

TOIVO MIKAEL
KIVIMÄKI

1886 · 5 · 6 · 1956

Juhlajulkaisu

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

TÄTÄ JULKAISUA ON PAINETTU
1400 NUMEROIMATONTA JA 100
NUMEROITUA KAPPALETTA



ISBN 978-951-855-880-7 (PDF)

SUOMALAISEN
LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
C-SARJA N:o 4

TOIVO MIKAEL KIVIMÄKI

Juhlajulkaisu

TOIMITUSKUNTA

AARNE REKOLA

A. R. HEIKONEN A. K. IKKALA

REINO ERMA

Reino Erma

Urakoitsijan suoritusvirheen vaikutuksista sopimussuhteeseen rakennusurakassa

Ryhdyttäessä käsittelemään työntuloksen virheellisyyden vaikutusta sopimussuhteeseen rakennusurakassa on aluksi syytä lyhyesti selvittää, mitä rakennusurakalla tässä kirjoitelmassa tarkoitetaan. Tällöin on ensinnäkin todettava, että rakennusurakka on molemminpuolisesti suoritukseen velvoittava sopimus, jossa toisen sopimuskumppanin — urakoitsijan — suoritus käsittää rakennustyöllä¹ aikaansaatavan työntuloksen valmistamisen ja luovuttamisen toiselle sopimuskumppanille — rakennuttajalle.² Ellei muuta ole sovittu, työnsuorittaja on oikeutettu saamaan työntuloksestaan vastikkeen.³ Rakennusurakaksi nimitettyjen sopimusten vastikkeelle käytäntö on meillä Suomessa asettanut sen lisätunnusmerkin, että vastikkeen tulee olla sovittu tietyksi rahasummaksi tai ainakin sellaiseksi, että sen lopullinen suuruus määräytyy valmiin työntuloksen yksiköiden lukumäärän ja valmista yksikköä kohden ennakolta kiinteäksi sovitun hinnan perusteella. Jotta sopimus olisi rakennusurakka, tulee riskin valmistuskustannusten osalta tämän mukaan kuulua urakoitsijalle. Tyypillisimpänä ja eniten käytettynä rakennusurakka esiintyy ensisimainitunlaisena kokonaishintaisena urakkana.⁴

¹ Siitä, mitä rakennustyöllä tarkoitetaan, ks. *Erma* Työurakka s. 119 ja siinä alav. 23:ssa mainittuja teoksia.

² Sopimus täyttää siis ne vaatimukset, jotka oikeustiede ja eräät ulkolaiset siviililait asettavat työurakaksi nimitetyille sopimustyyppille.

³ Ks. mts. 124—.

⁴ Näistä seikoista ks. mts. 298—.

Niinpä seuraavassa käsiteltäessä työntuloksen virheellisyyttä rakennusurakassa lähdetään siitä edellytyksestä, että kysymyksessä on tämänlaatuinen rakennustyötä koskeva urakkasopimus.⁵ On kuitenkin huomattava, että samat kysymykset tulevat esiin myös muissa rakennustyötä koskevissa sopimuksissa ja että johtopäätökset saattavat yhtä lailla soveltua myös niihin, mutta poikkeuksetta tämä ei kylläkään pidä paikkaansa. Rakennusurakan osalta on samalla huomattava, että tämä sopimus harvoin esiintyy käytännössä tieteisopillisesti puhtaana tyyppinä ja siis sellaisena, että urakoitsijan suoritus käsittäisi yksinomaan työllä aikaansaattavan tuloksen valmistamisen. Päinvastoin urakoitsijan suoritukseen sisältyy useimmiten myös velvollisuus hankkia ja kustantaa mitä erilaatuisimpia tarveaineita ja tarvikkeita, jotka ovat välttämättömiä sovitun työntuloksen tekemiseksi. Tästä onkin seurauksena, että rakennusurakka tyyppiltään on tavallisesti sekamuotoinen sopimus. Siihen liittyy irtaimen kauppaa ja hankintaan kuuluvia ainesosia. Niinpä siihen on tällaisissa tapauksissa sovellettava myös sanottujen muiden sopimustyyppien oikeusääntöjä.

Käsiteltävänä olevaa aihetta silmällä pitäen voitaneen rakennusurakan sisältö tiivistää siihen, että tässä sopimuksessa asetetaan kaksi suoritusta — urakoitsijan suoritus (rakennussuoritus) siihen työn ohella kuuluvine materiaalin toimituksineen toiselta puolen ja rakennuttajan suoritus (urakkasumma) toiselta puolen — sopimuksen tekohetkellä tasapainoon keskenään siten, että kumpikin osapuoli edellyttää sopimus-kumppaninsa suorituksen arvoltaan vastaavan sitä, mitä hän itse sitoutuu puolestaan suorittamaan.

Molempien sopimus-kumppanien kannalta on tällöin erittäin tärkeätä, että urakoitsijan suoritus tulee sopimusasiakirjoilla niin tarkoin ja selvästi määritellyksi, ettei sen ulottuvuuteen tai laatuun nähdessä syntymään erimielisyyksiä. Kun seuraavassa käsitellään urakoitsijan suorituksen virheellisyyksiä, lähdetäänkin siitä edellytyksestä, että sopi-

⁵ Tämä menettelytapa on valittu sen vuoksi, että esitettävät ongelmat saadaan näin pelkistetyimmiksi. On kuitenkin huomattava, että samat kysymykset tulevat esiin myös muissa rakennustyötä koskevissa sopimuksissa ja että johtopäätökset saattavat yhtä lailla soveltua myös niihin, mutta poikkeuksetta tämä ei kylläkään pidä paikkaansa.

mus täyttää sanotut vaatimukset ja että näin ollen ei ole tarpeellista käydä esikysymyksenä ensiksi ratkaisemaan, mitä on sovittu.

Jos siis oletetaan, ettei ole olemassa kiistaa siitä, minkälaisen työntuloksen urakoitsija sopimuksen mukaan on velvoittautunut aikaansaamaan, keskittyy kysymys työntuloksen virheellisyydestä ongelmaksi siitä, vastaako aikaansaatu työntulos luvattua työntulosta vai ei. Kielteisessä tapauksessa työntulosta on pidettävä virheellisenä.⁶

Aikaansaatu työntulos voi monin eri tavoin olla sopimuksen vastainen. Virheellisyys voi olla vähäinen.⁷ Se voi myös olla niin olennainen, että käy kyseenalaiseksi, onko sellaisen työntuloksen vastaanottamisella mitään merkitystä tilaajalle. Näihin eri kysymyksiin ei tässä kuitenkaan ole syytä erikseen ja siis irrallaan virheen vaikutuksista sopimussuhteeseen puuttua. Sitä vastoin on tutkimuksen alaa vielä täsmennettävä ja rajoitettava eräillä sopimuskumppanien vastuuta koskevilla näkökohdilla.

Sanaa vastuu käytetään sopimussuhteista puhuttaessa usein eri merkityksisenä⁸ ja rakennusurakkasopimuksissakin sillä on eri sisältö siitä riippuen, puhutaanko rakennuttajan vastuusta vai urakoitsijan vastuusta.

⁶ Vrt. tästä Aaltonen Tavarain virheestä I s. 148, jossa katsotaan, että virheen tarkan määritelmän muodostaminen lieenee tuskin mahdollista ja että tavaraa on pidettävä virheellisenä, kun se ei ole sellainen, millaisena se ostettiin.

Ks. myös Kivimäki Esineen ominaisuuksiin kohdistuvasta erehdyksestä kaupassa, LM 1955 s. 48: »Virheellä tarkoitetaan KK 1:4 §:ssä lähinnä esineessä olevaa vikaa, olipa se esineen materiassa, rakenteessa tai muussa substantiaalisessa suhteessa. Mutta virheenä on asian luonnon mukaisesti pidettävä myös sellaisen ominaisuuden puuttumista esineestä, jonka ostaja myyjän tietien oli toivonut esineellä olevan ja jonka puuttumisen johdosta esine oli toisenlaatuinen kuin millaisena se ostettiin.» Esityksessään Kivimäki puhuu virheellisyydestä myös silloin, kun esineessä on salaisia etuuksia. Vrt. Kivimäki Vastuuvollisuuden jakautumisesta rakennustyössä, LM 1952 s. 339, jossa katsotaan rakentajan »primääriseen vastuuseen» kuuluvan, että rakennuksella on luvatut ominaisuudet ja ettei siinä ole vikoja, joiden johdosta rakennus ei kelpaa tavalliseen tai sopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen tai jotka vähentävät tätä kelpaavaisuutta.

⁷ Ks. Molitor Schuldrecht II (1948) s. 93, jossa kiinnitetään huomiota siihen, ettei ole tarpeen vaatia, että virheen tulisi olla huomattava aiheuttaakseen oikeudellisia seuraamuksia, ja jossa lausutaan sitten mm. näin: Denn der Unternehmer, der ja das Werk erst herzustellen hat, hat seinerseits dafür zu sorgen, dass es auch in Kleinigkeiten die geschuldeten Eigenschaften hat.

⁸ Ks. tästä Erma mts. 314—.

Jos käsillä olevissa tapauksissa sanomme, että vastuu työntuloksen virheellisyydestä on rakennuttajan, merkitsee tämä sitä, että rakennuttaja ei ole oikeutettu esittämään virheen johdosta vaatimuksia urakoitsijalle ja että rakennuttaja niin ollen on virheestä huolimatta velvollinen vastaanottamaan työntuloksen ja maksamaan urakkasumman sopimus-kumppanilleen. Jos taas sanomme, että virhevastuu tietyssä tapauksessa on urakoitsijan, merkitsee tämä sitä, että virheen aiheuttamat haitat lopullisesti kohtaavat urakoitsijaa. Nämä haitat voivat puolestaan ilmetä urakoitsijalle syntyvinä ylimääräisinä kustannuksina, rajoituksina hänen oikeuteensa saada vastiketta tai lopuksi vahingonkorvausvelvollisuutena, minkä ohella nämä eri vaikutukset saattavat kombinoitua keskenään, niin että niistä voi kaksi tai ne voivat kaikkikin tulla kysymykseen samalla kertaa.⁹

Kun tämän kirjoituksen tarkoituksena on selvittää niitä erilaisia reagoimismahdollisuuksia, joita rakennuttajalla on käytettävissään työntuloksen virheellisyyden perusteella, on ne tapaukset, joissa virhevastuu on rakennuttajan, jätettävä tässä syrjään. Tämä merkitsee sitä, että seuraavassa ollaan pakotettuja rajoittumaan vain tapauksiin, joissa virhevastuun edellä selostetussa laajassa merkityksessään katsotaan kuuluvan urakoitsijalle.

Ennen kuin käsiteltäväksi otettuun ongelmaan ryhdytään Suomen oikeuden mukaan etsimään vastausta, on tarkasteltava, mitä työntuloksen virheellisyyden vaikutuksista sopimussuhteeseen on säädettyinä eräissä ulkomaisissa siviililaeissa tai mille kannalle ulkomaiset oikeusjärjestykset ovat tällaisten virheiden oikeudellisten seurausten suhteen yleensä asettuneet.

Saksan siviililain (BGB:n) 633 §:ssä lausutaan julki se tietynlaisen työntuloksen aikaansaamiseen velvoittautuneen sopijapuolen — rakennusurakassa siis urakoitsijan — sopimuksesta jo itsestään johtuva ollenainen velvollisuus aikaansaada työntulos sellaisena, että sillä on lu-

⁹ Urakoitsijan vastuu jakautuukin tavallaan kahteen osaan nimittäin vastuuseen vahingonvaarasta ja vahingonkorvausvastuuseen. Edellinen tulee kysymykseen silloinkin, kun virhe on johtunut syistä, jotka eivät käsitä urakoitsijan tuottamukSELLISTA menettelyä, jälkimmäinen taas vain päinvastaisissa tapauksissa.

vatut ominaisuudet. Sama vaatimus esitetään ko. §:ssä myös toisessa muodossa siten, että työntuloksessa ei saa olla virheitä, joiden johdosta työntuloksen arvo tai sen kelvollisuus tavalliseen tai sopimuksessa edellytettyyn käyttöön häviää tai vähenee. Vastaavat periaatteet on Saksassa otettu myös rakennustöistä tehtävien sopimusten yleisiin sopimusehtoihin.¹⁰

Jos valmistunut työntulos on virheellinen, niin tästä on Saksan oikeuden mukaan ensinnäkin seurauksena, ettei tilaajan tarvitse ottaa sitä vastaan.¹¹ Virheellisen työntuloksen toimittamista ei nimittäin voida pitää sopimuksen täyttämisenä. Työurakassa vastike erääntyy BGB:n 641 §:n mukaan maksettavaksi, ellei muuta ole sovittu, työntuloksen tullessa vastaanotetuksi. Työntuloksen vastaanottokelpoisuus muodostaa edellytyksen vastikkeen erääntymiselle. Työntuloksen virheellisyys oikeuttaa siten tilaajan vastiketta häneltä vaadittaessa tekemään väitteen täyttämättä jääneestä sopimuksesta (*exceptio non adimpleti contractus*).¹² Sillä seikalla, että tilaaja virheen johdosta kieltäytyy vastaanottamasta työntulosta ja maksamasta vastasuoritusta, on kuitenkin vain viivyttävä merkitys. Sopimussuhde on saatettava muulla tavoin joko positiiviseen tai negatiiviseen päätökseen. Urakoitsija on siis edelleen

¹⁰ Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Teil B. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (Din 1961—Fassung 1952) 13 § 1 mom.: Der Auftragnehmer übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

¹¹ Ks. *Enneccerus—Lehmann* Recht der Schuldverhältnisse (1954) s. 626; *Erman* Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch s. 840; *Esser* Lehrbuch des Schuldrechts s. 299.

Rakennusurakan osalta ks. VOB Teil B 12 § 3. mom.: Wegen wesentlicher Mängel kann die Abnahme bis zur Beseitigung verweigert werden.

¹² Samaan tulokseen johtaa myös väite asianmukaisesti täyttämättä jääneestä sopimuksesta (*exceptio non rite adimpleti contractus*). Ks. näistä väitteistä kaksipuolisesti suoritukseen velvoittavissa sopimuksissa ja väitteiden vaikutuksista *Enneccerus—Lehmann* s. 134—; *Erman* s. 455— ja mm. s. 458, jossa huomautetaan siitä, että myös *exceptio non rite adimpleti contractus* -väitteellä voidaan kieltäytyä koko vastasuoritusta maksamasta eikä siis vain sitä osaa siitä, joka vastaa puuttuvaa osaa toisesta suorituksesta.

velvollinen täyttämään suorituksensa.¹³ Tilaaajan käytettävissä olevana primäärisenä keinona onkin BGB:n mukaan tällaisissa tapauksissa oikeus vaatia virheen poistamista.¹⁴

Jos urakoitsija sitten joutuu virheen poistamisessa viivästykseen, tilaaja voi itse korjata virheen ja vaatia urakoitsijalta korvausta siihen tarpeellisista kustannuksista.¹⁵ Virheen korjausta koskevan vaatimuksen tehdessään tilaaja voi määrätä urakoitsijalle kohtuullisen määräajan,¹⁶ jonka kuluessa virhe on korjattava sillä uhalla, että urakoitsija muutoin menettää oikeutensa virheen korjaamiseen rakennuttajan sen jälkeen torjuessa urakoitsijan tätä tarkoittavat toimenpiteet.¹⁷ Määräajan kuluttua umpeen rakennuttajakaan ei voi enää esittää vaatimuksia virheen poistamisesta sen paremmin kuin siitäkään, että hän saisi korjata sen itse urakoitsijan kustannuksella.¹⁸ Tämän jälkeen rajoittuvat tilaaajan mahdollisuudet tehdä virheen johdosta vaatimuksia joko sopimuksen purkamiseen tai vastikkeen alentamiseen.¹⁹ Virheen poistamiseen verrattuna nämä molemmat muut vaatimukset ovat luonteeltaan subsidiäärisiä. Toisiinsa verrattuina ne ovat vaihtoehtoisia. Tilaajalla on valintaoikeus siihen asti, kunnes hän on ilmoittanut urakoitsijalle,

¹³ Siitä, onko urakoitsija velvollinen toimittamaan virheellisen työntuloksen tilalle uuden ja virheettömän, ollaan eri mieltä. Ks. *Enneccerus—Lehmann* s. 626. Viime aikoina ollaan tässä kysymyksessä oltu taipuvaisia asettumaan myönteiselle kannalle. Ks. *Erman* Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch s. 840 ja *Molitor* mts. 93. Toisin *Riezler* Der Werkvertrag in rechtsvergleichender Darstellung (Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht 1952) s. 543.

¹⁴ Ks. BGB 633 § 2 mom.: Ist das Werk nicht von dieser Beschaffenheit, so kann der Besteller die Beseitigung des Mangels verlangen. Samassa yhteydessä urakoitsijalle varataan kuitenkin mahdollisuus kieltäytyä virheen korjaamisesta, jos se vaatisi suhteettomia kustannuksia.

¹⁵ Ks. BGB 633 § 3 mom.; *Enneccerus—Lehmann* mts. 628.

¹⁶ Ks. v. *Nordenflycht*, W. Frh. Leitfaden durch das Bau- und Architektenrecht s. 29: Die Frist muss den Verhältnissen entsprechend angemessen sein; ist sie zu kurz, so ist die Fristsetzung nicht unwirksam, sondern es läuft die angemessene Frist.

¹⁷ Ks. BGB 634 § 1 mom. Vrt. VOB Teil B 13 § 5 mom. 2 kappale.

¹⁸ Ks. BGB 634 § 1 mom.; *Enneccerus—Lehman* s. 628; v. *Nordenflycht* mts. 30.

¹⁹ v. *Nordenflycht* huomauttaa s. 30 siitä, että rakennustoissäkään ei purkamismahdollisuus ole poissuljettu, mutta käytännöllisten vaikeuksien vuoksi harvinaisen.

vaatiiko hän purkamista vai hinnanalennusta. Purkaminen ei kuitenkaan ole mahdollinen silloin, kun virhe vain vähäisessä määrässä pienentää työntuloksen arvoa tai kelvollisuutta.²⁰

Edellä olevassa Saksan oikeutta käsittelevässä esityksessä on koko ajan ollut kysymys urakoitsijan mielestä valmiin ja siis luovutuskelpoisen työntuloksen virheellisyydestä. Mutta BGB on varannut tilaajalle mahdollisuuden reagoida työntuloksen valmistamisaikanakin, jos jo silloin osoittautuu, että suoritus muodostuu virheelliseksi. Tilaajan on tällöinkin vaadittava virheen poistamista ja asetettava urakoitsijalle määräaika sillä uhalla, että virheen jäädessä määräajassa korjaamatta tilaaja purkaa sopimuksen tai vaatii hinnanalennusta.²¹

Edellä esitetyn lisäksi on vielä huomattava, että tilaaja on BGB:n 635 §:n mukaan oikeutettu vaatimaan urakoitsijalta vahingonkorvausta sopimuksen täyttämättä jäämisen vuoksi, jos työntuloksen virheellisyys johtuu seikasta, josta urakoitsija vastaa. Urakoitsijan taas katsotaan vastaavan virheestä, jos se johtuu hänen tahallisesta tai tuottamuksellisesta menettelystään tai jos hän on garantiavälipuheella ottanut vastatakseen työntuloksen sopimuksenmukaisuudesta joko kokonaisuudessaan, tietyn

²⁰ Ks. Riezler Der Werkvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche für das Deutsche Reich s. 117 sekä Der Werkvertrag in rechtsvergleichender Darstellung s. 542. — Viimeksi mainitussa kirjoituksessa Riezler huomauttaa siitä, että työntuloksen virheellisyyden oikeusseuraamuksia ei ole kaikkialla säännelty riittävällä selvyydellä. Epätietoisuutta tuottaa työurakasta annettujen erityismääräysten suhde säännöksiin, jotka koskevat sopimuksen täyttämättä jäämistä yleensä. Näin on hänestä asianlaita etenkin Saksan oikeudessa. Sen mukaan tilaaja voi vaatia virheen poistamista. Urakoitsija voi puolestaan kieltäytyä virheen poistamisesta, joka kuuluu hänen suoritusvelvollisuuteensa, vain jos se vaatii suhteettomia kustannuksia. Jos urakoitsija joutuu virheen poistamisen suhteen viivästykseen, niin tilaaja voi itse poistaa virheen tai poistattaa sen toisilla ja vaatia urakoitsijalta kustannuksiaan. Purkamisvaatimus ja hinnanalennusvaatimus, jotka kaupassa ovat etusijalla, on tunnettu taka-alalle siten, että ne tulevat kysymykseen vain virheen poistamiselle asetetun, tuloksetta kuluneen määräajan jälkeen.

²¹ Ks. BGB 634 §, jossa varsinaisesti käsitellään määräajan asettamista valmiin työntuloksen virheen poistamista varten, niin kuin edellä on selostettu. Valmistamisaikaista virhettä koskeva kohta kuuluu tässä pykälässä näin: Zeigt sich schon vor der Ablieferung des Werkes ein Mangel, so kann der Besteller die Frist sofort bestimmen.

Rakennustöiden osalta vrt. VOB Teil B 4 § 6 ja 7 mom.

ominaisuuden tai jonkin virheen puuttumisen osalta.²² Tällaista vahingonkorvausta tilaaja on kuitenkin oikeutettu vaatimaan vain purkamis- tai hinnanalennusvaatimuksen asemesta, mutta ei niiden rinnalla.

Sveitsin velvoiteoikeuden työurakkaa koskeissa säännöksissä käsitellään työntuloksen virheellisyyttä ensiksi siinä yhteydessä, että jo työntuloksen valmistamisaikana sen havaitaan tulevan virheelliseksi tai muutoin sopimuksenvastaiseksi. Tilaajalla on silloin oikeus asettaa määräaika, jonka kuluessa urakoitsijan on parannettava suoritustaan uhalla, että sen parantaminen ja jatkaminen annetaan urakoitsijan kustannuksella kolmannen tehtäväksi.²³

Työntuloksen tultua valmiiksi tilaajan on tutkittava se niin pian kuin mahdollista ja saatettava mahdolliset virheet urakoitsijan tietoon.²⁴

Toisin kuin BGB:ssä ei Sveitsin työurakkaa koskeissa säännöksissä työntuloksen sopimuksenvastaisuus ilman muuta tuota oikeutta kieltäytyä sitä vastaanottamasta. 368 §:n 1 momentissa nimittäin sanotaan, että jos työntulosta rasittavat niin huomattavat viat tai jos se muutoin poikkeaa sopimuksesta niin paljon, että se on tilaajalle käyttökelvoton tai että sen vastaanottamista ei kohtuuden mukaan voida tilaajalta vaatia, niin tämä voi kieltäytyä työntulosta vastaanottamasta. Urakoitsijan menettelyn oltua tuottamuksellista tilaaja voi tällaisessa tapauksessa vaatia lisäksi vahingonkorvausta.

Jos taas virheet tai sopimuksesta poikkeamiset ovat vähäisempiä, niin 368 §:n 2 momentin mukaan tilaajalle ei siis ole jätetty mahdollisuutta kieltäytyä vastaanottamasta työntulosta, mutta hänelle on varattu eräitä muita keinoja, joiden avulla työntuloksen sopimuksesta poikkeavuudesta hänelle aiheutuvat haitat pyritään eliminoimaan pois. Ensinnäkin tilaaja voi tehdä työntuloksen arvon alennusta vastaavan vähen-

²² Ks. Riezler *Der Werkvertrag in rechtsvergleichender Darstellung* s. 543; Erman s. 843; *Enneccerus—Lehmann* s. 628.

²³ Sveitsin OR 366 § 2 mom.

Guhl *Das Schweizerische Obligationenrecht*, s. 315, huomauttaa tässä yhteydessä, että tilaajan ei suinkaan tarvitse pysyä työntuloksen valmistamisaikana toimitettomana voidakseen vasta toimitusajan kuluttua umpeen nostaa urakoitsijaa vastaan vahingonkorvauskanteen. Tilaajalla on oikeus valvoa työntuloksen valmistamista ja käyttää mainitun lainkohdan sääntelemää menettelyä.

²⁴ Ks. Sveitsin OR 367 §.

nyksen urakoitsijalle maksettavaan vastasuoritukseen. Vaihtoehtoisesti tällaisen toimenpiteen kanssa tilaajalle on annettu oikeus vaatia urakoitsijaa ilmaiseksi parantamaan työntulos sopimuksen mukaiseksi. Viimeksi mainittu tilaajan oikeus tulee kuitenkin kysymykseen vain siinä tapauksessa, että työntuloksen parantamisesta ei aiheudu urakoitsijalle kohtuuttomia kustannuksia. Työntuloksen sopimuksesta poikkeavuuden johtuessa urakoitsijan tuottamuksesta tilaajalla on lisäksi oikeus vaatia vahingonkorvausta.

Sveitsin OB:n 368 §:n 3 momentissa on tilaajan maapohjaan tehtävien työntulosten sopimuksesta poikkeavuudet asetettu muihin työntuloksiin verrattuna erikoisasemaan niissä tapauksissa, joissa maapohjaan tehtävä työntulos on luonteeltaan sellainen, että se voidaan vain suhteettoman suurin haitoin poistaa. Näissä tapauksissa on tilaajan mahdollisuudet etujensa valvomiseen rajoitettu 368 §:n 2 momentin mainitsemiin vaatimuksiin. Tämä merkitsee sitä, että tilaaja on rakennustöiden osalta velvollinen vastaanottamaan huomattaviakin virheitä tai muita sopimuksesta poikkeavuuksia käsittävän työntuloksen, jos työntulos on, niin kuin rakennustöissä säännönmukaisesti on asianlaita, luonteeltaan sellainen, ettei sen poistaminen suhteettomitta haitoitta ole mahdollista. Tilaaja saattaa tällöin vain vaatia hinnanalennusta tai työntuloksen saattamista sopimuksenmukaiseksi sekä urakoitsijan culpa-tapauksissa lisäksi vahingonkorvausta.²⁵

Ruotsin oikeuden kantaa työntuloksen virhetapauksissa on selvittänyt Wikander. Hän katsoo, että tilaaja voi ensinnäkin vaatia urakoitsijan velvoittamista virheen korjaamiseen²⁶ sillä uhalla, että virhe

²⁵ Ks. myös Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten (Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein Formular 118. Ausgabe 1948) Art. 27.

²⁶ Ks. Wikander Om det materiella arbetsbetinget s. 108—112. Vrt. myös mts. 91—94. Näissä yhteyksissä hän huomauttaa siitä, että tilaajalla on yleensä vain vähän intressiä yrittää urakoitsijaa pakottamalla päästä päämääräänsä, sillä tämä menettely vie paljon aikaa eikä pakon edessä toimiva urakoitsija yleensä tee parastaan.

Vrt. Källenius, Sten Ansvar et under entreprenadtiden (Byggnadsindustrin N:o 19/1954), jossa huomautetaan siitä, että urakoitsija on rakennusurakkaa koskevien yleisten määräysten mukaan velvollinen kustannuksellaan korjaamaan työntuloksessa ennen luovutusta esiintyvät virheet siitä riippumatta, onko virhe aiheutunut urakoitsijan tuottamuksesta tai puhtaasta tapaturmasta (casus).

muutoin korjataan urakoitsijan kustannuksella tai että urakoitsija uhkasakolla pakotetaan korjaamaan virhe. Wikander katsoo työntuloksen virheellisyyden johtavan myös siihen, että tilaaja saa oikeuden sopimuksen purkamiseen. Tämä oikeus tulee kuitenkin kysymykseen vain toissijaisesti ja on tietysti määrin riippuvainen urakoitsijan laiminlyönnistä korjata virhe. Wikander asettaa tässä tapauksessa lisäksi sen vaatimuksen, että virhe ei saa olla aivan vähäinen, minkä lisäksi työntuloksen tulee olla sellainen, että se voidaan palauttaa urakoitsijalle. Sopimuksen purkaminen virheellisen työntuloksen johdosta ei tämän kannan mukaan voisi oikeastaan tulla rakennusurakassa lainkaan kysymykseen. Käytännössä purkaminen kyllä tulee rakennusurakassakin kysymykseen, vaikkakaan se ei merkitse sopimussuhteen saattamista takaisin alkutilaansa, vaan sopimussuhteen katkaisemista ja sopimus-kumppanien keskinäisten suhteiden järjestelemistä jo katkaisemistilanteessa.²⁷

Wikander käsittelee myös sitä mahdollisuutta, että tilaaja vaatii hänen maksettavanaan olevan vastikkeen alentamista työntuloksen vir-

Ks. myös Allmänna bestämmelser för entreprenader inom husbyggnads- samt väg- och vattenbyggnadsfacken Svenska Teknologföreningens formulär 10/1954) 8 § 2 mom. ja 19 § 17 mom.

²⁷ Ks. Allmänna bestämmelser för entreprenader inom husbyggnads- samt väg- och vattenbyggnadsfacken 15 § 2 mom. ja 6 mom., jotka kuuluvat näin:

»2. Om materialier eller arbete äro underhaltiga eller eljest icke i överensstämmelse med kontraktsevenliga föreskrifter och efter skriftlig erinran rättelse ej sker eller om entreprenören eljest skulle brista i fullgörandet av sina enligt kontraktet åtagna förpliktelser, så att entreprenadens kontraktsevenliga färdigställande därav äventyras, äger byggherren rätt att häva kontraktet.

6. Om byggherren häver kontraktet enligt denna paragraf skall entreprenören gottskrivas för den utförda delen av entreprenaden, vilken del skall värderas med hänsyn till sin beskaffenhet och med utgångspunkt från kontraktssumman såsom värde på entreprenaden i dess helhet. Oberoende därav åligger det entreprenören att ersätta byggherren sådan rimlig kostnadsökning, som entreprenadens kontraktsevenliga fullbordande har betingat, ävensom sådan skada, som entreprenören i övrigt har åsamkat byggherren. Värdering av den utförda delen skall förrättas av skiljemän enligt svensk lag om skiljemän. Parternas här. berörda mellanhavanden skola regleras i ett sammanhang utan oskäligt dröjsmål.»

Vrt. myös Källenius mk., jossa huomautetaan siitä, että sopimuksen purkamisen saattaa virheen johdosta tulla kysymykseen vain silloin, kun virhe johtuu urakoitsijan tahallisuudesta tai tuottamuksellisesta menettelystä.

heellisyyden vuoksi.²⁸ Hän tarkastelee ensiksi niitä perusteita, joiden nojalla hinnanalennusvaatimus on Ruotsin kauppalaian säännöksillä tehty mahdolliseksi, ja toteaa, että de lege ferenda olisi työurakan osalta aihetta ottaa lakiin säännös, jonka mukaan tilaajalle myönnettäisiin oikeus vaatia vastikkeeseen samaan tapaan, kuin kaupassa on asianlaita, virhettä vastaava alennus. Hän perustelee kantaansa mm. sillä, että tilaaja, joka on siinä asemassa, että hänen on heti saatava työntulos virheestä huolimatta käyttöönsä, ei voi vaatia sopimuksen purkamista. Ruotsin oikeuskäytännöstä hän lisäksi mainitsee, että se varsin usein tunnustaa urakoitsijalle oikeuden vastikkeen alentamiseen virheen johdosta. Samalla hän kuitenkin huomauttaa, että tällä alennuksella on usein virheen poistamisen korvaamista koskeva luonne ja että tällainen vastikkeen alentaminen on samojen sääntöjen alainen kuin vahingonkorvaus yleensä. Tällainen tapaus ei kuitenkaan vastaa Ruotsin kauppalaian tarkoittamaa hinnanalennusta. Varsinaisesta hinnanalennuksesta ei Wikanderin mielestä myöskään ole kysymys, jos alennus tehdään — niin kuin usein tapahtuu — työntuloksen alentuneen arvon perusteella, ilman että sitä asetetaan oikeaan suhteeseen sovittuun vastikkeeseen. Wikanderista onkin luettava poikkeustapauksiin, että vastikkeeseen tehdään sellainen alennus, joka vastaa virhettä. Hänestä näyttää kuitenkin selvältä, että oikeuskäytäntö on kehittymässä sellaiseen suuntaan, joka hyväksyy tämän periaatteen myös työurakassa.

Ruotsalaisiin rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin ei hinnanalennusvaatimuksen tekemisestä ole sellaisenaan otettu määräyksiä. Välillisesti näistä sopimusehdoista on kuitenkin pääteltävissä hinnanalennuksen mahdollisuus ja hinnanalennustapauksissa kysymykseen tulevat periaatteet.²⁹

²⁸ Ks. Wikander mts. 118—125. Ks. hinnanalennuksesta työurakassa myös Ekeberg—Benckert Obligationsrättens speciella del II (1954) s. 341—342, jossa huomautetaan siitä, että hinnanalennusvaatimuksen hyväksyminen on työurakassa useammin tarpeen kuin kaupassa.

²⁹ Ks. Allmänna bestämmelser 19 §, jonka 1 ja 11 mom. kuuluvat näin:

»1. Entreprenören skall i god tid skriftligen anmäla till byggherren, när entreprenaden beräknas vara fullständigt färdig. Slutbesiktning skall då hållas utan oskäligen dröjsmål och senast inom två veckor.

11. Besiktningsförrättaren skall i avgivet utlåtande angiva, i vad mån till

Kumulatiivisesti työntuloksen virheellisyyden johdosta tilaajalla olevien muiden oikeutuksien kanssa hänellä on myös oikeus vaatia vahingonkorvausta.³⁰ Oikeus vahingonkorvauksen saamiseen edellyttää yleensä, että urakoitsijan menettely on ollut tahallista tai tuottamukSELLISTA. Ns. entreprise-tyyppisissä sopimuksissa urakoitsijan vahingonkorvausvastuu ei ilman sitä tarkoittavaa erityistä ehtoa ole kuitenkaan rajoittunut vain culpa-vastuuseen. Yli tuottamusvastuun urakoitsija vastaa myös silloin, kun hänen voidaan katsoa garantoineen tilaajalle sopimuksen asianmukaisen täyttämisen.³¹

Työntuloksen virheellisyyttä ja sen oikeudellisia seuraamuksia on Suomen oikeuden mukaan käsitellyt *Caselius* rakennusurakasta kirjoittamassaan teoksessa. *Caselius* otsikoi tätä koskevan esityksensä »Sopimuksenvastainen suoritus» ja toteaa sen alussa, että kaupassa ja leveranssissa ostaja ei ole velvollinen ottamaan vastaan virheellistä tai sopimuksenvastaista esinettä tai suoritusta, mutta ettei tämä sovellu rakennusurakkaan jo siitä syystä, että maapohja on yleensä rakennuttajan oma. Virheellinen ja sopimuksenvastainen työkin tulee rakennuttajan hyväksi sitä mukaa kuin rakennustyö edistyy. Hän huomauttaa siitä kohtuuttomuudesta, mihin sellainen sääntö johtaisi, että raken-

entreprenaden hörande arbeten icke utförts (brist) eller icke kontraktsevenligt utförts (fel). Om i något fall enligt besiktningsförrättarens åsikt dylik avvikelse icke bör medföra någon påföljd för entreprenören, skall avvikelser dock angivas i utlåtandet, varvid besiktningsförrättaren bör angiva skälen till att entreprenören icke anses ansvarig för densamma. Förekomma sådana fel eller brister, varom förmäles i § 8 mom. 2, skall besiktningsförrättaren såväl uppskatta mot eventuell värdeminskning svarande belopp som ock angiva de justeringar, som entreprenören skall anses skyldig att utföra. Intill dess frågan blivit slutligt avgjord mellan parterna, äger byggherren rätt att av kontraktssumman innehålla så stor del, som svarar mot det uppskattade beloppet.

I besiktningsförrättarens utlåtande får ej fel eller brist upptagas, utan att part beretts tillfälle att yttra sig därom.»

Vrt. myös 19 § 21 mom. kohdat c ja f, joissa määrätään, että tarkastuspöytäkirjaan on tehtävä merkintä urakoitsijan vastattavaksi katsottavista virheistä ja siitä summasta, jonka urakoitsija 11 momentin mukaan on oikeutettu pitämään maksamattomana.

³⁰ Ks. *Wikander* mts. 137: rätten till skadestånd bör antagas tillkomma arbetsgifvaren kumulativt med öfriga befogenheter.

³¹ Vahingonkorvauksesta ks. *Wikander* mts. 125—137; Allmänna bestämmelser för entreprenader 18 § ja *Ekeberg—Benckert* mts. 342.

nuttaja saisi kieltäytyä vastaanottamasta virheellistä tai sopimuksenvastaista suoritusta, jolloin urakoitsijan olisi esim. purettava sopimuksenvastainen kirkko tai kivitalo, mikäli hän ei korjaisi sitä sopimuksenukaiseksi. Oikeus kieltäytyä rakennustyötä vastaanottamasta puuttuu rakennuttajalta Caseliuksen mielestä tavallisesti myös sen tähden, että rakennuttaja valvoo rakennustyötä ja tekee huomaamansa muistutukset sitä vastaan jo työn aikana. Ellei työn valvoja tee tällaista muistutusta, vaikka hänen olisi se pitänyt tehdä, tai jos rakennuttaja jättää työn rakennusaikana kokonaan valvomatta, niin urakoitsija voi kuitenkin aina väittää, että rakennuttajalla olisi ollut oikeus seurata työtä ja että hän laiminlyömällä sen tarkastuksen ja asianmukaisten huomautusten tekemisen on menettänyt oikeutensa sopimuksen purkamiseen. Niinpä Caselius päätyykin siihen, että rakennuttajan oikeus saattaa enintään rajoittua korvauksen saamiseen tai hinnan alennukseen.³²

Yksinkertaisimmaksi ja tavallisimmaksi keinoksi rakennuttajan saatamiseksi sopimuksenukaisiin oikeuksiinsa Caselius katsoo, että urakoitsija korjaa tekemänsä virheet. Ellei urakoitsija siihen kuitenkaan suostu, täytyy rakennuttajan tehdä työ itse ja vaatia korvausta. Rakennuttajan tulee kuitenkin antaa urakoitsijalle tilaisuus virheen korjaamiseen, ja sentähden tätä koskeva vaatimus on tehtävä täsmällisenä ja urakoitsijalle on myönnettävä kohtuullinen aika työn tekemiseen. Vastaitten, kun urakoitsija ei hänelle asetetussa ajassa tee työtä tai jo etukäteen kieltäytyy vaatimuksia täyttämästä, rakennuttaja saa teettää työn itse tai toisella urakoitsijalla.³³

³² Ks. *Caselius* Rakennusurakka s. 68—75. Tässä yhteydessä hän huomauttaa siitä, että sellaisessa harvinaisessa tapauksessa, että rakennus olisi tarkoitukseensa täysin kelvoton ja sopimuksenvastainen ja rakennuttajalle hyödytön eikä rakennuttajakaan puolestaan ole laiminlyönyt mitään valvontaan ja muistutuksen tekemiseen nähden, niin ei rakennuttajalla luonnollisestikaan saata olla velvollisuutta suorittaa maksua tällaisesta työstä.

³³ Ks. mts. 71, jossa Caselius lisäksi huomauttaa seuraavaa: »Todistusvaikeuksien vuoksi on rakennuttajan syytä ottaa useita tarjouksia, mutta hänen ei tarvitse tarjota työtä huutokaupalla eikä ottaa halvinta tarjousta. Rakennuttajan on tällöin pidettävä kiinni alkuperäisestä työselityksestä ja urakkasopimuksen ehdoista, sillä jos hän esim. korottaa laatuvaatimuksia, ei urakoitsija luonnollisesti ole vastuussa siitä, että työ tulee laskettua kalliimmaksi.» Tässä yhteydessä Caselius myös huomauttaa siitä, että toisinaan virhe on laadultaan sellainen, ettei aikamää-

Tarkasteltaessa edellä esitetyltä pohjalta rakennuttajan käytettävissä olevia keinoja jo ennen rakennussuorituksen valmistumista estää työn tuloksen mahdolliset virheellisyydet on todettava erilaisia keinoja kyllä olevan, joskin niiden käyttö olennaisesti riippuu rakennuttajasta itsestään. Hänellä on nimittäin normaalitapauksissa tilaisuus valvoa urakoitsijan toimintaa niin materiaalitoimitusten kuin työnsuoritustenkin suhteen. Tällä valvonnalla on jo sellaisenaan oma virheitä ehkäisevä vaikutuksensa, mutta varsinaisen tehonsa tuo valvonta saavuttaa havaituista virheistä urakoitsijalle tehtävien huomautusten muodossa.³⁴ Normaalitapauksissa valvojan asialliset huomautukset siitä, että suoritus ehkä jossain suhteessa on muodostumassa sopimuksen vastaiseksi, johdavat tarkoitettuun tulokseen. Urakoitsija ottaa huomautukset varteen ja korjaa jo syntyneet virheet tahi ehkäisee työtapojen muutoksella tai virheellisen materiaalin tilalle hankittavan sopimuksenmukaisen materiaalin toimittamisella syntyvässä olevat virheet.³⁵ Jos näin käy, ra-

räys ole paikallaan. Näin on asianlaita esim. silloin, kun virheitä ei voida ollenkaan korjata järjeställisin kustannuksin.

Hinnanalennuksen Caselius katsoo tulevan kysymykseen, kun urakoitsija on tehnyt tahallaan työn vastoin sopimusta, esim. voidakseen käyttää siihen hänellä olevia ala-arvoisia rakennustarpeita, tai kun puutetta ei voida korjata järjeställisin kustannuksin. Hän lausuu tässä yhteydessä, että jos esim. rakennuksen perustuksessa on tehty joitakin sellaisia virheitä, joita ei enää jälkeinpäin voida ilman tavattomia kustannuksia korjata, voidaan urakkasummaa alentaa sellaisella määrällä, kuin urakoitsija on hyötynyt käyttäessään sovittua halvempaa rakennustapaa.

³⁴ Ks. Yleiset määräykset rakennusurakoita varten vuodelta 1949 8 § 6—8 momentit, jotka kuuluvat näin:

»6. Huomattuaan aiheen muistutukseen rakennuttajan tulee viivytyksettä esittää se urakoitsijalle.

7. Urakoitsijan tulee viipymättä noudattaa valvojan määräyksiä, mikäli ne ovat sopimuksen mukaisia.

8. Kun valvoja havaitsee, ettei hänen määräyksiään noudateta, tulee hänen viipymättä ilmoittaa tästä rakennuttajalle.»

³⁵ Ks. Yleiset määräykset rakennusurakoita varten vuodelta 1949 7 § 2 ja 3 momentit, jotka kuuluvat näin:

»2. Sellaiset osat suoritetusta urakasta, jotka eivät vastaa sopimuksenmukaisia vaatimuksia, tulee urakoitsijan kustannuksella, mikäli virheellisyyksiä ei voida tyydyttävällä tavalla korjata, poistaa ja korvata uusilla.

3. Ala-arvoiset ja hylätyt tarvikkeet tulee urakoitsijan toimittaa pois rakennuspaikalta rakennuttajan kehoituksesta.»

kennuttaja voi jo pitkin matkaa melkoisella varmuudella pitää huolta siitä, että valmistettava työntulos tulee täyttämään sopimuksen sille asettamat vaatimukset.

Saattaa kuitenkin olla mahdollista, että sopimuskumppanit ovat eri mieltä siitä, onko suoritus joltain osaltaan jo tullut tai tulossa virheeliseksi tai että urakoitsija muista syistä jättää rakennuttajan tekemät huomautukset varteen ottamatta. Rakennuttaja joutuu tällöin harkitsemaan, mihin muihin toimenpiteisiin hänen etujaan oikein valvoakseen olisi ryhdyttävä. Ensimmäisenä tulee tällöin tietysti kysymykseen huomautuksen ja korjausvaatimuksen tekeminen vielä uudelleen esimerkiksi kirjallisesti, ellei huomautusta jo ole näin tehty todistettavalla tavalla.³⁶ Tällaista vaatimusta voidaan lisäksi tehostaa siten, että siinä asetetaan tietty, kohtuulliseksi katsottava määräaika, jonka kuluessa sopimuskustantainen suorituksen osa tai työmenetelmä on oikaistava ja jonka päättymisen oikaisun tapahtumatta oikeuttaisi rakennuttajan päättelemään, että urakoitsija on lopullisesti kieltäytynyt virhettä korjaamasta.

Ne keinot, jotka rakennuttajalla ennen työntuloksen valmistumista ovat tarjolla virheen korjaamisen suhteen niskoittelevaa urakoitsijaa vastaan, eivät ole moninaiset. Rakennuttajalla ei nimittäin vielä tässä vaiheessa ole juuri tilaisuutta ottaa huolehtiakseen virheen korjaamisesta joko itse tai jotakin toista urakoitsijaa käyttämällä. Sopimuskumppaninsa hallussa olevalla työmaalla ja työvaiheiden ollessa kesken se ei yleensä ole käytännössä mahdollista. Virheen tai uhkaamassa olevan virheellisyyden vaikutusta sopimuskumppanien välisiin maksusuhteisiin ei vielä tällöin voida myöskään arvostella oikein. Jos virheellisyydellä ei ole ratkaisevaa merkitystä koko rakennustyön onnistumiselle, rakennuttaja ei voine tehdä muuta kuin antaa urakoitsijan selvästi ymmärtää, ettei tämän menettelyä ao. virhekysymyksen suhteen voida hyväksyä ja

³⁶ Vrt. Yleiset määräykset rakennusurakoita varten vuodelta 1949 9 § 2 mom., joka kuuluu näin:

»2. Mikäli urakoitsijan edustaja ei noudata rakennuttajan tai tämän asiamiehen määräyksiä, tulee hänen, jotta rakennuttaja myöhemmin voisi vedota määräyksiinsä, siitä mahdollisimman pian kirjallisesti ilmoittaa urakoitsijalle mainiten laiminlyönnit, ja urakoitsijan tulee myös kirjallisesti ilmoittaa vastaanottaneensa tuollaisen ilmoituksen.»

että rakennuttaja tulee työntuloksen valmistuttua pitämään tässä suhteessa oikeuksistaan kiinni ja vaatimaan sopivaksi katsomallaan tavalla hyvitystä.

Siinä tapauksessa, että syntynyt tai syntymässä oleva virhe jo rakennusvaiheen aikana osoittautuu rakennuttajan mielestä laadultaan ja vaikutuksiltaan sellaiseksi, että työntuloksen voidaan katsoa valmistuvan virheen johdosta olennaisesti sopimuksenvastaiseksi ja siis joko arvoltaan sopimuksenmukaisen työntuloksen arvoa huomattavasti alhaisemmaksi tahi sitten tavalliseen tai sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen kelvottomaksi, rakennuttajalla ei ole muuta mahdollisuutta kuin purkaa sopimus.³⁷

Sopimuksen purkamisen sen johdosta, että urakoitsija rakennuttajan huomautuksista huolimatta jättää jo työn kestäessä havaitun virheen korjaamatta tai jatkaa virheellisen työntuloksen syntymiseen johtavaa suoritustapaansa, on kuitenkin molempien sopimuskumppanien kannalta mitä arveluttavin tapahtuma. Katkaistessaan sopimussuhteen rakennuttaja saattaa samalla oman rakennuksensa normaalin edistymisen häiriötilaan. Ennen kuin keskeytyneet työt on jälleen saatettu joko rakennuttajan itsensä tai tämän ottaman uuden urakoitsijan toimesta käyntiin, on kallista aikaa menetetty. Samalla on yleensä myös jouduttu tilanteeseen, jossa ei enää tarkalleen tiedetä, miten paljon työn loppuunsaattaminen tulee maksamaan. On nimittäin niin, että urakoitsijat eivät tavallisesti ole kustannusten laskennassa esiintyvien vaikeuksien vuoksi halukkaita ottamaan keskeneräisen rakennuksen loppuunsaattamista urakalla tehdäkseen. Työ saatetaan siten joutua teettämään laskutyönä, josta aiheutuvat lopulliset kustannukset saadaan tietää vasta työn val-

³⁷ Ks. Yleiset määräykset rakennusurakoita varten vuodelta 1949 14 § 2 mom., joka kuuluu näin:

»2. Mikäli tarvikkeet tai työ ovat ala-arvoisia tai muutoin eivät täytä sopimuksenmukaisia ehtoja eikä kirjallisen huomautuksen jälkeen parannusta tapahdu, on rakennuttajalla oikeus purkaa sopimus.»

Tässä asetetaan siis kirjallinen huomautus sellaiseksi edeltäväksi toimenpiteeksi, jota ilman purkamisen ei ole oikeutettua. Suorituksen sopimuksenvastaisuuden määrälle ei sitä vastoin ole asetettu rajoituksia, joten periaatteessa rakennuttaja on vähäisenkin virheen johdosta oikeutettu sopimuksen purkamiseen.

mistuttua. Jos työn loppuunsaattaminen kuitenkin onnistutaan antamaan urakalle, sisällyttää uusi urakoitsija hintaansa keskeneräisen työn jatkamisessa olevien tuntemattomien tekijöiden vuoksi yleensä niin paljon riskivaroja, että käy kyseenalaiseksi, onko urakalla teettäminen tällaisessa tapauksessa laskutyötä edullisempaa. Kustannusten nousumista alkuperäistä urakkasummaa suuremmiksi tulee yleensä säännöllisesti sopimuksen purkamisen jälkeen tapahtumaan ja riippumatta siitä, kumpaa sopimusmuotoa loppuunsaattamisessa käytetään.

Urakkasopimuksen purkaminen on myös urakoitsijan kannalta siksi vakava asia, ettei hän varsin vähällä päästä tapausta kehittymään tähän pisteeseen.³⁸ Selvää nimittäin on, että välinpitämättömyys rakennuttajan huomautuksista ja niistä johtuva sopimuksen purkaminen aiheuttavat sopimuskumppanien välille siinä määrin ristiriitoja, että edeltä käsin on vaikeata oikein arvostella, mitä haitallisia taloudellisia seuraamuksia siitä urakoitsijalle aiheutuu. Tavallisesti ne ilmenevät jo purkamisuhan syntyessä siten, että rakennuttaja ryhtyy viivyttämään urakkasummasta erääntyneiden, mutta vielä maksamatta olevien maksuerien suorittamisessa. Näin menetellessään rakennuttaja viittaa niihin vahinkoihin, joita hänelle ehkä aiheutuu työn virheellisyydestä. Samansuuntainen vaikutus on myös sillä seikalla, että sopimuskumppanien kesken on epäselvyyksiä ja erimielisyyttä siitä, kuinka suuren osan urakasta urakoitsija on purkamishetkeen mennessä tehnyt ja minkä osan hän näin ollen tällä perusteella olisi oikeutettu urakkasummasta saamaan. Vaikka tämä seikka sittemmin yleensä selvitetäänkin työmaalla pidettävässä katselmuksessa tai ainakin se pitäisi näin menetellen selvittää, saattaa tämä kysymys katselmuksesta huolimatta jäädä sopijapuolten kesken riitaiseksi ja selvitä pitkän ajan kuluttua ja ehkä vasta oikeudenkäynnillä. Tämän lisäksi uhkaa urakoitsijaa, jos hänen menettelynsä todetaan virheiden suhteen tuottamukselliseksi, usein hyvinkin raskas velvollisuus korvata rakennuttajalle ne vahingot, joita tälle sopimuksen

³⁸ Toisinaan urakoitsija saattaa kuitenkin käyttää purkamista keinona, jolla hän joko itse sopimuksensa purkamalla tai pakottaen menettelyllään rakennuttajan purkamaan sopimuksen pyrkii vapautumaan hänelle epäedulliseksi osoittautuvasta sopimuksesta.

purkamisen johdosta aiheutuu ja joista tärkeimmän osan muodostanevat virheellisuuden poistamisesta ja työn loppuunsaattamisesta yli alkupe-
räisen urakkasumman aiheutuvat kustannukset.³⁹

Kaikista näistä edellä mainituista syistä johtuu, että sopijapuolten kannalta urakkasopimuksen purkaminen työn ollessa käynnissä voi tulla kysymykseen vain varsin tähdellisissä tapauksissa ja yleensä ainoastaan silloin, kun rakennuttajan intressi virheen poistamisen suhteen selvästi ja huomattavasti ylittää sopimuksen purkamisesta hänelle itselleen aiheutuvat haitat. Lisäksi on huomattava, ettei sopimuksen purkamista harkitseva rakennuttaja saa tilannetta arvostellessaan täysin jättää syr-
jään purkamisen vaikutusta urakoitsijankaan asemaan. Suhteellisen vä-
häisen virheen johdosta tehty purkaminen voidaan asiaa tuomioistui-
messa tai välimiesoikeudessa arvosteltaessa katsoa menettelyksi, jolla rakennuttaja on tarpeettomasti lisännyt urakoitsijan virheellisen suo-
rituksen aiheuttamia vahinkoja ja joka niin ollen saattaa johtaa siihen, että osa purkamisesta aiheutuvista vahingoista jätetään rakennuttajan itsensä kärsittäväksi.

Jos edelläkerrotunlaista urakkasopimuksen purkamista verrataan tavalliseen sopimuksen purkamiseen, havaitaan, ettei tässä suinkaan ole kysymys sellaisesta toimenpiteestä, jota sopimuksen purkaminen nor-
maalisti merkitsee. Sopimuskumppanien välisiä suhteita ei suinkaan saateta takaisin alkuperäiseen nollapisteeseen. Purkaminen merkitsee sitä, että urakoitsijalta riistetään mahdollisuus tehdä suorituksensa lop-
puun ja että hän joutuu edelläkerrotunlaisten haitallisten seuraamusten alaiseksi. Voitaneen lisäksi sanoa, että mitä lähempänä rakennustyön lopullista valmistumista ollaan, sitä pienempi osa sopimuksesta taval-

³⁹ Ks. Yleiset määräykset rakennusurakoita varten 1949 14 § 6 mom., joka kuuluu näin:

»6. Mikäli rakennuttaja ylläolevan perusteella purkaa sopimuksen, on urakoit-
sijalle laskettava hyväksi urakan suoritettu osa, mikä on arvioitava laatunsa mu-
kaisesti ja huomioonottaen sen arvo suhteessa kokonaisurakkasummaan, mutta tästä
huolimatta on urakoitsijan korvattava ne rakennuttajan lisäkustannukset, jotka toi-
den sopimuksen mukaisesta jatkamisesta kohtuudella voi aiheutua. Asiapuolten
väliset suhteet on selvitettävä yhtäaikaaisesti kohtuullisen ajan kuluessa sen jälkeen
kun sopimus on purettu.»

laan on purettavissa. Rakennussuorituksen valmistuessa, vaikkapa virheellisenäkin, ei sitten itse asiassa enää voitaneakaan puhua sopimuksen purkamisesta paitsi sellaisissa alla mainittavissa ja käytännössä tuiki harvinaisissa poikkeustapauksissa, joissa rakennuttaja voi lopullisesti kieltäytyä työntulosta vastaanottamasta.

Tarkasteltaessa edellä eräiden ulkolaisten oikeusjärjestysten kannanottoja työntuloksen virheellisyyskysymyksiin havaittiin, että rakennustyö oli niissä asetettu muihin työntuloksiin verrattuna jossain määrin poikkeavaan asemaan. Samoin on myös *Caselius* Suomen oikeustieteessä huomauttanut siitä seikasta, että rakennustyö yleensä tehdään rakennuttajan omistamaan maapohjaan⁴⁰ ja että se, mitä siihen näin liitetään, siirtyy tätä tietä pitkin työn kehittymistä rakennuttajan omaisuudeksi. Tämä asiointila sulkee siis yleensä pois sen mahdollisuuden, että rakennuttaja voisi kieltäytyä työntulosta vastaanottamasta. Yleensä voitaneen myös olettaa, että sellaisten virheiden, jotka työntuloksen valmistuttua oikeuttaisivat rakennuttajan kieltäytymään vastaanotosta, täytyy ilmetä jo työvaiheen aikana niin, että etujaan valvova rakennuttaja ymmärtää ajoissa purkaa urakkasopimuksen teettääkseen rakennustyön sitten joko itse tai ottamallaan toisella urakoitsijalla virheet korjaten asianmukaisesti loppuun. Lisäksi on otettava huomioon, että rakentaminen ei suinkaan ole vain rakennuttajan ja urakoitsijan välinen asia. Sitä valvoo myös yhteiskunta monella eri tavalla huolehtiessaan siitä, että rakennukset tulevat vahvistettujen vaatimusten mukaisiksi. Ei siten liene juuri mahdollista, että rakennus tulisi siinä määrin virheelliseksi, ettei rakennuttaja voisi sitä lainkaan vastaanottaa, mikä itse asiassa merkitsisi myös sitä, että rakennuttaja olisi oikeutettu vaatimaan kelvottoman rakennuksen poistamista tontiltaan. — Kun vielä otetaan huomioon, että rakennuttaja yleensä poikkeuksetta suorittaa urakoitsijalle urakkasummasta osamaksuja, joita urakoitsija rakennuksen purkamisesta hänelle aiheutuvien kustannusten ohella ei yleensä eikä ainakaan suurempien rakennushankkeitten kohdalla kykenisi maksa-

⁴⁰ Tilanne on tietysti periaatteessa sama, vaikka rakennuttaja hallitsisi maapohjaa vain vuokraoikeudenkin nojalla.

maan takaisin ja rakennuttaja siten menettäisi ehkä suurimmalta osaltaan yritykseen panemansa varat, niin on selvää, että asiat eivät käytännössä kehittyne tähän pisteeseen.⁴¹

Vaikka Caseliukseen yhtyen onkin todettava, että vastaanotosta kieltäytyminen ja sopimuksen purkaminen valmiissa työntuloksessa olevan virheen johdosta ei rakennusurakassa ole käytännössä juuri ajateltavissa; ei tämä merkitse sitä, että vastaanotosta kieltäytyminen olisi rakennusurakassa kokonaan vailla merkitystä. Täydellisen ja lopullisen kieltäytymisen suhteen saattaa asia tosin olla siten, mutta rakennuttaja voi kuitenkin tietyissä tapauksissa aluksi käyttää kieltäytymistä hyväkseen painostaakseen urakoitsijaa poistamaan virheellisyyden tai taipumaan asiassa rakennuttajan ehkä esittämään sovitteluratkaisuun. Tällainen vastaanotosta kieltäytyminen merkitsee urakoitsijalle käytännössä ensinnäkin sitä, että rakennuttaja kieltäytyy osaksi tai kokonaan suorittamasta urakkasummasta vielä maksamatta olevaa määrää, joka tavallisesti ylittää melkoisestikin virheen korjaamiskustannukset tai virheestä työntulokselle aiheutuvan arvonalennuksen. Urakoitsijan puolestaan on vaikea pätevästi vaatia tätä maksuerää, joka voi sopimuksessa olla määrätty maksettavaksi »kun rakennus on valmis ja vastaanotettu». Se seikka, että rakennuttaja kieltäytyy vastaanottamasta työntulosta sen virheellisyyden vuoksi, aiheuttaa urakoitsijalle kuitenkin muitakin kuin edellä mainitun haitan. Rakennukselle on normaalisti sovittu tietty valmistumisaika, ja jos rakennuttajalla on virheen johdosta pätevä aihe vastaanotosta kieltäytymiselleen, urakoitsijan suoritus saat-
taa viivästyä, jolloin urakoitsija joutuu velvolliseksi korvaamaan rakennuttajalle viivästyksen tälle aiheuttamat vahingot esimerkiksi sovitun myöhästymissakon muodossa. Urakoitsijan on siis syytä tehdä voitavansa välttyäkseen joutumasta tällaisen korvausvaatimuksen kohteeksi.

⁴¹ Enemmän teoreettisena kuin käytännöllisenä esimerkkinä tällaisesta äärimäisestä tapauksesta voitaisiin ehkä kuitenkin ajatella rakennusta, joka ennen vastaanottoa vaikkapa perustustöissä tehtyjen ajoissa huomaamatta jääneiden virheiden johdosta alkaisi vajota ja siinä joutua sellaiseen kuntoon, että sitä ei voitaisi korjata ja sitä lisäksi olisi pidettävä hengenvaarallisena. Tapauksesta, joka on ollut lähellä tällaista tilannetta, ks. *Cajanus* Piirteitä Kemin maaseurakunnan kirkkojen historiasta s. 77–78.

Mutta urakoitsijalla on myös itsellään jatkuva vahinkoa vastaanoton viivästymisestä. Hän joutuu joskin jo varsin rajoitetussa laajuudessa pitämään työmaata tarpeettomasti pystyssä ja maksamaan palkkaa tähän tarvittavalle työvoimalle. Kylmänä vuodenaikana hänen on lämmitettävä rakennusta estääkseen sen vahingoittumasta. Riski rakennusta ehkä kohtaaavista vahingoista on hänen luovutushetkeen asti. Urakoitsijan omat edut siis vaativat, että hän mahdollisimman pian poistaa ne tekijät, joiden perusteella rakennuttaja kieltäytyy rakennusta vastaanottamasta.

Kieltäytyminen sekä vastaanotosta että viimeisen tai mahdollisesti eräiden sitä aikaisempienkin maksuerien suorittamisesta merkitsee siis rakennuttajalle kylläkin melko tehokasta urakoitsijaan kohdistuvaa pakotetta, joka edellä esitetyistä syistä on luonteeltaan kuitenkin säännönmukaisesti vain väliaikainen.

Vastaanotosta kieltäytyminen ei myöskään ole mahdollinen aivan pienien virheiden perusteella. Päinvastoin lienee katsottava, että virheen tulee olla sellainen, että se todella estää rakennuksen käyttöönottamisen tai ainakin sen käyttämisen siihen tarkoitukseen, jota varten se on rakennettu.⁴²

Ellei urakoitsija huolimatta siitä, että rakennuttaja kieltäytyy urakoitsijan suoritusta vastaanottamasta, ryhdy mihinkään toimenpiteisiin virheen poistamiseksi ja mahdollisesti jättää rakennustyömaansa ja valmistuneen rakennuksen hallinnastaan poistamalla sieltä työntekijänsä ja muun henkilökuntansa, rakennuttaja ei rakennuksen omistajana voi viivyttää rakennuksen hallintaanottoa, vaikkei hän tällä toimenpiteellä tarkoitakaan suorituksen hyväksymistä eikä siis sopimuksenmukaista vastaanottoa. Rakennuttajan onkin harkittava muita keinoja päästäkseen oikeuksiinsa.

Edellä käsitellyissä tapauksissa oli kysymys niin suuresta suoritusvirheestä, että rakennuksen ottaminen käyttöön joko kokonaan tai aina-

⁴² Vrt. Yleiset määräykset rakennusurakoita varten vuodelta 1949 17 §, jossa mm. määrätään näin: Urakoitsija on oikeutettu ilmoittamaan rakennuksen loppukatselmukseen sen jälkeen kun urakan tarkoittama työ on niin valmis, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt eivät estä rakennuksen käyttöönottamista.

kin sopimuksessa tarkoitettulla tavalla estyy. Näin laajakantoiset virheellisyydet ovat kuitenkin harvinaisuuksia. Valmistunutta rakennusta tarkastettaessa siinä tosin aina havaitaan joitakin virheitä, mutta tavallisesti ne ovat pieniä ja nopeasti korjattavia. Rakennuttaja ja urakoitsija tekevätkin tällaisessa tapauksessa yleensä sopimuksen siitä, minkä ajan kuluessa urakoitsija korjaa virheet ja milloin rakennuttaja saa ottaa tarkastetut tilat käyttöönsä. Samoin he sopivat virheiden vaikutuksesta maksusuhteisiin. Kun sitten virheiden korjaaminen on tapahtunut, tämä todetaan sitä varten pidettävässä tarkastuksessa, minkä yhteydessä myös selvitetään virheiden johdosta vielä avoimiksi jääneet maksusuhteet. — Aina ei kuitenkaan käy näin onnellisesti. Urakoitsija saattaa jättää virheet korjaamatta, ja niin ollaan jälleen siinä tilanteessa, että rakennuttajalla on virheellinen työntulos hallussaan.

Se seikka, että tilaajan mahdollisuudet kieltäytyä sopimuksen täydellistä purkamista tarkoittavasta vastaanotosta ovat rakennusurakassa käytännöllisesti katsoen olemattomat ja että rakennuttaja työntuloksen valmistusvaiheessa tavallisesti on jo maksanut suurimman osan urakkasummasta rakennuttajalle, ei mitenkään poista sopimukselta sen perusluonnetta molemminpuolisesti suoritukseen velvoittavana sopimuksena. Muutosta ei ole tapahtunut siinä, että sopimuksenmukaisen, täysipainoisen rakennussuorituksen tulee vastata täyttä urakkasummaa. Jos työntulos valmistuttuaan sitten osoittautuukin sopimuksesta poikkeavaksi ja jää sellaisena rakennuttajan haltuun, on tasapainosuhdetta järkytetty. Silloin syntyy luonnollisesti kysymys siitä, mitä urakoitsijan suorituksen puolella tapahtuva poikkeaminen sopimuksesta vaikuttaa rakennuttajan vastasuoritusvelvollisuuteen.

Jos oletamme, että virhe ei ole johtunut urakoitsijan tahallisesta tai tuottamukselliseksi katsottavasta menettelystä, ja että virhe niin ollen ei oikeuta rakennuttajaa vaatimaan vahingonkorvausta, rakennuttaja voi valvoa oikeuksiaan korjaamalla itse tai korjauttamalla toisilla virheellisyydet ja perimällä kustannukset urakoitsijalta tai vaatimalla urakkasummaan alennusta.

Nämä kaksi mahdollisuutta eivät kuitenkaan tule joka tapauksessa kysymykseen, sillä on otettava huomioon, että tilanne on erilainen aina

sen mukaan, onko virhe korjattavissa tai onko se sellainen, jota ei voida joko lainkaan tai ei ainakaan järjeställisin kustannuksin poistaa.

Ennen kuin rakennuttaja ryhtyy itse korjaamaan virhettä tai korjauttamaan sitä toisella urakoitsijalla hänen on toimittava siten, että hän myöhemmin kykenee näyttämään sopimuskumppaninsa todellakin niskoitelleen. Ellei ole kysymys edelläkerrotunlaisista tapauksista, joissa tämä puoli on alunperin tullut selväksi, tai tapauksesta, jossa virheen korjaaminen ei suurempien vahinkojen välttämiseksi siedä viivytystä, rakennuttajan on ilmoitettava urakoitsijalle kohtuullinen määräaika, jonka kuluessa virhe on korjattava. Uhaksi on tällöin asetettava, että määräajan tultua laiminlyödyksi rakennuttaja korjaa virheen itse tai korjauttaa sen toisella urakoitsijalla ja perii kustannukset sopimuskumppaniltaan.⁴³

Siitä, kuinka tehoisa sanotunlainen uhka käytännössä on, saattaa olla eri käsityksiä. Selvää nimittäin on, ettei urakoitsija missään tapauksessa itsekään pystyisi selviytymään virheistä kustannuksitta, mutta toisaalta on yleensä luonnollista, että hänellä on, varsinkin jos työmaa on vielä osittainkin pystyssä, parhaat olosuhteet virheen korjaamiseksi mahdollisimman vähäisin kustannuksin. Sivullisen rakentajan toimesta tapahtuva virheen korjaaminen aiheuttaneekin useimmiten jo suoranaisten kulujenkin osalta menojen lisääntymistä, minkä ohella on otettava huomioon, että sivullinen urakoitsija sisällyttää hintaansa myös yrittäjänvoittoa, joka tältä osin siten siirtyy rakennuttajan kautta alkuperäiseltä urakoitsijalta pois. Virheen korjaamisen laiminlyöneelle urakoitsijalle asetettu uhka toteutuneena sisältää siis itse asiassa kustannusten kasvun joutumisen hänen kärsittäväkseen. Riippuu sitten kussakin yksityistapauksessa vallitsevista olosuhteista, minkä merkityksen urakoitsija tälle seikalle antaa. Saattaahan nimittäin olla niinkin, että urakoitsija päästäkseen vastenmielisestä suorituksesta eroon mielellään antaa rakennuttajan hoitaa virheen poistamisen, vaikka se sitten tulisi-

⁴³ Näin menetelläkseen rakennuttajan ei suinkaan tarvitse välttämättä turvautua tuomioistuimen apuun. Varsinainen oikeudenkäynti syntyyneen yleensä vasta siinä vaiheessa, jossa rakennuttaja vaatii kustannuksistaan maksun urakoitsijalta. Useimmiten hänen ei ole pakko tehdä tätäkään, koska hänellä on osa urakkasummaa tavallisesti vielä sisällä ja hän voi kuitata kustannuksiaan sitä vastaan.

kin urakoitsijalle itselleen taloudellisesti jossain määrin epäedulliseksi. — Rakennuttajan on puolestaan pidettävä huolta siitä, ettei hän omalla menettelyllään aiheuta kustannusten tarpeetonta lisääntymistä. Jos hän tässä suhteessa toisin toimii, saa hän itse vastata ja siis pitää vahinkonaan tarpeettomasti aiheuttamansa kustannukset.⁴⁴

Jos virhe on järjellisin kustannuksin poistettavissa, mutta urakoitsija ei ole sitä tehnyt, vaan jättänyt sen rakennuttajan huoleksi, tästä aiheutuvat kustannukset eivät luonteeltaan muutu toisiksi, kuin mikä niillä olisi ollut suoraan urakoitsijan itsensä kohdalla. Tehty sopimus edellyttää sopimuksenmukaista rakennussuoritusta, joka urakoitsijan on tehtävä tullakseen oikeutetuksi täyteen vastasuoritukseen. Näin on asialaita sellaisessakin tapauksessa, että virheen korjaaminen vaatii kustannuksia ehkä enemmänkin, kuin mitä sen voidaan katsoa merkitsevän suhteessa urakoitsijan sopimuksenmukaiseen suoritukseen kokonaisuudessaan. Urakoitsijalta vaaditaan virheetöntä suoritusta, ja suorituksen saattamisesta virheettömään kuntoon aiheutuvat kustannukset ovat sitä yrittäjänriskiä, joka urakoitsijan on kannettava ja joka hänen kaikissa liiketoimissaan on ennakoltakin jo otettava huomioon. Urakoitsijalle kuuluva vahingonvaara (*periculum*)⁴⁵ ilmenee tässä siis virheen korjaamisesta johtuvien kustannusten muodossa, eikä niillä näin ollen osaksikaan ole vahingonkorvauksen luonnetta. Virheen korjaaminen omalla kustannuksellaan muodostaa ehdon, jota täyttämättä urakoitsija ei tule oikeutetuksi urakkasumman tai käytännössä paremminkin sen loppuerän nostamiseen. Jos urakoitsija ei ryhdy tällaista tuottamuksetonta virhettä korjaamaan ja rakennuttaja tekee sen itse tai suorittuttaa toisella urakoitsijalla, on tilanne viimeksi kerrottuun rinnastettavissa. Rakennuttaja hoitaa virheen korjaamisen tällöin urakoitsijan kustannuksella, mikä merkitsee sitä, että hän vähentää niiden määrällä maksama-

⁴⁴ Vrt. *Erma*, Työurakka s. 230—232 ja siinä selostettu oikeustapaus KKO T 253/1935.

⁴⁵ Vahingonvaara kuuluu rakennusurakassa yleensä urakoitsijalle työntuloksen luovutukseen saakka. Tietyissä tapauksissa vaaranvastuu saattaa olla tilaajankin. Kun alussa otettiin käsiteltäväksi virheen vaikutukset silloin, kun vastuu on urakoitsijan, ei tässä yhteydessä ole aihetta ryhtyä selvittämään vaaranvastuun jakautumista koskevia ongelmia.

tonta urakkasummaa, tai jos se ei siihen riitä, perii erotuksen sopimus-
kumppaniltaan. Vähennyksen ei siis tässä tarvitse olla luonteeltaan va-
hingonkorvausta.⁴⁶

Toiselta puolen ei tällaisten menojen vähentämistä urakkasummasta
voida myöskään pitää varsinaisena hinnanalennuksena tällä sanalla ta-
vallisesti ymmärrettävässä mielessä. Rakennuttaja on vain siirtänyt osan
sopimuskumppaninsa velvollisuuksista itselleen tai toiselle urakoitsijalle
ja suorittanut samalla myös niiden aiheuttamien kustannusten määrän
siirtämisen urakkasummasta virheen korjaajalle. Kokonaisuudessaan
tämä menettely siis itse asiassa merkitsee vain alkuperäisen urakkasopi-
muksen lopullista toteuttamista.

Niissä tapauksissa, joissa tuottamuksettoman virheen korjaaminen
ei ole lainkaan tai ei ainakaan järjellisin kustannuksin suoritettavissa, sa-
moin kuin niissä tapauksissa, joissa virheen korjaaminen muista syistä
ei ehkä tule kysymykseen, rakennuttaja on saatettava muulla tavoin oi-
keuksiinsa. Sopimuksessa urakoitsijan suorituksen ja rakennuttajan
suorituksen välillä vallitsevaksi määrättyyn tasapainosuhteeseen on py-
rittävä vähentämällä vastasuoritusta virheellistä rakennussuoritusta vas-
taavaksi. Rakennuttajalle on annettava hinnanalennusta. Tämä mer-
kitsee sitä, että jos aikaansaatu työntulos edustaa vain esimerkiksi 90
prosenttia sovitusta työntuloksesta, niin rakennuttajakaan ei puolestaan
ole velvollinen suorittamaan urakoitsijalle enempää kuin 90 prosenttia
urakkasummasta.⁴⁷ Selvää kuitenkin on, että virheen aiheuttaman hin-

⁴⁶ Osittain se voi kuitenkin tässä tapauksessa sitä olla sillä perusteella, että
kieltäytyessään virheen korjaamisesta urakoitsija syyllistyy sopimusvelvollisuuk-
siensa rikkomiseen ja joutuu korvaamaan tästä seikasta aiheutuvan korjauskustan-
nusten erityisen lisääntymisen tai muut siitä johtuvat vahingot rakennuttajalle.

⁴⁷ Esimerkkinä tästä mainittakoon seuraavat ulkolaiset rakennusurakkaa kos-
kevat sopimusmääräykset:

Saksasta VOB Teil B, Fassung 1952 13 § 6 mom., joka kuuluu näin: Ist die
Beseitigung des Mangels nach Lage der Dinge unmöglich, würde sie einen unver-
hältnismässig hohen Aufwand erfordern und wird sie deshalb vom Auftragnehmer
verweigert, so kann der Auftraggeber Minderung der Vergütung verlangen. — Vrt.
myös BGB 645 § 4 mom. ja 472 §.

Sveitsissä Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten Art. 27 mom. 4. — Vrt. myös
Sveitsin OR Art. 368 mom. 3.

USA:sta The General conditions of the contract for the construction of buildings

nanalennuksen suuruuden määrittämisessä on useinkin erittäin suuria käytännöllisiä vaikeuksia. Rakennuttajan ja urakoitsijan käsitykset virheen vaikutuksesta urakkasummaan poikkeavat säännöllisesti melkoisesti toisistaan. Ellei tästä päästä sovittelemalla tulokseen, niin silloin jää asia tuomioistuimen tai välimiesoikeuden ratkaistavaksi. Rakennuttaja on tässä tilanteessa kuitenkin tavallisesti sopimuskumppaninsa suhteen jonkin verran paremmassa asemassa silloin, kun hänellä on osa urakkasummasta maksamattomana hallussaan. Urakoitsijan on nimitäin tällöin oltava kantajana ja osoitettava, minkä määrän hän on oikeutettu rakennuttajalta vielä saamaan.

Urakkasumman alentamisesta samassa suhteessa kuin virhe alentaa urakoitsijan suorituksen arvoa on johdonmukaisena seurauksena, että urakoitsija, joka ei ole aiheuttanut virhettä tuottamuksellaan, ei voi menettää virheen johdosta muuta kuin oikeutensa vastikkeeseen. Jos siis työntulos olisi täysin arvoton eli siis nollan arvoinen, niin myös vastikkeen määrä laskisi nollaan. Työntuloksen arvottomuus johtaisi siis urakoitsijan kohdalla vastasuorituksen täydelliseen menettämiseen, mutta ei sen sijaan vahingonkorvauksen muodossa tapahtuvaan maksuvelvollisuuteen rakennuttajalle.⁴⁸

Art. 17, joka kuuluu seuraavasti: Deductions for Uncorrected Work. — If the Architect and Owner deem it inexpedient to correct work injured or done not in accordance with the Contract, an equitable deduction from the contract price shall be made therefor.

Tanskan oikeudesta ks. *Pedersen, Axel H.*, *Entreprise* s. 108 ja *Ussing*, *Enkelte kontrakter* (1946) s. 401, jossa viitataan kauppaa koskeviin hinnanalennussäännöksiin. Vrt. tämän vuoksi *Ussing, Køb* (1950) s. 119, jossa hinnanalennuksesta kaupassa lausutaan mm. seuraavasti: Afslaget skal vaere »forholdsmaessigt», d.v.s. proportionalt med den af Manglen følgende Vaerdiforringelse af Salgsgegenstanden. Hvad køberen skal betala (x), udfindes altsaa ved følgende Ligning:

$$\frac{x}{\text{aftalt Købesum}} = \frac{\text{Ydelsens Vaerdi med Manglen}}{\text{Vaerdi af mangelfri Ydelse}}$$

Ruotsin oikeudesta ks. *Wikander* mts. 125; *Hasselrot Handelsbalken* VIII (1905) s. 1862— ja *Juridik och Politik* II s. 162; *Ekeberg—Benckert* mt. I s. 146— ja II s. 341—342.

⁴⁸ Ks. *Kivimäki*, Vastuuvollisuuden jakautumisesta rakennustyössä, *LM* 1952 s. 340—344, jossa katsotaan, että rakentaja ei ole oikeutettu saamaan palkkiotansa, jos rakennus on virheellinen, johtuipa tämä virheellisyys mistä tahansa rakenta-

Edellä olevassa esityksessä on urakoitsijan suoritusvirheen vaikutuksia tarkasteltaessa edellytetty virheellisyyden johtuneen seikasta, joka ei ole aiheutunut urakoitsijan tuottamuksellisesta tai tahallisesta menettelystä. Suoritusvirheen sattuessa rakennuttaja samoin kuin virheestä johtuvaa riitaa käsittelevä tuomioistuinkin lähtevät kuitenkin siitä olettamuksesta, että urakoitsijan culpa on virheen aiheena. Ellei urakoitsija kykene näyttämään tätä edellytystä vääräksi, joutuu hän virheen johdosta myös vahingonkorvausvelvolliseksi. Tästä johtuu silloin, että kun esimerkiksi hinnanalennusseuraamukseen kytkeytyy myös vahingonkorvausseuraamus, nämä eri vaikutukset usein muodostavat erottamattoman kokonaisuuden, jota on vaikea teoreettisestikaan eritellä. Itse sopimussuhteeseen vahingonkorvausseuraamus vaikuttaa lähinnä sen, että sopimuksen lopullinen täyttäminen käy urakoitsijalle alkuperäistä suoritusvelvollisuutta raskaammaksi. Vahingonkorvausvelvollisuus ei meillä ole virheen muihin seuraamuksiin verrattuna sillä tavoin vaihtoehtoinen kuin Saksan oikeudessa. Pikemminkin voitaneen sanoa, että vahingonkorvausvelvollisuus on muihin virheen vaikutuksiin verrattuna liitännäinen ja tulee niiden ohella yhtäaikaistakin kysymykseen.

jan toimintapiiriin kuuluvasta syystä. Sen sijaan rakentajaa ei voida velvoittaa korvaamaan vikoja muuta kuin tuottamuksensa johdosta. Todistamisvelvollisuus tuottamuksen puutteen osalta on urakoitsijan. Ks. myös mts. 340 alav. 14.