



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Veera Ojanen

Lojaliteettivelvollisuuden vaikutus urakkasopimuskäytäntöön

Laskentatoimen ja rahoituksen
akateeminen yksikkö
Pro Gradu -tutkielma
Koulutusohjelma: Talousoikeus

Vaasa 2024

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Veera Ojanen		
Tutkielman nimi:	Lojaliteettivelvollisuuden vaikutus urakkasopimuskäytäntöön		
Tutkinto:	Kauppatieteiden maisteri		
Oppiaine:	Talousoikeus		
Työn ohjaaja:	Vesa Annola		
Valmistumisvuosi:	2024	Sivumäärä:	88

TIIVISTELMÄ:

Rakennusalalla solmitaan pitkäkestoisia ja yhteistoimintaa vaativia sopimussuhteita. Oikeuskäytännössä on useita esimerkkejä erilaisista riitatilanteista vastuunjaon sekä muiden epäselvien seikkojen osalta. Perinteisesti on ajateltu, että lojaliteettivelvollisuus on korostunut rakennusalan sopimussuhteissa, mikä tarkoittaa sitä, että sopimussuhteessa on osapuolten otettava huomioon määrin huomioon myös vastapuolen edut.

Tässä tutkielmassa käsitellään lojaliteettivelvollisuuden vaikutusta sekä sen painoarvoa urakkasopimussuhteissa sekä sopimusneuvotteluissa. Tarkoituksena on ensin tunnistaa lojaliteettivelvollisuuden eri ilmenemismuodot nimenomaisesti urakkasopimussuhteissa sekä ilmentymien suhde toisiinsa.

Tutkimusmenetelmänä on korkeimman oikeuden ennakkopäätöksien tarkastelu sekä analysointi oikeuskirjallisuuden valossa. Tutkielman tarkoituksen lisäksi tavoitteena on tunnistaa erilaisia lojaliteettiherkkiä seikkoja ja jäsenellä niitä omiksi kokonaisuuksikseen.

Lojaliteettiin vaikuttavia seikkoja on havaittavissa oikeuskäytännössä ja osa niistä vaikuttaa selkeästi enemmän lopputulemaan kuin toiset. Lojaliteetilla on lisäksi useita eri ilmenemismuotoja. Myös sillä on merkitystä, onko kyseessä sopimussuhde vai neuvotteluvaihe. Esimerkiksi osapuolen menettelytavalla on merkitystä lopputuleman kannalta. Korkein oikeus vaikuttaa olevan pääosin johdonmukainen tuomioidensa osalta, mutta oikeuskäytännössä on havaittavissa myös osittain ristiriitaisia lopputulemia.

AVAINSANAT: Lojaliteetti, urakkasopimukset, sopimusoikeus, oikeusperiaatteet, sopimukset

Sisällys

1	Johdanto	5
1.1	Tutkielman aihe	5
1.2	Tutkimusongelma ja tutkielman tavoitteet	5
1.3	Tutkielman rakenne	6
2	Lojaliteettiperiaate urakkasopimuskäytännössä	7
2.1	Lojaliteettiperiaatteesta	7
2.1.1	Tarkoitus, sääntelypohja ja tulkitseminen	7
2.1.2	Lojaliteetin painoulottuvuus	8
2.2	Lojaliteettiperiaatteen ilmenemismuodot urakkasopimussuhteissa	8
2.2.1	Yleisesti lojaliteetin ilmenemisestä	8
2.2.2	Myötävaikutusvelvollisuus	10
2.2.3	Reklamaatiovelvollisuus	12
2.2.4	Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus	15
2.2.5	Huomautuksentekovelvollisuus	17
2.3	Urakkasopimukselle tyypillisiä piirteitä	19
2.4	Lojaliteetin näkyvyys urakkasopimussääntelyssä	22
3	Menettelytapa	27
3.1	Yleistä	27
3.2	Vastapuolelle luodut odotukset	27
3.2.1	Yleisesti	27
3.2.2	Perusteltu luottamus muodostui	30
3.2.3	Perusteltu luottamus ei muodostunut	32
3.2.4	Perusteltu luottamus vahinkotilanteissa	41
3.3	Passiivisuus	44
3.4	Ajoitus	47
3.5	Osapuolten vaikutus toisiinsa	52
4	Toimialan tuomat seikat	55
4.1	Asiantuntijuus	55

4.2	Sopimustyyppin tuomat seikat	61
4.3	Sopimussuhteen ja -neuvottelujen kesto	63
5	Sopimustekniset ongelmat	70
5.1	Muotovaatimukset ja -seikat	70
5.1.1	Sopimustekniset muotovaatimukset	71
5.1.2	Sopimuksen sanamuoto	76
5.2	Sopimukseton tila	78
5.3	Sopimuksen aukko	80
	Lähteet	83
	Oikeustapausluettelo	88

1 Johdanto

1.1 Tutkielman aihe

Tutkielman aihe muodostui jatkumoksi kandidaattitutkielmalleni. Kyseisessä tutkielmassa tutkin sitä, mitkä seikat voivat sopimusneuvotteluissa vaikuttaa lojaliteettivelvollisuuden painoarvoon korostaen tai heikentäen sitä. Havaitsin tutkielmassani, että lojaliteettivelvollisuuden merkitys näyttää nousevan esille usein rakennusurakkasopimuksien yhteydessä. Päätin ryhtyä sen vuoksi tutkimaan laajemmin, miten lojaliteettivelvollisuus ilmenee rakennusurakkasopimuksissa koko sopimussuhteen elinkaaren aikana; sopimusneuvotteluvaiheessa, sopimussuhteen aikana sekä sopimussuhteen jälkeen.

Lojaliteettivelvollisuuden yleinen määritelmä sopimusoikeudessa on tarkoitus ottaa vastapuolen edut kohtuullisissa määrin huomioon. Tämä velvollisuus vaikuttaa koko sopimuksen elinkaaren ajan, jo sopimusneuvotteluista sopimussuorituksen täyttämiseen asti. Tässä tutkielmassa etsitään lisäksi urakkasopimuksien ominaispiirteitä, jotka vaikuttavat lojaliteettivelvollisuuden korostumiseen tietynlaisissa tilanteissa.

1.2 Tutkimusongelma ja tutkielman tavoitteet

Tutkimuskysymys kiteytyy lojaliteettivelvollisuuden vaikutukseen urakkasopimusikäntännössä. Mitkä seikat vaikuttavat lojaliteettivelvollisuuden painoarvoon urakkasopimussuhteissa? Toissijaisena kysymyksenä on, mitkä ovat urakkasopimuksille tyypillisiä piirteitä ja onko näillä erityistä vaikutusta lojaliteetin ilmentymiseen?

Tämän tutkielman tavoite on tarkastella ja vertailla oikeuskäytännössä esille nousseita erilaisia rakennusurakoihin liittyviä sopimusoikeudellisia kysymyksiä lojaliteettivelvollisuuden linssin läpi. Tarkoituksena on selvittää, millaiset seikat vaikuttavat urakkasopimuksissa lojaliteettivelvollisuuden korostumiseen. Tutkimusmetodina on korkeimman oikeuden ennakkopäätösten haarukointi. Tarkoituksena on tarkastella

korkeimman oikeuden (KKO) ennakkoratkaisuissa esille nousseita, ja osittain myös KKO:n sivuuttamia seikkoja, jotka vaikuttavat sopimusosapuolten velvollisuuksiin toisiansa kohtaan. Tämän metodin avulla on mahdollista havaita tosielämässä esiin tulleita seikkoja, joihin KKO on joutunut ottamaan kantaa. Tämä antaa laajemman käsityksen nimenomaan urakkasopimukseen vaikuttavien lojaliteettiherkkien seikkojen vaikutuksesta, sillä oikeuskirjallisuudessa niistä seikoista on mainintoja lähinnä yleisellä tasolla.

1.3 Tutkielman rakenne

Tutkielma koostuu kuudesta pääluvusta. Ensimmäinen pääluku on johdanto, joka käsittelee tutkimuksen aihetta, tarkoitusta ja tavoitteita. Johdannossa määritellään tutkimusongelma sekä tiivistetään tutkimuksen lähtökohdat ja aihe. Toisessa luvussa käsitellään ensin lojaliteettiperiaatetta ja sen sääntelypohjaa sekä toiseksi lojaliteettiperiaatteen erilaisia ilmenemismuotoja urakkasopimussuhteissa. Toisessa pääluvussa tarkastellaan lisäksi urakkasopimuksille tyypillisiä piirteitä lähemmin sekä urakkasopimusten sääntelypohjaa.

Kolmannessa pääluvussa käsitellään urakkasopimuksissa esille nousevia lojaliteettiherkkiä seikkoja, jotka liittyvät osapuolten menettelytapaan. Menettelytapaan liittyy erityisesti vastapuolelle luodut odotukset tai vastapuolella herätetty luottamus, oikeustoi-
mien ajoitus sekä osapuolen passiivisuus.

Neljännessä pääluvussa käsitellään toimialan tuomia tyypillisiä seikkoja, jotka vaikuttavat lojaliteettivelvoitteen ilmenemiseen. Näitä ovat muun muassa osapuolten ammattimaisuus tai asiantuntijuus, sopimussuhteen tai -neuvottelujen kesto sekä urakkasopimuksen sopimustyyppinä tuomat seikat. Viidennessä pääluvussa tarkastellaan sopimusteknisiä ongelmakohtia, joihin sisältyy erilaiset muotovaatimukset sekä -seikat ja niiden noudattaminen tai noudattamatta jättäminen, sopimukseton tila sekä sopimuksen aukkohdat.

2 Lojaliteettiperiaate urakkasopimuskäytännössä

2.1 Lojaliteettiperiaatteesta

2.1.1 Tarkoitus, sääntelypohja ja tulkitseminen

Lojaliteettiperiaate on sopimusoikeudessa vakiintunut yleinen oikeusperiaate, jonka keskeisenä sisältönä on pidetty sopimusosapuolten velvollisuutta ottaa kohtuullisissa määrin huomioon myös toisen osapuolen edut. Periaatteesta ei ole suoranaista lainsäädäntöä, mutta sen voimassaolosta vallitsee yksimielisyys.¹ Lojaliteettivelvollisuus ilmenee eri muodoissa eri vaiheissa sopimussuhdetta.²

Sopimusoikeuden voidaan katsoa olevan periaateohjautunut oikeuden alue³. Oikeusperiaatteet ovat vakiintuneet sopimuksen arviointikäytännössä, sillä sopimusoikeudellinen sääntely on pääosin tahdonvaltaista. Koska sääntelyn keskeinen laki on oikeustoimilaki (228/1929), joka ei kuitenkaan ole tyhjentävä, joudutaan sopimusoikeudellisissa kysymyksissä usein turvautumaan myös muihin säännöksiin. Ongelmatilanteita on usein mahdollista ratkaista sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti ja näillä periaatteilla on Saarnilehdon ja Annolan mukaan paljon painoarvoa sopimuksen tulkinna.⁴ Oikeusperiaatteiden olemassaolo perustuu niiden saamaan institutionaaliseen tukeen mm. lain esitöiden, tuomioistuinten ennakkoratkaisujen, tapaoikeuden ja oikeuskirjallisuuden muodossa⁵. Lojaliteettiperiaate nojaa vahvasti oikeuskirjallisuuteen ja se on saanut vahvistusta myös oikeuskäytännöstä⁶.

¹ Saarnilehto & Annola 2018 s. 24–25

² esim. Ämmälä 1994 s. 5

³ Tolonen 2003 s. 44

⁴ Saarnilehto & Annola 2018 s. 16–17

⁵ Karhu & Tolonen 2011 15:54 2.10.2023

⁶ Mähönen 2011 15:56 2.10.2023

2.1.2 Lojaliteetin painoulottuvuus

Oikeusperiaatteet ovat lähtökohtaisesti tulkinnanvaraisia eivätkä tarjoa suoraan yksiselitteisiä ratkaisuja ongelmatilanteisiin. Oikeusperiaatteilla on painoulottuvuus, joka tarkoittaa yleisellä tasolla sitä, että tietyissä olosuhteissa sillä on tietty määrä voimaa⁷. Niiden soveltaminen on tämän vuoksi ”enemmän tai vähemmän” -tyyppistä. Esimerkiksi kahden periaatteen yhteentörmäystilanteessa kumpikaan niistä ei lakkaa olemasta, vaan toisen painoarvo on silloin toista suurempi.⁸

Lojaliteettiperiaatteen painoarvo vaihtelee erilaisissa sopimussuhteissa, eikä etukäteen voida todeta, mikä sen vaikutus missäkin tilanteessa voi mahdollisesti olla. Jotta voidaan ymmärtää lojaliteettiperiaatetta, on tunnistettava, mitkä sopimussuhteen ominaisuudet vahvistavat tai heikentävät periaatteen vaikutusta ja lisäksi sen painoarvoa eri tilanteissa.⁹

2.2 Lojaliteettiperiaatteen ilmenemismuodot urakkasopimussuhteissa

2.2.1 Yleisesti lojaliteetin ilmenemisestä

Oikeuskirjallisuudessa lojaliteettiperiaatteesta johdetun lojaliteettivelvollisuuden katsotaan usein ilmenevän erinäisten muiden sopimusoikeudellisten velvollisuuksien kautta tai se voi olla niiden taustalla vaikuttavana voimana¹⁰. Lojaliteettiperiaatetta tulee lähes tylyä eri sopimustyyppien kohdalla niiden nimenomaisista lähtökohdista käsin, sillä lojaliteettia ilmentävät seikat ovat painoarvoltaan eri vahvuisia erilaisissa sopimustyypeissä¹¹. Lisäksi sopimussuhteen vaihe ei ole vaille merkitystä, sillä sopimuksentekovaiheessa ja sopimussuhteen aikana osapuolien intressit ja edut voivat olla erilaiset.

⁷ Tolonen 2003 s. 44–46

⁸ Aarnio 1989 s. 78–80

⁹ Saarnilehto & Annola 2018 s.24–25

¹⁰ mm. Ollila 2016 s. 935–937, Saarnilehto & Annola 2018 s. 24, Ämmälä 1994 s. 16–17

¹¹ Kohonen 1997 s. 128

Sopimuksenteossa intressit ovat ristiriidassa keskenään, kun taas sopimussuhteessa pyritään yhteiseen päämäärään.¹² Mähönen jakaakin lojaliteettivelvollisuuden neuvottelu-lojaliteettiin sekä täyttämислоjaliteettiin. Hän toteaa täyttämислоjaliteetin osalta sen olevan korostunut pitkäkestoisissa ja yhteistoimintaa vaativissa sopimussuhteissa, kuten urakkasopimuksissa.¹³

Lojaliteettivelvollisuuden määritelmästä on tieteenharjoittajien kesken ollut kaksi erilaista koulukuntaa. Esimerkiksi Muukkonen ja Mähönen ovat katsoneet, että lojaliteettivelvollisuutta ei tulisi sotkea muihin velvollisuuksiin, kuten myötävaikutus- tai tiedonantovelvollisuuksiin. Tällöin lojaliteettivelvollisuudessa olisi heidän mukaansa edes jonkinlainen käyttöarvo.¹⁴ Toisen näkökannan mukaan lojaliteettivelvoite ilmenee juuri muiden, sitä lähellä olevien velvollisuuksien kautta. Tämä koulukunta vaikuttaa saavan enemmän kannatusta, sitä edustaa muun muassa Ämmälä, Taxell ja Kohonen. Myös Oksanen, Laine ja Kaskiaro toteavat lojaliteetin ilmenevän urakkasopimuksissa muiden velvollisuuksien kautta.¹⁵ Ämmälä kirjoittaa, että lojaliteetin sisältö voi jäädä ohueksi, jos se yritetään erottaa sitä lähellä olevista periaatteista ehdottomasti erikseen¹⁶. Kohonen toteaa, että Ämmälän näkemys lojaliteetista on lähempänä käytäntöä kuin Muukkosen pyrkimys yksinkertaistaa sitä¹⁷. Lienee haastavaa erottaa lojaliteettia täysin muista sitä lähellä olevista velvollisuuksista ja siksi tulokulmana tässä tutkielmassa mielletään, että muut velvollisuudet ovat lojaliteetin ilmenemismuotoja.

Lojaliteetin merkittävimpiä ilmenemismuotoja urakkasopimuskäytännön kannalta ovat myötävaikutus-, reklamaatio-, tiedonanto-, selonotto- ja huomautuksentekovelvollisuus¹⁸. Esimerkiksi Halila on todennut, että *”rakennusurakan osapuolten velvollisuuksiin on viimeaikaisessa tutkimuksessa haluttu liittää ns. lojaalisuusvelvollisuus, velvollisuus*

¹² ks. Rudanko s. 37, Halila 981 s. 47

¹³ Mähönen 2000 s. 137

¹⁴ ks. Muukkonen 1993 s. 1046, Mähönen 2011 17:17 10.2.2024

¹⁵ ks. Ämmälä 1994 s. 9–16, Kohonen 1997 s. 129–130, Oksanen, Laine & Kaskiaro 2019 s. 41–42

¹⁶ Ämmälä 1994 s. 9–16

¹⁷ Kohonen 1997 s. 130

¹⁸ Oksanen & muut 2019 s. 41–42, Ryyänen 2016 s. 17

myötävaikuttaa sopimuksen täyttymiseen.” Lisäksi hän toteaa, että myötävaikutus- ja tiedonantovelvollisuudet ovat lähellä toisiaan, sillä molemmissa on kysymys sopimussuhteessa toisen osapuolen etujen huomioon ottamisesta.¹⁹ Jotta lojaliteettivelvollisuuden vaikutusta urakkasopimussuhteissa voidaan tarkastella, tulee tunnistaa, millaisia ilmenemismuotoja sillä voi mahdollisesti olla kyseisen sopimustyyppin piirissä. Seuraavien alaotsikoiden alla käsitellään tarkemmin näiden velvollisuuksien vaikutusta urakkasopimussuhteissa.

2.2.2 Myötävaikutusvelvollisuus

Myötävaikutusvelvollisuudella tarkoitetaan osapuolten nimenomaista velvollisuutta edistää toisen sopijapuolen mahdollisuuksia täyttää sopimuksen vaatimukset²⁰. Muukkonen on kirjoittanut, että myötävaikutusvelvollisuus voitaisiin johtaa lojaliteettivelvollisuudesta, sillä sopimuksen oikea täyttäminen erityisesti yhteistyösopimuksissa vaatii myötävaikutusta lojaliteettiperiaatteen mukaisesti.²¹ Esimerkiksi Mähönen edustaa sel-laista koulukuntaa, joka erottaa myötävaikutusvelvollisuuden lojaliteetista, sillä kyseinen velvollisuus palvelee ensisijaisesti velvoitetun omaa etua, kun taas lojaliteetin määritelmä on vastapuolen etujen suojaaminen kohtuullisissa määrin²². Myös Halila tekee eroa myös lojaliteettivelvollisuuden ja myötävaikutusvelvollisuuden välille, sillä hänen mukaansa myötävaikutusvelvollisuus luo edellytykset oman suorituksen sopimuksenmu-kaiselle täyttämiseksi sekä on aktiivista toimintaa siinä missä lojaliteetti on passiivista.²³

Halila erottaa myötävaikutusvelvollisuuden rakennusurakkasopimustyyppissä ns. yleisestä sopimusoikeudesta, sillä tyyppillisesti myötävaikutusvelvollisuus on kirjattu yksityis-kohtaisiksi normeiksi ja yleisiksi sopimusehdoiksi²⁴. Hänen mukaansa rakennuttajan ja

¹⁹ Halila 1981 s. 43–43

²⁰ Mähönen 2011 16:07 2.10.2023

²¹ Muukkonen 1975 s. 358–359

²² Mähönen 2011 16:07 2.10.2023

²³ Halila 1981 s. 48–49

²⁴ Halila 1981 s. 48–49

urakoitsijan yhteisen edun lähtökohta on se, että kummankin osapuolen tulee myötävaikuttaa riskien ja haittavaikutusten minimoimiseen²⁵. Sittemmin Halila ja Hemmo ovat todenneet, että rakennusurakasuhteissa korostuu myötävaikutusvelvollisuus ja osapuolten keskinäinen yhteydenpito²⁶. Rudangon mukaan myötävaikutusvelvollisuuden taustalla on lojaliteettivelvollisuus, sillä sopimusoikeudellinen myötävaikutus kattaa sekä yleisiä että yksittäisiä sopimusten tyyppimukaisia myötävaikutustehtäviä²⁷.

Toisen näkökannan mukaan myötävaikutusvelvollisuus on vaikeaa erottaa tiedonantovelvollisuudesta, sillä sen tarkoitus on luoda edellytykset vastapuolen sopimuksen mukaiselle suoritukselle tai myötävaikuttaa siihen, mikä tarkoittaa sitä, että vastapuolelle on annettu kaikki tarpeellinen tieto, jotta tämä voi täyttää suoritusvelvollisuutensa. Tämän perusteella myötävaikutusvelvollisuus on joskus nähty jopa osana tiedonantovelvollisuutta.²⁸ Tolonen nostaa lisäksi esille, että tiedonantovelvollisuuden ja myötävaikutusvelvollisuuteen voidaan soveltaa saman tyylistä ajattelutapaa; se osapuoli, jolla informaatio on helpommin saatavissa, on velvollinen tiedottamaan siitä vastapuolelleen²⁹.

Oksanen, Laine ja Kaskiaro määrittelevät myötävaikutusvelvollisuuden rakennushankkeissa olevan lojaliteettivelvollisuuden ilmenemismuoto, joka sisältää itsessään tiedonanto-, reklamaatio- ja selonottovelvollisuuden. Tilaajalla on sopimusehtojen mukainen positiivinen myötävaikutusvelvollisuus, joka ilmenee tiedonantovelvollisuutena eli tilaajan on tiedotettava olennaisista seikoista ja tiedoista aluksi urakoitsijalle. Urakoitsijalla on sen sijaan velvollisuus ottaa selvää hänelle perinteisesti kuuluvista hankkeen seikoista. Näiden lisäksi tilaajalla on myös reklamaatiovelvollisuus, joka on myös yhdistettävissä myötävaikutusvelvollisuuteen. Oksanen, Laine ja Kaskiaro nostavat esille näkökulman, jonka mukaan sen osapuolen, joka havaitsee jotakin poikkeavaa ja joka mahdollisesti voi johtaa teknisesti huonoon lopputulemaan, tulee huomauttaa siitä toiselle

²⁵ Halila 1981 s. 52–53

²⁶ Halila & Hemmo 2008 s. 49

²⁷ Rudanko 1989 s. 35

²⁸ Ämmälä 1994 s. 10

²⁹ Tolonen 2000 s. 89

osapuolelle.³⁰ Toisin sanoen heidän mukaansa huomautuksentekovelvollisuus kuuluisi myötävaikutusvelvollisuuden yläkäsitteen alle. Myötävaikutusvelvollisuus jatkuu heidän mukaansa koko sopimussuhteen läpi³¹. Vaikka myötävaikutusvelvollisuuden ja lojaliteettivelvollisuuden määritelmistä on eroavia mielipiteitä, voitaneen todeta, että ne ovat vahvasti linkittyneitä toisiinsa ja lojaliteettivelvollisuus vaikuttaisi heijastuvan myötävaikutusvelvollisuuden taustalta urakkasopimustoiminnassa.

Halila ja Hemmo ovat lisäksi todenneet myötävaikutusvelvollisuudesta rakennusurakoihin liittyen niin, että rakennuttajalla on velvollisuus luoda edellytykset urakoitsijan suoritukselle muun muassa valmistelun osalta, kuten erilaisten lupien hankkimisen osalta. Heidän mukaansa tämä velvollisuus voidaan palauttaa sopimusoikeuden lojaliteetin henkeen.³² Myötävaikutusvelvollisuus vaikuttaisi oikeuskirjallisuuden perusteella olevan varsin relevantissa asemassa urakkasopimuksien täytäntöönpanossa.

2.2.3 Reklamaatiovelvollisuus

Reklamaatio tarkoittaa velkojan ilmoitusta velalliselle siitä, että sopimuksenmukaista suoritusta ei ole tehty. Reklamaatiovelvollisuus voi tulla joissakin tapauksissa suoraan laista, kuten esimerkiksi Maakaaren (540/1995) 2 luku 25 §:n mukaan ”*Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita*”. Hemmo toteaa, että reklamaation tarkoituksena on, että sopimussuhteiden häiriöt havaittaisiin mahdollisimman nopeasti ja virheistä annettaisiin viivytyksettä tieto vastapuolelle³³. Saarnilehto jatkaa lisäksi reklamaatiovelvollisuuden olevan lojaliteettisäännösten ilmentymä, sillä reklamaatiovelvollisuudella pyritään varmistamaan sopimuskumppanin tiedonsaanti sopimuksen syntymiseen liittyvistä epäselvyyksistä³⁴.

³⁰ Oksanen ja muut 2019 s.41–42

³¹ Oksanen ja muut 2019 s. 41–42

³² Halila & Hemmo 2008 s. 74–75

³³ Hemmo 2008 s. 422

³⁴ Saarnilehto 2010 s. 4

Reklamaatiovelvollisuuden ideana on myös, että sillä säilytetään tai varataan jokin oikeus itselleen. Sen avulla voidaan estää velkojan keinottelumahdollisuus.³⁵

Myös Rudangon mukaan suoritushäiriöseuraamusten soveltamisessa lojaliteetti tulee huomioiduksi, sillä vastapuolen suoritushäiriöistä on ensin reklamoitava³⁶. Tämän lisäksi reklamointi oikeaan aikaan ilmentää lojaliteettiperiaatetta³⁷. Luukkonen Yli-Rahnasto muotoilee asian siten, että lojaliteetti on taustaperiaate, jota reklamaatiovelvollisuus ilmentää. Merkitys hänen mukaansa sinänsä lienee kuitenkin vähäinen, koska reklamaation toimintavelvollisuus tulee myös suoraan laista, kuten edellä mainitusta Maakaaresta (540/1995).³⁸

Karhu ja Tolonen ovat todenneet lisäksi, että sopimusvelvoitteita voi syntyä ilman tahdonilmaisun tapahtumista eli myös passiivisuus, kuten reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönti, voi olla oikeustosiasia.³⁹ Tämä korostune rakennusurakoissa, sillä Korkein oikeus on todennut tuomioissaan esimerkiksi KKO 2017:71, että erimielisyyksien ilmoittamisen lykkäämistä ei voida pitää hyväksyttävänä menettelynä. KKO toteaa, että *”reklamaatiovelvollisuuden merkitystä ja sen urakoitsijalle tarjoamaa suojaa oisi omiaan heikentämään se, jos urakoitsijan virheiden perustella soviteltaisiin tilaajan maksuvelvollisuutta silloin, kun tilaaja on laiminlyönyt reklamaation”*⁴⁰.

Tämän lisäksi reklamaatiovelvollisuus on ollut esillä muun muassa ennakkoratkaisussa KKO 2018:38, jossa korkein oikeus on todennut lausunnon perusteluissaan:

kysymystä virheestä ilmoittamisen ja purkuvaatimuksen esittämisen jälkeisen passiivisuuden merkityksestä on nimenomaisten säännösten puuttuessa arvioitava yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Sopimuksen osapuolilla on myös sopimusrikkomustilanteissa velvollisuus omia etujaan valvoessaan ottaa kohtuullisessa määrin huomioon myös vastapuolensa edut.

³⁵ Saarnilehto 2010 s. 3–18, Maakaari (540/1995) 2 luku 25 §

³⁶ Rudanko 1989 s. 43–44

³⁷ ks. Kivioja 2022 185–208

³⁸ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021 s. 56–65

³⁹ Karhu & Tolonen 2011 16:15 2.10.2023

⁴⁰ KKO 2017:71

Tapauksessa sopimusosapuoli oli tehnyt reklamaation kiinteistön laatuvirheestä, mutta laiminlyönyt velvollisuuden olla sen jälkeen kohtuullisessa ajassa yhteydessä kaupan purun vaatimuksen osalta. Eli ostaja oli ollut passiivinen ensimmäisen reklamointinsa jälkeen.⁴¹ KKO:n perusteluista voitaisiin tulkita sen viittaavan lojaliteettiperiaatteeseen, sillä vaikka lojaliteettiperiaatetta ei sanana käytetä, KKO on muotoillut asian kuten lojaliteettiperiaatteen sisältö on vakiintuneesti nähty.

Ämmälän näkemyksen mukaan sen sijaan reklamaatio on usein säädetty kuitenkin lähtökohtaisesti sitä varten, että sopijaosapuolella on oikeus vedota vastapuolen sopimusrikkomuksen seurauksiin. Hän ei siis suoraan yhdistäisi reklamaatiovelvollisuutta lojaliteetin alle. Hän silti toteaa lisäksi, että OikTL 28 § on säädetty sekä pakotetun että vastapuolen eduksi, jolla halutaan suojella vilpittömässä mielessä olevaa vastapuolta⁴². Eli toisin sanoen OikTL huomioi myös vastapuolen edut.

Reklamaatiovelvollisuuden liitynnästä lojaliteettiperiaatteeseen on oikeuskirjallisuudessa useita mielipiteitä ja vivahde-eroja. Toisin kuin lojaliteettiperiaate, reklamaatiovelvollisuus on paikoittain suoraan havaittavissa laista eli sen institutionaalinen tuki on merkittävä. Vaikka reklamaatiovelvollisuus onkin säädetty sopimusrikkomustilanteita varten, on sen idea oikeusperiaatteena kuitenkin palautettavissa lojaliteetin mukaiseen tarkoitukseen eli vastapuolen etujen kohtuulliseen huomioimiseen. Yksinään se, että reklamaatiovelvollisuus voi perustua lakiin ei vähennä reklamaation ja lojaliteetin tausta-ajatuksien yhtenevyyttä joissakin sen esiintymismuodoissa. Myöskään se, että reklamaation tarkoitus⁴³ on käytännön tasolla määritelty, ei se poista lojaliteetin vaikutusta.

⁴¹ KKO 2018:38

⁴² Ämmälä 1994 s. 12–13, OikTL (228/1929)

⁴³ eli oikeus reklamoida sopimusrikkomustilanteessa

2.2.4 Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Urakkasopimukseen liittyy merkittävässä määrin rakennuttajan tiedonantovelvollisuus sekä urakoitsijan selonottovelvollisuus. Tiedonantovelvollisuudella tarkoitetaan sopimusoikeudessa velvollisuutta antaa vastapuolelle tiedot sellaisista seikoista, joilla on olennainen merkitys sopimuksessa sekä sopimussuhteessa ja joiden voidaan olettaa vaikuttavan sopimuksentekopäätökseen tai velvollisuuksien asianmukaiseen täyttämiseen tai mahdollisesti myös molempiin. Ämmälä katsoo, että on mahdollista nähdä tiedonantovelvollisuuden olevan eräs lojaliteetin ilmenemismuodoista, sillä myös tämä voidaan palauttaa vastapuolen etujen huomioimiseen kohtuullisissa määrin.⁴⁴

Karhu ja Tolonen määrittelee yleisten sopimusoikeudellisten oppien kautta tiedonantovelvollisuuden havainnollistavan lojaliteettivelvollisuutta myös yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Heidän mukaansa tiedonantovelvollisuudessa on usein kysymys korostetusti tiedollisesta epätasavertaisuudesta. He nostavat esille ennakkoratkaisun KKO 1993:130, jossa osapuolet olivat tiedollisesti epätasapainoisessa tilanteessa ja tällöin se osapuoli, kenellä on informaatio helpommin saatavissa, oli myös velvollinen tiedottamaan siitä toista osapuolta.⁴⁵

Aina kuitenkin Ämmälän mukaan kyseessä ei välttämättä ole lojaliteetin ilmenemismuoto, sillä on tilanteita, joissa osapuolella on velvollisuus antaa tietoja esimerkiksi virhevastuun osalta, jota ei kuitenkaan ole säädetty vastapuolen etua ajatellen.⁴⁶ Tämän lisäksi hän luokittelee tiedonantovelvollisuuden ilmentyvän sekä sopimuksentekovaiheessa että sopimussuhteen aikana, ja tämä velvollisuus korostuu Ämmälän mukaan erityisesti pitkäaikaisissa ja yhteistoimintaa edellyttävissä sopimussuhteissa⁴⁷, mihin myös urakkasopimukset voidaan usein luokitella.

⁴⁴ Ämmälä 1994 s. 11–15

⁴⁵ Karhu & Tolonen 2011 13:36 9.10.2023, ks. KKO 1993:130

⁴⁶ Ämmälä 1994 s. 11–15

⁴⁷ Ämmälä 1994 s. 11–15

Selonottovelvollisuudella tarkoitetaan sitä, että urakoitsijalla ja tarjouksen tekijällä on velvollisuus ottaa selvää sellaisista seikoista hankkeen yhteydessä, jotka perinteisesti ovat laskettu kuuluvan urakoitsijan selvitettäviin asioihin. Oksanen, Laine ja Kaskiaro esittelevät näkemyksen, jonka mukaan selonottovelvollisuus ilmenee rakennusurakoissa myötävaikutusvelvollisuuden kautta. Heidän mukaansa selonottovelvollisuuden laajuus riippune rakennushankkeen laajuudesta ja luonteesta.⁴⁸ Halila ja Hemmo ovat todenneet lisäksi, että YSE-ehtojen mukaan urakoitsijan edellytetään tulkitsevan rakennuttajalta saamiensa tietoja alan asiantuntijana. Urakoitsijan tulee tehdä tarkentavia kysymyksiä ja selvittää annettujen tietojen luotettavuutta, mutta siltä ei kuitenkaan voida edellyttää toimenpiteitä, jotka aiheuttaisivat rakennussuunnitteluun kuuluvia kuluja.⁴⁹

Tiedonantovelvollisuudesta Oksanen, Laine ja Kaskiaro kirjoittavat, että se olisi urakkasopimuksissa ikään kuin myötävaikutusvelvollisuuden ilmentymismuoto, sillä tilaajalla on aluksi käytännössä velvollisuus tiedottaa kaikesta mahdollisesta ostajaa.⁵⁰ Halilan sen sijaan näkee vivahde-eron tiedonanto- ja myötävaikutusvelvollisuuden välillä, sillä hän luokittelee tiedonantovelvollisuuden ilmenevän sopimuksenteon aikana, kun taas myötävaikutusvelvollisuus ilmenee sopimussuhteessa.⁵¹ Rakennusurakoissa on urakoitsijan kannalta tärkeää saada kaikki tarvittavat tieto urakkatarjouksen yhteydessä, jotta on mahdollista laatia realistinen suunnitelma ja toteutus urakalle. Myös kielteiset tiedot on toimitettava urakoitsijan tiedoksi. Sopimuspuolet on nähty keskenään tasavertaisina ja siksi heille voidaan asettaa enemmän vaatimuksia kuin esimerkiksi kuluttajalle. Tämä ilmenee siten, että urakoitsijalle voidaan asettaa korkeammat vaatimukset selonottovelvollisuuden ja ammattitaidon suhteen. Näiden merkitys korostuu lisäksi myös sen tosi-seikan vuoksi, että sopimuksen kohdetta ei ole olemassa sopimuksentekohetkellä. Halila ja Hemmo toteavat rakentamisen sisältävän tämän vuoksi normaalia enemmän riskejä.⁵²

⁴⁸ Oksanen ja muut 2019 s. 41–42

⁴⁹ Halila & Hemmo 2008 s. 67–68

⁵⁰ Oksanen ja muut 2019 s. 41

⁵¹ Halila, 1981 s. 49–50

⁵² Halila & Hemmo 2008 s. 65–65

Liuksiala ja Stoor katsovat urakoitsijan selonottovelvollisuuden olevan ikään kuin vastapaino rakennuttajan tiedonantovelvollisuudelle. Esimerkiksi YSE 1998 32 § urakoitsijaa edellytetään hankkimaan tarjoukseen vaikuttavista olosuhteista käymällä paikalla rakennusalueella.⁵³ Kuten myötävaikutus- ja reklamaatiovelvollisuuden osalta, ei ole yksiselitteistä tai selvää, että tiedonanto- tai selonottovelvollisuuden liitynnästä lojaliteettivoitteeseen vallitsisi yksimielisyys. Edellä esitetyn perusteella lienee mahdollista kuitenkin todeta, että tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden taustalla vaikuttaa yleinen lojaliteettiperiaate.

2.2.5 Huomautuksentekovelvollisuus

Huomautuksenvollisuus esiintyy Rynnäsen mukaan rakennusurakoissa siten, että osapuolen, joka havaitsee toisen osapuolen tekemän valinnan vaarantavan sopimuksen, tulee varoittaa toista osapuolta. Tämä ilmenee urakkasopimuskentässä muun muassa tilaajan tai suunnittelijan tekemästä ilmeisestä virheestä.⁵⁴ Tällainen virhe tulee saattaa toisen osapuolen tietoon. Korkein oikeus on ennakkoratkaisussaan KKO 1993:130 ottanut myös kantaa viittaamalla kokonaisvastuurakentamisen yleisiin sopimusehtoihin, kohtaan 1.2.1.3:

kun urakoitsija havaitsee rakennuttajan antamissa tiedoissa, ohjeissa tai määräyksissä ristiriitaisuuksia tai virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennussuorituksen sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus rakennuttajalle.

Perusteluissa todetaan, että kyseistä huomautuksentekovelvollisuutta on noudatettava lojaliteettiperiaatteen mukaisesti myös sopimuksen valmisteluvaiheessa.⁵⁵ Saarnilehto ja Annola toteavat huomautuksentekovelvollisuuden olevan lojaliteettiperiaatteen ilmenemismuoto⁵⁶, mikä saa vahvistusta edellä mainitusta korkeimman oikeuden ennakkoratkaisusta.

⁵³ Liuksiala & Stoor 2014 s. 78–79, YSE 1998 32 §

⁵⁴ Rynnänen 2016 s. 16–17, PEL SC

⁵⁵ KKO 1993:130

⁵⁶ Saarnilehto & Annola 2018 s. 24–25

Myös Rudanko perustelee huomautuksentekovelvollisuutta lojaliteetilla. Hän toteaa lojaliteettiperiaatteen ilmenevän osapuolten velvollisuutena tehdä vastapuolelle erilaisia ilmoituksia ja huomautuksia. Näiden ilmoitusten tarkoitus on yleensä vastapuolen vastattavaksi tulevan vahingon rajoittaminen. Velvollisuus lankeaa hänen mukaansa tyypillisesti urakoitsijan vastuuksi. Näissä tilanteissa lojaliteetti vaikuttaa riskinjakoon välillisesti, sillä useimmiten vastapuolen vastuu vähenee puutteellisen lojaliteetin vuoksi.⁵⁷ Eli toisin sanoen, jos esimerkiksi urakoitsija huomautuksentekovelvollisuutensa, vähenee tilaajan vastuu siinä määrin kuin se olisi voitu välttää, mikäli urakoitsija olisi noudattanut lojaliteettivelvollisuuttaan.

Yleisissä sopimusehdoissa 1998 kohdassa 33.1 § nostetaan esille huomautuksentekovelvollisuus:

Kun urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle.

Kiviojan mukaan seuraavaksi keskusteltuun nousee kysymys siitä, pitäisikö ammattimaisen urakoitsijan havaita puute ja huomauttaa siitä. Hän esittelee asian siten, että jos suunnitteluvastuu on tilaajalla, tulee tilaajan käyttää alaan erikoistunutta suunnittelijaa. Lähtökohtaisesti urakoitsijalla ei voida olettaa olevan enemmän tietoa kuin suunnittelijalla, saati velvollisuutta kyseenalaistaa suunnittelijan ammattitaitoa etenkin jatkuvasti hankkeen edetessä.⁵⁸ Oksanen, Laineen ja Kaskiaron näkökanta tukee Rynäsen ajatusta siitä, että osapuolista sen, joka havaitsee jotakin poikkeavaa, tulee omatoimisesti olla aktiivinen ja ilmoittaa vastapuolelle.⁵⁹ Kiviojan mukaan lojaliteetti kiteytyy huomautuksentekovelvollisuuteen ja tiedonantovelvollisuuteen rakennusurakkasopimuksissa ja sopimussuhteissa.⁶⁰

⁵⁷ Rudanko 1989 s. 38

⁵⁸ Kivioja 2022 185–208

⁵⁹ Oksanen ja muut 2019 s. 41

⁶⁰ Kivioja 2022 s. 185–208

Liuksiala ja Stoor toteavat lisäksi, että lopulta on kaikkien osapuolten etu, että virhe tulee esiin ajoissa. Tällöin myös vahingon suuruus on helpompi määrittää heti sen tapahduttua. Heidän mukaansa on lojaliteettiperiaatteen vastaista ylläpitää toisen erehdystä.⁶¹ Huomautusentekovelvollisuus vaikuttaa nousevan erityisesti esille rakennusurakkasopimuksissa, sillä siitä on mainintoja YSE-ehdoissa kuten myös oikeuskäytännössä. Velvollisuuden juuret juontanevat lojaliteetista, sillä huomauttamatta jättäminen on käytännössä katsoen lojaliteettivelvoitteen perusidean laiminlyömistä eli vastapuolen etujen laiminlyömistä.

2.3 Urakkasopimukselle tyypillisiä piirteitä

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisille sopimustyypeille erilaisia tyypillisiä piirteitä. Tässä luvussa käsitellään tarkemmin, millaiset piirteet on nähty olevan ja mitkä voisivat olla urakkasopimuksille tyypillisiä piirteitä. On viitteitä siitä, että tällaisia piirteitä olisi muun muassa sopimuksen dynaamisuus, pitkäkestoisuus, yhteistoimintaluonne, jatkuvuus ja joustavuus.

Ensimmäisenä piirteenä urakkasopimuksille voitaisiin pitää sopimuksen dynaamisuutta. Annola määrittelee dynaamisen sopimuksen olevan sellainen sopimusmuoto, jossa sopimusta jo laadittaessa sen suunnitellaan täydentyvän tai muuttuvan sopimuksen suorituvaiheessa.⁶² Dynaamisuutta vielä laajempi käsite on epätäydellinen sopimus, jolla tarkoitetaan sopimusta, joka ei pysty vastaamaan kaikkiin mahdollisiin tilanteisiin, joita maailmassa on mahdollista syntyä. Käytännössä kaikki sopimukset ovat joiltakin osin epätäydellisiä.⁶³ Rynnänen toteaa, että urakkasopimuksissa täydentymisen mahdollisuus on korostunut muun muassa sen vuoksi, että kyseessä on yleensä pitkäkestoinen sopimus ja sopimuksen sisältöä on usein tarpeellista täydentää tai muuttaa esimerkiksi

⁶¹ Liuksiala & Stoor 2014 s. 76

⁶² Annola 2003 s. 31

⁶³ Annola 2003 s. 94

suoritusajan tai urakkahinnan osalta. Sopimuksen täydentäminen urakkasopimusten tapauksessa tapahtuu Rynnäsen mukaan lainsäädännön ja -käytön sekä yleisten sopimusehtojen avulla. Näillä työkaluilla voidaan määrittää sopimusosapuolten hypoteettinen tahto.⁶⁴

Toinen urakkasopimuksille tyypillinen piirre on niiden pitkäkestoisuus. Tieva kirjoittaa pitkäkestoisten sopimusten sitouttavan sen osapuolet syvälliseen yhteistyöhön, jossa taoudelliset panostukset ovat suuria. Tällaiset sopimussuhteet edellyttävät luottamusta ja osapuolten välille muodostuu keskinäisiä riippuvuussuhteita. Luottamusperiaate voidaan hänen mukaansa juridisesti katsoa osaksi lojaliteettivelvollisuutta, minkä lisäksi nämä täydentävät toisiaan argumentteina.⁶⁵ Myös Ämmälä on kirjoittanut, että lojaliteettivelvollisuus on korostunut silloin, kun sopimus edellyttää luottamussuhdetta⁶⁶. Rakennusurakka on nähty olevan sopimustyyppinä sellainen, että se aiheuttaa pitkäaikaisen sidonnaisuuden.⁶⁷ Esimerkiksi Halila ja Hemmo ovat kirjoittaneet, että pitkäaikaisuus on rakennusurakalle tyypillinen piirre⁶⁸. Tämä puolestaan aiheuttanee rakennusurakkasopimukseen luottamussuhteen edellytyksen. Tämä erottaa rakennusurakkasopimukset lyhytkestoisemmista sopimustyypeistä.

Lojaliteettiperiaatteen on perinteisesti nähty vahvistavan sopimussuhteen tai -neuvottelujen pitkäkestoisuutta vähintäänkin sen vuoksi, että pidempiaikaisessa sopimussuhteessa tai neuvotteluissa on usein enemmän tahdonilmaisuja kuin lyhytkestoisemmassa.⁶⁹ Esimerkiksi Tolonen on todennut, että lojaliteettiperiaate korostuu pitkän keston sopimuksissa⁷⁰. Ollila on korostanut, että joskus esimerkiksi sopimusneuvotteluja saatetaan käydä pitkään, mutta lopulta on kaikille selvää, ettei sopimusta saavuteta koskaan⁷¹.

⁶⁴ Rynnänen 2016 s. 45–49

⁶⁵ Tieva 2006 s. 240–251

⁶⁶ Ämmälä 1994 s. 18–19

⁶⁷ ks. Halila 1981 s. 44, Kivioja 2022 s. 185–206

⁶⁸ Halila & Hemmo 2008 s. 49

⁶⁹ esim. Saarnilehto & Annola 2018 s. 24–25, Mähönen 2011 16:41 9.10.2023

⁷⁰ Tolonen 2000 s. 88

⁷¹ Ollila 2016 s. 946

Pitkäkestoisissa suhteissa jatkuvuus nähdään yhtenä tärkeimpänä tavoitteena⁷². Hemmon mukaan sopimusosapuolet pyrkivät pitkäkestoisissa sopimuksissa jatkuvuuteen ja joustavuuteen sekä yrittävät välttää konfliktien syntymistä⁷³. Jatkuvuuden turvaaminen korostuu Kiviojan mukaan rakennusurakoissa, koska suoritus on pysyvä heti siinä kohtaa, kun rakennuksen osia on kiinnitetty. Sopimuksen purkaminen on haastavaa, koska suoritusta ei ole mahdollista käytännössä katsoen palauttaa. Dynaamisen luonteensa vuoksi myös pyrkimys joustavuuteen korostuu rakennusurakoissa. Lopputulema urakoissa harvemmin vastaa tismalleen sitä, mistä on sovittu.⁷⁴

Viimeinen tyypillinen piirre urakkasopimus kentässä on niiden yhteistoimintaa vaativa luonne. Sopimus nähdään oikeuskirjallisuudessa osapuolten välisenä tiettyyn päämäärän tähtäävän yhteistoimintana eli sopimus on yhteistyön väline⁷⁵. Tieva toteaa olevan tärkeää, että osapuolilla on ainakin yksi yhteinen tavoite, joka vie heitä eteenpäin omien tavoitteidensa lisäksi. Yhteistyösopimuksissa, joissa toisella osapuolella on jonkinasteinen toimintavelvoite, korostuu jo aiemmin mainittu luottamusperiaate.⁷⁶ Muukkonen toteaa, että pitkäaikaisissa taloudellisissa yhteistyösopimuksissa, erityisesti sellaisissa, joissa ei tavallisesti esiinny yksityiskohtaisia määräyksiä, on lojaliteetilla korostettu merkitys⁷⁷. Hän on myöhemmin todennut tämän lisäksi, että lojaliteettivelvollisuus sisältää toisen osapuolen etujen huomioon ottamisen lisäksi myös niiden valvomisen⁷⁸. Tolonen toteaa lisäksi, että yhteinen toiminta ja päämäärä sopimussuhteessa ovat sopimuslojaliteetin tuntomerkkejä. Hänen mukaansa mitä kauemmin yhteinen toiminta on jatkunut, sitä perustellummin voidaan odottaa vastapuolelta lojaalia käyttäytymistä.⁷⁹

⁷² Tieva 2006 s. 240–251

⁷³ Hemmo 2003 s. 35

⁷⁴ Kivioja 2022 s. 185–208

⁷⁵ esim. Ämmälä 1994 s. 3, Saarnilehto & Annola 2018 s. 16, 24–25

⁷⁶ Tieva 2006 s. 240–251

⁷⁷ Muukkonen 1975 s. 358, 364

⁷⁸ Muukkonen 1993 s. 1046

⁷⁹ Tolonen 2000 s. 88

Rakennusurakat ovat sopimustyyppiltään sellaisia, jotka ovat pitkäkestoisia ja vaativat yhteistoimintaa. Vaikkakin YSE-ehdot ovat varsin yksityiskohtaisia, lienee mahdollista silti todeta, että lojaliteettiperiaate korostunee myös tässä sopimustyyppissä.⁸⁰ Myös YSE-ehdot itsessään sisältävät paljon viitteitä lojaliteettivelvollisuuden korostumiseen, sillä ehdoissa viitataan myötävaikutusvelvollisuuteen useissa eri kohdissa⁸¹. Olisi myös loogista ajatella, että tämän tyyppisissä sopimussuhteissa toisen osapuolen etujen valvomisen vaatimus voisi olla korostunut.

Näiden edellä mainittujen piirteiden valossa voidaan hahmottaa tarkemmin lojaliteetin määrään vaikuttavat seikat tämän kyseisen sopimustyyppin kannalta. Nämä seikat itsessään vaikuttavat lojaliteetin ilmentymiseen. Oikeuskirjallisuudessa on tyyppillisesti todettu, että lojaliteettiperiaatetta vahvistaa muun muassa pitkäkestoisuus ja yhteistoimintaluonne⁸². Tämä vahvistaa ajatusta siitä, että juuri nimenomaan urakkasopimustyyppisissä lojaliteettivelvollisuudella on korostunut merkitys.

2.4 Lojaliteetin näkyvyys urakkasopimussäätelyssä

Kuten sopimusoikeudessa, niin urakkasopimuksissakin on vain vähän vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä. Sopimusvapauden ansiosta lainsäädäntö on sopimusoikeudessa pääosin tahdonvaltaista ja sama pätee urakkasopimukseen.⁸³ Urakkasopimuskäytännössä on kuitenkin olemassa yleisiä sopimusehtoja, joiden merkitys on toimialalla suuri. Nämä ehdot ovat myös vaikuttaneet oikeuskirjallisuudessa ja osittain muovanneet myös maan tapaa⁸⁴.

Rakennusurakoista sopimustyyppinä ei ole suoraa tai erityistä lainsäädäntöä. Lainsäädäntöä on rakennustyön teknisistä kysymyksistä, mutta sopimusoikeudellisten

⁸⁰ esim. Kivioja 2022 s. 185–208

⁸¹ ks. Kivioja 2022 s. 190–192

⁸² esim. Tolonen 2000 s.88

⁸³ ks. Ryytänen 2016 s. 7–9, Hemmo & Hoppu 2022 20:40 9.10.2023

⁸⁴ Ryytänen 2016 s. 7–9

kysymysten sääntely on käytännössä oikeustoimilain (228/1929) ja hankintalain (1397/2016) varassa. Hankintalaki käytännössä ohjaa julkisyhteisöjen sopimuskäytäntöjä, mutta myös yksityiset toimijat voivat sitä halutessaan soveltaa. Kauppalaki (355/1987) ei sovellu itse rakennusurakkasopimukseen, mutta rakennusmateriaaleihin sitä sovelletaan, koska on kyse irtaimen kaupasta. Kuluttajien ja yritysten välisiä urakkasopimuksia säännellään kuluttajansuojalaissa (38/1978).⁸⁵

Lainsäädännön vähäisyyden vuoksi urakkasopimuksissa, kuten sopimusoikeudessa muutoinkin, noudatetaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita.⁸⁶ Oikeusperiaatteiden painoarvo ja vaikutus saavat vahvistusta oikeuskäytännöstä. Kirjoitetun lain puutteen vuoksi sopimusoikeudelliset periaatteet ovat oikeudellisten kysymysten ratkaisussa merkittävässä roolissa ja niitä peilataan yleisten sopimusehtojen sekä alan käytäntöjen valossa. Oikeusperiaatteiden vaikutus on lisäksi havaittavissa myös edellä mainituissa yleisissä sopimusehdoissa.⁸⁷ Urakkasopimuskentällä keskeisimpiä periaatteita ovat sopimusvapaus ja sopimuksen sitovuuden periaate⁸⁸. Tässä tutkielmassa kiinnitetään erityisesti huomiota lojaliteettiperiaatteeseen ja sen mahdollisiin eri ilmenemismuotoihin, joita on esitelty tarkemmin aiemmassa luvussa.

Halila on todennut, että KKO on käsitellyt erityisesti 1990-luvulla rakennusurakkasopimukseen liittyviä tapauksia. Hänen mukaansa ratkaisut eivät ole pelkästään rakennusurakkaan spesifisti liittyviä kysymyksiä, vaan kyse on paljolti myös yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista. Nämä periaatteet ovat vain tulleet esiin rakennusurakoissa. Hänen mukaansa yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet hallitsevat rakennusurakka-ajattelua, sillä rakennusurakoihin liittyvä oikeuskäytäntö jäsentää näitä periaatteita omalta osaltaan.⁸⁹

⁸⁵ esim. Ryytänen 2016 s. 7–9, Oksanen ja muut 2019 s. 31–32

⁸⁶ Ryytänen 2016 s. 16–18

⁸⁷ Halila ja Hemmo 2005 s. 52–55

⁸⁸ Ryytänen 2016 s. 16–18

⁸⁹ Halila 2005 s. 68–70, myös muiden sopimustyyppien oikeuskäytäntö jäsentänee sopimusoikeudellisia yleisiä periaatteita omalta osaltaan

Lainsäädännön sijaan rakennusalalla on laajasti käytössä Yleiset sopimusehdot 1998. Kyseiset ehdot ovat yleisimmin käytetyt vakiosopimusehdot toimialalla, mutta eivät kuitenkaan ainoat ehdot. Tämän vuoksi YSE 1998 ei yksinään muodosta kauppatapa tai maan tapaa, vaikka niillä onkin suuri merkitys alalla. Ehtoja kuitenkin sovelletaan riidan ratkaisussa järkevään lopputulokseen pääsemiseksi, sillä usein tosiasiasiallinen tarkoitus on toimia, kuten vakiintuneissa ehdoissa todetaan.⁹⁰ YSE 1998 useissa sopimusehtojen pykälissä on mainittu ”*ellei toisin ole sovittu*”⁹¹, mikä osoittaa omalta osaltaan urakkasopimusten dynaamisen luonteen sekä vahvistaa ajatusta siitä, ettei sopimusehtoja voida yksinään pitää maan tapana. Näitä sopimusehtoja on ollut laatimassa rakennusalan etujärjestöt ja ehtojen tavoite oli ilmaista selkeästi sopimusmääräysten sisältö⁹².

Halila ja Hemmo kuitenkin toteavat, että YSE 1998 ehdot ovat varsin yksityisohtaisia ja niiden avulla yritetään vastata rakennusalan tärkeimpiin käytännön ongelmiin. Tämän vuoksi oikeudellisessa argumentoinnissa yleiset sopimusehdot ovat lähtökohtana ja vakiintuneen luonteensa vuoksi ne ovat myös alan tapaoikeutta. Tämän vuoksi YSE 1998 sääntöjä voidaan soveltaa joissakin määrin silloinkin, kun niihin ei suoraan viitattaisikaan.⁹³ Heidän näkemyksensä pienissä määrin osin eroaa aiemmin esitetystä, jonka mukaan YSE-ehdot eivät ainakaan yksinään muodosta kauppatapa. Lienee kuitenkin luonnollista, että laajasti käytössä olevat ehdot muokkaavat yleistä kauppatapa.

Rakennusalalta on ajan saatossa saatu useita korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja sekä välitystuomioita. Oikeuskäytäntö on yleisesti nähty oikeusperiaatteiden vakiinnuttajan roolissa.⁹⁴ Tolosen mukaan lojaliteettiperiaate on itseasiassa muovautunut oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella, joten oikeuskäytännöllä on merkitystä sen institutionaalisenä tukena.⁹⁵ Urakkasopimuksien osalta on KKO:n ratkaisukäytäntöä

⁹⁰ Ryytänen 2016 s. 9–10, Oksanen ja muut 2019 s. 35–38

⁹¹ Oksanen ja muut 2019 s.35–36

⁹² Oksanen ja muut 2019 s. 44–45

⁹³ Halila ja Hemmo 2008 s. 52–55

⁹⁴ esim. Saarnilehto & Annola 2018 s. 25

⁹⁵ Tolonen 2003 s. 141–142

olemassa ja ratkaisuihin on viitattu ahkerasti myös oikeuskirjallisuudessa. Halila toteaa, että vaikkakin rakennusurakoita sääntelee yksityiskohtaiset sopimusehdot, oikeustilan jäsentymiseen on vaikuttanut ohjaavasti myös oikeuskäytäntö. Hän toteaa välitystuomioiden rakentaneen merkittävästi rakennusurakkasopimustyyppin oikeuskäytäntöä. Välitystuomiot ovat olleet merkittävässä asemassa, sillä vielä 1990-luvulle asti ne on tullut tallettaa lain välimiesmenettelystä mukaan paikkakuntansa alioikeuteen. Nykyisin informaatiota välitystuomioista saadaan heikommin kuin aiemmin ja tieto on välillistä, kuten tiivistelmiä oikeuskirjallisuudessa.⁹⁶

Ryynänen on havainnut väitöskirjassaan, että hovioikeuksissa on ratkaistu 2010-luvulla enemmän myös suurempia rakennusriitoja. Hän tulee siihen tulokseen, että rakennusurakan yleisten sopimusehtojen riidanratkaisulausekkeen muutos vuonna 1998 on vaikuttanut hovioikeusratkaisujen määrään kasvattaen sitä.⁹⁷

YSE-ehtojen lisäksi rakennusalalla on havaittavissa tapaoikeutta. Sen määrittelemine on kuitenkin Ryynäsen mukaan haastavaa, sillä mitä tahansa kauppatapaa ei voida suoraan pitää maan tapana. Esimerkiksi YSE 1998 ei ole yksinään tapaoikeutta, sillä on olemassa muitakin rakennusalan vakiosopimusehtoja.⁹⁸ Myös Oksanen, Laine ja Kaskiaro toteavat, ettei yleisiä sopimusehtoja voida pitää suoraan kauppatapana, vaikkakin riidan ratkaisussa saatetaan joutua hyödyntämään yleisten sopimusehtojen määräyksiä, koska niiden avulla kuitenkin päästään todennäköisesti järkevämpään lopputulemaan kuin että tehtäisiin jokin omaperäinen tulkinta. Tarkoituksena usein on kuitenkin toimia rakentamista koskevien sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.⁹⁹ Myös Halila ja Hemmo tukevat näkökantaa, jonka mukaan YSE-ehtojen vakiintumisen vuoksi niillä on merkitystä tapaoikeuden muovaamisessa ja niitä saatetaan soveltaa myös tapauksissa, joissa niihin ei ole yksiselitteisesti viitattu. Lisäksi oikeuskäytännössä tuomioistuimet ovat lähinnä

⁹⁶ Halila 2005 s. 63–64

⁹⁷ Ryynänen 2016 s. 14–15, Ryynänen 2016 s.13, uusi laki välimiesmenettelystä (967/1992) tuli voimaan 1.12.1992

⁹⁸ Ryynänen 2016 s. 9–10

⁹⁹ Oksanen ja muut 2019 s. 37

ratkaisseet tapauksia, joissa on sovellettu nimenomaan YSE-ehtoja.¹⁰⁰ Tämä vaikuttanee rakennusurakkasopimusten oikeudelliseen tulkintaan.

¹⁰⁰ Halila & Hemmo 2008 s. 53–54

3 Menettelytapa

3.1 Yleistä

Tässä alajaottelussa on ryhmitelty menettelytavan tuomat lojaliteettiherkät seikat omaksi ryhmäkseen. Näitä seikkoja yhdistää se, että nämä liittyvät osapuolten tekemiin tai tekemättä jättämiin toimiin. Tarkastelussa olevat seikat voisivat ilmetä myös muissakin sopimusmuodoissa kuin urakkasopimuksissa, sillä nämä perustuvat osapuolten tekemiin valintoihin.

On selvää, että rakennusalan yleiset sopimusehdot ovat vaikuttaneet paljon toimialan tapaoikeuteen. Sopimusehtojen myötä alalla on syntynyt paljon tietynlaisia vakio-
muotoisia menettelytapoja esimerkiksi reklamointiin tai urakan loppuselvitykseen liittyen. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuista voi löytää menettelytavan osalta ainakin seuraavia piirteitä, joiden mukaan voi kategorisoida menettelytavan ilmentymisiä ratkaisuissa; oikeustoimen ajoitus, osapuolen passiivisuus, yleisesti vastapuolella herätetyt odotukset sekä osapuolten vaikutus toisiinsa. Nämä kaikki seikat ovat lähtökohtaisesti osapuolten menettelyssä ilmeneviä piirteitä. Tämän lisäksi oikeuskirjallisuudessa on todettu sopimusneuvottelujen osalta, että hylättävä neuvottelumenettely voi olla syynä sopimuksentekotuottamukseen eli culpa in contrahendo.¹⁰¹

3.2 Vastapuolelle luodut odotukset

3.2.1 Yleisesti

Korkeimman oikeuden urakkasopimukseen liittyvissä ennakkoratkaisuissa on perusteluissa nostettu esille näkökulmia liittyen vastapuolelle luotuihin odotuksiin, kuten KKO 2014:26 todetaan *"B Oy on A Oy:n menettelyn perusteella saanut luottaa*

¹⁰¹ ks. Hemmo & Hoppu 2022 20.11.2023 11:34

siihen,..." tai KKO 2019:94 *"Korkein oikeus katsoo, ettei urakoitsija ole perustellusti voinut saada asunto-osakeyhtiön reklamaation jälkeisestä menettelystä käsitystä,..."* Joissakin ennakkoratkaisuissa mainitaan toisessa osapuolella herätetty luottamus, jonka rikkominen voi aiheuttaa korvausvastuuta, kuten KKO 1999:48 perusteluissa todetaan: *"Rakennusliike A Avoin yhtiö on tarjouksen tehdessään voinut luottaa siihen..."*.¹⁰² Näissä tapauksissa Korkeimmassa oikeudessa on arvioitu sitä, herättääkö toinen osapuolista vastapuolellaan jonkinlaista luottamusta tai odotuksia, jotka ovat perusteltavissa ennakkotapauksien tosiseikkojen nojalla. Tieva toteaa, että luottamus periaatteena liukenee osaksi lojaliteettivelvollisuutta. Lojaliteettivelvollisuus olisi hänen mukaansa luottamuksen juridinen ilmenemismuoto.¹⁰³ Lisäksi von Hertzen on todennut, että jos sopimusneuvotteluissa toinen osapuoli on perustellusti herättänyt luottamuksen vastapuoleensa, voi siitä syntyä vastuu myös luottamusta herättäneelle osapuolelle. Hänen mukaansa perustellun luottamuksen herääminen ja siten vastuun syntyminen on estettävissä osapuolen omalla toiminnalla esimerkiksi ilmoittamalla vastapuolelle, ettei hänen mielestään sopimusta ole tehty.¹⁰⁴

Korkein oikeus on itsekin ennakkoratkaisussaan 2019:94 todennut seuraavasti:

sopimuksen osapuolilla on sopimusrikkomustilanteissa kuitenkin velvollisuus omia etujaan valvoessaan ottaa kohtuullisessa määrin huomioon myös vastapuolensa edut (KKO 2018:38, kohta 23). Sopimusrikkomusten selvittelytilanteissa voidaan sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla antaa suojaa myös sopimusosapuolen perustellulle käsitykselle siitä, että toisen sopimusosapuolen tarkoituksena ei ole enää vedota sopimusrikkomukseen.¹⁰⁵

Tämä viittaisi siihen, että KKO katsoo lojaliteettivelvoitteen antavan suojaa perustelluille käsityksille, jotka toiselle osapuolelle on mahdollisesti voinut syntyä sopimussuhteen aikana.

¹⁰² KKO 2014:26, KKO 2019:94 ja KKO 1999:48

¹⁰³ Tieva 2006 s. 250

¹⁰⁴ von Hertzen 1983 s. 236–238

¹⁰⁵ KKO 2019:94

Luottamus vastapuoleen muodostunee sopimusneuvottelujen ja -suhteen aikana vasta-
puolen tahdonilmaisujen ja toiminnan seurauksena. Seuraavaksi esitellyissä KKO:n en-
nakkoratkaisuissa on perusteluissa viitattu vastapuolta kohtaan herätettyyn luottamuk-
seen tai perusteltuihin odotuksiin, joiden takia on mahdollisesti syntynyt velvollisuuksia
tai vaihtoehtoisesti todettu, että tällaista luottamusta tai odotuksia ei ole syntynyt osa-
puolten menettelytavan perusteella. Näissä ennakkoratkaisuissa perusteluissa on ve-
dottu tai yritetty vedota kantajan puolelta sopimussuhteen tai -neuvottelujen aikana
syntyneeseen luottamukseen.

Tämä luottamus on käytännössä katsoen voinut muodostua eri tavoin. Luottamus on voi-
nut syntyä jo sopimusneuvotteluvaiheessa, jos toinen osapuoli on ilmoittanut noudatta-
vansa tiettyjä sopimusehtoja¹⁰⁶. Tämän lisäksi lähtökohtaisesti sopimussuhteessa osa-
puolet voivat perustellusti olettaa, että vastapuoli suorittaa sopimuksen mukaisen vas-
tuunsa¹⁰⁷. Jos osapuolet toimivat sopimusehtojen mukaan, ei ole syytä siihen, etteikö
olisi perusteltua saada suoritusta¹⁰⁸.

Sen sijaan, jos kaikki osapuolet ovat tosiasiallisesti tietoisia joistakin sopimukseen vaikutta-
vista seikoista, perusteltu luottamus ei välttämättä ole syntynyt. Tällaiseen lopputulok-
seen on päädytty muun muassa KKO 2011:54, jossa osapuoli on painottanut vastapuo-
lille, ettei sopimus ole vielä syntynyt¹⁰⁹. Esimerkissä KKO 2019:94 vahingonkorvaus-
vaade on ollut kaikkien tiedossa ja käsitteillä vakuutusyhtiössä. Tällöin ei ole ollut tar-
vetta esittää sitä uudestaan taloudellisessa loppuselvityksessä eli toisin sanoen tilaaja ei
ole laiminlyönyt velvollisuuksiaan, jolloin urakoitsija ei ole voinut jäädä käsitykseen, että
tilaajalla ei olisi häntä kohtaan enää vaatimuksia.¹¹⁰ Ennakkopäätöksessä KKO 2008:19
on tultu lopputulokseen, jossa uusi menettelytapa on ollut sopimusehtojen vastainen

¹⁰⁶ ks. KKO 1999:48

¹⁰⁷ ks. KKO 2017:71, KKO 1992:67

¹⁰⁸ ks. KKO 2014:26

¹⁰⁹ KKO 2011:54

¹¹⁰ KKO 2019:94

eikä siitä sovittu erikseen mitään, jolloin urakoitsijan ei ollut perusteltua odottaa, että tilaaja hyväksyisi tämän uuden menettelytavan.¹¹¹

3.2.2 Perusteltu luottamus muodostui

Ensimmäisenä tarkastellaan kahta tapausta, joissa perustellut odotukset ovat syntyneet ja luottamus vastapuolta kohtaan on muodostunut.

KKO 1999:48

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa KKO 1999:48 Asunto Oy oli kilpailutuksen yhteydessä tarjouspyynnössään ilmoittanut noudattavansa rakennusalan urakkakilpailun periaatteita. Ehtojen mukaan urakkakilpailussa ei tule käydä sopimusneuvotteluja, joiden tarkoituksena on urakkatarjoushinnan alentaminen alkuperäisestä. Asunto Oy oli kuitenkin poikennut ilmoittamastaan menettelytavastaan, sillä se oli aloittanut neuvottelut tarjouksen tekijöiden kanssa urakkahinnoista ja hyväksynyt muun kuin alkuperäisen edullisimman tarjouksen tehneen (A Avoin yhtiö) rakennusliikkeen tarjouksen. KKO totesi Asunto Oy:n syyllistyneen sopimuksentekorikkomukseen ja yhtiö määrättiin korvaamaan A Avoin yhtiölle urakan saamatta jäämisestä aiheutuneesta taloudellisesta menetyksestä syntynyt haitta eli positiivinen sopimusetu. A Avoin yhtiö on voinut perustellusti olettaa, että Asunto Oy noudattaa ilmoittamaansa menettelytapaa.¹¹²

Hemmo on tarkastellut KKO:n ratkaisua ja toteaa, että jos menettelyssä noudatetaan urakkakilpailuperiaatetta tai esimerkiksi harkintalakia, on harkintavalta sopimuskumppanin valitsemisessa sidottua. Asunto Oy on sitouttanut itsensä prekontraktuaaliseen sopimukseen, jonka rikkomuksesta seuraa positiivisen sopimusedun korvaaminen. Aiemmin on ajateltu niin, että tämän tyyppisessä tilanteessa lähtökohtaisesti korvattaisiin

¹¹¹ KKO 2008:19

¹¹² KKO 1999:48

vain tarjouskustannukset, mutta KKO korosti tapauksessa urakkakilpailuperiaatteiden asemaa viitatessaan niiden olevan ”*sitovia sopimuksenteon ehtoja*”.¹¹³ Sopimusneuvotteluissa tai tarjouskilpailussa on tässä tapauksessa lojaliteettiperiaatteen vaikutuksesta syntynyt perusteltuja odotuksia Asunto Oy:n menettelytavoista ja niistä poikkeaminen on katsottu sopimuksentekorikkomukseksi.

Tapauksessa ei siis suoraan mainita lojaliteettiperiaatetta, mutta KKO:n lausumasta on havaittavissa perusteltujen odotusten taustalla vaikuttava lojaliteetti. Asunto Oy:n olisi tullut ottaa huomioon vastapuolen edut jo neuvotteluvaiheessa ja toimia neuvotteluissa, kuten oli ilmoittanut. Toiminnallaan Asunto Oy on herättänyt luottamuksen vastapuolella, kun on ilmoittanut menettelytavaksi yleiset urakkakilpailutuksen periaatteet. Jos tapausta pohditaan yleisellä tasolla, on kohtuullista voida luottaa siihen, että kuten tarjous sitoo sen antajaa, sitoo myös julkisesti tehty ilmoitus ilmoittajaa.

KKO 1992:67

Ennakkoratkaisussa KKO 1992:67 urakkahinnasta ei ollut sovittu ennen urakan alkamista eikä siitä päästy sopuun työn aikana. Asunto Oy eli tilaaja ei ollut huomauttanut työn jatkumisesta huolimatta, että korvauksesta ei ole sovittu ja urakoitsija A Oy oli jatkanut töiden suorittamista, vaikka hinnasta ei päästy sopimukseen. Urakkahinnasta sopiminen oli jäänyt tekemättä osittain sen vuoksi, että A Oy oli Asunto Oy:n perustajaosakkaita ja hallinnoinut yhtä huoneistoa. Yhtiö oli täten luottanut siihen, että tehtyjen töiden hinnasta päästään sopuun. Vasta urakan ollessa jo pitkällä oli erimielisyydet hinnasta tulleet ilmi.¹¹⁴

Tässä tapauksessa molemmat osapuolet ovat jatkaneet toimintaa, ja molemmilla on vaikuttanut olevan luottamus siihen, että toinen tekee suorituksensa; tilaaja maksun ja urakoitsija urakkasuorituksen. Urakoitsija on perustellusti voinut odottaa jonkinlaista maksumuutosta työn tekemisestä, mutta toisaalta voitaisiin ajatella, että

¹¹³ Hemmo 1999 30.10.2023 20:55

¹¹⁴ KKO 1992:67

selonottovelvollisuuden nojalla olisi hänen tullut sopia urakan hinnasta. Tilaaja sen sijaan ei huomauttanut, että korvauksesta ei ole sovittu eli osapuoli on laiminlyönyt huomautuksentekovelvollisuutensa. Kuten todettu luvussa 2.3, urakkasopimukset vaativat yhteistoimintaluonnetta¹¹⁵. Voidaankin kysyä, että missä kohtaa kulkee raja erilaisten velvollisuuksien suhteen ja kuinka pitkälle toisen etua tulee ajatella. Tapauksessa yhteistoiminnan puutteen vaikutus korostuu, sillä tapauksen lähtökohdat kertovat jo puutteellisesta kommunikoinnista osapuolten välillä.

3.2.3 Perusteltu luottamus ei muodostunut

Seuraavaksi käsittelyssä on ennakkotapauksia, joissa perusteltua luottamusta ei KKO:n näkemyksen mukaan ollut syntynyt.

KKO 2017:71

KKO:n ennakkoratkaisussa 2017:71 on kyse urakoitsija A Oy:n ja tilaajan Asunto Oy B:n välisestä urakkasopimuksesta, josta syntyneitä laskuja numerot 590 ja 596 Asunto Oy B oli kieltäytynyt maksamasta sillä perusteella, että yhtiö oli katsonut hankkeen kokonaiskustannusten nousseen liian suuriksi. Asunto Oy B oli tehnyt suorituksia A Oy:lle urakkahintana 834 389 euroa ja A Oy:n aliurakoitsija C Oy:lle 134 148 euroa. A Oy oli tämän seurauksena keskeyttänyt työt ja purkanut sopimuksen. A Oy on vaatinut, että Asunto Oy B veloitetaan suorittamaan urakkasatavat 128 352 euroa viivästyskorkeineen. Asunto Oy B on vaatinut, että A Oy ja C Oy veloitetaan yhteisvastuullisesti maksamaan 134 148 euroa Asunto Oy B:lle sekä vahvistamaan urakkasopimuksen maksuvelvollisuuden enimmäismääräksi 522 721 euroa tai toissijaisesti maksuvelvollisuus kohtuullistetaan 600 000 euroon. Asunto Oy B ei ollut reklamoinut urakoitsijan laskutuksesta, vaikka se olikin ylittänyt suuntaa antavan budjetin merkittävästi. Asunto Oy B on tiennyt hinta-arvion ylittymisestä jo keväällä 2013, mutta on ensimmäisen kerran kieltäytynyt

¹¹⁵ esim. Kivioja 2022 s. 185–208

laskujen maksamisesta vasta marraskuussa 2013. Korkein oikeus totesi seuraavasti:

tässä harkinnassa merkitystä on myös sillä, millä tavalla sovittelua vaativa osapuoli on menetellyt sovittelun perusteeksi vetoamistaan seikoista tiedon saatuaan. Se, että sovittelua vaativa osapuoli on toiminnallaan tai passiivisuudellaan antanut toiselle osapuolelle aiheen luottaa siihen, että hän hyväksyy sopimusehdon itseään sitovaksi ja haluaa pysyä sopimuksessa, on yleensä sovittelua vastaan puhuva seikka.¹¹⁶

KKO:n mukaan Asunto Oy B on viimeistään syksyllä 2013 saanut tiedon kustannusarvion ylittymisestä. Asunto Oy B:n edustaja Z oli ilmoittanut A Oy:lle 14.3.2013, että kustannukset on annettu ulkopuolisen asiantuntijan selvitettäväksi, mutta ei ole maininnut, että As Oy pitäisi kustannusarvion ylittämistä sopimusrikkomuksena. Z on vahvistanut myös, että rakennushanketta jatketaan. KKO katsoo, että Asunto Oy B on saamansa tiedon kustannusarvion ylittymisestä jälkeekin jatkanut rakennushanketta ja maksanut kyseenalaistamatta sille osoitetut laskut. A Oy on voinut perustellusti luottaa siihen, että se tulee saamaan urakkasopimuksen maksuperusteiden mukaisen vastikkeen työstään.¹¹⁷

Korkein oikeus toteaa, että pelkästään se, että A Oy on tiennyt hinta-arvion ylittymisestä ei ole tehnyt Asunto Oy B:n reklamaatiovelvollisuudesta tarpeetonta. Asunto Oy B on vedonnut siihen seikkaan, että urakka ollut jo niin pitkällä, ettei maksamatta jättäminen tai urakan keskeyttäminen ollut enää mahdollista. KKO:n mukaan kuitenkin tämä ei ole esteenä riitauttamaan maksuvelvollisuutta jo rakentamisen aikana. Tilaaja ei voi lykätä reklamaation tekemistä sen vuoksi, että urakoitsija jatkaisi sopimuksen täyttämistä. Kyseessä ei ole KKO:n näkemyksen mukaan hyväksyttävä menettely. Viipymättä ilmoittaminen on tärkeää myös sen tosiseikan vuoksi, että urakoitsijalle aiheutuu kustannuksia rakennustöistä ja hankinnoista. Asunto Oy B on lisäksi kustannusarvion ylittymisestä saadun tiedon jälkeenkin käyttänyt päätösvaltaansa rakennuskustannuksiin vaikuttaen eli toisin sanoen, jos B:n maksuvelvollisuutta soviteltaisiin, jäisi näistä päätöksistä

¹¹⁶ KKO 2017:71

¹¹⁷ KKO 2017:71

aiheutuneet kustannukset osittain A Oy:n kannettavaksi. Jos A Oy olisi ollut tietoinen Asunto Oy B:n epätyytyväisyydestä maksuvelvollisuudesta, olisi osapuolet voineet neuvotella rakennustöiden kustannuksista ja yrittää saavuttaa säästöä niissä. KKO vapauttaa A Oy:n ja C Oy:n hovioikeuden tuomion maksuvelvollisuudesta ja velvoittaa Asunto Oy B:n suorittamaan A Oy:lle 114 870 euroa.¹¹⁸

Jos Asunto Oy B:n menettelytapa olisi ollut erilainen ja yhtiö olisi täyttänyt reklamaatiovelvollisuutensa, olisi lopputulema voinut olla toinen. Ryyänen on kommentoinut lojaliteettiperiaatetta siten, että erityisesti pitkäkestoisissa sopimussuhteissa vaikeneminen, jonka seurauksena vastapuoli jatkaa sopimuksen täyttämistä on sopimusvelvoitteiden vastaista käyttäytymistä. Tällainen käyttäytyminen on hänen mukaansa siis lojaliteettiperiaatteen vastaista, sillä periaatteen mukaan vastapuolen edut tulee kohtuullisissa määrin ottaa huomioon.¹¹⁹

Tilaaaja on KKO 2017:71 tapauksessa jatkanut sopimussuhdetta siitä huolimatta, että tiesi reklamoivansa laskuista. Urakoitsija on siis perustellusti ollut käsityksessä, että urakkasuoritukset tullaan saamaan asianmukaisesti. Kuten Liuksiala ja Stoor toteavat, on lojaliteettiperiaatteen vastaista ylläpitää toisen osapuolen virheellistä uskomusta¹²⁰. Oikeuskirjallisuus tukee KKO:n linjaa. Hemmo ja Hoppu ovat todenneet, että reklamointi mahdollisimman pian virheen huomaamista on tärkeää myös sen vuoksi, että sopimusvapauden mukaan sopimusta voidaan muuttaa käytännön kautta. Jos reklamointia ei tehdä, voi vastapuoli luulla uuden menettelytavan hyväksytyksi sopimuskumppanin toimesta.¹²¹

KKO 2011:54

Ennakkoratkaisussa KKO 2011:54 käytiin sopimusneuvotteluja Tieliikelaitoksen (nyk. Destia Oy) eli urakoitsijan ja tilaajan eli Tiehallinnon välillä rakennusurakan

¹¹⁸ KKO 2017:71

¹¹⁹ Ryyänen 2016 s. 173

¹²⁰ ks. Liuksiala & Stoor 2014 s. 76

¹²¹ Hemmo & Hoppu 2022 20.11.2023 12:52

aloittaisesta. Kyseessä oli moottoritien rakentamista koskeva urakka, johon sovellettiin hankintalakia (1505/1992). Tilaaja oli tarjouskilpailun perusteella valinnut urakoitsijaksi Tieliikelaitoksen, mutta oli ilmoittanut, ettei urakkasopimusta allekirjoitettaisi ennen kuin tiesuunnitelman hyväksymispäätös oli mennyt läpi. Tämä viivästytti urakan aloittamista ja Tiehallinto oli tiedustellut tarjoajilta, että jatkavatko he tarjouksen voimassapitämistä. Tiehallinto teki uudet hankintapäätökset, jossa Tieliikelaitos valittiin edelleen urakoitsijaksi. Toinen tarjoaja, Skanska, valitti menettelystä markkinaoikeuteen, joka kumosi viimeisimmän hankintapäätöksen ja kielsi tekemästä hankintasopimusta kyseisen tarjouskilpailun perusteella. Tieliikelaitos valitti markkinaoikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), joka kumosi markkinaoikeuden päätöksen katsoen, ettei hankintamenettelyssä ollut virheitä. Tiehallinto oli kuitenkin markkinaoikeuden päätöksen jälkeen kilpailuttanut hankinnan uudelleen ja valinnut Skanskan uudeksi urakoitsijaksi sekä allekirjoittanut sopimuksen.¹²²

Urakoitsijaksi ensiksi valittu Tieliikelaitos nosti kanteen käräjäoikeudessa korvausten saamiseksi, sillä Tiehallinto oli kantajan mukaan menetellyt hankintalain vastaisesti. Tieliikelaitos oli aloittanut urakan suunnittelutyöt ennen varsinaisen sopimuksen syntymistä ja vaati kanteessaan näitä kuluja sekä menetettyä liikevoittoa, 4 100 000 euroa, Tiehallinnon korvattavaksi ensisijaisesti hankintalain noudattamatta jättämisestä. Toissijaiseksi se vaati sopimuksentekotuottamuksen nojalla suunnittelukulujen korvausta. Kantajan mukaan se oli saanut sopimusneuvottelujen aikana vastapuolen toiminnasta sopimusneuvotteluista perustellusti käsityksen sopimuksen syntymisestä osapuolten välillä. Tiehallinto oli Tieliikelaitoksen mukaan loukannut hankintamenettelyn aikana synnyttämäänsä luottamusta.¹²³

KKO otti kantaa ensisijaisesti siihen, oliko Tiehallinto menetellyt hankintalain vastaisesti ja onko se tämän seurauksena korvausvastuussa Destia Oy:lle sekä

¹²² KKO 2011:54

¹²³ KKO 2011:54

toissijaisesti siitä, onko Tiehallinnolla sopimusoikeudellista vastuuta. Rakennusurakkadirektiivin 8 artiklan 2 kohdan mukaan ensimmäisen hankintamenettelyn keskeyttämisestä tulisi tehdä ilmoitus tarjoajille. KKO kuitenkin katsoo, että jälkimmäiseen tarjouskilpailuun osallistuessaan Tieliikelaitos on saanut tiedon ensimmäisen menettelyn keskeyttämisestä. Tieliikelaitos ei ollut myöskään hakenut markkinaoikeudelta uuden hankintamenettelyn keskeyttämistä tai muutoksenhaun yhteydessä KHO:ssa hakenut markkinaoikeuden päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä. KKO:n mukaan nimenomaisen keskeyttämisilmoituksen puuttuminen ei ole aiheuttanut kanteessa korvattavaksi vaadittua vahinkoa, minkä lisäksi Tiehallinnolla on ollut hyväksyttävä syy ensimmäisen hankkeen keskeyttämiselle ja uuden aloittamiselle.¹²⁴

Hankintalain (1505/1992) 8 §:n mukaan tilaaja on vahingonkorvausvelvollinen toimittajalle, mikäli se aiheuttaa vahinkoa tälle menettelemällä hankintalain tai sen nojalla annettujen sääntöjen tai Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen vastaisella tavalla.¹²⁵ KKO toteaa, että Tiehallinto ei ole menetellyt hankintalain 8 §:n tarkoitetulla tavalla virheellisesti, kun se on aloittanut jälkimmäisen tarjouskilpailun urakasta ja valinnut Skanskan tarjouksen, vaikka muutoksenhaku KHO:ssa oli vielä kesken¹²⁶.

Tieliikelaitos oli aloittanut urakan suunnittelun ennen sopimuksen syntymistä. Se vaati oikeudessa toissijaisesti sopimuksentekotuottamuksen nojalla korvausta tekemistään suunnittelutöistä. KKO toteaa, että perusteeton vetäytyminen neuvotteluista voi johtaa sopimuksentekorikkomukseen varsinkin silloin, jos toinen osapuoli on tahallaan tai huolimattomasti synnyttänyt neuvottelukumppanissa perustellun luottamuksen siitä, että sopimus solmitaan. KKO:n näkemys ratkaisun perusteluissa on kuitenkin se, että ei ole osoitettu, että Tiehallinnon edustajat olisivat antaneet Tieliikelaitokselle harhaanjohtavia tai virheellisiä tietoja, joita Tieliikelaitoksella ei jo olisi. Tiehallinto oli itseasiassa

¹²⁴ KKO 2011:54

¹²⁵ Laki julkisista hankinnoista 1505/1992

¹²⁶ KKO 2011:54

toistuvasti ilmoittanut Tieliikelaitokselle, ettei sopimusta voi solmia ennen tiesuunnitelman vahvistamista. Tiehallinto ei olet edellyttänyt suunnittelutyön aloittamista, vaikkakin on tukenut Tieliikelaitosta suunnitelmien tekemisessä. KKO toteaa, että Tiehallinnolla on ollut perusteltu syy vetäytyä neuvotteluista eikä se ole menetellyt huolimattomasti tai moitittavalla tavalla. Tiehallinto ei ollut korvausvelvollinen urakan suunnitteluluista.¹²⁷ Tässä ennakkoratkaisussa nousee selkeästi esille urakkasopimuksille tyypillisistä piirteistä yhteistoimintaluonne ja dynaamisuus¹²⁸. Suunnitelmien tekeminen on jo aloitettu yhteisymmärryksessä, vaikka lopullinen sopimus on ollut epävarma. Nämä piirteet aiheuttanevat haasteita urakkasopimuskentässä, sillä sopimukseen solmimiseen voi vaikuttaa ulkoiset tekijät, kuten erilaiset luvat¹²⁹ ja nämä seikat taas eivät ole välttämättä sopimusosapuolten hallinnassa.

KKO:n näkemyksen mukaan Tiehallinto ei ole siis menetellyt sopimusta solmittaessa niin, että vastapuolelle olisi voinut herätä perusteltuja odotuksia, jotka olisivat omiaan vahvistamaan lojaliteettivelvollisuuden vaikutusta. Myöskään se, että hankintalain mukainen ilmoitus hankemenettelyn keskeyttämisestä ei ollut tässä nimenomaisessa tapauksessa painava seikka, sillä tosiasiasa Tieliikelaitos on tiennyt näin tapahtuneen. KKO näyttää antavan perusteluissaan tässäkin tapauksessa merkitystä tosisekoille. KKO antaa myös painoarvoa sille, että Tieliikelaitos ei ole aktiivisesti edistänyt omaa etuaan esimerkiksi hakemalla markkinaoikeudesta hankintamenettelyn keskeyttämistä, mikä olisi täysin mahdollinen toimenpide.

KKO 2008:19

Yksi rakennusurakoiden lisä- ja muutostöitä käsittelevä KKO:n ennakkopäätöksistä on KKO 2008:19. Kysymys oli siitä, millaista menettelytapaa urakoitsijan tulisi noudata, jotta sillä oli oikeus saada korvaus sekä lisäaikaa lisä- ja muutostöihin tavoite- ja kattohintaisessa rakennusurakkamuodossa. Tilaaja ja urakoitsija olivat

¹²⁷ KKO 2011:54

¹²⁸ ks. yhteistoimintaluonteesta Kivioja 2022 s. 185–208 ja dynaamisuudesta Ryyänen 2016 s. 45–49

¹²⁹ tästä myös esimerkkinä KKO 1984-II-181

sopineet soveltavansa YSE 1983 ehtoja, mutta molemmat osapuolet olivat hankkeen aikana laiminlyöneet näiden ehtojen noudattamisen lisä- ja muutostöiden menettelytapamääräyksien osalta. KKO katsoi, kuten hovioikeuskin, että molemmat osapuolet ovat myöntyneet käytäntöön, jossa poiketaan YSE-ehdoista ja lisäksi muutostöitä voitiin käsitellä myös työn aloittamisen jälkeen.¹³⁰

Tilaaaja on korkeimmalle oikeudelle ilmoittanut myöntyneensä tähän menettelyyn, kunhan lisä- ja muutostyöt ovat yhteisesti todettu. Yhtiöt eivät kuitenkaan olleet sopineet sitä, millainen menettelytavan näiden osalta tulisi olla. Urakoitsija on esittänyt kaikki korvausvaatimukset perusteiltaan yksilöitynä viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä. Urakoitsija on urakan edetessä esittänyt tilaajalle ns. seurantalistoja lisä- ja muutostöistä. Nämä listat eivät ole sisältäneet nimenomaisia vaatimuksia, joita tilaajan tulisi joko hyväksyä tai hylätä, eikä tilaaja ole käsitellyt näitä listoja tai kommentoinut niitä urakoitsijalle esimerkiksi huomauttamalla, että kyseessä ei ole YSE-ehtojen mukainen yksilöity rahamääräinen vaatimus. Näihin listoihin perustuvista vaatimuksista ei ole hankkeen aikana keskusteltu ollenkaan. KKO katsoo, että tilaaja ei ole antanut urakoitsijalle perusteltua aihetta olettaa, että kyseessä olisi sellainen menettelytapa, jonka osapuolet olisivat hyväksyneet YSE 1983 ehtojen korvaajaksi.¹³¹ KKO ei tässä kohtaa anna lojaliteetille merkittävää painoarvoa urakoitsijan suojaamiseksi.

Urakan edetessä on käyty tavoitehinnan tarkistusneuvotteluita, joissa ei myöskään ole käsitelty suurinta osaa lisä- ja muutostöistä. Tavoitehinnan muutoslaskelmissa on ollut lisä- ja muutostöiden osalta mainintoja, että kyseessä on osittain ainakin vielä arvio ja varauma. KKO katsoo, ettei tilaajalla ole ollut velvollisuutta selvittää sitä, pitäytyikö urakoitsija näissä varaumissa ja arvioissa.¹³²

¹³⁰ KKO 2008:19

¹³¹ KKO 2008:19

¹³² KKO 2008:19

Siinä missä KKO antaa painoarvoa YSE 1983 ehdoille, hovioikeus rinnastaisi ne järjestysmääräysten luonteisiksi ja hovioikeuden mukaan näitä menettelytapamääräyksiä ei pysty aina noudattamaan kirjaimellisesti ilman, että urakka olisi viivästynyt tai keskeytynyt ainakin joiltakin osin. Hovioikeuden näkemyksen mukaan menettelytapaa koskevat määräykset voitiin ohittaa osapuolten noudatetulla käytännöllä.¹³³

Myös oikeuskirjallisuudessa on todettu, että osapuolten välinen vakiintunut käytäntö voi vaikuttaa sopimussuhteen tulkintaan siten, että sen katsotaan muuttaneen sopimusta. Sopimusvapauden nojalla suullista ja kirjallista sopimusta voidaan muuttaa käytännön kautta. Hemmo ja Hoppu toteavat, että vakiintunut käytäntö voi syrjäyttää tahdonvaltaisen lainsäädännön normit. Taustalla on ajatus, että osapuolten ei tarvitsisi nimenomaisesti sopia tietyistä menettelytavoista, vaan uusi, vakiintunut menettelytapa voi muodostua itsenäan normiksi. Kuitenkin normien soveltamisjärjestys lähtökohtaisesti on Hemmon ja Hopun mukaan ensimmäisenä pakottava lainsäädäntö, toisena sopimusehdot ja kolmantena vakiintunut käytäntö, jolloin YSE-ehdot olisivat tulkintaperusteena ensisijainen asiakirja niiden ollessa tässä tapauksessa sovellettavat sopimusehdot.¹³⁴ Tämä puoltaa KKO:n tulkintaperusteita. Vaikkakin YSE-ehdot olisivat järjestysmääräyksiä luontoisia, on ne kuitenkin ensisijaisesti osapuolten yhteisesti päättämät sovellettavat sopimusehdot.

KKO toteaa, että urakkaa on lähdetty toteuttamaan varsin yleispiirteisillä suunnitelmilla. Sopimusta tehtäessä tarkoitus on ollut, että suunnitelmat tarkentuvat rakennussuoritusten edetessä. KKO katsoo, että tilaaja on voinut olla käsityksessä, että lisä- ja muutostyöt ovat olleet näitä suunnitelmien tarkentumisia. Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan havaitsemansa lisä- ja muutostyön tarpeen tilaajalle. YSE 1983 rakentuu sen pohjalle, että osapuolet tarvitsevat mahdollisimman varhaisessa ajassa tiedon lisä- ja

¹³³ KKO 2008:19

¹³⁴ Hemmo & Hoppu 2022 20.11.2023 11:45

muutostöistä sekä niiden kustannuksista. Tarjous-vastaus menetelmällä turvataan tilaajan oikeus hallita kustannuksia ja urakoitsijan oikeutta saada lisävastike.¹³⁵

KKO pyrkii ratkaisussa turvaamaan tilaajan mahdollisuuden vaikuttaa rakennushankkeiden kustannuksiin, jolloin tilaajalla tulee olla mahdollisuus tehdä päätöksiä ajantasaisesti lisä- ja muutostöistä. Mielenkiintoisen tapauksesta tekee sen, että hovioikeus on ratkaisussaan lähtenyt erilaisesta tulokulmasta. Hovioikeus on päätenyt lopputulokseen, jossa tilaaja on korvausvelvollinen urakoitsijalle muutos- ja lisätöistä, sillä tilaaja on hovioikeuden näkemyksen mukaan hyväksynyt uuden menettelytavan osapuolten väliseksi käytännöksi, kun se ei ollut reagoinut urakoitsijan toimenpiteisiin. Urakoitsija on tällöin voinut luottaa siihen, että yksityiskohtaisemmat vaatimukset voitiin tehdä jälkikäteen. Hovioikeus on ratkaisuperusteluissaan painottanut tilaajan passiivisuutta, kun taas KKO urakoitsijan vastuuta antaa yksilöity tarjous, vaikkakin tilaaja on myös laiminlyönyt YSE-ehdot.¹³⁶

Tässä ennakkoratkaisussa KKO on siis tullut tulokseen, jossa osapuoli ei ole herättänyt menettelytavallaan perustellusti odotuksia vastapuolestaan. Lojaliteettivelvollisuuden ydin on kohtuullisissa määrin ottaa vastapuolen edut huomioon ja tässä tapauksessa vaikuttaisi siltä, että tilaaja ei KKO:n näkemyksen mukaan ole laiminlyönyt tätä velvollisuutta. Hovioikeuden näkökulma vaikuttaisi sen sijaan olevan, että tilaajan olisi tullut ottaa paremmin huomioon vastapuolen etu. Hovioikeus on katsonut, että urakoitsija olisi voinut luottaa syntyneen menettelytavan seurauksena, että vaatimuksia voidaan esittää jälkikäteen.

¹³⁵ KKO 2008:19

¹³⁶ Järvinen & Heikkinen 2008 s. 984

3.2.4 Perusteltu luottamus vahinkotilanteissa

KKO 2014:26 ja KKO 2019:94

Korkeimmassa oikeudessa on käsitelty vesivahinkoihin liittyviä urakkasopimus-suhteen ongelmakohtia. Ennakkoratkaisussa KKO 2014:26 urakoitsija A Oy oli aiheuttanut vesivahingon, ja tilaaja B Oy oli vaatinut siltä korvauksia. Vaatimus oli esitetty vastaanottotarkastuksessa ja se oli taloudellisen loppuselvityksen aikana käsiteltävänä urakoitsijan vakuutusyhtiössä. KKO:n ratkaistavaksi jäi, oliko tilaaja menettänyt puhevaltansa, kun se ei esittänyt korvausvaatimustansa uudelleen loppuselvityksessä.¹³⁷

B Oy oli lähettänyt vesivahingosta A Oy:lle laskun, jota A Oy ei ollut maksanut ennen taloudellista loppuselvitystä, mutta ei myöskään reklamoinut laskusta. YSE 1998 73 §:n 3 kohdan mukaan sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimukset viimeistään loppuselvityksessä. Tämä ei koske kuitenkaan vaatimuksia, joista on määrältäänkin aiemmin sovittu. Tarkoituksena loppuselvityksessä on se, että kaikki vaatimukset on esitetty ja selvitetty loppuselvityksen lopputulemana. B Oy on tehnyt vaatimuksen määrällisenä ennen taloudellista loppuselvitystä, ja A Oy ei ole reklamoinut laskusta, vaan tehnyt vahingosta ilmoituksen vakuutusyhtiölleen. Vahingon käsittely on ollut vakuutusyhtiössä kesken taloudellisen loppuselvityksen aikana. B Oy on A Oy:n menettelyn perusteella voinut luottaa siihen, että vesivahinkoa ratkaistaan vakuutuksen yhteydessä eikä sitä tarvitse erikseen tuoda enää esille loppuselvityksessä. Korkein oikeus katsoo, ettei B Oy täten ole menettänyt puhevaltaansa.¹³⁸

Toinen vesivahinkoihin liittyvä ennakkoratkaisu on KKO 2019:94, jossa As Oy:ssä on todettu vesivahinko, joka on yhdistetty aiemmin korjausurakassa virheellisesti tehtyyn putkiliitokseen. As Oy oli ilmoittanut urakoitsijalle ja putkityön tehneelle

¹³⁷ KKO 2014:26

¹³⁸ KKO 2014:26

aliurakoitsijalle esittävänsä vaateensa myöhemmin. As Oy osoitti vaateensa ensin aliurakoitsijalle, jonka tarkoituksena oli tehdä korvaushakemus vakuutusyhtiölle ja myöhemmin vielä pääurakoitsijalle, kun aliurakoitsijan vastuuvakuutus ei korvannut vahinkoa. Kiistan aiheena oli se, onko As Oy täyttänyt reklamaatiovelvollisuutensa ajoissa ja oliko yhtiöllä oikeus vaatimuksiinsa urakoitsijalta.¹³⁹

KKO on ratkaissut tapauksen reklamaatiovelvollisuutta koskevien yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Sopimusrikkomuksesta on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa havaintohetkestä. Reklamaation jälkeen reklamoitsijalta vaaditaan aktiivisuutta velan vanhentumista koskevien sääntöjen mukaisesti eli pääsääntöisesti kolmen vuoden sisällä, ellei vanhentumista ole katkaistu vanhentumislain (728/2003) mukaisesti. Korkein oikeus katsoo, että *”asianmukaisen reklamaation tehneen velkojan passiivisuus asian selvittämisessä ei pääsääntöisesti johda saatavan lakkaamiseen ennen yleisen vanhentumisajan umpeutumista.”*¹⁴⁰

KKO nostaa esille tapauksen KKO 2018:38, jossa todetaan, että sopijapuolilla on velvollisuus ottaa huomioon kohtuullisissa määrin vastapuolen edut¹⁴¹. KKO tarkentaa asiaa siten, että sopimusoikeudellisilla periaatteilla voidaan antaa suojaa sopimusosapuolille siten, että toinen osapuoli voi perustellusti olettaa, ettei toinen osapuoli aio vedota enää sopimusrikkomukseen. Tämä suoja edellyttää, että käsitys perustuu vaatimuksen esittäjän menettelytapaan ja molempien osapuolien tiedossa oleviin olosuhteisiin. KKO toteaa, että olisi poikkeuksellista, jos velkoja luopuisi saatavastaan. Kuten ratkaisussa KKO 2014:26 on todettu, tilaajan ei tarvitse esittää korvausvaatimusta urakoitsijalle uudestaan, kun korvausvaatimus oli kaikkien osapuolten tietten vakuutusyhtiössä käsiteltävänä. Tässä tapauksessa ei olisi ollut tarkoituksenmukaista, että As Oy olisi vaatinut urakoitsijalta samanaikaisesti samaa korvausta kuin mikä on aliurakoitsijan vakuutusyhtiössä käsiteltävänä. Urakoitsija ei KKO:n mukaan ole voinut jäädä käsitykseen, että As Oy ei

¹³⁹ KKO 2019:94

¹⁴⁰ KKO 2019:94

¹⁴¹ KKO 2019:94, KKO 2018:38

kohdistaisi siihen enää vaatimuksia. As Oy ei ole menettänyt oikeuttaan vaatia vahingonkorvausta menettelytapansa perusteella.¹⁴²

Näistä tapauksista voitaneen todeta, että jos kaikki osapuolet ovat tiedollisesti tasaver-
taisessa tilanteessa vesivahingon vakuutusprosessista ei ole tarvetta esittää vaateita
enää ikään kuin varmuudeksi uudestaan. Osapuolet ovat ikään kuin täyttäneet tiedon-
antovelvollisuutensa¹⁴³. Toisen osapuolen käyttäytyminen ja menettelytapa vahvistaa
selkeästi lojaliteettiperiaatteen merkitystä, sillä tapauksissa vedotaan siihen, että jokai-
nen osapuoli on ollut tietoinen asian olevan vakuutusyhtiössä vireillä ja se osapuoli, jo-
hon vaateet kohdistuvat ei ole voinut perustellusti odottaa, että velkoja pyörtäisi vaa-
teensa. Vaikuttaisi siltä, että tiedollinen yhdenvertaisuus voisi vahvistaa lojaliteettiperi-
aatteen painoarvoa luottamuksen vahvistumisen seurauksena. Näissä tapauksissa vaati-
mukset oli esitetty kertaalleen ajoissa ja määräisinä, joten ratkaisevaa oli se, että niitä ei
tarvitse esittää enää uudestaan loppuselvityksessä, sillä niiden voitiin katsoa olevan jo
käsiteltyjä seikkoja YSE 1998 mukaisesti.

Lojaliteetilla voidaan myös perustella sitä, ettei kumpikaan osapuoli voi yllättäen vedota
sopimusrikkomukseen. Eli vastapuolta ei saa ikään kuin johtaa harhaan antaen sen olet-
taa, että ei vetoa sopimusrikkomukseen, jos aikoo siihen kuitenkin vedota. KKO ottaa siis
kantaan siihen näissä tapauksissa, että jos jokin seikka on kaikkien osapuolien tietoisesti
käsiteltyssä, kuten vesivahinko ja tämän vuoksi sitä ei ole enää uudelleen käsitelty, niin
silloin voidaan luottaa, ettei toinen osapuoli vetoa sopimusrikkomukseen. Lojaliteetti siis
toimii myös toiseen suuntaan. Aina ei ole kyse siitä, että pitäisi olla rikkomatta jotakin
etua, vaan se voi tarkoittaa myös, että täytyy voida luottaa siihen, ettei vastapuoli nosta
kannetta vastaan ilman perusteita tai syytä. Tieva onkin korostanut luottamuksen ja lo-
jaliteetin yhtenevyyttä juridisesta näkökulmasta¹⁴⁴.

¹⁴² KKO 2019:94

¹⁴³ ks. Karhu & Tolonen 2011, tiedollinen yhdenvertaisuus on syntynyt, kun tiedonantovelvollisuus vesiva-
hingoista on täytetty. Ei ole tarvetta täyttää kyseistä velvollisuutta enää uudestaan.

¹⁴⁴ ks. Tieva 2006 s. 240–251

3.3 Passiivisuus

KKO:n ennakkoratkaisuissa 2017:71, 2019:94 ja 2008:19 on kaikissa myös yhteisenä piirteenä toisen osapuolen passiivisuus joissakin määrin. Kuten edellä pääluvussa 2 on todettu, esimerkiksi reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönti on passiivista, kun taas velvollisuuden täyttäminen vaatii aktiivisia toimenpiteitä¹⁴⁵. Tämän lisäksi esimerkiksi virhetilanteissa toisen osapuolen erehdyksen ylläpitäminen on lojaliteettiperiaatteen vastaista.¹⁴⁶

Kuten edellä todettu, KKO 2017:71 ennakkoratkaisussa tilaaja on ollut passiivinen reklamointiaikeidensa suhteen, ja tämä on synnyttänyt urakoitsijassa perustellun luottamuksen siihen, että tilaaja suorittaa maksusuorituksen eikä reklamoi¹⁴⁷. KKO 2019:94 passiivisuus näkyi sen sijaan siten, että tilaaja ei ollut reklamoinut uudestaan, kun asia on viireillä aliurakoitsijan vakuutusyhtiössä. Tätä passiivisuutta ei kuitenkaan voitu tulkita siten, että tilaaja olisi luopunut vaateistansa.¹⁴⁸ Myös ennakkoratkaisussa KKO 2008:19 tilaaja oli passiivinen, mutta passiivisuus ei tässä ratkaisussa aiheuttanut tilaajalle korvausvelvollisuutta enää korkeimmassa oikeudessa. Tässä nimenomaisessa sopimussuhteessa passiivisuus ilmeni siten, että tilaaja ei ole reagoinut urakoitsijan toimintatapoihin.¹⁴⁹ KKO nojaa pitkälti YSE-ehtojen sanamuotoihin ja sen asettamiin velvollisuuksiin. Hovioikeus sen sijaan antaa enemmän painoarvoa yhtiöiden väliselle käytännölle ja kokee passiivisuuden olevan hyväksyntä uudelle menettelytavalle.

KKO 1993:130

Korkein oikeus on myös ennakkopäätöksessään KKO 1993:130 ottanut kantaa sopimusneuvotteluiden aikaiseen lojaliteettivelvollisuuteen. Hangon kaupunki ja urakoitsijana toimineet Vesto Oy ja Vesi-Pekka Oy olivat sopineet syvälaiturin

¹⁴⁵ ks. Karhu & Tolonen 2011 16:15 2.10.2023

¹⁴⁶ ks. Liuksiala & Stoor 2014 s. 76

¹⁴⁷ KKO 2017:71

¹⁴⁸ KKO 2019:94

¹⁴⁹ KKO 2008:19

rakentamisesta. Kun tilaaja oli tehnyt alkuperäisiin suunnitelmiin sopimusneuvottelujen aikana sellaisia muutoksia, joiden urakoitsija tiesi johtavan siihen, ettei rakennushanke tule täyttämään suunnitteluvaiheessa asetettuja, olisi urakoitsijan tullut huomautusentekovelvollisuuden nojalla ilmoittaa tästä tilaajalle. Urakoitsija oli tapauksessa vastuussa velvollisuutensa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta, sillä urakoitsija oli sitoutunut työurakkaan kokonaisvastuurakentamisen yleisten sopimusehtojen mukaisesti. Korkein oikeus katsoi, että lojaliteettiperiaatteen mukaisesti huomautusentekovelvollisuus koskee jo sopimuksen valmisteluhetkeä.¹⁵⁰ Osapuolet olivat siis sopineet menettelevänsä kokonaisvastuurakentamisen yleisten sopimusehtojen mukaisesti, joihin sisältyy vaatimus huomautusentekovelvollisuudesta sopimussuhteen aikana ja tämä laajenee myös sopimusentekovaiheeseen lojaliteetin nojalla. Kyseisessä tapauksessa urakoitsija on ollut passiivinen huomautusentekovelvollisuutensa suhteen, jonka vuoksi urakoitsija on joutunut korvausvelvolliseksi.

Passiivisuus voi olla tahdonilmaisu, mutta se ei automaattisesti johda siihen, että toisen osapuolen passiivisuus olisi lojaliteettiperiaatteen vastaista. KKO 2017:71 kuitenkin toteaa:

tässä harkinnassa merkitystä on myös sillä, millä tavalla sovittelua vaativa osapuoli on menetellyt sovittelun perusteeksi vetoamistaan seikoista tiedon saatuaan. Se, että sovittelua vaativa osapuoli on toiminnallaan tai passiivisuudellaan antanut toiselle osapuolelle aiheen luottaa siihen, että hän hyväksyy sopimusehdon itseään sitovaksi ja haluaa pysyä sopimuksessa, on yleensä sovittelua vastaan puhuva seikka.¹⁵¹

Eli toisin sanoen KKO:n näkökulma passiivisuuteen vaikuttaisi kuitenkin olevan se, että menettelytapana se ei lähtökohtaisesti ole suotuisa. Kuten aiemmin jo todettu, esimerkiksi Karhu ja Tolonen toteavat passiivisuuden voivan synnyttää sopimusvelvoitteita.

¹⁵⁰ KKO 1993:130

¹⁵¹ KKO 2017:71

Heidän mukaansa passiivisuus voi olla oikeustosia ja reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönti voi aiheuttaa vastuuta.¹⁵²

Ryynänen on kommentoinut lojaliteettiperiaatetta siten, että erityisesti pitkäkestoissa sopimussuhteissa vaikeneminen, jonka seurauksena vastapuoli jatkaa sopimuksen täyttämistä on sopimusvelvoitteiden vastaista käyttäytymistä. Tällainen käyttäytyminen on hänen mukaansa siis lojaliteettiperiaatteen vastaista, sillä periaatteen mukaan vastapuolen edut tulee kohtuullisissa määrin ottaa huomioon.¹⁵³

Edellä tiivistetyssä ennakkoratkaisussa KKO 2011:54 Korkein oikeus on sivunnut myös sitä, että Tieliikelaitos olisi halutessaan voinut hakea markkinaoikeudelta uuden hankintamenettelyn keskeyttämistä tai korkeimpaan hallinto-oikeuteen tehdyn muutoksenhaun yhteydessä hakea markkinaoikeuden päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä¹⁵⁴. Tieliikelaitos on siis ollut passiivinen asian suhteen. Tämä seikka on ollut omiaan tukemaan KKO:n ratkaisua korvausvelvollisuudesta, vaikkei se vaikuttanut olevan ratkaiseva tekijä perusteluissa.

Myös ennakkoratkaisuissa KKO 2014:26 ja KKO 2019:94 tilaajat ovat käytännössä menettelleet passiivisesti, kun eivät ole nostaneet vesivahinkoa esille. Passiivisuus ei kuitenkaan nouse merkittäväksi tekijäksi, sillä yhtiöt eivät olleet laiminlyöneet velvollisuuksiin tai toimineet sopimusehtojen vastaisesti. Molemmissa tapauksissa vesivahinkoasia oli käsitelty ja yhteisymmärryksessä päätetty odottaa vakuutuksen ratkaisua. Passiivisuudella vaikuttaisi olevan käytännön merkitystä silloin, kun sen seurauksena voidaan yhtiön todeta laiminlyöneen joitakin velvollisuuksiaan. Passiivisuus ei itsessään aina tarkoita sitä, että näin olisi tapahtunut. Eli vaikka lähtökohtaisesti passiivisuus menettelytapana ei välttämättä ole suotuisa, riippuu sen vaikutus tapauksen tosiseikoista. Näissä

¹⁵² Karhu & Tolonen 2011 16:15 2.10.2023

¹⁵³ Ryynänen 2016 s. 173

¹⁵⁴ KKO 2011:54

tapauksissa osapuolet olivat täyttäneet tiedonanto- ja reklamaatiovelvollisuutensa vesivahinkojen osalta.

3.4 Ajoitus

Sopimussuhteessa vaikuttaisi korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuiden perusteella olevan merkitystä sillä, onko oikeustoimen ajoitus oikea. Erityisesti urakkasopimuksissa reklamaation ajankohta on noussut esille ennakkoratkaisuiden kiistakohtena. YSE-ehdot asettavat tiettyjä vaatimuksia reklamaation ajankohdalle, mutta ne eivät ole tyhjentyviä kaikilta osin. Saarnilehto on todennut, että pitkäkestoisissa sopimussuhteissa vaikeutuminen ja sopimuksen täyttämisen jatkaminen on lojaliteettiperiaatteen vastaista toimintaa¹⁵⁵.

Korkeimmassa oikeudessa on käsitelty muun muassa kanteen ennenaikaisuutta sekä jälkikäteisyttä. Ennakkoratkaisussa KKO 2017:14 urakoitsijalla oli oikeus nostaa kanne enne taloudellista loppuselvitystä, kun taas KKO 2023:29 vaatimukset olisi tullut esittää taloudellisessa loppuselvityksessä. Tähän on vaikuttanut se, että tilaajalla on ollut tarvittavat tiedot vaatimuksestaan yksilöidyn vaatimuksen esittämiseksi, mutta ei ole sitä tehnyt.

Kuitenkaan vaatimusten esittäminen päivän myöhässä urakoitsijan ja aliurakoitsijan välillä ei aiheuttanut puheoikeuden menettämistä ennakkoratkaisussa KKO 2007:41, sillä urakoitsija oli osannut varautua kustannuksiin ja osapuolten välillä ei sovellettu YSE-ehdotuksia, jolloin tilannetta tulkittiin sopimusoikeuden yleisten ehtojen valossa¹⁵⁶. Seuraavaksi tarkastellaan tarkemmin korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä, joissa se on ottanut kantaa YSE-ehtojen tosiasialliseen tarkoitukseen ja tulkinnut niitä sopimusoikeuden yleisten periaatteiden valossa.

¹⁵⁵ Saarnilehto 2010 s. 6

¹⁵⁶ ks. KKO 2007:41

KKO 2017:14 ja KKO 2023:29

Ennakkoratkaisuissa KKO 2017:14 ja KKO 2023:29 kyse on reklamaation oikea-aikaisuudesta. Tapauksessa 2017:14 kyse on ollut tilaajan ja urakoitsijan välisestä urakkasopimuksesta, jossa on noudatettu rakennusalan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Urakoitsija oli nostanut kanteen tilaajaa vastaan saataviensa suorittamisesta ennen taloudellista loppuselvitystä. Korkeimman oikeuden ratkaistavaksi jäi, oliko kanne enneaikainen. YSE 1998:ssa ei ole mainittu, etteikö vaatimuksia voisi esittää ennen vastaanottotarkastusta ja taloudellista loppuselvitystä. Ehtojen 71 §:ssä on mainittu, että osapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuneet vaatimukset viimeistään vastaanottotarkastuksessa. KKO kuitenkin lisää, kuten tapauksessa 2014:26 on jo todettu, että YSE-ehtojen taloudellisen loppuselvityksen tarkoituksena on, että kaikki vaatimukset ovat lopullisesti selvitettyinä sekä riitaiset ja riidattomat. Tällöin voidaan keskittyä riitaisiksi jääneiden kysymysten selvittämiseen. Kyseinen näkökulma puoltaisi sitä, että kanne ennen loppuselvitystä olisi enneaikainen.¹⁵⁷

KKO katsoo lopulta, että oikeusjärjestyksen perustavanlaatuinen lähtökohta, velkojan oikeussuoja ja oikeus velkoa eräänntyntä saatavaa tuomioistuimessa mennä edellä mainitun YSE 1998 tulkintamahdollisuuden edelle. Täten urakoitsijan kanne ei ollut enneaikainen, vaikka se oli tehty ennen taloudellista loppuselvitystä. Eri mieltä oleva korkeimman oikeuden jäsen Rajalahti toteaa sen sijaan, että urakoitsija on yksipuolisesti poikennut YSE 1998 mukaisista sopimusmääräyksistä, kun se on esittänyt vaatimuksensa suoraan käräjäoikeudessa nostamallaan kanneella eikä tilaajalle urakan loppuselvityksen yhteydessä.¹⁵⁸

Ryynänen asettelee kysymyksen siten, että KKO:n tavoite on ollut turvata oikeus saada asia ratkaistavaksi oikeusteitse, mutta kyseenalaistaa sen, päästäänkö tuohon

¹⁵⁷ KKO 2017:14

¹⁵⁸ KKO 2017:14

tavoitteeseen KKO:n ottaman linjan kautta. Rynnäsen näkemyksen mukaan urakkasopimuskäytäntöön vakiintuneet käytännöt palvelevat jo itsessään osapuolten oikeusturvaa. Hän tuo esille myötävaikutusvelvollisuuden, joka edellyttää siinä mielessä aktiivisuutta, että molempien osapuolten on edistettävä sopimuksen täytäntöönpanoa. Hän kirjoittaa, että vaatimusten ratkaiseminen erikseen ei ole tehokasta ja ennen loppuselvitystä nostettu kanne oikeudessa hidastuu kuitenkin sen vuoksi, että osapuolet nostavat esille vaatimuksia taloudellisessa loppuselvityksessä.¹⁵⁹

Voidaankin pohtia, onko myötävaikutusvelvollisuuden näkökulmasta siis tarkoituksenmukaista, että kanne nostetaan ennen taloudellista loppuselvitystä vai johtaako tämä vain tilanteen kärjistymiseen. KKO on myös tuonut esille sen, että YSE 1998 tarkoituksena on ollut selvittää tilisuhteet ja epäselvät asiat yhtenä kokonaisuutena, vaikkei siinä olekaan erikseen estetty riitauttamasta saatavia¹⁶⁰. Kivioja kyseenalaistaa lisäksi sen, onko lojaalia menettelyä nostaa kanne, jos toinen osapuoli on menetellyt vilpittömässä mielessä eikä kanteen nostamiseen ole taloudellista pakottavuutta ennen loppuselvitystä¹⁶¹. Toisaalta, jos Saarnilehdon mukaan on lojaliteetin vastaista olla reklamoimatta ja jatkaa sopimussuhteen täyttämistä¹⁶², voidaan miettiä, että onko tämän velvoitteen vastaista olla reklamoimatta heti, kun reklamoinnin tarve on havaittu.

Tapauksessa KKO 2023:29 tilaaja ja urakoitsija olivat sopineet YSE 1998 soveltamisesta, jonka mukaan vastaanottotarkastuksessa tulee esittää toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöitynä sillä uhalla, että oikeus vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty. Vaatimukset voidaan ottaa määriltään kuitenkin käsiteltäväksi vielä taloudellisessa loppuselvityksessä. Tapauksessa tilaaja oli vastaanottotarkastuksessa kertonut vaatimuksensa urakoitsijaa kohtaan, mutta ei ollut esittänyt rahamääräistä vaatimusta taloudellisessa loppuselvityksessä.¹⁶³

¹⁵⁹ Rynnänen 2017 s. 7

¹⁶⁰ KKO 2017:14

¹⁶¹ Kivioja 2022 s. 195

¹⁶² Saarnilehto 2010 s. 6

¹⁶³ KKO 2023:29

Korkein oikeus on viitannut perusteluissaan tapaukseen 2017:14, jossa on todettu, että sopimusehdoista käy ilmi se menettely, jossa osapuolten keskinäiset tilisuhteet on tarkoitus selvittää. Lisäksi perusteluissa todetaan, että KKO 2014:26 on todettu, että YSE 1998 sopimusehdoilla pyritään tilanteeseen, jossa vastaanotto-tarkastuksen jälkeen sopijapuolilla on tiedossa kaikki vaatimukset, jotka heihin voi kohdistua ainakin perusteiltaan. Loppuselvityksen päämääränä on kokonais selvitys, jossa selventyy mitkä asiat ovat riitaisia ja mitkä riidattomia. Näistä ehdoista voi poiketa osapuolten keskinäisellä sopimuksella.¹⁶⁴

KKO toteaa 2023:29 osalta, että määrällinen vaatimus viitanee rahamääräiseen saata-vaan ja sanamuoto perusteissa on yksiselitteinen. KKO katsoo, että tilaajalla on ollut asennusvirheestä johtunut virheen suuruus riittävällä tasolla tiedossa, jotta se olisi voinut esittää vaatimuksensa taloudellisessa loppuselvityksessä. Tämän seurauksena tilaaja oli menettänyt puheoikeutensa ja oikeutensa vaatia rahamääräistä korvausta urakoitsijalta.¹⁶⁵

KKO vaikuttaisi olevan reklamaation oikea-aikaisuuden osalta johdonmukainen.¹⁶⁶ Oikeuskirjallisuuden ja ennakkoratkaisuiden perusteella vaikuttaisi siltä, että suhteessa taloudelliseen loppuselvitykseen on turvallisempaa tehdä reklamointi ennenaikaisesti kuin liian myöhään. Ennenaikainen reklamointi oikeuskäytännön perusteella näyttäisi olevan sallittu menettelytapa, vaikkakin se on aiheuttanut kritisointia tieteenharjoittajien keskuudessa, sillä se vesittänee taloudellisen loppuselvityksen tarkoitusta¹⁶⁷. Lisäksi KKO:n ratkaisuiden perusteluissa korostetaan sitä, että reklamointivelvollisuuden oikea-aikaisella täyttämällä on merkitystä, sillä sen laiminlyöminen voi aiheuttaa kustannuksia osapuolille.

¹⁶⁴ KKO 2023:29

¹⁶⁵ KKO 2023:29

¹⁶⁶ ks. myös Kivioja 2022 s. 208, jossa hän toteaa oikea-aikaisen reklamoinnin ilmentävän lojaliteettiperiaatetta.

¹⁶⁷ ks. Rynnänen 2017

KKO 2007:41

Vaateiden esittämisen oikea-aikaisuus on ollut KKO:ssa esillä myös alisteisen urakan osalta. KKO on ottanut kantaa ennakkoratkaisussa 2007:41 sivu-urakoitsijan oikeuteen vaatia ylitöistä johtuvaa korvausta pääurakoitsijalta, kun yksilöity korvausvaatimus oli esitetty vasta rakennuttajan ja urakoitsijoiden välillä toimitettujen loppuselvitysten jälkeen. Rakennuttajan ja pääurakoitsijan välillä oli sovittu YSE 1983 ehtojen soveltamisesta, mutta sivu-urakan alistamissopimuksessa näihin ehtoihin ei ollut viitattu. Sivu-urakoitsija oli esittänyt vaateensa ylityökorvauksista ensin rakennuttajalle ennen taloudellisia loppuselvityksiä, mutta rakennuttaja oli palauttanut vaatimukset sivu-urakoitsijalle todeten, että vaatimus tulee esittää pääurakoitsijalle. Vaatimus oli saapunut pääurakoitsijalle loppuselvitysten jälkeen.¹⁶⁸

Lopputulena sivu-urakoitsijan vaade ei ollut saapunut liian myöhään pääurakoitsijalle. KKO perustelee johtopäätöstään sillä, että alistamissopimuksessa ei ole ehtoa vaatimusten määräajasta tai viitattu YSE-ehtoihin tältä osin. Pää- ja sivu-urakoitsija eivät myöskään olleet sopineet keskinäisten vaateidensa selvitysajankohdasta. Vastaanotto-tarkastuksessa sopijapuolet olivat sopineet, että toisiinsa kohdistuvat vaatimukset esitettäisiin loppuselvityksessä, mutta näiden osapuolten välillä ei kuitenkaan ollut erillistä loppuselvitystä. KKO toteaa, ettei YSE 1983 ehdoista voida johtaa yleistä periaatetta, jonka mukaan pääurakoitsijan vastuuta voitaisiin näin rajoittaa. Myöskään alan tapa ei tässä tapauksessa sido osapuolia.¹⁶⁹ Oikeuskirjallisuuden näkemys tapaoikeudesta on saman suuntainen, että yleisistä sopimusehdoista ei voi suoraan johtaa maan tapaa¹⁷⁰.

Edellä mainitun vuoksi sivu-urakoitsija ei siis ole menettänyt oikeutta esittää korvausvaatteita ja KKO vielä toteaa, että tämä ei myöskään ole pääurakoitsijan kannalta yllättävää

¹⁶⁸ KKO 2007:41

¹⁶⁹ KKO 2007:41

¹⁷⁰ ks. Ryyänen 2016 s. 14–15, Oksanen ja muut 2019 s. 37

tai kohtuutonta, sillä pääurakoitsija oli tehnyt tästä kustannusvarauksen ja oli tietoinen mahdollisesta korvausvaatimuksesta. KKO ratkaisi tapauksen sopimusoikeuden yleisten periaatteiden nojalla, eli korvausvelka vanhentuu lähtökohtaisesti laissa säädetyssä määräjassa.¹⁷¹

Lojaliteettiperiaatteen mukaisesti tulee kohtuullisissa määrin ottaa huomioon toisen osapuolen edut ja koska vaateiden esittäminen liian myöhään voi aiheuttaa toiselle vahinkoa voidaan sen tulkita olevan periaatteen vastaista toimintaa. Tässä tapauksessa osapuoli oli jo varautunutkin siihen, että kustannuksia voi koitua edelleen aliurakoitsijan puolelta, vaikkakin ilmoitus oli tapahtunut liian myöhään. Kuitenkin KKO näyttää tulleen lopputulokseen, jossa lojaliteettia ei tässä tapauksessa silti ole rikottu, koska vaatimukset on esitetty nopeasti, päivän jäljessä, ja niihin on varauduttu osapuolien toimesta. Käytännössä katsoen KKO 2007:41 ennakkoratkaisussa ei ollut edes muodollista syytä olla hyväksymättä tätä menettelyä, kun YSE-ehtojen soveltamisesta ei ollut sovittu alistamissopimuksessa. KKO:n näkökanta vaikuttaa vahvistavan oikeuskirjallisuudessa todettua, vaikkakin Hemmo ja Halila ovat kuitenkin todenneet, että YSE-ehtojen vakiintuneisuuden vuoksi niillä on merkitystä tapaoikeuden muotoutumisessa¹⁷². Tämän ennakkopäätöksen linjauksen perusteella sopimusoikeuden yleisten periaatteiden ja YSE-ehtojen törmäystilanteessa yleiset periaatteet näyttävät menevän YSE-ehtojen edelle.

3.5 Osapuolten vaikutus toisiinsa

Urakkasopimukset ovat oikeuskirjallisuudessa nähty yhteistoimintaluonnetta vaativaksi sopimusmuodoksi¹⁷³. Tämän seurauksena osapuolten toiminta vaikuttaa tiiviisti vastapuolen olosuhteisiin. Korkein oikeus on ratkaissut muutamia erityisesti sopimusneuvotteluja koskevia ennakkotapauksia sellaisissa tilanteissa, joissa sopijapuoli on alkanut

¹⁷¹ KKO 2007:41

¹⁷² Halila & Hemmo 2008 s. 53–54

¹⁷³ esim. Ämmälä 1994 s. 3, Saarnilehto & Annola 2018 s. 16, 24–25, Tieva 2006 s. 240–251

tekemään toimenpiteitä sopimuksen syntymiseksi joko vastapuolen kehotuksesta tai vähintäänkin vastapuolen tietoisuudessa.

KKO 1984-II-181

Ennakkoratkaisussa KKO 1984-II-181 tilaaja A Ky ja urakoitsija B Oy neuvottelivat teollisuushallin rakentamisesta. A Ky oli informoinut B Oy:tä, että hankkeen toteutus on kiinni ulkopuolisesta rahoituksesta. Urakoitsija B Oy oli aloittanut suunnitteluprojektin ennen rahoituksen varmistumista ja rahoituksen kaatuessa vastuu suunnittelukustannuksista jäi korkeimman oikeuden ratkaistavaksi. A Ky oli neuvottelujen edetessä tietoinen suunnittelutyön tekemisestä ja yrittänyt vauhdittaa urakan suunnittelua sekä esittänyt suunnitelmiin muutoksia. Korkein oikeus on nostanut seikan esille perusteluissaan, mutta se ei itsessään vaikuta olevan ratkaiseva tekijä tuomiossa. KKO päätyi jakamaan kustannukset puoliksi urakoitsijan ja tilaajan välillä vedoten siihen, että ammattimaisena urakoitsijana olisi tullut ymmärtää kustannuksista sopiminen etukäteen.¹⁷⁴

KKO 2011:54

Jo edellä mainitussa ennakkoratkaisussa KKO on nostanut perusteluissaan esille Tieliikelaitoksen aloittaman suunnitteluprojektin Tiehallinnon moottoritieuran hyväksi jo ennen sopimuksen syntyä. Tähän vaikutti osittain se, että urakka-aikataulu tulisi olemaan nopea. Tiehallinto oli tietoinen projektin aloittamisesta ja jopa tarjonnut tiloja suunnittelutyötä varten, mutta korkein oikeus ei vaikuttanut antavan tälle kovinkaan paljon painoarvoa. Tiehallinto ei missään kohtaa ollut edellyttänyt, että Tieliikelaitos aloittaisi suunnitteluprosessin ennen sopimuksen syntymistä ja lisäksi se oli painottanut Tieliikelaitokselle, että etukäteen tehty työ on Tieliikelaitoksen omalla vastuulla.¹⁷⁵

¹⁷⁴ KKO 1984-II-181

¹⁷⁵ KKO 2011:54

Tapaukset eroavat sillä tavoin toisistaan, että KKO 2011:54 Tiehallinto on muistuttanut, että Tieliikelaitos toimii omalla vastuullaan. Tapauksessa KKO 1984-II-181 sen sijaan A Ky on yrittänyt vaikuttaa projektin nopeuttamiseksi vastapuoleen. KKO kuitenkin ei tunnuta antavan merkittävää painoarvoa kyseiselle seikalle. Vaikka urakkakentällä yhteistoimintaluonne on korostunut, tulee kuitenkin huomioida aina, kun neuvottelut aloitetaan, että lähtökohtaisesti ne eivät sido osapuoliaan¹⁷⁶. Pääsäännöstä poikkeaminen vaatii painoarvoltaan merkittäviä perusteita. Se, että toinen osapuoli osallistuu suunnitteluun ei näytä suoraan tarkoittavan sitä, että lojaliteettivelvollisuuden merkitys olisi kasvanut. Nämä esimerkit tuovat esille urakkasopimusten dynaamisuuden, joka vaikuttaa selkeästi jo sopimuksentekovaiheessa.

Menettelytavasta voitaneen todeta, että sillä on vaikutusta lojaliteetin ilmenemiseen sopimussuhteessa ja -neuvotteluissa. Perustellut odotukset tai luottamus voi syntyä, jos on ilmoittanut toimivansa esimerkiksi hankintalain mukaisesti. On kuitenkin tilanteita, joissa toinen osapuoli ei voi olettaa vastapuolen toimivan tietyllä tapaa, vaikka kyseessä olisikin ikään kuin osapuolten vakiintunut käytäntö. Passiivisuus voi tarkoittaa velvollisuuksien laiminlyöntiä, mutta toisaalta KKO ei ole edellyttänyt, että jo kertaalleen esiin tuodusta asiasta tarvitsisi taloudellisessa loppuselvityksessä vielä uudelleen mainita. Passiivisuus ei siis suoraan tarkoita laiminlyöntiä. Myös oikeustoimien ajoituksella on merkitystä. Lähtökohtaisesti rakennusurakoissa tulisi taloudellisessa loppuselvityksessä viimeistään tuoda esille kaikki ilmenneet seikat. Mikään ei kuitenkaan estä tekemästä vaatimuksia etukäteen.

¹⁷⁶ Norros 2010 s. 16

4 Toimialan tuomat seikat

4.1 Asiantuntijuus

Toinen alaryhmä jaottelussa on toimialan tuomat seikat. Nämä seikat ovat tyypillisiä nimenomaan urakkasopimuskentässä ja näiden seikkojen merkitys on havaittu myös oikeuskirjallisuudessa. Toimialan tuomiin seikkoihin lukeutuvat asiantuntijuus, sopimustyyppin tuomat seikat eli rakennusalan ominaispiirteet sekä sopimusneuvottelujen tai sopimussuhteen kesto.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että sopimussuhteen osapuolen ollessa alansa ammattilainen, voi lojaliteettivelvollisuus olla korostunut hänen osaltaan¹⁷⁷. Halila on ottanut kantaa ammattitaidon vaikutukseen tiedonantovelvollisuuden osalta ja esittänyt näkökannan, että tiedonanto- ja selonottovelvollisuus olisi palautettavissa rakennuttajan ja urakoitsijan ammattitaitoon liittyviin kysymyksiin. Hän perustelee näkökantaansa nostamalla esille oikeuskäytäntöä, jossa ammattitaitoon on kiinnitetty erityistä huomiota. Lisäksi hän toteaa, että rakennusurakoissa ammattitaito on merkittävä tekijä laskutusperusteissa. Ammattitaitoisemmalle osapuolelle maksetaan suurempi korvaus kuin ammattitaidottomalle. Taloudelliset syyt lisäisivät ammattitaitoisen osapuolen vastuuta.¹⁷⁸

Asiantuntijuuden vaikutus on havaittavissa myös YSE-ehdoissa ja tämän alaluvun kannalta relevantein kohta lienee YSE 1998 33 §, jossa otetaan kantaa huomautuksentekovelvollisuuden täyttämättä jättämisen vaikutuksesta vastuuseen. Oksanen, Laine ja Kasikaro ovat kommentoineet pykälää todeten, että tilaajan vastuuperusteiden arvioinnissa on huomioitava, että urakoitsija on alansa ammattilainen eikä voi seurata sivusta havaitessaan, että jokin tilaajan velvollisuus jää täyttämättä.¹⁷⁹ Kivioja kuitenkin huomauttaa, että jos suunnitteluvastuu on tilaajalla, tulisi tilaajan käyttää alaan erikoistunutta tahoa.

¹⁷⁷ Saarnilehto & Annola 2018 s. 25

¹⁷⁸ Halila 1981 s. 69–80

¹⁷⁹ Oksanen ja muut 2019 s. 168, YSE 1998 33 §

Lähtökohtaisesti urakoitsijalla ei voida olettaa olevan parempia resursseja tarkastaa suunnitelmia, saati kyseenalaistaa suunnittelijan ammattitaitoa.¹⁸⁰

Asiantuntijuuden ja ammattimaisuuden merkitykseen on saatu tukea oikeuskäytännöstä. Korkein oikeus on suoraan viitannut ammattilaisen lojaliteettivelvollisuuteen esimerkiksi ennakkoratkaisussa KKO 1993:130 ja tämän lisäksi lojaliteettivelvollisuuden vaikutus on havaittavissa useista eri ennakkoratkaisuista. Seuraavaksi esitellyissä tapauksissa ammattimaisuus on aiheuttanut huomautuksetekovelvollisuuden korostumisen¹⁸¹. Lisäksi KKO:n ennakkoratkaisusta on havaittavissa, että ammattilaisen tulee kyetä huolehtimaan siitä, että hän toimii alan yleisten toimintatapojen mukaisesti. Ammattilaisen tulee osata reagoida, jos sopimusta tehtäessä poiketaan ns. normaalista käytännöstä.¹⁸²

KKO 1993:130

Edellä jo esitellyssä ennakkoratkaisussa KKO 1993:130 oli kyse tilaajan tekemistä muutoksista rakennussuunnitelmiin sopimusneuvottelujen aikaan, joiden urakoitsija tiesi johtavan tilanteeseen, jossa rakennushanke ei tule täyttämään sille asetettuja vaatimuksia. Muutokset laitureihin ovat sinänsä olleet sellaisia, jotka eivät edellytä erityistä asiantuntemusta ja kaupungin olisi pitänyt olla selvillä muutoksen tuomista ongelmista. Osapuolet eivät kuitenkaan sopimusneuvottelujen aikana olleet käsitelleet laiturin kestävyyttä ja KKO toteaa, että kun kaupunki ei ole esittänyt mitään muutosvaatimuksia suunnitelmiin, osoittaa sen, että kaupunki ei ole havainnut ja ymmärtänyt tekemiensä muutosten merkitystä.¹⁸³

KKO on ennakkoratkaisun perusteluissa todennut, että urakoitsijat ovat olleet satamarakentamisen asiantuntijoita ja täten vastuussa rakentamansa laiturin toimivuudesta ja kelmollisuudesta sille aiottuun tarkoitukseen. KKO viittaa kokonaisvastuurakentamisen yleisten sopimusehtojen 1.2.1.3 kohdan

¹⁸⁰ Kivioja 2022 s. 203

¹⁸¹ ks. KKO 1993:130

¹⁸² ks. KKO 1984-II-181 & KKO 1995:171

¹⁸³ KKO 1993:130

huomautuksentekovelvollisuuteen ja toteaa, että se laajenee lojaliteettiperiaatteen nojalla myös sopimusneuvotteluvaiheeseen. Urakoitsija oli menetellyt kokonaisvastuurakentamisen yleisten sopimusehtojen vastaisesti ja laiminlyönyt huomautuksentekovelvollisuutensa.¹⁸⁴

KKO 1993:130 ratkaisussa nostetaan erikseen esille se, että ammattilainen on vastuussa oman toimintansa lisäksi myös osittain toisen osapuolen toiminnasta tai ainakin velvollinen huomauttamaan osapuolen virheellisistä johtopäätöksistä tai vääristä olettamista. Tämä vahvistaa jo oikeuskirjallisuudessa esiin nostettua velvollisuutta. Tässä tapauksessa ammattimaisuus vahvensi huomautuksentekovelvollisuuden painoarvoa lojaliteettikaalassa ammattilaisen osalta.

KKO 1984-II-181 ja KKO 1995:171

Ennakkoratkaisussa KKO 1984-II-181 urakkasopimusneuvottelut päättyivät hankkeen rahoituksen kaatumisen vuoksi. Oikeudessa käsittelyssä oli se, kenen vastuulle jäi suunnittelukustannukset. KKO toteaa perusteluissaan, että suunnittelukustannukset ovat yleisesti ottaen sellaisia, jotka eivät jää urakoitsijan tai suunnittelijan vastuulle. Kuitenkin urakoitsijan ammattimaisena rakentajana olisi tullut huolehtia etukäteen siitä, että näistä kustannuksista olisi sovittu ennen suunnittelutyön aloittamista. Lopputuloksena KKO lausui, että suunnittelun kustannukset jaetaan yhtiöiden välillä tasan.¹⁸⁵

KKO 1995:171 tapauksessa louhintaurakoitsija B oli tehnyt asunto-osaakeyhtiön työmaalla louhintatyötä ja vaati rakennuttajan edustajana ja kohteen valvojana olleen insinööritoimisto A Oy:tä maksamaan työn. KKO asettelee kysymyksen siten, että oliko A toiminut niin, että B voisi olla perustellussa käsityksessä, että insinööritoimisto on tilannut työn ja ottanut vastuun sen maksamisesta. KKO vetoaa päätöksessään siihen, että mikäli B olisi tullut siihen käsitykseen, että A Oy on

¹⁸⁴ KKO 1993:130

¹⁸⁵ KKO 1984-II-181

sitoutunut maksamaan louhintatyön omissa nimissään, olisi sen ammattimaisena rakennusliikkeenä tullut varmistaa, että tämä käsitys on oikea.¹⁸⁶

Näissä tapauksissa KKO tullut siihen tulokseen, että alan käytännöllä on merkitystä ja ammattilaisen pitäisi ymmärtää statuksensa perusteella, mikä käytäntö yleisesti on. Ammattilaisen pitäisi ymmärtää, että jos toimitaan alan yleisestä tavasta poiketen, tulisi siitä sopia etukäteen. Urakkasopimusten osalta on tärkeää miettiä kustannusten jakautumista sekä useampien osapuolten mukana ollessa vastuutahoja. Tämä näkyy myös esimerkiksi ennakkopäätöksessä KKO 2007:41, jossa aliurakoitsijan mukana olo aiheutti epäselvyyksiä kustannusten jakautumisessa. Kyseisessä tapauksessa urakoitsijan ja aliurakoitsijan välillä ei ollut erikseen sopimusta, että YSE-ehtoja noudatetaan. Tämän vuoksi aliurakoitsija ei ollut menettänyt puheoikeuttaan pääurakoitsijaan kohdistamiensa vaatimusten osalta. Ammattimaisuutta ei erikseen KKO:n päätöksessä nosteta esille, mutta kuten ennakkoratkaisussa 1984-II-181, olisi heidän tullut alan ammattilaisina sopia sovellettavan YSE-ehtoja, jotta puheoikeuden menettäminen olisi tullut kyseeseen. Seuraavassa kappaleessa tarkastellaan hovioikeuden näkökantaa kyseiseen ennakkoratkaisuun.

Hovioikeuksien päätelmiä

Oikeuskäytännössä on havaittavissa ennakkoratkaisuja, joissa hovioikeus on perusteluissaan viitannut toisen osapuolen ammattitaitoon. Esimerkiksi ennakkoratkaisussa KKO 2007:41 hovioikeus oli päätenyt erilaiseen lopputulemaan kuin korkein oikeus. Siinä missä KKO tuli lopputulokseen, että sivu-urakoitsija ei menettänyt oikeuttaan esittää korvausvaateita, sillä sivu- ja pääurakoitsijan välisessä sopimussuhteessa ei mainittu sovellettavan YSE-ehtoja eikä YSE-ehdoista voida soveltaa yleistä periaatetta, niin hovioikeus toteaa:

rakennusalalla toimivana elinkeinonharjoittajana täytynyt ymmärtää, että sovitun taloudellisen loppuselvityksen tarkoituksena oli ollut vakiintuneen käytännön

¹⁸⁶ KKO 1995:171

mukaisesti selvittää kaikki rakennuttajan ja urakoitsijan väliset taloudelliset vaatimukset - -.¹⁸⁷

Hovioikeus olisi toimijan alan ammattilaisuuteen vedoten johtanut YSE-ehdoista vakiintuneen käytännön ja tullut lopputulokseen, että sivu-urakoitsija oli menettänyt oikeutensa korvausvaatimukseen. Johtopäätökset ovat tässä tapauksessa jokseenkin erilaiset verrattuna esimerkiksiin KKO 1984-II-181. Vakiintunut käytäntö on, että vaatimukset esitetään loppuselvityksessä samalla tavalla kuten suunnittelukustannukset yleensä eivät jää urakoitsijan vastuulle. Toisaalta alan ammattilaisen tulisi ymmärtää sopia näistä asioista etukäteen, kuten KKO 1984-II-181 todetaan. Ratkaisussa KKO 2007:41 hovioikeus ei arvioi ammattimaisuutta tästä näkökulmasta ollenkaan.

Ennakkopäätöksessä KKO 2017:71 on kyse Asunto Oy B:n ja A Oy:n sekä C Oy:n välisestä urakkasopimuksesta, jossa laskutustyönä tehdyn urakan hinta oli lopulta noin kaksinkertainen alkuperäiseen hinta-arvioon nähden. Asunto Oy B kieltäytyi maksamasta viimeisiä urakkalaskuja, joten A Oy nosti kanteen saataviensa perimiseksi. Korkein oikeus katsoi, että Asunto Oy B oli laiminlyönyt reklamaatiovelvollisuutensa ja velvoittanut sen suorittamaan A Oy:lle ja C Oy:lle niiden saatavat yhteensä 114 879 euroa.¹⁸⁸

Hovioikeus sen sijaan oli tullut lopputulokseen, jossa A Oy ja C Oy olivat yhteisvastuullisesti velvoitettu palauttamaan Asunto Oy B:lle osan urakkahinnasta, sillä sopimuksen ehdot olivat johtaneet kohtuuttomuuteen Asunto Oy B:n kannalta. Hovioikeus esitti perusteluissaan A Oy:n ja C Oy:n edustajien X:n ja Y:n ammattitaidon, jonka perusteella heillä olisi ollut edellytykset arvioida rakennuskustannusten määrää ja kustannusarvion laatimisen tärkeyden. Tämän lisäksi X ja Y olivat hovioikeuden näkemyksen mukaan menelleet urakan hinta-arvion antamisen suhteen huolimattomasti. Hovioikeus on kuitenkin maininnut perusteluissaan myös sen, että Asunto Oy B:n edustajat ovat

¹⁸⁷ KKO 2007:41

¹⁸⁸ KKO 2017:71

koulutettuja oikeustieteen ja kauppatieteiden saralla ja ovat täten voineet ymmärtää urakan hinnanmuodostumistavan.¹⁸⁹

Korkein oikeus on ratkaisussaan viitannut Asunto Oy B:n edustaja Z:n oikeustieteelliseen koulutukseen, jonka ansiosta hänellä olisi edellytykset arvioida As Oy:n oikeudellista asemaa. Z on tiedon kustannusten ylittymisestä saatuaan siirtänyt asian ulkopuolisen asiantuntijan selvitettäväksi ja ilmoittanut asiasta A Oy:lle. Ilmoituksessa ei kuitenkaan todettu, että Asunto Oy B pitäisi kustannusarvion ylittymistä sopimusrikkomuksen A Oy:n osalta. Z on lisäksi ilmoittanut, että rakennushanketta on päätetty jatkaa.¹⁹⁰ KKO on nostanut perusteluissaan esille asiantuntijuuteen liittyviä kysymyksiä. Asiantuntijoiden käyttämisestä huolimatta As Oy on jatkanut urakkaa kyseenalaistamatta sille osoitettuja laskuja. Tämä seikka vaikuttaisi olevan perusteluissa nostettu esille reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönnin tueksi.

Vaikuttaisi siltä, että hovioikeus on antanut ennakkoratkaisussa KKO 2017:71 asiantuntijuudelle enemmän merkitystä kuin KKO ja hovioikeuden perustelut tuntuvat nojaavan ammattimaisuuteen enemmän. KKO on kuitenkin sivuuttanut X:n ja Y:n ammattitaidon vaikutuksen, mutta antaa rivien välistä ymmärtää, että A Oy on antanut hinta-arvion huolimattomasti. KKO toteaa, että Asunto Oy B olisi voinut vedota hinta-arvion ylittymistä koskevan tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin urakoitsijan virheenä, mutta virhe olisi tullut ilmoittaa kohtuullisessa ajassa sen havaitsemisesta. KKO toteaa, että toisin kuin hovioikeus katsoo, reklamaatio ei ole tarpeeton sillä perusteella, että A Oy on jo tiennyt hinta-arvion ylittymisestä. Tämä näkemys on ikään kuin linjassa KKO 2008:19 lopputuleman kanssa, jossa lisäajan pyytämisen muotovaateen täyttämistä ei voinut ohittaa, vaikka vaikuttaisi olleen kaikille osapuolille selvää, että lisäaikaa tarvitaan.

¹⁸⁹ KKO 2017:71

¹⁹⁰ KKO 2017:71

4.2 Sopimustyyppin tuomat seikat

Rakennusala tuo toimialana sille ominaisia piirteitä ja käytäntöjä, joiden seurauksena lojaliteettivelvollisuus voi olla korostunut. Kiviojan mukaan lojaliteettivelvollisuus tulee esille useissa eri YSE-ehtojen kohdissa¹⁹¹. Rudangon mukaan rakennustoimialassa on tiettyjä riskialttiuden piirteitä. Ensinnäkin ala on herkkä suhdannevaihteluille. Tämä tulee hänen mukaansa ottaa huomioon sopimusoikeudellisessa argumentoinnissa. Toiseksi alan ominaispiirteisiin kuuluu se, että urakkasopimus koskee suoritusta, jota ei ole vielä olemassa, kun sopimus tehdään. Tämän lisäksi sopimussuhteeseen voi vaikuttaa muuttuvat olosuhteet, esimerkiksi sääolosuhteet. Lisäksi riskinä voidaan pitää myös toimialalla olevien yhtiöiden rahoitusrakennetta. Yhtiöt joutuvat usein ottamaan paljon velkaa toiminnan käynnistämiseksi ja ovat herkempiä konkurseille kuin muut teollisuuden alat.¹⁹² Rakennusalalla onkin viime aikoina ollut huomattavan paljon konkurseja suhdanteiden muuttuessa.

Urakkasopimuskäytäntöä ohjaa vahvasti YSE-ehdot sekä alalla vallitsevat vakiintuneet käytännöt. Kun osapuolten toimintamallit poikkeavat ns. alan normaalista, voi se aiheuttaa epäselvyyksiä sopimussuhteeseen. Tämä on havainnollistunut hyvin edellisessä pääluvussa esimerkeissä KKO 1995:171 KKO 1984-II-181. Ennakkoratkaisussa KKO 1995:171 insinööritoimisto oli urakan valvojana tilannut louhintaurakan asunto-osakeyhtiön työmaalle. Urakoitsija oli jättänyt louhintatyön kesken ja loput urakasta oli suorittanut suoraan rakennuttajan toimeksiannosta toinen yhtiö. Urakoitsija nosti kanteen, jonka mukaan insinööritoimisto olisi tilannut louhintaurakan omista nimissään ja on täten velvollinen suorittamaan siitä aiheutuneen laskun.¹⁹³ KKO on perusteluissaan todennut seuraavasti:

Rakennusalalla on yleistä, että rakennuskohteen eri työvaiheista tehdään erilaisia sopimuksia rakennuttajan ja urakoitsijoiden tai eri urakoitsijoiden välillä. Pääurakkasopimusten lisäksi alalle ovat tyypillisiä erilaiset ali- ja sivu-urakat. Rakennuskohteen valvoja tai rakennuttajan edustaja ei yleensä tee

¹⁹¹ Kivioja 2022 s. 190–192

¹⁹² Rudanko 1989 s. 19–20

¹⁹³ KKO 1995:171

urakkasopimuksia tai muitakaan rakennustyön tekemistä tarkoittavia sopimuksia omissa nimissään.¹⁹⁴

Perusteluissa reaalisena argumenttina on rakennusalan yleinen toimintatapa sekä sille tyypilliset piirteet. Yleinen tapa tulisi olla ammattilaisen havaittavissa. Tämän vuoksi ammattimaisuus ja alan yleinen käytäntö ilmenevät samoista ennakkoratkaisuista. Luonnollisesti ammattilaisen voidaan olettaa tietävän alan yleiset normit. Myös ennakkoratkaisussa KKO 1984-II-181 KKO on todennut, että suunnittelukustannukset eivät yleensä jää suunnittelijan tai urakoitsijan vastuulle¹⁹⁵. Tässäkin tapauksessa on viitattu alalle yleiseen tapaan. Kuitenkin myös tässä tapauksessa ammattilaisen olisi tullut ymmärtää, että suunnittelukustannusten jakautumisesta tulisi sopia etukäteen.

Toisaalta ennakkoratkaisussa KKO 2007:41 ei voitu rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista johtaa yleistä tapaa. KKO toteaa: *”Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen sitovuus on sopimuksenvaraista”*. Aliurakoitsija ei ollut menettänyt oikeuttaan vaatia korvausta pääurakoitsijalta, vaikka oli tehnyt vaatimuksen päivä jälkeen taloudellisten loppuselvitysten. Tämä johtui siitä, että aliurakoitsijan ja pääurakoitsijan välillä ei sovittu noudatettavan YSE-ehtoja. Pääurakoitsija on yrittänyt oikeudessa vedota siihen, että YSE-ehdoista voisi johtaa yleisen periaatteen koskien vaateiden esittämistä viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä.¹⁹⁶

Esimerkissä KKO 2007:41 pää- ja aliurakoitsijan välille oli kuitenkin solmittu sivu-urakoiden alistamissopimus, jonka mukaan heidän välisensä oikeussuhteet määräytyvät. Alistamissopimuksessa ei ole ollut ehtoa, jonka mukaan menetellä vaateiden suhteen. Sopimuksessa ei myöskään viitattu YSE-ehtoihin. Ennakkoratkaisun perusteella vaikuttaisi siltä, että YSE-ehdoista ei voi johtaa yleistä alan tapaa. Oikeuskirjallisuus tukee myös kyseistä näkökulmaa¹⁹⁷. Jos pää- ja sivu-urakoitsijan välillä ei olisi sopimusta, olisi

¹⁹⁴ KKO 1995:171

¹⁹⁵ KKO 1984-II-181

¹⁹⁶ KKO 2007:41

¹⁹⁷ ks. luku 2.4.5 Tapaoikeus

mielenkiintoista tietää, kuinka KKO ratkaisisi kyseisen tapauksen. Nyt sopimuksen aukko on täytetty yleisten periaatteiden mukaan velan vanhentumissäännösten mukaisesti.

Alan yleiset toimintatavat näyttäisivät saavan jonkin verran painoarvoa perusteluissa, mutta vaikuttaisi siltä, että ei liene syytä olettaa YSE-ehtojen muovautuvan alan yleiseksi tavaksi. Tavan tulisi olla erittäin vakiintunut, jotta siihen on mahdollista vedota. Kuten aiemmin todettu, YSE-ehdot eivät ole ainoat rakennusalan sopimusehdot. Voitaisiin pohdita, onko missään rakennusalan sopimusehdoista tyypillistä esimerkin KKO 1995:171 tilanne, että valvoja tekisi omiin nimiinsä sopimuksia liittyen urakkaan. Ennakkoratkaisussa 1984-II-181 vastuu on jakautunut puoliksi ja KKO on todennut, että yleensä eivät suunnittelukustannukset jää suunnittelijan vastattavaksi. Jos verrataan tätä KKO 1995:171 ratkaisuun, niin voisi kuvitella olevan jonkin verran yleisempää, että suunnittelija kantaa vastuun kustannuksista kuin että valvoja tekisi omiin nimiinsä urakkasopimuksia. Tämän vuoksi lopputulemat ovat loogisia keskenään. KKO 1995:171 olisi hyvin epätyypillinen tilanne, joten korvausvastuuta ei syntynyt. KKO 1984-II-181 on myös aika epätyypillinen tilanne, mutta ei kuitenkaan mahdoton. Tällöin KKO on jakanut kustannukset ovat osittain suunnittelijan vastuulle. KKO 2007:41 tilanteessa olisi täysin mahdollista, että urakassa olisi sovellettu joitakin muita ehtoja kuin YSE-ehtoja, kuten käytännössä katsoen on tehtykin. Tämän vuoksi sivu-urakoitsija ei ole menettänyt puheoikeuttaan.

4.3 Sopimussuhteen ja -neuvottelujen kesto

Oikeuskirjallisuudessaakin useassa eri lähteessä on todettu, että sopimussuhteen tai -neuvottelujen pitkäkestoisuus voi vaikuttaa lojaliteettiperiaatteen painoarvoon vahventamalla sitä.¹⁹⁸ Urakkasopimukset ovat tyypillisesti tällaisia, kuten aiemmin tässä tutkielmassa on todettu. Oikeuskirjallisuudessaakin on todettu, että sopimusneuvottelujen

¹⁹⁸ ks. Saarnilehto & Annola 2018 s. 24–25, Mähönen 2011 16:41 9.10.2023

pitkäkestoisuus voi olla syynä sopimuksentekotuottamukselle¹⁹⁹. Erityisesti Tieva on painottanut pitkäkestoisissa sopimuksissa syntyvän syvällistä yhteistyötä, jonka seurauksena voi syntyä keskinäisiä riippuvuussuhteita.²⁰⁰

Korkein oikeus on paikoittain ollut jakautunut erityisesti sopimusneuvottelujen pitkäkestoisuuden vaikutuksesta. Muutamissa ennakkoratkaisuissa on havaittavissa, että eri mieltä olevan jäsenen lausunnossa neuvottelujen pitkäkestoisuus on nostettu esille merkittävänä seikkana, mutta sen sijaan varsinaisessa tuomion perusteluissa ei sitä ole seikkana välttämättä nostettu edes perusteluihin²⁰¹. Sopimussuhteen osalta KKO on todennut ennakkoratkaisussa KKO 2019:94, että sopimusosapuolen vaateet ovat olleet selkeät, eikä pitkä aikaväli vaikuta niiden laatuun²⁰². Sen sijaan KKO 2017:71 pitkäkestoisessa urakkasuhteessa ei ole asianmukaista venyttää vaateiden esittämistä sopimussuhteen loppuun, kun ajallisesti sen olisi voinut tehdä jo huomattavasti ennemmin.²⁰³

KKO 2011:54

Aiemmin jo esillä olleessa Tieliikelaitoksen ja Tiehallinnon välisessä suunnittelukustannusten sekä sopimuksentekotuottamukseen liittyvässä kanteessa korkein oikeus tuli lopputulemaan, että Tiehallinto ei ole korvausvastuussa Tieliikelaitokselle sopimuksentekorikkomuksen tai hankintalain nojalla. Tiehallinto ei ollut synnyttänyt perusteltuja odotuksia, että sopimus syntyisi. Korkeimman oikeuden perusteluissa on tuotu esille, että neuvottelut olivat kestäneet yli yhdeksän kuukautta ja aina markkinaoikeuden lopputulemaan asti he olivat olleet yhteisymmärryksessä siitä, että urakkasopimus allekirjoitetaan.²⁰⁴ Tämä ei kuitenkaan ole saanut merkittävää painoarvoa ratkaisun perusteluissa, sillä seikka puolsi lopputulemaa vastaan.

¹⁹⁹ ks. Hemmo & Hoppu 2022 20.11.2023 11:30; Annola & Saarnilehto 2018 s. 25

²⁰⁰ Tieva 2006 s. 240–251

²⁰¹ ks. KKO 2011:54 & KKO 1984-II-181

²⁰² KKO 2019:94

²⁰³ KKO 2017:71

²⁰⁴ KKO 2011:54

Ratkaisu ei ollut yksimielinen ja eri mieltä olleen oikeusneuvos Rajalahden lausunnossa on todettu, että pitkäkestoisten neuvottelujen aikana olisi syntynyt vahva luottamus sopimuksen syntymiseen ja täten Tiehallinnon tulisi korvata puolet suunnittelukustannuksista Tieliikelaitokselle, jottei huomattavat suunnittelukustannukset jäisi yksinomaan Tieliikelaitoksen kannettavaksi. Tiehallinnolla oli hänen mukaansa toimenpiteiden ajoituksen osalta mahdollisuus vaikuttaa seikkoihin, joiden seurauksena urakkasopimus on jäänyt syntymättä asianosaisten välillä. Asiassa Tiehallinnon korvausvastuuta lieventää Rajalahden mukaan se, että Tieliikelaitos olisi myös voinut neuvotella suunnittelukustannuksista ja varautua siihen, ettei sopimuksettomassa tilassa kaikki jäisi yksinomaan sen vahingoksi. Eri mieltä olevan jäsenen lausunnossa luottamuksen syntymistä perustellaan neuvottelujen pitkäkestoisuudella.²⁰⁵ Peilattuna enemmistön kantaan, vähemmistö tuntuu antavan kohtalaisen paljon painoarvoa pitkäkestoisille neuvotteluille.

KKO 1984-II-181

Ennakkoratkaisussa KKO 1984-II-181 A Ky ja B Oy neuvottelivat teollisuushallina rakentamisesta. Hanke kariutui, kun A Ky ei saanut Kehitysaluerahaston rahoitusta hanketta varten. B Oy oli pitkäkestoisten neuvotteluiden aikana aloittanut suunnittelutyön, jonka kustannukset olivat oikeudenkäynnin riidanaihe. Neuvottelut olivat hovioikeuden selvityksen mukaan alkaneet syksyllä 1979 ja jatkuneet keväälle 1981 saakka. Korkein oikeus ei kuitenkaan perusteluissaan mainitse neuvottelujen kestoja. Sen sijaan eri mieltä olevan oikeusneuvos Hiltusen näkemyksen mukaan pitkälle edenneet neuvottelut ovat synnyttäneet luottamusta B Oy:ssä, jonka seurauksena A Ky:n tulisi korvata suunnittelukustannukset täysimääräisinä osakeyhtiölle.²⁰⁶

Näissä kahdessa ennakkoratkaisussa sopimusneuvottelujen pitkäkestoisuus ei vaikuttaisi saavan kovin merkittävää painoarvoa. Rakennusalalla urakkasopimussuhteet sekä

²⁰⁵ KKO 2011:54

²⁰⁶ KO 198-II-181

sopimusneuvottelut ovat käytännössä katsoen lähtökohtaisesti jo pitkäkestoisia²⁰⁷. Tämä voisi olla syy siihen, miksei perinteisesti lojaliteettia vahvistavaksi nähty seikka eli pitkäkestoisuus ei välttämättä saa yhtä suurta painoarvoa juuri rakennusurakkasopimuksissa. Ei kuitenkaan tule jättää huomiotta, että KKO on näissä tapauksissa jakautunut ja vieläpä siten, että pitkäkestoisille neuvotteluille on eri mieltä olevat jäsenet antaneet enemmistöön nähden enemmän painoarvoa niin paljon, että ratkaisisivat kyseisellä perusteella tapaukset eri tavalla. Ennakkoratkaisussa KKO 2011:54 enemmistön kanta kuitenkin vaiuttaa olevan johdonmukaisempi sen aiempaan ratkaisukäytäntöön verrattuna pitkäkestoisuuden painoarvon osalta.

Johdonmukaisuutta tukee myös ennakkoratkaisu KKO 2009:45, jossa KKO on ottanut kantaa sopimusneuvottelujen pitkäkestoisuuteen. Kyseessä oli vuokrasopimusneuvottelut, jotka lopulta kariutuivat. KKO totesi, että yli vuoden kestäneissä sopimusneuvotteluissa vastapuoli oli herättänyt kiinteistön omistajassa perusteltuja odotuksia sopimuksen syntymisestä ja joutui korvausvastuuseen. KKO nojaa kyseisen ratkaisun perusteissa jonkin verran pitkäkestoisiin neuvotteluihin, mutta se oli katsonut, että perusteet sopimuksen syntymiselle oli syntynyt jo muutaman neuvottelukuukauden jälkeen.²⁰⁸ Vaikka kyseessä ei ole suoranaisesti rakennusurakoihin liittyvä ennakkoratkaisu, niin siitä on kuitenkin havaittavissa samanlaisia piirteitä, kuin edellä mainituissa ratkaisuisa. Pitkäkestoisuus on nostettu esille, mutta lopulta kuitenkin muut seikat ovat keskeisimmässä asemassa lopputuleman kannalta.

KKO 2019:94

Kuten edeltävissä alaluvuissa on jo todettu, asunto-osakeyhtiössä oli ollut vesivahinko ja yhtiö oli hakenut korvausta urakoitsijalta sekä aliurakoitsijalta. Vahingonkorvausvaatimus oli ensin esitetty aliurakoitsijalle, joka teki korvausvaatimuksen vakuutusyhtiölleen. Kun As Oy esitti korvausvaatimuksensa myöhemmin urakoitsijalle, oli vaade urakoitsijan mukaan myöhässä ja täten asunto-osakeyhtiö oli

²⁰⁷ esim. ks. Halila 1981 s. 44, Kivioja 2022 s. 185–206, Halila & Hemmo 2008 s. 49

²⁰⁸ KKO 2009:45

menettänyt puheoikeutensa. KKO katsoi, että asunto-osakeyhtiö oli täyttänyt rek-lamaatiovelvollisuutensa ajoissa eikä urakoitsijalla ollut perusteltua syytä olettaa, että asunto-osakeyhtiö olisi luopunut vaateistaan.²⁰⁹

KKO toteaa ratkaisun perusteluissa, että asunto-osakeyhtiö oli ilmoittanut 8.3.2013 tulevansa esittämään vaatimuksia osapuolille. 29.4.2014 urakoitsijat ja As Oy ovat kokoontuneet neuvottelemaan vesivahingon korjauskustannuksien ja-kamisesta. Urakoitsija on KKO:n näkemyksen mukaan voinut perustellusti odottaa, että asiaan palataan pian ja jatkaakin toteamalla, että yli vuoden viive katselmuk-sen ja huhtikuussa 2014 järjestetyn tapaamisen välillä on pitkä. Tämän lisäksi neu-vottelujen jälkeen asunto-osakeyhtiö on lähettänyt vaatimuskirjeensä urakoitsi-jalle vahingonkorvauksesta vasta 30.3.2015 ja myös tämä aika on KKO:n mukaan varsin pitkä. Kuitenkin KKO toteaa, että kuten edellä tässä tutkielmassa jo todettu, että osapuolet ovat olleet yhteisymmärryksessä siitä, että korvausta haetaan en-sin aliurakoitsijan vakuutuksesta eikä ole tarkoituksenmukaista, että urakoitsijalta vaaditaan samalla korvausta.²¹⁰

KKO huomioi perusteluissaan pitkähköt ajat asunto-osakeyhtiön yhteydenottojen välillä, mutta toteaa kuitenkin, että olisi epätavanomaista, jos se olisi luopunut vaateistaan. Pitkä aikaväli ei tässäkään ennakkoratkaisussa saanut niin paljon painoarvoa, että se vai-kuttaisi lopputulemaan muiden seikkojen painoarvoa vähentävänä.

KKO 2017:71

Asunto Oy B oli lykännyt reklamoinnin tekemistä, vaikka oli tyytymätön urakka-kustannusten määrään. Asunto Oy B oli perustellut reklamoinnin tekemättä jättä-mistä sillä, että rakennushanke oli ollut jo niin pitkällä, että urakan keskeyttäminen tai laskujen maksamatta jättäminen ei ollut enää vaihtoehto. KKO toteaa, ettei tämä ole estänyt riitauttamasta maksuvelvollisuutta.

²⁰⁹ KKO 2019:94

²¹⁰ KKO 2019:94

Pitkäkestoisessa urakkasopimussuhteessa ei tämän perusteella ole hyväksyttävä menettely, että reklamointia lykätään urakan loppuvaiheeseen, sillä tällöin urakoitsijalle aiheutuu koko ajan lisää kustannuksia urakkaan liittyen. Urakoitsijalla ei ole ollut mahdollisuutta varautua tilanteeseen ja yrittää tehdä mahdollisia säästötoimia.²¹¹

Pitkäkestoinen sopimussuhde voi siis tuoda vastuuta osapuolille. Lyhyemmässä sopimussuhteessa tällaista edellä esitettyä ongelmaa ei kovin todennäköisesti ajallisesti kerkeisi edes muodostumaan. Tämän vuoksi velvollisuus reklamoida korostunee urakkasopimuksissa. KKO 2008:19 ennakkoratkaisussa oli samankaltainen asetelma, jossa urakoitsija oli ilmoittanut muutos- ja lisätöistä, mutta ei asianmukaisin menettelytavoin. Kyseisen ratkaisun perusteluissa KKO toteaa, että urakoitsijan olisi tullut esittää lisä- ja muutostöitä koskevat yksilöidyt ja rahamääräiset vaatimukset kokonaiskesto sekä muut tavoitteet huomioiden kohtuullisessa ajassa. Urakan kokonaiskesto oli yksi vuosi, jolloin KKO pitää kohtuullisena aikana yhtä kuukautta.²¹² Tämä puoltaa näkemystä siitä, että reklamointivelvollisuus on korostunut pitkäaikaisissa urakkasopimussuhteissa. Pitkäkestoisissa sopimussuhteissa ei tulisi jäädä odottamaan loppuselitystä tai muuten sopimussuhteen päättymistä reklamaation tekemiseksi, vaan kaikkien osapuolten edun mukaista olisi toimia mahdollisimman pian.

KKO on huomionut sopimussuhteen keston edellä mainituissa ennakkoratkaisuisa. Kuitenkin sen vaikutus vaihtelee. Toisaalta sopimusneuvotteluissa lähtökohtana on, etteivät ne sido. Tämän vuoksi on loogista, että KKO 2011:54 ja KKO 1984-II-181 tarvittaisiin pitkäkestoisten neuvottelujen tueksi myös muita seikkoja puoltamaan korvausvastuun syntymistä. Sen sijaan sopimussuhteessa lojaliteettivelvollisuus on neuvotteluihin verrattuna merkittävämmässä asemassa. Tämä vahvistanee reklamaatiovelvollisuuden painoarvoa. Oikeustila on eri; neuvotteluissa on kyseessä sopimukseton tila toisin kuin

²¹¹ KKO 2017:71

²¹² KKO 2008:19

sopimussuhteessa. Tämä voi olla osittain syy siihen, miksi sopimusneuvotteluissa pitkäkestoisuus ei ole yhtä suuressa painoarvossa.

Toimialan tuomissa seikoissa asiantuntijuudella vaikuttaisi olevan selkeä painoarvo lojaliteettivelvollisuuden vaikutuksen punninnassa. Muun muassa ammattilaisen huomautuksentekovelvollisuus on korostunut ja lisäksi ammattilaisen voitaneen olettaa ymmärtävän alan tapanormiston. Urakkasopimuksilla on sopimustyyppinä myös selkeitä piirteitä, jotka vaikuttava lojaliteetin painoarvoon. Toimijan tulisi tuntea alalla yleisesti vallitsevat käytännöt, eikä epätietoisuutta niistä voi käyttää perusteena lojaliteettivelvollisuuden rikkomisessa. Tähän ei kuitenkaan kannata yksinään tukeutua, sillä oikeuskäytännön perusteella on havaittavissa, että jos esimerkiksi YSE-ehdoista ei ole sovittu, niin niitä ei voi suoraan soveltaa alan yleisenä tapana. Sopimusneuvottelujen kesto vaikuttaisi olevan seikka, johon vedotaan, mutta joka ei lopulta aiheuta kovinkaan paljon lojaliteetin vahventumista. Sopimussuhteessa sen sijaan pitkäkestoisuudella vaikuttaisi olevan enemmän merkitystä erityisesti negatiivisessa mielessä. Toimenpiteiden viivyttely vaikuttaisi saavan painoarvoa KKO:n perusteluissa.

5 Sopimustekniset ongelmat

5.1 Muotovaatimukset ja -seikat

Viimeisenä ryhmittelynä on sopimustekniset ongelmat. Kategoriassa yhdistävänä tekijänä on sellaiset seikat, jotka ovat osa sopimuksen teknisiä ominaisuuksia. Näihin lukeutuvat muotovaatimukset ja -seikat, sopimukseton tila ja sopimuksen aukko. Ominaisuudet voivat sellaisinaan ilmetä urakkasopimuskentän ulkopuolellakin.

Urakkasopimukseen sisältyy usein erilaisia muotovaatimuksia, etenkin YSE 1998 ehtoja noudatettaessa. Näihin muotovaatimukseen sisältyy usein määräyksiä, kuten YSE 6 §, jossa todetaan, että rakennussuunnitelmien muutoksista on sovittava kirjallisesti ennen kuin niitä ryhdytään toteuttamaan²¹³. Korkein oikeus on ottanut kantaa ennakkoratkaisuisaan muotovaatimusten sitovuuteen. Jos osapuoli toimii sopimuksen vastaisesti ja vastapuoli purkaa sopimuksen, on KKO katsonut silloin muotovaatimuksen olevan sivuseikka²¹⁴. Lisäksi tilanteessa, jossa kaikki osapuolet ovat tosiasiallisesti tietoisia tosiseikoista, on muotovaatimuksen katsottu olevan toissijainen²¹⁵. Sen sijaan, jos muotovaatimuksilla on vaikutusta osapuoleen, kuten esimerkiksi mahdollisuuteen hallita aikataulua ja kustannuksia, on KKO nähnyt muotovaatimusten laiminlyönnin merkittävänä seikkana²¹⁶.

Tämän lisäksi KKO on ottanut kantaa erityisesti YSE-ehtojen sanamuotojen tulkintaan. Korkein oikeus on ratkaisussa KKO 2023:29 todennut YSE-ehtojen sanamuotojen edellyttävän, että vaatimukset tulee tehdä yksilöidysti ja rahamääräisenä taloudellisessa loppuselvityksessä²¹⁷. Ennakkopäätöksessä KKO 2017:14 YSE-ehtojen sanamuoto ei estänyt olla nostamatta kannetta ennen aikaisesti. Tämän seurauksena KKO katsoi, että urakoitsija ei ollut rikkonut sopimusehtoja. Sanamuodoilla on siis ollut merkitystä sopimuksen

²¹³ YSE 1998

²¹⁴ ks. KKO 1998:75

²¹⁵ ks. KKO 2011:54

²¹⁶ ks. KKO 2008:19

²¹⁷ KKO 2023:29

tulkinnassa. Seuraavaksi tarkastellaan lähemmin ennakkoratkaisuja lojaliteettivelvoitelinssin läpi.

5.1.1 Sopimustekniset muotovaatimukset

KKO 2008:19 ja KKO 1998:75

KKO 2008:19 on ollut esillä jo aiemmin tässä tutkielmassa. Tapauksessa korkein oikeus tuli siihen lopputulokseen, että ns. seurantalimat lisä- ja muutostöistä ei luonut urakoitsijalle perustetta olettaa, että tämä olisi sopimuskumppaneiden välinen uusi menettelytapa, joka syrjäyttäisi YSE-ehdot. Tämän lisäksi muotovaatimusten osalta KKO:n mukaan urakoitsijan lisä- ja muutostöistä olisi tullut tehdä yksilöity, rahamääräinen vaatimus kohtuullisessa ajassa siitä hetkestä, kun suunnitelmat ovat olleet urakoitsijan tiedossa sillä tasolla, että kokenut urakoitsija olisi pystynyt tekemään arvion näiden töiden kustannuksista. Reaalimaailman urakan keston huomioiden (noin vuosi) sekä urakkaohjelman luomien velvollisuuksien perusteella KKO on pitänyt kohtuullisena aikana yhtä kuukautta. Poikkeuksena KKO:n linjaukseen on sellaiset lisä- ja muutostyöt, joiden kustannus oli vaikea arvioida etukäteen, koska tilaaja ei ollut esittänyt urakoitsijalle suunnitelmia ollenkaan tai siksi, koska työn laajuus selvinnee vasta työn kuluessa. Lisäksi eräiden lisä- ja muutostöiden kustannuksia urakoitsija ei ole käytännössä voinut arvioida, sillä tilaaja oli laiminlyönyt töitä koskevien suunnitelmien esittämisen.²¹⁸

Myös sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka on suoritettu urakan loppuvaiheessa, ei KKO:n mukaan tarvinnut esittää välittömästi, sillä vaikka nämä olisi ajallisesti heti ilmoitettu tilaajalle, ei tilaajan olisi ollut mahdollista yrittää esimerkiksi säästää muista kustannuksista. Tämän seikan esille tuominen korostaa KKO:n tahtotilaa suojata tilaajan mahdollisuuksia vaikuttaa urakan kustannuksiin.²¹⁹

²¹⁸ KKO 2008:19

²¹⁹ KKO 2008:19

Tapauksessa toinen osio oli urakoitsijan vaatimukset koskien lisäaikaa urakan suorittamista varten. YSE 1983:ssa on määräyksiä lisä- ja muutostöiden urakka-ajan pidennyksestä. Ehtojen mukaan lisäaikavaatimus on esitettävä kirjallisesti ja viipymättä ennen muutostöiden toteuttamista. Hovioikeuden näkökannan mukaan urakoitsijalla oli oikeus lisäaikaan, vaikkakin urakoitsija oli esittänyt vaateensa vasta vastaanottotarkastuksessa. Urakoitsija oli aiemminkin mainituissa tavoitehinnan muutoslaskelmissa ja seurantalistoissa esittänyt tarpeen lisäajasta. KKO oli myös tämän suhteen tiukempi; se korostaa urakoitsijan velvollisuutta havaita lisäajan tarve ja esittää ehtojen mukainen vaatimus tilaajalle ennen lisä- ja muutostöihin ryhtymistä.²²⁰ Myös tämä tukee KKO:n painottamaa näkökulmaa tilaajan oikeudesta kontrolloida kustannuksia ja aikataulua.

Järvinen ja Heikkinen kirjoittaa, että ei jää vailla huomiota, että KKO on tullut tähän johtopäätökseen, vaikka YSE-ehtojen menettelytapaa koskevia määräyksiä on laiminlyöty rakennuttajan myötävaikutuksella. KKO katsoi, että urakoitsijan tulee tehdä tilaajalle neutraali reklamaatio, kun urakoitsija huomaa tilaajan laiminlyöneen myötävaikutusvelvollisuutensa sekä esittää rakennuttajalle lisäaikavaatimus tämän laiminlyönnin perusteella. Lisäaikavaatimus tulisi esittää viipymättä heti kun tilaaja on täyttänyt myötävaikutusvelvollisuutensa ja velvollisuuden laiminlyönnin vaikutus viivästyksen on arvioitavissa. Vaikka urakoitsija oli esittänyt yleisluontoisen huomautuksen myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnissä noin puolessa välissä urakka-aikaa, olisi sen tullut tehdä yksilöity lisäaikavaatimus ennen alkuperäisen urakka-ajan päättymistä. Tämän vuoksi KKO:n johtopäätös on se, ettei urakoitsijalla ollut oikeutta lisäaikaan.²²¹

Järvinen ja Heikkinen toteavat rakennushankkeissa urakoitsijan lojaliteettivelvollisuuden olevan korostunut rakennuttajaa kohtaan tietyiltä osin²²². Ennakkopäätöksessä on havaittavissa urakoitsijan tiedonantovelvollisuuden sekä osapuolten myötävaikutus-

²²⁰ KKO 2008:19

²²¹ Järvinen & Heikkinen 2008 s. 991, KKO 2008:19

²²² Järvinen & Heikkinen 2008 s. 991

velvollisuuden vaikutus. Nämä lojaliteetin ilmentymät ovat ikään kuin vastakkain tapauksessa. Urakoitsijan reklamaatiovelvollisuus näyttäisi saavan paljon painoarvoa KKO:n perusteluissa ja tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnistä huolimatta urakoitsijan tulee noudattaa YSE-ehtojen muotomääräyksiä. Toisaalta ehtojen noudattamisen voitaneen ajatella olevan lojaliteetin mukainen toimintatapa. Jos toinen osapuoli laiminlyö lojaliteetista johdettavan velvollisuutensa, antaako se vastapuolelle ikään kuin mahdollisuuden joustaa myös lojaliteettivelvollisuuden noudattamisesta? Rudangon mukaan rakennusurakoissa voidaan usein asettaa vaatimus, että suoritushäiriötilanteissa lojaliteettivelvollisuus on otettava huomioon myös rikkojaosapuolen kannalta. Eli myös rikkojan edut on huomioitava. Lisäksi hänen mukaansa myötävaikutushäiriötilanteessa korjausmahdollisuuden laiminlyönti voi tarkoittaa lojaliteettivelvollisuuden kautta johdetun myötävaikutusvelvollisuuden vastaista toimea.²²³

Mielenkiintoisen tästä ennakkoratkaisusta tekee lisäksi se, että KKO on aiemmin ennakkoratkaisussa 1998:75 tullut erilaiseen lopputulemaan YSE-ehtojen muotovaatimuksien laiminlyönnistä. Kyseisessä ennakkoratkaisussa rakennuttaja oli purkanut urakkasopimuksen urakoitsijan viivästyksen vuoksi. Urakoitsijalle oli toistuvasti huomautettu viivästyksestä ja sopimus oli lopulta purettu. Tilaaja ei ollut tehnyt kirjallista huomautusta etukäteen, vaikka YSE 1983 sitä edellyttäisi. KKO:n näkemys oli, että muotovaatimuksen laiminlyönti ei tehnyt purkamista pätemättömäksi, sillä urakoitsijalle oli tosiasiallisesti huomautettu viivästyksestä useita kertoja.²²⁴ Norros ja Ahlfors ovat todenneet, että purkamisen sopimusvelkojan viimeisimpänä oikeussuojakeinona nojautuu osittain lojaliteettivelvollisuuteen. Urakkasopimuksissa purkutilanteet ovat erityisen haastavia, koska suoritetta ei voi palauttaa. Tämän vuoksi he näkevät urakkasopimuksissa purkamisen vaatimuksen täyttymyksen menevän normaalia pidemmälle. Tätä he perustelevat lojaliteettivelvollisuudella ja esimerkiksi purkamisesta syntyvien kustannusten säästämällä.²²⁵

²²³ Rudanko 1989 s. 43–44

²²⁴ KKO 1998:75

²²⁵ Norros & Ahlfors 2022 s. 305–308

Kuten Järvinen ja Heikkinenkin kirjoittaa, vaikuttaa hovioikeuden ottama kanta KKO 2008:19 olevan johdonmukainen ennakkoratkaisun KKO 1998:75 kanssa.²²⁶

Tapauksessa KKO 2008:19 toisena ratkaistavan seikkana oli urakoitsijan vaade lisäajasta lisä- ja muutostöiden vuoksi. KKO toteaa, että YSE-ehtojen mukaan lisä- ja muutostöiden vaikuttaessa urakka-aikaan pidentävästi, urakoitsijalla on oikeus saada lisäaikaa urakan suorittamiseen. Tämä pitää sopia ennakolta ja tehtävä kirjallisesti sekä urakoitsijan tulee näyttää viivästyksen vaikutus. KKO katsoo tämän tarkoittavan sitä, että lisä- ja muutostöiden urakka-ajan pidennystä vaadittaessa tulee urakoitsijan selvittää rakennuttajalle niiden vaikutus lisäajan tarpeeseen sekä yksilöitävä vaatimuksensa. Urakoitsija ei ole KKO:n näkemyksen mukaan menetellyt näin, sillä seurantalistat tai tavoitehinnan tarkistuslaskelmien yleisluontoisissa varaumat eivät täyttäneet yksilöidyn tiedon vaatimusta.²²⁷

Myös urakka-ajan pidennyksen osalta KKO korostaa urakoitsijan velvollisuuksia. Alemmalla oikeusasteella oli myös tämän seikan osalta erilainen näkökulma. Hovioikeus olisi myöntänyt lisäaikaa sillä perusteella, että urakoitsija oli aiemminkin esittänyt tarpeensa lisäajasta vaikkakin ei täysin YSE-ehtojen vaatimusten mukaisesti²²⁸. Tämä KKO:n linjaus poikkeaa jonkin verran KKO 1998:75 tapauksesta, jossa muotovaatimuksen uupuminen ei estänyt sopimuksen purkua. Ennakkoratkaisun KKO 2008:19 perusteluissa todetaan, että urakoitsija on esittänyt lisäajan tarpeen, vaikka ei ole tehnyt sitä YSE-ehtojen vaatimalla tavalla. Kuten todettu, urakkasopimukset vaativat käytännön tasolla toimiakseen yhteistoimintaluonnetta²²⁹ ja myötävaikutusvelvollisuus on myös korostunut²³⁰. Vaikuttaisi epätodennäköiseltä, etteikö tilaaja olisi huomannut tai ymmärtänyt urakoitsijan tarvitsevan lisäaikaa urakasuorituksen toimittamiseen. On jokseenkin edellä mainittujen periaatteiden vastaista, että tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnillä ei

²²⁶ Järvinen & Heikkinen 2008 s. 990

²²⁷ KKO 2008:19

²²⁸ KKO 2008:19

²²⁹ esim. Ämmälä 1994 s. 3, Saarnilehto & Annola 2018 s. 16, 24–25

²³⁰ esim. Halila & Hemmo 2008 s. 49

vaikuta olevan painoarvoa ratkaisussa. On myös epä johdonmukaista, että KKO 1998:75 sopimuksen purkamisen on ollut kaikkien tiedossa, kuten lisääjän tarve on ollut kaikkien tiedossa KKO 2008:19 tapauksessa, mutta silti muotovaatimusten täyttäminen on ollut ratkaisevassa asemassa. Seuraavaksi tarkastellaan KKO 2011:54 ratkaisun tosiseikkoja.

KKO 2011:54

Jo aiemmin esitetystä ennakkoratkaisusta Tieliikelaitoksen ja Tiehallinnon sopimusneuvottelut kariutuivat hankintamenettelytavasta tehtyyn kanteluun markkinaoikeuteen, minkä seurauksena Tiehallinto kilpailutti hankkeen uudestaan ja valitsi toisen urakoitsijan. Tieliikelaitos nosti kanteen käräjäoikeuteen. Tässä tapauksessa KKO:n perusteluissa käy ilmi, että hankintalain muotovaatimukset on käytännön tasolla laiminlyöty Tiehallinnon toimesta, sillä se ei ollut nimenomaisesti ilmoittanut hankintamenettelyn keskeytymisestä. Tästä ei ollut kuitenkaan seurannut tosiasiallisesti vahinkoa Tieliikelaitokselle, sillä Tieliikelaitos on ollut tietoinen ensimmäisen hankintakierroksen päättymisestä.²³¹

Vaikuttaa siltä, että tässä tapauksessa muotovaatimusta enemmän painoarvoa on saanut tosiasiallinen tilanne. KKO näyttää ratkaiseen tämän seikan osalta päätöksen asia ennen muotoa -ajatuksen tavoin. Tämä lopputulos on johdonmukainen edellä esitetyn KKO 1998:75 kanssa. KKO antaa siis painoarvoa sille, että toinen osapuoli on tosiasiallisesti tiennyt hankintamenettelyn keskeytymisestä. KKO 1998:75 toinen urakoitsija ei ole voinut jäädä käsitykseen, että tilaaja hyväksyisi hänen menettelynsä ja täten sopimuksen purkamisen kohdalla muotovaatimukset olivat sivuseikkoja.

Sen sijaan KKO 2008:19 tapauksessa tuomioistuin toteaa, että urakoitsijan esittämistä seuranlistoista on ymmärrettävissä, että he tarkoittavat kyseessä olevan lisä- ja muutostöitä. Tilaaja ei KKO:n käsityksen mukaan ole myöskään käsitellyt näitä listoja, jolloin tieto ei ole kulkeutunut kyseiselle osapuolelle saakka. KKO:n ratkaisusta on pääteltävissä,

²³¹ KKO 2011:54

että kun muotovaatimukset eivät täyty ja seurantalistoja ei ole käsitelty tilaajan toimesta, ei kyseistä toimintaa voida pitää hyväksyttävänä menettelynä.

5.1.2 Sopimuksen sanamuoto

Edellisessä alaluvussa esitelty korkeimman oikeuden ratkaisut perustuvat osittain myös YSE-ehtojen sanamuotoihin. Kuten todettu, ennakkoratkaisussa KKO 2017:14 korkein oikeus on todennut, että YSE 1998 ehdoissa ei ole mainittu erikseen, etteikö vaatimuksia toista osapuolta kohtaan voisi esittää ennen vastaanottotarkastusta ja taloudellista loppuselvitystä²³². Sanamuodon perusteella ei ollut siis estetty toimimista tietyllä tavalla. Koska ehdoissa oli aukko reklamoinnin aikataulusta, täytyi KKO:n täyttää sitä sopimusoi-keuden yleisten periaatteiden nojalla. Argumentoinnissa on kiinnitetty huomiota YSE-ehtojen henkeen ja tarkoitettuun lopputulemaan, mutta painoarvoa oli tässä tapauk-sessa enemmän perusoikeudella nostaa kanne velkojen saamiseksi.

KKO 2023:29 perusteluissa taas todetaan, että vastaanottotarkastuksessa tulee esittää toiseen osapuoleen kohdistuvat vaatimukset perusteiltaan yksilöitynä ja taloudellisessa loppuselvityksessä vielä rahamääräisenä.²³³ Sanamuodoilla on ollut konkreettista vaikutusta ja merkitystä näissä tapauksissa, jota ei ole mahdollista kiertää. Jos vertaa edellisiin esimerkkeihin, joissa tosiasiallisesti osapuoli on ymmärtänyt hankintamenettelyn keskeytyneen tai osapuolelle on tosiasiallisesti huomautettu suorituksen viivästymisestä, voi huomata, että näissä tapauksissa ei ole tällaista elementtiä. Vaikuttaisi siltä, että jotta muotovaatimukset voidaan katsoa toissijaisiksi, tarvitsee sitä varten olla konkreettista näyttöä siitä, että asia on tosiasiallisesti tullut käsitellyksi. Eli oikeuskäsittelyssä on aukottomasti todistettu, että esimerkiksi tilaajalle oli ilmoitettu viivästymisestä. Ennakkoratkaisussa KKO 2023:29 sen sijaan vaatimuksia ei yksinkertaisesti ollut esitetty ehtojen mukaisesti eikä vastapuoli silloin ole ollut tietoinen rahamääräisestä vaatimuksesta.

²³² KKO 2017:14

²³³ KKO 2023:92

Jos lojaliteettivelvollisuuden lähtökohta on se, että vastapuolen edut otetaan kohtuullisissa määrin huomioon, voisi sen ajatella tarkoittavan sitä, että sopimussuhteessa toimitaan, kuten on sovittu. Tällöin muotomääräyksistä poikkeaminen tarkoittaisi sitä, että jokin muu elementti on suuremmassa painoarvossa kuin lojaliteetti. KKO 1998:75 suuremmassa painoarvossa oli se tosiasia, että vastapuoli ei noudattanut sovittua aikataulua eli purkamisperusteet sopimukselle oli olemassa. Tämäkään itsessään ei ole lojaliteettivelvoitteen mukainen menettelytapa. Tapauksessa siis sopimuksen noudattamatta jättäminen luonnollisesti sai enemmän painoarvoa kuin muotoseikan ohittaminen. KKO 2011:54 sen sijaan merkittävää oli se, että toinen osapuoli oli tosiasiasa tietoinen hankintamenettelyn keskeytymisestä, eikä siitä seurannut hänelle mitään konkreettista vahinkoa. Kysymykseksi herää, että olisiko KKO 2011:54 ennakkoratkaisuun vaikuttanut, jos Tieliikelaitokselle olisi koitunut esimerkiksi varallisuusvahinkoa tämän menettelyn laiminlyönneistä.

Kuten todettu jo aiemmin, korkein oikeus vaikuttaa antavan painoarvoa YSE-ehtojen sanamuodoille sekä muotomääräyksille. Esimerkiksi KKO 2008:19 ennakkoratkaisussa taustalla oleva tavoite oli suojella tilaajan oikeuksia. Ennakkoratkaisussa tilaaja ei ollut kiistänyt enää korkeimmassa oikeudessa, että kyseessä on ollut lisä- ja muutostyöt, joiden myöhästyminen on kyse. Hovioikeuden mukaan lisäajalle näytti olevan perusteita. KKO:n mukaan menettelytapa lisäajan saamiseksi on ollut puutteellinen. Eli vaikka lisäajan tarve on ollut todellinen ja se lienee olleen selvää kaikille osapuolille, on KKO kuitenkin antanut tapauksessa enemmän painoarvoa lisäajan pyyntökriteerien muotovaatimukselle toisin kuin esimerkissä KKO 1998:75, jossa muotovaatimukset on voitu ohittaa. Toisaalta esimerkissä KKO 1998:75 tilaaja oli huomauttanut useaan otteeseen urakoitsijalle hänen toiminnastaan ja tapauksessa KKO 2008:19 perusteluissa on mainittu, että urakoitsija on seurantalistoissa maininnut varaavansa itselleen oikeuden vaatia myöhemmin lisäaikaa lisä- ja muutostöiden seurauksena. KKO on katsonut, että tämä esitys on ollut yleisluontoinen, eikä siten täytä YSE-ehtojen määräyksiä²³⁴. Mikäli tilaaja on

²³⁴ KKO 2008:19

tosiasiassa tiennyt, että lisääjän tarve on olemassa, on tämä ratkaisu myös siltä osin jokseenkin ristiriidassa KKO 2011:54 ja KKO 1998:75 ennakkotapauksien kanssa.

Kokonaan toinen kysymys on se, oliko seurantalistojen käsittelemättä jättäminen lojaliteettiperiaatteen puitteissa sekä yhteistoiminnan edistämisen näkökulmasta oikea menettelytapa. Lisäksi herää kysymys siitä, tulisiko tilaajan huomautusentekovelvollisuuden nojalla mainita urakoitsijalle, että toimitetut listat eivät täytä sopimuksen mukaisia vaatimuksia. Muukkonen on todennut, että lojaliteettiperiaate edellyttää myös vastaapuolen etujen valvomista²³⁵. Tämän perusteella tilaajan menettelyä voitaisiin pitää vähintäänkin kyseenalaisena lojaliteetin näkökulmasta.

5.2 Sopimukseton tila

Eryteisesti sopimusneuvotteluissa korostuu se, että kyseessä on sopimukseton oikeustila. Tällöin lojaliteettiperiaatteen vaikutus on erilainen kuin sitovan sopimuksen tilanteessa. Sopimuksetekovaiheessa lojaliteetti eroaa sopimussuhteen aikaisesta lojaliteestista, sillä osapuolten edut ovat selkeämmin ristiriidassa tai vastakkain toisiinsa nähden²³⁶. Sopimuksetekovaiheessa ongelmakohtia on useimmiten tarjouksen sitovuuteen tai olosuhteiden muutokseen liittyvät kysymykset. Myötävaikutusvelvollisuus tulee sovellettavaksi vasta sopimuksen syntymisen jälkeen, kuten YSE-ehdoissa se on muotoiltu.²³⁷ Korkein oikeus on kuitenkin ottanut suoraan kantaa lojaliteettiperiaatteen vaikutukseen kokonaisvastuurakentamisen sopimusehtojen mukaiseen huomautusentekovelvollisuteen ennakkoratkaisussa KKO 1993:130, jossa todetaan seuraavasti:

Vaikka tämä sopimusehtojen kohta koskee otsikkonsa mukaisesti urakoitsijan suoritusajasta vastuuta, siinä määrättyä huomautusentekovelvollisuutta on niin sanotun lojaliteettiperiaatteen mukaisesti noudatettava myös jo sopimusta valmisteltaessa.²³⁸

²³⁵ Muukkonen 1993 s. 1046

²³⁶ ks. Rudanko 1989 s. 37, Halila 1981 s. 47

²³⁷ ks. Rudanko 1989 s. 33, Halila 1981 s. 47

²³⁸ KKO 1993:130

Korkein oikeus validoi oikeusperiaatteen merkityksen ja vaikutuksen jo sopimusneuvotteluvaiheessa sekä toteaa sen vaikuttavan sopimuksettomassa tilassa. Toisin sanoen lojaliteettiperiaatteen vaikutuksesta velvollisuudet toista osapuolta kohtaan voi tietyissä tilanteissa laajentua jo sopimuksentekovaiheeseen, vaikka lähtökohtaisesti niiden vaikutus alkaisi vasta sopimussuhteessa.

Urakoille on tyypillistä, että niitä varten joudutaan tekemään paljon suunnitelmia ennen itse projektin aloittamista. Tämä näkyy myös korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuissa. Joissakin tapauksissa esimerkiksi aikataulusyistä suunnittelua on aloitettu jo ennen varsinaisen sopimuksen syntymistä. Tämän seurauksena on ilmennyt tilanteita, joissa tilaaja ja urakoitsija eivät ole ennakkoon sopineet siitä, kenen vastuulla kulut ovat. Tästä esimerkkinä on ennakkoratkaisu KKO 1984-II-181, jossa urakoitsija oli tehnyt suunnitelmia urakan toteuttamiseksi ennen sopimuksen syntyä. Kumpikaan osapuolista ei kiistänyt, etteikö olisivat olleet tietoisia sopimuksettomasta tilasta. Ennakkoratkaisun perusteissa ei ole mainintaa, että A Ky olisi erityisesti painottanut urakoitsijalle, että kyseessä on sopimukseton tila, sen sijaan se oli yrittänyt vauhdittaa suunnittelutyötä. Urakoitsijalle ei kuitenkaan ole voinut KKO:n mukaan syntyä perusteltua luottamusta sopimuksen syntymisestä, sillä se on ymmärtänyt rahoituksen olevan ratkaiseva tekijä hankkeen toteuttamiseksi.²³⁹

KKO 2011:54 ratkaisussa Tieliikelaitos on tiennyt tekevänsä suunnittelutyötä omaan lukuunsa, ja Tiehallinto on lisäksi erityisesti painottanut, että sopimusta ei ole syntynyt ja kaikki tehty työ on Tieliikelaitoksen omaksi vahingoksi, mikäli sopimusta ei synny. Tiehallinto ei ollut myöskään edellyttänyt Tieliikelaitokselta suunnittelutoimenpiteitä etukäteen, vaikka olikin myötävaikuttanut niiden tekemiseen osoittamalla työskentelytiloja. KKO erikseen toteaa, että Tiehallinto ei ollut piittaamattomalla tai huolimattomalla menettelyllä aiheuttanut myöskään virheellistä kuvaa sopimuksen syntymisestä.²⁴⁰ Kuten

²³⁹ KKO 1984-II-181

²⁴⁰ KKO 2011:54

aiemmassa luvussa 4.3. todettiin, että pitkäkestoisuus vaikuttaa eri tavalla sopimusneuvottelujen ja sopimussuhteen aikana, vaikuttaa lojaliteettiin paljolti käsillä oleva oikeus-tila.

5.3 Sopimuksen aukko

Kuten pääluvussa 2 on todettu, ovat urakkasopimukset usein luonteeltaan dynaamisia. Sopimuksien täydentämistä kutsutaan oikeuskirjallisuudessa sopimuksen aukon täyttämiseksi²⁴¹. Ryynäsen mukaan urakkasopimuksien täydentymisen mahdollisuus on pitkäkestoisuuden vuoksi korostunut. Täydentyminen tapahtuu usein lain sekä yleisten sopimusehtojen avulla.²⁴²Tämä havainnollistuu myös korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuissa. Täydentyminen on perusteltu esimerkiksi KKO 2007:41 sopimusoikeuden yleisen velan vanhentumisen periaatteen mukaisesti, mikä tulee suoraan vanhentumislaita (728/2003). Pää- ja aliurakoitsijan välillä oli solmittu sopimus, jossa ei kuitenkaan ollut määritelty sitä, missä ajassa aliurakoitsijan vaateet tulisi pääurakoitsijalle esittää. Pääurakoitsija on esittänyt täydentämiseksi YSE-ehtojen mukaista käytäntöä, mutta KKO on todennut, ettei YSE-ehdot ole alan yleinen tapa ja täydensi sopimuksen aukkoa yleisten periaatteiden mukaisesti.²⁴³

Ennakkoratkaisussa KKO 2017:14 tarkasteltiin YSE-ehtojen määräyksiä kanteen vireille nostamisesta ennen aikaisesti eli ennen taloudellista loppuselvitystä. Sopimusehdoissa mainitaan ainoastaan, että vaateet tulee esittää viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä, mutta kanteen nostamisesta ennen loppuselvitystä ei ole sovittu. Ehdoissa on siis sovittu tilanteesta, jossa laiminlyödään sovittun menettelytavan, mutta ei oteta kantaa siihen, jos osapuoli vaatii sopimuksen mukaista saatavaa ennen aikaisesti.²⁴⁴ Sopimuksessa on siten aukko.

²⁴¹ Annola 2003 s. 30

²⁴² Ryynänen 2016 s. 45–49

²⁴³ KKO 2007:41

²⁴⁴ Kivioja 2022 s. 194–195, KKO 2017:14

KKO on tulkinnut niin, ettei sananmuodon perusteella ole syytä pitää kannetta ennenaikaisena, minkä vuoksi velkojan perusoikeus nostaa kanne erääntyneen saatavan suorittamiseksi menee ohi YSE-ehtojen hengen mukaisen toimintatavan. Kivioja on tulkinnut, että lojaliteettiperiaate vaikuttaa tässä tilanteessa taustalla yleisenä voimana, ainakin silloin kun sitä ei erikseen ole nimenomaisella määräyksellä suljettu pois. Tämän vuoksi sovellettavaksi on valittu yleiset periaatteet.²⁴⁵ Ryytänen on kritisoinut ratkaisua siitä, että palveleeko tämä toimintamalli oikeusturvaa vai aiheuttaako se enemmän haittaa²⁴⁶. Ennakkoratkaisussa KKO 2008:19 aukko on syntynyt sen vuoksi, että osapuolet ovat poikenneet YSE-ehtojen mukaisesta toimintatavasta, mutta eivät ole erikseen sopineet uuden toimintamallin ehdoista²⁴⁷. Kumpikaan osapuolista ei ole nostanut esille sopimussuhteen aikana, että kyseinen uusi menettelytapa ei ole alkuperäisen sopimussuhteen mukainen. Molemmat osapuolet ovat olleet passiivisia; urakoitsija ei ole varmistanut, onko kyseessä uusi menettelytapa ja tilaaja ei ole reagoinut seurantalistojen esittämiseen. Tietyllä tapaa urakoitsija on siis laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan ja tilaaja myötävaikutusvelvollisuuttaan. Tilaaja on ilmoittanut myöntävänsä siihen, että lisä- ja muutostöitä voidaan käsitellä jälkikäteen, kunhan siitä on yhteisesti todettu. Kuitenkin lisä- ja muutostöistä tulisi urakoitsijan olla aloitteellinen osapuoli.

Aukon täyttämisen arvioinnissa lojaliteetti vaikuttaa taustavoimana. Voitaisiin kysyä, mikä tapa täyttää aukko olisi sellainen, että se huomioisi kohtuullisissa määrin molempien osapuolien edut. Onko kohtuullista, että KKO 2008:19 ennakkopäätöksessä tilaajalta voidaan olettaa hänen myöntyneen kyseiseen uuteen menettelytapaan? Entä onko urakoitsijalla oikeus olla perustellussa olettamuksessa, että tilaaja on hyväksynyt uuden menettelytavan? Sopimuksen aukon täyttämässä täytyy käyttää tapauskohtaista harkintaa. Edellä tässä tutkielmassa esiin nostetut seikat ja ominaispiirteet vaikuttavat harkintaan jokainen omalla tavallaan sekä niiden painoarvo voi vaihdella tapauksen mukaan.

²⁴⁵ Kivioja 2022 s. 194–195, KKO 2017:14

²⁴⁶ Ryytänen 2017 s. 7

²⁴⁷ Annola 2008 s. 5

Tämän vuoksi absoluuttista totuutta tai vaikutusta lojaliteetin painoarvosta on vaikea todeta. Ei ole mitään tiettyä kaavaa, jolla KKO aina perustelisi lojaliteetin vaikutuksen ja itseasiassa useimmiten lojaliteetin vaikutus näkyy välillisenä. KKO harvoin vetoaa suoraan lojaliteettivelvollisuuteen, mutta kaartelee sen ympärillä ja toteaa jonkin seikan, josta lojaliteetin vaikutus on selkeästi havaittavissa.

Yhteenvedona voitaneen todeta, että sopimusteknisillä muotovaatimuksilla on ollut vaihtelevasti merkitystä. Asia ennen muotoa -periaate näyttää toteutuvan, mutta KKO 2008:19 korkein oikeus on ottanut tiukan linjan muotovaatimuksen suhteen. Tosiasiallisen tilanteen ollessa vähänkään epäselvä olisi syytä noudattaa muotovaatimuksia perusteellisesti. Sanamuodolla vaikuttaa olevan merkitystä ja lojaliteetin vaikutuksen harkinnassa sanamuotojen tulkinnalla on merkitystä. Kuitenkin sen merkitys tulee suhteuttaa aina tapauskohtaisesti. Myös sopimuksettomassa tilanteessa lojaliteetilla voi olla vaikutusta. KKO on suoraan ottanut kantaa, että lojaliteettiperiaatteen nojalla sopimussuhteen aikainen huomautusentekovelvollisuus vaikuttaa myös sopimusneuvotteluvaiheessa.

Kuitenkin on joitakin tiettyjä ominaisuuksia, joiden vaikutus näyttäisi olevan saman suuntainen ennakkoratkaisuissa. Esimerkiksi asiantuntijuus ja sopimustyyppin tuomat seikat vaikuttavat siten, että olisi tullut ymmärtää toimia tietyllä tavalla. Sen sijaan osapuolen passiivisuus voi joissakin tilanteissa vaikuttaa negatiivisesti, mutta jos toisaalta ei ole syytä ryhtyä toimiin ja tilanne on kaikille osapuolille selvä, niin passiivisuus ei välttämättä ole lojaliteetin vastainen menettelytapa. Sopimuksen muotovaatimukset vaikuttavat sen tulkintaan ja täten niiden vastaisesti toimiminen on myös lojaliteettiperiaatteen vastaista. Kuitenkin jos muotoseikka on vain nimellinen ja tosiasiat ovat kaikkien osapuolten tiedossa, vähentyy sen merkitys, sillä tilanteessa ei tosiasiallisesti synny haittaa kummallekaan osapuolista²⁴⁸. Näiden ominaisuuksien vaikutusta on mahdollista hyödyntää sopimuksen aukkoa täyttäessä ja sopimuksen aukon täydentämisprosessin tulkitsemisessa.

²⁴⁸ KKO vaikuttaisi noudattavan asia ennen muotoa -periaatetta

Lähteet

- Aarnio, A. (1989). *Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja*. WSOY.
- Annola, V. (2003). *Sopimuksen dynaamisuus: Talousoikeudellinen rakennetutkimus sopimuksen täydentymisestä ja täydentymisen ohjaamisesta*. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.
- Annola, V. (2008). Sopimuksen aukko ja sen täyttäminen. *Oikeustieto 5/2008*, s. 5–7.
- Halila, H. (1981). *Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa*. Econlaw-Kustannusyhtiö.
- Halila, H. (2005). Oikeuskäytännön merkitys rakennusurakkaan liittyvissä kysymyksissä. Teoksessa H. Halila, M. Hemmo & L. Sisula-Tulokas (toim.), *Juhlajulkaisu, Esko Hoppu 1935–15/1–2005*. (s. 63–79). Suomalainen lakimiesyhdistys.
- Halila, H. & Hemmo, M. (2008). *Sopimustyyppit* (2. uudistettu painos). Talentum.
- Hemmo, M (1999). *KKO 1999:48 Parhaan urakkatarjouksen sivuuttamisesta seuraavan korvausvastuun peruste ja määrä*. KKO:n ratkaisut kommentein 1998–2022.
- Hemmo, M. (2008). *Sopimusoikeuden oppikirja* (2. painos). Talentum Media Oy.
- Hemmo, M. & Hoppu, K. (2022). *Sopimusoikeus*. Alma Talent Oy. Noudettu 4.12.2023 osoitteesta [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/HAHBGXC-TDG#kohta:3.\(\(20\)SOPIMUSOIKEUDEN\(\(20\)NORMISTO\(\(20\)JA\(\(20\)SOPIMUSRIS-KIT/piste:t4c](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/HAHBGXC-TDG#kohta:3.((20)SOPIMUSOIKEUDEN((20)NORMISTO((20)JA((20)SOPIMUSRIS-KIT/piste:t4c)
- Hertzen, H. von (1983). *Sopimusneuvottelut: siviilioikeudellinen tutkimus*. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy.

Järvinen, A & Heikkinen K. (2008). KKO 2008:19 – Urakoitsijan lisä- ja muutostyövaatimukset sekä lisäaikavaatimus rakennusurakassa. *Lakimies 6/2008*, s. 981–1002.

Kivioja, K. (2022). Lojaliteettiperiaate rakennusurakassa. Teoksessa M. Hemmo, K. Hoppu, O. Norros & V. Pönkä (toim.) *Yksityisoikeus ja oikeuskulttuuri – Juhlajulkaisu Heikki Halila*. (s. 185–208). Edita Publishing Oy.

Kohonen, M. (1997). Lojaliteettiperiaate erityisesti yhteistyösopimuksissa. Teoksessa H. Tolonen (toim.) *Sopimusoikeudellisia kirjoituksia*. (s. 123–140). Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.

Laki julkisista hankinnoista (1505/1992). Finlex. Noudettu 9.3.2024 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19921505>

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228. Finlex. Noudettu 9.3.2024 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728. Finlex. Noudettu 9.3.2024 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030728>

Liuksiala, A. & Stoor P. (2014). *Rakennussopimukset*. Rakennustieto Oy.

Luukkonen Yli-Rahnasto, M. (2021). *Reklamaatiovelvollisuus*. Alma Talent. Noudettu 4.12.2023 osoitteesta [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/HADBBXETEB#kohta:2\(\(20\)Reklamaatiovelvollisuus\(\(20\)sopimusoikeudessa\(:2.3\(\(20\)Reklamaatiovelvollisuuden\(\(20\)normipohja\(:2.3.3\(\(20\)Reklamaatiovelvollisuus\(\(20\)ja\(\(20\)lojaliteettiperiaate/piste:thw](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/HADBBXETEB#kohta:2((20)Reklamaatiovelvollisuus((20)sopimusoikeudessa(:2.3((20)Reklamaatiovelvollisuuden((20)normipohja(:2.3.3((20)Reklamaatiovelvollisuus((20)ja((20)lojaliteettiperiaate/piste:thw)

- Muukkonen, P. (1975). Yhteistyösopimukset ja lojaliteettivelvollisuus. Teoksessa E. Ailio, E. Andersson, P. Muukkonen, I. Saraviita, K. Sipponen, A. Suviranta & M. Hidén (toim.), *Juhlajulkaisu - Urho Kaleva Kekkonen*. (s. 356–364). Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja.
- Muukkonen, P. (1993). Sopimusoikeuden yleinen lojaliteettiperiaate. *Lakimies 7/1993*, s. 1030–1048.
- Mähönen, J. (2000). Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus. Teoksessa A. Saarnilehto (toim.), *Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet* (s. 130–134). Tumma-
vuoren Kirjapaino Oy.
- Mähönen, J. (2011). Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus. Teoksessa A. Saarnilehto, V. Annola, M. Hemmo, J. Karhu, L. Kartio, E. Tammi-Salminen, J. Tolonen, J. Tuomisto & M. Viljanen (toim.), *Varallisuus oikeus*. Alma Talent Oy. (Alun perin julkaistu 2001). Noudettu 4.12.2023 osoitteesta [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:III\(\(20\)SOPIMUS\(:6.\(\(a0\)Sopimuksen\(\(20\)sitovuus\(:Muuttuneiden\(\(20\)olosuhteiden\(\(20\)merkitys\(:Olosuhteiden\(\(20\)muuttumisen\(\(20\)vaikutukset\(:Sopimuksesta\(\(20\)vapautuminen\(:Lains\(\(e4\)\(\(e4\)d\(\(e4\)nt\(\(f6\)/piste:t4V6](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:III((20)SOPIMUS(:6.((a0)Sopimuksen((20)sitovuus(:Muuttuneiden((20)olosuhteiden((20)merkitys(:Olosuhteiden((20)muuttumisen((20)vaikutukset(:Sopimuksesta((20)vapautuminen(:Lains((e4)((e4)d((e4)nt((f6)/piste:t4V6)
- Norros, O. (2010). *Johdatus velvoiteoikeuteen*. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.
- Norros, O. & Ahlfors, J. (2022). Urakkasopimuksen purkamisesta – ajankohtaisia käytännön näkökulmia. Teoksessa M. Hemmo, K. Hoppu, O. Norros & V. Pönkä (toim.), *Yksityisoikeus ja oikeuskulttuuri – Juhlajulkaisu Heikki Halila* (s. 305–335). Edita Publishing Oy.

Oksanen, A., Laine, V. & Kaskiaro, K. (2019). *Urakkasopimukset: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998*. Helsingin Kamari Oy.

Ollila, A. (2016). *Neuvottelulojaliteetti*. Defensor Legis N:o 6/2016, s. 934–951.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. (1998). Rakennustieto Oy.

Rudanko, M. (1989). *Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa*. Suomalainen Lakimiesyhdistys.

Ryynänen, J. (2016). *Urakkasopimuksen muutokset: Sopimusoikeudellinen tutkimus urakkasopimuksen dynaamisuudesta*. Edita Publishing Oy.

Ryynänen, J. (2017). *Oikeustapauskommentti (KKO 2017:14)*. Edilex 2017/5.

Saarnilehto, A. (2010). Velvollisuudesta reklamoida. *Lakimies 1/2010*, s. 3–18.

Saarnilehto, A. & Annola, V. (2018). *Sopimusoikeuden perusteet* (8. painos). Alma Talent Oy.

Tieva, A. (2006). Luottamus, lojaliteettivelvollisuus ja liike-elämän pitkäkestoiset sopimukset. *Defensor Legis N:o 2/2006*, s. 240–251.

Tolonen, H. (2003). *Oikeuslähdeoppi*. WSOY Lakitieto.

Tolonen H. (2000). Siviilioikeuden yleiset periaatteet. Teoksessa A. Saarnilehto (toim.), *Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet*. (s.66–89). Tummavuoren Kirjapaino Oy.

Tolonen, H. & Karhu, J. (2011). Siviilioikeuden yleiset periaatteet. Teoksessa A. Saarnilehto, V. Annola, M. Hemmo, J. Karhu, L. Kartio, E. Tammi-Salminen, J. Tolonen, J.

Tuomisto & M. Viljanen (toim.), *Varallisuus oikeus*. Alma Talent Oy. (Alun perin julkaistu 2001). Noudettu 4.12.2023 osoitteesta [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:III\(\(20\)SOPIMUS\(:6.\(\(a0\)Sopimuksen\(\(20\)sitovuus\(:Muuttuneiden\(\(20\)olosuhteiden\(\(20\)merkitys\(:Olosuhteiden\(\(20\)muuttumisen\(\(20\)vaikutukset\(:Sopimuksesta\(\(20\)vapautuminen\(:Lains\(\(e4\)\(\(e4\)d\(\(e4\)nt\(\(f6\)/piste:t4V6](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:III((20)SOPIMUS(:6.((a0)Sopimuksen((20)sitovuus(:Muuttuneiden((20)olosuhteiden((20)merkitys(:Olosuhteiden((20)muuttumisen((20)vaikutukset(:Sopimuksesta((20)vapautuminen(:Lains((e4)((e4)d((e4)nt((f6)/piste:t4V6)

Ämmälä, T. (1994). Lojaliteettiperiaatteesta eräiden sopimustyyppien yhteydessä. Lojaliteettiperiaatteesta. Teoksessa A. Saarnilehto (toim.), *Vastapuolen edun huomioon ottamisesta eri oikeudenaloilla*. (s. 3–50). Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.

Oikeustapausluettelo

KKO 1984-II-181

KKO 1992:67

KKO 1993:130

KKO 1995:171

KKO 1998:75

KKO 1999:48

KKO 2007:41

KKO 2008:19

KKO 2009:45

KKO 2011:54

KKO 2014:26

KKO 2017:14

KKO 2017:71

KKO 2018:38

KKO 2019:94

KKO 2023:29