

Juhlajulkaisu
Esko Hoppu
1935 – 15/1 – 2005

Toimittajat

Heikki Halila
Mika Hemmo
Lena Sisula-Tulokas

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys
Kasarmikatu 23 A 17
00130 Helsinki
p. (09) 6120 300
f. (09) 604 668
sly@lakimies.org
www.lakimies.org

© 2005 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa
Esko Hopun valokuva s. VII Atelier Nyblin

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-239-8

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Heikki Halila

Oikeuskäytännön merkitys rakennusurakkaan liittyvissä kysymyksissä

Taustakysymyksiä

Rakennusurakka on lailla sääntelemätön sopimustyyppi, jonka keskeisenä normilähteenä ovat legaalienormien sijasta yleisten sopimusehtojen määräykset. Vaikka ne yhdessä muiden rakentamisan standardien kanssa sisältävät hyvin yksityiskohtaisia määräyksiä, oikeustilan jäsentymisessä ei ole voitu ajatella tultavan toimeen ilman oikeuskäytännön ohjausvaikutusta. Kentällä on päinvastoin liiankin herkästi kysytty, onko olemassa tapausta, joka antaisi ongelmatilanteeseen vastauksen. Tämä on sinänsä ymmärrettävää, mutta rakennusurakassakaan ei Suomessa ole käytössä case-law-järjestelmää.

Oikeuskäytäntö ei ole voinut rajoittua merkityssisällön antamiseen yksittäisille sopimusmääräyksille. Kysymys on ollut paljosta muustakin, erityisesti ylimmän asteen ratkaisuissa pääosaltaan muusta. Kun puhutaan rakennusurakan oikeuskäytännön vaikutuksista, on pidettävä mielessä myös vaikutukset yleiseen sopimus- ja velvoiteoikeuteen, samalla tavoin kuin rakennusurakan ymmärretään jäsentyvän sopimustyyppinä muunkin kuin sitä spesifisti koskevan oikeudellisen aineiston myötä.¹ Toiselta puolen on ratkaisuista varottava tekemästä yleistäviä päätelmiä, jos ne perustuvat rakentamissopimusten erityispiirteisiin.

Välitystuomiot oikeustutkimuksen lähdeaineistona

Välityslauseke on ollut rakennusurakasopimuksissa varsin tavallinen. Se on sitä yhä, vaikka sitä ei sisälly vuodelta 1998 oleviin rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin. Välitystuomiot

¹ Esko Hoppu on alleviivannut tarkkuuden merkitystä oikeustapausanalyyssissä. Jos tarkkuus unohtuu, ratkaisujen päätellään helposti sisältävän sellaisia elementtejä ja oikeusohjeita, joita niissä ei ole. Ks. esim. Hoppu, LM 1993 s. 654–655. Hän on myös kiinnittänyt huomiota siihen, mihin argumentoinnin on tukeuduttava. On tunnettava sopimusehtojen määräykset ja alan käytäntö, mutta kirjoitetun lain puuttumisen vuoksi ongelmat joudutaan ratkaisemaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden pohjalta ottamalla samalla huomioon rakennusurakan erityispiirteet. Ks. Hoppu, LM 1993 s. 653. Tämä voi unohtua, jos ei nähdä metsää puilta.

ovat rakentaneet merkittävästi tämän sopimustyyppin oikeuskäytäntöä. On tunnettu ajatus-tottumus, että ne ovat suuressa määrin korvanneet oikeustilan muotoajana yleisten tuomioistuinten ratkaisut.² Ne on myös otettu huomioon rakennusurakan sopimusehtojen kehittämistyössä.

Välitystuomioiden ohjausvaikutus on perustunut paljolti siihen, että aikaisemman, 1.12.1992 asti voimassa olleen lain aikana välitystuomiot tuli tallettaa sen paikkakunnan yleiseen alioikeuteen, jossa tuomio oli annettu. Kyseessä oli *lex imperfecta*, normi ilman sanktiota.³ Silti myös rakennusurakan välitystuomioita talletettiin siksi paljon, että oli mahdollista puhua välimiesratkaisuisa syntyneestä käytännöstä eikä vain yksittäisistä ratkaisuista. Tuomioiden painoarvoon on vaikuttanut ja vaikuttaa yhä niiden antajien asiantuntemus sekä se tapa, jolla niitä on perusteltu.⁴ Tutkijoiden haasteellisenä tehtävänä on ollut verrata välitystuomioita yleisten tuomioistuinten, erityisesti KKO:n käytäntöön.⁵

Tietoa välitystuomioiden sisällöstä on tullut kokoomateosten ja tutkimuksen myötä, mikä on ollut omiaan lisäämään niiden painoarvoa. Reino Erman teoksissa on julkaistu ja asianmukaisin hakemistoin varustettu rakennusurakan välitystuomioita vuosilta 1926–1980 ja 1981–1989. Tuomioita saatettiin julkaista, kun niitä oli saatavilla ja kun julkaisemiseen mahdollisesti liittyviin tekijänoikeuskysymyksiin ei kiinnitetty huomiota. Muilta kohdealueilta kuin rakennusurakasta ei välitystuomioita ole julkaistu kokoelmina.

Luopuminen välitystuomioiden tallettamisesta alioikeuksiin on merkinnyt sitä, ettei välitystuomioista ole enää saatu informaatiota samalla tavoin kuin aikaisemmin. Asetelma on vinouttanut oikeuskäytännön vaikutusta. Rakennusurakasta annetaan yhä välitystuomioita, joskin ehkä aikaisempaa vähemmän. Niillä ei ole kuitenkaan samanlaista oikeuskäytäntöä osoittavaa ja oikeustilaa rakentavaa vaikutusta kuin aikaisemmin, koska tiedot niiden sisällöstä ovat satunnaisia.⁶

Pekka Timosen esittämällä tavalla välitystuomiot on aiheellista rinnastaa oikeuslähteinä tuomioistuinratkaisuihin.⁷ Tämänkin vuoksi niitä tulisi eritellä tutkimuksessa samalla tavoin kuin tuomioistuinratkaisuja tyytymättä niiden referoimiseen. Nyttemmin ei tietoon tulleesta

² Ks. esim. Ylöstalo Matti, Oikeus ja kohtuus välimiesmenettelyssä s. 339 teoksessa Juhlaulkaisu Simo Zitting 1915 – 14/2 – 1985. Helsinki 1985 ja Rudanko Matti, Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa, Vammala 1989 s. 17–18.

³ Ks. Tirkkonen Tauno, Välimiesmenettely, Vammala 1943 s. 265 ss.

⁴ Ks. esim. Timonen Pekka, Välimiesratkaisut oikeuslähteenä, LM 1990 s. 713–714 ja Muukkonen P. J., Näkökohtia aluerakentamissopimuksista, LM 1991 s. 112.

⁵ KKO:n ratkaisut eivät ole sitovia oikeuslähteitä, mutta niillä on merkittävä ennustearvo. Timosen mukaan erityistä asiantuntemusta hyväksi käyttäen tehdyt, laajasti perustellut välimiesoikeuden ratkaisut ovat soveltamisesimerkkeinä arvokkaampia kuin minkään auktoriteetin ratkaisut, jotka eivät täytä samoja laatuvaatimuksia. Tältä kannalta ratkaisujen prejudikaattiarvo, niiden merkitys oikeuslähteenä, voi hänen käsityksensä mukaan olla merkittävästikin suurempi kuin yleisten tuomioistuinten ratkaisujen. Ks. Timonen, Välimiesratkaisut oikeuslähteenä, LM 1990 s. 713. Oikeustutkimuksessa onkin voitu käsitellä välitystuomioita Timosen esittämällä tavalla. Oikeuslähteiden käyttösääntöjen vastaista ei ole se, että välitystuomiota pidetään KKO:n ratkaisua perustellumpana. Jos KKO:n ratkaisu on ristiriidassa välitystuomioiden linjan kanssa, tuomioistuimet luultavasti noudattavat KKO:n omaksumaa kantaa, mutta välimiesoikeuksissa tämä ei ole yhtä todennäköistä.

⁶ Ks. ongelmista esim. Timonen, Välimiesratkaisut oikeuslähteenä, LM 1990 s. 714.

⁷ Ks. Timonen, Välimiesratkaisut oikeuslähteenä, LM 1990 s. 712.

yksittäisestä hyvinkään perustellusta välitystuomiosta voida sanoa, ilmentääkö se myös yleistä käytäntöä. Tämä vaikuttaa omalla tavallaan ratkaisujen arviointiin. Mitä enemmän aikaa kuluu, sitä pulmallisemmaksi tulee tukeutuminen vuodelta 1992 oleviin ja sitä aikaisempiin välitystuomioihin. Tietoa ei ole siitä, onko uudemmissa ratkaisuisa poikettu aikaisemmista linjauksista.

Esitetyt seikat ovat voineet vaikuttaa siihen, että tutkijat varovat viittaamasta välitystuomioihin, vaikka olisivat niiden sisällöstä perillä.⁸ Tiedon puuttuminen on vaikeuttanut niin tutkijoiden kuin välimiesoikeuksissa toimivienkin työtä. Esimerkkinä voidaan mainita projektinjohtourakat, joiden merkitys on lisääntymässä. Niistä on ollut vireillä välimiesmenettelyssä riidanratkaisuja, joista ei ole yleisesti tietoa saatavissa.

Vaikka välitystuomioita olisi saatavissa ja käytettävissä, tutkija tai muu asiasta kiinnostunut pääsee harvoin tutustumaan menettelyssä kertyneeseen asiakirjamateriaaliin.⁹ Tähän kiinnitti huomiotani Esko Hoppu, kun pohdin mahdollisuutta ryhtyä valmistelemaan väitöskirjaa rakennusurakasta. Nytemmin ongelma on kasvanut olennaisesti ja samalla sen luonne muuttunut, kun tietoon tulee harvakseltaan katkelmia välitystuomioista, mutta itse välitystuomiota ei voi saada nähtäväkseen.

Kun yleisessä tuomioistuimessa tai välimiesoikeudessa annettu tuomio on hyvin perusteltu, voidaan ajatella, etteivät asiakirjat anna tapaukseen lisävalaistusta. Niissä voi kuitenkin olla helmiä ja näkökohtia, jotka lisäävät tutkijan itseymmärrystä.

Ex aequo et bono ratkaisukäytännössä

Oma merkityksensä on myös sillä, mihin välitystuomion on lain mukaan perustuttava. Aikaisemman lain mukaan välimiesten tuli perustaa ratkaisunsa siihen, minkä he harkitsevat oikeuden ja kohtuuden vaativan. Nykyisen lain mukaan välimiesten on perustettava tuomionsa lakiin; jos asianosaiset ovat niin sopineet, saavat välimiehet kuitenkin perustaa tuomionsa siihen, minkä he katsovat kohtuulliseksi (ex aequo et bono).¹⁰

Havaintojen mukaan välityslausekkeissa on ei näytä olevan viittauksia ex aequo et bono. Toiselta puolen välimiesjuttuja ei näy ajettavan eikä tuomioita perusteltavan nykyisen lain voimassa ollessa toisin kuin aikaisemmin. Matti Ylöstalo kirjoitti 20 vuotta sitten, ettei välimiesten ja tuomioistuinten harkinnalla ollut periaatteellista eroa.¹¹ Vaikuttaakin siltä, että lainmuutos ei ole tosiasiallisesti muuttanut (rakennusurakan) välitystuomioiden oikeuslähteopillista arvoa, vaikka se on vaikeuttanut niiden käyttöä.¹²

⁸ Ilman asianosaisten suostumusta julkistaminen asianosaisten nimet mainiten ei ole sallittua. Ilman suostumusta ei muutoinkaan voida antaa välitystuomiosta sellaista informaatiota, josta riitatapaus olisi identifioitavissa.

⁹ Ks. siitä, miten oikeudenkäyntiaineistoa on eri aikoina talletettu, Erma Reino, Rakennusurakan sopimusehdot II (1983) s. VI–VII.

¹⁰ Ks. Möller Gustaf, Välimiesmenettelyn perusteet, Helsinki 1997 s. 71.

¹¹ Ks. Ylöstalo, Oikeus ja kohtuus välimiesmenettelyssä s. 329–343 juhlaulkaisussa Simo Zitting 1915 – 14/2 – 1985.

¹² Ks. Timonen, LM 1990 s. 708–709.

Kohta kohdalta on kuitenkin tarkkailtava sitä, onko *ex aequo et bono* vuoksi ratkaisukäytäntö voinut olla joissain asioissa välimesoikeuksissa toinen kuin se on ollut tuomioistuimissa ja ovatko tuomioistuinten ja välimesoikeuksien linjaukset yhtyneet tällaisissa asioissa vuodesta 1992 alkaen.¹³ Matti Ylöstalo on viitannut viivästyskorkoa koskeviin määräyksiin; eräissä tapauksissa oli välitystuomioissa tuomittu korkeampaa korkoa kuin tuolloin voimassa olleen kauppakaaren säännösten mukaan oli mahdollista.¹⁴ Sittemmin alhaisen viivästyskoron ongelma on poistunut korkolain myötä.

Toisena kohdealueena voidaan mainita yllättävät kustannusmuutokset. Pirkko-Liisa Aro ja Esko Hoppu arvelivat vuonna 1976, että välimesoikeuksissa voisi linjaus olla toinen kuin yleisissä tuomioistuimissa. Tämä lausuma oli oraakkelimainen, kuten jäljempänä havaitaan.¹⁵ KKO poikkesi välimesoikeuksien ratkaisukäytännöstä.

Empiriaa välitystuomioista yksityisoikeuden tutkimuksessa

Suomessa ei ole tehty empiiristä selvitystä välitystuomioiden käyttämisestä oikeustutkimuksessa. Ne tutkimukset, jotka on tehty oikeuskäytännön vaikutuksesta oikeustieteeseen, koskevat vain tuomioistuinten ratkaisuja.¹⁶ Ilman erityistä perehtymistä voidaan kuitenkin todeta, että rakennusurakkasopimuksen tutkimuksessa välitystuomioilla on ollut olennaisesti suurempi merkitys kuin millään muulla tutkimuslohkolla.

Sopimusoikeuden yleisiin oppeihin ei välitystuomioilla ole ollut Suomessa erityistä vaikutusta. Tämä johtunee perinteisten oikeuslähteiden runsaudesta ja KKO:n ratkaisujen suuresta määrästä.¹⁷ Siksi ei ole koettu tarvetta käydä kartoittamaan välitystuomioista näkyvää oikeustilaa; oikeuskäytännön painoarvon lisääntyminen ei ole tuonut välitystuomioita yleisistä opeista kiinnostuneiden tutkijanpöydälle.¹⁸ Tilanne on samanlainen myös Skandinavian maissa.

Väitöskirjoissakin on näkynyt harvoin joskaan ei poikkeuksettomasti välitystuomioita. Kun rakennusurakkatutkimus suljetaan aluksi pois, voidaan todeta, että välitystuomioihin viitta-

¹³ Ks. kysymyksenasettelusta Hoppu, LM 1993 s. 654.

¹⁴ Ks. Ylöstalo, Juhlajulkaisu Simo Zitting s. 339–340. Osa ratkaisuista on voinut perustua urakkasopimuksessa olevaan korkolausekkeeseen.

¹⁵ Ks. Hoppu Esko – Aro Pirkko-Liisa, Kustannustason nousu ja rakennusurakkasopimus, Vammala 1976 s. 58.

¹⁶ Ks. erityisesti Suviranta Outi, Ennakkopäätösten käytöstä suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa, Oikeustiede – Jurisprudentia 1986 s. 425–475 ja Helin Markku, Lainoppi ja metafysiikka, Vammala 1988 s. 376–377 ja 391–396.

¹⁷ Esimerkkinä voidaan mainita Mika Hemmon vuodelta 2003 oleva kaksiosainen teos Sopimusoikeus. Siinä on aikaisempiin yleisesityksiin verrattuna runsaasti oikeuskäytäntöä, yli 500 KKO:n ja yli sata muuta ratkaisua. Mukana on neljä ICC:n välitystuomiota mutta ei kotimaisia välimesoikeuksia. Aikaisemmissa yleisesityksissä välitystuomioihin ei näy viittauksia.

¹⁸ Tästäkin säännöstä on ollut poikkeus, P. J. Muukkonen. Hän tarkasteli artikkelituotannossaan modernia sopimusoikeutta siltä kannalta, miten välitystuomioissa oli oltu edelläkävijöinä ja oikeudellisten periaatteiden lanseeraajina. Ks. Yhteistyösopimukset ja lojaliteettivelvollisuus s. 363–364 teoksessa Juhlajulkaisu Urho Kaleva Kekkonen 1900 – 3/9 – 1975, Helsinki 1975, Näkökohtia aluerakentamissopimuksista, LM 1991 s. 127–132 ja Sopimusoikeuden yleinen lojaliteettiperiaate, LM 1993 s. 1036–1039.

sivat urakasta kirjoittamissaan väitöskirjoissa sekä Reino Erma¹⁹ että Erkki Aurejärvi²⁰. Kari-Pekka Tiitinen on analysoinut seitsemää graafisen alan välitystuomiota.²¹ Antero Palaja käsittelee kahta ulkomaista valuuttaehto koskevaa välitystuomiota mutta ei kotimaisia ratkaisuja.²²

Pekka Timonen on viitannut väitöskirjassaan kahteen osakkeiden lunastusta koskevaan kotimaiseen välitystuomioon.²³ Petri Mäntysaaren väitöskirjassa yrityskaupasta on 74 kotimaista välitystuomiota.²⁴ Yrityskauppa ja lunastusriidat ovatkin kohdealueita, joilla annetaan melko paljon välitystuomioita. Tällä kohdealueella, jonka merkitys on yhä lisääntymässä, välitystuomiot ovat tärkeää tutkimusmateriaalia.²⁵ Yhteistoimintasopimuksia koskevat välitystuomiot tarjoavat niin ikään sopimusoikeuden tutkijoille kiintoisaa materiaalia.²⁶

Oppihistoriallisesti voidaan kysyä, olisiko välitystuomioita voinut hyödyntää oikeustutkimuksessa enemmän kuin on tehty. Oikeustieteessä toisin kuin erällä muilla tieteenaloilla mainitaan lähdeaineistona vain se materiaali, johon on viitattu. Siksi ei tiedossa ole, ovatko tutkijat pyrkineet saamaan käsiinsä välitystuomioita, mutta jääneet tyhjin käsin tai pitäneet aineistoa epärelevanttina. Yksittäistapauksia saatetaan kuitenkin esittää siitä, miten välitystuomioilla olisi voinut olla käyttöä tutkimuksessa.²⁷

Välitystuomiot rakennusurakan normilähteenä

Rakennusurakkatutkimuksessa välitystuomioille on kehkeytynyt vankka sija tutkimuslähteenä. Kun yleisten tuomioistuinten ratkaisuja ei ollut riittävästi oikeustilan selvittämiseksi, tutkimusaineisto olisi vinoutunut, jos ei olisi käytetty välitystuomioita.²⁸ Aineistovalintaan on vaikuttanut osaltaan sekin, että ulkomaiden oikeudesta ei ole rakennusurakassa yhtä paljon hyötyä kuin sopimusoikeudessa yleensä.

Rakennusurakkatutkimuksessakaan välitystuomioita ei ole hyödynnetty kovin pitkään. Niinpä välitystuomioista kokoelmia laatinut Reino Erma ei vielä käyttänyt niitä vuonna 1966 valmistuneessa kirjassaan ”Rakennusurakkasopimuksen tekeminen”. Esko Hopun vuodelta

¹⁹ Ks. Erma, Työurakka Suomen velvoiteoikeuden mukaisena sopimustyyppinä, Vammala 1955 s. 235–245, jossa on referoitu kymmentä kotimaista välitystuomiota. Ne kaikki koskevat rakennusurakkaa.

²⁰ Ks. Aurejärvi Erkki, Urakkasopimus, Vammala 1976 s. 18–19. Aurejärvi haki välitystuomioista täsmätieto: käytetäänkö sanaa urakka muista kuin tulosvastikkeista välipuheista.

²¹ Ks. Tiitinen Kari-Pekka, Työ- ja virkaehtosopimusten neuvottelulausekkeet, Vammala 1979 s. 152 ja 266–267.

²² Ks. Palaja Antero, Aikarahtauksesta. Erityisesti aikarahdista, Vammala 1980 s. 169–171.

²³ Ks. Timonen, Määräysvalta, hinta ja markkinavoima, Jyväskylä 1997 s. 265–266.

²⁴ Ks. Mäntysaari Petri, Mängelhaftung beim Kauf von Gesellschaftsanteilen, Helsinki 1998 s. 184–210. Tässä tutkimuksessa on lähinnä tyydytty välitystuomioiden referoimiseen. Kohta kohdalta niitä ei ole analysoitu.

²⁵ Ks. Timonen, Lunastushinta osakeyhtiölain mukaisessa vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä s. 351–370 julkaisussa Velka, vakuus ja prosessi. Juhlajulkaisu Erkki Havansi, Helsinki 2001. Tässä artikkelissa on viitattu laajalti välitystuomioihin.

²⁶ Ks. edellä mainittuja Muukkosen artikkeleita vuosilta 1975 ja 1993.

²⁷ Gustaf W. Norrmén väitteli vuonna 1968 teoksella ”Om bostadsaktieköparens rättsliga ställning i det s.k. grunderförhållandet”. Siinä ei ole viitattu yhteenkään välitystuomioon, vaikka aihetta sivuavaa materiaalia olisi ollut käytettävissä.

²⁸ Ks. asiaa koskevasta pohjoismaisesta keskustelusta esim. Sandvik Tore, Entreprenörriisiko, Oslo 1966 s. 70–79.

1972 oleva ”Alistamisesta rakennusurakassa” on ensimmäinen monografia, jossa välitystuomioihin on viitattu laajalti. Urakoitsijoiden suorituksien yhteensovittamista koskevan alistamisinstituution valikoituminen tutkimuskohteeksi oli sekä juontanut juurensa eräästä välitystuomiosta.²⁹ Esko Hoppu kuuluu niihin, jotka ovat analysoineet välitystuomioita ja olleet itse muovaamassa tutkimuskohdettaan välimiehenä.

Välitystuomioiden käyttö on ollut laaja-alaisinta molemmissa rakennusurakasta Suomessa julkaistuissa väitöskirjoissa. Matti Rudanko viittasi 89 välitystuomioon ja 7 KKO:n ratkaisuun.³⁰ Juha Laineen oikeustapaushakemisto käsittää 68 välitystuomiota, 42 KKO:n ratkaisua, joista noin puolet koskee rakennusurakkaa ja puolet muuta sopimusoikeutta, sekä 40 hovi-oikeustuomiota.³¹

Rudangon ja Laineen tutkimusaineistossa välitystuomioita oli tuntuvasti enemmän kuin KKO:n ratkaisuja. Välitystuomiot koskivat kaikki rakentamista, KKO:n ratkaisuista vain osa. Aineiston valinta johtui saatavilla olevasta tutkimusmateriaalista. Välitystuomioita ei ollut kyseisissä väitöskirjoissa varmaankaan liikaa. Vastaväittäjien mukaan argumentointi olisi kuitenkin ehkä painottunut hieman toisin, jos rinnalla olisi ollut enemmän yleistä sopimusoikeutta koskevaa pohdintaa.³²

Välitystuomioiden analysoimisen myötä rakennusurakatutkimukseen on saatu todellisuusperusteita usealla kohdealueella. Sellaisina voidaan mainita edellä mainittujen tutkimuskohteiden ohella vahingonkorvauksen ja sopimussakon välinen suhde³³, rakennuttajan tiedonantovelvollisuus³⁴ sekä kustannusmuutokset³⁵. Tutkimustradition hienoisesta muutoksesta kertoo välitystuomioiden käytön lisääntyminen 1900-luvun loppua kohden tultaessa. Tutkijakohtaiset erot näkyvät siinä, miten välitystuomioita on analysoitu ja hyödynnetty.

Millaisia rakennusurakkariitoja KKO on ratkaissut?

Kun on ajateltu, että välitystuomiot korvaavat normilähteenä suuressa määrin tuomioistuinten ratkaisut rakennusurakassa, on voinut syntyä sellainen käsitys, että KKO:n prejudikaateille ei olisi rakennusurakassa erityistä tarvetta. Varsinkin on voitu katsoa, ettei KKO:n kantaa tarvita eikä oikeastaan voidakaan antaa sellaisissa kysymyksissä, jotka teknisyydessään eivät avaudu tähän sopimustyyppiin vihkiytymättömille.

²⁹ Ks. teoksen alkusanoja. Tutkimuksessa hyödynnettiin viittä välitystuomiota. Ne eivät kuitenkaan ole argumentoinnissa keskeisessä asemassa vaan enemmänkin ongelmien lähteen roolissa.

³⁰ Ks. Rudanko Matti, Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa, Vammala 1989 s. 382–384.

³¹ Ks. Laine Juha, Rakennusvirheistä, Helsinki 1993 s. 259–267.

³² Ks. Aurejärvi, LM s. 1171–1172 ja Hoppu, LM 1993 s. 654.

³³ Ks. Aro, Sopimussakon ja vahingonkorvauksen suhteesta rakennusurakassa, DL 1971 s. 323–339.

³⁴ Ks. Halila Heikki, Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa, Vammala 1981, jossa on viitattu 32 välitystuomioon. Rakennusurakan asiakirjapuuotteet ja ristiriitaisuudet ovat yhä kohdealue, jossa keskeisenä tutkimuskohteena ovat välitystuomiot.

³⁵ Ks. Hoppu – Aro, Kustannustason nousu ja rakennusurakkasopimus ja Halila, Lainsäädännöstä johtuvat kustannusmuutokset rakennusurakassa, LM 1985 s. 1007–1047.

KKO:n rakennusurakkaa koskevien ratkaisujen määrä ei kuitenkaan ole aivan vähäinen. Siinä on selvä nousu siitä alkaen, kun välitystuomioita ei ole enää talletettu alioikeuksiin. Vuosien 1968–2004 KKO:n sopimusoikeusprejudikatuuriin kuuluu 37 julkaistua rakennusurakkaratkaisua eli keskimäärin yksi vuodessa.³⁶ Ne ovat seuraavat: 1968 II 33, 1968 II 51, 1968 II 89, 1973 II 26, 1978 II 55, 1978 II 79, 1980 II 23, 1980 II 49, 1981 II 99, 1981 II 167, 1982 II 35, 1982 II 137, 1982 II 195, 1983 II 33, 1984 II 181, 1984 II 187, 1984 II 225, 1989:71, 1992:67, 1992:178, 1993:24, 1993:52, 1993:130, 1995:81, 1995:171, 1995:187, 1996:19, 1996:84, 1997:209, 1998:75, 1998:102, 1999:48, 1999:101, 2001:2, 2001:14, 2001:34 ja 2003:75.

Luvut kertovat siitä, miten rakennusurakasta julkaistiin enenevässä määrin ennakkoratkaisuja 1900-luvun lähestyessä loppuaan. 1970-luvulla julkaistuja ratkaisuja oli vain kolme ja 1980-luvulla niitä oli 11. 1990-luvulla ratkaisuja oli eniten, yhteensä 15. Kulumassa olevan vuosikymmenen puoliväliin mennessä ratkaisuja on taas saatu vähemmän, vain kolme.³⁷

Useat seikat vaikuttavat siihen, miten paljon KKO:ssa julkaistaan ratkaisuja eri asiaryhmistä ja mitkä seikat painavat vaa’assa valituslupa-asioita käsiteltäessä. Kun hylkääviä ratkaisuja ei perustella, niin kuin ei tulekaan tehdä, asiasta on vaikea saada selkoa ilman huomattavaa vaivannäköä, ja tällöinkin saatetaan liikkua vain suuntaa-antavissa arvioissa.

Valitusluvan myöntämisen perusteena on voinut olla 1990-luvun alkuun asti myös se, että on haluttu testauttaa välimieskäytännön pitävyyttä. Keskeinen kohdealue on ollut grynderivastuu, jonka osalta oikeustutkimuksessa on tuloksellisesti vertailtu KKO:n ja välitystuomioiden linjauksia.³⁸ Tallettamiskäytännön loputtua on ehkä haluttu antaa ennakkopäätöksiä, kun oikeusohjeita ei enää saada talletetuista välitystuomioista. Toisin kuin usein on asian laita, uusi lainsäädäntö ei ole juuri johtanut ennakkopäätösten antamiseen rakennusurakasta, ei edes asuntokauppalaki.³⁹

Annetut ratkaisut eivät suurelta osin koske pelkästään rakennusurakkaspesifisiä kysymyksiä. Paljolti on kysymys yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista, jotka ovat tulleet esiin rakennusurakassa. Vuosikymmeniä sitten puhuttiin paljon siitä, missä määrin tärkeimmän sopimustyyppin irtaimen kaupan periaatteet vaikuttavat rakennusurakkaan.⁴⁰ Nytemmin asetelma voidaan tavallaan kääntää: eri sopimustyyppien kuten rakennusurakan oikeuskäytännön ja muunkin niitä koskevan lainopin myötä jäsennetään sopimusoikeuden yleisiä peri-

³⁶ Rakentamisesta on annettu myös muita kuin jäljempänä mainitut ratkaisut, mutta ne eivät ainakaan ensisijaisesti koske sopimusjuridiikkaa. Lisäksi on annettu muutama julkaisematon ratkaisu.

³⁷ Sopimustyyppikohtaisessa vertailussa voitaneen varovasti todeta, että rakennusurakasta annettujen ratkaisujen määrä vastaa tämän sopimustyyppin merkitystä. Vertailun vuoksi voidaan kuitenkin mainita, että esimerkiksi takauksesta on annettu vuodesta 1926 alkaen noin neljä ratkaisua vuodessa. Ks. Aurejärvi – Hemmo, Luotto-oikeuden perusteet, Helsinki 2004 s. 159.

³⁸ Ks. Rudanko, Vastuusta grynderirakentamisessa, Hämeenlinna 1982. Teoksen sivulla 200 olevasta oikeustapaushakemistosta ilmenee, että tutkimuksessa on hyödynnetty 16 välitystuomiota. Ks. välitystuomioiden vaikutuksesta alan lainoppiin tiivistetysti Rudanko, Mikä on grynderi s. 19–20 teoksessa Grynderirakentaminen, Helsinki 1984 ja Rudanko, Vastuu rakennusvirheistä erityisesti asuntotuotannossa, Helsinki 1985.

³⁹ Vuonna 1994 kuluttajansuojalakiin lisättiin uusi 9 luku taloelementtien kauppa ja rakennusurakka. Siitä ei ole kehkeytnyt KKO-prejudikatuuria, ja sen heijastusvaikutukset liikerakentamiseen ovat odotetulla tavalla jääneet vähäisiksi. Ks. Halila – Hemmo, Sopimustyyppit, Helsinki 1996 s. 79.

⁴⁰ Ks. esim. Halila, Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa s. 19–20 ja siellä mainitut lähteet.

aatteita. Tämän vuoksi yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet hallitsevat rakennusurakkaa koskevaa ajattelua ja tutkimusta enemmän kuin muutoin tapahtuisi.

KKO:n ratkaisuja on arvioitava aikaperspektiivissä, niin myös rakennusurakan ennakkopäätöksiä. On otettava huomioon mm. perustajaurakoimisen normipohjan muuttuminen itsesääntelystä lakiperusteiseksi, sopimusehtojen kehittyminen sekä sopimusoikeudellisen ajattelun muuttuminen. Lähinnä vain grynderirakentamista koskevat ratkaisut ovat menettäneet kokonaan tai pääosin painoarvonsa nykyisessä sopimusoikeudessa. Nekin kuuluvat oppihistorialliseen humukseen.

Tarjouksen peruuttaminen ja laskentavirhe

Sopimusoikeuden doktriinissa on nykyisin tapana esittää, että oikeustoimilain säännökset kattavat vain kapean osan sopimuksen tekemisen tilanteista. Näin onkin asian laita. Oikeustoimilaki on laadittu sata vuotta sitten vallinneita sopimuksentekotilanteita silmällä pitäen: tehdään tarjouksia ja saadaan vastauksia suullisesti, postin tai sähkeen välityksellä tai lähettä käyttäen. Muunlaiset sopimuksen syntyvät ovat jääneet vaille yleistä sääntelyä.⁴¹

Tarjouskilpailu sopimuksen tekemisen tapana heijastelee kuitenkin paljolti sopimuksen tekemistä koskevan OikTL 1 luvun mekanismia. Rakennusurakassa se on ollut yleisin sopimuksen tekemisen muoto. Julkisten hankintojen sääntelyn myötä tarjouskilpailun merkitys on lisääntynyt. Tarjouskilpailua rakennusurakassa koskevat KKO:n ratkaisut ovat tärkeällä tavalla muovanneet kohdealueensa lainoppia.

KKO:n ratkaisut 1968 II 33 ja 1968 II 89 koskivat laskentaerehdystä eli kalkulaatiovirhettä (urakka)sopimuksen tekemisessä. Näistä edellisessä urakoitsijalla katsottiin olevan oikeus vedota erehdykseen: rakennuttajan olisi pitänyt tarjouksen hyväksyessään huomata urakoitsijan olennainen erehtyminen laskelmissaan, ja tarjouksen tekijä oli viivytyksettä ilmoittanut erehdyksestään saatuaan tietää tarjouksensa tulleen hyväksytyksi. Jälkimmäisessä ratkaisu oli päinvastainen: ei ollut näytetty, että rakennuttaja olisi tarjousta hyväksyessään havainnut tai että tämän olisi pitänyt havaita laskennassa tapahtuneen virheen.⁴²

Laskentaerehdykset ovat yhä varsin tavallisia urakkasopimusten tekemisessä. KKO:n ratkaisut osoittavat peruslinjauksen niiden ratkaisemiseen. Kalkulaatiovirheseen voidaan soveltaa motiivierehdystä koskevia sääntöjä ja OikTL 33 §:ää.⁴³ Kysymyksiin antaa yhä aiheutta se, millaiset kriteerit vaikuttavat vilpittömän mielen syntymiseen.

Rakennusalalla on pohdittu sääntöhakuisesti sitä, miten suuren virheen on oltava, jotta siihen voidaan vedota. Kun tilanteen arvioimiseen vaikuttavat useat tekijät, ei selkeää vastausta

⁴¹ Ks. esim. Hemmo, Sopimusoikeus I, 2. painos, Jyväskylä 2003 s. 96–100.

⁴² Ks. ratkaisuista esim. Hemmo, Sopimusoikeus I s. 138, 368 ja 378.

⁴³ Ks. nyttemmin jo oppihistorialliseksi luonnehdittavaa Ylöstalon esitystä ajalta, jolloin em. KKO-ratkaisuja ei vielä ollut, artikkelissa Tarjouksesta urakkakilpailussa s. 279–280 teoksessa Juhlajulkaisu Ilmari Caseliuksen ja Aarne Rekolan 70-vuotispäivänä 29.4.1963, Vammala 1963.

ole hevin annettavissa. Vilpittömän mielen syntyminen vaikuttaa se, onko tarjous eritelty vai pelkästään kokonaissumman sisältävä. Olennaista on tarjouskilpailussa vertailu muihin tarjouksiin. Jos on tehty vain yksi tarjous, ei vertailumahdollisuutta ole. Tällöin on kysymys siitä, mikä on tilaajan asiantuntemus tarjouksen suuruusluokasta.

Laskentaerehdykseen vetoamisessa tulee esiin myös OikTL 39 §:n ns. re integra -periaate, kysymys siitä, minkä ajankohdan mukaan tilaajan vilpittömä mieltä arvioidaan. Siitä ovat takausta koskevat KKO:n ratkaisut 1962 II 107 ja 1969 II 83. Takaus on yksipuolisena ja usein vastikkeettomana sitoumuksena tässäkin asiassa eri asemassa kuin tavanomaiset sopimukset. Siksi nämä ratkaisut eivät sellaisenaan anna vahvoja signaaleja tarjouskilpailun ongelmiin. Sopimusoikeuden kehittymisen myötä kysymyksenasetteluun on tullut myös uusia piirteitä.⁴⁴ Jo vanhojen ratkaisujen tilalle kaivattaisiin uusia, vaikka yksittäisten ratkaisujen ei voidakaan odottaa antavan vastausta kaikkiin eteen tuleviin ongelmiin.

Kustannustason muuttuminen

Rakentamiskustannusten nousu aiheutti 1970-luvulla useita oikeudenkäyntejä. KKO antoi asiasta kaksi ennakkopäätöstä. Ratkaisu 1973 II 26 koski devalvaatiota. Tarjousta ei voitu peruuttaa tai muuttaa selonoton jälkeen, eikä urakkatyön täyttämistä pidetty kustannusnousun vuoksi kohtuuttoman vaikeana. Siksi devalvaatio jäi vaille vaikutuksia. Devalvaatioita ei enää tehdä, eivätkä kustannusmuutoksetkaan ole enää kovin huomattavia.

Eryteisesti raaka-aineiden yllättävien hintamuutoksien aika ei kuitenkaan ole ohi. Siksi on yhä relevantti KKO:n ratkaisu 1981 II 167. Se koski vuoden 1973 öljykriisin vaikutusta rakentamiskustannuksiin. KKO katsoi, ettei urakkakustannuksien nousu antanut mahdollisuutta hinnan tarkistamiseen. Aikaisemmissa välitystuomioissa linjaus oli ollut toinen.⁴⁵ Kysymys on ollut erilaisista arvioinneista määrättäessä oikeustosisaikastoon liittyviä oikeusvaikutuksia. Silloisen välimiesmenettelystä annetun lain 18 §:ään sisältyvään *ex aequo et bono* -periaatteen ei ratkaisuisissa viitattu.

Kestosopimusten sopeuttamista kustannusmuutoksiin koskeva lainoppi on kokenut muutoksia 1970-luvun jälkeen. Hintasovittelu on tullut OikTL 36 §:n muutoksen myötä nimenomaisesti mahdolliseksi. Doktriinissa ei ole kiinnitetty erikseen huomiota rakennusurakan välitystuomioihin, vaikka niissä on merkittäviä kiinnekohtia.⁴⁶ Myös rakennusurakan kannalta relevanttia oikeuskäytäntöä on syntynyt myöhemmin. Oikeuskäytännön tarvetta voi niinkään olla lainsäädäntötoimista johtuvista kustannusmuutoksista.⁴⁷

⁴⁴ Ks. esim. Hemmo, Sopimusoikeus I s. 140–143.

⁴⁵ Ks. Erma, Rakennusurakan sopimusehdot II s. 534. Tässä hakemiston kohdassa on viitattu kymmeneen välitystuomioon.

⁴⁶ Ks. hintasovittelusta ja kustannusmuutoksista esim. Wilhelmsson Thomas, Vakiosopimus, 2. painos Tampere 1995 s. 106–107.

⁴⁷ Ks. Halila, Lainsäädäntötoimista johtuvat kustannusmuutokset rakennusurakassa, LM 1985 s. 1007 ss.

Edustusoikeus sopimuksenteossa

Julkisyhteisön kanssa sopimuksen tekemiseen liittyy erityispiirteitä, joista on ollut tapana alleviivata kahta seikkaa. Sopijakumppanin on ensiksikin tunnettava lakiin perustuvat julkisyhteisön kuten kunnan toimivaltasäännöt; jos kunnanhallitus siirtää lautakunnan asiassa tekemän päätöksen itselleen, täytäntöönpanokelpoinen päätös ja sitova sopimus on syntynyt vasta kunnanhallituksen tehtyä asiassa ratkaisunsa.⁴⁸ Toiseksi kunnallisvalitus ei vaikuta sopimuksen pätevyYTEEN. Päätöksen kumoaminen hallinnollisessa lainkäytössä ei sinänsä vaikuta sopimuksen pätevyYTEEN. Pätemättömyyteen tarvitaan sopimusoikeudellinen peruste.

Sopimuksen syntymisestä kunnan kanssa on annettu KKO:n ratkaisu 1996:84.

Kunnan tekninen lautakunta oli toimivaltansa nojalla varauksitta hyväksynyt yhtiön kunnalle tekemän tarjouksen tievalaistusurakan suorittamisesta. Lautakunnan esittelijänä toiminut kunnaninsinööri oli ilmoittanut yhtiölle tarjouksen hyväksymisestä. Kunnanhallitus oli sen jälkeen siirtänyt urakasta päättämisen käsiteltäväkseen. Kysymys oli siitä, oliko kuntaa sitova urakkasopimus syntynyt kunnaninsinöörin ilmoituksen perusteella.

Tapauksessa tuli esille useita sopimuksen tekemisen perustekijöitä, niin kuin sitä taitavasti eritellyt Mika Savola on voinut todeta: kysymys muotovaraumasta, kunnanhallituksen siirto-oikeus ja luottamuksensuoja, kuntaa edustavan henkilön asemavaltuutus, konkludenttinen hyväksymistahdonilmaisu ja kunnallisvalituksen tekemättä jättäminen.⁴⁹ Oikeuskysymykset liittyivät keskeisellä tavalla yleiseen sopimusoikeuteen.

KKO:n äänestysratkaisu modifioi käsitystä siitä, ettei kunnassa tehdyn päätöksen lopullisuuteen ole oikeutta luottaa ennen kuin kunnanhallituksen siirto-oikeudelle varattu aika on umpeutunut. KKO:n ratkaisu perustui näet luottamuksensuojanäkökohdille. Vilpittömässä mielessä ollut tarjouksentekijä sai suojaa niille odotuksilleen, jotka perustuivat kunnaninsinöörin virka-asemaan ja vakuutuksiin siitä, että kunta oli hyväksynyt tarjouksen lopullisesti. Sopimuksentekijä sai suojaa vallitsevan käytännön mukaisille odotuksilleen.⁵⁰

Tarjouksentekijä oli osallistunut kunnan järjestämälle toiselle tarjouskierrokselle. Tämä ei ollut merkinnyt konkludenttista hyväksymistä sille, että ensimmäinen tarjouskierros olisi ollut vaikutukseton. Se, ettei tarjouksen tekijä ollut tehnyt kunnallisvalitusta, ei liioin merkinnyt kunnan menettelyn hyväksymistä eikä vahingonkorvausvaatimuksesta luopumista. Nämä seikat tulivat näin kirjatuiksi sopimuksentekijän muistilistaan.

⁴⁸ Ks. Kuntal 51 § ja sen johdosta Hallberg Pekka – Hannus Arno, Kuntalaki, Porvoo 2000 s. 196.

⁴⁹ Ks. Savola Miika, DL 1997 s. 349–353.

⁵⁰ Ks. asiasta yleisemmin Häyhä Juha, Sopimus, laki ja vakuutustoiminta, Jyväskylä 1996 s. 52–54.

Prekontraktuaalinen sopimus

Rakennusalan järjestöjen neuvottelujen pohjalta hyväksyttiin vuonna 1982 Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet (RT 16-10182).⁵¹ Tarkoituksena oli, että ammattimaisessa rakennuttamisessa käytetään vain erikseen mainituissa poikkeustapauksissa muuta kuin tarjouskilpailua ja että tilaaja ilmoittaa tarjouskilpailussa noudatettavan näitä periaatteita. Jos näin menetellään eikä periaatteita noudateta, alalla vallinneen käsityksen mukaan menettelystä vahinkoa kärsineellä oli mahdollisuus vaatia negatiivisen sopimusintressin mukaista korvausta.⁵² Oikeuskäytäntöä jouduttiin kuitenkin odottamaan, kunnes KKO antoi ratkaisun 1999:48. Se on otsikoitu seuraavasti:

Asunto-osakeyhtiö oli urakkatarjouspyynnössään sitoutunut noudattamaan rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182). Se oli noita periaatteita rikkoen urakkatarjousten avaamisen jälkeen ryhtynyt neuvottelemaan tarjouksen tekijöiden kanssa urakkahinnoista ja hyväksynyt sen jälkeen muun kuin alun perin edullisimman tarjouksen tehneen rakennusliikkeen uuden halvemman tarjouksen. Rakennuttaja veloitettiin korvaamaan alun perin edullisimman tarjouksen tehneelle rakennusliikkeelle urakan menettämistä aiheutunut vahinko, jota arvioitaessa pidettiin lähtökohtana niin sanottua positiivista sopimusetua.

KKO meni ratkaisussaan pidemmälle kuin oli uskottu voivan tapahtua. Se katsoi, että osapuolten kesken oli syntynyt sopimus tarjouskilpailussa noudatettavasta menettelystä. Tämän sopimuksen vastainen menettely merkitsi KKO:n mukaan prekontraktuaalisen sopimuksen rikkomista ja perusti vastuun vahingosta, jonka sisältönä oli varsinaisen sopimuksen menettäminen. Korvaus määrättiin siksi positiivisen sopimusintressin perusteella. Perusteltujen odotusten suojia ulotettiin näin sopimuksentekotilanteeseen.

KKO:n ratkaisu vaikuttaa merkittävästi sopimuksentekoa edeltävään vastuuseen. Osaltaan sen vuoksi tutkimuksessa on ryhdytty kiinnittämään entistä enemmän huomiota käytännössä tärkeään prekontraktuaaliseen sopimiseen.⁵³ Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet sisältävät vakiosopimustyyppisesti tällaisen sopimisen. Jatkossa nähdään, annetaanko ennakkoratkaisuja individuaalittyyppisistä prekontraktuaalisista sopimuksista, joiden käyttö on lisääntynyt.

Julkisten hankintojen sääntely merkitsee lakiperusteista prekontraktuaalista järjestelyä. Se on voinut olla antamassa signaalia myös yksityisen sektorin prekontraktuaalisiin suhteisiin.⁵⁴ Oikeudellisesti merkittävä vuorovaikutussuhde on nähtävissä siinä, että kilpailuneuvosto ja KHO ovat julkisia hankintoja koskevilla lainkäyttöraatkaisuissaan viitanneet rakennusalan

⁵¹ Ks. esim. Rudanko, Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa s. 14–15.

⁵² Ks. Rudanko, Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa s. 34 ja Halila – Hemmo, Sopimustyyppit s. 86.

⁵³ Ks. esim. Juhlajulkaisussa Jukka Peltonen 60 vuotta (1999) olevia artikkeleita Hemmo, Prekontraktuaaliset sopimukset ja neuvotteluvastuun sääntely s. 77–89 ja Saarnilehto Ari, Sopimusneuvotteluissa aiheutetun vahingon korvaaminen s. 221–234 sekä Hemmo, Sopimusoikeus I s. 226–229.

⁵⁴ Ks. Hemmo, KKO:n ratkaisut kommentein 1999 I s. 376.

urakkakilpailun periaatteisiin.⁵⁵ Julkisten hankintojen sääntelyn tihentäminen on näin lisännyt rakennusurakkaa koskevan tarjouskilpailun oikeudellisten sääntöjen kantavuutta.

Millaisena sopimus syntyy?

KKO:n ratkaisussa 1992:67 oli kysymys siitä, ettei urakkahinnasta ollut sovittu ennen rakennustöiden aloittamista eikä liioin työn aikana. Sopimus oli kuitenkin syntynyt, kun rakennuttaja oli huomautuksitta sallinut töiden jatkumisen. Urakkahinta määräytyi työstä veloitetun kohtuullisen korvauksen mukaan. Ratkaisuun vaikutti kummankin osapuolen toiminta. Se täydentää KKO:n sopimusten ainesosaoppia jäsentäviä muita ratkaisuja.⁵⁶

Urakkaneuvotteluja nimenomaisesti koskevaa KKO:n ratkaisua ei sen sijaan ole. Urakkaneuvotteluissa tulisi varmistaa se, että urakan sisällöstä ja urakkarajoista ollaan yhtä meiltä, ja sopia niistä yksityiskohdista, joita ei ole voitu määrittää urakkatarjousasiakirjoissa. Toisinaan syntyy kuitenkin epätietoisuutta ja näyttöongelmia siitä, onko kutsu urakkaneuvotteluun merkinnyt sellaisenaan myös tarjouksen hyväksymistä ja missä määrin tässä vaiheessa on mahdollista vedota asiakirjapuuotteisiin ja -ristiriitaisuuksiin sekä erehtymiseen. Ongelmien sanotaan lisääntyneen siksi, että rakennussuunnittelun tason väitetään heikentyneen.

Rakennusurakkasopimuksen tekemisen keskeistä kohdealuetta on rakennuttajan tiedonantovelvollisuus. Siitä ei ole annettu ennakkoratkaisuja. Oikeuskäytäntö perustuu siksi pääasiassa välitystuomioihin, joille on annettu kirjallisuudessa merkittävä painoarvo.⁵⁷ KKO:n ennakkopäätöksen tarve yleistäkin sopimusoikeutta ajatellen on siinä, miten suhtaudutaan tietojen antamisessa vastuunrajoitusehtoihin. Erityisesti vedenalaisesta rakentamisesta on syntynyt useita hankalia oikeusriitoja, jotka on yleensä käsitelty tuomioistuimissa.⁵⁸

Grynderivastuu KKO:ssa

Asuntotuotantoon liittyy useita sopimuksia kuten urakkasopimus ja osakkeiden myyntisopimus. Niistä on tärkeitä KKO:n ratkaisuja 1970- ja 1980-luvuilta, joissa on jäsennetty mahdollisuuksia tehdä sopimukseen muutoksia, vastuun rajoittamista, taloussuunnitelman sitovuutta ja tuotevahinkoja. Näiden ratkaisujen ja oikeustieteen linjausten myötä kehittyi asunnontuotta-

⁵⁵ Ks. esim. Rakennusliike Sorvoja Ky vs. Pyhäjoen kunta. Rakennusalan urakkakilpailun pelisääntöihin viitattiin siinä, millä edellytyksillä voitiin käydä neuvotteluja tarjousten tarkistamiseksi. Erikoista on se, että eräessä ratkaisussa tarjousta on katsottu voitavan tarkistaa kirjoitusvirheen perusteella.

⁵⁶ Ks. esim. KKO 1996:7.

⁵⁷ Ks. Halila, Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa.

⁵⁸ Tuomioistuimissa on käsitelty mm. Naantalın, Porin, Kokkolan ja Kotkan syväsataman rakentamisen urakkarittoa. Viimeksi mainittu on päätynyt sovintoon, muut eivät.

jan grynderivastuu, joka poikkeaa normaalista urakoitsijan vastuusta. Viimeisin ratkaisu on jälkimmäinen kahdesta formaldehyditapauksista KKO 1984 II 225.

Kymmenen vuotta viimeisimmän ratkaisun jälkeen tuli voimaan asuntokauppalaki. Siitä ei ole annettu KKO-ratkaisuja. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja on sitäkin enemmän. Asuntotuotannon oikeudelliset säännöt näyttävät pääosin asettuneen kohdalleen. Siksikään ei ratkaisujen lähempään erittelyyn ole tässä tarvetta. Tuotevastuu ja elementtitoimittajan vastuu voivat kuitenkin antaa aihetta tuomioistuinratkaisuihin sekä asuntotuotannossa että normaaliurakoinnissa.

Takuun sisältö ja siirtyminen

Takuuvastuuongelmat olivat rakennusalalla ajankohtaisia neljännesvuosisata sitten. Rakennusliikkeitä meni konkurssiin ja silloisten, vuodelta 1972 olevien sopimusehtojen myötä jouduttiin selvittämään takuun siirtymistä erityisesti kattourakoissa, joissa takuuajat olivat pitkiä. Takuusta annettiin KKO:ssa ratkaisut 1980 II 23 ja 1980 II 49.⁵⁹ Niillä oli liittyviä tuolloin oikeustieteessä esillä olleeseen korjaustakuun problematiikkaan.

Nyttemmin on ongelmaksi osoittautunut takuuajan jälkeinen vastuu erityisesti aliurakoitsijan suorituksesta. Sen osalta voidaan tyytyä viittaamaan tässä teoksessa oleviin Juha Laineen ja Mikko Tulokkaan kirjoituksiin.

Sopimusehtoihin perustuva vaatimusten esittäminen

Rakennusalalla on aprikoitu, kuinka tiukasti on pidettävä kiinni niistä muotovaatimuksista, joita sopimusehdoissa on reklamaation esittämiselle ja yhteisten toimitusten vaatimiselle. KKO:n ratkaisuista voi saada sen vaikutelman, että kohtuusnäkökohdat voisivat syrjäyttää sopimusperusteiset muotovaatimukset toisin kuin lakiperusteisten vaatimusten osalta on ollut asian laita.⁶⁰ Näin yksioikoinen asetelma ei ole.

Tarkempaa analyysiä tehtäessä on kiinnitettävä huomiota (muoto)vaatimusten funktioon sekä niihin yleisiin sopimusoikeudellisiin perusteisiin, joiden myötä vaatimusten on voitu katsoa tulleen esitettyksi hyväksyttävästi jollain muulla kuin sopimusehdoissa määrättyllä tavalla. Kysymys on siitä, miten suoritusvelallisen oikeussuoja toteutuu. Välytystuomioissa argumentointi on ollut aikanaan samantyyppistä kuin KKO:ssa.⁶¹

Reklamaatiovaatimuksesta on KKO antanut 21.12.1998 julkaisemattoman ratkaisun N:o 4039 YSE-ehtojen reklamaatiovaatimuksen tulkinnasta. Työmaakokousten pöytäkirjoi-

⁵⁹ Ks. Laine, Rakennusvirheistä s. 77–79 ja 166–168, jossa on myös tehty vertailuja välitystuomioihin.

⁶⁰ Vrt. esim. Helin, Testamentin muoto, LM 2002 s. 1153–1167.

⁶¹ Ks. Rudanko, Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa s. 54–65.

hin tehtyjen merkintöjen ei katsottu sisältävän sitä, että on varattu tilaisuus vahingonkorvausvaatimuksen esittämiselle. Mika Hemmon muodostaman välimesoikeuden 15.3.2000 antamassa välituomiossa päädyttiin eräissä rakennusriidassa siihen, että reklamaatioksi otsikoitu kirje täytti virheilmoitukselle asetettavat vaatimukset, vaikka vaatimusten oikeudellisia perusteita ei ollut vielä esitetty.⁶² Tämä argumentointi vaikuttaa loogiselta.

Edellä esitettyjen ratkaisujen suuntaviivat näyttävät olevan ristiriidassa keskenään. Tämä ei ole alan kannalta ongelmatonta. Yleisesti voidaan kysyä, mikä on sellaisen oikeuskäytännön painoarvo, joka perustuu julkaisemattomaan KKO-ratkaisuun ja välitystuomioon, josta on voinut saada tietoja vain sattumanvaraisesti.

KKO:n ratkaisussa 1993:24 urakoitsija ei ollut noudattanut sitä määräystä, jonka mukaan riittävyys oli puhevallan menettämisen uhalla jätettävä oikeuden ratkaistavaksi määräajan kuluessa. Määräajan umpeuduttuakin rakennuttajalla oli kuitenkin oikeus vedota viivästyksestä johtuvaan vastasaatavaansa. Rakennuttaja oli pidättänyt viivästyssakkoa vastaavan määrän urakkahinnasta. Sopimusperusteisen määräajan funktiona on se, että sopijapuoli tietää, tuleeko urakasta lopullisia vaatimuksia esitettäväksi. Se, että osa urakkasummasta oli pidätetty eikä tätä toimenpidettä ollut peruutettu, ajoi kuitenkin saman asian.

KKO:n ratkaisussa 1998:75 puolestaan katsottiin toistuvien suullisten huomautusten viivästyksistä korvanneen sopimuksen purkamiselle vaaditun kirjallisen muodon. Velallisen riittävä tiedontaso voi näin korjata velkojan tekemissä ilmoituksissa olevia muodollisia tai sisällöllisiä puutteita.⁶³

Sopimusehdon funktiosta oli kysymys myös ratkaisussa KKO 1995:81. Rakennuttaja oli purkanut rakennusurakkasopimuksen ja vaatinut urakoitsijalta alioikeudessa nostetulla kanteella vahingonkorvausta. Vaatimus hylättiin, kun rakennuttaja ei ollut vaatinut sopimusehtojen mukaisesti loppuselvityksen tekemistä. Sopimusehtojen funktio oli se, että asiaa hoidetaan osapuolten yhteisessä toimituksessa ennen tuomioistuimeen menoa. Tätä määräystä ei ollut perusteltua sivuuttaa.

Vaatimusten esittämistä koskee myös KKO:n ratkaisu 1995:187. Sopimuksen ehtojen mukaan lopulliset vaatimukset oli esitettävä sopimuspuolelle kolmessa kuukaudessa sopimuskauden päättymisestä. Urakoitsija oli ilmoittanut vaatimuksensa kirjatussa kirjeessä tilaajan ilmoittamaan osoitteeseen. Kirje oli palautettu, kun sitä ei ollut noudettu postista. KKO katsoi, että urakoitsija oli menetellyt sopimuksessa määrättyllä tavalla eikä ollut menettänyt puhevaltaansa. Ratkaisun voidaan sanoa perustuneen OikTL 40 §:n analogiseen soveltamiseen, vaikkei tähän lainkohtaan viitattukaan. Jos ilmoitus on lähetetty asianmukaisesti, riski on vastaanottajalla siitä, ettei se ole tullut perille.

Vaatimusten esittäminen liittyy saatavien vanhentumiseen. KKO:n ratkaisussa 1997:209

⁶² Välituomio on tullut julki toisen asianosaisen esiteltyä sitä 22.10.2002 Lakimiesliiton Koulutuskeskuksen kurssilla osapuolten nimiä mainitsematta.

⁶³ Ks. Hemmo, KKO:n ratkaisut kommentein 1998 I s. 483–484. Ks. myös Bärlund Johan, Reklamation i konsumentavtal, Helsingfors 2002 s. 247.

katsottiin, että kymmenen vuoden vanhentuminen putkiston vuotoa koskevassa asiassa alkaa grynderirakentamisessa yhtiön hallinnon siirtämisestä eikä vastaanottotarkastuksesta. Osa oikeusneuvoksista päätyi päinvastaiselle kannalle: vanhentuminen alkaa vastaanottotarkastuksesta; tätä käsitystä voidaankin puoltaa erityisesti sen asuntotuotantoa koskevan seikan perusteella, että hallinnon luovuttaminen koskee rakennushankkeen taloudellista puolta ja vastaanottotarkastus rakennusteknistä suoritusta. Velvoiteoikeudellisesti kysymyksenasettelu palautuu siihen, mistä sopimusperusteisen vahingonkorvauksen vanhentuminen alkaa ja voiko tällaisessa erityistilanteessa operoida vanhentumisen katkaisemisella.⁶⁴

Kiintoisaa argumentointia edustaa ratkaisussa Erkki-Juhani Taipaleen äänestyslausuma, johon Pirkko-Liisa Haarmann yhtyi. Rakennusalan välimiesoikeuksissa paljon toimineet oikeusneuvokset päätyivät samalle kannalle kuin enemmistö mutta eri perustein kantaansa pro et contra -päätelmin ja monipuolisesti perustellen.⁶⁵ Juttu oli tyypillisesti sellainen, että siinä saattoi tehdä erilaisia päätelmiä argumentteja eri tavoin painottaen.

Rakennusurakan YSE 1998 -ehtojen 16 § koskee katselmuksen vaatimista. Jos asiakirjoissa annetut tiedot poikkeavat todellisista, urakoitsijan on vaadittava kirjallisesti katselmuksen toimittamista, jossa poikkeama ja sen vaikutukset urakkaan voidaan todeta. Ellei katselmusta ole pyydetty niin ajoissa, että tietojen ja tutkimustulosten poikkeaminen ja sen vaikutus urakkaan voidaan todeta, oikeus vaatimusten esittämiseen on menetetty.

YSE-ehdoissa ei ole kovin monessa kohdin määritelty näin kategorisesti sopimusehdon sivuuttamisen vaikutuksia. Kun rakennuskohde on valmis, voi olla vaikea selvittää, miten tietojen paikkansapitämättömyys on vaikuttanut aikatauluun ja kustannuksiin varsinkin, jos kyse on vedenalaisesta rakentamisesta. Tästäkin käytännössä vaikeasta asiakysymyksestä on jonkin verran välimiesoikeuskäytäntöä mutta ei KKO:n ratkaisua.⁶⁶

Riskinjako sopimusta tehtäessä

Sopimus oikeuden doktriinissa on kiinnitetty viime aikoina paljon huomiota riskinjakoon ja lojaliteettiin. Ne ovat tulleet esiin myös rakennusurakan KKO-käytännössä. Ratkaisussa 1984 II 181 oli kysymys suunnittelukustannusten jakautumisesta. Teollisuushallin rakentamisesta kokonaisurakkana oli käyty neuvotteluja. Urakoitsija oli tiennyt hankkeen toteuttamisen edellyttävän kehitysaluerahaston rahoitusta. Kustannuksia oli aiheutunut kummallekin osapuolelle, eikä niiden jakautumisesta ollut sovittu. Kustannukset jaettiin näissä oloissa osapuolten kesken. Ratkaisu oli tosiseikastosidonnainen, ja asiaan vaikutti se, miten suunnitteluvastuu

⁶⁴ Ks. Rudanko, LM 480–483. Ks. myös Aurejärvi – Hemmo, Velvoiteoikeuden oppikirja, 2. painos, Helsinki 1998 s. 213 av. 26, jossa on tyydytty toteamaan, että muitakin vanhentumisen alkamisajankohtia tunnetaan kuin sitoumuksen syntyhetki.

⁶⁵ Ks. LM 1998 s. 479–480.

⁶⁶ Ks. Halila, Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa s. 193–196. Ks. myös Erma, YSE 1983 rakennusurakka s. 254–255.

yleensä jakautuu erilaisissa rakennussopimuksissa. Se ilmentää kuitenkin yleisiä periaatteita, erityisesti prekontraktuaalista vastuuta.⁶⁷

KKO:n ratkaisussa 1993:130 oli kysymys siitä, että rakennuttaja oli sopimusneuvottelujen aikana tehnyt alkuperäisiin suunnitelmiin muutoksia. Urakoitsijan tietten ne johtivat siihen, ettei rakennushanke täyttänyt sille suunnittelussa annettuja tavoitteita. Kun urakoitsija huomauttamatta tästä rakennuttajalle oli sitoutunut työurakkaan kokonaisvastuurakentamisen mukaisin ehdoin, se oli vastuussa rakennuttajalle laiminlyönneistään aiheutuneista vahingoista.

KKO:n ratkaisu 1993:130 on ylimmän tuomioistuimen ratkaisuihin ensimmäinen ja ilmeisesti toistaiseksi myös viimeinen, jossa on operoitu pelkästään ”niin sanotulla lojaliteettiperiaatteella”. Välitustuomioissa näin oli tehty useasti aikaisemminkin, ei kuitenkaan rakennusurakkaa koskevissa.⁶⁸ Sopimusehtojen mukaan huomautuksentekovelvollisuus koski urakoitsijan suoritusajasta vastuuta. Lojaliteettiperiaatteen myötä sitä tuli KKO:n mukaan noudattaa myös sopimusta valmisteltaessa. Kysymys oli neuvottelulojaliteetista, tiedollisen ylivoiman käytöstä sekä prekontraktuaalisesta vastuusta.⁶⁹ Ratkaisu voidaan tietyllä tavalla rinnastaa periaatteen läpimurtona aikanaan paljon huomiota herättäneeseen arpalipputapaukseen (KKO 1974 II 16) kohtuullistamisperiaatteen ilmentymänä.

KKO:ssa ratkaistussa tapauksessa kustannusten karsimiseksi oli päädytty konstruktion, joka ei ollut osoittautunut riittävän käyttökelpoiseksi: fenderit eivät vastanneet odotuksia. Asetelma on verrattain tavallinen rakentamisessa. Syyt tähän vaihtelevat. Niinpä Asuntorahoitus vaatii usein osapuolilta kustannusten karsimista. Oikeudellista arviota tehtäessä on kiinnitettävä huomiota osapuolten tietoisuuteen ja toteutettuun riskinjakoon.

KKO:n ratkaisu koski KVR-rakentamisen sopimussuhteita. KVR:ssä rakennussuunnittelu kuuluu urakoitsijalle, jolla on vastuu työntuloksen toimivuudesta. Tämän vuoksi urakoitsijan selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuus sopimusasiakirjoista on selvästi korostuneempi kuin perinteisessä urakassa.⁷⁰ Ratkaisu toki ilmentää modernia sopimusjuridiikkaa, mutta siihen on kuitenkin lyönyt merkittävästi leimansa KVR-suhde.⁷¹ Tätä ei tulisi arvioinnissa sivuuttaa.

Velvoite- ja esineoikeudellisia periaatteita

Yleiset velvoite- ja esineoikeudelliset kysymykset voivat tulla esiin missä tahansa sopimussuhteissa, myös rakennusurakassa. Tätä osoittavat seuraavat viisi yleistä varallisuus oikeutta jäsentävää ratkaisua.

⁶⁷ Ks. tapauksen johdosta Hemmo, Sopimusoikeus I s. 212–215.

⁶⁸ Ks. Muukkonen, Sopimusoikeuden yleinen lojaliteettiperiaate, LM 1993 s. 1036–1039.

⁶⁹ Ks. ratkaisusta esim. Hemmo, Sopimusoikeus I s. 53 ja 58, jossa sitä arvioidaan sopimusoikeuden lähteiden ja argumentaation kannalta sekä Saarnilehto Ari – Hemmo Mika – Kartio Leena, Varallisuus oikeus, Juva 2001 s. 82, 86, 88, 114, 116, 118, 136, 142 ja 148.

⁷⁰ Ks. Laine, Rakennusvirheistä s. 125–127.

⁷¹ Vertailun vuoksi voidaan viitata KKO:n ratkaisuihin 1993:52 (vastuun jakautuminen rakennesuunnittelusta) ja 1999:101 (urakoitsijan vastuu vaihtoehdoisen teknisen tarjouksen suunnitelmasta). Niissä ei ole operoitu lojaliteetilla.

KKO:n ratkaisu 1996:19 koski tuottokorkoa sille summalle, jonka rakennuttaja oli maksueristä pidättänyt urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi. Kun sopimuksessa ei ollut asiasta määräyksiä, sitä tulkittiin yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.⁷² Ratkaisu KKO 1998:102 koski VKL 28 §:ää ja defensiivistä kuitausta debita connexita-tilanteessa. Kumpikin ratkaistuista tapauksista on rakennusurakalle varsin tyyppillinen, joten ennakkoratkaisut olivat tervetulleita.

Sopimusta ja kolmatta koskevat ratkaisut KKO 1989:71 (sopimusehtomuutos ei ulotu kolmanteen) ja KKO 1992:178. Viimeksi mainitussa alistettu sivu-urakoitsija ei voinut esittää pääurakoitsijan konkurssissa rakennuttajalle tuottamuksesta riippumattomia vaatimuksia. Ratkaisu perustettiin sivu-urakan alistamisehtoihin.⁷³

Kaikkiin sopimussuhteisiin on liittynyt kysymys siitä, milloin vastikkeeseen sisältyy arvonnäkövero, milloin ei. Tästä on KKO:n ratkaisu 2001:34, joka koski sopimuksen tulkintaa urakkahinnan osalta. Sen mukaan rakennusurakkaan ei ole sellaista käytäntöä, jonka mukaan ilmoitettuun hintaan voisi vielä lisätä arvonnäköveron. Rakennusurakalle tunnusomaisella tavalla ratkaisussa jouduttiin arvioimaan, miten toisen osapuolen (tilaajan) tuli ymmärtää eri dokumenteissa olevat merkinnät.⁷⁴

Korjausvelvollisuuden laajuutta ilmentää KKO:n ratkaisu 2001:14: vesieristeen virheiden korjaamiseen sisältyivät myös ne kustannukset, jotka aiheutuivat siitä, että eristeen päällä ollut betoni- ja asfalttirakenne oli jouduttu purkamaan. Tätä asiaa voidaan arvioida yhtäältä ennakoitavissa olevien vahinkojen ja toisaalta rikastumiskiellon näkökulmasta.⁷⁵

Lopuksi

Rakennusurakan oikeuskäytännön anti painottuu runsaan kymmenen viimeksi kuluneen vuoden ajalta paljolti yleistä sopimusoikeutta jäsentäviin ratkaisuihin. Joukossa on toki myös rakennusurakkaa sopimustyyppinä valaisevia tuomioistuinpäätöksiä. Rakennusurakan tutkimus on tukeutunut oikeuskäytännön osalta suurelta osin välitystuomioihin. Tutkimuksen volyyymi oli suurinta silloin, kun välitystuomioita hyödynnettiin laajalti tutkimusmateriaalina. Voi olla sattuma, että suomalainen rakennusurakatutkimus on sittemmin olennaisesti vähentynyt. Joka tapauksessa olisi mitä toivottavinta, että edustavia välitystuomioita voitaisiin saada asianosaisten suostumuksella tutkijoiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden käytettäväksi.

⁷² Ratkaisu on yksi niistä monista, joita KKO:ssa on annettu tuottokorosta. Ks. Saarnilehto – Hemmo – Kartio, Varallisuus oikeus s. 206–207.

⁷³ Ks. Hemmo, Sopimusoikeus II, 2. painos, Helsinki 2003 s. 428.

⁷⁴ Ks. Halila, KKO:n ratkaisut kommentein 2001 I s. 227–229.

⁷⁵ Ks. Halila, KKO:n ratkaisut kommentein 2001 I s. 110–111 ja Hemmo, Sopimusoikeus II s. 265.