

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

Juha Laine

Urakoitsijan vastuusta itsenäisen apulaisen törkeästä tuottamuksesta

Johdanto

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 30 §:n mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole voinut kohtuuden mukaan havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. YSE 1998 -ehdoissa ei nimenomaisesti oteta kantaa siihen, miten urakoitsijan takuuajan jälkeinen virhevastuu määräytyy urakoitsijan käyttämän suunnittelijan, aliurakoitsijan suorituksesta tai rakennustavarassa ilmenevän virheen osalta. Edellyttääkö urakoitsijan virhevastuu hänen puolellaan olevaa törkeää tuottamusta vai riittääkö urakoitsijan vastuuseen hänen käyttämänsä itsenäisen apulaisen törkeä tuottamus?

Ehdon tulkinnasta ei ole vakiintunutta oikeuskäytäntöä eikä kysymyksestä ole vallitsevaa kantaa oikeuskirjallisuudessa.¹ Kyseisen vastuunrajoitusehdon tulkintaa koskeva kysymys on yllättäen noussut esiin aivan viime aikoina. Asiasta on annettu kaksi vastakkaista välimiesratkaisua.² Tämän lisäksi vastuunrajoitusehdon tulkinnasta on äskettäin annettu kaksi käräjäoikeusratkaisua, joista toisesta on valitettu hovioikeuteen.³

Olen aikaisemmassa kirjoituksessani⁴ käsitellyt kyseisen vastuunrajoitusehdon tulkintaa lyhyesti. Sopimusehdon *sanamuodon* (YSE 1983 14 §) perusteella olen katsonut, että ehtoa olisi ilmeisesti tulkittava niin, että urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen vain oman törkeän

¹ Kirjallisuudesta, ks. Laine, Juha, Rakennusvirheistä, Helsinki 1993 s. 234, Halila, Heikki ja Hemmo, Mika, Sopimustyytit, Helsinki 1996 s. 103.

² 21.2.2002 annettu välitystuomio (ainoana välimiehenä professori Mika Hemmo) ja 18.6.2003 annettu välitystuomio (Välimiehenä ON Mikko Tulokas puheenjohtajana sekä asianajajat Robert Liljeström ja Pekka Sirviö jäseninä). Kyseiset välimiesratkaisut on julkistettu Aaro Liuksialan teoksessa Rakennussopimukset, Käytännön käsikirja (2004) teoksessa s. 109.

³ Kysymyksessä on valitus Espoon käräjäoikeuden 1.10.2003 antamasta tuomiosta n:o 03/7533, jossa kantajana on Espoon Kruunu Oy ja vastaajana Bonvesta Oy. Kyseisestä tuomiosta ei ole valitettu Helsingin hovioikeuteen. Myös Kemin käräjäoikeus on 30.7.2001 antamassaan tuomiossaan n:o 774 ottanut asiaan kantaa. Tämä riita on tietävästi sovittu käräjäoikeuden tuomion antamisen jälkeen, eikä siitä ole valitettu hovioikeuteen.

⁴ Laine, Rakennusvirheistä, s. 234.

tuottamuksensa perusteella. Vaikka rakennusvirhe olisi aiheutettu aliurakoitsijan tai rakennustavaran toimittaja törkeällä tuottamuksella, urakoitsija olisi tämän tulkinnan mukaan takuuajan jälkeen vastuusta vapaa, ellei hän ole aliurakoitsijan tai -hankkijan valinnassa tai valvonnassa itse syyllistynyt törkeään tuottamukseen. Lisäksi olen todennut, että kysymyksessä on hyvin laaja-alainen vastuunrajoitus.

Tässä kirjoituksessa pohditaan kyseisen vastuunrajoitusehdon tulkintaa, pätevyyttä ja tarkoituksenmukaisuutta ehdon sanamuotoa laajemman argumentaation valossa. Kirjoituksen punaisena lankana on ajatus, ettei sellainen järjestely, jossa urakoitsija vastaisi virheistä takuuajan jälkeen vain oman törkeän tuottamuksensa perusteella, ole enää osapuolten kohtuullisen riskinjaon kannalta perusteltavissa.

Yleistä vastuun rajoittamisesta itsenäisen apulaisen törkeästä tuottamuksesta

Sopimusoikeudessa hyväksytyyn yleisen periaatteen mukaan velallinen ei voi vedota vastuunrajoitukseen, jos hän on aiheuttanut sopimusrikkomuksen kvalifioidulla tuottamuksellaan (tahallaan tai törkeällä tuottamuksellaan). Tämä periaate on vahvistettu oikeuskäytännössä, ja se koskee myös lakisääteisiä vastuunrajoituksia.⁵ Täytäntöönpanoapulaisten virheitä koskeviin vastuunrajoituksiin on suhtauduttu yleensä sallivammin kuin velallisen omaa toimintaa koskeviin vastuunrajoitusehtoihin. Velallisen on yleensä katsottu voivan vapauttaa itsensä vastuusta täytäntöönpanoapulaaisensa kvalifioidulla tuottamuksella aiheuttaman vahingon korvaamisesta. Edellytyksenä on kuitenkin pidetty sitä, ettei velallinen itse ole menetellyt tuottamuksellisesti täytäntöönpanoapulaaisensa valinnassa tai valvonnassa.⁶

Toisaalta kirjallisuudessa on katsottu, että esimerkiksi *välittömiin vahinkoihin* kohdistuviin vastuunrajoituksiin on perusteltua suhtautua jossain määrin varauksellisemmin ja tämän tyyppisen ehdon on katsottu voivan muodostua kohtuuttomaksi.⁷ Rakennusvirheissä vahingot muodostuvat pääosin korjauskustannuksista ja niihin rinnastettavista virheiden tutkimus- ja suunnittelukustannuksista, jotka ovat luonteeltaan välittömiä vahinkoja.

Urakoitsijan vastuuta itsenäisten apulaistensa törkeästä tuottamuksesta tukee osaltaan se, että urakoitsijalla on mahdollisuudet vierittää vahingosta johtuneet kustannukset virheen kvalifioidulla tuottamuksella aiheuttaneen itsenäisen apulaisen kannettavaksi. Vastuun kohdentamismahdollisuus virheen aiheuttajaan on omiaan parantamaan laatutietoisuutta ja vastuuntuntoisuutta rakentamisessa, minkä vuoksi tällaista järjestelmää on pidettävä *oikeuspoliittisesti* tavoiteltavana.

⁵ Ks. tästä tarkemmin esim. *Hemmo, Mika*, Sopimusoikeus II, 2. painos, Helsinki 2003 s. 287 siinä olevine viitteineen.

⁶ *Hemmo*, Sopimusoikeus II s. 291–292 viittaa tässä yhteydessä velallisen näkökulmasta eräänlaiseen *force majeure*-asetelmaan.

⁷ *Hemmo*, Sopimusoikeus II s. 292.

Kuljetusoikeudellisessa lainsäädännössä lähdetään siitä, että vastuunrajoitukset eivät päde, jos vahinko johtuu täytöntöönpanoapulaisen kvalifioidusta tuottamuksesta.⁸ Rakennusurakka muistuttaa kuljetussopimuksia siinä, että luontaisuuoritus täytetään usein itsenäisiä apulaisia käyttämällä.

Yleisen sopimusoikeuden ja rakennusurakan erityispiirteiden valossa näyttää siltä, että rajoitettaessa urakoitsijan vastuuta aliurakoitsijan tai rakennustavaran toimittajan kvalifioidulla tuottamuksessa aiheuttamasta vahingosta liikutaan jossain määrin harmaalla alueella. Tälle voidaan antaa merkitystä sopimusehdon tulkinnassa, kohtuullisuuden tai jopa pätevyyden arvioinnissa.

Urakoitsijan näkökulmasta takuuajan jälkeisen vastuun rajoittaminen aliurakoitsijan tai rakennustavaran toimittajan törkeän tuottamuksen osalta on sinällään perusteltavissa. Aliurakoitsija ja varsinkin rakennustavaran toimittaja toimii yleensä itsenäisessä asemassa. On täysin mahdollista, että riippumatta asianmukaisesta valinnasta ja valvonnasta suoritukseen jää piileviä virheitä, joiden syynä voidaan myöhemmin todeta olleen aliurakoitsijan tai rakennustavaran toimittajan törkeä tuottamus. Tällöin rakennusvirhettä voidaan urakoitsijan näkökulmasta luonnehtia eräänlaiseksi *force majeure* -tyyppiseksi tapahtumaksi.

Rakennuttajan näkökulmasta kyseinen vastuunrajoitus sitä vastoin on tuskin ainakaan sellaisenaan hyväksyttävissä. Rakennusurakassa osasuoritukset tehdään olennaisessa määrin itsenäisiä apulaisia käyttämällä. Kehitys osasuoritusten pilkkomiseen yhä pienempiin osiin on viime vuosina vahvistunut. Rakennuttajan kannalta kyseisenlainen vastuunrajoitus merkitsisi, että entistä merkittävämpi osa kvalifioidulla tuottamuksella aiheutetuista rakennusvirheistä jäisi rakennuttajan vahingoksi.⁹ Rakennuttajan näkökulmasta vastuunrajoituksen hyväksyttävyyttä näyttäisi edellyttävän ainakin tiettyjä erityisjärjestelyitä. Rakennuttajalle tulisi ainakin antaa YSE-ehdoissa nimenomainen oikeus esittää vaatimuksia takuuajan jälkeisen virhevastuun perusteella aliurakoitsijaa tai rakennustavaran toimittajaa kohtaan. Koska aliurakoitsijoina ja tavarantoimittajina toimivat usein pienet yritykset, on myös mahdollista, että rakennuttajaosapuolen intressissä olisi tässä tapauksessa vaatia erityisiä vakuusjärjestelyitä.

Rajoitusehdon taustasta ja tulkinnasta

Urakoitsijan vastuun rajoittamisella takuuajan jälkeen täyttämättä jääneeseen suoritukseen tai törkeään huolimattomuuteen on pitkä historia. Samansisältöinen ehto esiintyi jo vuoden 1957 yleisissä sopimusehdoissa. Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja on tämän jälkeen uudistettu vuonna 1972, 1983 ja 1998, mutta kyseinen vastuunrajoitusehto on näiltä osin säilynyt uudistuksissa muuttumattomana.

⁸ *Hemmo*, Sopimusoikeus II s. 291 ja siinä mainitut kuljetusoikeudelliset säännökset.

⁹ Toisaalta takuuajan pidennys vuodesta kahteen vuoteen (YSE 1998 29 § verrattuna YSE 1983 13 §) tulee vähentämään takuuajan jälkeistä virhevastuuta koskevia vaatimuksia.

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen osalta ei ole julkaistu valmisteluaineistoa, jonka perusteella voitaisiin todeta, miten ehtojen laatijat ovat tarkoittaneet sopimusehtoja tulkittavaksi. Luotettavimpana lähteenä voidaan pitää *Erman* vuoden 1972 RT-ehdoista laatimaa kommentaaria, joita ehtoja Erma oli itse laatimassa.¹⁰ Erma ei kuitenkaan käsittele tätä kysymystä sen enempää 1972 ehtojen kommentaarissa kuin muissakaan julkaisuissaan. Samastuskysymystä ei ole myöskään tiettävästi ”nostettu pöydälle” YSE-ehtoja uudistettaessa.

Oikeuskirjallisuudessa *Sandvik* on pitänyt suomalaisia ehtoja vastaavia ruotsalaisia AB-ehtoja samastamiskysymyksen osalta epäselvinä.¹¹ Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa *Laine* on sopimusehdon sanamuodon perusteella päätenyt siihen, että urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen vain oman törkeän tuottamuksensa perusteella.¹² *Halila* ja *Hemmo* ovat yhtyneet tähän käsitykseen.¹³ Toisaalta *Liuksiala* esittää vuonna 2004 ilmestyneessä kirjassaan käsityksen, jonka mukaan ehtoja valmisteltaessa on ilmeisesti pidetty itsestään selvänä, että urakoitsija vastaa käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien töistä samalla tavalla kuin omista töistään.¹⁴ *Liuksiala* ei kuitenkaan kerro, mihin lähteisiin hän käsityksensä perustaa. Viime aikoina ehdon tulkinnasta virinneet oikeudenkäynnit ilmentävät pikemminkin sitä, että rakennusalalla vallitsee epätietoisuutta kyseisen ehdon tulkinnasta.

YSE 1998 -ehtojen 30 §:n mukaan ”urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen *urakoitsijan* törkeästä laiminlyönnistä...”. YSE 1998 -ehtojen *Käsitteistön* mukaan *urakoitsijalla* tarkoitetaan *tilaajan sopimuskumppania*, joka sitoutunut aikaansaamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen. Edellä olevan perusteella voidaan päätellä, että käsitteistön ja 30 §:n perusteella urakoitsija näyttäisi vastaavan takuuajan jälkeen vain *oman* törkeän tuottamuksensa perusteella.

Voidaan kuitenkin kysyä, antaako YSE 1998 -ehtojen *kokonaistarkastelu* viitteitä toisenlaisesta tulkintamahdollisuudesta. *Liuksiala* viittaa tässä yhteydessä YSE 1998 -ehtojen urakoitsijan takuuajasta virhevastuuta koskevaan 29 §:ään.¹⁵ Takuulausekkeen perusteella urakoitsija vastaa *suorituksensa* sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on, ellei urakkasopimuksessa ole muuta määrätty, kaksi vuotta. Takuulausekkeessa ei ole erikseen mainittu urakoitsijan itsenäisten apulaisten suorituksia. Tästä huolimatta urakoitsija vastaa takuuajana kiistattomasti yhtenäisin perustein sekä omista että itsenäisten apulaistensa suorituksista. Urakoitsijan itsenäisiä apulaisia ei ole erikseen mainittu myöskään urakoitsijan takuuajan jälkeistä virhevastuuta koskevassa YSE 1998 -ehtojen 30 §:ssä. *Liuksialan* mukaan johdonmukaisuus edellyttää, että molempia lausekkeitä tulkitaan yhtenäisin perustein siten, että

¹⁰ *Erma, Reino*, Rakennusurakan sopimusehdot I, Vammala 1974.

¹¹ *Sandvik, Tore*, Kommentar til NS 3 401, 2 opplag, Oslo 1984 s. 429. Sandvikin kommentti koskee vuoden 1972 AB-ehtoja, joiden (5:8) mukaan ”Entreperönen svarar för brist eller fel, som icke märkts eller bort märkas före garantidens utgång, i den mån bristen eller felet visat ha grund i grov vårdlöshet av entreprenören.”

¹² *Laine*, Rakennusvirheistä s. 234.

¹³ *Halila – Hemmo*, Sopimustyyppit s. 103

¹⁴ *Liuksiala, Aaro*, Rakennussopimukset. Käytännön käsikirja. Hämeenlinna 2004 s. 108.

¹⁵ *Liuksiala*, s. 108.

urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen sekä omasta että itsenäisten apulaistensa törkeästä tuottamuksesta.¹⁶

Ainoastaan takuulausekkeessa operoidaan urakoitsijan *suorituksen* käsitteellä. Urakkasuorituksen käsite on määritelty YSE 1998 -ehtojen 1 §:ssä. YSE 1 §:n 1-kohdan mukaan (Pääsuoritusvelvollisuus) urakoitsija on velvollinen sovittua urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja siinä noudatettavaksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä hankinnat aikaansaadakseen näissä sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen ja luovuttamaan ne sopimusasiakirjojen mukaisesti tehtynä tilaajalle. YSE 1998 -ehtojen 1 §:n 2-kohdan mukaan urakkaan kuuluvat kaikki *suoritukset*, joita sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Urakoitsijan suoritukseen – työntulokseen – kuuluvat siten kiistattomasti urakoitsijan omien suoritusten myös urakoitsijan käyttämien itsenäisten suunnittelijoiden, aliurakoitsijoiden ja rakennustavaroitten toimittajien suoritukset.

YSE 1998 -ehtojen 30 § olisi ollut varsin helppoa laatia niin, että urakoitsija takuuajan jälkeen vastaisi yksiselitteisesti myös itsenäisen apulaistensa törkeästä tuottamuksesta, esimerkiksi seuraavasti: ”Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin urakassa olevista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen törkeästä laiminlyönnistä täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ...”.

Yhtenäisen arvioinnin tueksi voitaisiin mielestäni pikemminkin vedota YSE 1998 -ehtojen 24 §:n 3-kohtaan. Kyseisen ehdon mukaan sopijapuoli vastaa alaiensa, asiantuntijoiden sekä urakan täyttämässä mahdollisesti käyttämiensä muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä, mikäli yleisissä sopimusehdoissa tai muissa sopimusasiakirjoissa ei ole muuta sanottu. Kyseinen ehto on kirjoitettu hieman eri tavalla kuin YSE 1983 -ehdoissa ollut urakoitsijan täytännönpanoapulaisia koskeva vastaava ehto. YSE 1983 -ehtojen 8 §:n (Vastuu alaisista ja asiantuntijoista) 1-kohdan mukaan urakoitsija vastasi alaiensa ja asiantuntijoidensa sekä urakan täyttämässä mahdollisesti käyttämiensä muiden yrittäjien toimenpiteistä. YSE 1998 -ehtoihin tehdyllä lisäyksellä¹⁷ voidaan ajatella tavoitellun sitä, että urakoitsijan itsenäisen apulaisen poikkeavasta vastuuperusteesta tulisi *erikseen mainita* yleisissä sopimusehdoissa tai muissa kaupallisissa asiakirjoissa.

Takuuajan jälkeistä virhevastuuta koskeva ehto käsiteltävänä olevan kysymyksen osalta säilynyt asiallisesti muuttumattomana vuoden 1957 RT-ehdoista lukien. *Erman* aikaisempia ehtoja koskevista kommentaareista käy selville, että *alun perin* ehdolla on tavoiteltu suppeaa tulkintaa. Tämän mukaisesti urakoitsija on vastuusta vapaa, elleivät kaikki rajoitusehdossa mainitut edellytykset täyty samanaikaisesti.¹⁸

¹⁶ *Liuksiala*, s. 108.

¹⁷ ”... mikäli yleisissä sopimusehdoissa tai muissa sopimusasiakirjoissa ole toisin mainittu”.

¹⁸ *Erma*, Sopimusehdot I s. 106 ss. ja *Erma, Reino*, YSE 1983 Rakennusurakka. Käytännön käsikirja. Hanko 1991 s. 112 ss. Erma ei ole kuitenkaan erikseen käsitellyt samastuskysymystä takuuajan jälkeisessä virhevastuussa.

Toisaalta on kiinnostavaa havaita, ettei Erma täysin johdonmukaisesti pitänyt kiinni suppeasta tulkinnasta, vaan korosti myös kohtuuperusteisen kokonaisharkinnan merkitystä. Erma kirjoittaa: ”Kun sitten rakennusvirhe havaitaan esim. vesivuotojen syyksi, on mielestäni lähellä se ajatus, että laiminlyönti on samalla todettava törkeäksi”.¹⁹

Rakentaminen ja rakentamisen vastuuajattelu ovat kuitenkin muuttuneet merkittävästi runsaassa 50 vuodessa. Tämän vuoksi ei ole perusteltua painottaa tulkinnassa liikaa viiden vuosikymmenen takaista suppean tulkinnan tavoitetta. Nykyisin vastuunrajoitusehdolta edellytetään suurempaa selkeyttä kuin aikaisemmin. Selkeysvaatimuksen tulisi käsitykseni mukaan olla erityisen korostettu silloin, kun tarkoituksena on rajoittaa vastuuta itsenäisen apulaisen törkeästä tuottamuksesta.

Vastuuajattelun muutos on ilmenee osaltaan myös YSE 1998 -sopimusehdoissa. YSE-ehtojen 29 §:n 1-kohdassa urakoitsijan takuuajaksi on pidennetty kahteen vuoteen aikaisemman yhden vuoden asemesta. YSE-ehtojen 30 §:n mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen törkeän laiminlyönnin ohella myös sellaisista virheistä, joiden todetaan olevan seurausta *sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä* ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti ei välttämättä edellytä törkeää tuottamusta urakoitsijan puolelta.

Miten on selitettävissä, ettei tapahtunut muutos ole johtanut takuuajan jälkeistä virhevastuuta koskevan ehdon kriittiseen tarkasteluun urakoitsijan itsenäisen apulaisen törkeän huolimattomuuden osalta rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja uudistettaessa? Onko kysymystä pidetty vähämerkityksellisenä esimerkiksi sen vuoksi, että riidat sen osalta ovat olleet harvinaisia? Voidaan myös ajatella, että rakennusalalla vallitseva yleinen käsitys tämän kysymyksen osalta on ajan kuluessa muuttunut laajentavan tulkinnan suuntaan.²⁰

Oikeuskäytäntö on aivan viime aikoihin saakka puuttunut samastuskysymyksen osalta lähes kokonaan. Ainoana vanhempana ratkaisuna voidaan mainita Helsingin hovioikeuden tuomio vuodelta 1978.

Helsingin HO 13.9.1978 antama tuomio V 1976/135; KKO 29.3.1983 n:o 2948/82, ei muutoksenhakulupaa. Kysymyksessä oli asuinrakennuksen rakentamista koskeva urakasopimus. Pääurakoitsija oli solminut aliurakkasopimuksen rakennuksen peltikaton tekemisestä. Peltikatto oli takuuajan jälkeen vaurioitunut myrskyssä pahoin. Vaurioitumisen katsottiin johtuneen peltikatteen puutteellisesta kiinnittämisestä, jota ei ollut voitua havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana. RO katsoi, ettei pääurakoitsija ollut syyllistynyt törkeään huolimattomuuteen aliurakoitsijansa työn valvonnassa ja hylkäsi kanteen. HO katsoi, ettei ole syytä muuttaa RO:n tuomiota. KKO ei myöntänyt muutoksenhakulupaa.

Kysymyksestä on äskettäin annettu myös kaksi alioikeusratkaisua, jotka ovat päätyneet yhtenäiseen tulkintaan edellä selostetun hovioikeusratkaisun kanssa.

¹⁹ Erma, YSE 1983 Rakennusurakka s. 126.

²⁰ Tätä käsitystä tukevat osaltaan keskustelut, joita olen käynyt rakennusalalla toimivien asianajajien ja rakennusalan järjestöjen edustajien kanssa.

Kemin kärjäoikeuden tuomio 774/30.7.2001. Kysymyksessä oli ns. tavoitehintaurakka, johon sisältyi mm. toimisto- ja laboratoriorakennuksen lattialaatoitustyöt. Kärjäoikeus katsoi, että kaikkien neljän kerroksen porrashuoneen, aulan sekä ravintolan lattiat olivat takuuajan jälkeen vaurioituneet klinkkerilaattojen irtoamisen vuoksi. Kantajan mukaan laattojen irtoamisen synnä oli projektinjohtourakoitsijan törkeä huolimattomuus. Toissijaisesti kantaa vaati sopimusta soviteltavaksi (YSE 14 §, vastuu takuuajan jälkeen), että projektinjohtourakoitsija vastaisi takuuajan jälkeen ilman törkeää tuottamusta. Laatoitus oli teetetty aliurakoitsijalla. Vastaaja kiisti kanteen mm. sillä perusteella, ettei vastaaja ollut syyllistynyt törkeään tuottamukseen aliurakoitsijan valinnassa tai valvonnassa. Kärjäoikeus hylkäsi kanteen, koska vastaajan ei katsottu syyllistyneen törkeään tuottamukseen aliurakoitsijan valinnassa tai valvonnassa ja koska YSE-ehtojen takuuajan jälkeistä virhevastuuta koskevaa 14 § ei pidetty kohtuuttomana. Kärjäoikeuden päätöksessä ei otettu kantaa siihen, oliko aliurakoitsija syyllistynyt törkeään tuottamukseen. Tämän vuoksi myös samastuskysymys jäi käsittelemättä. Tuomio on lainvoimainen.

Espoon kärjäoikeuden tuomio 7533/1.10.2003. Asianosaiset olivat vuonna 1990 solmineet urakkasopimuksen kerrostalon rakentamisesta. Kohteessa oli takuuajan jälkeen ilmennyt merkittäviä kosteusvaurioita. Kantaja mm. vaati, että se oikeutetaan korjauttamaan virheet urakoitsijan kustannuksella. Kantajan mukaan virheet oli aiheutettu takuuajan jälkeisen vastuun perustavalla törkeällä tuottamuksella (YSE 1983 14 §). Kantaja katsoi, että vastaaja urakoitsijana vastasi omasta tuottamuksestaan riippumatta myös aliurakoitsijoittensa törkeästä tuottamuksesta, koska kyseistä vastuuta ei ollut YSE 1983 -ehtojen 14 §:ssä suljettu pois. Vastaaja vetosi mm. siihen, ettei se ole aliurakoitsijoiden valinnassa tai valvonnassa syyllistynyt törkeään tuottamukseen. Kärjäoikeus katsoi, että YSE 1983 -ehtojen 14 §:ää on tulkittava suppeasti. Koska asiassa ei ole väitettykään, että urakoitsija olisi syyllistynyt törkeään tuottamukseen aliurakoitsijoiden valinnassa ja valvonnassa, urakoitsijan ei ole takuuajan jälkeen olevan vastuussa ns. 10-vuotisvastuun nojalla niistä väitetyistä virheistä, jotka eivät ole koskeneet sen omaa työsuoritusta. Kärjäoikeus hylkäsi kanteen kokonaisuudessaan, kärjäoikeuden päätöksestä on valitettu Helsingin hovioikeuteen.

Kysymyksestä on äskettäin annettu myös kaksi vastakkaisiin tulkintoihin päätynyttä välimiesratkaisua.

21.2.2002 annettu välitystuomio. Ainoana välimiehenä professori Mika Hemmo. Vastaaja oli rakentanut kantajalle vuonna 1987 urakkasopimuksen perusteella neljän pienkerrostalon kohteen. Vastaaja oli sitoutunut toimittamaan kantajalle urakkasopimusasiakirjojen mukaan pakkasenkestäviä julkisivuelementtejä ja vastaajan oli tullut huolehtia töiden ja materiaalihankintojen lisäksi myös suunnittelusta. Julkisivuelementit oli valmistanut vastaajan kanssa samaan konserniin kuuluva yritys ja betonin niihin oli toimittanut täysin ulkopuolinen yritys. Kantajan teettämän tutkimuksen mukaan 80 % julkisivuelementeistä ei ollut pakkasenkestäviä. Rakennuttaja vaati urakoitsijaa YSE 1983 -ehtojen perusteella takuuajan jälkeiseen virhevastuuseen. Kantaja katsoi, että urakoitsija vastaa YSE 1983 -ehtojen mukaan takuuajan jälkeen paitsi omasta törkeästä tuottamuksestaan myös aliurakoitsijansa tai tavarantoimittajansa törkeästä tuottamuksesta. Toissijaisesti kantaja vaati, että YSE 1983 -ehtojen 14 § jätetään kohtuuttomana soveltamatta tai sitä sovitellaan. Välimiesoikeus katsoi näytetyksi, että betonimassan valmistuksessa oli menettely tavalla, jota oli ilmeisesti pidettävä törkeänä laiminlyöntinä. Sitä vastoin katsoi jääneen näyttämättä, että urakoitsija itse tai betonielementtien valmistaja olisi syyllis-

tynyt törkeään tuottamukseen. Välimiesoikeus katsoi, että urakoitsija vastaa YSE-ehtojen mukaan takuuajan jälkeen vain oman organisaationsa törkeästä laiminlyönnistä. Välimiesoikeus ei myöskään nähnyt perusteita sovittelulle ja hylkäsi kanteen kokonaisuudessaan.

18.6.2003 annettu välitystuomio (välimiehinä ON Mikko Tulokas puheenjohtajana sekä jäseninä asianajajat Robert Liljeström ja Pekka Sirviö). Ratkaisussa katsottiin, että urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin käyttämiensä aliurakoitsijoiden tavarantoimittajien töistä samalla tavalla kuin omista töistään. Kyseisessä välitystuomiossa todettiin, ettei rakennuttajan asema voi huonontua sen vuoksi, että törkeään huolimattomuuteen on syyllistynyt urakoitsijan sijasta tämän ottama aliurakoitsija, johon rakennuttaja ei ole sopimussuhteessa.²¹

Yhteenvetona oikeuskäytännöstä voidaan todeta, että kaikissa muissa paitsi viimeksi mainitussa välimiesratkaisussa lopputulokseen on päädytty YSE-ehtojen sanamuotoon perustuvan tulkinnan avulla. Yhdessäkään mainituista neljässä ratkaisussa ehtojen sanamuotoa ei ole pidetty epäselvänä.²² Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että *yhteisiä vakioehtoja* olisi tulkittava samaan tapaan kuin lakia ilman että osapuolten tarkoituksiin kiinnitetään huomiota. Lähtökohtana tulkinnassa on ehtojen kieliopillinen merkitys. Myös valmisteluun liittyvällä aineistolla on katsottu voivan olla tulkinnassa huomattava merkitys.²³ YSE-ehtojen tarkoituksesta käsiteltävän kysymyksen osalta ei kuitenkaan ole valmisteluaineistoa. Nämä kaikki seikat sinänsä puoltavat sanamuodon mukaista tulkintaa. On kuitenkin huomattava, että kaikki neljä ratkaisua koskivat YSE 1998 -ehtoja aikaisempia rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. YSE 1998 -ehtojen 23 §:n 3-kohta antaa viitteitä myös toisensuuntaisesta tulkinnasta.

Viimeksi mainitussa välitystuomiossa ei näytetä operoidun sopimusehtojen sanamuodolla. Käytetty argumentaatio viittaa ajatteluun, jonka mukaan vastuun rajoittamista urakoitsijan itsenäisen apulaisen törkeästä tuottamuksesta ei olisi ylipäätään pidettävä pätevänä tai kohtuullisena.²⁴ Tällainen argumentaatio näyttäisi avaavan uusia uria rakennusurakkaan liittyvien vastuunrajoitusten arviointiin. Se tarkoittaisi merkittävää oikeuspoliittista linjausta rakennusurakan vastuunrajoitusten arviointiin. En kuitenkaan pidä tällaista linjausta yleisellä tasolla esitettynä täysin oikeana. Tietyin edellytyksin takuuajan jälkeisen virhevastuun rajoittaminen urakoitsijan omaan törkeään tuottamukseen voi mielestäni olla perusteltua.

²¹ Ks. *Liuksiala*, Rakennussopimukset s. 109.

²² Ks. *Hemmo*, Sopimusoikeus I. 2. Painos, Helsinki 2003 s. 640, jonka mukaan *Agreed Documents* -tyyppisten vakioehtojen kohdalla epäselvyyssäännön mukaista tulkintaa ei tunneta.

²³ *Hemmo*, Sopimusoikeus I s. 581.

²⁴ Kirjoittajalla on ollut käytettävissä vain *Liuksialan* edellä oleva sitaatti välitystuomiosta. On mahdollista, että ratkaisua on perusteltu lisäksi muilla, kuten tulkinnallisilla tai kohtuuttomuuteen liittyvillä argumenteilla. Tiedosani ei myöskään ole, onko kyseiseen sopimussuhteeseen sovellettu YSE 1998 ehtoja vai aikaisempia rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja.

Arviointia

Pidän sellaista rakennusurakan yleisten sopimusehtojen määräystä ongelmallisena, jossa urakoitsija vastaisi takuuajan jälkeen ilmenneistä virheistä vain oman törkeän tuottamuksensa perusteella.²⁵ Urakkasuoritukset täytetään nykyisin kustannustehokkuuden saavuttamiseksi enenevässä määrin itsenäisten apulaisten avulla. Tämä kehitys merkitsisi sitä, että aikaisempaa suurempi määrä törkeällä tuottamuksella aiheutetuista rakennusvirheistä jäisi rakennuttajan vahingoksi.

Mielestäni järjestely edellyttäisi ainakin sitä, että rakennuttajalle annettaisiin rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa nimenomainen oikeus esittää virheistä vaatimuksia sille urakoitsijan itsenäiselle apulaiselle, jonka törkeän tuottamuksen seurausta rakennusvirhe on. Lisäksi vastaava ehto tulisi liittää urakoitsijan ja tämän itsenäisten apulaisten välisiin sopimuksiin. Koska itsenäiset apulaiset ovat usein pieniä yrityksiä, järjestely saattaisi tapauskohtaisen harkinnan perusteella edellyttää erityisiä vakuus- tai vakuutusjärjestelyjä. Tämänäyttöisillä erityisjärjestelyillä vastuunrajoitusta tuskin voitaisiin pitää pätemättömänä taikka kohtuuttomana.

Rakentamisessa urakkaehdot normaalisti asettaa rakennuttaja, joka voi laatia urakkaehdot yksiselitteisesti siten, että urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen myös itsenäisen apulaisensa törkeästä tuottamuksesta. YSE 1998 -ehtojen asiakirjojen pätevyysjärjestyksen vuoksi YSE-ehdoista poikkeava määräys tulee esittää esimerkiksi tarjouspyyntöasiakirjoihin sisältyvässä urakkaohjelmassa ja sopimuksentekovaiheessa nostaa urakkaneuvottelupöytäkirjaan tai urakkasopimukseen.²⁶ Toisaalta kynnys YSE-ehtojen vastuujärjestelmästä poikkeamiseen yksittäisten sopimusten osalta varmaankin jokseenkin korkea YSE-ehtojen korporatiivisen luonteen vuoksi.²⁷ Tämän vuoksi yksittäiset sopimukset eivät ole optimaalinen keino keskeisten vastuuperusteiden ratkaisemiseksi kokonaisvaltaisella tavalla.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot on tarkoitettu sovellettaviksi elinkeinonharjoittajien välillä. Niiden sisällöstä on sovittu rakennusalan eri osapuolia edustavien järjestöjen välillä.²⁸ Voidaan katsoa, että ehtojen laatijoiden ensisijaisena velvollisuutena on ryhtyä korjaaviin toimiin ehdoissa mahdollisesti olevien epäkohtien korjaamiseksi tai tulkinnan selkeyttämiseksi. Jos kyseisissä järjestöissä vallitsee yhteneväinen tulkinta samastuskysymyksen osalta,

²⁵ Ks. *Laine*, Rakennusvirheistä s. 234, jossa olen pitänyt tämänäyttöisistä vastuunrajoitusta ”merkittävänä”.

²⁶ YSE 1998 ehtojen 13 §:n 1-kohdan mukaan ns. kaupallisten asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava: a) urakkasopimus; b) urakkaneuvottelupöytäkirja; c) YSE 1998 yleiset sopimusehdot; d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset; e) urakkaohjelma ja muut sopimuskohtaiset urakkaehdot; f) urakkarajaliite; g) tarjous; h) määrä- ja mittaluettelot; muutostöiden yksikköhintaluettelo.

²⁷ Rakennusalan urakkakilpailun periaatteiden (RT 16-10182) 4.5 kohdan mukaan urakkasopimuksissa noudatetaan yleisesti hyväksytyt rakennusalan yleisiä sopimusehtoja. Yleisistä ehdoista voidaan poiketa, jos siihen on erityisen perusteltuja syyt.

²⁸ Ehdot on vahvistanut Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ja ne on valmisteltu yhteistyössä Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry:n, Suomen maanrakentajien Keskusliitto ry:n ja Suomen Sähkö- ja Teleurakoitsijaliitto ry:n kanssa.

mikään ei estäisi järjestöjä antamasta esimerkiksi yhteistä tulkintasuositusta kysymyksen osalta. Toisaalta tulkintasuosituksen antaminen voi olla hankalaa sellaisten kysymysten osalta, joissa niiden jäsenet ovat mukana oikeusriidoissa. Niinpä järjestöt joutunevat odottamaan kysymystä koskevaa ennakkoratkaisua tai oikeuskäytännön vakiintumista.

Kysymys urakoitsijan itsenäisen apulaisen törkeää tuottamusta koskevan vastuunrajoitusehdon tulkinnasta ja hyväksyttävyydestä on mielestäni niin keskeinen ja oikeuspoliittisesti merkittävä, että siihen olisi aiheellista saada korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu. Kyseisen vastuunrajoitusehdon sanamuoto ja syntyhistoria puoltavat sinänsä tulkintaa, jonka mukaan urakoitsija vastaisi takuuajan jälkeen vain oman törkeän tuottamuksensa perusteella. Toisaalta YSE 1998 -ehtojen 24 §:n 3-kohtaan tehty lisäys voidaan ymmärtää niin, että urakoitsijan itsenäisen apulaisen poikkeavasta vastuuperusteesta tulee erikseen mainita. Kyseisen ehdon mukaan urakoitsija vastaa mm. käyttämiensä muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä, mikäli YSE-ehdoissa tai muissa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole muuta mainittu. YSE 1998 -ehtojen kokonaistarkastelun perusteella vastuunrajoitusta urakoitsijan itsenäisen apulaisen törkeän tuottamuksen osalta ei voitane enää pitää yksiselitteisenä. Tulkinnassa olisi mielestäni aiheellista kiinnittää huomiota mm. väitetyn vastuunrajoituksen laajuuteen sekä kohtuulliseen riskinjakoon rakentamiskäytännöissä ja vastuuajatteluissa tapahtuneet muutokset huomioon ottaen.

Vaikka YSE 1998 -ehtoja tulkittaisiinkin niin, että urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen ilmenneistä virheistä vain oman törkeän tuottamuksensa perusteella, niin ehtoon voidaan puuttua kohtuullisuusarvioinnin perusteella. Ehtoa voidaan sovitella oikeustoimilain 36 §:n nojalla. Toisaalta on myös mahdollista linjata, ettei vastuun rajoittaminen urakoitsijan itsenäisen apulaisen törkeästä tuottamuksesta rakennusurakassa ole mahdollista.