

Rakennuttamisen juridiset sudenkuopat

Karri Kivioja

Rakennuttajatoimistojen liitto RTL ry 7.5.2026

Rakentamisen kolme kivijalkaa

Rakentamisen ja rakennuttamisen onnistuminen kiteytyy aina kolmeen kivijalkaan:

I. Aikataulu

II. Laatu eli urakan sisältö

III. Kustannukset

Mikäli jokin kolmesta kivijalasta pettää, muut useimmiten vähintään horjuvat.

Kolmen kivijalan lisäksi keskiössä ovat **ennakoiva sopiminen, oikea-aikainen puuttuminen ja kirjaukset.**

Aikataulu urakkasopimuksissa

- Tarjouspyynnöissä ja urakkasopimuksissa yleensä vain:
 - Aloitusajankohta
 - Valmistumisajankohta
 - Työaika
 - Välitavoitteita (sakollisia tai sakottomia)
 - Viivästyssakko
- Huolelliset toimijat tekevät kuitenkin tarjousvaiheessa tavanomaisesti itselleen alustavan pääpiirteittäisen työaikataulun (ja mahdollisesti hankinta-aikataulun), jolla tarkastavat tarjouspyynnössä esitetyn aikataulun toteutuskelpoisuuden.
- Aikataulun yksityiskohtaisempi laatiminen jätetään usein sopimuksenteon jälkeiseen aikaan.
- **Kriittinen polku** ja **riippuvuudet** jäävät usein määrittämättä ennen riitautumista.

- Rakennusurakan pääurakoitsija (jatkossa "PU") oli luovuttanut Länsimetroon liittyneessä rakennusurakassa urakka-alueita aliurakoitsijalle (jatkossa "AU") viivästyneinä. Tämä seikka oli korkeimmassa oikeudessa riidaton ja lainvoimainen lähtökohta. Ennakkoratkaisussa käsiteltiin sitä, oliko AU:lla oikeus saada PU:lta ensisijaisen vaatimuksensa mukaisesti vahingonkorvausta vai toissijaisen vaatimuksensa mukaisesti sopimussakkoa.
- Urakkasopimuksen mukaan PU:lla oli oikeus tarkentaa urakan alustavia aloitusajankohtia. Sopimuksessa oli PU:lle sopimussakko töiden täsmennetyt aloituksen viivästymisestä sekä ehto, jonka perusteella AU:lle ei korvata täsmennetyt aloituksen viivästymistä millään muulla tavoin. PU ei ollut etukäteen ilmoittanut AU:lle viivästymisistä, eikä täsmentänyt aloitusajankohtia, vaan urakka-alueiden luovutukset viivästyivät.

- KKO tulkitsi sopimusta lähtökohtaisesti sen sanamuodon kautta. KKO totesi kuitenkin, että sopimusehtoa on tulkittava sopimuksen osana siten, että ehdolla on mielekäs ja johdonmukainen merkitys sopimuksen tarkoituksen kannalta.
- KKO tulkitsi sopimusehtoa kokonaisuutena siten, että töiden aloituksen viivästymisestä vahingot tulevat katettaviksi sopimussakolla riippumatta siitä, onko PU täsmentänyt aloitusajankohtia.
- KKO katsoi, että PU ei ollut ”tämän tapauksen olosuhteissa” menetellyt niin huolimattomasti tai piittaamattomasti, ettei sopimusehtoa tulisi soveltaa.
- KKO katsoi, että **viivästymisen seuraamukset määräytyivät urakkasopimuksen sopimussakkoa ja vastuunrajoitusta koskevien ehtojen perusteella eikä AU:lla ollut oikeutta sopimussakon asemesta vaatimaansa [huomattavasti suurempaan] vahingonkorvaukseen.**

Turun hovioikeus 30.1.2026, Tuomio Nro 33, Diaarinumero S 23/1237

- Asiassa on tullut näytetyksi, että tilaajan maanrakennusurakkaa koskevat suunnitelmat olivat muuttuneet ja kehittyneet urakkaneuvotteluiden ja urakkasuorituksen aikana välitavoitteen mukaisen ajankohdan umpeutumisen jälkeen.
- Osapuolten sopimushetken tarkoitusta arvioitaessa on otettava huomioon näin ollen myös se, olivatko osapuolet tarkoittaneet sitoutua urakkasopimuksessa muun ohella kevythallin alueen kaivuutöiden valmistumiseen ennen kuin kyseistä urakkakokonaisuuden osaa koskeva ja kaivuutöiden toteuttamiseen vaikuttanut suunnittelutyö oli valmistunut tai aikataulu selvillä. Edellä mainittu seikka puhuu sanamuodon mukaista sopimusehdon tulkintaa vastaan.
- Asiassa on vielä kiinnitettävä huomiota siihen, että urakoitsijan viivästymisistä ei ole mainintaa todisteena esitetyissä työmaakokousten pöytäkirjoissa, ja sopimussakon perusteeksi esitettyyn viivästykseen on vedottu ensimmäisen kerran reklamaatiokirjeessä 26.5.2021 eli vasta noin kaksi kuukautta jälkimmäisen välitavoitteen jälkeen.
- Viivästyssakkoehdon soveltamiselle ei ollut perustetta.

Aikataulumenettelyn kehitys

- **Aikataulukokous** esim. kuukausittain
 - Käydään aikataulun toteutuminen läpi kriittisen polun kautta.
 - Päivitetään työaikataulu yhteisesti hyväksytyllä tavalla ja määritetään tämän sopimukselliset seuraukset.
 - Käydään kootusti läpi esim. kuluneen kuukauden lisä- ja muutostöiden aikatauluvaikutukset ja sovitaan niistä.
 - Mahdollinen pelivara –keskustelu.
- **Pelivara**
 - Käytetty eräissä anglosaksisissa sopimusmalleissa.
 - Urakka-ajalle määritetään (i) tavoiteltava valmistumisaika ja (ii) sakollinen valmistumisaika.
 - Näiden välissä on pelivara ja aina häiriön ilmaantuessa keskustellaan, käytetäänkö pelivaraa vai onko kysymyksessä selkeästi urakka-aikaa lisäävä seikka.
 - Tavoiteltavaan valmistumisaikaan voidaan sitoa bonuksia.
- **Kehitysvaihe!**

Laadunvarmistus osana sopimista

- YSE 1998 10 §: ”Urakoitsijan on noudatettava sopimusasiakirjoissa edellytettyä laadunvarmistusta.”
- Esimerkiksi mahdollista sopia työturvallisuuslainsäädännön kaltainen menettely:
 - Tilaaja laatii laadunvarmistusasiakirjan (tai laatuasiakirjan), joka sisältää mm. rakennushankkeen laatuun liittyvät olennaiset lähtötiedot ja vaatimukset.
 - Urakoitsija laatii em. asiakirjan pohjalta laadunvarmistussuunnitelman, joka sisältää rakennusosakohtaisesti edellytettävät laadunvarmistustoimenpiteet (vrt. Kuivaketju 10).
 - Osapuolet ottavat laadunvarmistussuunnitelman osaksi urakkasopimusta.
- Urakoitsijan on joka tapauksessa noudatettava suoritukseensa liittyvien pakottavien normien mukaista laadunvarmistusta.
- YSE 1998 30 § (takuuajan jälkeinen virhevastuu): ”Sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti”.

Helsingin hovioikeus 28.1.2025, tuomio nro 69, diaarinumero S 23/2170

- HO: Asiassa katsottiin takuuajan jälkeisen vastuun osalta, että urakoitsija oli menetellyt törkeän tuottamuksellisesti. Törkeän tuottamuksen arviointiin ei vaikuta se, että vesikatto ei ollut missään vaiheessa vuotanut, koska vesikaton virheellisyys voi myöhemmin johtaa vesikaton huonompaan kestävyYTEEN ja ajan kuluessa ilmeneviin vahinkoihin.
- Asiassa käsiteltiin myös YSE 1998 30 §:n mukaista sovitun laadunvarmistuksen laiminlyöntiä.
 - HO: Laadunvarmistuksen tulee koskea jotain konkreettista sopimusasiakirjoissa edellytettyä laadunvarmistustoimenpidettä.
 - HO: Tässä asiassa laadunvarmistusta koskevat ehdot oli kirjoitettu sopimusasiakirjoihin yleisellä tasolla eikä urakoitsijan näytetty laiminlyöneen mitään konkreettista toimenpidettä.
 - HO: Näin ollen sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ei katsottu olleen kysymys.

KKO 2025:3

- Urakoitsija ja tilaaja ovat tehneet vuonna 2010 urakkasopimuksen 72 huoneistoa käsittävän kerrostalon käyttövesiputkien uusimisesta. Sopimuksen mukaan siihen sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.
- YSE 1998 30 §:ssä on määrätty **urakoitsijan takuuajan jälkeisestä vastuusta**, joka voi perustua muun muassa **törkeään laiminlyöntiin** ja joka kestää kymmenen vuotta rakennuskohteen vastaanottamisesta tai siitä päivästä, jolloin rakennuskohde on otettu käyttöön.
- Urakka on suoritettu ja vastaanotettu vuonna 2011, ja YSE 1998 29 §:n mukainen kahden vuoden takuu aika on päättynyt vuonna 2013. Rakennuksen huoneiston A 24 kylpyhuoneessa on havaittu maaliskuussa 2017 vesivuoto allaskaapin sisällä olleen käyttövesiputken liitoksesta. Huoneiston A 24 lisäksi myös muita rakennuksen huoneistoja ja rakenteita on vahingoittunut veden valuttua **käyttövesiputken tiivistämättä jääneen läpiviennin kautta** seinän sisälle hormirakenteisiin.

KKO 2025:3

- KKO: Asianmukaisuuden arvioinnissa on otettava huomioon (i) **urakoitsijaa velvoittava lainsäädäntö ja muut määräykset**, (ii) **urakoitsijan työsuoritusta koskevat sopimusmääräykset** sekä (iii) **hyvä rakennustapa**.
- Merkitystä on tällöin osaltaan sillä huolellisuuden tasolla, jota urakkasuorituksessa voidaan siihen liittyvä **vahinkoriski eli vahingon todennäköisyys ja seurauksen vakavuus** huomioon ottaen edellyttää.
- Erityistä ammattitaitoa vaativan urakan suorittajalta voidaan perustellusti edellyttää tavanomaista suurempaa huolellisuutta. Lisäksi laiminlyönnin törkeyden arvioinnissa merkitystä voidaan antaa myös esimerkiksi urakoitsijan virheiden lukumäärälle ja mahdolliselle toistuvuudelle. Viime kädessä kysymys on tapauskohtaisesta kokonaisarvioinnista.
 - Vesivahingon jälkeen laaditun korjaustarveselvityksen mukaan **käyttövesiputkien läpivientien tiivistys oli ollut puutteellinen 52 huoneistossa**, tiivistystä ei voitu tarkistaa 18 huoneiston osalta ja tiivistys oli kunnossa kahdessa huoneistossa.
- Kysymyksessä oli törkeä huolimattomuus.

Kustannuksista sopiminen

- Keskiössä on toteutusmuodon valinta.
- Lisä- ja muutostöitä koskevat määräykset ovat YSE-ehdoissa vanhentuneita suhteessa rakentamisen kehitykseen, eikä niitä aina käytännössä noudateta aikataulusyistä = työmaan aikainen käytäntö.
- Indeksidonnaisuuksista sopiminen on yleistynyt rakennuskustannusten turbulenssin myötä – tasapuolisesti ja molempiin suuntiin?
- Muissa kuin kokonaishintaisissa urakoissa kiinnitetään entistä enemmän huomiota kustannusten ennustamiseen ja raportointiin.

Helsingin hovioikeus 17.2.2023, Tuomio Nro 276, Diaarinumero S 19/2494

- Kysymys oli siitä, oliko projektinjohtourakoitsijalla (PJU) oikeutta saada lisä- ja muutostöistä korvaus ja siitä, korottiko korvaus tavoite- ja kattohintaisen projektinjohtourakan kattohintaa.
- PJU-sopimus oli tehty 22.5.2015 ja vastaanottotarkastus oli pidetty 24.8.2016. PJU-sopimuksessa oli sovittu sovellettavaksi YSE 1998 -ehtoja.
- Urakan kattohintaa oli ollut 4.893.000 euroa (alv 0) ja kokonaiskustannukset ja PJU oli vaatinut tavoitehinnan korottamista 919.036 eurolla (alv 0).
- Hankkeessa oli poikettu YSE 1998 43 §:n (muutostyöt) ja 46 §:n (lisätyöt) menettelytapasäännöksistä.

Helsingin hovioikeus 17.2.2023, Tuomio Nro 276, Diaarinumero S 19/2494

- Hovioikeus arvioi lisä- ja muutostöiden muotovaatimuksesta poikkeamisen edellytyksiä ja perusteita:
 - Urakkasopimuksen tavoitteiden toteutuminen tilaajan näkökulmasta sekä tilaajan tarve saada jo urakan aikana tietoonsa hinnan lisäysvaatimukset töiden edetessä
 - Urakoitsijan aktiivinen urakan aikainen lisä- ja muutostöiden kustannusten selvittäminen sekä niiden vaikutus tavoite- ja kattohintaan
 - Pitääkö tilaajalla olla mahdollisuus käyttää harkintavaltaansa urakan kohteeseen ja hintaan
 - Tilaajan velvollisuus omalta osaltaan tehdä päätökset urakan häiriöttömästä etenemisestä ja aikataulusta
 - Lisä ja muutostöiden laatu: esim. missä määrin kysymys on alkuperäisen urakkasopimuksen ulkopuolisista töistä sekä esimerkiksi viranomais määräyksiin perustuvista ns. pakollisista töistä.

Helsingin hovioikeus 17.2.2023, Tuomio Nro 276, Diaarinumero S 19/2494

- Tilaaja ei ollut reklamoinut PJU:ta ja oli jatkanut lisä- ja muutostöiden suunnittelua ja tilaamista em. koontitilastojen perusteella urakan loppuun saakka. Tilaamista oli pääosin edeltänyt tilaajan oma aloite ja oma suunnittelu, jonka se on myös maksanut.
- PJU:lle oli syntynyt perusteltu luottamuksensuoja sen osalta, että osapuolet poikkeavat menettelytapamääräyksistä ilman, että PJU menettää vaadeoikeuttaan.
- KKO 2017:71 mukaisesti maksuvelvollisuutta koskevat erimielisyydet on ilmoitettava viivytyksettä, eikä ole hyväksyttävää antaa urakoitsijan suorittaa työt ja jättää erimielisyyden ilmoittamista vasta taloudelliseen loppuselvitykseen.
- HO kuitenkin katsoi PJU:n menettäneen 188.473 euron osalta puhevaltansa, koska mainittuja saatavia ei oltu YSE 1998 73 §:n mukaisesti vaadittu määrältään yksilöitynä viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä.



KIVIOJA
RAKENNUSJURIDIikka

KIITOS!

OTA YHTEYTTÄ

040 569 3590
karri.kivioja@kivioja.fi

www.kivioja.fi

