan purkamisella syrjäytetään niin sopimuksenmukainen luontoissuoritus (tai surrogaattisuoritus) kuin sitä vastassa oleva rahasuorituskin sopimussuhteen jatkokehityksen perusteina. *Rodhen*, toisin kuin *Arnholmin*, purkukäsitteeseen mahtuvat kuitenkin ne tapaukset, joissa velkojalla on oikeus positiivisen sopimusedun mukaiseen korvaukseen. Vrt. myös *Bengtsson* 1967 s. 3 ss. ja *Ussing* 1967 § 11 III A ja 15 VI B—D.

Karlgrenin mielestä vahingonkorvausvelvollisuus ei sinänsä ole peruste siirtää seuraamusmallia purkukäsitteen ulkopuolelle (arv. teoksesta *Ussing*, *Dansk Obligationsret. Almindelig del*, SvJT 1943 s. 374 ss.; ks. myös *sama*, arv. teoksesta *Hellner*, *Köprätt*, SvJT 1963 s. 107 s.). Hän lukee kuitenkin purkuseuraamukseen vain ne tapaukset, joissa purkavan osapuolen suoritus lasketaan vastapuolen hyväksi vain tämän maksettavasta korvauksesta vähennettävänä miinuseränä. Näin hän asettaa purkamisen edellytykseksi, että seuraamukseen liittyvän tilityksen saldo tulee purkavan osapuolen hyväksi tai että tämä ei ainakaan joudu vastapuo-

leen nähden rahasuoritusvelvolliseksi. *Ussingin* mukaan (1967 s. 84) ei ole kysymyksessä luontoissuorituksen torjuvan osapuolen purkuoikeus, jos tällä osapuolella on velvollisuus korvata vastapuolen positiivinen intressi. *Ussing* ja *Karlgren* (ib.) katsovat, että purkamisen perusteena on vastapuolen sopimusrikkomus, jota myös *Rodhe* (1951 s. 461 ja 465) nimenomaan pitää purkukäsitteen kriteerinä.

Vrt. myös *Godenhielm* 1954 s. 179 ss., *Portin* 1962 s. 65 ss. ja *Taxell* 1972 s. 201 ss., 394 ja 418 ss. *Taxellin* mukaan (m.t.s. 418) purku ei merkitse sopimuksen raukeamista, vaan sopimussidonnaisuus jatkuu (principen om fortsatt bundenhet; ks. m.t.s. 177), ja sopimuksen perusteella voidaan edelleen esittää vaatimuksia mm. positiivisen edun korvauksesta. Sopimuksen rautessakin voi tosin, arvelee *Taxell* (m.t.s. 394; samoin *Ussing* 1967 s. 82 s. ja 151), tulla kysymykseen negatiivisen edun kattava korvaus. »Purku» ja »raukeaminen» edustavat siis *Taxellin* esityksessä jossain suhteessa samaa ajattelua, jonka johdosta *Arnholm* erottaa suppean purkukäsitteensä sen lähiseuraamuksista.

BGB:n yleisen osan Rücktritt-purkuun, jolla on taannehtiva (ex tunc-) vaikutus, ei liity oikeutta positiivisen edun korvaukseen, vaan Rücktritt ja Schadensersatz wegen Nichterfüllung ovat keskinäisissä sopimuksissa mahdottomuuden ja viivästyksen vaihtoehtoisia seuraamuksia (325 ja 326 §). Milloin purkaminen tapahtuu osapuolten vastuupiirin ulkopuolelle jäävästä syystä, korvausvastuu rajoittuu edunpalautukseen (BGB 327 §; muutoin ks. 347 §).

BGB:n erityisessä osassa tunnetaan muita purkutyyppejä, kuten suorituksen virheeseen perustuva kaupan ja urakan Wandelung (462 ja 634 §), joka niin ikään on vaihtoehtoinen positiivisen edun korvauksen kanssa (463 ja 635 §) sekä kestosopimusten Kündigung (esim. 626 ja 723 §: Kündigung aus wichtigem Grund). Lisäksi urakoitsijalla on 643 §:n nojalla Kündigung-oikeus vastapuolen myötävaikutushäiriöiden perusteella.

Kündigung jaetaan tavallisesti kahteen päätyyppiin, toisaalta (tavalliseen) »irtisanomiseen» (ordentliche Kündigung »ohne wichtigen Grund») ja toisaalta »ylimääräiseen» purkuoikeuteen (ausserordentliche Kündigung), jolla sopimussuhde puretaan joko irtisanomisajan kuluttua tai ilman irtisanomisaikaa. Viimeksimainittu seuraamustyyppi perustuu painavaan syyhyn (ausserordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund), ja sen edellytykset ilmaistaan tavallisesti samaan tapaan kuin positiiviseen sopimuksenloukkaukseen perustuvan purkamisen edellytykset. Purkamisoikeuden katsotaan nimittäin olevan olemassa, jos osapuolta ei kohtuuden mukaan voida vaatia pysymään sopimuksessa. Tällöin otetaan huomioon erityisesti kestosopimussuhteissa ilmenevä henkilökoh-taisen luottamuksen ja yhteistoiminnallisuuden vaatimus, ja arviointi tapahtuu Treu und Glauben -periaatteen mukaisesti. Ks. mm. *Palandt* 1973 § 242 huom. 4f.

Ks. Kündigung-seuraamuksesta esim. *Esser* 1960 § 83, *Fikentscher* 1969 48 II 3, *Palandt* 1973 § 626 huom. 1—4 ja § 649 huom. 1 ja *Larenz* I 1982 2 § VI. Ks. myös *Bengtsson* 1967 s. 22 s. ja 31 ss.

VOB/B-ehdoissa tunnetaan vain Kündigung-purku, jota koskevilla määräyksillä järjestetään niin rakennuttajan kuin urakoitsijankin koko purkuoikeus. Rakennuttajalla on sekä irtisanomistyyppinen kestovelkasuhteiden normaali Kündigung-oikeus, joka vastaa BGB 649 §:ssä säänneltyä seuraamusta (8,1 §), että ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund -tyyppinen oikeus, joka perustuu urakoitsijan sopimusrikkomuksiin kuten suoritusvirheisiin ja viivästykseen (8,2 ja 8,3 §). Urakoitsijan purkuoikeus (9 §) taas on vain jälkimmäistä tyyppiä, sillä sen edellytyksenä on rakennuttajan sopimusrikkomus, joka voi ilmetä joko myötäväikutus- tai maksuhäiriönä. Ks. VOB/B:n purkumääräyksistä erityisesti *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1096 ss., 1107 ja 1141 ss.

Wandelung-purkamisen yhteydessä purkuun oikeutetulle kuuluu korvaus vain sopimuskuluista (BGB 467 §: kauppa ja 634,4 §: urakka; ks. myös Ranskan CC art. 1646). Kündigung-purkuun voi liittyä oikeus positiivisen edun korvaukseen. Näin on laita, milloin on kysymyksessä purkaminen (ilman irtisanomisaikaa) »painavasta syystä» (»ausserordentliche» fristlose Kündigung aus wichtigem Grund; ks. BGB 626, 628 ja 723 § sekä *Palandt* 1973 § 626 huom. 1—6 sekä § 628 huom. 3). Myötäväikutushäiriöitä koskevat erityiskorvaukset (642 ja 645 §) tulevat niin ikään kysymykseen Kündigung-purkamisen ohella. Mainittujen BGB:n erityisen osan purkuseuraamusten vaikutus ei ole taannehtiva, vaan ex nunc -tyyppinen. Vrt. *Bengtsson* 1967 s. 21 ss., 28 s. ja 29 ss.

Sveitsin OR:n yleiseen purkuseuraamukseen (Zurücktreten vom Vertrage; art. 107 ja 109) liittyy oikeus valita sopimuskorvauksen ja negatiivisen sopimusedun välillä. Ks. esim. *von Tuhr—Siegwart* 1944 § 73 VII.

B. Purku ja vetäytyminen sopimuksesta

Purkuseuraamus voidaan jakaa *rikkomuspurkuun*, joka perustuu vastapuolen sopimusrikkomukseen, ja *vetäytymispurkuun*, jonka perusteena on vain purkavan osapuolen intressi päästä eroon sopimuksesta. *Vetäytyminen* (peruuttaminen, annullering, avbeställning) on myös mahdollista erottaa purkukäsitteen ulkopuolelle omaksi instituutiokseen.

Rakennusurakassa on Suomen YSE 1983:n mukaan niin rakennuttajalla (62,2 §) kuin urakoitsijallakin (70 §) oikeus vetäytyä sopimuksesta (»purkaa»), jos rakennussuoritus on sodan, liikekannallepanon tai vaikutuksiltaan niihin verrattavan ylivoimaisen esteen vuoksi pakko keskeyttää pitkäksi epämääräiseksi ajaksi. Tämän vetäytymisen yhteydessä ei puolin eikä toisin ole velvollisuutta suorittaa muita korvauksia kuin urakoitsijalle tuleva sopimuksenmukaisen vastikkeen osuus suoritetuista töistä. Tätä mallia sovelletaan, tulipa vetäytymisaloeite kumman tahansa osapuolen taholta (ks. ehtojen 68,3 ja 71 §).

Ulkomaisten sopimusehtojen purku- ja vetäytymismääräyksistä ks. edellä 14 § A 2. *Sandvikin* laatimaan ehdotukseen yhteispohjoismaiseksi rakennusurakan sopimusehdoiksi (NU 1976: 22) sisältyy määräys (§ 11-5), jossa nimenomaan todetaan rakennuttajan oikeus peruuttaa jäljellä oleva osa urakoitsijan suorituksesta. Urakoitsijalle tulisi tällöin vetäytymiskorvauksena tehtyä suoritusta vastaava osa urakkahinnasta ja korvaus jäljellä olevan työn vastikkeeseen sisältyneestä voitto-osuudesta.

Vetäytymisoikeutta koskevista kotimaisista lainkohdista ks. mm. KL 52,2 §, joka koskee tilauskauppaa, KK 18: 7, MeriL 131 ja 135 § (jälkimmäinen L:ssa 646/1975), HVL 31 ja 48 §, MVL 14 §, TSL 40—42 §, OYL 8: 2,1, KSL 6: 3—6 ja KauppaedL 21, 23 ja 24 §. KL:n vetäytymissäännöksestä ks. HE 93/1986 s. 39 ss. ja 106 s. sekä *Sevón—Wilhelmsson—Koskelo* 1987 s. 17, 147 ja 160 ss.

Keskieurooppalaisissa oikeusjärjestyksissä, jotka perustuvat systemaattisiin lakikodifikaatioihin, vetäytymisoikeudella on nimenomaan urakassa ja muissa valmistussopimuksissa usein lakisääteisestikin vakiinnutettu asema. Laajasta vetäytymisoikeudesta säädetään mm. BGB 649 §:ssä (ks. myös 651 §). Sen mukaan rakennuttaja saa milloin tahansa työn valmistumiseen saakka »irtisanoa» (kündigen) sopimuksen. Urakoitsijalla on kuitenkin oikeus sovittuun vastikkeeseen, mutta siitä on vähennettävä sopimussuhteen lakkaamisen vuoksi sääntyneet kulut sekä työvoiman vapauduttua muualta saadut ansiot. Vähennys on tehtävä vieläpä tahallaan (böswillig) laiminlyödyistä ansaintamahdollisuuksista.

Ks. *Palandt* 1973 § 649 huom. 1—3 ja *Larenz* II 1977 s. 278 s. Samansisältöinen vetäytymisoikeus annetaan rakennuttajalle myös VOB/B 8,1 §:ssä. Lisäksi molemmilla osapuolilla on VOB/B 6,7 §:n mukaan oikeus vetäytyä rakennustyön oltua keskeytyksissä yli kolme kuukautta. Ks. VOB/B:n suhteesta vetäytymiseen *Ingenstau—Korbion* 1984 s. 1055 ss. ja 1096 ss.

BGB 649 §:ää vastaavat säännökset on Sveitsin OR 377 art:ssa ja Ranskan CC 1794 art:ssa. Viimeksimainituissa ei tosin ole nimenomaisia sääntöjä korvauksesta tehtävistä vähennyksistä. Ks. tämän johdosta *Gautschi* 1967 art. 377 huom. 4b, *Ripert—Boulanger* 1952 n:o 2998 ja *Liet—Veaux* 1980 s. 293. Vrt. myös *Lyngsø* 1971 s. 258 ss. ja 313 s.

C. Vetäytymisoikeuden perusteet

1. Edellytysoppi, sopimustasapaino ja kohtuullistaminen

Vetäytymisoikeuden kannalta tärkeitä kysymyksiä on ollut tapana asettaa mm. niissä sopimusoikeudellisissa traditioissa, joissa tarkastellaan *olosuhteiden muuttumista* tai muunlaisia sopimuksenteon edellytyspohjan häiriöitä. Poh-

joismaissa nämä ajattelutavat ovat saaneet ilmaisun *edellytysopillisessa* traditiossa, jossa ne formuloidaan puuttuvia tai rauenneita edellytyksiä koskeviksi kysymyksiksi.

Lyngsøn (1971 s. 65 ss.; ks. myös *Bengtsson* 1967 s. 110 ss.) mukaan edellytysopillisilla malleilla on ollut sekä oikeustieteessä että -käytännössä huomattavaa, joskin vaikeasti selvittävää merkitystä vetäytymisoikeuden perusteena. Myös *Taxell* (JFT 1949) tarkastelee vetäytymisperusteen mm. edellytysoppia (s. 155 ss.). Taxellin mukaan hankintakaupassa ja urakassa tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, milloin hänen kannaltaan olennainen sopimuksenteon edellytys on rauennut. Jotta tämä ratkaisu tulisi kysymykseen, vastapuolen on sopimusta tehtäessä tullut olla selvillä edellytyksen olennaisuudesta. Purkuoikeutta ei kuitenkaan ole, jos puolestaan tilaajalla on sanotussa vaiheessa ollut aihetta ennakoida edellytyksen raukeaminen tai jos raukeaminen johtuu hänen vastuulleen jäävästä syystä.

Päätelytraditioista myös *sopimustasapainon* periaatteella on yhtymäkohtia vetäytymisoikeuteen. Sanottu periaate, joka ei pohjoismaisessa sopimusoi-keudessa esiinny yhtenäisenä näkökulmana kuten saksalaisessa, perustuu alkuperäisessä muodossaan osapuolten sopimussuoritusten väliseen vertailuun ja oppiin keskinäisistä (synallagmaattisista) sopimuksista (ks. esim. *Larenz I* 1982 s. 300 ss.). Jos tällaisessa sopimuksessa osapuolten tarkoittama alkupe-räinen tasapainoasetelma on olosuhteiden muuttumisen vuoksi siten murtunut, että vastakkaiset suoritukset ovat joutuneet toisiinsa nähden huomattavaan epä-suhteeseen, sopimussidonnaisuutta voidaan kyseisen periaatteen mukaan rajoittaa. Seuraamukset on valittava lähinnä sen mukaan, mihin osapuolet olisivat päätyneet tietoisina olosuhteiden muuttumisesta. Tasapainoasetelman häiriöiden seuraamuksena tulee kysymykseen varsinkin sovittujen ehtojen muuttaminen, mutta tarvittaessa myös koko sidonnaisuuden purkaminen (m.t.s. 303 ss.).

Pohjoismaissa tasapainoajattelu on saanut uutta kantavuutta *kohtuullistamisinstituution* yhteydessä (ks. *Wilhelmsson* 1984 s. 118 s.). Toisena, perinteisempänä osoituksena siitä, että tasapainoajattelulla on sijansa myös pohjoismaisissa oikeusjärjestelmissä, voidaan pitää *edunpalautussäännösten* vaikiintunutta asemaa päätelyperusteena (ks. esim. *Aurejärvi* 1988 s. 208 ss.). Rakennusurakan suhdetta tasapainoperiaatteeseen on aihetta tarkastella erityisesti siksi, että tasapainoasetelman säilyttäminen ehtoja muuttamalla on sopimustyyppin oman seuraamusjärjestelmän keskeisiä tendenssejä (esim. YSE 1983 33 §).

Edunpalautuksen suhteesta tasapainoajatteluun ja kohtuullistamiseen ks. *Wilhelmsson*, ib. ja *Rodhe* 1979 s. 269.

Tasapainoperiaatteen merkityksestä sopimusoikeudessa ks. myös *Taxell* 1972 s. 155. — (Kiinteähintaisessa) rakennusurakassa tasapainoajat-
telun ala toisaalta supistuu sopimukseen kuuluvan riskielementin vuoksi: jos olosuhteiden muutos mahtuu normaaleihin liikeriskeihin, jotka — periaatteessa — katetaan sopimuksenmukaisella vastasuorituksella, tasapainoasetelma ei ole murtunut. Tästä problematiikasta ks. yleiseltä sopimusoikeudelliselta kannalta *Larenz* I 1982 s. 300 s. ja erityisesti YSE 1983 33 §:n soveltamista silmälläpitäen *Halila* LM 1985 s. 1007 ss. ja *sama* DL 1987 s. 586 ss.

Mikäli sopimustasapaino ymmärretään edellä esitetystä »alkuperäisessä» muodossa, sen merkitys rakennusurakan vetäytymisoikeuden kannalta itsenäisenä päättelymallina näyttää olevan varsin rajallinen. Rakennusurakan seuraamusjärjestelmässä ei nimittäin juuri ole omaksuttu tasapainonäkökulman mukaista lähtökohtaa, jonka mukaan osapuolten velvoitteita, sellaisina kuin ne ilmenevät muuttuneissa oloissa, verrataan alkuperäiseen sopimuksenmukaiseen tasapainoon. Pikemminkin viitataan absoluuttiseen harkintaan, jolla selvitetään, onko sopimusvelvoitteiden täyttäminen käynyt liian rasittavaksi (esim. YSE 1983 21 ja 35 §: ylivoimainen este), tai sidotaan seuraamukset muunlaisiin kiinteihin kriteereihin (33 §: hintojen ja palkkojen muutokset). Seuraamusten sisältöä voidaan tosin kuvata tasapainoon liittyvin termein (vrt. *Halila* LM 1985 s. 1012), mutta tasapainoasetelman palauttamisesta edellä tarkoitettussa mielessä ei tällöin varsinaisesti ole kysymys.

Tasapainon palauttaminen suppeasti ymmärrettynä merkitsee mm. sitä, että häiriöstä johtuvat lisäkustannukset hyvitetään samoin perustein, joita on sovellettu alkuperäistä sopimuksenmukaista vastikettakin määrättäessä. Tämä menetelmä ilmenee esim. rakennussuunnitelmien muuttamisen vaikutusta koskevista sopimusehdoista (YSE 1983 32 §). Sitä vastoin edellä mainituissa ehdoissa, jotka koskevat hintojen ja palkkojen muutoksia (33 §) ja ylivoimaista estettä (35 §), viitataan sanamuodosta päätellen pikemminkin lisäkustannusten hyvittämiseen sellaisinaan. Vrt. *Erma* 1974 s. 212 ss.

Alkuperäiseen tasapainoasetelmaan kohdistuvan vertailun aspekti puuttuu myös ns. »uhrausraja-»ajattelusta rakennusurakan sopimusoikeudessa (ks. erityisesti *Sandvik* 1966 s. 288 ss.). Tässäkin ajattelutavassa näkökulma kohdistetaan siihen, millaisia uhrauksia voidaan vaatia sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi, eikä vertailukohtana näy olevan niinkään alkuperäinen sopimustasapaino kuin absoluuttisemmat kohtuusym. näkökohdat. Samoin voidaan luonnehtia kyseisen ajattelutavan esikuvana pidettävää saksalaista »Opfergrenze» -oppia (ks. esim. *Esser—Schmidt* 1975 s. 239 s.), joka ei kovin kiinteästi liity sopimustasapainon periaatteeseen.

Vetäytymisperusteeksi on esitetty myös osapuolten välistä *intressiver-*

tailua (Taxell JFT 1949 s. 157 s.). Vetäytymisoikeus, jolla ymmärretään tässä yhteydessä oikeutta keskeyttää luontoissuorituksen täyttäminen, olisi tällöin hankinnassa ja urakassa tilaajalla, jos hänellä on enemmän intressiä keskeyttämiseen kuin vastapuolella on suorituksensa jatkamiseen. Toisenlaisen formuloinnin mukaan (*Ljungman* 1948 s. 49 ja *Ussing* 1967 s. 200) vetäytymisoikeus on olemassa, jos se on selvästi välttämätön velkojan intressin turvaamiseksi eikä ole ristiriidassa velallisen intressin kanssa (vrt. myös *Brunsvig* 1963 s. 33 s.). Intressivertailuun perustuvien mallien soveltamisesta ei kuitenkaan ole merkkejä pohjoismaisessa oikeuskäytännössä.

2. Ylivoimainen este ja mahdottomuus

Kuten on ilmennyt, vetäytymispurkua koskevien sopimusehtojen mukaan *ylivoimainen este* ja *mahdottomuus* ovat kyseisen oikeuden keskeistä soveltamisaluetta. Mutta myös sopimusoikeuden yleisessä osassa näitä päättelymalleja on pidetty vetäytymisoikeuden perusteina, joiden nojalla tämä oikeus voidaan myöntää ilman nimenomaisten sopimusehtojen tukeakin. Sanotut mallit esiintyvät useimmiten nimenomaan luontoissuoritusvelallisen vapautusperusteina, mikä näkökulma on sikäli luonnollinen, että juuri luontoissuoritukset ovat alttiita esimerkiksi ylivoimaisen esteen vaikutuksille. Tällaisen suorituksen vaikeutumisesta voi myös seurata välittömämpi ristiriita sopimussidonnaisuuden kanssa kuin esimerkiksi suorituksen vastaanoton vaikeutumisesta.

Ylivoimaisen esteen ja siihen rinnastettavien häiriöiden tosiasialliset vaikutukset voivat kuitenkin kohdistua myös luontoissuoritusvelallisen vastapuolelle. Tällöin ei ole kysymys siitä, että edellämainituissa päättelymalleissa on myös vastapuolen asemaa koskevia järjestelyjä esimerkiksi hänen velvollisuudestaan vastasuoritukseen luontoissuoritusvelallisen sidonnaisuutta vähennettäessä. Ongelmana on sitä vastoin, mitä oikeudellista merkitystä on annettava ylivoimaiselle esteelle, jonka tosiasialliset vaikutukset kohdistuvat sanotun vastapuolen asemaan välittömästi eikä vain sitä kautta, että toisen osapuolen luontoissuoritus vaikeutuu.

Ylivoimaisen esteen välittömät vaikutukset luontoissuoritusvelallisen vastapuolella voivat kohdistua joko vastasuorituksen — rahan — maksamiseen tai ns. myötävaikutukseen. Sinänsä rahasuoritus vaikeutuu erilaisten esteiden vuoksi harvemmin kuin luontoissuoritukset. KL 57,1 §:n mukaan ostajan objektiivista vastuuta maksuhäiriöistä rajoitetaan suppeammalla ylivoimaisen esteen käsitteellä kuin myyjän vastuuta (27 ja 40 §) ja ostajan myötävaikutusvastuuta (57,2 §).

Ks. myös *HE 93/1986* s. 37 ja 111 ss., *Sevón—Wilhelmsson—Koskelo* 1987 s. 152 ss. ja *Rudanko LM* 1988 s. 40 s.

SKL:ssa (28 §) rahasuoritukseen sopimusvelvoitteena rinnastetaan toimet, jotka voivat olla tämän suorituksen saamisen edellytyksinä. Nämä toimet, joilla ymmärretään mm. maksun järjestelyyn liittyviä tehtäviä, voivat olla myös myötävaikutusvelvollisuuksien luonteisia (esim. *Hellner* 1982 s. 125 ss. ja 137 ss.), jolloin ne liittyvät vastapuolen luontoissuoritusvelvollisuuteen. Tällaisiin tehtäviin ylivoimaisen esteen vaikutus voi ulottua useammin kuin itse rahanmaksuun (m.t.s. 122 s.). SKL 30 §:n mukaan rahasuoritusvelallinen (ostaja) vapautuukin korvausvastuusta ylivoimaisen esteen perusteella samaan tapaan kuin luontoissuoritusvelvollinen lajiesinemyyjä SKL 24 §:n mukaan. SKL 30 § koskee sanamuodon mukaan vain tilannetta, jossa myyjä purkaa kaupan. SKL:ssa erotetaan lisäksi ostajan maksuhäiriöt kategorisesti myötävaikutushäiriöistä. Vain edellisiä, ns. »velallisen» suoritushäiriöitä, pidetään sopimusrikkomuksina, ei sitä vastoin jälkimmäisiä, »velkojan viivästystä».

Ks. esim. *Hellner*, m.t.s. 138 ja *Lyngsø* 1971 s. 166 s. ja 171. Vrt. *Portin* 1962 s. 273 ss.

SKL:ssa omaksutuilla systemaattisilla ratkaisuilla on ollut pohjoismaisessa sopimusoikeudessa suuri vaikutusvalta, mikä on ilmennyt mm. suhtautumisessa vetäytymisoikeuteen ja nimenomaan ylivoimaiseen esteeseen tämän oikeuden perusteena. Näkökulma on tämän mukaisesti ollut lähinnä »velallisen»: on tarkasteltu osapuolten suoritusten vaikeutumista häiriön johdosta. Häiriön tosiasialliset vaikutukset »velkojan» asemaan eli vastapuolen (luontois)suorituksen vastaanottoon eivät mahdu SKL:ssä omaksuttuihin näkökulmiin yhtä selvästi kuin itse sopimussuoritusten vaikeutuminen.

Suorituksen vastaanoton vaikeutuessa tilanne voi olla joko se, että häiriön vaikutukset ulottuvat myös suoritusvelvollisuuden täyttämiseen, tai se, että suoritusolosuhteet ovat häiriintymättömät kuten milloin ylivoimaisen esteen vaikutukset ilmenevät vain kaupan kohteen vastaanotto- mutta eivät lähetyspaikkakunnalla. SKL:n säännöksissä, joissa tällaisia tilanteita tosin ei näy nimenomaisesti pidetyn silmällä, ostajan purkuoikeus mainitaan vain yhteydessä, jossa on kysymys myyjän suorituksen tapahtumatta jäämisestä (21 §). Ei kuitenkaan näytä olevan perustetta erotella tilanteita toisistaan sen mukaan, ulottuuko häiriö myös itse luontoissuorituksen olosuhteisiin, joten vetäytymisoikeutta voidaan puoltaa sellaisenkin ylivoimaisen esteen perusteella, jonka vaikutukset kohdistuvat vain luontoissuorituksen vastaanottoon (*Lyngsø* 1971 s. 166 ss. ja 175 ss.). Tämä lopputulos on tosin ristiriidassa velkojan velvoitteiden teo-

riaan kuuluvan opin kanssa, jonka mukaan velkoja ei vältä viivästyksen seuraamuksia edes mahdottomuuden perusteella.

Pohjoismaisista käsityksistä, jotka koskevat velkojan viivästyksen ja mahdottomuuden tai ylivoimaisen esteen välistä suhdetta, ks. *Augdahl* 1963 s. 176 s. (vrt. s. 231 ss.), *Arnholm* III 1966 s. 162 ja *Hellner* 1982 s. 137 ss., jotka eivät pidä mahdottomuutta tai ylivoimaista estettä poikkeuksina velkojan viivästystä koskevista säännöistä. Vrt. *Ussing* 1967 s. 189, joka ei ole yhtä kategorisella kannalla ja pitää velkojan sidonnaisuutta sopimukseen näissä tapauksissa edellytyskysymyksenä.

Kun SKL 28 ja 30 §:n mukaan vahingonkorvausoikeutta ei ole, milloin ostajan velvoitteet ovat jääneet täyttämättä ylivoimaisen esteen vuoksi, on myyjältä tällöin evättävä myös oikeus pysyä kaupassa ja vaatia kauppahintaa, koska muutoin säännös jäisi kiertämismahdollisuuden vuoksi merkityksettömäksi. Ks. myös *Portin* 1962 s. 173 ss. ja 186 ja *Rudanko* LM 1988 s. 50. Vetäytymisoikeus voitaneen lisäksi myöntää, vaikka ylivoimainen este ei kohdistuisi ahtaasti ymmärrettyihin toimiin kauppahinnan suorittamiseksi ja myyjä olisi jo saanut kauppahinnan, jos este kohdistuu johonkin muuhun toimeen, joka kuuluu kaupan kohteen vastaanottamiseen ja ostajan myötävaikutukseen (*Lyngsø*, ib.). Ei nimittäin ole asiallisia syitä asettaa ostajaa eri asemaan sen perusteella, onko kauppahinta suoritettu etukäteen vai ei.

Saksalaisessa sopimusoikeudessa on kiinnitetty suurta huomiota riskinjakoon luontoissuorituksen vastaanoton, muun myötävaikutuksen tai jopa suorituksen *hyväksikäytön* tultua mahdottomaksi. Tällöin on nimittäin rajattava keskenään mahdottomuutta ja velkojan viivästystä koskevien säännösten soveltamisalueet. Tätä varten on kehitetty mm. osapuolten »vastuupiireihin» perustuva »Sphärentheorie»-oppi. Ks. *Ennecerus—Lehmann* 1958 § 57 II 1, *Esser* 1960 § 75 7, 76 4 ja 131 2, *Esser—Schmidt* 1975 § 23 II, *Fikentscher* 1969 § 39 VI 4b, 46 V 1 ja 79 II 4e sekä *Palandt* 1973 § 293 huom. 2b.

Ruotsin kulutuspalveluslain (konsumenttjänstlag 1985) mukaan, joka koskee mm. (irtaimeen tai kiinteään) omaisuuteen kohdistuvia työsuorituksia, ei kuitenkaan yleensä esim. tilauskauppaa (1 ja 2 §), kuluttajalla on vetäytymisoikeus, jos hän ei ylivoimaisen esteen vuoksi voi käyttää palvelusta hyväkseen (ks. 42 §). Ks. Konsumenttjänstlag. SOU 1979: 36 ja *Hellner* 1984 s. 82 ss.

16 §. URAKOITSIJAN PURKUOIKEUS

A. Purkamisen edellytyksistä

1. Tuottamusedellytys ja purku

Velallisen tuottamusta ei pohjoismaisessa sopimusoikeudessa pidetä sopimuksen *purkamisen* edellytyksenä (esim. *Aurejärvi* 1988 s. 95 ss. ja *Ussing* 1967 s. 88 s.). Sitä vastoin purkamisen yleisiin edellytyksiin luetaan sopimusrikkomuksen *olennaisuus*. Tämän vaatimuksen johdosta purkaminen näyttää liittyvän läheisemmin edellytysoppiin kuin tuottamuseriaatteeseen, kun olennaisuutta on toisinaan arvioitu edellytysopin näkökulmasta.

Ks. *Lassen* 1917 s. 114 ss., *Ussing* 1918 s. 102 ss. ja *sama* 1967 s. 85 ss. sekä *Bengtsson* 1967 s. 110 ss. ja 190 ss.

KL:ssa tuottamus ei esiinny purkuedellytyksenä (25, 39, 54, 55 ja 56 §). Ennen KL:n säätämistä on toisinaan esitetty, että irtaimen kaupan virhetapauksissa ostajalla on aina — siis olennaisuusvaatimuksen estämättä — oikeus purkuun, jos myyjä on syyllistynyt vilpilliseen menettelyyn (esim. *Heikonen—Aaltonen* 1968 s. 149, *Godenhjelm* 1977 s. 102). Tällä kannallahan on myös SKL (42 ja 43 §). SKL:stä ilmenevää sääntöä on kuitenkin luonnehdittu suhteellisen vähän merkittäväksi (*Bengtsson* 1967 s. 239 ja 282); se koskee sitä paitsi vain *tahallisuutta*, eikä (ns. tavallisella) tuottamuksella ole siten merkitystä purkuoikeudelle sanottujen lainkohtien mukaan. Ne eivät sanotun käsityksen mukaan myöskään ilmaise tahallisia sopimusrikkomuksia koskevia yleisiä periaatteita (vrt. *Portin JFT* 1971 s. 41 ss.).

Oikeuskäytännön perusteella on vaikea tehdä johtopäätöksiä tuottamuksen mahdollisesta merkityksestä purkuseuraamuksen kannalta. Esim. tapauksessa KKO 1963 II 12 myönnettiin kuorma-auton vaihtoa koskevassa sopimuksessa purkuoikeus mm. culpa in contrahendo -perusteen nojalla, kun auton vuosimalli ei ollut ostajan edellyttämä, minkä vuoksi varaosien saaminen vaikeutui.

Usein esiintyvissä tapauksissa, jotka koskevat myyjän tiedonanto- ja ostajan selonottovelvollisuutta, on tavallisesti kysymys osapuolten välisestä riskin jaosta, jossa tuottamus-, edellytys- ym. tekijöiden osuutta on ratkaisujen perusteluista hankala pelkistää. Näissä tapauksissa pätemättömyyteen ja purkuun perustuvat seuraamuslinjat tulevat usein lähelle toisiaan, ja niiden välinen valinta riippuu siitä, millä tavoin häiriö hahmotetaan.

Tuottamus- ja lojaliteettinäkökohdat korostuvat edellä mainittujen esimerkkien lisäksi myös keskinäistä luottamusta ja yhteistyötä vaativissa (kesto)sopi-

mussuhteissa (ks. *Bengtsson* 1967 s. 236, 238 ss. ja 374 ss.). Niinpä työsojpmuksen purkuperusteista useat liittyvät sopimuspuolen moittittavaan menette-lyyn (TSL 43 §). Ja milloin sopimusvelvoitteen sisältönä on osoittaa tietynas-teista huolellisuutta, tuottamusvaatimus sisältyy vastaavasti jo sopimusrikko-muksen käsitteeseen ja sitä kautta purkamisen ja muiden seuraamusten edel-lytyksiin.

Ks. esim. *Taxell* 1972 s. 284 ss. ja *Bengtsson* 1967 s. 133 ss. ja 230 ss. Vrt. myös *Rodhe* 1956 § 3 viitt. 5—10 ja § 20 viitt. 27 sekä *sama* 1979 s. 26, jossa (positiivisten) velvoitteiden erilaisia sisältöjä luonnehditaan jaottelulla »astadkomma ett resultat» — »med omsorg eftersträva ett re-sultat» — »med omsorg eftersträva bästa möjliga resultat». Ks. myös *Jørgensen* Tfr 1964 s. 493 ss. ja *Ussing* 1967 s. 88 s.

Mikäli tuottamuksella on merkitystä purkuoikeudelle, ei tässä yhteydessä ole aihetta soveltaa tuottamusperusteiseen vahingonkorvaukseen liittyvää vaa-timusta, että tuottamus on adekvaattisella tavalla aiheuttanut velkojalle vahin-koa (*Bengtsson* 1967 s. 233). Jos velkoja esim. voi purkamalla sopimuksen pois-taa sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon, kuten milloin myydyin kiin-teistön arvo on myyjän tuottamuksesta laskenut kaupanteon jälkeen, purku soveltuu hyvin oikeussuojakeinoksi ja on tärkeä juuri niissä tapauksissa, jois-sa vahingonkorvaus ei puuttuvan adekvaattisuuden vuoksi tule kysymykseen. Jos purkaminen perustuu mainituin tavoin vahingon välttämis- tai poistamis-tarkoitukseen ja tuottamuksella on merkitystä purkamisen kannalta, voitaneen kuitenkin asettaa purkuoikeudelle se edellytys, että tuottamus on aiheuttanut velkojalle vahinkoa, vaikkakaan ei adekvaattisella tavalla.

Tuottamuksen ja vahingon välistä adekvaattisuutta näkyy vaadittavan saksalaisessa sopimusoikeudessa sovellettaessa yleistä tuottamusperusteis-ta purkusäännöstä BGB 326 §:ää (ks. esim. *Palandt* 1973 § 326).

Jos taas purkuseuraamuksella on merkitystä lähinnä vastaisten vahinko-jen ennaltaehkäisyn kannalta, ei ole aihetta vaatia, että velallisen tuottamus olisi johtanut vahingon syntymiseen. Tällä näkökohdalla on merkitystä *ennak-koviivästystapauksissa*, joissa velallisen tuottamus voi ilmentää lisääntynyttä todennäköisyyttä, että rikkomus toistuu.

Sopimuksen purkamista perusteltiin välitystuomiossa 14. 10. 1966 (prof. Matti Ylöstalo, AA Heikki Haapaniemi ja VT Simo Kärävä; ks. edellä 7 § B 2) lähinnä tuottamukseen viittaavilla näkökohdilla. Tapauksesta voidaan lisäksi päätellä, ettei työsuoritus ollut vielä edistynyt, jolloin pur-kamismahdollisuudet ovat suuremmat kuin myöhemmissä vaiheissa. So-pimus koski teollisuushallin toimittamista, ja sen mukaan urakoitsijan asiana olivat mm. piirustusten hankkiminen, rungon pystytys ja sokke-

lin yläpuolisten töiden työnjohto. Rakennuttajan tasoitettua rakennuspaikkaa urakoitsijan toimittamien pääpiirustusten perusteella tämän olisi tullut seurata sanottuja töitä siten, että se olisi voinut toimittaa perustuksia rakennepiirustukset ajoissa rakennuttajalle. Kun urakoitsija, jolla ei ollut pysyvää liikepaikkaa, ei ollut ollut kohtuullisessa ajassa tavoitettavissa eikä se ollut edes tilannut pian tarvittavia piirustuksia, joiden hankkimista voitiin pitää sopimuksen olennaisena osana, eikä ryhtynyt muihinkaan toimiin sopimuksen täyttämiseksi rakennuttajan purkuilmoitukseen mennessä, rakennuttajalla katsottiin olleen purkuoikeus.

2. Suorituksen valmistumisen suosiminen

Rakennusurakan suoritushäiriöjärjestelmässä korostuvat ne seuraamukset, joiden tavoitteena on sopimussuhteen jatkuminen häiriöstä huolimatta, kun taas ne seuraamukset — erityisesti purkaminen — jotka merkitsevät sopimussuhteen katkaisemista, siirtyvät vastaavasti taka-alalle. Sanottu tendenssi vaikuttaa jossain määrin myös yleisen sopimusoikeuden suoritushäiriösäännöissä mm. purkamisen olennaisuusvaatimuksena, mutta rakennusurakassa kyseisen seuraamuksen viimesijaisuuspiirrettä on tapana erityisesti korostaa. Ja koska kesken tai puutteelliseksi jääneen suorituksen loppuunsaattaminen tai korjaaminen on usein suhteettoman kallista, tulisi ilmeisesti välttää purkamisen lisäksi muitakin seuraamuksia, jotka merkitsevät alun perin sovitun ja suunnitelmien mukaisen suoritusvelvollisuuden vähentämistä.

Ks. esim. *Sandvik* 1966 s. 89 s., 106 ss. ja 406 ss., *Hørlyck* 1982 s. 15 ja 246 ss., *Bengtsson* 1967 s. 456, *Taxell* 1972 s. 201 ss. ja *Halila* 1981 s. 214 ss. ja 217 ss. Purkamisen edellytyksistä rakennusurakassa ks. vielä *Caselius* 1943 s. 96 ss., *Erma* 1956 s. 72 ss. ja *Källenius* 1960 s. 177 s.

Välitystuomio 26. 2. 1957 (oikeusneuvos Helge Johansson, VT Kaarlo Kyröhonka ja prof. Ilmari Caselius): Rakennuttaja purki sopimuksen ja esti urakoitsijaa jatkamasta työtä mm. sen vuoksi, että urakoitsijan vastaava mestari oli aiheuttanut työmaalla hankaluutta sopimattomalla käytöksellä eikä häntä ollut rakennuttajan vaatimuksesta huolimatta poistettu. Rakennusmestarin katsottiin tosin toisinaan laiminlyöneen sellaisen joustavuuden ja rauhallisuuden, jota häneltä olisi toimessaan voitu odottaa, mutta kun hänestä oli esitetty myös kiittäviä lausuntoja, kysymyksessä ei välimiesoikeuden mielestä ollut purkuperuste.

Purkuperusteina tulivat harkittaviksi myös työn viivästyminen ja virheellisesti suoritettu vesieristys. Työn viivästyminen katsottiin johtuneen LVI-alan lakosta, jonka vuoksi urakoitsijalla olisi ollut oikeus suoritusajan pidennykseen. Siten ei voitu pitää ilmeisenä, ettei urakoitsijan suoritus olisi voinut valmistua sovitussa ajassa tai kohtuullisessa ajassa sen jälkeen. Viivästyä ei sen vuoksi pidetty purkuperusteena. Samoin arvioitiin suoritusvirheitä, joita tosin todettiin esiintyvän, sillä putkityöt oli

ollut uusittava. Urakoitsija oli kuitenkin pyytänyt oikeaa suoritusta koskevia ohjeita, mutta rakennuttaja ei ollut antanut tilaisuutta suorituksen korjaamiseen. Lisäksi rakennuttajan piirustukset olivat olleet myöhässä, eikä virheistä ollut huomautettu työn kestäessä siten kuin vuoden 1949 yleisten määräysten 14,3 §:ssä edellytettiin. Kun rakennuttajalla ei ollut pätevää purkuperustetta, vaikka urakoitsija oli osaltaan aiheuttanut kyseiset häiriöt, rakennuttaja ei saanut korvausta työn teettämisestä loppuun laskutyönä eikä viivästysvahingosta. Urakoitsijalle kuului vastikkeena summa, joka vastasi tehdyn työn arvoa purkuhetkellä verrattuna koko urakkasuoritukseen.

Ks. myös välitystuomio 19. 5. 1964 (LaT Reino Erma, VT Kaarlo Kyröhonka ja DI Alpo Lippa): Rakennuttajan edustajat (rakenteiden valvoja ja rakennuskonstruktööri) olivat määränneet työn keskeytettäväksi ja urakoitsijan vastaavan mestarin vaihdettavaksi, kun neljän työmaakokouksen pöytäkirjoihin oli merkitty töitä tehtävän työselityksestä poiketen. Rakennuttaja ei kuitenkaan ollut sopimusehtojen mukaisesti vaatinut vastaavaa mestaria vaihdettavaksi. Työmaan keskeyttämistä, jota viranomaiset eivät olleet vaatineet, pidettiin liian jyrkkänä reaktiona, ja siitä katsottiin aiheutuneen urakoitsijalle kohtuuttomia lisäkustannuksia, jotka rakennuttajan oli korvattava.

Välitystuomiossa 27. 4. 1979 (VT Yrjö Lindroos, OTL, VT Väinö Kiviniitty ja AA Jouko Aaltonen) taas urakoitsijan suorittamaa purkamista ja töiden kesken jättämistä, jonka aiheena olivat mm. rakennuttajan hankintojen sekä lisätyömaksujen viivästyminen, pidettiin liian jyrkkänä toimenä ja sopimuksen rikkomisena, varsinkin, kun kirjallista huomautusta rakennuttajan mahdollisista laiminlyönneistä ei ollut esitetty sopimusehdoissa vaadituin tavoin. — Ei ollut selvitetty, että rakennuttaja olisi laiminlyönyt maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan tai estänyt urakkasuoritusta (RSE 1972 6.3.1:n mukaiset purkuedellytykset). Mm. rakennuttajan hankinnoissa oli tosin voitu havaita jonkin verran viivästystä, mutta sen ei ollut näytetty vaarantaneen urakkasuorituksen onnistumista. Seuraamukset määrättiin siten kuin rakennuttajalla olisi ollut purkuoikeus urakoitsijan sopimusrikkomuksen johdosta.

Myötävaikutushäiriöissä kuten yleensäkin rakennusurakassa purkamisen tulisi olla ratkaisumallin perusteena vain niissä tapauksissa, joissa rakennushankkeen loppuunsaattamiselle ei ole riittävästi edellytyksiä. Selvimpiä purkutilanteita ovat ne, joissa koko suoritukselle tarvittavaa viranomaislupaa ei saada. Samoin on laita, jos lupaan liitetään rajoituksia, joiden johdosta hankkeen tarkoitukset vaarantuvat tai työn toteuttamisedellytykset muuttuvat osapuolten kannalta olennaisesti kuten voi käydä, jos lupaa kolmivuorotyöhön ei saada. Niin ikään vetäytymistilanteet ovat purkuseuraamuksen keskeistä soveltamisaluetta.

YSE 1983:ssa (69,1 §) mainitaan urakoitsijan purkuperusteina rakennuttajan maksuhäiriö, urakan suorittamiseen olennaisesti liittyvän muun velvollisuuden laiminlyönti ja urakkasuorituksen estäminen. Purkamisen menettelyllisenä edellytyksenä on ehtojen mukaan, että rikkomuksesta on kirjallisesti huomautettava, minkä jälkeen purkuun vasta voidaan turvautua, jos korjausta ei tapahdu. Tämä edellytys on ehdoissa omaksuttu yleiseksi purkuperusteen olennaisuuskontrollin välineeksi (ks. myös 62,1 ja 63 §).

Välitystuomio 11. 8. 1966 (DI Pekka Löyttyniemi): Rakennuttaja ei ollut osallistunut lopputarkastukseen, kun rakennus oli hänen mielestään ollut kesken ja siinä oli ollut vakavia puutteita. Tuomiossa todettiin, että suoritus osin virheelliseksi ja jopa virallismääräysten vastaiseksi, mistä rakennuttajalla oli oikeus korvaukseen. Kuitenkin katsottiin rakennuttajan laiminlyönteä myötävaikutusvelvollisuuksiin, jotka koskivat mm. osallistumista lopputarkastukseen, ja aiheuttaneen siten urakkasuhteessa viivästystä ja muuta häiriötä siinä määrin, että urakoitsijalla oli oikeus purkaa sopimus. Urakoitsijalle tuomittiin korvausta mm. »menetystä työajasta».

Jos huomio suunnataan häiriön sopimusoikeudellisiin vaikutuksiin sen (luontois-)suorituksen kannalta, johon häiriö ensisijaisesti kohdistuu, sopimuksen mukainen suoritus nähdään helposti äärirajana, johon nähden häiriön johdosta tarvittavat muutokset voivat tapahtua vain vähentämisenä tai poistamisena (*Sandvik* 1966 s. 110 s.). Sen jälkeen tehdään vain mekaanisluonteisesti tasapainoasetelman saavuttamiseksi tarvittavat muutokset toisen osapuolen (vasta)suoritukseen erityisesti hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen tai jopa purkamisen avulla. Tämän sopimusrikkomusnäkökulman sijasta on rakennusurakassa häiriötä tarkasteltava laajemmissa yhteyksissä. Kun rakennusurakan riskiajattelu painottuu niihin seuraamuksiin, jotka perustuvat sopimuksen mukaisen suoritusvelvollisuuden säilyttämiseen mahdollisimman täydellisenä häiriöstä huolimatta, on keskeisessä asemassa luonnollisesti *lisävastikeoikeuden* myöntäminen urakoitsijalle.

Kysymys riskistä lisävastike- (tai »lisäkorvaus-») vastuuna on rakennusurakan klassisia linjakysymyksiä, jotka on totuttu järjestämään sitovasti osapuolten hyväksymien sopimusehtojen tasolla. Juuri tämän kysymyksen vaihtoehtoiset ratkaisumallit ovat käytettävissä olevien urakkasopimusmuotojen välisen erottelun perusteena, mikäli on kysymys jaottelusta vastikkeen määräytymisen perusteella esim. kiinteä- ja yksikköhintaisiin urakoihin sekä laskutyösopimuksiin.

Osapuolten sopimusvapaus kaventuu, jos heidän sopimiensa riskinjakoperusteiden vastaisesti esimerkiksi kiinteähintaisessa urakassa myönnetään lisävastikeoikeus edellytettyä suurempien suorituskustannusten perusteella. Täl-

löinhän urakoitsija voisi esimerkiksi keinotella itselleen voiton urakkakilpailussa painamalla tarjoushinnan keinotekoisesti alas ja korjaamalla hinnan jälkikäteen lisäkorvauksen avulla. Muutenkin kiinteähintaisten eli »varsinaisten» urakkasuhteiden sopimusoikeudellinen järjestelmä perustuu olennaisesti etukäteen vahvistettuun ja muuttumattomaan urakkahintaan, joka sisältää vastakkaiset riski- ja liikevoittopotentialit.

Mahdollisuudesta sovitella urakkahintaa ylöspäin edellytetyistä poikkeavien olosuhteiden takia ks. erityisesti *Halila DL 1987 s. 586 ss.*

Lisävastikeoikeuden tueksi voidaan kuitenkin esittää vielä painavampia reaaliargumentteja. Sanottuun oikeuteen perustuva ratkaisumalli turvaa usein parhaiten nimenomaan rakennuttajan edut, kun turhilla riskivaroituksilla korotetut urakkahinnat sekä epäedullinen töiden keskeytyminen tai urakoitsijan vaihtaminen vältetään. Sopimuksenteon pysyttämiseksi terveellä pohjalla on lisävastikemallissa kuitenkin järjestettävä rakennuttajan hyväksi tietyt oikeussuojan vähimmäistakeet. Lisävastikeoikeus voi siten tulla kysymykseen vain tiukoin edellytyksin, esimerkiksi vain korkean »liikavaikeuskynnyksen» ylittävissä tapauksissa (*Sandvik m.t.s. 288 ss.*).

Mutta lisäksi rakennuttajalla tulee aina olla mahdollisuus valita myös purku tai muut »sopimusrikkomuslinjan» seuraamukset, joilla rakennustyö keskeytetään tai urakoitsijan suoritusvelvollisuutta supistetaan. Rakennuttajahan voi kaikesta huolimatta pitää viimeksimainittua vaihtoehtoa edullisempänä kuin töiden loppuunsaattamista lisäkustannuksin. Urakoitsijan ehdoton oikeus lisävastikkeeseen ei sovellu rakennuttajan asemaan koko hankkeen »dominuksena», joka halutessaan voi määrätä työt kokonaankin lopetettaviksi. Tässä suhteessa seuraamuslinjaa koskevan valintaoikeuden tulee siis olla rakennuttajalla. Lisävastikeoikeus tulee tämän mukaisesti nähdä riskinjaon välineenä, joka sopimusrikkomusseuraamuksiin nähden laajentaa osapuolten mahdollisuuksia minimoida häiriöstä johtuvia vahinkoja.

Rakennusurakan seuraamusjärjestelmä suuntautuu muissakin kohdissa kuin lisävastikeoikeudessa vähentämättömän sopimuksenmukaisen suorituksen turvaamiseen. Sanotulle järjestelmälle on luonteenomaista, että esimerkiksi edellytyskysymykset eivät, kuten sopimusoikeudessa tavallisesti, kohdistu purkuseuraamukseen, vaan sopimusehtojen muuttamiseen (*Hørlyck (1982 s. 15; ks. myös Halila 1981 s. 217 ss.)*). Tätä tendenssiä ilmentää selvimmin lisävastikeoikeuden ohella *ajanpidennys*.

Oman sopimussuorituksen *pidättäminen* vastapuolen sopimusrikkomuksen johdosta on sopimustasapainon periaatteeseen palautuva seuraamus, jonka tarkoituksena mainitaan sopimusoikeuden yleisessä osassa usein

mm. vastapuolen painostaminen sopimuksenmukaiseen suoritukseen (ks. esim. *Taxell* 1972 s. 238). Tämän tarkoituksen kautta seuraamus kuuluu niihin suoritushäiriön ratkaisumalleihin, jotka perustuvat vähentämättömään sopimuksenmukaiseen suoritukseen. Pidättämisoikeudesta rakenusurakassa ks. jäljempänä (17 §) esitettyä.

3. Edellytysoppi

a. Opin keskeinen sisältö

Edellytysoppi on ollut pohjoismaisten suoritushäiriöoppien keskeisiä näkökulmia, erityisesti kun on kysymys *sopimussidonnaisuuden rajoittamisesta* eli (kokonais-)pätemättömyydestä, sopimuksen sovittelusta (ehtojen muuttamisesta) tai purkuseuraamuksesta. Tämä näkökulma perustuu oikeustoimen olennaisen edellytysten alkuperäiseen puuttumiseen (puuttuvat edellytykset) tai jälkiperäiseen raukeamiseen (rauenneet edellytykset). Edellytysten relevanssia kyseisten tarkoitusten kannalta on pyritty määrittelemään lähinnä kahdentyyppisten mittapuiden avulla, joko osapuolen mielteiden mukaisesti tms. subjektiivisista lähtökohdista (subjektiiviset teoriat) tai sitten (konkreettisista) osapuolista riippumattomammin, esimerkiksi oletettujen keskimääräisintressien mukaan (objektiiviset teoriat).

Edellytysopin tavanomaisten formulointien mukaan vaaditaan relevantilta edellytykseltä, paitsi (1) olennaisuutta, myös (2) näkyvyyttä (synbarhet) eli sitä, että vastapuolella on ollut ainakin mahdollisuus ymmärtää edellytyksen merkitys. Jos vastapuolen tietoisuus kuitenkin ulottuu myös edellytyksen paikkansapitämättömyyteen — jolloin mm. OikTL 33 § voi soveltua — kyseessä ei ole ainakaan tyyppillisesti edellytysopillinen asetelma (ks. mm. *Stang* TfR 1930 s. 90 ss. ja *Grönfors* 1984 s. 164). Lisäksi edellytysopin eri versiot sisältävät eri tavoin määritellyn (3) *riskielementin*, jonka perusteella määrätään, mistä edellytyksistään osapuoli saa kantaa riskin itse ja mitkä taas voidaan sälyttää vastapuolen kannettaviksi.

OikTL 33 §:n esitöiden mukaan tarkoituksena näyttää olleen jättää edellytysoppiin kuuluvat tilanteet pääosin sääntelyn ulkopuolelle. Ks. *Ruotsin ehdotus* 1914 s. 136 s. ja *Tanskan ehdotus* 1914 s. 77. Erityisesti viimeksimainitussa ehdotuksessa pohditaan puuttuvia ja raukeavia edellytyksiä koskevan yleisen säännön ottamista lakiin, mistä kuitenkin luovuttiin mm. formulointivaikeuksien vuoksi. Vrt. myös *Lvk 2/1925* s. 63 ss. Ks. myös *Almén—Eklund* 1963 s. 131 s., *Grönfors* 1984 s. 164 s. ja *Wrede* 1947 s. 98 ss. Myös Norjan esitöiden mukaan (*Norjan ehdotus* 1914 s. 72) edellytysoppi jää OikTL 33 §:n ulkopuolelle, mutta siellä tä-

mä kanta perustunee muista mainituista esitöistä poikkeavaan *Stangin* (ib.) käsitykseen edellytysopin sisällöstä.

OikTL 33 §:ssä asetettu tietoisuusvaatimus näyttää poikkeavan varallisuus oikeudessa tavallisesta ja OikTL:n muissa pätemättömyssäännöksissäkin esiintyvistä »tiesi tai piti tietää» -tunnusmerkistä, koska sanamuodon perusteella lainkohdassa tarkoitetaan tosiasiallista tietoisuutta. Soveltamiskäytännössä tätä vaatimusta on kuitenkin lievennetty ja lähestytty sanottua yleistä vilpittömän mielen standardia, mille tulkinnalle on perusteita jo lainkohtaan otetussa suhteellistavassa ilmaisussa »— — on katsottava — — tienneen». Ks. *Wilhelmsson* 1978 s. 55 ss.; vrt. s. 80 s. Ks. OikTL 33 §:stä myös m.k.s. 75 ss. (soveltamisen tyyppitapauksia), *Rudanko* 1982 s. 186 ss., *SOU* 1974: 83 s. 41 ss., *Adlercreutz* 1 1980 s. 208 ss., *Grönfors* 1984 s. 160 ss., *Arnholm* II 1964 s. 318 ss. ja *Jørgensen* I 1971 s. 146 ss.

Myös yleisen kohtuullistamissäännöksen (OikTL 36 § 956/1982) soveltamisala peittää osan edellytysopillisesta osapuolten virheellisten edellytysten alueesta (ks. *Wilhelmsson* 1984 s. 83 ss. ja 85 ss. sekä *Grönfors* m.t.s. 194). Ks. yleisestä kohtuullistamissäännöksestä myös *HE* 247/1981 s. 9 ss., *SOU* 1974: 83 (erit. s. 111 ss. ja 155 ss.), *Adlercreutz* 1 1982 s. 230 ss. ja *Grönfors* 1984 s. 171 ss., erit. s. 178 ss. ja 182 s. (olosuhteet sopimuksen syntyaikana ja muuttuneet olosuhteet). — Kuten OikTL 33 §:n myös kohtuullistamissäännöksen soveltamisedellytyksenä näyttää yleensä olevan, milloin soveltaminen perustuu muuttuneisiin olosuhteisiin, että osapuolet eivät ole voineet sopimuksessaan ottaa muutosta huomioon (ks. *Grönfors* m.t.s. 183).

Esim. *Lassenin* (1917 s. 112 ss.) subjektiivisen edellytysopin mukaan edellytys on »relevantti», jos osapuoli olisi, joutuessaan nimenomaisesti ottamaan kantaa edellytyksen virheellisyyteen, vaatinut sopimukseen ehdon vetäytymisoikeudesta tämän tapauksen varalle ja vastapuoli olisi tämän ehdon hyväksynyt. Objektiivisissa versioissa riskielementti määritellään, kuten mainittu, enemmän osapuolista riippumattomien yleisten tekijöiden kuten ns. »tyyppiedellytysten» avulla. Ks. *Ussing* 1950 s. 462 ss.

Edellytysopin soveltamistavoista pohjoismaisessa sopimusoikeudessa ks. erityisesti *Hellnerin* (1987 s. 133 ss., varsinkin s. 139 ss.) yhteenve-toa; vrt. myös *sama* 1984 s. 237 ss. ja *Krokeide* TfR 1977 s. 594 s., 611 ss., 615 ss., 618 ss. ja 634 s. Ks. vielä *Rudanko* 1982 s. 191 alav. 91 mainitut lähteet, erityisesti *Bengtsson* 1967 s. 110 ss. ja *Lyngsø* 1971 s. 65 ss. Rakennusurakassa edellytysopilliset kysymykset kohdistuvat *Hørlyckin* mukaan (1982 s. 15) useimmin sopimusehtojen muuttamiseen eikä sopimussidonnaisuuden raukeamiseen kuten monissa muissa sopimustyypeissä.

Edellytysopin merkitystä ratkaisuperusteena ei ole Suomen oikeuden kannalta kattavasti selvitetty, mikä koskee erityisesti sanotun mallin ilmenemistä oikeuskäytännössä. Oikeuskirjallisuudessa siihen on meillä viime aikoina suh-

tauduttu enimmäkseen varauksellisesti (ks. varsinkin *Taxell* 1972 s. 153; vrt. myös *Aurejärvi* 1988 s. 24). Skandinavian maissa taas opin asema on perinteisesti mielletty vahvemmaksi.

Lähinnä kriittisesti suhtautuvat edellytysoppiin kuitenkin mm. *Vahlén* 1951 s. 210 ss., *sama* TfR 1953 s. 394 ss., *Rodhe* 1956 § 37 viitt. 70—71, *Arnholm* I 1964 s. 244 ss. ja *sama* II 1964 s. 313 ss., *Jørgensen* UfR 1963 B s. 157 ss., *Godenhjelm* 1954 s. 78 ss. ja 98 ss., *Portin* 1962 s. 70 ja *Taxell* 1972 s. 153 s. sekä *Hellner* 1987 s. 139 ss. Rakennusurakan tutkimuksessa *Sandvik* (1966) kehittää riskinjakoteoriaa osaksi edellytysopillisista (esim. s. 91, 110 ss., 160 ss., 221 ss. ja 290 ss.), osaksi taas muista lähtökohdista käsin (esim. s. 85 ss., 106 ss. ja 116 ss.).

Edellytysopista on mm. saatu teoreettista tukea »väliratkaisulle» tilanteissa, joissa toisaalta sopimusrikkomussääntöjen soveltaminen ja toisaalta luopuminen kaikista seuraamuksista ovat vastakkaisina ääri vaihtoehtoina molemmat epäasianmukaisia ratkaisumalleja. Väliratkaisu voi tällöin sisältää esim. purkuoikeuden, mutta ei (positiivisen edun mukaista) korvausoikeutta. Väliratkaisuna voi tulla kysymykseen myös mm. hinnanalennus tai — sopimuksen pätemättömyyteen yhdistettynä — negatiivisen sopimusedun, erityisesti sopimuskentekokulujen korvaaminen.

Mm. *Hellner* (ib.) ja *Karlgren* (1954 s. 9 s., 37 ss. ja 143 ss.) hyväksyvät negatiivisen sopimusedun vastapuolen oikeussuojakeinona, milloin edellytysosapuoli saa hyväkseen pätemättömyysseuraamuksen.

Edellytysoppia on sovellettu myös *sopimusrikkomusseuraamusten* perusteena mm. virheen määrittelyssä osapuolten edellytyksistä käsin sekä eri seuraamustyyppien kuten hinnanalennuksen ja purkamisen yhteydessä. Edellytysopin avullahan on pyritty määrittelemään mm. purkuseuraamukseen kuuluvaa olennaisuuskriteeriä ja purkuoikeutta laajemminkin seuraamuksena oikeaa suoritusta koskevan »tyyppiedellytyksen» raukeamisesta, joksi sopimusrikkomus tällöin luonnehditaan (ns. »vastike-edellytys»).

Virheen määrittelystä edellytysopin avulla ks. mm. *Karlgren* 1954 s. 79 ss. ja 95 ss. ja *Jørgensen* 1965 s. 39 ss. Purkamiseen liittyvästä olennaisuusvaatimuksesta ks. edellä mainittujen »yleisten» edellytysoppia koskevien lähteiden lisäksi *Krokeide* TfR 1977 s. 618 ss.; vrt. myös s. 644. Vaikka *Krokeide* hyväksyy ns. vastike-edellytysajattelun (ks. siitä m.k.s. 615 ss.; vrt. mm. *Ussing* 1950 s. 477), hänen mielestään edellytysoppi ei sellaisenaan sovellu jälkiperäisiin häiriöihin eikä varsinkaan sopimusrikkomuksiin yhtä hyvin kuin alkuperäisiin häiriöihin.

Lassen (1920 s. 113 ss. ja 119) rajaa edellytysopin nimenomaisesti pätemättömyyskysymysten alueelle. Poikkeuksena on kuitenkin (sopimusrikkomusseuraamusten puolelle kuuluva) sopimuksen purkaminen, jon-

ka hän täysin rinnastaa pätemättömyyteen ja johon liittyvää olennaisuuskriteeriä hän käsittelee edellytysopillisena kysymyksenä. Samoilla linjoilla on tässä suhteessa *Ussing* (esim. 1918 s. 88 ss.), joka niin ikään jättää mm. hinnanalennuksen edellytyksoppia koskevan esityksensä ulkopuolelle.

b. Edellytysoppi sekä tiedonanto- ja myötävaikutushäiriöt

1) Kysymyksenasetteluista

Sopimusoikeudellisen tiedonantovelvollisuuden alueella edellytysopilliset päätelymallit ovat olleet keskeisinä ratkaisuperusteina (*Halila* 1981 s. 131 ss.). Mm. vakuutus oikeudessa, jossa tiedonantovelvollisuus on yksityiskohtaisesti määritelty lainsäännöksiin (VakSopL 4—10 §), on jouduttu myös pohtimaan OikTL 33 §:n merkitystä tiedonantovelvollisuuden kannalta.

VakSopL 5,1 §:n mukaan virheellisten tietojen antamisella, joka tapahtuu vilpittömässä mielessä, ei ole vaikutusta vakuutuksenantajan vastuuseen. *Vihman* mukaan (1945 s. 182 ss.) tässä säännöksessä ilmaistulla periaatteella on yleinen sopimusoikeudellinen merkitys, mutta *Telaranta* (1960 s. 377 ss.) taas kiistää tämän. VakSopL 5,1 §:n säännös — asetettuna yhteyteen VakSopL:n muiden tiedonantosäännösten kanssa — voidaan kuten OikTL 33 § sovittaa edellytysopin tai »näkyvää erehdystä» koskevan opin mukaisiin rakennelmiin. Kannanotot tällaisissa lainkohdissa ilmenevien periaatteiden kantavuudesta koskevat siten myös viimeksimainittujen oppien asemaa.

Norjan lainvalmistelutöistä ilmenevän käsityksen mukaan (*Norjan ehdotus* 1914 s. 74 ss.) OikTL 33 §:ssä ilmaistu luottamuksellisuuden ja kunniallisuuden vaatimus on yleisenä oikeusperiaatteena muidenkin laissa mainittujen pätemättömyyssäännösten taustalla. Lainkohdan periaatteellinen merkitys on tämän käsityksen mukaan suuri (ks. myös *Stang* TfR 1930 s. 131). Myös Suomen esitoissa pidetään OikTL 33 §:ää yleisen periaatteen ilmauksena (*Lvk 2/1925* s. 64 s.).

Vihman mukaan (1945 s. 38 s.) OikTL 33 §:ssä asetettu kunniallisuusvaatimus koskee tiedonantovelvollisuutta kaikissa varallisuus oikeudellisissa oikeustoimissa. Tätä käsitystä kritisoi mm. *Kivimäki* (LM 1955 s. 19 s.). Myöskään *Caselius*, jolla ei sinänsä ole huomauttamista laajaa varallisuus oikeudellista tiedonantovelvollisuutta vastaan, ei pidä *Vihman* käsitystä OikTL 33 §:n merkityksestä perusteltuna (LM 1945 s. 542 ss.). Sanotulle lainkohdalle on Suomessa annettu merkitystä yleensä vain muiden pätemättömyyssäännösten täydennyksenä. Ks. vielä *Apala-Arlander* 1972 s. 156 ss., *Wilhelmsson* 1978 s. 57 ss. ja *Halila* 1981 s. 96 ss.

Tanskan ja Ruotsin esitoissa asetutaan pidätyvälle kannalle OikTL 33 §:n merkityksestä (*Tanskan ehdotus* 1914 s. 73 ss. ja *Ruotsin ehdotus* 1914 s. 132 ss.). Erityisesti ensiksi mainitussa ehdotuksessa lainkohdalle annetaan vain muita pätemättömyysperusteita täydentävä merkitys, ja

Lassen (1920 § 18 II) sijoittaa 33 §:n systemaattisesti petollista viettelyä koskevaan jaksoon.

Vakuutus oikeudessa riskinjaon keskeisenä kysymyksenä on, antaako vakuutuksenottaja yhtiölle — tai saako tämä kysytyksi — vastuun arvioimiseksi riittävät ja oikeat tiedot. Rakennusurakassa, jossa tiedonantovelvollisuuden lähtökohta on samantapainen kuin vakuutussopimuksessa (*Halila* 1981 s. 102 s.), riskinjaon perusasetelma on kuitenkin erilainen. Ongelmana ei niinkään ole, kysyttiinkö tai vastattiinko oikein tai oliko tiedon antaja tai vastaanottaja vilpittömässä mielessä. Näilläkin seikoilla on merkitystä, mutta kysymys on useimmiten lähinnä siitä, kumpi osapuoli vastaa ratkaisevan seikan jäämisestä riittävästi selvittämättä. Ns. salaiset virheet saadaan yleensä, toisin kuin vakuutussopimusta tehtäessä, riittävän tutkimuksin eliminoiduiksi (*Halila* 1981 s. 109 s.), eikä riskinjaon perusteeksi voida ottaa samoja kriteerejä, joiden mukaisesti vastaavat ongelmat on vakuutussopimuksessa lakisääteisesti ratkaistu.

Edellä tarkoitetut kysymyksenasettelut, jotka koskevat sopimuksentekovaiheisia tiedonkulun häiriöitä, koskevat myös vastaavia myötävaikutushäiriöitä. Rakennusurakassa molemmat häiriötyypit koskevat urakkasuoritukseen vaikuttavaa seikkaa, joka voi lisäksi olla osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Rakennuttaja ei esimerkiksi voi välttämättä ratkaisevasti vaikuttaa rakentamista varten edellytettyjen viranomaislupien saamiseen. Jos luvan hankkiminen on sovittu hänen asiakseen, riski siitä, ettei lupaa saada, on samalla jätetty hänelle. Tällöin on kysymys tyypillisestä alkuperäisestä myötävaikutushäiriöstä.

Myötävaikutushäiriöiden riskinjaossa voi lisäksi olla merkitystä myös sillä, ilmoittiko sopimuspuoli toiselle tiedossaan olevista tai hänen tietoisuusvelvollisuuteensa kuuluvista seikoista, jotka koskevat yhteisen edellytyksen toteutumista. Tiedonantovelvollisuudella voi siis olla vaikutusta riskinjakoon alkuperäisten myötävaikutushäiriöiden yhteydessä. Kun tiedonanto- ja myötävaikutushäiriöt liittyvät usein toisiinsa, niiden ratkaisumalleissa on otettava huomioon samoja näkökohtia.

Edellytysopilliset kysymykset asettuvat myötävaikutushäiriöiden yhteydessä usein eri tavoin kuin tiedonantoproblematiikassa. Kysymys ei nimittäin yleensä ole toisen osapuolen edellytyksestä, jonka toinen tietää tai joka hänen pitäisi tietää vääräksi. Useammin kysymyksessä on sopimuspuolten yhteinen edellytys, jonka toteutumismahdollisuus on kummallekin epävarma.

Rakennusurakassa myös seuraamusmallit eroavat perustavasti vakuutusopimuksesta. Viimeksimainitussa tiedonantohäiriöt johtavat usein vakuutuksenantajan vapautumiseen vastuusta tai vastuun muuttumiseen, mutta raken-

nusurakassa sopimussuhteen purkautuminen tulee suhteellisen harvoin kysymykseen. Seuraamukset keskittyvät sitä vastoin tavallisesti häiriöstä johtuvien lisäkustannusten jakamiseen osapuolten kesken (*Halila* 1981 s. 109 s.). Kuten edellä on ilmennyt, tällainen asetelma ei ole edellytysopillisten kysymyksenasettelujen tyypillinen lähtökohta.

Ks. *Hørlyck* 1982 s. 15; vrt. kuit. *Sandvik* 1966 s. 91, 110 ss., 160 ss., 221 ss. ja 290 ss.

Viranomaislupiin liittyvät häiriöt ilmentävät niitä ongelmia, joita liittyy edellytysopillisten näkökulmien soveltamiseen rakennusurakassa. Kysymyksessä saattaa olla etukäteen arvioiden joko ennalta-arvaamaton vaikeus, tietynasteiseen todennäköisyyteen nouseva häiriöriski tai jopa täysi varmuus lupien saamatta jäämisestä. Viimeksimainittu vaihtoehto jää ainakin objektiivisen edellytysopin ulkopuolelle, sillä tällöin ei yleensä voida olettaa osapuolen toimineen sillä edellytyksellä, että luvat saataisiin häiriöttä. Jos tällainen erehdys kuitenkin on vallinnut, voidaan johtoa etsiä sopimusoikeudellisista erehdysopeista. Kyseessä voi olla motiivierehdykseksi katsottava häiriö, jolle ei lähtökohtaisesti anneta merkitystä erehtyneen osapuolen sidonnaisuuden tai vastuun lieventämiseksi (ks. esim. *Kivimäki—Ylöstalo* 1973 s. 420 ss. ja *Telaranta* 1960 s. 4 ss., 132 s. ja 363 ss.). Edellytys- ja erehdysoppien soveltuvuutta silmälläpitäen on molempien osapuolten tietoisuutta kuitenkin eriteltävä tarkemmin.

Ongelmana on, paitsi vaikeus selvittää tietoisuuden kaltaisia subjektiivisia seikkoja (ks. erit. *Vahlén* 1951 s. 219 ja TfR 1953 s. 401 s.), myös se, etteivät nämä seikat yleensä riitä osapuolten välisen riskinjaon perusteiksi, vaan ratkaisevat kriteerit on otettava muualta, kuten edellytysopin piirissä on laajalti myönnetty antamalla etusija objektiivisille malleille. OikTL:n erehdyssäännöksissä, jotka perustuvat subjektiivisiin kriteereihin, on relevanttien erehdysten piiri jouduttu rajoittamaan ns. ilmaisuerehdyksiin, jotka ovat oikeusvarmuuden vaarantumatta säänneltävissä tältä pohjalta. Motiivierehdysten laaja alue on sitä vastoin ollut jätettävä sääntelyjen ulkopuolelle.

Christensen (TfR 1973 s. 311 ss. ja 482 ss.), joka puoltaa edellytysperusteisten mallien korvaamista erehdysopeilla, on tarkastellut erityisesti osapuolten tietoisuuden rakennetta ja suuntautumista edellytysten relevanssin kannalta. Kuten Christensenin esitys osoittaa, edellytys- ja erehdysoppien ansiona voidaan pitää juuri osapuolten subjektiivisiin seikkoihin liittyvien ratkaisukriteerien selvittelyä ja niitä koskevien yhtenäisten näkökulmien ja jäsentelyjen kehittelyä. Kuten mainittu, olennaisimpana rajoituksena on tällöin se, ettei ratkaisumallia yleensä saada kootuksi pelkästään näistä kriteereistä. Tämä rajoitus on pidettävä mielessä, kun seuraavassa tarkastellaan osapuolten tietoisuutta edellytyksiin liittyvien ratkaisumallien osana. Sitä osapuolta, jonka (tietoisista tai tiedostamat-

tomista) sopimuksenteon edellytyksistä on kysymys, sanotaan seuraavassa »edellytysosapuoleksi» (vrt. *Karlgren* 1954 s. 79) ja toista osapuolta »vastapuoleksi».

2) Osapuolten tietoisuus ratkaisumallien osana

Osapuolen tietoisuus on edellytysopissa saanut huomiota varsinkin edellytyksen näkyvyyskriteerin yhteydessä, sillä tämä kriteeri merkitsee vastapuolen tietoisuutta (Wissen) tai ainakin perusteltua tietoisuusvaatimusta (Wissenmüssen) eli vilpittömän mielen puuttumista (mala fides) edellytyksen suhteen. Vastapuolen tietoisuudelle asetettavia kriteereitä ei tosin ole pystytty yksiselitteisesti täsmentämään tosiasiallisen tietoisuuden ja perustellun tietoisuusvaatimuksen väliselle akselille.

Ks. edellä mainitut edellytysoppia koskevat lähteet. Vrt. yleisestä varallisuusoikeudellisesta vilpittömän mielen standardista *Zitting*, »Tiesi tai piti tietää» (DL 1977 s. 184 ss.).

Edellytykseen kohdistuvan tietoisuuden tarkempaan suuntautumiseen on myös kiinnitetty huomiota (ks. edellä 16 § A 3 a). Tietoisuus voi kohdistua relevantin edellytyksen jompaankumpaan keskeiseen tunnuspiirteeseen, olennaisuuteen tai virheellisuuteen tai molempiin niistä — tai puuttua molemmissa kohdissa. Tässä yhteydessä on otettava huomioon kummankin osapuolen tietoisuus. Jos bf:llä merkitään (tosiasiallista tai perusteltua) tietämättömyyttä ja mf:llä vastaavasti määriteltä tietoisuutta, edellytysosapuoli voi olla (1) bf sekä edellytyksen olennaisuudesta että sen virheellisyydestä, (2) bf olennaisuudesta, mutta mf virheellisyydestä, (3) mf olennaisuudesta, mutta bf virheellisyydestä ja (4) mf sekä olennaisuudesta että virheellisyydestä. Jos näihin vaihtoehtoihin liitetään vastaavat neljä vastapuolen tietoisuusvaihtoehtoa, saadaan 16 erilaista osapuolten tietoisuustilojen yhdistelmää. Näiden yhdistelmien keskinäiset erot sisältävät epäilemättä useissa tapauksissa jo sinänsä eli ilman muiden riskinjakotekijöiden huomioonottamistakin riittävän syyn erilaiseen oikeudelliseen käsittelyyn. Useat yhdistelmät jäävät kuitenkin niin perinteisten edellytys- kuin erehdysoppienkin ulkopuolelle.

Stang määrittelee edellytysoppiin kuuluvat tapaukset seuraavasti (TfR 1930 s. 92 s.). (1) Tahdonilmaisun motiivina on tietty edellytys, ja (2) vastapuoli tietää (tai hänen pitäisi tietää) tästä tahdonilmaisun vastaanottaessaan. (3) Mäinnittu edellytys on väärä jo silloin, kun tahdonilmaisua annetaan, tai raukeaa myöhemmin. (4) Vastaanottaessaan tahdonilmaisun vastapuoli ei tiedä edellytyksen paikkansapitämättömyydestä eikä hänellä ole velvollisuuttakaan siitä tietää (perusteltu vilpittömä mieli). Jos edellytysoppi määritellään näin, OikTL

33 § kuten myös muut pätemättömyystapaukset, joiden ratkaisu perustuu vastapuolen tietoisuusvaatimukseen, jäävät edellytysopin ulkopuolelle.

Stangin mukaan (TfR 1930 s. 90 ss.) OikTL 32,1 ja 33 §:ssä ilmenee oppi »näkyvästä erehdyksestä» (synbar vildfarelse), ei sitä vastoin edellytysoppi. Näkyvä erehdys kuuluu osana oppiin »näkyvästä tahdonvirheestä» (synbar viljesmangel), joka on *Stangin* mukaan OikTL:n pätemättömyyssännösten perustana. Näkyvästä erehdyksestä on *Stangin* mukaan kysymys niissä ja vain niissä tapauksissa, jotka täyttävät hänen mainitsemistaan edellytysopin soveltamiskriteereistä muut (1–3) kuin vastaanottajan vilpittöntä mieltä koskevan kohdan (4), mutta ei viimeksimainittua. Tämä kriteeri erottaa siis *Stangin* mukaan »näkyvän erehdyksen» edellytysopista.

Esimerkiksi *Lassen* (1920 § 17) ja *Ussing* (esim. 1950 s. 470 ss.; vrt. myös s. 173 ss.) eivät mainituin tavoin erota näkyvää erehdystä edellytysopista.

Oppia näkyvästä erehdyksestä on kritisoitu mm. epämääräisyydestä (*Karlgren* 1954 s. 119 ss.; ks. myös *Ussing* 1918 s. 123 ss.). Ongelmallista näyttää olevan ainakin rinnastaa »näkyvyyden» kriteerinä vastapuolen tosiasialliseen tietoisuuteen hänen tietoisuusvelvollisuutensa eli se, mitä hänen olisi pitänyt tietää. Kyseistä huolellisuusstandardia ei ole helppo määritellä, sillä edellytyksen puuttumista tai raukeamista koskeviin tapauksiin ei välttämättä sovellu esimerkiksi se huolellisuusvaatimus, jonka mukaisesti ratkaistaan OikTL 32 §:ää sovellettaessa, olisiko vastapuolen pitänyt huomata oikeustoimitahdon ja ilmaisuuden välinen ero. Edellytystä koskevan tietoisuusvelvollisuuden olemassaolokin on asetettu kyseenalaiseksi (*Karlgren*, ib.), eikä sen perusteella ainakaan saa sivuuttaa muita riskinjaon tekijöitä kuten tahdonilmaisun antajan omaa selonottovelvollisuutta sen suhteen, onko tahdonilmaisun edellytys paikkansapitävä.

Näkyvää erehdystä koskevan opin kritiikistä ks. myös *Karlgren* SvJT 1933 s. 222 ss., *sama* 1954 s. 113 ss. ja *Arnholm* II 1964 § 33. Vrt. *Stang* TfR 1930 s. 117 ss.

Niissä tapauksissa, joissa »edellytysosapuoli» on mf niin jonkin seikan olenaisuuden kuin virheellisyydenkin suhteen, ei sanottua seikkaa voida pitää edellytyksenä, saati sellaisena, että sille olisi annettava edellytysopillista merkitystä. Liioin ei tällöin voida puhua erehdyksestä. Enintään voidaan asettaa kysymys, olisiko oikeustointa *tulkittava* poikkeavasti, jos myös vastapuolen tietoisuus käsittää sanotut seikat, jolloin siis osapuolet ovat ehdoin tahdoin tehneet oikeustoimen yhtä lailla tietoisina olennaisen edellytyksen virheellisyydestä (vrt. *Christensen* TfR 1973 s. 502 ss.). Tällä tapauksella lienee lähinnä vain teoreettista mielenkiintoa.

Edellä tarkoitettuja tilanteita lähellä ovat ne, joissa edellytysosapuoli niin ikään on selvillä edellytyksen virheellisyydestä, mutta ei sen olennaisuudesta. Hän ei toisin sanoen tiedosta kyseisen yhdentekevänä pitämänsä tai huomiotta jättämänsä seikan todellista merkitystä sopimuksentekopäätöksensä kannalta. Myöskään näitä tapauksia ei edellytysopin piirissä yleensä luettane relevantteihin edellytyksiin. Jos edellytysosapuoli nimittäin on tietoinen jostakin asiantilasta, sille ei oltane valmiita antamaan merkitystä edellytyksenä. Tämä asennoituminen on tosin yleensä johdettavissa vain epäsuorasti edellytysopillisia malleja koskevista formuloinneista. Edellytykseen kohdistuvan tietoisuuden jakautumista olennaisuuden ja virheellisyyden välillä on nimittäin eritelty lähinnä vain näkyvyyskriteerin yhteydessä, jolloin siis kysymys on vastapuolen tietoisuudesta, kun taas edellytysosapuolen tietoisuutta ei ole yleensä tarkasteltu nimenomaan tästä näkökulmasta.

Ks. esim. *Vahlén* 1951 s. 206 s. Myös *Christensen* (TfR 1973 s. 312 ss. ja 485 ss.), joka ei itse ole edellytysopin kannattaja, tarkastelee edellytysosapuolen taholla nimenomaan virheellisyyteen suuntautuvaa tietoisuutta. Edellytysopissa voi hänen mukaansa olla kysymys vain niistä tapauksista, joissa osapuoli on tosiasiaissa ollut tietämätön edellytyksen virheellisyydestä eikä ole edes tiedostanut edellytykseen olemassaolon epävarmuutta. Edellytys voi siis *Christensenin* mukaan olla relevantti vain, jos edellytysosapuoli joko ei ole lainkaan ajatellut sen mahdollista virheellisyyttä tai on pitänyt edellytyksen olemassaoloa varmana. Vrt. *Holmbäck* 1970 s. 84 ss., jonka mukaan edellytys voi olla relevantti, vaikka edellytysosapuoli on tiedostanut sen epävarmuuden. Vrt. myös *Ussing* 1950 s. 457 ss.

On kyseenalaista, onko tietoisuuden suuntautumista aihetta eritellä edellä tarkoitetulla tavalla. Edellytyksiin perustuvan riskinjaon kannalta ei nimittäin useinkaan näytä olevan syytä eriyttää oikeudellista käsittelyä sen mukaan, onko osapuoli tietämätön edellytyksen olennaisuudesta vain sen virheellisyydestä. Tämän selvittämiseksi voidaan verrata tapauksia, joissa edellytysosapuoli on bf edellytyksen olennaisuuden, mutta mf sen virheellisyyden suhteen, tapauksiin, joissa bf ja mf suuntautuvat päinvastaisella tavalla. Vertailu kannattaa suorittaa liittämällä molempiin tyyppitapauksiin edellä tarkoitetut neljä vastapuolen tietoisuusvaihtoehtoa.

Jos viimeksimainituissa tapauksissa vastapuoli on bf sekä edellytyksen olennaisuuden että virheellisyyden suhteen, näyttää olevan kysymyksessä tyyppillinen edellytysosapuolen motiivierehdys, jolle ei voida antaa merkitystä sidonnaisuuden rajoittamiseksi. Näissä tapauksissa riittävä malli osapuolten väliin riskinjakoon saadaan yleensä kokoon edellytysopillisista argumenteista.

Kun edellytys ei ole vastapuolelle näkyvä, ei sopimussidonnaisuuden tai vastuun rajoittamiseen ole yleensä aihetta eikä ole tarpeellista erikseen pohtia kyseiseen edellytykseen liittyvien riskinäkökohtien mahdollista vaikutusta. Tässä ilmenee edellytysopin erityinen merkitys ratkaisumallien kannalta: sen avulla voidaan rajata muiden mallien soveltamisalueelta pois ne tapaukset, joissa kielteinen kanta sidonnaisuuden rajoittamiseen selviää jo edellytysnäkökohtien perusteella.

Edellä todettua sääntöä, jonka mukaan sidonnaisuutta ei voida rajoittaa vastapuolen ollessa bf sekä edellytyksen olennaisuuden että virheellisuuden suhteen, ei voida kuitenkaan pitää poikkeuksettomana. Edellytysopin piirissä esiintyy käsityksiä, joiden mukaan näkyvyysvaatimuksesta ei voida pitää kiinni täysin ennalta-arvaamattomien tapahtumien yhteydessä. Ks. *Christensen* TFR 1973 s. 329. Tällaisista tilanteista ei kuitenkaan juuri voi olla kysymys, jos edellytysosapuoli on mf asiantilan todellisen laidan tai edes kyseisen edellytyksen olennaisuuden suhteen.

Myöskään silloin, kun vastapuoli on mf sekä edellytyksen olennaisuuden että virheellisuuden suhteen, ei kuten ei edellä tarkastelluissa tapauksissakaan ole aihetta tehdä oikeudellisessa käsittelyssä eroa sen perusteella, kohdistuuko edellytysosapuolen tietoisuus edellytyksen olennaisuuteen vai virheellisyyteen. Lähtökohtana näyttää tällöin olevan, etteivät edellytysopilliset seikat ole esteenä edellytysosapuolen sidonnaisuuden tai vastuun rajoittamiselle.

Jos toinen, mutta vain toinen osapuoli esimerkiksi tietää sopimusta tehtäessä, että rakennuslupaa ei saada tai että suunnitelmia joudutaan muuttamaan viranomaisen vaatimuksesta, vastuu on lähtökohdan mukaan asetettava kyseiselle osapuolelle. Sanottujen edellytysten »olennaisuushan» voitaneen olettaa osapuolille selväksi. Mutta sama lienee sääntönä silloinkin, kun edellytyksen olennaisuus ei ole toisen, mutta kylläkin toisen osapuolen tiedossa. Jos esimerkiksi urakoitsija tietää, että aikataulua voidaan noudattaa vain edellytyksin, että saadaan lupa tehdä vuorotyötä, hän vastaa tämän edellytyksen toteutumisesta. Tähän ei ole vaikutusta sillä, onko rakennuttaja bf sen suhteen, että lupa saadaan, vai sen suhteen, että asialla on yleensä merkitystä. Vain jos rakennuttaja on selvillä sekä edellytyksen merkityksestä että virheellisyydestä, urakoitsija välttää vastuun.

Vastuun tai sidonnaisuuden rajoittamismahdollisuuden perusteet ovat viimeksimainitussa tapauksissa suhteellisen selvät, sillä tosiseikasto vastaa tällöin usein OikTL 33 §:n sanamuodosta ilmeneviä asetelmia. Kyseessä on tällöin juuri »näkyvä tahdonvirhe», mihin rakennelmaan sanottu lainkohta *Stangin* (TFR 1930 s. 90 ss.) mukaan perustuu.

Erityisen lähellä OikTL 33 §:n soveltaminen on, milloin vastapuoli on selvillä edellytysosapuolen erehdyksestä, siis siitä, ettei tämä oivalla edellytyksen merkitystä tai ei ole tietoinen sen virheellisyydestä. Jos taas vastapuoli on bf edellytysosapuolen tietoisuuden suhteen, hänellä voi olla aihetta luulla, että edellytysosapuoli on hänen laillaan selvillä oikeasta asiantilasta ja sen merkityksestä ja että mennessään silti ehdoin tahdoin sopimukseen edellytysosapuoli on ottanut kyseiset seikat huomioon sopimusehtoja neuvotellessaan. Tällöin sidonnaisuuteen puuttuminen ei ole niin selvästi perusteltavissa kuin milloin vastapuoli täysin oivaltaa toisen osapuolen erehdyksen. Ei tosin ole selvää, onko aihetta erottaa toisistaan »olennaisuutta» ja »olennaisuutta koskevaa (edellytysosapuolen) erehdystä» vastapuolen tietoisuuden kohteina. Jos nimittäin vastapuoli luulee (vastoin todellisuutta), että edellytysosapuoli on ottanut olennaisen edellytyksen laskelmissaan huomioon, tilanne on lähellä sitä, että vastapuoli ei ole ollut selvillä edes olennaisuudesta.

Jos sekä edellytysosapuoli että vastapuoli ovat bf joko edellytyksen olennaisuuden tai sen virheellisyyden suhteen, mutta mf näistä toisen suhteen, kysymykseen tulee neljä vaihtoehtoa sen mukaan, suuntautuvatko heidän tietoisuutensa samalla tavoin vai toisiinsa nähden päinvastaisesti. Näissä tapauksissa ilmenee hyvin, mikä merkitys tietoisuuden suuntautumisella on edellytysopin soveltamiskriteerinä.

Jos ensinnäkin sekä edellytysosapuoli että vastapuoli ovat mf olennaisuuden, mutta bf virheellisyyden suhteen, kyseessä on tyypillinen edellytysopin soveltamistilanne. Myös rakennusurakassa tämä on tavallinen riskinjakoasetelma esimerkiksi viranomaislupiin liittyvissä häiriötilanteissa, kun lupien olennaisuus on puolin ja toisin tiedossa, mutta ei sitä vastoin niiden saamiseen liittyvä riski esimerkiksi suunnitelmien muuttamisvaatimuksesta. Puhtaasti edellytysopillisin perustein edellytysosapuolen sidonnaisuutta tai vastuuta voitaisiin tällöin rajoittaa. Mallin riittämättömyys tulee kuitenkin selvästi ilmi mm. siinä, että kun edellytys on tavallisesti yhteinen, ei aina voida edes osoittaa, kumpi on se »edellytysosapuoli», jonka hyväksi kyseinen rajoitus tulisi (ks. tästä jäljempää).

Tilanne voi myös olla sama kuin edellä edellytysosapuolen taholla, mutta vastapuoli voi olla bf olennaisuuden ja mf virheellisyyden suhteen. Esimerkiksi urakoitsija voi antaa tarjouksensa edellyttäen, että vuorotyöluvut saadaan, mutta tietämättä tämän edellytyksen toteutumismahdollisuuksista, kun taas rakennuttaja ei tiedä, että vuorotyölupia tarvitaan, mutta kylläkin, ettei niitä saada. Edellytysopin perinteisten soveltamiskriteerien kannalta syntyy tällöin kaksi ongelmaa. Toinen on se, että vastapuoli ei ole selvillä olennaisuudesta ja toinen se, että hän on selvillä virheellisyydestä. Kuten mainittu, jälkimmäistä ris-

tiriitaa korostaa Stang, jonka mukaan edellytysoppi ei sovellu, milloin vastapuolen tietoisuus kohdistuu virheellisyyteen. OikTL 33 §:n soveltuvuuskin on ongelmallinen, sillä jos vastapuoli ei tiedä olennaisuudesta, lainkohdassa vaadittu tietoisuus seikoista, joihin kunnianvastaisuus ja arvottomuus perustuu, ei välttämättä ole olemassa.

Jos luovutaan sidonnaisuudesta klassisen edellytysopin formulointeihin, on aihetta kysyä, mitä perusteita viimeksimainituissa tapauksissa on päätyä erilaiseen ratkaisuun pelkästään vastapuolen tietoisuuden suunnan perusteella. Molemmat mainitut suuntautumisvaihtoehdot merkitsevät, ettei vastapuolikaan pysty arvioimaan edellytystä oikein. Ero on vain siinä, että hän erehtyy joko samassa tai sitten eri kohdassa kuin edellytysosapuoli. Erottelun mielekkyyteen joudutaan palaamaan seuraavaksi käsiteltävissä tapauksissa.

Milloin edellytysosapuoli on bf olennaisuuden, mutta mf virheellisyyden suhteen, katsotaan toisinaan (näin *Christensen* TfR 1973 s. 312 ss.), ettei edellytysoppi sovellu, kun todellinen asianlaita on edellytysosapuolen tiedossa. Reaaliargumentoinnin perusteella ei kuitenkaan näytä aiheelliselta arvioida edellytysosapuolen erehdyistä eri tavoin sen mukaan, kohdistuuko se jonkin asian tilan olemassaoloon vai merkitykseen sopimuksenteon kannalta. Osapuolen tietoisuuteen liittyvät seikat eivät siten ole edellytyksen relevanssin esteenä näissäkään tapauksissa. Myöskään sen perusteella, kohdistuuko vastapuolen mf olennaisuuteen vai virheellisyyteen, ei ratkaisumalleja tällöin tulisi eriyttää.

OikTL 33 §:n soveltuvuuteen saattaa edellä tarkoitetuissa tilanteissa tosin liittyä eroja. Sanottu lainkohta ei näissäkään tapauksissa yleensä soveltune, kun vastapuoli on bf joko olennaisuuden tai virheellisyyden suhteen. Poikkeavasti voitaisiin erityistapauksissa ehkä arvioida tilannetta, jossa hän on mf olennaisuuden ja bf virheellisyyden suhteen — edellytysosapuolihan on nyt kysymyksessä olevissa tapauksissa aina bf olennaisuuden ja mf virheellisyyden suhteen. Edellytysosapuolen tietoisuus voitaisiin nyt ehkä erottaa vastapuolen tietoisuuden itsenäiseksi kohteeksi olennaisuuden ja virheellisyyden rinnalla. Jos nimittäin vastapuoli on selvillä siitä, ettei edellytysosapuoli osaa antaa edellytykselle oikeaa merkitystä, saattaa OikTL 33 §:ssä vaadittu tunnusmerkistö täytyä.

Jäljellä ovat tapaukset, joissa edellytysosapuoli on bf sekä olennaisuuden että virheellisyyden suhteen. Tähän ryhmään kuuluvat klassiset esimerkit niin motiivierehdyksestä, jolla ei ole vaikutusta sidonnaisuuteen — vastapuolikin on tällöin bf molempien mainittujen kohteiden suhteen — kuin myös edellytysopin soveltamistilanteesta — vastapuoli on mf olennaisuuden, mutta bf virheellisyyden suhteen. Jos vastapuolen tietoisuus suuntautuu päin vastoin eli hän ei tiedä esimerkiksi edellytettyjen vuorotyölupien merkityksestä, mutta kyl-

läkin niiden jäämisestä saamatta, edellytykselle ei klassisen edellytysopin mukaan voitaisi antaa merkitystä. Edellä puolletun käsityksen mukaan taas si-donnaisuuden rajoittamiselle ei tällöinkään olisi edellytysperusteisia esteitä. Ja jos vihdoinkin vastapuoli on selvillä sekä olennaisuudesta että virheellisyydestä, tilanne kuuluu kaikista edellä tarkoitetuista tietoisuuksien yhdistelmistä selvim-min OikTL 33 §:n soveltamisalaan. Edellytysoppi taas ei näkyvään tahdonvir-heeseen perustuvan stangilaisen tulkinnan mukaan sovellu, mikä kanta ei kui-tenkaan ole yhdenmukainen edellä omaksutun edellytysajattelun kanssa.

Edellä on pidetty silmällä lähinnä yksipuolisia eli toisen osapuolen edelly-tyksiä. Rakennusurakassa edellytys on kuitenkin usein molemmille osapuolil-le *yhteinen*, jolloin sillä siis on molempien osapuolten tahdonmuodostukselle sama merkitys. Edellä esitettyjä sääntöjä olisi tällöin sovellettava yhtä aikaa molempiin suuntiin, mistä aiheutuu olennaisia muutoksia niiden sisältöön. En-sinnäkin OikTL 33 §:ää on ilmeisesti vaikeampi soveltaa kyseisen edellytyksen perusteella, olipa se sitten tiedostettu tai tiedostamaton. Ja toiseksi (merkityk-settömän) motiivierehdyksen alue voidaan näissä tapauksissa ilmeisesti jättää suppeammaksi, koska sama motiivi on saanut merkitystä molemmilla puolilla.

Vrt. *Christensen* TfR 1973 s. 486 ss., 498 ss. ja 502 ss. Hänen mukaansa päin vastoin edellytyksen olennaisuuskynnystä on nostettava, kun edel-lytys on yhteinen. Hän määrittelee näkyvyyskriteerin eri tavoin kuin edel-lytysopin piirissä on tavallista, sillä hän tarkastelee tietoisuuden suun-tautumista edellytyksen virheellisyyteen eikä sen olennaisuuteen. Niinpä hän määrittelee, ettei yhteinen edellytys ole koskaan näkyvä, kun taas edellytysopin mukaan se on aina näkyvä. Juuri näkyvyyden puuttumis-ta hän pitää aiheena olennaisuuskynnyksen nostamiselle. Sitä paitsi ereh-dysajattelu, jolla hän tahtoo korvata edellytyksiin perustuvat säännöt, ei hänen mukaansa hyvin sovellu yhteisiin edellytyksiin, vaan etusijalle olisi tällöin asetettava sovitteluun ja muuttuneisiin oloihin perustuvat mal-lit, vaikka kysymyksessä olisi alkuperäisenkin häiriö.

B. Ylivoimainen este ja mahdottomuus

Jos rakentamiseen tarvittavaa lupaa ei saada suunnitelmia muuttamallakaan, häiriötä voidaan luonnehtia sopimussuoritusta kohdanneeksi alkuperäiseksi oi-keudelliseksi *mahdottomuudeksi*. Mahdottomuusopilla ei pohjoismaisessa so-pimusoikeudessa ole niin selkeää ja merkittävää osaa ratkaisumallien perus-teena kuin BGB:ssä, jossa sopimussuorituksen alkuperäinen mahdottomuus on pätemättömyysperuste (306 §). Suomen (eikä yleensääkään pohjoismaiden) oikeudessa mahdottomuus ei ainakaan suoranaisesti kuulu OikTL:n mukai-

siin pätemättömyysperusteisiin, eikä siihen liitetä pätemättömyysvaikutusta muissakaan oikeuteemme kuuluvissa säännöstöissä.

Mahdottomuusopista ja sen kritiikistä ks. *Godenhielm* 1954 s. 37 ss. ja 56 ss., *sama* 1977 s. 73 ss., *Vihma* 1957 s. 45 ss., 49 ss., 289 ss. ja 321 ss., *Taxell* 1972 s. 116 ss., 172 ja 318 ss., *Rodhe* 1956 § 30, *Ussing* 1967 s. 52 ss. ja 131 ss., *Jørgensen* TfR 1964 s. 479 s. sekä *Augdahl* 1963 s. 168 ss. ja 245 ss. Vrt. myös *Rudanko* 1982 s. 150.

Ns. taloudellisesta mahdottomuudesta eli liikavaikeudesta, johon on viimeaikaisessa teoriassa kiinnitetty huomiota mm. kustannustason nousuun liittyvien ongelmien ja vakiintuvan kohtuullistamisinstituution kannalta, ks. esim. *Vihma* 1957 s. 52 ss., *Kivimäki—Ylöstalo* 1973 s. 461 s., *Taxell* 1972 s. 126 s. ja 156, *Hoppu-Aro* 1976 s. 10 ss., Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi (*HE 247/1981*) s. 15, *Aurejärvi* 1988 s. 24 ss., *Wilhelmsson* 1984 s. 84 ss., *SOU* 1974: 83 s. 155 ss. ja *Gorton*, Penningvärdeförändring och partsdisposition (Sjörättsföreningen i Göteborg skrifter 54. Göteborg 1975) s. 17 ss. — Olosuhteiden muuttumista koskevien klassisten oppien riittämättömyydestä rakennusurakan ajankohtaisissa ongelmissa ks. *Halila* LM 1985 s. 1008 ss.

Mahdottomuuden oikeusvaikutusten kannalta on otettava huomioon rakennusurakkaa koskevan sopimusoikeudellisen päättelyn tendenssi, jossa pyritään suosimaan sopimussuhteen jatkamiseen eikä purkautumiseen perustuvia malleja (ks. esim. *Hørlyck* 1982 s. 15; vrt. myös *Halila* 1981 s. 29). Sopimussuhteen kestoaikana tämän periaatteen mahdollinen vaikutus ilmenee purkukynnyksen korkeudessa. Mutta jo alkuperäisten häiriöiden yhteydessä voitaisiin ajatella periaatteen sopivan argumentiksi pätemättömyysseuraamusta vastaan.

Alkuperäisen mahdottomuuden kuten rakennuslupien epäämisen yhteydessä eivät toisaalta ole voimassa kaikki ne reaaliargumentit, joilla voidaan tukea sopimussuhteen jatkamisen tendenssiä. Niinpä taloudellisten arvojen hukkaaminen ei ole sopimuksen raukeamisen esteenä, kun töitä ei ole ehditty aloittaakaan. Urakoitsija pystyy tässä vaiheessa myös helpommin kuin töiden alettua irrottamaan kapasiteettinsa korvaavien sopimusten täyttämiseen. Sanotut reaaliargumentit liittyvät kuitenkin lähinnä itse työsuorituksen jatkamiseen ja keskeyttämiseen eivätkä niinkään pätemättömyyden ja pätevän sopimussuhteen väliseen valintaan. Sopimussuhteen pätevyys ei välttämättä ole ristiriidassa sen kanssa, että sopimussuoritus jää tapahtumatta mahdottomuuden vuoksi.

Urakoitsijan *luontoissuorituksen* mahdollisuus on yleensä arvioitava sen perusteella, miten laaja vaikutus kielteisellä lupapäätöksellä on rakennushankkeen toteuttamiseen, millaisin muutoksin lupa mahdollisesti olisi

saatavissa, mikä on rakennuttajan valmius näihin muutoksiin, miten lisäkustannusvastuu saadaan järjestetyksi jne.

Vaikka ratkaisumalli ei voisi perustua luontoissuoritukseen, ei yleensä voida mitään sillä, että sopimus selitettäisiin pätemättömäksi. Vain suhteellisen selvät tapaukset, joissa lähinnä jokin OikTL:n pätemättömyysperusteista raskittaa osapuolen tahdonmuodostusta, voi olla aihetta erottaa omaksi erillisryhmäkseen, joka otsikoidaan pätemättömyydeksi. Korvausvelvollisuuden laajuus on yleensä keskeinen tekijä, jonka avulla eri tilanteiden ratkaisumallit voidaan eriyttää toisistaan. Tällöin voidaan edellä (14 § A 4) esitettyjen käsitysten mukaan, joihin on aihetta yhtyä myös rakennusurakan kannalta, alku- ja jälkipäriset häiriöt usein rinnastaa toisiinsa korvauksen perusteina.

Jos rakennussuoritus jää toteutumatta alkuperäisen mahdottomuuden vuoksi, joka voidaan esimerkiksi tiedonanto- tai myötävaikutushäiriön taikka selontotovelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi lukea jommankumman osapuolen vastuulle, positiivinen ja negatiivinen sopimusetu tulevat kysymykseen valinnaisina korvausperusteina pätemättömyyden ja pätevän sopimuksen välisen jaottelun estämättä. Esimerkiksi rakennuslupiin liittyviä häiriöitä ei ole arvioitava eri tavoin vain sen vuoksi, että niiden syy voi olla olemassa jo sopimusta tehtäessä tai ilmetä vasta sopimussuhteen aikana. Edellinen tilanne on kysymyksessä, milloin lupaa ei voida lainkaan saada tai ainakin suunnitelmien muutos on välttämätön, jälkimmäinen taas, milloin luvan hakeminen laiminlyödään tai luvan saamisen edellytykset muuttuvat sopimuksenteon jälkeen esimerkiksi uusien kaavoitusratkaisujen vuoksi.

Ylivoimaisen esteen seuraamusmallina rakennusurakassa on joko vastuun tai sidonnaisuuden rajoitus. Vastuunrajoitusta edustavat ns. lykkäys- eli ajanpidennystyyppiset fm-ehdot, joissa velallinen vapautetaan (korvaus)vastuusta myöntämällä hänelle oikeus sopimusehtojen muuttamiseen kuten suoritusajan pidennykseen (esimerkiksi YSE 1983 21 §). Sidonnaisuuden rajoitus taas ilmenee vetäytymistyyppisissä seuraamusmalleissa, jotka sisältävät fm-perusteisen oikeuden vetäytyä sopimuksesta (esimerkiksi YSE 1983 62,2 ja 70 §). Ylivoimainen este voi tällöin koskea joko suoritusvelvollisuuden täyttämistä tai suorituksen vastaanottoa tai hyväksikäyttöä, ja vetäytymisoikeus on vastaavasti joko velallisella tai velkojalla. Jopa sopimussuhteen jatkamiseen liittyvän intressin katoaminen voi nimenomaan luontoisvelkojapuolella olla vetäytymisoikeuden perusteena, joskaan ei yleensä ilman nimenomaista ehtoa, jossa vastapuoli antaa suostumuksensa tällaiseen »perusteettomaan» vetäytymiseen.

Vrt. *Taxellin* (JFT 1949 s. 157 s.) esittämään intressivertailumalliin.

Erityisesti viranomaislupiin liittyvien häiriöiden kannalta voi merki-

tystä olla myös OikTL 39 §:ään sisältyvällä ns. re integra -säännöllä. Jos lainkohtaa sovelletaan tarjoukseen tai vastaukseen siten, että niiden peruuttaminen voi erityisistä syistä tulla kysymykseen, jos se tapahtuu ennen kuin tahdonilmaisu on määräävästi vaikuttanut vastaanottajan toimintaan, tuloksena on molempia osapuolia koskeva, ajallisesti tosin varsin rajoitettu vetäytymisoikeus (*Lyngsø* 1971 s. 30 ss.; vrt. myös *Krokeide* TFR 1977 s. 586). Tällä lainkohdalla voi olla merkitystä myös viranomaislupien hakemisajan ja häiriöalttiuden välisen suhteen kannalta. Häiriöriskinhän voidaan olettaa lisääntyvän portaittain sen mukaan, haetaanko lupia ennen tarjousten pyytämistä, tarjouskilpailun jälkeen, mutta ennen sopimuksentekoa vai vasta viimeksimainitunkin ajankohdan jälkeen (*Erma* 1965 s. 14 ss.).

17 §. MUUT SEURAAMUKSET

A. Oikeus pidätyä omasta suorituksesta

Oikeus pidätyä omasta sopimussuorituksesta vastapuolen sopimusrikkomuksen johdosta (*pidättymisoikeus*) johdetaan usein suoritukseen ja vastasuoritukseen perustuvasta sopimustasapainosta. Tällaisen oikeuden edellytykseksi on tietysti asetettava, ettei pidätyvällä osapuolella ole sellaista ensinsuoritusvelvollisuutta, jonka erääntymishetkellä vastapuolen mahdollista häiriötä ei vielä voida sopimustasapainon kannalta ottaa huomioon. Ns. ennakoviivästystä koskevissa opeissa on kuitenkin pyritty selvittämään, milloin pidättymisoikeus voi tulla kysymykseen ensinsuoritusvelvollisuudesta huolimatta.

Ks. esim. *Portin* 1962 s. 108 ss. ja 194 ss., *Hakulinen* 1965 s. 219 ss., *Godenhielm* 1977 s. 158 ss., *Heikonen—Aaltonen* 1968 s. 193 ss., *Taxell* 1972 s. 237 ss., *Rodhe* 1956 § 35, *Augdahl* 1963 s. 186 ss. ja *Ussing* 1967 § 11 II. Erityisesti ennakoviivästyksestä ks. *Palmgren* 1936 s. 64 ss., *Portin* 1962 s. 171 ss., *Godenhielm* 1977 s. 51 s., *Rodhe* 1956 § 19 viitt. 2—17 ja *Augdahl* 1963 s. 163 ss.

Edellä tarkoitettusta pidättymisoikeudesta, joka kohdistuu velkojan omaan suoritukseen, on erotettava velkojan oikeus pidättää velallisen omaisuutta, joka on velkojan hallussa korjaus- tms. sopimuksen nojalla, kunnes velallinen suorittaa kyseisestä sopimuksesta johtuvan saatavan (*pidätysoikeus*). Ks. viimeksimainitusta oikeudesta esim. *Hannikainen* 1948 s. 148 ss. (vrt. s. 330 ss.), *Hakulinen* 1965 s. 217 ss., *Kivimäki—Ylöstalo* 1973 s. 48 ss. ja *Taxell* 1972 s. 249 ss. *Rodhe* (1956 § 35 viitt. 1—8) nimittää pidätysoikeutta retentio- ja pidättymisoikeutta detentio-oikeudeksi.

Pidättymis- (detentio-)oikeutta voidaan pitää velkojan viivästyksen luonnollisena seuraamuksena. Kysymyksessähän on vain käänteinen tapa ilmaista sääntö, jonka mukaan velallinen ei joudu viivästyksen, milloin häiriön syynä on velkojan puutteellinen myötävaikutus (*Portin* m.t.s. 194 ss. lähteineen). Toisaalta velkoja ilmeisesti voi pidätyä myötävaikutusvelvollisuutensa täyttämistä, milloin ennakkoviivästyksen johdosta on ilmeistä, ettei velallinen täytä vastaavaa omaa velvoitettaan. Myös retentio-oikeudella on liittymäkohta velkojan viivästyksen. Jos velalliselle nimittäin on kyseisen häiriön yhteydessä aiheutunut kustannuksia lojaliteettiperusteisen hoitovelvollisuuden johdosta, retentio-oikeus tulee kysymykseen velkojaan kohdistuvan vastaavan saamisen vakuutena (m.t.s. 195 ss.).

Pidättymisoikeudesta myötävaikutushäiriöiden seuraamuksena ks. KL 51,1 §, jossa on viittaus 10 §:ssä säänneltyyn yleiseen pidättymisoikeuteen; vrt. myös 61 §. Pidätys- eli retentio-oikeudesta niiden kulujen perusteella, jotka johtuvat tavarahan hoitamisesta vastapuolen lukuun, ks. KL 75 § ja vanhemmasta oikeudesta SKL 36 §.

Myös rakennusurakassa pidättymisoikeudella on liittymäkohtia myötävaiikutushäiriöihin. Näiden häiriöiden seuraamuksena kyseinen oikeus merkitsee urakoitsijan oikeutta keskeyttää työt häiriön kestoajaksi. Vaikka sitä ei sopimusehdoissa mainita yleisenä nimenomaisena myötävaiikutushäiriöseuraamuksena, myönteinen kanta voidaan lukea mm. *ajanpidennystä* koskevista ehdoista (esim. YSE 1983 21—24 §). Niiden mukaan urakoitsijalla on oikeus ajanpidennykseen paitsi ylivoimaisen esteen myös myötävaiikutushäiriöiden ja muiden rakennuttajan puolella ilmenevien syiden johdosta. Tämän seuraamuksen johdostahan urakoitsijan sopimusvelvoitteiden erääntymisaika siirtyy rakennuttajan vastattavaa häiriötä ja muita mainittuja syitä vastaavasti.

Nimenomainen keskeyttämisoikeus urakoitsijalla on YSE 1983 69,3 §:n mukaan rakennuttajan vastattavan purkuperusteen ilmettyä. Tällaisena perusteena mainitaan mm. maksuvelvollisuuden tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavan muun velvollisuuden laiminlyönti tai se tilanne, että rakennuttaja toimillaan estää urakkasuorituksen sopimuksenmukaisen täyttämisen. Urakoitsijan on kuitenkin, kuten purkamisen yhteydessä, tehtävä kirjallinen huomautus ja odotettava kohtuullinen aika häiriön korjausta. Keskeytys on (välittömän) purkamisen vaihtoehto, jolla saadaan lisää aikaa harkita, onko purku välttämätön. Jos purkamiselta vältytään, urakoitsija saa keskeytystä vastaavan suoritusajan pidennyksen (71,3 §).

Keskeyttämisuraamuksen luonteesta ks. *Erma* 1974 s. 324 s.

Vrt. myös *Taxell* (1972 s. 240 ss.). Myös *Taxell* viittaa — yleisen so-

pimusoikeuden kannalta — siihen, että pidättymisoikeus voi olla purkamisen esiaste, jolle voidaan asettaa samoja edellytyksiä kuin purkamiselle mm. sopimusrikkomuksen olennaisuuden suhteen. Toisaalta on otettava huomioon pidättymisoikeuden tarkoitukset vakuutena ja keinona, jolla vastapuolta voidaan painostaa täyttämään sopimus. Näiden tarkoitusten vuoksi mm. olennaisuusedellytyksestä ei aina voida pitää kiinni samoin kuin purkamisen yhteydessä. Ja jos sopimusrikkomus koskee vain osaa sopimuksesta, velkojalla voi Taxellin mielestä olla oikeus pidättää koko suorituksensa, vaikka se olisi jaollinen. Mutta jos osittainen pidätys riittää vakuudeksi eikä velkojalla ole intressiä pakottaa velallista täyttämään suorituksen loppuosaa, pidätys on yleensä rajoitettava sopimusrikkomusta vastaavasti.

Niin pidättymis- kuin pidätysoikeudellakin arvellaan olevan lähinnä kaksi tarkoitusta, nimittäin loukatun osapuolen sopimussaamisen turvaaminen (vakuustarkoitus) ja vastapuolen pakottaminen sopimuksen täyttämiseen (ks. esim. *Taxell* 1972 s. 237 s. ja 249). Näihin tarkoituksiin ja pidättymisoikeuteen yleensäkin liittyy erityisiä ongelmia, milloin sitä sovelletaan rakennuttajan myötävaikutushäiriön seuraamuksena.

BGB:ssä pidättymisoikeus on jaoteltu kahteen tyyppiin tarkoitustensa mukaan, jotka on eritelty tarkemmin ja jossain määrin eri tavoin kuin Pohjoismaissa. BGB 273—274 §:n mukainen (yleinen) pidättymisoikeus (das (allgemeine) Zurückbehaltungsrecht) on luonteeltaan velkojan oikeuden turvaksi säädetty vakuus- ja »hyökkäys-»keino. Sitä vastoin 320 §:ssä säännelty täytäntönpuuttumisväite (Einrede des nicht erfüllten Vertrages) on tarkoitettu velallisen puolustuskeinoksi synallagmaattisissa sopimuksissa. Ks. esim. *Palandt* 1973 § 273 huom. 1 ss. ja § 320 huom. 1 ss. — Teoreettispainotteisen yleiskatsauksen pidättymisoikeuden kehityksestä ja merkityksestä saksalaisella ja pohjoismaisella oikeusalueella esittää *Bruun* (1975 s. 5 ss.).

Kuten YSE 1983 69,3 §:stä ilmenee, töiden keskeyttämisenä ilmenevä pidättymisoikeus ei rakennusurakassa ole kaukana sopimuksen purkamisesta. Ehdossa mainituin tavoin se voi olla purkamiselle lievempi vaihtoehto, mutta myös esiaste. Pidättymisoikeuden tosiasialliset vaikutukset ovat rakennusurakassa osaksi samansuuntaiset, osaksi vastakkaiset kuin purkamisen vaikutukset (vrt. myös *Sandvik* 1977 s. 263 s. ja *Hørlyck* 1982 s. 291 ss.). Rakennusurakassahan pyritään suosimaan sopimussuhteen jatkamiseen perustuvia seuraamusmalleja ja pitämään purkamista korostetusti viimesijaisena seuraamuksena mm. sen vuoksi, että rakennustyön keskeyttäminen on usein taloudellisesti epäedullisin vaihtoehto, vaihdetaanpa samalla urakoitsijaa tai ei. Tässä suhteessa töiden keskeyttämisestä seuraa samansuuntaisia vaikutuksia kuin purkamisesta.

Urakoitsijan kannalta sopimussuhteen jatkaminen merkitsee toisaalta suorituskapasiteetin jatkuvaa sidottuna pitämistä ja siihen liittyviä ansionmenetyksen riskejä, jotka voivat toteutua, jos työn valmistumiselle ei olekaan edellytyksiä tai jos rakennuttaja osoittautuu maksukyvyttömäksi. Sen vuoksi myös purkamista koskeva johtopäätös on voitava tehdä riittävän ajoissa.

Urakoitsijan tarve vapauttaa riittävän ajoissa kapasiteettiaan keskenjäävästä projektista on argumenttina purkuseuraamuksen puolesta, mutta keskeytystä vastaan, koska viimeksimainitussa mallissa lopullinen ratkaisu lykkäytyy. Sen vuoksi myöskään yleisen pidättymisoikeuden vakuustarkoitus ei ole rakennusurakan keskeytysseuraamukselle kovinkaan leimallinen. Sopimussuhteen jatkamisen tendenssi taas on purkamista vastaan, mutta keskeytyksen puolella, koska viimeksimainitun seuraamuksen avulla purkaminen voi olla vältettävissä.

Kapasiteetin laajasta sitoutumisesta sopimussuorituksen toteuttamiseen johtuu, että urakoitsijan mahdollisuudet muista lähteistä saatavaan tulorahoitukseen ovat usein olennaisesti rajallisemmat kuin muissa sopimustyypeissä on tavallista. Mm. tämän vuoksi *rahoituskysymyksillä* on rakennusurakassa usein suhteellisen keskeinen ja jopa sopimussuorituksen aikaansaamisen kannalta kriittinen merkitys. Vastasuorituksen maksamista koskevassa urakan tyypillisessä *maksueräjärjestelmässä* (esim. YSE 1983 29 §) onkin pyritty ottamaan huomioon vastasuorituksen korostunut rahoituksellinen merkitys, jonka vuoksi koko urakkahinnan suorittaminen vasta rakennussuorituksen valmistuttua ei ole tarkoituksenmukaista. Toisaalta rakennuttaja joutuisi ottamaan riskin maksaessaan etupainoisesti suorituksesta, jota ei vielä ole olemassa. Niinpä maksueräjärjestelmässä urakkahinta jaetaan rakennussuorituksen valmistusvaiheiden mukaan erääntyviin maksueriin.

Suoritusajan pidennyksen tai töiden väliaikaisen keskeytyksen vuoksi valmistusvaiheittain erääntyvän vastasuorituksen erääntymisajat siirtyvät vastavasti. Rahoituksellisesti tämä voi edellä mainittujen seikkojen vuoksi olla ongelmallista jopa siten, että mainittujen seuraamusten käyttökelpoisuus ratkaisumalleina vähenee (*Sandvik* 1977 s. 264). Ajanpidennykseen ja keskeytykseen tosin kuuluu, ettei urakoitsija joudu omasta puolestaan vastuuseen suorituksensa viivästymisestä, vaan voi jopa saada oikeuden korvaukseen häiriöstä johtuvista vahingoista (esim. YSE 1983 34 §). Edellä todettu rahoituksellinen ongelma ei tällä kuitenkaan ole ratkaistu. Siihen vaadittaisiin, että esim. myötaikutushäiriöiden yhteydessä olisi poikettava maksuerätaulukon mukaisesta järjestelmästä ja katsottava vastasuoritus erääntyneeksi siltä osin, kuin vaadittava rakennusvaihe on jäänyt saavuttamatta rakennuttajan vastuulle jäävän häiriön vuoksi.

Urakoitsijan rahoitustarve ei tietysti välttämättä ole töiden keskeytyessä yhtä suuri kuin sopimussuhteen jatkuessa normaalisti. Toisaalta se ei keskeytyksen johdosta suinkaan lakkaa eikä aina edes olennaisesti vähene. Urakoitsijahan voi olla sidottu omiin alihankinta- ym. sopimuksiin, joiden mukaisia maksusuorituksia ei voida siirtää rakennustyön keskeytystä vastaavasti. Keskeinen kuluerä ovat niin ikään työpalkat, joiden maksamista myös keskeytysajalta ei yleensä voida edes työntekijöiden lomautuksin tai irtisanomisin kokonaan välttää. Ei ole myöskään selvää, missä määrin urakoitsijaa voidaan pitää velvollisena mainituin tavoin puuttumaan työntekijöidensä työsuhteisiin. Toisaalta hänen on sopimusolkeudellisen lojaliteettivelvollisuutensa nojalla pyrittävä rajoittamaan vahinkoa, joka mahdollisesti jää vastapuolen eli rakennuttajan vastuulle. Toisaalta irtisanomisia ja lomautuksia vastaan on yleensä erilaisia työoikeudellissosiaalisia argumentteja. Ks. esim. *Augdahl* 1963 s. 226, *Arnholm* III 1966 s. 247, *Pedersen* 1952 s. 118 s. ja *Lyngsø* 1971 s. 322 ss.

YSE 1983 29,3 §:n mukaan rakennuttaja voi suorittaa sovitun maksuerän sen estämättä, ettei vaadittavaa työvaihetta ole saavutettu, jolloin maksusta vähennetään puuttuvan suorituksen arvo. Määräys koskee vain häiriöitä, jotka johtuvat työteknisestä syystä tai urakoitsijasta riippumattomasta työn aikana ilmenneestä muusta syystä ja joiden johdosta hän on pitkähkön ajan estynyt jatkamasta suoritusta. Lisäksi edellytetään, ettei sovitusta valmiusasteesta puutu enempää kuin kymmenen prosenttia ja ettei kyseisen työnosan puuttumisesta aiheudu haittaa työntuloksen käytölle. Ehto koskee myös rakennuttajan myötävaikutushäiriöitä. Sen käyttökelpoisuus on kuitenkin varsin rajallinen ehdossa asetetun korkean soveltamiskynnyksen vuoksi. Lisäksi maksuerän suorittaminen on ehdossa jätetty rakennuttajan harkintaan, joten urakoitsija ei saa siitä riittävää oikeussuojaa etenkin rakennuttajasta johtuvissa häiriötilanteissa.

Maksuerätaulukosta poikkeaminen voi vaikuttaa myös urakoitsijan *takaajien* oikeusasemaan, jolloin muutoksiin on usein saatava myös takaajien suostumus. YSE 1983 29,5 §:n mukaan suostumus vaaditaan, ellei kysymyksessä ole ehdon 3 kohdassa tarkoitettu (ks. edellä) tai muu vähäinen poikkeama. Ks. *Erma*, Takausmiehen asemasta rakennusurakan maksujärjestystaulukkoa muutettaessa (DL 1958 s. 400 ss. ja DL 1959 s. 164 ss.) sekä *sama* 1974 s. 178 ss.

Urakoitsijan sopimusrikkomusten vuoksi rakennuttaja saa YSE 1983 -ehtojen mukaan (29,7 §) pidättää urakkasummasta takuuajan vakuuden suuruisen osan, kunnes vakuus on luovutettu, urakoitsijan vastattavaksi kuuluvan virheen tai puutteen korjaustyötä vastaavan määrän, kunnes korjaus on suoritettu, ja viivästyssakon, josta urakoitsija on vastuussa (ks. *Erma* 1974 s. 170 ss. ja 183 ss.). Kuten ehdosta ilmenee, pidättämisoikeutta ei ole, jos esimer-

kiksi urakoitsijan suoritusvirhe johtuu rakennuttajan myötävaikutushäiriöstä, koska tällöin ei ole kysymyksessä urakoitsijan vastattava virhe. Urakoitsijan oikeus vastasuoritukseen on kyseisissä ehdoissa siten turvattu paremmin silloin, kun rakennuttajan myötävaikutushäiriöstä johtuu suoritusvirhe, kuin silloin, kun seurauksena on suorituksen viivästyminen. Jälkimmäisissä tilanteissahan, kuten edellä ilmenee, maksuerätaulukosta poikkeaminen on jätetty rakennuttajan harkintaan.

Rakennuttajan pidättymisoikeudesta urakoitsijan vastuulle jäävissä purkutilanteissa ks. YSE 1983 68,3 §. Ehdon mukaan rakennuttajalla on oikeus pidättää urakoitsijalle kuuluva osuus urakkasummasta, kunnes on — työn valmistuttua — selvinnyt, mitä sen loppuunsaattaminen on urakoitsijan vastattavine kustannuksineen ja vahinkoineen tullut maksamaan. Työ on kuitenkin saatettava loppuun kohtuullisessa ajassa uhalla, että muuten molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tilisuhteiden lopullista järjestelyä katselmuksen tulosten ja kohtuuden perusteella.

SAB 72 6: 9:n mukaan urakkasummasta pidätetty määrä ei saa ylittää viittä prosenttia urakkasummasta. Loppuosan maksu on liitetty vastaanottotarkastukseen, kuitenkin siten, ettei maksun erääntymisaika vastaavasti lykkäydy, jos vastaanottotarkastus jää määrääkään pitämättä rakennuttajan puuttuvan myötävaikutuksen vuoksi. Sanamuoto koskee suoranaisesti vain myötävaikutusta vastaanottotarkastukseen, mutta lieenee aihetta tulkita sitä laajasti siten, että ehtoa voidaan soveltaa myös, jos myötävaikutushäiriö on ollut työn määrääkään valmistumisen esteenä. Kysymykseen ei kuitenkaan ole otettu selkeästi kantaa ruotsalaisissa lähteissä. Vrt. *Motiv AB 72* s. 133 ss. Vrt. myös *Källenius 1960* s. 251 ss. Källeniuksen esitys perustuu SAB-ehtojen aikaisempaan painokseen (1954), jonka vastaavassa kohdassa ei ollut rakennuttajan puuttuvaa myötävaikutusta koskevaa määrääystä.

DAB 72 19,2 §:ssä on määräys rakennuttajan (tai toisen urakoitsijan) olosuhteista johtuvan viivästyksen vaikutuksista osapuolten välisiin korvauksiin. Paitsi että viivästyssakko ei näissä tapauksissa voida vaatia, on ehdon mukaan »maksuvelvoitteita noudatettava» (*betalingsforpligtelserne skal overholdes*). *Hørlyck* (1982 s. 198) pitää sanamuotoa viimeksimainituilta osin epäselvänä, mutta katsoo, ettei urakoitsijalla ole ehdon nojalla oikeutta vaatia maksua saavuttamatta jääneen työvaiheen perusteella, vaikka häiriö johtuisikin ehdossa mainituista rakennuttajan tai toisen urakoitsijan olosuhteista. *Hørlyckin* mukaan ehdossa ilmeisesti vain todetaan sopimussakkovastuun puuttumisen vaikutus rakennuttajan maksusuoritukseen (kuittauskielto). Vrt. myös *Pedersen 1952* s. 110. *Hørlyckin* tulkinta ei ole täysin vakuuttava (vrt. *Hørlyck, m.t.s. 294 s.*), ja päinvastaiselle kannalle voidaan esittää reaalisia perusteita, kuten edellä ilmenee.

Saksan urakka-oikeudessa BGB:stä (ks. 641 §) johdettujen periaatteiden mukaan urakkahinta erääntyy pääsäännöstä poiketen jo ennen vas-

taanottoa (Abnahme) ja suorituksen valmistumista, milloin tilaaja perusteetta ja lopullisesti kieltäytyy sopimuksen täyttämisestä (*Palandt* 1973 § 641 huom. 1 b).

B. Urakoitsijan välttyminen sopimusrikkomuksen seuraamuksista

Jos urakoitsijan suoritusta koskeva häiriö johtuu rakennuttajan vastuupiiriin kuuluvasta syystä kuten myötävaikutuksen puuttumisesta, seuraamusmallin keskeisenä perusteena tulee olla, ettei urakoitsija ainakaan itse joudu sopimusrikkomusseuraamusten kohteeksi. Tämä onkin sopimusehdoissa toteutettu kahdella linjalla, nimittäin viivästysvastuun suhteen *ajanpidennyksen* avulla ja virhevastuun suhteen erilaisin määräyksin, jotka koskevat rakennuttajan vastuuta myötävaikutuksen *sisällöstä*.

1. Suoritusajan pidennys

Kuten edellä on todettu, YSE 1983:ssa (21—24 §) myönnetään urakoitsijalle oikeus suoritusajan pidennykseen kahdella pääasiallisella perusteella, nimittäin toisaalta ylivoimaisen esteen johdosta ja toisaalta erilaisissa häiriötilanteissa, jotka johtuvat rakennuttajan vastuulle jäävistä syistä. Viimeksimainittuja syitä ovat ehtojen mukaan rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan erikoisurakoitsijan viivästys, rakennussuunnitelmien muutos sekä lisätyöt ja rakennuttajan myötävaikutushäiriöt, jotka mainitaan (24 §) osana väljästi määriteltäviä häiriötyyppejä »rakennuttaja aiheuttaa menettelyllään työn viivästymisen». Ajanpidennysoikeus urakoitsijalla on myös, milloin hän on 69,3 §:n mukaisesti keskeyttänyt väliaikaisesti työt rakennuttajan vastattavan purkuperusteen ilmettyä, mutta purkamiselta kuitenkin välttyään (71,3 §).

Vrt. SAB 72 4: 3. Jos pidennysperusteena on rakennuttajasta tai häneen sopimussuhteessa olevasta sivu-urakoitsijasta tai muusta henkilöstä johtuva häiriö, on ajanpidennyksen edellytyksenä tämän ehdon mukaan, että kyseinen henkilö on syyllistynyt tuottamukseen (vårdslöshet eller försummelse). Todistustaakka tuottamuksen (puuttumisen) suhteen on kuitenkin rakennuttajan puolella (ks. *Motiv AB* 72 s. 121). Esimerkiksi lisätöistä johtuva luonnollinen ajanpidennys mahtuu kuitenkin ehdon 6 kohdassa mainittuihin muihin urakoitsijan tuottamuksesta johtumattomiin syihin, joilla on olennainen vaikutus urakkasuoritukseen. Lisäedellytyksenä on ehdon mukaan, että urakoitsija ei ole voinut sanottuja syitä ennakoida ja että hän ei ole voinut poistaa niiden haittavaikutuksia.

Ks. myös VOB/B 6,2 §, jonka mukaan ajanpidennysoikeuden perusteita ovat ylivoimaisen esteen lisäksi rakennuttajan »vastattavat» (zu ver-

treten) olosuhteet. Kyseisellä kriteerillä tarkoitetaan BGB:n sopimus-oikeudessa erityisesti tuottamusta (ks. BGB 276 § ss.). Vrt. kuitenkin *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 1034 ss., jossa on nyttemmin asetettu sille kannalle, ettei kyseisen ehdon mukaisen ajanpidennyksen edellytykseksi ole asetettava tuottamusta, vaan että ehdossa tarkoitetaan ennen muuta velkojan viivästystä, jonka edellytyksiin tuottamus ei kuulu.

Viivästyksenä ilmenevä häiriö saadaan suoritusajan pidennyksellä siirretyksi pois urakoitsijan vastuulta. Sitä arvioitaessa viivästystä nimittäin ei oteta huomioon, mikäli työ ehtii valmiiksi pidennetyssä ajassa. Rakennuttajalla ei toisin sanoen ole pidennysajalta oikeutta viivästyssakkoon eikä muihinkaan mahdollisiin viivästysseuraamuksiin (ks. myös *Sandvik* 1966 s. 433).

Sitä vastoin urakoitsijalla voi samasta syystä, joka on ajanpidennyksen perusteena, olla oikeus muihinkin seuraamuksiin, joilla vastuuta häiriöstä siirretään rakennuttajalle. Niinpä mm. rakennuttajan myötävaikutushäiriöiden johdosta urakoitsijalle kuuluu oikeus korvaukseen YSE 1983 34 §:n mukaisesti ja ääritapauksissa purkuoikeus (ks. 69 §). Jos ajanpidennys taas johtuu ylivoimaisesta esteestä, häiriöstä johtuvat lisäkustannukset jaetaan osapuolten kesken 35 §:stä ilmenevin tavoin; urakoitsijan purkuoikeudesta ks. 70 §. YSE 1983 34 ja 35 §:n mukainen korvaus-oikeus voidaan harkita ajanpidennyksen nähden itsenäisenä kysymyksenä. Korvauksen edellytyksenä ei siten ole, että urakoitsijalle olisi tosiasiassa myönnetty ajanpidennys. Tämä itsenäisyys tarkoittanee jopa sitä, että saman perusteen riittävyttä voidaan harkita eri tavoin korvauksen kuin ajanpidennyksen yhteydessä.

Välitystuomio 21. 3. 1968 (prof. Matti Ylöstalo, prof. Pertti Muukkonen ja LaT Reino Erma; ks. edellä 6 § A 5): Sopimuksen mukaan oli rakennuttajan asiana hankkia rakennusluvat, joiden saaminen edellytti asemakaavan muutosta, ja piirustukset, jotka voitiin hankkia vasta lupien saamisen jälkeen. Kun lupien saaminen oli viivästynyt enemmän kuin urakoitsija oli kohtuuden mukaan voinut odottaa ja hän oli siitä asianmukaisesti huomauttanut työmaakokouksissa, hänelle myönnettiin oikeus suoritusajan pidennykseen ja korvaukseen. Tällöin otettiin kuitenkin huomioon, että urakoitsijan olisi tullut sopeuttaa työsuorituksensa lupien viipymiseen, josta hän oli tiennyt jo sopimusta tehtäessä. Siltä ajalta, jolta urakoitsijalle ei myönnetty ajanpidennystä, rakennuttajalle tuomittiin kohtuullinen viivästyssakko ottaen huomioon, että rakennus oli häiriöistä huolimatta valmistunut pääosin sopimuksen mukaisessa määräajassa.

Ajanpidennyksen järjestelyistä ks. YSE 1983 25—28 §. Nimenomaan todetaan mm. urakoitsijan lojaliteettiperusteinen velvollisuus rajoittaa viivästystä (28 §). Saadakseen ajanpidennyksen urakoitsijan on yleensä — kuten lisäkorvauksenkin yhteydessä (37 ja 38 §) — tehtävä viipymättä häiriön ilmettyä rakennuttajalle kirjallinen ilmoitus. Tällaisia määräyksiä on kuitenkin yleensä pidetty lähinnä ohjeluontoisina, eikä niiden sank-

tioksi ole tällöin asetettu oikeudenmenetystä. Ks. esimerkiksi välitystuomio 11. 6. 1969 (prof. Matti Ylöstalo, hallintoneuvos Seppo Ojala ja DI Lauri Hotinen; ks. lähemmin edellä jakso 9 § C 2). Rakennuttaja vaati urakoitsijalta viivästyssakkoa ja korvausta suoritusvirheistä ja urakoitsija puolestaan rakennuttajalta korvausta lisätöistä ja viivästysvahingoista. Viivästys oli johtunut lisätöistä, joiden syynä olivat osaksi rakennuttajan määräämä työmenetelmä ja suunnitelmien muuttaminen sekä muut rakennuttajan myötävaikutushäiriöt. Urakoitsijalla katsottiin olleen oikeus ajanpidennykseen, vaikka sitä ei ollut selvitetty heti häiriön ilmettyä. Rakennuttajan viivästyssakko- ja korvausvaatimus hylättiin, mutta urakoitsijalle tuomittiin korvausta lisätöistä ja viivästysvahingoista.

2. Vastuu myötävaikutuksen sisällöstä

Vastuu myötävaikutuksen sisällöstä on ajanpidennyksen ja korvausvastuun ohella keskeisin myötävaikutushäiriöiden seuraamuksista. Sisältövastuun periaatteissa jatkuu klassinen romanistis-saksalainen vitium soli sive materiae -traditio, jonka mukaan työnsuorittajaa ei voida asettaa vastuuseen työntulosta koskevasta vahingosta, jos sen syy on tilaajan toimittamissa tarvikkeissa tai hänen asianaan olevissa työsuorituksen edellytyksissä kuten rakennusurakan maapohjassa. Kyseinen BGB:n säännös (645 §) liitetään yleensä vaaranvastuu-problematiikkaan eli kysymykseen urakoitsijan oikeudesta vastasuoritukseen vahingoittuneesta työntuloksesta (hinnanvaara; ks. esim. *Palandt* 1973 § 645 huom. 4 ja *Larenz* II 1977 s. 277). Säännöksessä annetaan nimittäin urakoitsijalle oikeus saada suoritettua työtä vastaava osuus sopimuksenmukaisesta vastikkeesta kyseisten häiriöiden estämättä.

BGB 645 §:ssä säännellään sisällöltään virheellistä myötävaikutusta paitsi em. vaaranvastuumallin pohjalta myös rakennuttajan sopimusrikkomuksena, josta aiheutuu urakoitsijan viivästys- ym. kulut kattava korvausvastuu. Säännöksen mukaan rakennuttajan on kyseisissä tapauksissa suoritettava urakoitsijalle vastikeosuuden lisäksi korvaus niistä kuluista, jotka eivät sisälly vastikkeeseen. Lisäksi viitataan rakennuttajan mahdolliseen laajempaan tuottamuserusteiseen vastuuseen, jolla tarkoitetaan positiivisesta sopimuksenloukkauksesta johtuvaa vahingonkorvausvastuuta (*Palandt* m.t. § 645 huom. 3).

BGB:ssä ei siis suoranaisesti liitetä vitium soli sive materiae -raken- nelmaa vastuuseen suorituksen sopimuksenmukaisuudesta tai käyttökel- poisuudesta. Myötävaikutushäiriöt kuten rakennuttajan puolella olevat suunnitteluvirheet voidaan kuitenkin ottaa huomioon omaa tuottamus- ta koskevan vahingonkorvausoikeudellisen rakennelman avulla (254 §; isännänvastuusta ks. 278 §). Sen nojalla voidaan alentaa myös urakoit- sijan lakisääteistä (635 §) korvausvastuuta suoritusvirhetapauksissa tai

kokonaan poistaakin tämä vastuu. Ks. *Palandt* 1973 § 254 huom. 4 ja § 635 huom. 3 c.

Rakennusurakassa virheellisellä myötävaikutuksella on VOB/B -ehtojen mukaan (13,3 §) myös erityinen kytkentä vastuuseen suorituksen sopimuksenmukaisuudesta. Ehtojen mukaan urakoitsija on nimittäin takuuvastuustaan (*Gewährleistung*) vapaa, mikäli on kysymys virheestä, joka johtuu rakennuttajan suorituttamasta suunnittelusta tai työn järjestelystä, rakennuttajan toimittamista tai määräämistä materiaaleista tai toisen urakoitsijan työn laadusta. Vastuusta vapautumisen edellytyksenä on kuitenkin, että urakoitsija on ehtojen 4,3 §:n mukaisesti huomauttanut rakennuttajalle havaitsemastaan virheriskistä. Ks. *Ingenstau — Korbion* 1984 s. 1350 ss.

Myös YSE 1983:ssa vastuu myötävaikutuksen sisällöstä on keskeinen myötävaikutusvastuun muoto, sillä ehdoissa käytetyn terminologian mukaan rakennuttajan vastuulla ymmärretään nimenomaan sanottua sisältövastuuta (41—44 § ja niiden otsikko). Tämä vastuu liitetään erikseen mainittuihin myötävaikutusvelvoitteisiin, joiden luettelo vastaa toisaalla (40 §) määriteltyjä myötävaikutusvelvollisuuden lajeja. Vastuu koskee siten sopimusasiakirjoissa ilmoitettuja tietoja ja tutkimustuloksia, joita urakoitsijan kuitenkin edellytetään tulkitsevan alan asiantuntijana, urakoitsijalle annettuja määräyksiä, rakennuttajan alaisten ja asiantuntijoiden toimia sekä hänen toimittamiensa rakennusaineiden, -tarvikkeiden ja rakenneosien sopimuksenmukaista laatua.

YSE 1983:ssa kuten ehtojen aikaisemmissakin painoksissa (RSE 1957 ja 1972) on tavoiteltu jäsentelyä, jossa kunkin ehtokokonaisuuden sisältö ja systemaattinen asema ilmenevät eriateisesta otsikoinnista. Tässä systematiikassa »rakennuttajan asema» on pääjakso, joka koostuu edellä tarkoitetuista myötävaikutusvelvollisuudesta ja vastuusta sekä maksuvelvollisuudesta. Myötävaikutushäiriöistä johtuva korvausvastuu (34 §) on sijoitettu maksuvelvollisuuden yhteyteen, ja purkamisseuraamus korvausjärjestelyineen on säännelty omassa pääjaksossaan, joka koskee sekä rakennuttajan että urakoitsijan purkuoikeutta. Ajanpidennys kuten urakka-aikaa koskevat pääsäännötkin — joiden yhteyteen on sijoitettu viivästyssakkomääräykset — ovat urakoitsijan asemaa koskevan pääjakson osakokonaisuuksia. Muita niihin rinnastettuja »urakoitsijan aseman» elementtejä ovat mm. suoritusvelvollisuus, vastuu ja vahingonvaaran siirtyminen.

Termillä »vastuu» määritellään YSE 1983:ssa sekä rakennuttajan että urakoitsijan asemaa. Edellä tarkoitetuissa rakennuttajan vastuuta koskevissa määräyksissä ei nimenomaisesti määritellä vastuun sisältöä muuten kuin tiedonantovastuuta koskevassa määräyksessä (41, 3 ja 4 §) olevin maininnoin poikkeamien vaikutuksesta urakkahintaan ja suoritus aikaan. Urakkahintaa koskevan vaikutuksen suhteen viitataan suunnitelmien muuttamisen vaikutuksiin (32 §).

Urakoitsijan vastuuta koskevissa määräyksissä kiinnitetään sisältökysymyksiin enemmän huomiota. Vastuu liitetään osaksi samoihin tunnusmerkkeihin, jotka ovat vastuun perusteina myös rakennuttajan puolella. Niinpä urakoitsijakin vastaa omasta suunnittelustaan, hankkimistaan tiedoista (ks. tästä myös 17 §), asettamistaan mitoista sekä alaisistaan ja asiantuntijoistaan (7 § a ja b sekä 8 §). Näiden lisäksi mainitaan erikseen vastuu säännösten ja virallismääräysten noudattamisesta sekä muutos- ja lisätöistä (7 § c ja d), ja todetaan yleislausekkeella, että vastuu koskee kaikkien sopimusvelvoitteiden täyttämistä (7 § e). Vastuun sisältönä on määritelmän mukaan (10 §), ellei sopimusehdoista muuta ilmene, tuottamusperusteinen vahingonkorvausvelvollisuus.

Edellä mainitun lisäksi urakoitsijan vastuuta koskevissa ehdoissa ovat määräykset ulkopuolisiin kohdistuvasta korvausvastuusta (12 §) ja takuujärjestelmästä (13 ja 14 §), jonka keskeisenä sisältönä on velvollisuus korjata suoritusvirheet.

Yleisissä sopimusehdoissa »vastuu» siis merkitsee ensisijaisesti urakkasuorituksen virheen oikeusseuraamuksia. Rakennuttajan puolella on tällöin kysymys nimenomaan myötävaikutuksen sisällöstä (laadusta), koska tämä on rakennuttajan sopimussuoritusten se puoli, jolla on välittömin yhteys urakkasuorituksen laatuun. Urakoitsijan puolella vastuu ilmenee erilaisina sopimusrikkomuksen (suoritusvirheen) seuraamuksina, joista keskeiset ovat edellä mainittujen ehtojen mukaan takuu- ja vahingonkorvausvastuu. Rakennuttajan myötävaikutuksen sisältövastuu taas ilmenee ennen muuta negatiivisesti, viimeksimainittujen seuraamusten puuttumisena. Tämä merkitsee, että jos rakennuttajalla on vastuu myötävaikutuksen sisällöstä, hänellä ei ole oikeutta esittää urakoitsijan suoritusvirheen johdosta sanottuja seuraamuksia koskevia vaatimuksia, mikäli häiriö johtuu virheellisestä tai puutteellisesta myötävaikutuksesta.

Ks. *Erma* 1974 s. 242 ss. ja *Halila* 1981 s. 54 s. Sisältövastuun rakenne on sama kuin urakoitsijan suoritusajan pidennyksen, joka niin ikään on rakennuttajan myötävaikutusvastuun ilmenemismuoto. Sehän merkitsee, ettei rakennuttajalla ole oikeutta viivästysseuraamuksiin, mikäli urakkasuorituksen viivästys johtuu myötävaikutushäiriöstä. Myötävaikutusvastuu voidaan siten jakaa, kuten urakoitsijan vastuukin, kahteen puoleen, viivästys- ja virhe- (sisältö-)vastuuseen.

Edellä esitetyn mukaisesti vastuuta myötävaikutuksen sisällöstä voidaan ratkaisumallina eritellä seuraaviin elementteihin, jolloin edellytetään, että urakkasuorituksen häiriö on johtunut myötävaikutuksen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta. (1) Rakennuttajalla ei ole oikeutta esittää häiriön johdosta ura-

koitsijaa vastaan takuu- tai vahingonkorvausvastuuseen perustuvia eikä muitakaan suoritusvirheen seuraamuksia koskevia vaatimuksia, joten esim. häiriöstä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset jäävät rakennuttajan kannettaviksi. Siten mm. virheen korjaaminen tapahtuu lisätyönä, joka korvataan urakoitsijalle erikseen. Hänellä on virheestä huolimatta myös oikeus täyteen vastikkeeseen eikä rakennuttaja saa kyseisen häiriön johdosta kieltäytyä urakkasuorituksen vastaanotosta purkua, virheen korjaamista tai muuta seuraamusta vaatien.

Myötävaikutuksen sisältövuastuun muut elementit jäävät YSE 1983:ssa omak-sutun suppean vastuukäsitteen (ks. ehtojen 41—44 §:n otsikko) ulkopuolelle. (2) Urakoitsijalla on kuitenkin 34 §:n nojalla oikeus saada korvausta raken-nuttajan menettelyllään aiheuttamista lisäkustannuksista, joihin kuuluvat myös virheellisestä tai puutteellisesta myötävaikutuksesta johtuvat kustannukset. Ku-ten edellä (13 § A ja B 3 sekä 14 § A 2) on todettu, korvaus sijoittuu lisävastik-keen ja vahingonkorvauksen välimaastoon, mutta myös varsinainen (positii-visen edun kattava) (3) vahingonkorvaus tulee kysymykseen myötävaikutuk-sen sisältövuastuun osana.

Ääritapauksissa jopa (4) töiden keskeyttäminen ja (5) purku (YSE 1983 69 §) ovat mahdollisia seuraamuksia. Jos häiriön vuoksi urakkasuoritus viivästyy esimerkiksi puutteen korjaamisen takia, urakoitsijalla on oi-keus (6) suoritusajan pidennykseen,

Myötävaikutuksen sisältövuastuun erittelystä vrt. *Erma* 1974 s. 242 ss. ja *Halila* 1981 s. 54 s. sekä *Sandvik* 1977 s. 164 ss. Esimerkiksi raken-nuttajan myötävaikutusvastuuseen hänen toimittamistaan tarvikkeista kuuluu riski sekä myötävaikutuksen *laadusta* että »käyttökelpoisuudes-ta» eli soveltuvuudesta urakoitsijan suorituksen osaksi ja toimivuudesta niiden tarkoitusten kannalta, joihin suoritusta aiotaan käyttää.

C. Myötävaikutushäiriöt ja vaaranvastuu työntuloksesta

Rakennusurakassa urakoitsija vastaa työntuloksen tapaturmaisesta vahingoit-tumisesta luovutushetkeen asti, jolloin vaara siirtyy rakennuttajalle. Tämä vaar-anvastuun pääsääntö on yleisesti hyväksytty koti- ja ulkomaisissa sopimuseh-doissa ja muissa lähteissä, niin että se voidaan lukea rakennusurakan vakiin-tuneisiin »tyypinmukaisiin» periaatteisiin.

Ks. esim. YSE 1983 15 §, SAB 72 5: 5, DAB 72 21 § 1 ja 2, NS 3401 18, BGB 644 § sekä VOB/B 7 ja 12,6 §, ABGB 1168 a §, OR 376 art. ja CC 1788 art. Vaaranvastuun (vahingonvaaran) käsite on rakennus-urakan kannalta määritelty mm. YSE 1983:n nimistössä: sen mukaan on

kysymys vahingosta, joka kohtaa suoritusta ilman, että kumpikaan osapuoli on tahallisesti, tuottamuksellisesti tai laiminlyönnillään sitä aiheuttanut.

Vaaranvastuusta rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan ks. esim. *Erma* 1963 s. 76 ss., *sama* 1974 s. 110 ss., *Källenius* 1960 s. 135 ss., *Sandvik* 1977 s. 167 ss. ja *Hørlyck* 1982 s. 213 ss. Rakennusurakan vaaranvastuuoikeista ks. myös *Erma* 1955 s. 351 ss. Ks. vielä *Chydenius* II 1918 s. 450 ss., *Caselius* 1943 s. 60 ss., *Wikander* 1916 s. 288 ss., erit. 307 s., *Ussing* 1946 s. 400, *Pedersen* 1952 s. 89 s., *Sandvik* 1966 s. 264 ss., *Eplinius* 1950 s. 126 ss., *Weilbier — Wiesen* 1967 s. 292 s., *Hereth — Ludwig — Naschold* 1954 s. 242, *Herdning — Schmalzl* 1964 s. 120 s., 124 ss. ja 340 ss. (vrt. s. 370 s.), *Enneccerus — Lehmann* 1958 § 153, *Esser* 1960 § 135 A, *Larenz* II 1977 s. 274 s. ja 277 s. sekä *Ferid* I 1971 s. 732 s.

Vaaranvastuusäännöissä on tavallisesti kysymys *hinnanvaarasta* eli urakoitsijan vastasuoritus oikeudesta, mutta *esineenvaara* eli hänen velvollisuutensa tehdä uusi suoritus järjestyy muiden periaatteiden mukaan. Tällainen velvollisuus on lähtökohdan mukaan olemassa, mutta rajoituksina tulevat kysymykseen mm. vaadittavien uhrausten kohtuuttomuus tai liikavaisuus (ks. *Sandvik* 1966 s. 265 s.).

(Hinnan)vaaran luonne ilmenee selvimmin työntuloksen osittaisen vahingoittumisen yhteydessä. Jos vaaranvastuu tällöin on rakennuttajalla, vastike on suoritettava kokonaisuudessaan. Jos vaaranvastuu taas on urakoitsijalla, hänelle kuuluu se osa vastikkeesta, joka vastaa suorituksen vahingoittumatonta osaa. Tällöinkin siis rakennuttajan on korvattava ainakin saamansa hyöty. Ja tekemällä vahingoittuneen osan (omalla kustannuksellaan) uudestaan urakoitsija tietysti saa koko vastikkeen.

Ks. myös *Erma* 1955 s. 342 ss. ja 351 ss. sekä *sama* 1963 s. 76 ss. Vrt. myös *Palandt* 1973 § 645 huom. 2—4. BGB 645 §:ssä säännelty tilaajan vastuu ohjeistaan ja materiaaleistaan ymmärretään vaaranvastuuksi.

Edellä esitettyä rakennusurakan vaaranvastuun pääsääntöä rajoittaa ylivoimaiseen esteeseen perustuva poikkeus, joka on omaksuttu lähes yhtä yleisesti kuin pääsääntökin. Sen mukaan vaaranvastuu ei ole suoritusajan aikana urakoitsijalla, jos työtulosta kohdannut tapaturma on aiheutunut ylivoimaisesta esteestä tai sitä lähellä olevista syistä.

Edellä mainituista sopimusehdoista sanottu poikkeus sisältyy muihin kuin Tanskan DAB 72:een (ks. *Hørlyck* 1982 s. 213 ss.). Saksalaisissa VOB/B -ehdoissa (7 §) on siten tältä osin omaksuttu urakoitsijalle lievempi kanta kuin BGB 644 §:ssä, jossa vaaranvastuu sälytetään urakoitsijalle ja poikkeuksina mainitaan vain rakennuttajan Annahme-viivästys ja (645 §) hänen toimittamistaan tarvikkeista ja antamistaan määräyksistä johtuvat vahingot.

Ylivoimaisesta esteestä ja riskinjaosta rakennusurakan vaaranvastuusaännöissä ks. esim. *Sandvik* 1966 s. 271 ss. ja *sama* 1977 s. 171 s.; vrt. *Hørlyck* 1982 s. 215 ss.

Ylivoimaista estettä koskevan vaaranvastuusaännön soveltaminen merkitsee, että urakoitsija ei menetä vastasuoritusta, jos työntuloksen tuhoutuminen johtuu ylivoimaisesta esteestä. Oikeutta vastikkeeseen urakoitsijalla ei tällöinkään ole tekemättömän suorituksen osalta. Viimeksimainittu johtopäätös, joka ei yleensä suoraan ilmene ehtojen sanamuodosta, on luonnollinen mm. sopimustasapainoa ja perusteetonta etua koskevien päättelymallien valossa.

Sanottu johtopäätös on myös nimenomaan todettu mm. NS 3401 18,2:ssa ja VOB/B 7 §:ssä (ks. lisäksi *Källenius* 1960 s. 140 ss., *Sandvik* 1966 s. 276 s. ja *sama* 1977 s. 171 s.).

Vaikka vastasuorituksen määräytymisellä, eräntymisellä tai tosiasiallisella maksuajalla ei yleensä ole merkitystä vaaranvastuulle, on tästä mahdollisesti tehtävä poikkeus *laskutyössä*. Tällaisissa sopimuksissa voidaan nimittäin urakoitsijan vastuu laatuvirheistä joutua mm. näyttövaikeuksien vuoksi rajoittamaan tuottamusperusteeseen. Laskutyösopimuksen tulkinnassa lieene usein päädyttävä vaihtoehtoon, jonka mukaan tapaturmaisista syistä johtuvien vahinkojen korjaamisesta on suoritettava lisävastiketta. Ks. *Sandvik* 1966 s. 187 s., *Källenius* 1960 s. 265 ja *Bengtsson* 1971 s. 114.

Laajalti omaksutun sopimusoikeudellisen periaatteen mukaan ns. velkojan viivästyksen johdosta vaaranvastuu siirtyy velkojalle. Tämä periaate on vahvistettu KL:ssa (13,2 §) ja mm. BGB:ssä paitsi sopimusoikeuden yleisessä osassa (300 §) myös nimenomaan urakkasopimuksen suhteen (644,1 §).

Velkojan viivästyksen vaikutuksesta vaaranvastuuseen ks. esim. *Erma* 1955 s. 358 s., *Portin* 1962 s. 197 ss., *Godenhjelm* 1977 s. 175 s., *Taxell* 1972 s. 421 ss., *Rodhe* 1956 § 42, *Ussing* 1967 § 19 III E 3, *Augdahl* 1963 s. 172, *Wikander* 1916 s. 308 s., *Hasselrot* 1926 s. 146, *Källenius* 1960 s. 138 ja *Pedersen* 1952 s. 88. Lainsäännöksistä ks. vielä SKL 37 § ja CC 1788 art.

Osapuolten yhteiset toimitukset ovat rakennusurakan vastuujärjestelmän kannalta kiinnekohtia, joihin on kytketty useita keskeisiä oikeusvaikutuksia. Tämä koskee ennen muuta vastaanottotarkastusta, johon on liitetty mm. vaaranvastuun siirtyminen ja takuuajan alkaminen.

Ks. esimerkiksi YSE 1983 13,4 ja 15,4 § sekä vastaanoton vaikutuksista myös *Liman* 1983 s. 75 s.

Jos häiriön vaikutukset koskevat yhteisiä toimituksia, seuraukset voivat ulottua kyseisiin oikeusvaikutuksiin. Seuraamusmalli voi tämän vuoksi muuttua

tavalla, joka ei välttämättä vastaa oikeudenmukaista riskinjakoa osapuolten välillä. Tällaisen vääristymän mahdollisuus on otettava ratkaisumalleissa huomioon ainakin siten, että pyritään estämään syyttömän osapuolen joutuminen huonompaan asemaan vastapuolen sopimusrikkomuksen johdosta. Niinpä urakoitsija ei saisi joutua kärsimään siitä, että vastaanottotarkastus on rakennuttajan myötävaikutushäiriön vuoksi jäänyt ajoissa pitämättä, jolloin edellä tarkoitettujen pääsääntöjen mukaan vaaranvastuun siirtyminen ja takuuajan alkaminen vastaavasti siirtyisivät.

Yleisissä sopimusehdoissa onkin pyritty korjaamaan joitakin seuraamusmallien vääristymiä, jotka johtuvat yhteisiin toimituksiin kohdistuvista myötävaikutushäiriöistä. Osapuolten mahdollisuus saada vastaanottotarkastus pidetyksi on koettu turvata erikoismääräyksin, joissa ei kuitenkaan yleensä voida varautua siihen, että vastapuoli pysyttelee täysin passiivisena tai yrittää jopa aktiivisin toimin estää toimitusten pitämisen (vrt. esim. YSE 1983 55 §; ks. edellä 5 § C).

Yksi tapa edellä tarkoitettujen vääristymien korjaamiseen on, että katsotaan häiriön kohteena olevan toimituksen oikeusvaikutusten tulevan voimaan häiriöstä huolimatta. Jos nämä vaikutukset ovat rikkojaosapuolelle epäedulliset, hänellä voi lisäksi olla vähemmän intressiä jatkaa häiriön aiheena ollutta menettelyään. Tällaisia ratkaisumallin oikaisukeinoja onkin otettu yleisiin sopimusehtoihin kuten YSE 1983 13,4 ja 57,1 §:ään. Edellisen määräyksen mukaan takuu aika alkaa sinä päivänä, jona työn tulos otetaan käyttöön, jos vastaanottotarkastusta ei pidetä. Jälkimmäisen ehdon mukaan taas takuu aika jatkuu yhden ylimääräisen kuukauden, jos kumpikaan (ehdon mukaan »jompikumpi») osapuoli ei ole ajoissa pyytänyt takuutarkastusta pidettäväksi. Sanottuna lisäaikana rakennuttajalla on edelleen oikeus esittää vaatimuksia urakoitsijan takuuvastuun perusteella.

Takuuajan alkamisen suhteen YSE 1983 13,4 §:llä ja vastaavilla määräyksillä voitaneenkin turvata urakoitsijan edut riittävästi. Jos nimittäin takuu aika alkaa viimeistään käyttöönoton yhteydessä, rakennuttaja ei yleensä voi kohutuuttomasti lykätä sanottua alkamisajankohtaa, koska hänellä on tavallisesti intressiä saada rakennus joutuisasti käyttöön.

Vaaranvastuun siirtymisen ja myötävaikutushäiriöiden välistä suhdetta ei YSE 1983:ssa ole järjestetty takuuajan alkamista vastaavin erityismääräyksin. Vaaranvastuun siirtyminen on rakennusurakan perinteisessä järjestelmässä liitetty nimenomaan vastaanottotarkastukseen.

Rakennusurakan riskinjaossa on myös vaaranvastuukysymyksissä otettava huomioon, että urakkasuoritus tapahtuu toisen osapuolen omistamalla tai

hallitsemalla alueella ja käsittää uusien ainesosien vähittäistä liittämistä toisen omaisuuteen (*Sandvik* 1977 s. 205). Vaaranvastuun tarkan siirtymishetken määrittely on tällaisessa sopimussuhteessa tärkeää. Kun kysymyksessä on, toisin kuin esimerkiksi kaupassa, yleensä pitkäaikainen, sovitun ajan kuluessa vähitellen valmistuva suoritus, vaaranvastuu ei välttämättä voi siirtyä rakennuttajalle esimerkiksi työn aikana ilmenevien myötävaikutushäiriöiden johdosta, vaikka luovutushetkeä olisikin niiden vuoksi siirrettävä.

Myötävaikutushäiriöidenkin yhteydessä on lähtökohdan mukaan pidettävä kiinni siitä, ettei vastuu siirry, ennen kuin vastaanottotarkastus on saatu pidetyksi. Urakoitsijan oikeussuoja on järjestettävä muulla tavoin kuin vaaranvastuuta siirtämällä, esimerkiksi suoritusajan pidennyksen ja lisäkorvauksen avulla. Ajanpidennyksen vuoksi vastaanotto kuitenkin lykkääntyy entisestään, mutta mm. vaaranvastuusta pääsemiseksi urakoitsijan olisi voitava vaatia vastaanottoa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Ks. *Sandvik* 1966 s. 281 ja *sama* 1977 s. 173; vrt. *Pedersen* 1952 s. 88 ja *Källenius* 1960 s. 138.

Jos vastaanottotarkastuksesta pidetään kiinni vaaranvastuun siirtymisen ajankohtana, ilman että urakoitsijan oikeutta saada vastaanottotarkastus pidetyksi turvataan riittävästi, on olemassa riski, että vaaranvastuun siirtymisen urakoitsijalta viivästyy rakennuttajan myötävaikutushäiriön vuoksi ja urakoitsija joutuu siten kärsimään haitallisia seuraamuksia vastapuolen sopimusrikkomuksesta.

Jos rakennuttajan myötävaikutushäiriö, jonka johdosta vastaanottotarkastus jää määräaikana pitämättä, johtuu puutteellisesta myötävaikutuksesta itse tarkastustoimitukseen («yleisen» myötävaikutuksen häiriöstä), voitaneen antaa ratkaiseva merkitys yleiselle sopimusoikeudelliselle säännölle vaaranvastuun siirtymisestä velkojan viivästyksen johdosta. Vahingot, jotka näissä tapauksissa kohdistuvat urakkasuoritukseen sen jälkeen, kun vastaanottotarkastus olisi tullut pitää, jäävät siten rakennuttajan vastuulle (*Sandvik* 1966 s. 281 s.).

Vaaranvastuusääntöjä varten on erotettava toisistaan »yleisen» ja »erityisen» myötävaikutuksen häiriöt. Jälkimmäiset häiriöt eivät koske suoranaisesti vastaanottotarkastusta, vaan rakennuttajan myötävaikutusta itse urakkasuoritukseen. Jos tällaiset häiriöt ulottuvat vastaanottoonkin siten, että urakkasuoritus ei ole määräaikana valmis vastaanotettavaksi, ei voida poiketa vastaanottotarkastuksen merkitystä koskevista säännöistä. Vaaranvastuu ei siis tällöin siirry ennenaikaisesti ennen vastaanottotarkastusta, joten velkojan viivästyksen merkitystä koskeva periaate ei nyt sovellu.

Jos häiriö liittyy siihen vaiheeseen, kun työ on valmis vastaanotettavaksi,

urakoitsija on tehnyt osuutensa ja osapuolten vastuupiirit ovat riittävästi toisistaan erotettavissa. Ei siis ole estettä soveltaa yleistä sääntöä velkojan viivästyksestä ja vaaranvastuusta. Tämä sääntöhän soveltuu hyvin irtaimen kaupan, mutta yleensäkin, milloin sopimuksen kohde on jo valmiina olemassa ja siirtymisajankohta siten riittävän yksiselitteisesti määriteltävissä.

Rakennusurakan pääsääntö, jonka mukaan vaaranvastuu on työsuorituksen aikana urakoitsijalla, perustuu mm. osapuolten luonnollisiin »toimintapiireihin» ja heidän erilaisiin mahdollisuuksiinsa torjua sopimussuhteen eri vaiheissa suoritusta uhkaavia vahinkoja (ks. *Sandvik* 1966 s. 282). Niin kauan kuin työ on keskeneräinen, vaadittaisiin sen vuoksi vaaranvastuun siirtämiseksi urakoitsijalta rakennuttajalle painavampia perusteita kuin työn valmistuttua. Kun työn kestäessä ilmenevän myötävaikutushäiriön kokonaisvaikutus työn valmistumisaikaan ei myöskään yleensä ole yksiselitteisesti määriteltävissä — onhan tässä vaiheessa tavallisesti kysymys häiriökokonaisuuksista, jotka ilmenevät molempien osapuolten suorituksissa ja joista myötävaikutushäiriöiden osuutta voi olla vaikea pelkistää — vaaranvastuun siirtymisen ajankohta voisi vastaavasti jäädä epämääräiseksi. Tilanne ei siten tässä tapauksessa ole sellainen, jota on pidetty silmällä yleisessä säännössä vaaranvastuun siirtymisestä velkojan viivästyksen johdosta.

ÜBER DIE VERLETZUNGEN DER MITWIRKUNGSPFLICHTEN DES BAUHERRN IM BAUVERTRAG

ZUSAMMENFASSUNG

1. Über die Untersuchungsaufgabe

Die Untersuchung bezieht sich auf *Verletzungen der Mitwirkungspflichten des Bauherrn* oder die Störungen, die sich in der Erfüllung der *Mitwirkungspflicht* des Bauherrn in dem Bauvertrag ergeben. Diese Pflicht umfasst verschiedene Vertragsverpflichtungen des Bauherrn, die sich darauf beziehen, die Voraussetzungen für die Leistung des Unternehmers zu schaffen oder daran mitzuwirken. Die *Gegenleistungspflicht* des Bauherrn oder die Zahlung der Vergütung bleibt dagegen ausserhalb des Begriffs der Mitwirkung. Zentrale Mitwirkungspflichten des Bauherrn sind das Schaffen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen der Bauarbeit wie das Bereitstellen der Baustelle und das Besorgen der Baugenehmigungen, die Lieferung der Ausführungsunterlagen und möglicherweise der Baustoffe und die Koordinierung der Leistungen der verschiedenen Unternehmer, die auf der Baustelle tätig sind.

Zu den zentralen Begriffen der Untersuchung gehören die *Leistungsstörung* und die *Vertragsverletzung*. Mit dem erstgenannten Begriff ist das Nichtgeschehen der vertragsgemässen Leistung gemeint, dessen Ursache mit dem Entstehungsstadium des Vertragsverhältnisses verknüpft sein oder später entstehen kann (*ursprüngliche und nachträgliche Störungen*). Eine Leistungsstörung kann mit Tatbeständen verbunden sein, wegen derer die *Vertragsgebundenheit* beschränkt werden muss (Nichtigkeit und Ermässigung des Vertrags), oder sich in einem gültigen Vertragsverhältnis ergeben. Im letzteren Fall handelt es sich um eine Vertragsverletzung, die also als ein Unterbegriff der Leistungsstörung verstanden wird.

Das Ziel der Untersuchung ist vertragsrechtlich, d.h. ihre Fragestellungen

beziehen sich auf die Verhältnisse zwischen den Parteien eines Bauvertrags. Die Untersuchung zielt auf die vertragsrechtlichen Folgen, die wegen der Mitwirkungsstörungen zwischen den Vertragsparteien angewandt werden müssen. Also zielt die Untersuchung nicht zunächst z.B. auf die öffentlichrechtlichen Folgen, die mit den untersuchten Störungen wie den Widersprüchen zwischen der vereinbarten Bauleistung und den öffentlichrechtlichen Vorschriften verknüpft sein können. Die Untersuchung wird auf den sog. zivilrechtlichen Werkvertrag begrenzt, und die Vertragsverhältnisse, auf welche die zwingende arbeitsrechtliche Gesetzgebung angewandt wird, bleiben ausserhalb der Untersuchung.

Ein bedeutender Teil der Streitigkeiten in den Bauvertragsverhältnissen wird in dem Schiedsverfahren entschieden. Eine ausdrückliche Norm, auf Grund deren die Schiedssprüche eine bindende Präjudikatwirkung erhalten könnten, gibt es nicht (vgl. finnisches Prozessgesetz OK 30: 3). Obgleich diese Untersuchung rechtsdogmatisch ist, d.h. auf den Inhalt des geltenden finnischen Rechts zielt, ist es nicht nötig, näher zur möglichen Präjudikatwirkung der Schiedssprüche Stellung zu nehmen. Die Entscheidungen werden als Anwendungsbeispiele der fraglichen Normen und Prinzipien dargestellt und als Quellenmaterial zunächst mit den Stellungnahmen der Rechtswissenschaft gleichgestellt.

2. Typische Mitwirkungsstörungen des Bauherrn

2.1. Unterlassung der Loyalität und der allgemeinen Mitwirkung

Die vertragsrechtliche Mitwirkung umfasst sowohl die allgemeinen Mitwirkungsaufgaben, die sich in mehreren Vertragstypen ergeben, als auch »vertragstypische« Aufgaben einzelner Verträge. Die ersteren sind oft auf die vertragsrechtliche *Loyalität* zurückzuführen, als deren gesetzliche Grundlage die Forderung nach Treu und Glauben (tro och heder; siehe § 33 OikTL (das finnische Gesetz über Rechtsgeschäfte) und die Ermässigung der Verträge (§ 36 OikTL) betrachtet werden kann. Nach dem Loyalitätsgrundsatz müssen die Vertragsparteien, wenn dies nicht ihre eigenen Rechte verletzt, nach Möglichkeiten so verfahren, dass der anderen Partei kein Schaden zugefügt wird oder dass ein solcher Schaden möglichst gering gehalten wird.

In dem Bauvertrag drückt sich die Loyalität vor allem als die Pflicht aus, bei Vertragsverletzungen der anderen Partei dieser verschiedene Mitteilungen und Anzeigen zu erteilen, die auf die Begrenzung des von dieser Partei zu verantwortenden Schadens zielen (siehe z.B. die allgemeinen Vertragsbedingun-

gen des Bauvertrags YSE 1983, RT 16-10193 (Finnland) §§ 9, 22, 23, 27, 28, 37, 62, 63 und 69). In diesen Fällen ist die Wirkung der Loyalität auf die Risikoverteilung mittelbar und zeigt sich als eine Herabsetzung der Haftung der einen Partei wegen mangelhafter Loyalität der anderen. Wenn der Geschädigte z.B. der anderen Partei von einem von dieser zu verantwortenden Schaden keine Mitteilung macht, wird die Haftung der letzteren Partei in dem Masse herabgesetzt, wie es hätte vermieden werden können, wenn der Geschädigte die erforderte Loyalität beachtet hätte.

Gemäss der Loyalitätspflicht muss der Unternehmer auf das Interesse des Bauherrn Rücksicht nehmen. Wenn der Unternehmer wegen einer Mitwirkungsstörung das Recht auf Verlängerung der Ausführungsfristen und auf Mehrvergütung hat, muss der Verzugsschaden mit den aufgrund der Beschleunigung der Arbeiten entstehenden Mehrkosten verglichen werden. Wenn der Unternehmer hätte verstehen müssen, dass die erwähnten Mehrkosten geringer als der Verzugsschaden sind, müssen die dem Unternehmer zu leistenden Mehrvergütungen und Schadensersätze auf diesen geringeren Betrag begrenzt werden. Aber wenn der Verzugsschaden geringer als die sich aus der Beschleunigung der Arbeiten ergebenden Mehrkosten gewesen wäre, muss der Ersatz nicht unbedingt wie gesagt begrenzt werden. Rücksicht muss genommen werden u.a. auf das Interesse des Bauherrn, dass die Arbeiten rechtzeitig fertiggestellt werden. Nach § 38 YSE 1983 muss der Unternehmer den Bauherrn nach seiner Meinung zu der Beschleunigung der Arbeiten fragen. Der Bauherr muss dann das gehörige Verfahren anordnen und die dadurch verursachten Kosten verantworten.

Die Loyalitätspflicht zeigt sich bei Vertragsverletzungen der anderen Partei auch in der Wahl und der Anwendung der Rechtsfolgen. Oft muss man die Störung zuerst reklamieren, bevor die Folgen in Betracht kommen (siehe z.B. §§ 46, 47 und 63 YSE 1983). Radikale Folgen wie Rücktritt vom Vertrag und Unterbrechung der Arbeiten müssen als äusserste Mittel betrachtet werden (siehe § 69 YSE 1983), und auch im übrigen muss man der anderen Partei die Möglichkeit geben, ihre Vertragsverletzung zu beseitigen. Der sog. »Rechtsfolgenloyalität« kann der Grundsatz zugerechnet werden, dass der Gläubiger seine Genugtuung für die Vertragsverletzung der anderen Partei durch Folgen erhält, die für diese Partei möglichst mild sind.

Zu der Loyalitätspflicht der Parteien eines Bauvertragsverhältnisses gehört auch die Teilnahme an der Tätigkeit der Vertragsorganisation. Die Parteien müssen also u.a. eine sachgemässe Vertretung auf der Baustelle einrichten und an den im Vertrag vorgesehenen Verrichtungen (z.B. Besichtigungen und Ab-

nahme, siehe §§ 45—61 YSE 1983) teilnehmen. Weil die Kommunikation zwischen den Parteien eine der zentralen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bauvertragsverhältnisses ist, kann die Unterlassung der besagten Loyalität sogar ein Grund zur Aufhebung des Vertrags sein. Mit den im Vertrag vorgesehenen Verrichtungen, besonders mit der förmlichen Abnahme, sind auch Rechtsfolgen verknüpft, auf welche die erwähnten Störungen wirken können.

Bei der Abnahme geht u.a. die Gefahr vom Bauherrn auf den Unternehmer über und die Gewährfrist beginnt (§§ 13,4 und 15,4 YSE 1983). Die Parteien müssen auch spätestens bei der Abnahmeverrichtung ihre Ansprüche gegeneinander erheben mit der Massgabe, dass das Anspruchsrecht widrigenfalls verloren wird (Präklusionswirkung; siehe § 55,4 YSE 1983). Aus den erwähnten Gründen hat besonders der Unternehmer Interesse an der Durchführung der Abnahme, wenn ihre Voraussetzungen gegeben sind. Nach § 55 YSE 1983 haben die Parteien das Recht auf Abnahme, wenn die Bauleistung so weit fertig ist, dass mögliche unvollendete geringfügige Abschlussarbeiten die Ingebrauchnahme des Gebäudes nicht verhindern.

Die Mitwirkungspflicht bezüglich der Abnahme wie auch der anderen im Vertrag vorgesehenen Verrichtungen ist erfüllt, wenn die Parteien das Ihrige getan haben, um die jeweilige Verrichtung durchzuführen und der anderen Partei die Möglichkeit gegeben haben, an ihr teilzunehmen. Dann treten die Rechtsfolgen der Verrichtung in Kraft, auch wenn die andere Partei ihre Mitwirkung unterlassen hat. Aber wenn einer Partei keine Möglichkeit gegeben wurde, ihre Ansprüche in der Abnahmeverrichtung zu erheben, tritt die erwähnte Präklusionswirkung nicht in Kraft. Sie ist in der Praxis manchmal auch beseitigt worden, z.B. wenn man der Ansicht sein kann, dass die Parteien darauf verzichtet haben, sich auf die Präklusionswirkung zu berufen, was der Fall ist, wenn beide Parteien deren ungeachtet Ansprüche erhoben haben.

Findet eine förmliche Abnahme gar nicht statt oder wird sie verzögert, so beginnt die Gewährfrist spätestens dann, wenn die Bauleistung in Benutzung genommen wird (§ 13,4 YSE 1983). Wird die Abnahme aus dem Grund verschoben, dass der Bauherr die nötige Mitwirkung zu der Verrichtung unterlässt, so geht die Gefahr auf den Bauherrn über, wenn die Verrichtung hätte stattfinden können und der Unternehmer das Seinige getan hat, um sie durchzuführen. Der Unternehmer kann dann wohl die Verrichtung ohne die Mitwirkung des Bauherrn vornehmen. Aber wenn die Abnahme aus dem Grund verschoben wird, dass die Bauleistung nicht rechtzeitig abnahmefähig ist, kann nicht von der Hauptregel abgewichen werden, nach der der Unternehmer während der Leistungszeit die Gefahr trägt, und zwar auch dann, wenn der

Verzug durch eine Mitwirkungsstörung des Bauherrn verursacht wurde. In dem Bauvertrag muss also von dem allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsatz abgewichen werden, nach dem die Gefahr wegen eines sog. Gläubigerverzugs (Annahmeverzugs) auf den Gläubiger übergeht. Die Regel von der Gefahr des Unternehmers hat nämlich ihren Grund darin, dass wenn der Leistungserfolg noch in dem Besitz des Unternehmers ist, dieser die besten Möglichkeiten hat, eine Schädigung desselben abzuwehren. Ausserdem würde es schwierig sein, den Zeitpunkt des Übergangs der Gefahr festzustellen, weil die Wirkung der Störung auf die Leistungszeit sich oft nicht eindeutig angeben lässt.

In der Vertragsorganisation des Bauvertrags kommt der vom Bauherrn zu führenden *Bauaufsicht (Überwachung)* eine zentrale Bedeutung zu. Obgleich diese Überwachung nach § 11 YSE 1983 die Haftung des Unternehmers nicht beschränkt, muss die Unterlassung der Aufsicht in der Risikoverteilung zwischen den Parteien von Belang sein, z.B. wenn das Risiko der fehlerhaften Leistung von dem die Bauaufsicht führenden Vertreter des Bauherrn, nicht aber von dem Unternehmer hat bemerkt werden können. Diese Bedeutung darf aber nicht zu sehr betont werden, weil die Aufsichtsperson im allgemeinen nicht eingehend in die Leistung des Unternehmers eingreifen kann. Die Überwachung hat ja ihren Grund vor allem in dem Interesse des Bauherrn.

2.2. Mitwirkungsstörungen, die mit der Vorbereitung der Bauarbeit verbunden sind

2.2.1. Störungen bei der Besorgung der behördlichen Genehmigungen

Zu den Mitwirkungspflichten des Bauherrn gehört nach § 40.1 YSE 1983 die Besorgung der erforderlichen *öffentlichrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse* für die Durchführung der Bauarbeit. Hierbei handelt es sich um die im Baugesetz vorgesehenen Bau- und Ausnahmegenehmigungen wie auch um die übrigen möglichen Genehmigungen, die die Voraussetzungen für die Durchführung der ganzen Bauarbeit oder einzelner Teile davon bilden. Dagegen ist nach der erwähnten Vorschrift die Besorgung von sonstigen Genehmigungen, die mit der Arbeitsleistung verbunden sind, Pflicht des Unternehmers. Damit sind die Genehmigungen gemeint, die nicht unmittelbar mit dem Gegenstand der Bauleistung, sondern mit den Erfüllungshandlungen der Bauleistung verknüpft sind. Als Beispiele hierfür können die in gemeindlichen Bauordnungen vorgesehenen Erlaubnisse für die Umzäunung der Strasse und die möglicherweise erforderlichen Schichtarbeiterlaubnisse genannt werden.

Besonders die Genehmigungen, die die Voraussetzungen für den Beginn der Bauarbeit bilden, sollen möglichst früh und am besten vor der Ausschreibung besorgt werden. Je später um die Genehmigungen ersucht wird, desto schwieriger ist es, die aufgrund eines ablehnenden Genehmigungsbeschlusses erforderlichen Änderungen am Bauentwurf auszuführen. Ist der Bauvertrag schon geschlossen, liegt im allgemeinen eine vom Bauherrn zu vertretende Vertragsverletzung im Verhältnis zu dem Unternehmer vor. Dieser haftet zwar in erster Linie für die Beachtung der öffentlichrechtlichen Vorschriften in seiner Arbeit (§ 7 c YSE 1983), aber wenn der Bauherr dafür sorgen muss, dass die Bauzeichnungen, für die er haftet, die öffentlichrechtlichen Anforderungen erfüllen (§ 40,3), haftet er letztlich auch für die sich aus den erforderlichen Änderungen des Bauentwurfs ergebenden Mehrkosten.

Änderungen der Risikoverteilung können auch bei Störungen, die mit den öffentlichrechtlichen Genehmigungen verknüpft sind, von dem *Loyalitätsgrundsatz* herrühren. Nach § 9 YSE 1983 muss der Unternehmer dem Bauherrn mitteilen, wenn er u.a. in den von diesem erteilten Anordnungen Fehler bemerkt, durch die die Bauleistung gefährdet werden kann. Wird die Mitteilungspflicht unterlassen, obgleich die Fehler billigerweise hätten bemerkt werden können, geht die Haftung auf den Unternehmer über, wenn der Bauherr die Voraussetzungen des Übergangs der Haftung beweisen kann. Zu dem normalen Leistungsrisiko des Unternehmers gehört auch, dass er sich auf den Eintritt zusätzlicher Schwierigkeiten einstellt, die auch von behördlichen Anordnungen herrühren können. Für die erforderlichen Massnahmen hat er dann keinen Anspruch auf Mehrvergütung von dem Bauherrn. Aber wenn die Störung unmittelbar von der in den Bauzeichnungen vorgesehenen Art der Ausführung herrührt und der Unternehmer hinsichtlich deren keine Wahlmöglichkeit gehabt hat und auch nicht die Möglichkeit der Störung hat bemerken können, obliegt das Risiko im allgemeinen dem Bauherrn. Der Unternehmer hat im allgemeinen auch nicht die Pflicht, aussergewöhnliche Massnahmen zu treffen, um die Risiken, die von der vom Bauherrn angeordneten Art der Ausführung herrühren, zu vermindern.

2.2.2. Störungen bei der Übertragung des Besitzes der Baustelle und den vorbereitenden Arbeiten

Wie die Störungen bei den Baugenehmigungen zeigen sich auch die Störungen, die mit der Übertragung des Besitzes der Baustelle verbunden sind, am Anfang des Vertragsverhältnisses und sind daher oft sog. ursprünghche Stö-

rungen. Wenn der Beginn der Arbeitsleistung physisch nicht möglich ist, bevor die Arbeitsstelle in Ordnung gebracht ist, sind die Voraussetzungen der Rechtsfolgen — zunächst des Rücktritts —, die das Erlöschen der Leistungspflicht bedeuten, nicht so streng wie bei den Genehmigungsstörungen, bei denen die Leistung oft mit Änderungen durchgeführt werden kann. Auch bei letztgenannten Störungen sind diese Folgen allerdings eher anwendbar als in späteren Phasen des Vertragsverhältnisses, wenn die Leistung schon weiter gebracht ist.

Der Besitz der Baustelle muss dem Unternehmer zu dem Zeitpunkt übertragen werden, wo die Arbeiten begonnen werden können. U.a. nach dem Bauvertragsmuster (RT 80181, 1983; § 5), das mit den Bedingungen YSE 1983 verbunden ist, wird dieser Zeitpunkt gesondert neben der Frist vereinbart, wo die Bauleistung spätestens begonnen werden muss. Auch wenn keine Fristen vereinbart sein sollten, ist es nicht zulässig, die Übertragung des Besitzes der Baustelle zu verzögern, sondern der Unternehmer darf voraussetzen, dass die Arbeiten in der normalen Zeit begonnen werden können. Die Verlängerung der Bindungszeit des Unternehmers und die Erhaltung seiner Leistungsbereitschaft ist mit grossen Verlustrisiken verbunden, weswegen der Unternehmer nötigenfalls sogar das Rücktrittsrecht haben muss.

Der Bauherr muss auch für die übrigen physischen Voraussetzungen der Bauarbeit sorgen. So muss er z.B. die sog. vorbereitenden Arbeiten wie Sprengarbeiten vornehmen lassen, sofern diese Aufgaben ihm überlassen worden sind. Nach § 22 YSE 1983 haftet der Unternehmer nicht für den Verzug, wenn dieser durch den Verzug eines anderen Unternehmers verursacht wird, der in einem Vertragsverhältnis zu dem Bauherrn steht, und der erstgenannte Unternehmer keine Haftung, nicht einmal hinsichtlich der Fristen, für die Arbeiten des letzteren übernommen hat. Wenn die Erreichung einer bestimmten Arbeitsphase der eigentlichen Bauarbeit die Voraussetzung für die Leistungen eines Neben- oder Subunternehmers ist, muss der Besteller nach den allgemeinen Vertragsbedingungen des Neben- oder Subunternehmervertrags (RT 80188, 1983; § 40,6) dafür sorgen, dass die eigentliche Bauarbeit nach dem Bauvertrag, der Bauordnung und dem Bauzeitplan, die für die erwähnten Arbeiten gelten, fort schreitet.

2.3. Störungen bei der Übergabe der Ausführungsunterlagen und der Erteilung der Anordnungen an den Unternehmer

2.3.1. Die Übergabe der Ausführungsunterlagen als Mitwirkungspflicht

Die Übergabe der Zeichnungen, die für die Bauleistung gelten, ist im allgemeinen Pflicht des Bauherrn. Nach § 40,2 und 3 YSE 1983 muss der Bauherr die für die Leistung nötigen Unterlagen dem Unternehmer rechtzeitig vorlegen, die verschiedenen Zeichnungen miteinander vergleichen und dafür sorgen, dass sie den öffentlichrechtlichen Anforderungen entsprechen. In den Vertragsbedingungen gibt es aber auch Vorschriften über entsprechende Pflichten des Unternehmers (§ 2,2 g und 7 a). Damit sind u.a. detaillierte Zeichnungen gemeint, die die Massnahmen zur Sicherheit auf der Baustelle und die von dem Unternehmer gewählte Art der Ausführung betreffen. Wenn man die Übergabe solcher Zeichnungen dem Bauherrn auferlegen will, muss man im allgemeinen dies gesondert vereinbaren.

Die Pflicht des Bauherrn, dem Unternehmer Zeichnungen zu übergeben und Anordnungen zu erteilen, steht der vertragsrechtlichen *Auskunftspflicht* nahe. Die Auskunftspflicht wird jedoch ausserhalb dieser Untersuchung gelassen und von der Mitwirkungspflicht zunächst auf Grund ihres Gegenstandes unterschieden. Die Auskunftspflicht bezieht sich typisch auf die Voraussetzungen der Bauleistung wie die Bodenverhältnisse, und diese Pflicht ist hauptsächlich mit der Entstehung des Vertragsverhältnisses verbunden. Die Unterlagen und die Anordnungen, die Gegenstand der Mitwirkungspflicht sind, betreffen dagegen zunächst den Inhalt der Bauleistung, und diese Pflicht ist z.T. bei der Entstehung des Vertragsverhältnisses zu erfüllen, aber kann auch z.T. später während der Dauer der Bauleistung zu erfüllen bleiben.

Die Fristen der Übergabe der Zeichnungen können mit dem *Bauzeitplan* verknüpft werden, in dem die Fristen der verschiedenen Arbeitsphasen kalkuliert werden (siehe § 18,1 YSE 1983). Die Bauzeitpläne sind im allgemeinen nicht bindend, aber wenn sie nicht beachtet werden, kann ein sog. antizipierter Verzug vorliegen. Ist kein Bauzeitplan vereinbart worden, müssen die Zeichnungen je nach Bedarf mit dem Fortschritt der Arbeit übergeben werden. Wenn der Bauherr auf der Baustelle eine feste Vertretung hat, braucht der Unternehmer die Zeichnungen im allgemeinen nicht besonders zu bestellen. Aber wenn er die Möglichkeiten der Wahl zwischen verschiedenen Arbeitsverfahren hat, muss er die Zeichnungen entsprechend den Arbeitsphasen bestellen, die mit dem gewählten Verfahren verbunden sind.

2.3.2. Über den Totalunternehmervertrag

Der Totalunternehmervertrag unterscheidet sich von den anderen Bauvertragsformen u.a. dadurch, dass die Planungsarbeiten und die Haftung für diese dem Unternehmer obliegen. Dem Unternehmer werden bei der Ausschreibung nur der Raumbedarf des Bauherrn, das grundsätzliche Qualitätsniveau, der Bauzeitplan, das Kostenniveau und die sonstigen Tatsachen angegeben, die einen Einfluss auf die Gesamtkalkulation des Bauvorhabens haben. Der Unternehmer fertigt auf Grund dieser Angaben die eigentlichen Zeichnungen an.

Die Mitwirkungspflicht des Bauherrn ist bei dem Totalunternehmervertrag auf ein Minimum eingeschränkt, und Störungen bei den dem Unternehmer zu erteilenden Informationen ergeben sich meistens im Bereich der Auskunftspflicht. Aber auch die Ermittlungspflicht des Unternehmers wird betont. Gemäss den allgemeinen Vertragsbedingungen des Totalunternehmervertrags (KVR 1985 RT 80220 § 6) muss sich der Unternehmer, bevor er sein Angebot erteilt, alle Auskünfte verschaffen, die nach den Ausschreibungsunterlagen für die Erfüllung seiner Pflichten von Bedeutung sind. Eine entsprechende Ermittlungspflicht hat er nach der erwähnten Bedingung auch während der Vertragszeit. Der Unternehmer haftet nicht für Mängel, wenn er nicht von der Bedeutung einer ihm nicht erteilten Auskunft für seine Leistung gewusst hat und auch nicht hat wissen müssen.

2.3.3. Die Haftung für den Inhalt der Ausführungsunterlagen und der Anordnungen

Die Mängel der Bauleistung lassen sich in *Mängel der Planung* und *Mängel der Bauausführung* einteilen. Mit den letzteren ist das Abweichen des Arbeitserfolgs von den Zeichnungen, mit den ersteren dagegen der Umstand gemeint, dass aufgrund mangelhafter Planung der Arbeitserfolg nicht seinem Zweck entspricht oder dass der Bauentwurf während der Leistungszeit z.B. wegen behördlicher Auflagen geändert werden muss. Die Haftung für Mängel der Planung ist ein Teil der Planungshaftung und obliegt daher in anderen Bauverträgen als dem Totalunternehmervertrag im allgemeinen dem Bauherrn. Z.B. nach § 42 YSE 1983 haftet der Bauherr für die Anordnungen, die er dem Unternehmer erteilt hat. Die Planungshaftung kann z.B. deswegen zum Tragen kommen, weil in den Zeichnungen eine Methode, bei der es an der nötigen Erfahrung fehlt, oder eine billige Methode angeordnet wird, wenn dies so ausgelegt werden kann, dass der Bauherr an Kosten sparen will ungeachtet dessen, dass die gewählten Arten der Ausführung keine ebenso sichere Garantien der Zweck-

mässigkeit bieten können wie teurere Methoden.

Die normale Verteilung der Planungshaftung kann geändert werden müssen u.a. dann, wenn der Unternehmer in seiner Leistung die *anerkannten Regeln der Technik* nicht beachtet. Und wenn der Unternehmer z.B. in den vom Bauherrn erteilten Anordnungen Fehler bemerkt oder billigerweise hat bemerken müssen, die die Bauleistung gefährden können, muss er dies dem Bauherrn unverzüglich mitteilen (§ 9 YSE 1983). Wenn der Bauherr trotzdem seine Anordnungen aufrechterhält, haftet der Unternehmer, der die Arbeit vertragsgemäss leistet, nicht für die Umstände, über die er Mitteilung gemacht hat. Aber wenn der Unternehmer seine Mitteilungspflicht unterlässt, geht die Haftung auf ihn über, sofern der Bauherr die Voraussetzungen des Übergangs der Haftung beweisen kann.

Der Bauherr haftet auch für die in den Ausführungsunterlagen erteilten Auskünfte und Ergebnisse der Untersuchungen (Auskunftspflicht; § 41 YSE 1983). Der Unternehmer muss sie aber als Sachkundiger des Fachs auslegen, und auch seine Ermittlungspflicht wird betont (§ 17). Andererseits wird vorschrieben, dass die Haftung des Bauherrn aufgrund der Ermittlungspflicht des Unternehmers nicht eingeschränkt wird. Wenn hinsichtlich der zur »Mitwirkungspflicht« gehörenden Erteilung der Auskünfte nach §§ 9 und 42 YSE 1983, wie gesagt, die gegenteilige Regel gilt, muss gefragt werden, ob die Auskunftspflicht in dieser Hinsicht wirklich auf eine andere Weise geregelt ist.

Es ist indes im allgemeinen schwieriger, die in den Ausführungsunterlagen erteilten Auskünfte über die Leistungsumstände nachzuprüfen als die vom Bauherrn erteilten Anordnungen, bei deren Einschätzung der Unternehmer seine Fachkenntnisse besser anwenden kann. Der Ermittlungspflicht des Unternehmers kann daher hinsichtlich der erstgenannten Auskünfte vielleicht nicht dieselbe Bedeutung wie hinsichtlich der Anordnungen des Bauherrn gegeben werden. Der Unterschied zwischen den Regelungen der Erteilung der verschiedenen Auskünfte kann in der Praxis aber dennoch nicht sehr bedeutend sein. Der Haftungsübergang auf den Unternehmer nach § 9 YSE 1983 kommt erstens nicht sehr oft in Frage wegen dessen strenger Voraussetzungen, die u.a. die Beweislast des Bauherrn betreffen. Wenn es sich ausserdem um eine Leistungsstörung des Bauherrn handelt, müsste die Haftung im allgemeinen nicht völlig übertragen werden, sondern das Risiko müsste zwischen den Parteien aufgeteilt werden. Und andererseits ist die Ermittlungspflicht des Unternehmers ungeachtet § 17 YSE 1983 auch auf dem Gebiet der »Auskunftspflicht« nicht ohne Sanktionen, sondern als Rechtsfolgen kann wenigstens die Ersatzpflicht wegen eines Verstosses gegen die Loyalität angewandt werden.

Der Unternehmer haftet nach § 7 c YSE 1983 für die Beachtung der öffentlichrechtlichen Auflagen auch in dem Verhältnis zu dem Bauherrn, so dass die erwähnten Anforderungen als ein Mindeststandard der Vertragsmässigkeit der Leistung betrachtet werden können. Aber andererseits haftet der Bauherr dafür, dass der Bauentwurf auch hinsichtlich der öffentlichrechtlichen Auflagen ausgeführt werden kann, so dass die von den Behörden verlangten Änderungen des Bauentwurfs auf Kosten des Bauherrn durchgeführt werden, wenn der Unternehmer die Mangelhaftigkeit des Bauentwurfs nicht hat bemerken können und keine Möglichkeit gehabt hat, davon abzuweichen. Dagegen gehören die Änderungen, die nur mit der von dem Unternehmer gewählten Art der Ausführung verbunden sind, nach § 7 c YSE 1983 zu dem Haftungsbe-
reich des Unternehmers.

2.3.4. *Änderung des Bauentwurfs und Mehrarbeiten*

Der Bauherr hat nach ständigen Grundsätzen das Recht, die vereinbarte Bauleistung noch während der Dauer der Arbeit auf eine von ihm als zweckmässig erachtete Weise zu ändern. Z.B. in §§ 6 und 80 YSE 1983 wird dieses Recht festgestellt und so abgegrenzt, dass es nicht zulässig ist, die Beschaffenheit des Leistungserfolgs durch die Änderungen wesentlich umzugestalten. Es ist nämlich nicht gestattet, die Rechtsstellung des Unternehmers durch das Änderungsrecht zu gefährden. Problematisch sind dabei u.a. die Herabsetzung des Gewinns durch Verminderung der Leistung, die Erschwerung der Koordinierung verschiedener Bauleistungen, wenn ein Teil der Arbeiten einem anderen Unternehmer übertragen wird, und vor allem die durch Änderungen verursachten zusätzlichen Arbeiten und Kosten sowie der Verzugsschaden. Die Situation kann wesentlich einer Mitwirkungsstörung des Bauherrn ähnlich sein.

Damit die vertragsgemässe Gewinnmöglichkeit des Unternehmers gesichert ist, ist es nicht gestattet, das Änderungsrecht als Grund einer (totalen oder teilweisen) Kündigung anzuwenden. Und wenn es keine besonderen Gegen-
gründe gibt, muss im allgemeinen dem ursprünglichen Unternehmer der Vorzug gegeben werden, wenn der Unternehmer gewählt wird, der die Änderungsarbeiten ausführen soll. Jedoch muss der Bauherr die Möglichkeit haben, die Provision des Hauptunternehmers zu vermeiden und den Zusatzvertrag selbst zu schliessen, wenn der ursprüngliche Unternehmer die Mehrarbeiten einem Subunternehmer übertragen müsste.

Nach § 6 und 32,2 YSE 1983 muss über die Wirkung der Änderung auf die Vergütung im voraus schriftlich vereinbart werden. Beide Parteien haben

das Recht, eine der Änderung entsprechende Erhöhung oder Herabsetzung der Vergütung zu verlangen. Der Unternehmer hat auch das Recht auf eine nötige Verlängerung der Ausführungsfristen, um die Änderung durchzuführen (§ 23 YSE 1983). Auch diese Folge ist an die Voraussetzung gebunden, dass der Anspruch auf Fristverlängerung wegen einer Änderung der Arbeiten, anders als bei den sonstigen Fristverlängerungsgründen, im voraus schriftlich erhoben und über die Fristverlängerung im voraus vereinbart werden muss. Ansprüche von Unternehmern sind auch manchmal auf Grund fraglicher Vertragsbedingungen als zu spät erhoben abgewiesen worden.

Es ist jedoch nicht gestattet, Vertragsbedingungen über die Bestellung von Mehrarbeiten als Haftungsbeschränkungen des Bauherrn anzuwenden, auf Grund deren die Ansprüche des Unternehmers abgelehnt werden könnten. Manchmal ist man auch der Ansicht gewesen, dass das in den Vertragsbedingungen vorgesehene Verfahren übergangen werden kann, und die Bedingungen sind wegen einer ständigen Praxis der Parteien oder aus anderen praktischen Gründen wie den Anforderungen vertraulicher und wirksamer Kommunikation eng ausgelegt worden. Manchmal hat man die Meinung vertreten, dass das Anspruchsrecht auch deswegen bestanden hat, weil der Bauherr wegen der Mehrarbeiten einen Vorteil erhalten oder auf diese nicht reagiert hat, obgleich er hätte wissen müssen, dass dem Unternehmer Mehrkosten entstehen. Auf Grund der Bedingungen über die Bestellung der Mehrarbeiten muss der Unternehmer jedoch im allgemeinen dem Bauherrn die Möglichkeit vorbehalten, selbst über die Ausführung der Arbeiten zu entscheiden, und zwar auch dann, wenn diese von einer Behörde verlangt werden. Der Bauherr kann es ja vorziehen, mit unverändertem Bauentwurf um Ausnahmegenehmigung zu ersuchen oder die Ausführung der Arbeit völlig aufzugeben.

Störungen, die mit Änderungs- oder Mehrarbeiten verknüpft sind, entstehen oft dadurch, dass es zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der Leistung gibt, so dass der Bauherr also behauptet, die fraglichen Arbeiten gehörten zu der vertragsgemässen Leistung, der Unternehmer aber, dass sie Mehrarbeiten sind, für die er das Recht auf Mehrvergütung hat. In der Rechtsprechung sind viele Entscheidungsgründe auf diese Fragen angewandt worden. Eine zentrale Bedeutung ist oft der Frage gegeben worden, was nach allgemeinem Brauch als zu einer entsprechenden Bauleistung gehörend betrachtet werden kann. Als zusätzliches Problem kann sogar eine Meinungsverschiedenheit über den Vergütungsgrund auftreten, der auf die Änderungen anzuwenden ist, wenn z.B. im Vertrag ein Festpreis erwähnt ist, aber es dazu Vorschriften über Einheitspreise oder Stundenlohnarbeiten gibt. Die

Verteilung der Beweislast hat in diesen Fällen hinsichtlich der Risikoverteilung eine zentrale Bedeutung. Wird ein fester Preis genannt, kann oft vermutet werden, dass eine Pauschalvergütung — ungeachtet der möglichen Erwähnungen anderer Vergütungsgründe — vereinbart ist, aber wenn es keine Bestimmungen über einen festen Preis gibt, geht die Vermutung im allgemeinen gegen eine Pauschalvergütung.

2.4. Störungen mit der Lieferung der Stoffe und Bauteile an den Unternehmer

Nach § 40,3 YSE 1983 muss der Bauherr die Stoffe und Bauteile, deren Lieferung ihm auferlegt worden ist, dem Unternehmer rechtzeitig liefern. Zu den Aufgaben des Unternehmers gehören andererseits u.a. die Beschaffung, der Abriss und die Entfernung von Arbeitsgeräten und vorläufigen Hilfseinrichtungen sowie Schutz und Pflege aller — auch dem Bauherrn gehörenden — Stoffe und Bauteile, die mit der Bauarbeit verbunden sind (§ 2,2 a und d). Anders als die Planung obliegt die Lieferung der Stoffe und Bauteile dem Bauherrn nicht auf Grund einer allgemeinen Vermutungsregel, sondern diese Mitwirkungspflicht des Bauherrn muss besonders vereinbart werden.

Wie die Planungshaftung zeigt sich auch die Haftung für Lieferungen der Stoffe und Bauteile einerseits als *Verzugshaftung*, andererseits als Haftung für die Qualität der Lieferungen (*Inhaltshaftung*). Als Rechtsfolgen kommen die gewöhnlichen Folgen der Mitwirkungsstörungen oder zunächst die *Verlängerung der Ausführungsfristen* (§ 24 YSE 1983) und die Pflicht des Bauherrn, von ihm verursachte Verzugs- und andere Mehrkosten zu *ersetzen* (§ 34), in Betracht. In den schwierigsten Fällen kann der Unternehmer sogar das Recht haben, *vom Vertrag zurückzutreten*, was nach § 69 YSE 1983 voraussetzt, dass die verletzte Pflicht auf die Bauleistung eine wesentliche Wirkung hat. Der Unternehmer hat auch, wie bei anderen Mitwirkungsstörungen, das Recht, seine Leistung zu verweigern (*Zurückbehaltungsrecht*; § 69,3).

Für die Inhaltshaftung für Stoffe und Bauteile gelten hauptsächlich dieselben Grundsätze wie für die Planungshaftung. Der Bauherr haftet für die vertragsgemässe Qualität der von ihm gelieferten Stoffe und Bauteile (§ 44 YSE 1983), und die Haftung kann wegen einer Unterlassung der in § 9 YSE 1983 vorgesehenen Mitteilungspflicht auf den Unternehmer übergehen. Wenn der Bauherr die Haftung hat, ist der Arbeitserfolg ungeachtet von auf die Stoffe oder die Bauteile zurückzuführenden Mängeln als vertragsgemäss anzusehen, und der Bauherr hat also für derartige Mängel kein Recht auf Rechtsfolgen der Mängel.

Die Beseitigung der Mängel ist dann auch Mehrarbeit, die besonders zu vergüten ist. Aber wenn der Unternehmer die Haftung hat, muss er die Mängel auf eigene Kosten beseitigen, und der Bauherr kann auch das Recht auf Schadensersatz und andere Rechtsfolgen der Mängel haben.

Die *Gefahr* für Stoffe und Bauteile ist in den Bedingungen YSE 1983 nicht besonders geregelt, anders als in den Bedingungen aus dem Jahre 1972 (RT 162.31; 3.3.6), nach denen die Gefahr für die von dem Bauherrn gelieferten Stoffe bei diesem lag. Auch wenn es nicht klar ist, ob in der neuen Fassung der Bedingungen die Veränderung des erwähnten Grundsatzes bezweckt ist, würde es mit Rücksicht auf die normale Verteilung der Aufgaben zwischen den Parteien natürlich sein, dass die Gefahr für alle *auf die Baustelle gelieferten* Stoffe und Bauteile wie für den Arbeitserfolg bei dem Unternehmer liegt (siehe § 15 YSE 1983). Vor der Auslieferung der Stoffe muss der Bauherr natürlich für seine Lieferungen die Gefahr tragen.

Über die Lieferungen des Bauherrn kann entweder in dem Bauvertrag oder in einem besonderen Lieferungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem Unternehmer vereinbart werden. Die Haftung sollte in beiden Fällen nach dieselben Grundsätzen beurteilt werden, wenn mit dem besonderen Lieferungsvertrag nur die Regelung der Mitwirkungspflicht des Bauvertrags bezweckt ist. Z.B. wird das Recht auf Naturalerfüllung der Lieferung dann nach den Regeln der Mitwirkungspflicht und nicht nach den Vorschriften des Kaufgesetzes (§ 36) bestimmt, wenn die Parteien nicht die Anwendung der letztgenannten Vorschriften bezweckt haben.

2.5. Störungen bei der allgemeinen Baustellenleitung und der Koordinierung der Arbeiten

2.5.1. Allgemeines

Die Koordinierungshaftung gilt für Situationen, in denen ein Verzug oder ein anderer Schaden durch die Störung des Arbeitsablaufs wegen mangelhafter Leitung und Organisation der Baustelle oder einer schlechten gegenseitigen Terminierung der Leistungen der verschiedenen Unternehmer verursacht wird. Beide Parteien haften für das Handeln ihrer Untergebenen und Sachkundigen (§§ 8 und 43 YSE 1983), und zu dieser Haftung gehört auch die Koordinierung der Leistungen. Der Bauherr muss auch dafür sorgen, dass durch die anderen Arbeiten, die er ausführen lässt, der Bauleistung keine unnötige Störung verursacht wird (§ 40,5).

2.5.2. Subunternehmerverträge

Bei *Subunternehmerverträgen* steht nur ein Unternehmer (der Hauptunternehmer) im Vertragsverhältnis zu dem Bauherrn, die anderen Unternehmer der Baustelle (Subunternehmer) dagegen stehen im Vertragsverhältnis zum Hauptunternehmer. In diesem Fall obliegen die Beschlussfassung über und die Haftung für die Koordinierung der verschiedenen Bauleistungen dem Hauptunternehmer. Dieser muss nach § 8 YSE 1983 jedoch die Wahl seiner wichtigsten Subunternehmer und -lieferanten dem Bauherrn vorlegen, um dessen Genehmigung für diese zu erhalten, aber die Genehmigung kann nur aus triftigem Grund verweigert werden.

2.5.3. Sog. nicht-subordinierte Nebenunternehmerverträge

Bei dem *System der Nebenunternehmerverträge* schliesst der Bauherr die Verträge direkt mit den verschiedenen Unternehmern. Auch hierbei hat ein Unternehmer — im allgemeinen der Rohbauunternehmer — in der Regel die Stellung des Hauptunternehmers inne, während die anderen sog. Nebenunternehmer sind, denen im allgemeinen Sonderarbeiten wie Heizungs-, Rohr- und Malerarbeiten obliegen.

Die Koordinierung der Arbeiten und die Haftung dafür obliegen bei dem System der Nebenunternehmerverträge in der Regel dem Bauherrn, wenn nichts anderes vereinbart wird. Nach § 22 YSE 1983 haftet der Unternehmer nicht für einen Verzug der Bauleistung, sofern dieser auf einen Verzug eines anderen Leistungspflichtigen, der in einem Vertragsverhältnis zu dem Bauherrn steht, zurückzuführen ist und der Unternehmer ausdrücklich keine Haftung, nicht einmal hinsichtlich der Fristen, für die Arbeit des anderen übernommen hat. Nach den allgemeinen Vertragsbedingungen des Neben- oder Subunternehmervertrags (§ 40,6 RT 80188) haftet der Besteller auch dafür, dass die eigentlichen Bauarbeiten nach den Verträgen und den Bauzeitplänen, die für sie gelten, fortschreiten.

Die Koordinierungshaftung des Bauherrn zeigt sich in den Rechtsfolgen der Mitwirkungsstörungen, besonders in dem Recht des Unternehmers auf eine Verlängerung der Ausführungsfristen (§ 22 YSE 1983). Wenn durch eine Mitwirkungsstörung ein Mangel der Bauleistung verursacht wird, wird der Unternehmer von der Haftung dafür auf dieselbe Weise wie bei Planungsmängeln befreit. Die Koordinierungsstörung wird in dem Verhältnis zum Unternehmer auch als eine Vertragsverletzung des Bauherrn angesehen, auf Grund deren der Unternehmer das Recht auf eine Entschädigung für die Mehrkosten und den Ver-

zugsschaden (§ 34 YSE 1983), möglicherweise sogar auf Unterbrechung der Arbeiten und Rücktritt vom Vertrag (§ 69) hat.

Die Vertragsverletzungshaftung des Bauherrn für Koordinierungsstörungen umfasst u.a. die von Unternehmern einander verursachten Schäden, die durch den Verzug der Bauleistungen entstehen. Die Haftung des Bauherrn gilt dagegen nicht für solche von einem Unternehmer einem anderen verursachte Schäden, die nicht mit der Koordinierung zusammenhängen. Solche Schäden sind z.B. diejenigen, die durch die Leistungshandlungen oder die Baustelleneinrichtungen eines Unternehmers der Leistung eines anderen verursacht werden. Auch die Haftung des Bauherrn für seine Erfüllungsgehilfen gilt nicht für diese Schäden, weil sie im Verhältnis zu dem geschädigten Unternehmer nicht mit der Erfüllung der Vertragsverpflichtungen des Bauherrn verbunden sind, so dass es sich um Haftung ausserhalb der Vertragsverhältnisse handelt. Diese Haftung umfasst ja nicht das Handeln selbständiger Unternehmer.

2.5.4. Sog. subordinierte Nebenunternehmerverträge

Wie im allgemeinen in dem System der Nebenunternehmerverträge gilt auch in dem sog. *Subordinierungsverfahren* in der Regel, dass der Bauherr die Verträge direkt mit den verschiedenen Unternehmern schliesst, so dass es Vertragsverhältnisse zwischen dem Bauherrn und den Nebenunternehmern gibt. Durch die Subordinierung werden jedoch die Koordinierungsaufgaben, aber nicht die übrigen Bauherrenaufgaben, dem Hauptunternehmer übertragen. Die Subordinierung wird mit einem besonderen Vertrag zwischen dem Bauherrn, dem Hauptunternehmer und den subordinierten Nebenunternehmern durchgeführt. Der Vertrag kann auch die allgemeinen Bedingungen des Subordinationsvertrags wie SA 1983 (RT 16-10220, 1983) enthalten. Zudem werden über die Subordinierungsmöglichkeit Bedingungen in die Haupt- und Nebenunternehmerverträge aufgenommen, weil die Unternehmer ansonsten im allgemeinen das Recht hätten, die Subordinierung zu verweigern. Durch die Subordinierung werden also zwischen Haupt- und Nebenunternehmern Vertragsverhältnisse geschaffen, die ohne die Subordinierung nicht existieren würden.

Wenn der Verzug der Bauleistung darauf zurückzuführen ist, dass der Hauptunternehmer die durch die Subordination ihm übertragene Koordinierungspflicht unterlassen hat, muss er die Vertragsstrafe gemäss seines Bauvertrags leisten (§ 8 SA 1983). Der Hauptunternehmer ist von der Haftung befreit, wenn er beweisen kann, dass der Verzug von einem Nebenunternehmer verursacht wurde und er keine Möglichkeit gehabt hat, ihn abzuwehren. Der

Nebenunternehmer ist seinerseits von der Vertragsstrafe befreit, wenn er beweisen kann, dass der Verzug nicht auf seine Leistung zurückzuführen ist. Die besagte Haftung des Hauptunternehmers ist auf Grund des Wortlauts der Bedingung als Verschuldenshaftung anzusehen, während die Haftung der Nebenunternehmer objektiv wie die allgemeine Vertragsstrafenhaftung des Bauvertrags ist.

In den Verhältnissen zwischen dem Bauherrn und den Nebenunternehmern hat die Subordination nicht dieselbe Wirkung wie zwischen dem Bauherrn und dem Hauptunternehmer. Ungeachtet der Subordination gehört eine Koordinierungsstörung vom Standpunkt eines Nebenunternehmers zunächst zu dem Haftungsbereich des Bauherrn, und wenn man den in § 22 YSE 1983 vorgesehenen Grundsatz anwendet, hat der Nebenunternehmer dann gegebenenfalls das Recht auf Verlängerung der Ausführungsfristen. Der Bauherr haftet auch für die Mängel der Nebenunternehmerleistung, die auf eine Koordinierungsstörung zurückzuführen sind, und es gibt also kein Recht auf Folgen der Leistungsmängel. Das Ersatzrecht der Unternehmer wird nach § 7 SA 1983 bestimmt. Der Bauherr haftet dann nicht in seinen Verhältnissen zu dem Hauptunternehmer und den Nebenunternehmern für Schäden, die die Unternehmer einander zufügen, sondern diese Schäden werden nur durch die gegenseitige Ersatzhaftung der Unternehmer gedeckt. Ein Verschulden ist nach § 6 SA 1983 die Voraussetzung dieser Haftung, und sie deckt sowohl die Schäden, die nicht mit Vertragsleistungen verbunden sind, als auch die Verzugsschäden und die Leistungsmängel.

Zwischen den Bau- und den Subordinationsverträgen besteht keine solche Verbindung, dass die Verletzung des einen oder des anderen Vertrags an sich eine genügende Voraussetzung der Haftung gemäss des anderen Vertragsverhältnisses sein würde. In dem Subordinationsvertrag sind z.B. die Voraussetzungen für den Rücktritt nicht so streng wie im Bauvertrag, weil durch die Vertragsverletzung ein grösserer Nachteil entstehen kann als durch den Rücktritt. Eine Verletzung des Subordinationsvertrags, die in diesem Vertragsverhältnis als ein Rücktrittsgrund anzusehen ist, hat also nicht unbedingt dieselbe Bedeutung in dem Bauvertragsverhältnis. Die Verletzung der Pflichten gemäss des Subordinationsvertrags kann jedoch ein Grund der Zurückbehaltung der Zahlungsraten gemäss des Bauvertrags sein. — Wird der Subordinationsvertrag aufgehoben, muss im allgemeinen auf das ganze Subordinationssystem verzichtet werden, auch wenn der Grund des Rücktritts die Vertragsverletzung nur einer Partei ist. Dann können die Leistungen als nicht-subordinierte Nebenunternehmerleistungen weitergeführt werden.

Damit der Hauptunternehmer auf die Leistungen der Nebenunternehmer einwirken kann, muss der Bauherr für die Zahlungen, die den Nebenunternehmern zu leisten sind, die Zustimmung des Hauptunternehmers erhalten, die jedoch nur aus sachgemässen Gründen gemäss dem Nebenunternehmer- oder dem Subordinationsvertrag verweigert werden kann. Wenn das Zahlungsverbot verletzt wird, haftet der Hauptunternehmer nicht für die dadurch entstandene Störung.

Die Nebenunternehmer müssen die Anordnungen des Hauptunternehmers und den gemeinsamen Bauzeitplan, der jedoch nicht im Widerspruch zu dem Hauptunternehmervertrag und den Nebenunternehmerverträgen stehen darf (§ 3.3 und 4 SA 1983), beachten. Wenn die Subordinierung eingetreten ist, ist es dem Bauherrn nicht gestattet, den Nebenunternehmern Anordnungen zu erteilen, weil die allgemeine Leitung der Baustelle auf den Hauptunternehmer übergegangen ist. Wenn der Bauherr die Erteilung der Anordnungen fortsetzt, haftet der Hauptunternehmer nicht für den dadurch entstandenen Schaden. Die Nebenunternehmer müssen jedoch letztendlich die von dem Bauherrn erteilten Anordnungen beachten.

Wenn sich in den Vertragsverhältnissen zu den Nebenunternehmern wesentliche Störungen ergeben, hat der Hauptunternehmer gegebenenfalls das Recht, sogar die Aufhebung des Nebenunternehmervertrags vorzuschlagen (§ 9 SA 1983). Wenn den erhobenen billigen Ansprüchen nicht entsprochen wird, haftet der Hauptunternehmer nicht für die dadurch entstandenen Schäden. Dasselbe gilt, wenn der Bauherr gegen den Willen des Hauptunternehmers einen Nebenunternehmervertrag aufhebt oder dem Nebenunternehmer eine Verlängerung der Ausführungsfristen gewährt oder die Fristverlängerung verweigert.

3. Über die Rechtsfolgen der Mitwirkungsstörungen des Bauherrn

3.1. Die Mitwirkung des Bauherrn und die sog. Gläubigerverpflichtungen

Nach der traditionellen deutsch-skandinavischen Lehre kommen u.a. der Rücktritt vom Vertrag und Schadensersatz des positiven Interesses nicht in Frage als Rechtsfolgen des sog. *Gläubigerverzugs*. Die Stellung des Schuldners wird dagegen mit dem Recht, an dem Vertrag festzuhalten, und mit dem Anspruch auf Gegenleistung und den Ersatz für Mehrkosten geschützt. Eine zentrale Stellung nimmt u.a. in dem Fahrniskauf dabei das Recht ein, eine Genugtuung durch einen Kompensationsvertrag mit einem Dritten zu erhalten.

Die Rechtsfolgen der Mitwirkungsstörungen des Bauherrn können nicht auf

den Kompensationsvertrag begründet sein, weil die Bauleistung nicht an Dritte verkauft werden kann. Ausserdem muss der Unternehmer seine Leistungskapazität von der Vertragsleistung befreien können, wenn die Störung lange dauert oder es klar wird, dass keine Voraussetzungen für die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bestehen. Der Rücktritt und der Schadensersatz des positiven Interesses sind also nötig als Rechtsfolgen der Mitwirkungsstörungen. Diese können hinsichtlich der Rechtsfolgen eher mit den Vertragsverletzungen des Schuldners als mit denen des Gläubigers gleichgestellt werden.

3.2. Anspruch auf Naturalerfüllung

Der Anspruch auf Naturalerfüllung kommt als Sanktion der Mitwirkungspflicht des Bauherrn im allgemeinen nicht in Frage. Der Bauherr ist ja der »Dominus« des Vertragsverhältnisses, der bestimmen kann, wenn er so will, dass das ganze Bauvorhaben unvollendet bleiben soll. Der Rechtsschutz des Unternehmers muss mit anderen Rechtsfolgen geregelt werden. Die Abnahme der Bauleistung kann jedoch als naturalerfüllungsfähig angesehen werden, denn wenn die Leistung fertig ist, ist das Bestimmungsrecht des Bauherrn kein Hindernis für die besagte Folge. Weil der Kompensationsvertrag nicht möglich ist und das Gebäude ausserdem auf dem im Besitz des Bauherrn befindlichen Boden steht, ist die Abnahme in der Praxis unumgänglich, und sie kann auch als das Recht des Unternehmers betrachtet werden (vgl. § 55 YSE 1983).

3.3. Die Entschädigungspflicht des Bauherrn

3.3.1. Über die Gründe der Entschädigungspflicht

Von den Bedingungen in YSE 1983 über die Entschädigungspflicht auf Grund der Mitwirkungsstörungen ist § 34 von zentraler Bedeutung. Er gilt für Fälle, in denen die Bauleistung wegen einer Ursache, die auf das Verschulden des Bauherrn zurückzuführen ist, unterbrochen oder verzögert ist oder der Bauherr sonst dem Unternehmer Mehrkosten in der Erfüllung der Leistungspflicht verursacht hat. Der Bauherr ist nach der Bedingung pflichtig, dem Unternehmer den aus den erwähnten Gründen entstandenen Schaden zu ersetzen. Ungeachtet der schadensersatzrechtlichen Ausdrücke wie »Ursache, die auf das Verschulden des Bauherrn zurückzuführen ist« und »Schaden« geht es zunächst um die Erhöhung der Vergütung auf Grund des Gleichgewichts (Äquivalenz) der vertraglichen Leistungen, und diese Folge wird objektiv, d.h. ohne Ver-

schuldensvoraussetzung, angewandt. Die Bedeutung des *Verschuldens* als Haftungsgrund ist auf Grund der Vertragsbedingungen und der Rechtsprechung jedoch schwer genau zu bestimmen.

Die skandinavische Lehre von der sog. *Voraussetzung* hat in der finnischen Rechtsprechung über den Bauvertrag eine Bedeutung, die sich nicht, anders als in dem Vertragsrecht im allgemeinen, auf Ungültigkeits- und Rücktrittsfragen, sondern auf das Entschädigungsrecht und die Fristverlängerung, die auf die Weiterführung des Vertragsverhältnisses begründet sind, konzentriert. Der Umfang der Leistungspflicht des Unternehmers ist oft demgemäss beurteilt worden, was auf Grund der Ausführungsunterlagen hat vorausgesetzt werden können. Die Lehre von der Voraussetzung ist auch angewandt worden, wenn die Wirkung unvorhergesehener Leistungsumstände auf das Vertragsverhältnis hat festgestellt werden müssen.

Der Unternehmer hat nach §§ 21 und 34 YSE 1983 das Recht auf Verlängerung der Ausführungsfristen und — anders als nach den meisten ausserfinnischen Vertragsbedingungen — auf eine Mehrvergütung auch auf Grund höherer Gewalt. Die fraglichen Bedingungen können scheinbar im Widerspruch zu den Bedingungen über die Gefahr stehen, nach denen der Unternehmer von der Gefahr nur wegen solch einer höheren Gewalt, die als Naturkatastrophe anzusehen ist, befreit ist (§ 15,1 YSE 1983) und deren Anwendungsbereich also viel enger ist als der der erstgenannten Bedingungen. Die Bedingungen über die Gefahr haben jedoch ein anderes Anwendungsobjekt als die Fristverlängerungs- und die Mehrvergütungsbedingungen. Auch wenn die Schädigung der Leistung nicht durch eine Naturkatastrophe verursacht ist und der Unternehmer dafür die Gefahr trägt, d.h. wenn er seine Leistung, um die Vergütung zu erhalten, »unentgeltlich« wiederherstellen muss, kann er das Recht auf Fristverlängerung für die Wiederherstellung und auf eine Mehrvergütung für den durch die Unterbrechung der Leistung entstandenen Schaden und für die Mehrkosten haben, die in den Bedingungen enumerativ aufgezählt werden (siehe § 34 YSE 1983).

3.3.2. Über den Umfang der Entschädigungspflicht

Weil die in § 34 YSE 1983 vorgesehene allgemeine Entschädigungspflicht auf Grund der Mitwirkungsstörungen den »dem Unternehmer entstandenen Schaden« umfasst, handelt es sich um den Ersatz des vollen positiven Interesses. Die zusätzliche Entschädigungspflicht des Bauherrn auf Grund höherer Gewalt umfasst nach § 35 YSE 1983 dagegen nur die in der Bedingung enumerativ auf-

gezählten variablen Kosten, nicht aber die sog. Generalunkosten. Die Haftung auf Grund der Mitwirkungsstörungen wird im allgemeinen nicht aufgrund dessen beschränkt, dass die Erfüllung der erwähnten Pflicht durch höhere Gewalt behindert worden ist.

Bei dem Rücktritt auf Grund einer Mitwirkungsstörung des Bauherrn hat der Unternehmer das Recht auf eine dem ausgeführten Teil der Bauleistung entsprechende Teilvergütung und auf Ersatz für seinen durch den Rücktritt entstandenen Schaden. Zu dem Ersatz gehört auch eine angemessene Entschädigung für den entgangenen Gewinn (§ 71,2 YSE 1983). Auch hier ist also das volle positive Interesse gemeint, wenn auch wie gesagt nach billigem Ermessen modifiziert.

Durch Mitwirkungsstörungen können Schäden entstehen, deren allgemeine Ersatzfähigkeit problematisch ist. Solche sind u.a. verschiedenartige »Nachteile« und Verlust des Goodwillwertes, wenn der Unternehmer das Bauvorhaben niederlegen muss. Die Ersatzfähigkeit der fraglichen Schäden muss u.a. nach den Grundsätzen über den sog. reinen Vermögensschaden und den immateriellen Schaden betrachtet werden.

Im Bauvertrag gibt es keinen Grund, die Entschädigungspflicht demgemäss verschieden zu regeln, ob es sich um eine sog. ursprüngliche oder eine sog. nachträgliche Störung handelt. Der Unterscheidung zwischen dem positiven und dem negativen Interesse kann daher auch keine grosse Bedeutung gegeben werden. Z.B. bei den ursprünglichen Störungen, die mit behördlichen Genehmigungen verbunden sind, kann der Unternehmer wegen des Verschuldens des Bauherrn beim Vertragsschluss (*culpa in contrahendo*) das Recht auf Ersatz für den entgangenen Gewinn haben, der nur zu dem positiven Interesse gehört. Alternativ kann er einen Ersatz für durch den Vertragsschluss entstandene Kosten erhalten, die wiederum nur zu dem negativen Interesse gehören. Der Ersatz kann aber nicht beide erwähnten Schäden umfassen, weil sonst von dem den Entschädigungsberechtigten betreffenden Bereicherungsverbot abgewichen würde. Um Spekulation zu verhindern, kann dem Gläubiger auch keine allgemeine Wahlfreiheit zwischen dem positiven und dem negativen Interesse gewährt werden.

Wegen einer Mitwirkungsstörung des Bauherrn oder seiner grundlosen *Kündigung* des Vertrags kann der Unternehmer, wenn die Voraussetzungen erfüllt worden sind, wählen, ob er an dem Vertrag festhalten oder davon zurücktreten will. Im ersteren Fall ist die Entschädigungspflicht auf die vertragsgemässe Vergütung und die durch die Störung entstandenen Mehrkosten begründet. Im letzteren Fall wiederum kommt die Vergütung nicht in Frage, sondern auch

dieser Teil wird durch den Schadensersatz abgedeckt. Wenn von dem Ersatz auf Grund der Vorteilsausgleichsregel u.a. die ersparten Kosten und die wegen der Befreiung der Leistungskapazität anderweitig erhaltenen Erwerbe abgezogen sind, kann der Schadensersatz geringer werden als die auf Vergütung basierende Entschädigung, auf die die besagten Posten in der Regel nicht angerechnet sind. Die Vergütung sollte jedoch nicht als ein bestehendes Recht angesehen werden, auf das die Kündigung des Bauherrn nicht wirken könnte. Der Bauherr kann dem Unternehmer die Weiterführung der Leistung verbieten, wobei die dem Unternehmer zu leistende Entschädigung wegen der geänderten Situation auf eine Weise herabgesetzt werden muss, die offenbar den Anrechnungen auf den Schadensersatz entspricht.

3.4. Der Rücktritt vom Vertrag

3.4.1. Über das Kündigungsrecht des Bauherrn

Mitwirkungsstörungen können Anzeichen dafür sein, dass der Bauherr sich aus dem ganzen Vertragsverhältnis befreien oder den Vertrag *kündigen* will. Hierbei handelt es sich um eine Aufhebung des Vertrags, die nicht auf einer Vertragsverletzung der anderen Partei begründet ist. Nach §§ 62,2 und 70 YSE 1983 haben beide Parteien das Recht, den Vertrag zu kündigen, wenn die Bauleistung wegen höherer Gewalt für eine längere, unbestimmte Dauer unterbrochen werden muss. Dann werden keine anderen Entschädigungen geleistet als die dem Unternehmer zustehende, den ausgeführten Arbeiten entsprechende Teilvergütung. Wie oben hervorgegangen ist, hat der Bauherr auch in anderen Fällen die Möglichkeit, dem Unternehmer die Weiterführung der Leistung zu verbieten, wobei das Recht des Unternehmers auf volle Vergütung entsprechend herabgesetzt wird.

3.4.2. Das Rücktrittsrecht des Unternehmers

Bei einem Bauvertrag muss man, um grosse finanzielle Verluste abzuwehren, die begonnene Leistung möglichst ununterbrochen abschliessen, und sogar ein Wechsel des Unternehmers kann übermässig teuer werden. Daher muss man bei Vertragsverletzungen die Rechtsfolgen zu wählen versuchen, die auf einer Fortdauer des Vertragsverhältnisses begründet sind, während der Rücktritt als äusserste Folge anzusehen ist. Das System der Rechtsfolgen des Bauvertrags konzentriert sich auch im übrigen mehr als in dem Vertragsrecht im allgemei-

nen auf die Änderung der Vertragsbedingungen für die Verminderung der Wirkungen einer Störung und nicht auf die Verminderung der Leistungspflichten. Diese Betonung wird vor allem durch die Fristverlängerungs- und Mehrvergütungsbedingungen ausgedrückt. Weil besonders die Mehrvergütung jedoch im Widerspruch zu der zu dem Begriff des Werkvertrags gehörenden Risiko- und Gewinnmöglichkeit steht, ist es nicht gestattet, die Voraussetzungen dieser Rechtsfolge zu sehr zu mildern.

Der Rücktritt kommt in Frage zunächst nur in den Fällen, in denen es an den Voraussetzungen der Vollendung der Leistung fehlt, zum Beispiel wenn die nötigen behördlichen Genehmigungen nicht erhalten werden können, die eine oder andere Partei leistungsunfähig ist oder der Bauherr den Vertrag kündigen will.

Die skandinavische Lehre von der sog. *Voraussetzung* hat auch in der finischen Rechtsprechung Bedeutung u.a. hinsichtlich der Voraussetzungen des Rücktritts, obgleich man sich im allgemeinen auf die Lehre nicht ausdrücklich bezieht. Die Ausgangspunkte der Risikoverteilung des Bauvertrags sind zwar im allgemeinen nicht typisch von solcher Art, wie sie in der Lehre von der Voraussetzung gemeint sind, weil es im allgemeinen nicht um eine Voraussetzung der einen Partei, deren Unrichtigkeit die andere Partei wissen müsste, sondern um eine gemeinsame Voraussetzung geht, deren Verwirklichung beiden Parteien unsicher ist. Mit den in der Lehre von der Voraussetzung gestellten Fragen kann u.a. geklärt werden, welche Bedeutung in der Risikoverteilung dem Wissenmüssen der Parteien bezüglich verschiedener Voraussetzungen und ihrer Bedeutung für die Willensbildung der anderen Partei gegeben werden kann.

3.5. Andere Rechtsfolgen

3.5.1. *Das Recht auf Verweigerung der eigenen Leistung* (Zurückbehaltungsrecht)

In dem Bauvertrag kann der Unternehmer das Recht haben, die Arbeiten für die Dauer der Mitwirkungsstörung des Bauherrn zu *unterbrechen*, denn aufgrund des *Fristverlängerungsrechts* (§§ 21—24 YSE 1983) wird die Fälligkeit der Verpflichtungen des Unternehmers entsprechend der vom Bauherrn zu vertretenden Störung aufgeschoben. Wenn sich seitens des Bauherrn eine Störung ergibt, die als Rücktrittsgrund anzusehen ist, hat der Unternehmer auf Grund der ausdrücklichen Bestimmung in § 69,3 YSE 1983 *das Recht, die Arbeiten zu unterbrechen*.

Durch das letztgenannte Unterbrechungsrecht erhält man mehr Zeit, die Voraussetzungen des Rücktritts in einer »eingefrorenen« Lage zu erwägen, wenn das Schadensrisiko wegen der Störung nicht so schnell zunimmt, wie wenn die Arbeiten fort dauerten. Der durch den Stillstand der Betriebskapazität entstandene Verlust wird jedoch nicht eliminiert. Der Sicherungszweck des in dem allgemeinen Vertragsrecht bekannten Zurückbehaltungsrechts ist für das Unterbrechungsrecht nicht sehr charakteristisch. Die Unterbrechung kann auch hinsichtlich der Finanzierung der Bauleistung problematisch sein, weil in dem Zahlungsratensystem die Zahlungen der Vergütungsraten verschoben werden, wenn die fraglichen Stadien der Bauleistung verspätet sind.

3.5.2. *Die Mitwirkungsstörungen und die Gefahr für den Arbeitserfolg*

Der Unternehmer trägt die *Gefahr* des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Arbeitserfolgs bis zur Abnahme (§ 15 YSE 1983). Als Ausnahme gilt in der Bedingung der durch eine solche höhere Gewalt, die als Naturkatastrophe anzusehen ist, entstandene Schaden, so dass der Unternehmer also aufgrund eines solchen Schadens nicht die Vergütung der von ihm ausgeführten Arbeit verliert.

Die allgemeine Regel, nach der die Gefahr wegen Gläubigerverzugs übergeht, kann in dem Bauvertrag nicht auf die Mitwirkungsstörungen angewandt werden. Die Regel von der Gefahr des Unternehmers während der Leistungszeit und von deren Übergang bei der Abnahme basiert nämlich auf der natürlichen Aufgabenverteilung zwischen den Parteien, und von dieser Regel kann nicht abgewichen werden, wenn die Abnahme verschoben wird, auch wenn dies auf eine vom Bauherrn zu vertretende Störung zurückzuführen wäre. Nur wenn die Störung die Mitwirkung an der Abnahme betrifft, hat der Unternehmer das Recht auf den Übergang der Gefahr, wenn er seine Leistung bereits abnahmefähig gemacht hat.

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

Välimiesoikeuksien ratkaisut

Ratkaisut tarkoittavat, ellei toisin ilmoiteta, Helsingin raastuvanoikeuden arkistoon talletettuja välitystuomioita. Ratkaisuista ilmoitetaan julistamispäivä tai arkistointinumbero ja asianosaiset.

- 1954.07.27 Ääri Oy/AsOy Mäyrätie 7 s. 7, 87, 90, 134
- 1956.03.17 Verner Miettinen/Oy Niemelä s. 187
- 1956.05.20 P. Järves ja Kumpp./Uudenmaan Rakennus Oy s. 148, 264 s.
- 1956.05.27 Rakennustoimisto J. I. Virtanen ja Kumpp. Oy/Kuhmon kunta s. 212
- 1956.07.11 Porin Säästöpankki ja Satakunnan Osuusteurastamo/Mikko Salmivalli s. 136
- 1956.08.03 Holvi Oy/Kansaneläkelaitos s. 7, 84
- 1956.09.20 AsOy Mäntyiita/Oy Concrete Ab s. 167, 266
- 1957.02.26 Kiinteistösaakeyhtiö Humalisto/Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy s. 41 s., 322 s.
- 1957.06.06 Torsti Arijoki/Yrjö Hyvärinen s. 91, 166
- 1957.10.21 Rakennusliike Soivio ja K:nit/Oy Uusi Suomi s. 18, 137, 148
- 1957: 1 (Tampere) Kaarlo Salo/Aarre Kuurila s. 61
- 1958.01.17 AsOy Tukholmankatu 15/Rakennus Oy Elmeri Niemelä, sittemmin Rakennusliike Elmeri Niemelä s. 57, 137, 202 s.
- 1958.02.19 Rakennusliike Soivio & K:nit/Asuntosäätiö s. 155, 275
- 1958.02.26 (9/58) Eino Kullervo Ylenius/Runkotyö Oy s. 13, 59, 93 s., 181
- 1958.02.26 (18/58) Silta ja Satama Oy/Kiinteistösaakeyhtiö Valtakulma s. 137, 163, 282
- 1958.05.06 Lauri Tiukkanen/Järvenpään seurakunta s. 61, 163
- 1958.05.28 Finska Hiss- och Värmeledningsaktiebolag/Grankulla köping s. 187
- 1958.08.30 Rakennustoimisto Arcus Oy/AsOy Adolf Lindforsintie 9 s. 150, 155, 206
- 1958.09.29 Arvonen Oy/Helsingin kaupunki s. 84
- 1959.02.21 Teollisuus- ja Rakennusosaakeyhtiö Teora (sittemmin sen konkurssipesä)/Kätilöopiston rakennustoimikunta s. 92
- 1959.03.10 J. Uuskallio/Pentti Kyllönen s. 110, 137, 148
- 1959.05.15 Rakennustoimisto Edwin Kalme Oy/Sylvia Holmqvist s. 61
- 1959.11.21 Yleisrakentajat Oy/Helsingin kaupungin asuntotuotantokomitea ja Kiinteistö Oy Siilitie 9 s. 40, 155 s.
- 1960.01.23 Asfalttiliike E. Lidman Oy/Postisäästöpankki s. 186
- 1960.02.24 Kestorakennus Oy/Korttionmäki Oy s. 143

- 1960.02.25 Kalle Mäkinen/Armas Järvinen s. 163 s.
- 1960.04.25 Rkm. Niilo Ahlakerin konkursipesä, Oy Starckjohann & Co Ab ja Oy Renlund Ab/AsOy Alku s. 46 s., 92, 133, 142 s., 164, 263
- 1962.01.08 Valmet Oy/Satama ja Telakka Oy s. 108 s., 130 s.
- 1962.06.15 Yrjö Laitinen/Elsa Fager ja Hillevi Tigerstedt s. 59, 143
- 1962.12.15 Erätyö Oy/Kuhmalahden Seudun Kunnalliskodin kuntainliitto s. 136, 142
- 1963.06.25 Rakennusliike Pekka Nyström Oy/Veikko Laihanen s. 209
- 1964.01.13 Teollisuus- ja Rakennusosakeyhtiö Teoran konkurssipesä/AsOy Munkki-vuori s. 143 s., 157
- 1964.05.19 Rakennustoimisto Laatubetoni Oy/Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi s. 42, 61, 87, 323
- 1964.06.03 Rakennustoimisto Launne Oy (sittemmin sen konkurssipesä)/AsOy Yrjöntalot s. 53, 65, 263
- 1964.06.09 Rkm. Tauno Tuiskuvaaran konkurssipesä/Rovaniemen maalaiskunta s. 46, 156
- 1965.01.22 Matti Ludvig Nurmi/Helmi Erkomaa s. 58, 154
- 1965.11.20 Alexander Malmstén/Regalus Oy s. 61, 186
- 1965.12.21 Rakennustoimisto Aarne Euramaa/Wihuri-Yhtymä Oy Autola s. 60, 144, 157
- 1965: 10 Rakennustoimisto Jussi Koponen/Kaj Erling s. 58, 144
- 1966.02.11 Rakennustoimisto Aarne Euramaa/Tehdas Oy Hitsaajankatu 6 s. 157
- 1966.02.15 Rakennustoimisto Arcus Oy/Kiinteistö Oy Helsinginkatu 25 s. 45, 60, 121, 123 s., 144 s., 150, 207, 275
- 1966.05.20 Karjaan kauppala/Byggnadsbyrå Adolfsson, Rehnström & Co s. 42 s.
- 1966.08.11 Lauri Kurki/Lauri Susimaa s. 56, 107 s., 121, 157, 324
- 1966.10.14 Oy Plastex Ab/Mekop-Trading, om. Olavi ja Pirkko Backman s. 113, 321 s.
- 1967.01.19 Rakennusvoima Oy/Rovaniemen kaupunki s. 111, 203
- 1968.03.21 Oy Arvi Ahti/Oy Wärtsilä Ab s. 88, 240, 348
- 1968.09.11 Arvonen Oy/Kone Osakeyhtiö s. 215
- 1968.11.21 Rakennusliike Aulis Rautkylä/Keskuskunta Enigheten s. 121, 242, 247 s., 275 s.
- 1969.02.25 Maa- ja vesirakennusliike Tauno Tuominiemi/Jyväskylän maalaiskunta s. 131, 263 s.
- 1969.03.31 Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy/Huhtamäki-Yhtymä Oy s. 151
- 1969.06.11 Oy Constructor Ab, A. W. Liljeberg Osakeyhtiö ja Oy Alfred A. Palmberg Ab/Kymin Osakeyhtiö — Kymmene Aktiebolag s. 62, 111, 124, 150, 167, 185, 271 s., 277, 349
- 1969.06.19 Oy Rakennuskonepaja/Helsingin kaupunki s. 122, 310
- 1969.11.28 Asennuspalvelu Oy/Oy JA-RO Ab s. 164
- 1970.06.17 Rkm. Aulis Rautkylä/Oy Accumulator Ab s. 125, 135, 149, 150, 166 s., 206 s., 264
- 1970.11.20 AsOy Mänty-Hovi/Talotyö Oy s. 85
- 1970: 7 (Turku) Elvi Meyer/Alpo Vesanto s. 132, 141
- 1971.01.20 Rakennusliike Mäkinen Oy/Kymin läänin vajaamielislaitoksen kuntainliitto s. 7
- 1971.03.01 Rakennusliike Juho L. Aalto Oy:n konkurssipesä/Vaasan Höyrymylly Oy s. 112, 187 s.
- 1971.07.16 Valdemar Eemeli Levonperän konkurssipesä/Unto Martikainen s. 59
- 1971.09.09 Orion-Yhtymä Oy/Ilmateollisuus Oy s. 59, 204
- 1971.12.22 Karl Malin/Aarne Silvola s. 59
- 1972.03.28 Pohjoismainen Sähkö-Osakeyhtiö/Vaasan keskussairaalan kuntainliitto s. 151 s., 274
- 1972.04.20 Maansiirtoliike Kajora Oy/Jämsjärven kunta s. 18, 60, 185 s.

- 1972.06.15 Paalurakenne Oy/AsOy Perä-Kymölä s. 92, 112, 164, 203, 274
- 1972.09.01 Lehdon Kiviliike Oy/Vakuutusosakeyhtiö Pohjola s. 188, 193 s.
- 1973.10.30 Asunto Oy Jäkääläpolku 5/Vakiorakenne Oy s. 152
- 1973: 1 (Turku) Rakennustoimisto R. Järvinen Oy/Turun Muna Oy s. 18
- 1974.01.28 Bengt Svernas/Porvoon maalaiskunta s. 45 s.
- 1974.05.21 Asunto Oy Nuijatie 3/Helsingin Sato Oy s. 60
- 1974.12.10 Asunto Oy Kuopion Kirkkokatu 59/Rakennusliike Pitkänen & Kettunen s. 120 s.
- 1975.09.04 Jorma Nevavuo/Espoon Hissi- ja Sähkötyö, om. Pauno Vironen s. 58
- 1975: 2 (Turku) Rakennustoimisto Reijo Heikkilä/Rymättylän Säilyke Oy s. 165
- 1976.03.23 Rakennustoimisto Tuomas Savolainen/Espoon kaupunki s. 62
- 1977.05.31 Oy Åke Nyström Ab/Hangon kaupunki s. 109, 152
- 1977.07.08 Yleinen Insinööritoimisto Oy/Suomen Sähkötarvike Oy s. 212
- 1977.08.11 Asunto Oy Lepolankumpu/Rakennustoimisto Esara Oy s. 121
- 1977: 23 Rakennusvoima Oy/Konevainio Oy s. 125 s.
- 1978.03.02 Savonlinnan ammattikoulun kuntainliitto/Rakennustoimisto K. E. Ojanen s. 152 s.
- 1978.03.22 Asunto Oy Thymus/Lohjan Kalkkitehdas Oy Saseka s. 45
- 1978.09.20 (21/1978) Kiinteistö Oy Laitisenkulma/Rakennusyhtiö Peraja, Partti & Co Kommandiittiyhtiö s. 45
- 1978.11.24 Perusyhtymä Oy/Sähkösisu Oy s. 205
- 1979.04.27 Urakoitsija Väinö Lehtiniitty/Asunto-osakeyhtiö Kuusiniementie 8 s. 43, 145, 164 s., 323
- 1979.12.10 Perusyhtymä Oy/Arila Oy s. 153 s.
- 1979: 7 Rakennusyhtiö Peraja, Partti & Co Kommandiittiyhtiö/Kone-Sähkö Kommandiittiyhtiö R. Ojanen & K:nit s. 141
- 1980: 1 Rakennusliike Insinööriurakoitsijat Oy/Ylöjärven kunta s. 124, 282 s.
- 1980: 2 (Turku) Maanrakennusliike Tuure Tamminen/Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy s. 124, 133, 160
- 1980: 37 H. Seepsula Oy/Insinööri- ja rakennustoimisto Sutinen ja Vatanen Ky s. 123
- 1981.12.03 Asunto Oy Maauninkuja 4/Rakennus-Ruola Oy s. 121
- 1987.06.25 Koja Oy/Ilmäneliö Oy s. 47

KKO:n ratkaisut

- KKO 1928 II 145 s. 265
- KKO 1941 II 174 s. 156
- KKO 1947 II 228 s. 46
- KKO 1959 II 26 s. 43
- KKO 1963 II 12 s. 320
- KKO 1701/18. 2. 1966 s. 184 s.
- KKO 1968 II 51 s. 55

ASIAHAKEMISTO

Hakemistoon ei ole otettu sisällysluettelon tietoja, joten asiahakemisto ja sisällysluettelo täydentävät toisiaan.

adekvaattisuus 321
 agreed documents 14
 aikataulu 69, 91, 93, 110 ss., 115, 162, 178, 183, 200, 211 s.
 alistaminen (sivu-urakoiden)
 — kieltäytyminen alistamisesta 210 s.
 — kieltäytyminen hyväksymästä urakoitsijaa 210
 aliurakka 69
 — vastaanotto 55
 — alustavat työt 293
 alku- ja jälkipäivät häiriöt 81 ss., 106 s., 245, 338 ss.
 aluerakentamissopimukset 78
 aputyöt 144, 149, 159, 178, 206
 asiantuntemus 118, 126 s., 129, 132, 134
 asuntokauppa 16 s.

bills of quantities ks. määräluettelot

certificates 102 s., 146, 197
 CPM 176
 culpa in contrahendo 240, 292 ss., 320

disponointimenot ja -tappiot 279, 297
 disponointivoitto 295

edellytykset 147, 255, 294
 edellytysoppi 238, 254, 261, 273
 edunpalautus 315, 354
 eduntasoiutus 281, 294 ss., 298
 edustaja
 — rakennuttajan 112, 154

elementit 96
 ennakkoviivästyminen 110 s., 303, 321, 341 s.
 ennalta-arvattavuus
 — lisäkustannusten 155 s.
 — vastuuperusteena 262
 epävarsinainen alistaminen 194 s., 203 s.
 erehdys
 — motiivieredys 331, 337, 338
 — ilmaisuerehdys 331
 — näkyvä erehdys 333
 erityistäytöinen velvoite 250
 erääntymisaika
 — rakennuspaikan luovutuksen 90
 — urakkasuorituksen 90, 342
 — suunnitelmien toimittamisen 110 ss.

garantia 23 s., 262, 294 s.
 group ks. työyhtymä
 grynderi 14, 16 s., 20, 206

haitta 53, 163, 164, 167, 188, 207, 242, 290
 huolellisuusvelvoite 4
 huolenpitovelvollisuus 36, 342
 huomautusvelvollisuus 123, 165, 171, 173, 240, 248
 hyvä rakennustapa 118, 119, 120 s., 154, 167
 hyötyminen
 — vastuuperusteena 124, 142 ss., 155 s., 353
 — vähennyksenä korvauksesta 243, 294 ss.

intressivertailu 251, 316 s., 340
 irtisanominen 312
 isännänvastuu 179, 189 ss.

- itsenäinen yrittäjä
— suunnittelija 100 ss.
— urakoitsija 179, 191 s.
- joint venture 29, 36, 49, 50
- kansainväliset urakkasuhteet 15 s., 103 s., 159
- katselmukset
— viranomaisten 74, 80
- kauppalaki
— sopimusrikkomuskäsité 4
— soveltaminen urakan tarviketoimituksiin 170 ss.
— 2 § 25, 235
— 10 § 229, 342
— 13 § 169, 354
— 17 § 117
— 18 § 245
— 23 § 171
— 25 § 320
— 27 § 230, 317
— 34 § 171
— 36 § 171
— 39 § 320
— 40 § 317
— 45 § 156
— 50 § 64, 229
— 51 § 229, 342
— 52 § 284, 298, 302
— 53 § 64, 229 s., 249, 251, 302
— 54 § 230, 320
— 55 § 229 s., 320
— 56 § 320
— 57 § 229 s., 317
— 61 § 342
— 67 § 230, 279
— 70 § 284
— 76—78 § 235, 342
- keskeyttäminen
— urakkasuorituksen 246, 288, 342 ss.
- keskeytys
— urakkasuorituksen 278, 285, 287, 310, 325
- kiinteä hinta 147, 157 s., 160, 324 s.
- kilpailuoikeus 33, 83
- kohtuullistaminen 238, 245, 248, 259, 283 s.
- kohtuus 17 ss., 148, 155, 165, 186, 230, 251, 254, 275, 283 s., 304, 312, 316, 353
- kokonaisurakka 26
- kokonaisvastuurakentaminen 27 s., 35, 48 s., 66, 97, 98, 104, 105 s., 114 ss., 118, 120, 128, 135, 301
- kompensaatiosopimus 227, 231 ss., 249 s., 252 s., 280, 299 s.
- konsulttirakennuttaminen 30, 48
- kriittinen linja 176, 178
- kunnallistekniikka 78 s., 148 s.
- kustannukset
— säästyneet 228, 232, 235, 281, 297 ss., 314
— muuttuvat 243, 273, 280 ss., 285, 297 s.
— yleiskulut 243, 273, 280 ss., 285, 298, 310
— välittömät 255, 283, 287, 289
— lisäkustannukset 280 s., 286 s., 288, 294 ss., 297 s., 300, 305, 310
— sopimuksentekokulut 295 s., 313
- kustannusarvio 147, 160 s.
- KVR ks. kokonaisvastuurakentaminen
- käyttöönotto
— urakkasuorituksen 62 ss., 355
- laatu- ja hintataso
— urakkasuorituksen 154
- laskutus
— lojaliteetin kannalta 47
- laskutyö 23, 26, 47, 122, 147, 160 s., 309 s., 354
- liikavaikeus 238, 251, 255, 273, 325, 339, 353
- liikevoitto
— urakoitsijan 138 ss., 310, 325
— menetetty voitto 255, 270, 271, 279 ss., 287, 288, 296, 297 ss.
- lisä- ja muutostyöt
— alistetuissa urakoissa 213
— suhde vetäytymiseen 299 s.
- lisävastike 85, 245
- lisäysmenetelmä 228 s., 281 s.
- lojaliteetti 33, 67, 87 s., 118, 130, 139, 145, 163, 171, 212, 240, 243 ss., 277, 295 s., 298, 307, 320, 345
— seuraamusten valinnassa 43 ss.
- luontoissuoritus 5 s., 171, 257, 294, 301 s., 306 s., 311, 317 ss., 324, 339 s.

- luontoistäytäntöönpano 64, 226, 227, 229 s.,
257 ss., 297, 301 s.
- mahdottomuus 5, 6, 255 s., 293 ss.
— suhde velkojan viivästyksen BGB:ssä 220 s.
— oikeudellinen 246
- maksusuoritukset
— alistetuissa urakoissa 208, 209 s.
— maksueräjärjestelmä 237, 297, 344 ss.
- muutoksenhaku
— rakennuslupapäätökseen 76
- muuttuneet olosuhteet 20, 107, 274, 276, 305
s., 314 s., 327, 338, 339
- myötävaikutus
— ja luontoissuorituksen täytäntöönpano
302, 306 s.
— ja ylivoimainen este 317 ss.
- määräluettelot 98, 158 ss.
- neuvotteluriski 34 s.
- nimetyt aliurakoitsijat 196 ss.
- nopeuttaminen
— urakkasuorituksen 40 s., 310
- norminvastaisuus 238, 240
- näkyvä tahdonvirhe 333, 335, 338
- Obliegenheit 222
- odotustunnit 188
- ohjeet ja määräykset
— alistetuissa urakoissa 211 ss.
- oikeudenkäyntikulut 154
- OikTL
— 30 § 8
— 32 § 8, 333
— 33 § 8, 35, 238, 326 s., 329 s., 332 s., 335
ss.
— 36 § 18, 35, 61, 245, 259, 284, 327
— 39 § 341
- OK 17: 6 17 s., 145, 228, 284
- osaurakka (jaettu urakka) 26 s.
- passiviteetti 142 ss.
- PERT 175 s.
- perustajaurakointi ja -rakennuttaminen 29 s.,
49, 84 s., 120 s., 206
- pidättämis- (detentio)-oikeus 4, 237, 246, 325
s.
- alistetuissa urakoissa 208
— tarkoitukset 343 s.
- pidätys- (retentio)-oikeus 341 ss.
- piirustukset
— erityyppiset 73, 95
- positiivinen sopimuksenloukkaus
224 s., 289, 312, 349
- prejudikaattivaikutus
— välitystuomioiden 17
- prime cost (P.C.) -erät 197
- provisional sums 197
- purku
— suhde lojaliteettiin 41 ss.
— alistetuissa urakoissa 207 s., 213 s.
— BGB:ssä 224 s.
— suhde velkojan viivästyksen 227, 231 ss.
— edellytykset 265
— suhde keskeytys-oikeuteen 342 ss.
- purkuperuste 41 s., 208, 209, 245 s., 312
- pätemättömyys 292 ss., 328, 338 ss.
- quantity surveyor 98 s.
- rahoitus
— rakennusyritysten 20
— rakennushankkeen 20, 344 ss.
- rakennushankkeen johtaja 48, 66
- rakennuslupa 238, 246, 296, 323, 330 s., 335
ss., 338 ss.
— KVR:ssa 115 s.
- rakennuspaikan luovutus 269
- KVR:ssa 116, 301
- rakennustarvikkeet 270, 286 s.
- rakennustoimikunta 48
- rakennustuotanto
— sääntely 9 s.
- ranskalainen menetelmä 27
- raukeaminen
— sopimuksen 293 ss., 312
- re integra 341
- rinnakkaiset sopimukset
— rakennuttajan ja aliurakoitsijan välillä
199
- riski 272, 310, 316, 325
— käsite 85 s.
— rakennustoiminnan riskit 19 ss., 97

riskinjakomallit 83 ss.

riskivaraus 82, 95, 325

RS-järjestelmä 16

SA 1983

— 1 § 207

— 2 § 210

— 3 § 199 s., 206, 208, 211 s.

— 4 § 200, 211 s.

— 5 § 208, 209 s.

— 6 § 205 ss., 210

— 7 § 205 ss., 213

— 8 § 201 ss., 210

— 9 § 213 s.

— 10 § 2, 215 s.

SAE 1983

— 2 § 2, 69, 162, 174, 178

— 15 § 168

— 18 § 53, 110, 178, 183 s.

— 19 § 90, 93, 181, 183

— 24 § 189 s., 241

— 40 § 1 s., 69, 93, 107, 162, 174, 178, 181, 183

— 45 § 52

— 47 § 166

— 78 § 151

salainen virhe 330

selonottovelvollisuus 114, 123, 126 ss., 152, 239, 245, 261, 265, 320, 333, 340

seurannaisvahingot 167, 290

sivu-urakka

— vastaanotto 55

— alustavat työt 93

sopimussasiakirjat

— ristiriitaisuudet 8, 35, 39, 151 ss., 275

sopimusetu

— positiivinen 5 s., 138 s., 224 s., 227 s., 235, 258 s., 261, 328, 340, 352

— negatiivinen 5 s., 255, 262, 311, 312, 313, 328, 340

sopimusrikkomus

— funktionaalinen 4

— objektiivinen 4

— abstrakti 117, 154

— purkuperusteena 312

sopimusrikkomusmallit 83, 85 s., 240, 245

sopimussakko 58, 85, 201 ss., 345

sopimussidonnaisuus

— rajoitusmallit 83, 238, 240, 326 ss., 340

sovittelu 338

— urakkahinnan 325

Sphärentheorie 221, 319

suhdannevaihtelu 20 s.

suojatoimet

— työmaan 169

suojelevelvoitteet 37, 289

suoritusajan pidennys 39 ss.

— urakan vastaanoton 173, 269

— alistetuissa urakoissa 214 s.

— lisäkorvauksen edellytyksenä 267, 269, 348

— suhde keskeytsoikeuteen 342

suoritushäiriö

— objektiivinen 4

suunnittelukokoukset 115

suunnitteluvastuu

— lupahäiriöiden kannalta 86 s.

— KVR:ssa 114

synallagmaattisuus 223 ss., 315, 343

tahallisuus 265, 320

takaajat

— urakkasuorituksen 345

takuu 119

takuaika 62 ss., 85, 354 ss.

tapa ks. yleinen tapa

tarjous 32 ss., 82 s., 105

tarjouspyyntö 31 ss., 82 s., 106

tarkoituksenmukaisuus

— rakennussuorituksen 99, 116 ss., 140, 166, 198

— rakennustarvikkeiden 172, 352

tasapaino 83, 238, 255, 266, 268, 273, 305, 324, 341, 354

tavoitehintajärjestelmä 147

teettämisvaltuus 250

tehtäväpiirit 84, 105, 161, 169, 178, 239 s., 357

tiedonantovelvollisuus 2 s., 8, 32, 36 s., 38, 106 s., 114, 126 ss., 155, 239, 245, 261, 265 s., 269, 276, 285, 296, 320, 340

tilauskauppa 235

- todistustaakka 39, 88, 123, 124, 130, 156 s.,
160 s., 165, 228, 281, 309, 347
toimivuus 115, 123, 133 s.
— KVR:ssa 120
Treu und Glauben 35, 132, 222, 224, 312
tulkinta
— oikeustoimen 333
tulosvastikkeisuus 21 ss.
tuottamus 4, 85, 124 s., 126, 131, 150, 167,
168, 172, 186, 187, 190, 192, 199, 201 s.,
205, 206, 218, 224, 230, 237, 242, 247, 260
s., 275, 276, 277, 285, 286 ss., 292 ss., 347
s., 349, 354
tyyppihyväksyntä 75, 96 s.
työmaakokoukset 51
työmaatoimikunta 48, 51, 66
työntekijäasema
— suunnittelijan 100 ss.
työoikeus 21, 24
työpalkat 345
työryhmät 48, 104
työsopimus 24, 100 ss., 235, 257, 320
työsuojelu 77 s., 87, 133
työsuoritus sopimukset 231 ss., 262
työyhtymä 28
täyttämishelvoite 4

uhrausraja 251, 255, 273, 316
urakkaohjelma 32

vaaranvastuu (vahingonvaara)
62, 64, 65, 171, 218, 219, 221, 227, 232,
254 s., 293, 349
vahingon rajoittaminen 301 ss., 345
vahingonkorvaus
— suhde vastasuoritukseen 85, 167, 242 s.,
245, 260 s., 268 ss., 280, 285 ss., 297 ss.
— suhde viivästys sakkoon alistamissopi-
muksessa 201 s.
— myötävaikutushäiriöiden seuraamuksena
231 ss.
vahinko
— välittömät vahingot 270, 283, 291
— välilliset vahingot 279, 280, 283, 291
— suoranaiset ja epäsuorat vahingot 280,
283, 287, 289, 291
— varallisuusvahinko 290 s.
— aineeton vahinko 290 s.
— ks. myös seurannaisvahingot
vakuudet 2
— alistamisessa 2, 215 s.
— takuajan 345
vakuusfunktio
— pidättämisoikeuden 343 s.
vakuutussopimus 329 s.
valmistussopimukset 235, 252, 301
valvoja 48, 66, 140 s., 156, 162
valvonta 26
vapautumisaika 90
vastaanotto
— urakkasuorituksen 250, 253 s., 255 s., 317
ss., 340
vastaanottotarkastus
— ja vaaranvastuu 354 ss.
vastaava työnjohtaja 66, 75 s.
vastasuoritus 1, 236 s., 266, 317 ss., 324
— määräämistapa 21 ss.
— suhde vahingonkorvaukseen 85, 167, 227
ss., 231 ss., 242 s., 260 s., 268 ss., 285
ss., 297 ss.
vastuu 85 s., 266 s., 350 ss.
— sopimuksenulkoinen 101 s., 188 ss., 198,
283
vastuunrajoitukset 101, 145 s., 198, 280, 285
— kvalifioitu tuottamus 270, 271, 280, 283,
287, 289
— vahinkojen jaottelut 270, 271, 280, 283
vastuunrajoitusmallit 83, 238, 240, 340
vastuuhelvoite 4
velkojan velvoitteet 302, 318 s., 342
— luontoistäytäntöönpano 249 ss., 257 s.
— vaaranvastuu 354 ss.
velvoitteiden jaottelut
— pää- ja sivuvelvoitteet 223 ss.
— itsenäiset ja epäitsenäiset velvoitteet 223
ss.
vetäytyminen sopimuksesta 138 ss., 161, 227
ss., 236 s., 250, 284, 340 s.
— intressi- ja keskeytysvetäytyminen 256
viivästys, velallisen
— suhde velkojan viivästykseen BGB:ssä
220 s.

- viivästyssakko ks. sopimussakko
 vilpillinen menettely 146
 vilpitön mieli 292, 327, 330, 332 ss.
 vilppi 262, 294, 320
 virallismääräykset
 — urakkasuhteen riskinjaossa 132 ss., 150, 157
 virhe
 — urakkasuorituksen vastaanoton esteenä 56
 — käsite 117 ss., 154
 — yhteensovittamishäiriöistä johtuva 206 s., 209
 — seuraamusmallit 247 s.
 vuokaaviot 177, 178
 vuorotyöluvat 77, 81, 87, 240, 323, 335 ss.
 vähennykset vahingonkorvauksesta 228, 232, 235, 297 ss., 314
 — ansaintaperusteiset 235, 297 ss., 314
 vähennysmenetelmä 228 s., 281 s.

 yhteensovittamishäiriö 189 ss.
 yhteistoimintasopimus 36
 yksikköhinnat 140, 158, 160, 309 s.
 yksikköhintaurakat 147, 159
 yleinen tapa
 — rakennusalan 148, 151 ss., 154 s., 160, 161, 275, 276 s.
 yleistäyttöinen velvoite 250 s.
 ylivoimainen este 167, 168, 172 s., 215, 230, 232, 238, 240, 242, 245 s., 253 ss., 256, 267, 269, 270, 276, 277, 278, 283, 284 ss., 293, 303, 313, 316, 348, 353 s.
 YSE 1983
 — 1 § 147 s.
 — 2 § 1 s., 69, 82, 106, 108, 110, 127 s., 147 s., 161 s., 168, 178
 — 6 § 67, 86, 137 s., 140 s., 248, 299, 308
 — 7 § 82, 86, 106, 108, 127 s., 130, 134, 266
 — 8 § 53, 179
 — 9 § 38 s., 88, 99, 123, 127 ss., 134 s., 165, 171, 239, 248
 — 10 § 260, 265
 — 11 § 67 s.
 — 13 § 54, 62, 65, 241, 355
 — 14 § 38, 241
 — 15 § 54, 62, 232, 254, 278, 252 ss.
 — 16 § 52
 — 17 § 126 ss., 239
 — 18 § 69, 93, 110, 178, 182 ss., 183 s.
 — 19 § 90
 — 20 § 241
 — 21 § 126, 240, 267, 271, 272 s., 276, 278, 316, 340, 347 s.
 — 22 § 93, 182, 184, 189 s., 204, 267, 347 s.
 — 23 § 6, 141, 248, 267, 308, 310, 347 s.
 — 24 § 45, 64, 126, 141, 163, 184, 189 s., 241 ss., 248, 267, 310, 347 s.
 — 25—28 § 348
 — 27 § 39 s., 243 s.
 — 28 § 243 s., 308
 — 29 § 344 ss.
 — 30 § 305
 — 31 § 2
 — 32 § 6, 8, 67, 126, 140 s., 242 s., 299, 305, 308 ss., 316
 — 33 § 276, 305, 315, 316
 — 34 § 45, 64, 163, 187, 189 ss., 204, 241 ss., 248, 260, 266 s., 268, 284 ss., 310, 348
 — 35 § 242 s., 260, 272 s., 276, 278, 283, 284, 285 ss., 305, 316, 348
 — 36 § 305
 — 37 § 39 s., 243 s., 348
 — 38 § 40, 243 s., 348
 — 40 § 1, 79 ss., 86 s., 92 s., 106, 107 ss., 161, 163, 179, 182 s., 204 s., 266 s.
 — 41 § 8, 39, 92, 126 ss., 239, 266 s., 285
 — 42 § 121, 130, 266 s.
 — 43 § 53, 179, 183, 266 s.
 — 44 § 165, 266 s.
 — 45, 46 ja 47 § 43, 52, 53, 67, 140, 166
 — 49 § 52
 — 51 § 51, 66
 — 53—60 § 51, 55, 57, 62, 80, 134, 355
 — 62 § 44, 207, 245 s., 253, 313, 340
 — 63 § 43, 44, 207
 — 63—65 § 245
 — 66 § 253
 — 67 § 65, 260
 — 68 § 18, 260, 267 s., 288, 313, 346
 — 69 § 44, 163, 171, 187, 190, 207, 245 s., 248, 288, 324, 342 ss., 348

-
- | | |
|--|-----------------------------------|
| — 70 § 246, 253, 273, 313, 340 | — 78 § 39 |
| — 71 § 260, 268, 284, 288, 313, 342, 347 | — 79 § 151 |
| — 75—78 § 151 | — 80 § 6, 8, 86, 137 s., 248, 308 |