

**Taloudellisen loppuselvityksen tulkintaongelmat
YSE 1998 -urakassa**

Iiris Loukkola
Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Pro gradu -tutkielma
Varallisuus oikeus
Kevät 2024

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Taloudellisen loppuselvityksen tulkintaongelmat YSE 1998 -urakassa

Tekijä: Iris Loukkola

Koulutusohjelma/oppiaine: OTM / Varallisuus oikeus

Työn laji: Maisteritutkielma

Sivumäärä: X + 76

Vuosi: 2024

Tiivistelmä:

Rakennusurakat edustavat merkittävää sopimustyyppiä, joka vaatii osapuolilta sekä laaja-alaista ammattitaitoa että syvällistä ymmärrystä sopimusoikeuden periaatteista ja alalla tyypillisesti sovellettavista YSE 1998 -vakioehdoista. Tässä tutkimuksessa keskitytään erityisesti rakennusurakan taloudellisen loppuselvityksen oikeudellisiin haasteisiin ja tulkintaongelmiin YSE-ehtojen kontekstissa. Tutkielma valottaa loppuselvityksen prosessin alkamis- ja päättämiskohdan määrittelyä, vaadeoikeuden puhevallan menetystä sekä kirjaamisen merkitystä, tarkastellen samalla niiden vaikutusta sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien syntyyn sekä lakkaamiseen.

Tutkimuksen ydinkysymyksiä ovat loppuselvityksen aikana ja sen ulkopuolella esitettyjen vaatimusten oikeudellinen käsittely ja merkitys sekä YSE-ehdot urakan eri vaiheiden arviointia ohjaavana elementtinä. Tutkielma pyrkii syventämään ymmärrystä siitä, miten puhevallan menetyksen uhkaan liittyvät riskit ja niiden toteutumiseen liittyvät oikeudelliset seuraukset tulisi huomioida rakennusurakoissa ja rakennusurakkasopimuksissa, edistäen näin oikeusvarmuutta ja sopijapuolten välisen tasapuolisuuden toteutumista. Painoarvoa on annettu erityisesti oikeuskäytännölle ja sen perusteella saataville osin yhtenäisille ja osin eriäville tulkintalinjoille. Tulkintakannanottoja on esitelty yleisesti sekä erityisesti YSE-ehtojen osalta laajalti eri oikeuslähteisiin nojautuen. Tutkielmassa on pyritty myös antamaan ratkaisuehdotuksia erimielisyyksien välttämiseen etenkin ongelmatilanteita ennakoimalla, kirjaamisen merkitystä korostamalla sekä ennakoivaan sopimismenettelyyn kannustamalla.

Tutkielma osoittaa, että osapuolten selkeä kommunikaatio, systemaattinen dokumentaatio sekä aktiivinen yhteistyö rakennusprojektin aikana ovat avainasemassa erimielisyyksien ennaltaehkäisyssä sekä sopimusvapauden hyödyntämisessä. Tutkielmassa esitellään myös Ruotsin AB-ehtoja esimerkkinä siitä, että vakioehtoihin lisättävät soveltamisohjeet voivat tarjota keinoja tulkinnanvaraisuuden vähentämiseen ja selkeämpien ehtojen saavuttamiseen, mikä puolestaan edistää sopijapuolten välistä tasapuolisuutta ja yhteistyötä. YSE-ehdoissa mainittu puhevallan menettäminen sekä ajankohtaan liittyvät kysymykset taloudellisen loppuselvityksen kontekstissa vaativat osapuolilta huomattavaa tarkkuutta. Tällöin kirjaaminen on kriittisen tärkeää oikeudellisten seikkojen todentamisessa ja jälkikäteen arvioinnin helpottamisessa. Tutkielma kannustaa lisäksi YSE-ehtojen päivittämiseen tai vaihtoehtoisesti niistä tarkemmin sopimiseen osapuolten kesken, sopimusriitojen välttämiseksi ja molempien osapuolten intressien turvaamiseksi.

Avainsanat: urakkasopimus, YSE 1998, vakiosopimusehdot, urakkariidat, taloudellinen loppuselvitys, urakan vastaanotto, tulkinta, ennakoiva sopiminen.

SISÄLLYSLUETTELO

LÄHTEET	V
LYHENTEET	X
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Tutkimusaiheen esittely	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja metodit.....	7
1.3 Tutkimuksen aineisto ja rakenne	9
2 VAKIOEHDOT OSANA RAKENNUSJURIDIikkaA.....	13
2.1 Vakioehdot ja niiden soveltaminen	13
2.2 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot.....	14
2.3 YSE-ehtojen tuleminen osaksi sopimusta	18
3 URAKAN VASTAANOTTAMINEN JA YHTEISET KOKOUKSET	22
3.1 Vaateiden esittäminen rakennusurakassa	22
3.2 Urakan vastaanottaminen	25
3.2.1 Vastaanottotarkastus.....	26
3.2.2 Urakkasuorituksen tarkastus.....	30
3.3 Taloudellinen loppuselvitys YSE 73 §	31
4 TALOUDELLISEN LOPPUSelvITYKSEN TULKINTAONGELMAT	34
4.1 Tulkinnasta lyhyesti.....	34
4.2 Taloudellisen loppuselvityksen ajankohta.....	37
4.2.1 Alkaminen	39
4.2.2 Päätyminen	43
4.3 Kirjaamisen merkitys.....	48
4.4 Puhevallan menettäminen.....	51

5 TULKINTAONGELMIEN JA ERIMIELISYYKSIEN VÄLTTÄMINEN	55
5.1 Ennakoiva sopiminen	55
5.2 Yhteiset sopimukset ja käytäntö	58
5.3 YSE-ehtojen päivitystarve	64
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	68

LÄHTEET

KIRJALLISUUS

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria, WSOY, 1988.

Aarnio, Aulis: Tulkinnan taito, ajatuksia oikeudesta, Alma Talent, 2006.

Aarnio, Aulis: Luentoja Lainopillisen Tutkimuksen Teoriasta, Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, 2011.

Annola, Vesa: Sopimustulkinta – teoria, vaiheet ja menettely, Talentum pro, 2015.

Erma, Reino: YSE 1983 Rakennusurakka, Käytännön käsikirja, Rakennuskirja, 1991.

Haapio, Helena: Jäikö jotain sopimatta? Teoksessa: Pohjonen, Soile, et al: Ennakoiva sopiminen, Liiketoimien suunnittelu, toteuttaminen ja riskien hallinta, WSOY, 2002.

Halila, Heikki: Oikeuskäytännön merkitys rakennusurakkaan liittyvissä kysymyksissä, Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935– 15/1–2005.

Halila, Heikki, ja, Hemmo, Mika: Sopimustyytit. 2. uud. p. Talentum, 2008.

Halila, Heikki: KKO 2014:26 Tilaajan vaatimuksen esittäminen rakennusurakan loppuselvityksessä, teoksessa: Backman, Eero, ja, Timonen, Pekka: KKO: n Ratkaisut Kommentein I 2014, Talentum Media Oy, 2014.

Halila, Heikki: Virallisen vastaväittäjän Helsingin yliopiston oikeustieteelliselle tiedekunnalle antama, 13.4.2016 päivätty lausunto väitöskirjasta: Ryyänen, Juha: Urakkasopimuksen muutokset – sopimusoikeudellinen tutkimus urakkasopimuksen dynaamisuudesta, 2016.

Halila Heikki: KKO 2017:14 Kanteen nostaminen rakennusurakkasopimuksen perusteella, teoksessa: Backman, Eero, ja, Timonen, Pekka: KKO:n ratkaisut kommentein I 2017, Talentum Media Oy, 2017.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I, Talentum, 2003a.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II, 2. uud. p. Talentum, 2003b.

Hemmo, Mika, ja, Hoppu, Kari: Sopimusoikeus, WSOYpro, 2006.

Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Opas metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17, 2011.

Junnonen, Juha-Matti: Sopimusten hallinta, Rakennusteollisuuden kustannus, 2009.

Junnonen, Juha-Matti, ja, Kankainen, Jouko: Urakoitsijan sopimusasiat, Rakennustieto, 2016.

Kaisto, Janne: Lainoppi ja oikeusteoria, Edita, 2005.

Kaisto, Janne: Oikeustoimiopin perusteet, Kauppakamari, 2015.

Kivioja, Karri: Lojaliteettiperiaate rakennusurakassa, Edilex lakikirjasto, 2022.

Klementjeff-Sarasma, Pia, et al: Urakoitsijan YSE-opas, Sähköinfo, 1998.

Klementjeff, Pia: Sivu-urakan Alistaminen, Käytännön Opas Urakkamuodon Hallintaan, Rakennustieto, 2009.

Klementjeff, Pia: 50 Kysymystä YSEstä, Rakennustieto Oy, Päivittyvä teos, luettu 1.3.2024, 2023.

Klementjeff, Pia: Kysymyksiä YSEstä 2, Rakennustieto, 2022.

Korhonen, Erkki, E: Yhteistyö rakennusurakassa, käytännön käsikirja, Rakennuskirja, 1990.

Laine, Juha, ja Laine, Ville: Lisä- ja muutostöistä sopiminen rakennusurakassa, Defensor Legis 2/2006 s. 207–218.

Laurikainen–Klami, Rosanna: Urakkasopimussuhteiden ongelmakohdat ja funktionaalinen sopimusteoria niiden ymmärtämisessä, Lakimies 1/2022, s. 33-58.

Liman, Lars–Otto: ABC om AB 04, Svensk byggtjänst, 2004.

Lindholm, Joachim: Rakennusurakat taloyhtiössä, Opas YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen, Kiinteistöliiton kustannus, 2016.

Liuksiala, Aaro: Rakennusalan sopimustekniikkaa, Rakennuskirja, 1986.

Liuksiala, Aaro: Kauppasopimukset: käytännön käsikirja, Rakennuskirja, 1990.

Liuksiala, Aaro, ja, Laine, Ville: Tavoite- ja kattohintaurakka, Rakennustieto, 2011.

Liuksiala, Aaro, ja, Stoor, Pia: Rakennussopimukset. 7. uud. p. Rakennustieto, 2014.

Luukkonen Yli-Rahnasto, Marja: Reklamaatiovelvollisuus. Alma Talent, 2021.

Norros, Olli: Sopimusperusteiset muotovaatimukset, Lakimies 2/2008, s. 183-211.

Norros, Olli: Velvoiteoikeus, Alma Talent, 2018.

Norros, Olli: Rakennusurakan taloudelliseen loppuselvitykseen liittyvä preklusiovaikutus ja siitä poikkeaminen tapauskohtaisin syin, Liikejuridiikka 1/2023, Kauppakamari, s. 289-302.

Nystén–Haarala, Soili: Kaukoviisas ennakoiva oikeusajattelu ja jälkiviisas tuomioistuinjuridiikka. Teoksessa: Pohjonen, Soile, et al: Ennakoiva sopiminen, Liiketoimien suunnittelu, toteuttaminen ja riskien hallinta, WSOY, 2002.

Oksanen, Antero, Laine, Ville ja, Kaskiaro, Kim: Urakkasopimukset: Rakennusurakan Yleiset Sopimusehdot YSE 1998, 2. uud. painos, Kauppakamari, 2019.

Pohjonen, Soile: Sopimustoiminta, piilevä epätieto ja uuden tiedon luominen, teoksessa: Pohjonen, Soile, et al: Ennakoiva sopiminen, Liiketoimien suunnittelu, toteuttaminen ja riskien hallinta, WSOY, 2002.

Kankainen, Jouko, ja, Junnonen, Juha-Matti: Urakoitsijan työmaakansio, sopimusasiat 2. Yhteistyö työmaalla, Rakennusteollisuuden kustannus, 2005.

RIL 247–2008 Rakennusalan oikeuskäytäntöä, Suomen rakennusinsinöörien liitto RIL Oy, 2008.

Ryynänen, Juha: Urakkariidat hovioikeuksissa, Defensor Legis 5/2013, s. 855-879.

Ryynänen, Juha: Urakkasopimuksen muutokset, Sopimusoikeudellinen tutkimus urakkasopimuksen dynaamisuudesta, Edita, 2016, s. 855-879.

Ryynänen, Juha: Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tulkinnasta, Edilex 18/2019a.

Ryynänen, Juha: YSE 1998 ja sopimuksen tulkintasäännöt, Defensor Legis 3/2019b, s. 359-372.

Saarnilehto, Ari, et al: Varallisuus oikeus. Sanoma Pro, 2004.

Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al: Urakoitsijan YSE-opas. 4. uus. p. Sähköinfo, 2005.

Telaranta, K.A: Sopimusoikeus, Lakimiesliiton kustannus, 1990.

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi, WSOY Lakitieto, 2003.

Viljanen, Mika, Salminen, Jaakko, ja, Hurmerinta-Haanpää, Anna: Funktionaalinen sopiminen, Osa 1: Kohti uudenlaista sopimusajattelua, Oikeus 1/2018, s. 65-80.

Wilhelmsson, Thomas: Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot, Talentum, 2008.

VIRALLISLÄHTEET

Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader AB 04.

HE 247/1981 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 187/2002 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 114/2006 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä.

HE 139/2022 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön laiksi ja siihen liittyviksi laeiksi.

Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet RT 16-10182, 1982.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1983 RT 16-10193.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 RT 16-10660.

MUUT LÄHTEET

Kivioja, Karri: Olisiko hyvästä rakennustavasta aika luopua?, Kivioja Rakennusjuridiikka – sivuston blogi, 14.12.2022.

Klementjeff, Pia: YSE-Peruskurssi osa 1, YSE-Akatemia®, verkkokoulutusaineisto: koulutusdiat, Edita Lakitieto, 2023a.

Klementjeff, Pia: YSE-Peruskurssi osa 2, YSE-Akatemia®, verkkokoulutusaineisto: koulutusdiat, Edita Lakitieto, 2023b.

Lyytinen Jukka: Ruotsissa viimeistellään jo joustavia sopimusmalleja – Suomessakin uusi YSE tulee ehkä työn alle, Rakennuslehti, 26.1.2023: Saatavilla: <https://www.rakennuslehti.fi/2023/01/ruotsissa-viimeistellaan-jo-joustavia-sopimusmalleja-suomessakin-uusi-yse-tulee-ehka-tyon-alle/>.

Puustinen, Kai: Uusi YSE tarvitaan, Sähkömaailma 2/2022, Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto. Saatavilla: <https://www.sahkomaailma.fi/uusi-yse-tarvitaan/>.

Raksan Laki -podcast rakentamisen juridiikasta, Jakso 12: Vastaanottotarkastus YSE-ehdoissa, Alma Talent, 2023.

Raksan Laki -podcast rakentamisen juridiikasta, Jakso 15: Taloudellinen loppuselvitys YSE-ehdoissa, Alma Talent, 2024.

OIKEUSTAPAUKSET

Korkein oikeus
KKO 1995:81.

KKO 2006:56.
KKO 2007:5.
KKO 2007:41.
KKO 2014:26.
KKO 2016:69.
KKO 2017:14.
KKO 2018:13.
KKO 2018:38.
KKO 2019:73.
KKO 2019:88.
KKO 2023:29.

Hovioikeudet

Helsinki

Helsingin hovioikeus 11.7.2011, S 10/650, T 2352.
Helsingin hovioikeus 27.10.2017, S 16/2262, T 1318.
Helsingin hovioikeus 4.7.2018, S 18/1142, T 931.
Helsingin hovioikeus 20.8.2018, S 17/1023, T 1038.
Helsingin hovioikeus 21.12.2018, S 2018/454, T 1726.
Helsingin hovioikeus 24.10.2019, S 18/306, T 1332.
Helsingin hovioikeus 15.4.2020, S 19/2183, T 475.
Helsingin hovioikeus 30.9.2020, S 19/1304, T 1307.
Helsingin hovioikeus 14.4.2022, S 19/2772, T 536.
Helsingin hovioikeus 10.4.2024, S 23/395, T 240.

Turku

Turun hovioikeus 26.1.2010, S 09/231, T 194.

Vaasa

Vaasan hovioikeus 22.4.2020, S 19/666, T 156.
Vaasan hovioikeus 21.9.2021, S 19/464, T 372.

Itä-Suomi

Itä-Suomen hovioikeus 19.5.2015, S 14/417, T 284.
Itä-Suomen hovioikeus 31.1.2017, S 16/227, T 53.
Itä-Suomen hovioikeus 25.5.2021, S 21/295, T 268.

Rovaniemi

Rovaniemen hovioikeus 20.12.2002, S 01/785, T 861.
Rovaniemen hovioikeus 21.5.2014, S 13/753, T 252.

Ruotsin korkein oikeus

Högsta domstolen, NJA 2015 s. 862 (T4983-14), 3.12.2015.

LYHENTEET

AB	Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04
AsKL	Asuntokauppalaki (843/1994)
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki (355/1987)
KSE	Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot, KSE 2013
KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
Oikeustoimilaki	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228,1929)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
Tilaajavastuulaki	Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006)
YSE	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimusaiheen esittely

Rakennusurakkaa voidaan pitää yhteiskunnallisesti yhtenä merkittävimmistä sopimusmuodoista, sillä rakentaminen on jatkuvaa¹. Yksinkertaisesti, rakennusurakka perustuu sopimukseen, jonka varsinaisina osapuolina toimivat urakoitsija(t) sekä urakan tilaaja/rakennuttaja. Rakennusurakka-termi toimii yleiskäsitteenä kuvaamaan erilaisia urakkamuotoja, jotka kattavat laajan kirjon eri työlajeja rakennusalalla. Tämä nimitys sisältää itsessään moninaiset urakkatyypit, kuten LVI- (lämmitys, ilmanvaihto ja viemärointi), maanrakennus-, maalämpöprojektit sekä useita muita erikoistuneita urakointialoja. Alalla noudatettavan hyvän rakentamistavan mukaan rakennusurakan osapuolten yhteisenä tavoitteena on yhteistyössä tasavertaisina sopijapuolina aikaansaada käyttökelpoinen ja kunnollinen, hyvän rakentamistavan mukainen, rakennusurakkatyön lopputulos.² Rakennusurakka voidaan jakaa kolmen keskeisen eri näkökulman mukaan, jotka ovat tekninen, taloudellinen ja oikeudellinen näkökulma.³

Rakennusurakat ovat sisällöltään monitahoisia ja sen vuoksi niistä neuvoteltaessa ja sovittaessa osapuolilla tulee olla kokemusta, ammattitaitoa ja huolellisuutta sekä ymmärrystä hankkeeseen liittyvistä sopimussuhteista ja niitä koskevista yksityiskohtaisista sopimusehdoista. Rakennusurakan onnistuminen vaatii lisäksi sopijapuolilta sopimusoikeuden yleisten oppien hyvää hallintaa ja noudattamista.⁴ Rakennusurakkasopimukset ovat myös herkästi alttiita erimielisyyksille, joskin riitoja on pyritty etukäteen eliminoimaan

¹ Tutkimuksen suorittamisen aikaan on uutisoitu lukuisten, niin pienten kuin suurienkin rakennusliikkeiden konkurseista, mikä osoittaa rakennusalankin olevan altis talouden heittelylle ja taantumajaksoille. Rakentamisen voidaan kuitenkin katsoa olevan jatkuvaa, sillä se on jatkuvasti lisääntyvälle väestölle elinehto. *Ryynänen*, 2016, s. 1.

² Hyvää rakentamis- ja urakointitapaa tulee noudattaa. Sillä ei ole lain tai määräyksen merkitystä, mutta rakennusalalla se on suuressa roolissa. Tavoitteena on turvata sopijapuolten tasapuolinen asema ja pitää oikeudenmukaisuus. Ks. *Junnonen*, 2009, s. 112. Ks. myös YSE 1998 -ehtojen 1, 8 ja 15 §: t ja MRL 117 § sekä uusi 2025 voimaantuleva rakentamislaki (751/2023) 29 §. Toisaalta esimerkiksi Kivioja on kirjoittanut blogissaan 14.12.2022 siitä, että hyvän rakentamistavan käsitteestä tulisi mahdollisesti luopua, sillä sen tarkkarajainen ja tyhjentävä määrittely on mahdotonta.

³ *Lindholm*, 2016, s. 16.

⁴ *Kivioja*, 2022, s. 185.

sopimusehtoihin perustuvalla osapuolten yhteistoiminnalla.⁵ Kyseiset ehdot ovat rakennusalan järjestöjen ja keskusliittojen toimesta luodut rakennusalan yleiset sopimusehdot, eli YSE 1998 -ehdot (YSE)⁶. Ehdot ovat luonteeltaan vakiosopimusehdot, joiden tunnusmerkkeihin ja sisältöön tutkielmassa perehdytään tarkemmin ennen varsinaisen tutkimusaiheen käsittelyä. Olennaista on huomioida, että kyseessä ei ole laintasoinen säännös ja toisin kuin soveltuvat lait, ehdot tulevat sopimuksen osaksi ja osapuolia velvoittavaksi lähtökohtaisesti vain sopimalla.⁷

Urakkasopimus syntyy, kuten sopimukset yleisesti, kun tarjoukseen vastataan hyväksyvästi. Sekä tarjous että siihen annettu hyväksyvä vastaus ovat sitovia. Ne voivat olla suullisia tai kirjallisia. Rakennusurakassa sopimusprosessi alkaa yleensä tilaajan tarjouspyynnöllä, joka antaa urakoitsijalle tarvittavat tiedot tarjouksen laatimiseen ja määrittelee sen sisällön sekä ehdot. Tarjouspyyntö itsessään ei kuitenkaan vielä velvoita tilaajaa solmimaan sopimusta, ja kaikki tarjoukset voidaan hylätä. Yleisiä menettelytapoja tarjouksien pyytämisestä, antamisesta ja käsittelystä, sekä urakkasopimuksen tekemiseen liittyvää toimintaa ohjaavat Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n ja urakoitsijajärjestöjen laatimat periaatteet. Nämä periaatteet löytyvät ohjekortista RT 16-10182.⁸

Rakennushankkeiden usein suuren koon vuoksi on tunnistettava, että niihin osallistuu lukuisia eri osapuolia, kuten rakennuttajan tiimi, pääsuunnittelija, erikoissuunnittelijat, konsultit, eri alojen urakoitsijat, alihankkijat ja materiaalitoimittajat. Keskeistä on hahmottaa kunkin osapuolen merkitys projektissa.⁹ YSE-ehtojen alussa on määritelty tärkeimmät käsitteet ja osapuolet, joista tutkielman sisällön kannalta tulee tuntea ainakin tilaaja, urakoitsija ja sen alakäsitteet, sekä urakkasopimus. Ehdossa on määritelty tilaaja yksinkertaisesti siten, että

⁵ Halila, 2016a, s. 611.

⁶ YSE-ehdoilla voidaan yleisesti tarkoittaa minkä tahansa alan yleisiä sopimusehtoja, joskin tässä tutkielmassa niillä viitataan ainoastaan rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin. Tutkielmassa viitataan YSE-ehtoihin pykälämerkkiä käyttäen, vaikka YSE-ehdot eivät olekaan laintasoinen säädös. Erillisiin ehtokohtiin viitataan myös termeillä ”säännös”, ”määräys” ja ”kohta”. Alakohdista käytetään termiä momentti.

⁷ Mm. Oksanen et al, 2019, s. 43–44 ja Klementjeff, 2022, s. 9.

⁸ Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 19–22. Sopimuksen tekemisestä on määräyksiä varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (Oikeustoimilaki, 228/1928) 1 luvussa. Näiden lisäksi on huomioitava, että kun kyseessä on julkisen sektorin toteuttama rakennusurakka, tulee urakoitsijavalinnassa huomioida julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) säännökset.

⁹ Liuksiala–Laine, 2011, s. 9.

tilaaja on ”urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakkasuorituksen. Tilaajana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija.” Sopimuksen toisena puolena toimiva urakoitsija puolestaan on määritelly siten, että urakoitsija on ”tilaajan sopimuskumppani, joka on sitoutunut aikaansaamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen.” YSE-ehtojen määritelmien mukaan urakoitsija voi olla pääurakoitsija, sivu-urakoitsija tai aliurakoitsija.

Yksinkertaisimmassa urakkamuodossa, eli kokonaisurakassa, silloin kun urakoitsija on pääurakoitsija, hän on keskeinen toimija, sillä hänellä on suora sopimussuhde rakennuttajaan. Kaupallisissa asiakirjoissa pääurakoitsija nimetään ja hänen velvollisuuksiinsa kuuluvat YSE 4 §:n mukaan työmaan johtovelvollisuudet. Toisaalta urakan pääurakoitsija voi toimia myös tilaajana, tilaamalla tietyn työsuorituksen esimerkiksi aliurakoitsijalta, joka voi jälleen tilata suorituksia toiselta aliurakoitsijalta. Rakennuttaja puolestaan voi tilata työsuorituksia myös sivu-urakoitsijalta, joka suorittaa työtä silloin rakennuttajan kanssa sopimussuhteessa. Tällaiset työt eivät sisälly pääurakkaan, sillä sivu-urakoitsija ei ole pääurakoitsijan kanssa sopimussuhteessa. Sivu-urakoitsija voi vastata erityisistä työvaiheista tai osatehtävistä. Aliurakoitsija taas toimii pääurakoitsijan tilauksesta, suorittaen työtä, joka kuuluu pääurakan osatehtäviin. Vaikka hän ei ole suorassa sopimussuhteessa rakennuttajaan, hänen vastuullaan oleva työsuoritus vaikuttaa välillisesti koko rakennusprojektiin.¹⁰

Rakennusurakkaa toteuttaessa on valittavissa monta erilaista urakkamuotoa¹¹. Sopivan toteutusmuodon valinnalla tilaaja voi vaikuttaa hankkeen riskeihin, hallita niitä sekä tarvittaessa siirtää niitä muiden osapuolten kannettavaksi. Eräät toteutusmuodot soveltuvat paremmin esimerkiksi aikataulultaan kiireisiin hankkeisiin ja toiset taasen kustannusvarmuutta edellyttäviin hankkeisiin. Myös urakoitsijan täytyy osaltaan luonnollisesti puntaroida, miten valittu urakkamuoto vaikuttaa sen omiin riskeihin ja vastuisiin. Urakkamuodot voidaan jaotella urakoitsijan suoritusvelvollisuuden, urakoitsijoiden välisten suhteiden sekä

¹⁰ Ks. YSE 1998, s. 3, Käsitteistö.

¹¹ Näihin urakkamuotoihin kuuluvat yleisempinä kokonaisurakan lisäksi jaettu urakka, jossa yksi urakoitsija on usein nimetty pääurakoitsijaksi ja myös sivu-urakoitsijoilla on keskenään suora sopimussuhde, sekä kokonaisvastuu-urakka, jossa urakoitsija on rakennuskohteen toteuttamisen lisäksi vastuussa myös suunnittelusta ja hankkeen kokonaiskoordinoimisesta. Jaetussa urakassa voidaan käyttää myös sivu-urakan alistamismenettelyä. Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden mukaan jaettuihin urakkamuototyyppisiin kuuluu myös 2000-luvulla yleistyneempi projektinjohtourakka, jossa projektinjohtourakoitsija vastaa pääurakoitsijan töistä sekä rakennuttajatehtävistä. Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 36–38.

maksuperusteen mukaisesti.¹² Tutkielman tutkimuskysymysten kannalta urakkamuodon valinnalla ei kuitenkaan ole sellaista merkitystä, että eri urakkamuotoja tulisi tarkemmin käsitellä tutkielmassa erikseen.¹³

Suomessa ei ole rakennusurakkasopimuksia koskevaa yleisesti sitovaa lainsäädäntöä, mikä aiheuttaa osaltaan sopimuksen sisältöön perustuvien erimielisyyksien ratkaisemiselle haasteita. Yleisesti, kun osapuolet eivät ole sopimuksessa jostain asiasta sopineet tai jokin seikka jää epäselväksi, voi sopimustyyppistä riippuen siihen soveltuva lainsäädäntö täydentää sopimusta. Ilman soveltuva lainsäädäntöä, jää vaihtoehdoiksi joko oikeudenalan yleisten periaatteiden hyödyntäminen taikka muiden sopimusoikeudellisten lakien analoginen soveltaminen.¹⁴ Rakennusurakoiden osalta sopimukset tehdään pääsääntöisesti siten, että niissä sitoudutaan noudattamaan YSE-ehjoja, joskaan nekään eivät lausu kaikesta.

Rakennusalaalla elinkeinonharjoittajien ja yhteisöjen välisissä urakkasopimuksissa YSE-ehdot ovat erittäin merkittävässä asemassa ja mikäli osapuolet ovat ne osaksi sopimustansa ottaneet, sitovat sopimuksen ehdot kokonaisuudessaan osapuolia. Rakennusurakkaan liittyvässä kontekstissa voidaan nostaa tärkeimmiksi huomioitaviksi yleisen sopimusoikeuden periaatteiksi sopimusvapaus, lojaliteettivelvollisuus ja velvollisuus noudattaa hyvää rakentamistapaa.¹⁵ Kun sopimusoikeuden yleisiä oppeja sovelletaan rakennusurakoihin, voidaan samalla tavallaan muodostaa urakkasopimusten yleisiä oppeja.¹⁶

Soveltuvan lainsäädännön osalta voidaan todeta, että esimerkiksi kuluttajaurakoihin sovelletaan osin kuluttajansuojalakia (KSL, 38/1978). KSL sisältää paljon pakottavaa, kuluttajan eduksi olevaa sääntelyä ja siten se on pidettävä erillään elinkeinonharjoittajien välisistä rakennussopimuksista, joissa osapuolet ovat tasavertaisessa asemassa ja heillä on lähtökohtaisesti vapaus sopia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan vapaasti. Sopimusvapauden

¹² *Liuksiala–Laine*, 2011, s. 9, 12.

¹³ Kuten esitelty, urakkamuoto vaikuttaa suuresti osapuolten vastuisiin ja siten eri urakkamuodoissa taloudellisen loppuselvityksen kontekstissa nousee esiin erilaisia, varsin yksityiskohtaisia ongelmakohtia. Tällaiset kysymykset on jätetty tutkielman rajauksen ulkopuolelle. Esimerkiksi jaetussa urakassa sivu-urakan alistamisessa varsinaisen urakkasopimuksen lisäksi tehtävään alistamissopimukseen perustuvien vaatimusten esittämisen ajankohdasta on vallinnut alalla epätietoisuutta. Erityisesti ennakoivalla sopimisella voidaan pyrkiä ratkaisemaan ja välttämään epäselvyytilanteita. Ks. tästä problematiikasta *Klementjeff*, 2009, s. 44–47.

¹⁴ *Halila–Hemmo*, 2008, s. 16, 26.

¹⁵ *Lindholm*, 2016, s. 18.

¹⁶ *Ryynänen*, 2016, s. 16.

osalta on kuitenkin huomattava, että osapuolilla ei ole mahdollisuutta solmia pakottavan lain vastaista sopimusta, eikä vähentää tai poistaa velvollisuuksiaan suhteessa viranomaisiin.¹⁷

Tämä tutkielma on kirjoitettu huomioiden vain tilanteet, joissa osapuolina ovat elinkeinonharjoittajat tai julkisyhteisöt, eivätkä KSL:n säännökset näin ollen tule sovellettavaksi.

Kauppalaki (355/1987, KL) on irtaimen kauppaa sääntelevä laki, joka luo pohjan irtaimen kauppaa koskevalle sääntelylle, oman hyvin laajan soveltamisalan.¹⁸ KL:n 2 §:ssä on erikseen soveltamisalan osalta säädetty, että lakia ei sovelleta sopimukseen rakennuksen taikka muun maalla tai vedessä olevan kiinteän laitoksen tai rakennelman rakentamisesta. Rakennusurakkaan soveltuvat kuitenkin osittain sopimusoikeudelliset yleislait kuten oikeustoimilaki ja sopimusoikeuden yleiset opit.¹⁹ Myöskin maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL, 132/1999) sisältää määräyksiä, joita rakennusurakassa tulee huomioida, kuten esimerkiksi katselmuksia koskevaa sääntelyä, joskaan sitäkään aihetta ei tässä tutkielmassa tarkemmin käsitellä.²⁰ Asuntokauppalaki (AsKL, 843/1994) on myös mainittava tässä kontekstissa, sillä usein rakennusurakat valmistuvat juuri asunto-osaakeyhtiöiden käyttöön.²¹

Lisäksi rakennusurakoissa on huomioitava laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käyttäessä (1233/2006, tilaajavastuulaki). Laki on tullut voimaan vuonna 2007, ja sen jälkeen lakiin on lisäksi kohdistunut kolme muutokäsittelyä.

Rakennusalaan kohdistuneet tiukennukset ovat perustuneet alalla toimivien osallisten kokemusperäisiin toiveisiin ja tarpeisiin. Tilaajavastuulaki asettaa 1 §:n mukaisesti tilaajille velvoitteen varmistaa, että heidän sopimuskumppaninsa noudattavat kaikkia lakisääteisiä velvoitteitaan, niin sopimuksellisesti kuin työnantajina Päättökoituksena on torjua harmaata

¹⁷ Lindholm, 2016, s. 18–19.

¹⁸ Wilhelmsson, 2006, s. 3.

¹⁹ Halila–Hemmo, 2008, s. 49, 52.

²⁰ MRL:n maininnan yhteydessä on todettava, että lakia on uudistettu huomattavasti ja tammikuussa 2025 astuu voimaan uusi rakentamislaki, samalla kuin vanha MRL uudelleen nimetään alueidenkäyttölaiksi, sisältäen runsaasti uudistuksia. Lakiuudistuksen päävaikutukset rakentamiseen liittyvät uusiutuvaan energiaan, energiatehokkuuteen ja rakennusten elinkaariominaisuuksiin. Ks. He 139/2022 vp.

²¹ AsKL:n 1 §:n mukaan laki koskee asunto-osaakeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.

taloutta ja samalla tukea reilua kilpailua yritysten kesken sekä työehtojen asianmukaista noudattamista.²²

Osittain soveltuvan lainsäädännön, sopimusoikeuden yleisten periaatteiden ja osapuolten omaksuman tai alan käytännön lisäksi erimielisyyksien ratkaisemisen apuna voidaan käyttää muutakin oikeudellista materiaalia. YSEn soveltamisesta on tehty lukuisia tulkintoja niin oikeuskirjallisuudessa, kuin -käytännössäkin. Tässä tutkielmassa perehdytään seuraavaksi kuvattaviin tutkimuskysymyksiin, joista esitetyt tulkinnat ovat osittain toisistaan poikkeavia ja erilaisia. Tutkimuksessa syvennytään erityisesti YSE-ehtojen 73 §:än, jonka mukaan:

ellei aikaisemmin vastaanotossa jo ole lopullisesti selvitetty kaikkia sopijapuolten välisiä tilisuhteita ja ellei määräajoista muuta sovita, urakoitsijan tulee kahden viikon kuluessa tarkastuspöytäkirjan saatuaan lähettää tilaajalle yksilöity lopputilitys kaikista sopijapuolten välisistä epäselvistä asioista. Tilitys ja siihen annettava tilaajan vastine käsitellään loppuselvityksessä, joka on pidettävä kuukauden kuluessa tilityksen luovuttamisesta tilaajalle.

Loppuselvityksestä on pidettävä pöytäkirjaa, jonka pitäjän samoin kuin tilaisuuden puheenjohtajankin määräämisessä noudatetaan mitä 76 §:ssä tarkastustoimitusten osalta on määrätty. Pöytäkirjasta tulee ilmetä

- a) urakoitsijan laatima lopputilitys ja tilaajan siihen antama vastine;
- b) ne tilaajan vaatimusten määrät, jotka eivät sisälly edellä mainittuun vastineeseen;
- c) muut mahdolliset tilisuhteisiin vaikuttavat asiat.

Sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimustensa määrät puhevaltansa menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa. Menetyssseuraamus ei kuitenkaan koske sellaisia vaatimuksia, joista on määrältäänkin aikaisemmin sovittu.

Tutkimuskysymyksiin vastaamiseksi on tarpeellista läpikäydä erilaisia tuomioistuinratkaisuja ja niiden perusteluita hieman tarkemmin, sillä esimerkiksi eri hovioikeusratkaisujen poikkeavuutta toisistaan niiden lopputuloksissa ja perusteluissa voidaan pitää jopa merkinä epävarmuustilanteesta tai epäselvyydestä.²³ Ratkaisujen esittelyn ja YSE 73 §:n tulkinnan perusteella tavoitteena on luoda yhtenäinen tai ainakin hieman johdonmukaisempi linja siitä, miten tutkimusongelmien kaltaiset tilanteet tulisi ratkaista. Tarkoituksena on myös tarjota

²² HE 114/2006 vp, s. 14. Tämän kappaleen lista rakennusurakkaan osin soveltuvista laeista ei ole tyhjentävä. Huomioitavaa sääntelyä sisältyy myös esimerkiksi tuotevastuulakiin (694/1990) ja lakiin velan vanhentumisesta (728/2003).

²³ Tolonen, 2003, s. 121. Heti tutkielman alussa on hyvä todeta, että usein rakennusurakkariidoissa tilanteet ovat teknisesti varsin yksityiskohtaisia ja täten useiden ratkaisujen taustalla olevat tosiseikat eroavat toisistaan. Näin ollen ratkaisuilta ei voidakaan aina olettaa täyttä yhtenäisyyttä tai suoraa linjaa.

vaihtoehtoisia toimintamalleja sekä ohjeita, miten voitaisiin välttää tällaiset tulkintaongelmat ja erimielisyydet.

1.2 Tutkimuskysymykset ja metodit

Tutkimuksessa syvennyttään taloudellisen loppuselvityksen, eli YSE 73 §:n ongelmiin erityisesti siitä esitetystä tulkinnoista johtuen, vaikkakin ehdon sanamuoto on varsin yksiselitteinen. YSE 73 § sääntelee urakan loppuvaiheeseen kuuluvaa selvitystilaisuutta, jossa on viimeistään tarkoitus esittää urakan aikana syntyneiden vaatimusten määrät ja selvittää osapuolten taloudelliset suhteet lopullisesti siten, ettei selvitystilaisuuden jälkeen ole lähtökohtaisesti enää oikeutta esittää uusia vaatimuksia. Urakkasopimusten eri osapuolten toiminta voi kuitenkin muodostaa erilaisia käytäntöjä ja useinkaan kaikki toimet urakoiden aikana eivät suju sovitusti taikka YSE:n mukaisesti. Tämä voi aiheuttaa osapuolten välille kalliiksi käyviä erimielisyyksiä, joita voidaan käsitellä tuomioistuimissa vuosien ajan. Todellisuudessa monista asioista olisi varsin yksinkertaisesti mahdollista sopia jo etukäteen, jolloin erimielisyyksien ratkaiseminen ei olisi niin monimutkaista, hidasta ja kallista. Tutkielmassa pohditaan ennakoivan sopimisen roolia ja sen mahdollisia haasteita erityisesti rakennusurakoissa, joissa osapuolten välillä vallitsee sopimusvapaus.

Tutkimuksessa on tarkoitus selvittää, 1) millaisia tulkintaongelmia YSE 73 §:n mukaisen taloudellisen loppuselvityksen ajankohtaan liittyy, 2) milloin puhevalta vaatimusten esittämiseen menetetään ja 3) mikä merkitys kirjaamisella²⁴ on tutkimusaiheen kontekstissa. Tämän lisäksi pohditaan mahdollisuuksia sekä keinoja erimielisyyksien välttämiseen ja ennakoivan sopimisen hyötyjä tutkielmassa esiteltyihin aiheisiin liittyen. Erimielisyyksien

²⁴ Kirjaamisella tarkoitetaan tutkielmassa sitä, mitä osapuolet kirjallisesti sopivat ja tallentavat erilaisiin asiakirjoihin. Kattava dokumentaatio helpottaa osapuolten yhteistyötä ja rakennusprojektin sujumista. Kirjaamisella tulee tutkielman kontekstissa hahmottaa olevan laajempi merkitys, kuin vain se mitä esimerkiksi jossain kokouksessa sihteeri voi tehdä. Kirjaamisen merkitystä korostettaessa tarkoitetaan korostaa myös kokoukseen valmistumista, asioiden esittämistä paperilla sekä pöytäkirjojen huolellista laatimista ja tarkastamista, jonka lisäksi niiden allekirjoittamista. YSE sisältää kirjauksista määräykset 75–77 §, joskin tutkielmassa kirjaamiselle on annettu vielä yleisempi merkitys yllä esitetysti.

välttämistä arvioidaan myös Ruotsin AB-ehtojen valossa, samalla pohtien mahdollisia kehitysehdotuksia parhaillaan valmisteltavana olevaan²⁵ YSE-päivitykseen nähden.

Tutkimuksessa hyödynnetään metodina lainoppia. Oikeustieteen ytimeen katsotaan kuuluvan kaksi kysymystä, onko oikeustiede voimassa ja mikä sen sisältö on. Toiseen näistä kysymyksistä vastataan lainopin avulla.²⁶ Lainoppi sopii tutkielman tarkoitukseen ja tavoitteisiin varsin hyvin, sillä se pyrkii selventämään voimassaolevien oikeusnormien sisältöä, kuten tässä tutkielmassa on YSE 73 §:n kannalta tarkoitus arvioida. Tässä kontekstissa lainoppiin kuuluu kahdenlaisia väittämiä oikeusnormeista: normikannanottoja ja tulkintakannanottoja. Normikannanotot ovat väitteitä siitä, mitkä oikeusnormit ovat osa voimassaolevaa oikeusjärjestystä. Lainoppi tutkii siis, mikä muodostaa voimassa olevan oikeuden ja millainen merkitys laeilla ja muilla oikeuslähteillä, kuten esimerkiksi korkeimman oikeuden päätösten sisällöllä on tässä yhteydessä.²⁷

Tutkielmassa niin hovioikeuden kuin korkeimmankin oikeuden (KKO) päätöksille on annettu merkitystä tutkiessa sitä, miltä tämänhetkinen oikeustila tutkimuskysymysten osalta näyttää ja mitä siitä voidaan päätellä. Lainopin fokuksessa ovat oikeusnormit, ja sen materiaalina toimivat oikeusnormilauseet. Tulkinta taas välittää oikeusnormilauseen ja oikeusnormin sisällön. Tutkielmassa tulkinta saa merkittävän roolin, sillä asiantuntija-artikkelit ja oikeuskirjallisuus sisältävät vaihtelevia kannanottoja tutkittavien YSE-ehtojen sisällöstä, joista ei ole koskaan julkaistu varsinaisia ehtokohtaisia perusteluita sisältävää valmisteluaineistoa. Oikeusnormien merkitykset ilmenevät siten tulkinnan tasolla.²⁸ On kuitenkin huomattava, että oikeussäännösten sisältöä ei voida tulkita todeksi tai epätodeksi, vaan on tyydyttävä toteamaan, että jotkut kannat ovat paremmin perusteltuja kuin toiset.²⁹

²⁵ YSE-ehtojen uudistuksesta ei ole saatavilla virallista tietoa, joskin niiden uudistamista on alettu kartoittaa Rakennuslehden mukaan jo 2022. Ks. esim. Rakennuslehden artikkeli 26.1.2023: Ruotsissa viimeistellään jo joustavia sopimusmalleja – Suomessakin uusi YSE tulee ehkä työn alle, Saatavilla: <https://www.rakennuslehti.fi/2023/01/ruotsissa-viimeistellaan-jo-joustavia-sopimusmalleja-suomessakin-uusi-yse-tulee-ehka-tyon-alle/>.

²⁶ Aarnio, 1988, s. 47–48.

²⁷ Hirvonen, 2011, s. 22–23.

²⁸ Ibid, s. 21–24.

²⁹ Aarnio, 1988, s. 30.

Oikeudellisen tulkinnan ydinajatuksena on ymmärtää, miten voimassa olevia sääntöjä tulkitaan ja sovelletaan. Tämä liittyy olennaisesti lainopillisen tiedon ytimeen, jossa keskeisenä kysymyksenä on tulkita säännöksen tavoitetta, eli mitä kyseinen säännös todella merkitsee normatiivisesti.³⁰ Lainoppi esittää tulkintakannanoton oikeusnormin merkityksestä ja samalla esittää normikannanoton siitä, että kyseinen oikeusnormi kuuluu voimassa olevaan oikeuteen. Koska lainoppi tutkii oikeussääntöjen lisäksi myös oikeusperiaatteita, sen tehtävänä on arvioida ja sovittaa näitä oikeusperiaatteita yhteen, mikä edellyttää aina myös oikeusnormien tulkintaa.³¹ Tutkimuksessa tämän metodin hyödyntäminen on varsin sopivaa, sillä tutkimuskohteena ovat vakioehtojen lisäksi oikeuskäytäntö, soveltuvat sopimusoikeuden yleislait sekä niiden rinnalla sovellettavat sopimusoikeuden yleiset opit. Tarkoitus on tarkastella juuri näitä lähteitä ja niiden tuomaa merkitystä tutkimuskysymysten osalta.

1.3 Tutkimuksen aineisto ja rakenne

Tutkielmassa on käytetty aineistona oikeuskirjallisuutta ja paneuduttu myös tarkemmin oikeuskäytäntöön sekä sen myötä syntyneisiin tulkintalinjoihin ja niiden poikkeavuuteen toisistaan. Aineistona on käytetty korkeimman oikeuden ratkaisujen lisäksi myös hovioikeusratkaisuja, vaikka ne eivät omaakaan samanlaista juridista asemaa ennakkopäätöksinä kuin KKO:n ratkaisut.³² Monet tapaukset jäävät vain hovioikeustason päätösten varaan ja näin ollen niillekin on annettava merkitystä, erityisesti silloin, kun tuomio on hyvin perusteltu.³³ Voidaan myös todeta, että hovioikeusratkaisut selkeyttävät YSE-ehdoista ja niiden tulkinnasta saatavaa kuvaa, sillä ne osoittavat, millaiset asiat päätyvät valitusasteen tuomioistuimeen ja miten ne on siellä ratkaistu, usein samalla myös

³⁰ Niemi, 2022, s. 1222. Tulkintaa käsitellään tarkemmin tutkimuksen 4.1 kappaleessa.

³¹ Hirvonen, 2011, s. 21–24.

³² Ks. esim Tolonen, 2003, s. 24, 25 ja 125, sekä Aarnio, 2006, s. 292 ja 299–300. Aarnio on kirjoittanut tuomioistuinratkaisuihin kiinnostavasti myös aikaisemmassa teoksessaan todeten, että tuomioistuinten tehtävänä on ratkaista, mikä on yksittäistapauksessa oikein ja jokainen tuomari kohtaa tämän tehtävän aina uutta tapausta ratkaistessaan. Tämä näkökulma on kiinnostava tutkimuksen kannalta peilaten erityisesti tapauksiin, joissa eri oikeusistuinten ratkaisut eivät välttämättä ole samankaltaisia tai omaavat erilaiset perustelut. (teoksessa Aarnio, 1988, s. 29.)

³³ Aarnio, 2011, s. 79 ja samoin hovioikeusratkaisujen korostuneesta asemasta myös Norros, 2018, s. 41–42, sekä Tolonen, 2003, s. 124.

käräjäoikeuden aikaisempaa tuomiota muuttaen. Hovioikeusratkaisujen voidaan katsoa lisäksi osittain ohjaavan sopijapuolten toimintaa rakennushankkeita toteuttaessa.³⁴

On ilmeisestikin tiedostettu, että oikeustilan jäsentyminen vaatii oikeuskäytännön ohjausvaikutusta. Rakennusurakoiden osalta erimielisyystilanteiden ilmetessä on yleistä, että pyritään etsimään erimielisyystilannetta vastaava linjaus oikeuskäytännöstä ja hyödyntämään sitä toimintamallien ja ratkaisujen löytämisessä. Alalla toimiville on siis tärkeää tuntea vallitsevaa oikeuskäytäntöä. Täytyy kuitenkin samalla huomioida, että Suomen oikeusjärjestelmässä oikeusasteiden ratkaisut eivät ole vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä, eikä niille tulisi antaa liian suurta merkitystä.³⁵

Merkittävää on se, että rakennusalan riitoja ratkaistaan usein myös välimiesmenettelyssä, jolloin oikeustapausratkaisut ovat tosiasiallisesti vain yksittäisiä esimerkkejä, eivätkä välttämättä muodosta yhtenäistä tulkintalinjaa. Tällöin lukuisat tapaukset, joista muutoin saisi tärkeää käytännön tietoa ja esimerkkejä eri osapuolten edustajien toimintatavoista, riidoista sekä niiden ratkaisuista perusteluineen, jäävät piiloon ja vaille laajempaa vaikutusta.³⁶

Välitystuomioiden haastavan tavoittamisen vuoksi yleisten tuomioistuinten merkitys riidanratkaisuinstituutiona rakennusurakkariidoissa on korostunut vuodesta 1992 lähtien, sen jälkeen kun välimiesoikeuksien ratkaisujen taltioimista julkisesti saatavaksi ei ole enää edellytetty.³⁷

Välimiesmenettelyn käyttämistä ei kuitenkaan voida yleisesti oikeusjärjestelmän kannalta nähdä negatiivisena, koska tuomioistuimen ulkopuolinen käsittely on sekä osapuolille että oikeuslaitokselle kustannustehokkain vaihtoehto. Tutkielmassa tullaan esittelemään varsin laajoiksi paisuneita riitoja, jotka olisi ollut mahdollista välttää etukäteen sopimisella. Näistä esimerkeistä voidaan kuitenkin vetää johtopäätöksiä nykytilasta ja tutkia alan

³⁴ *Klementjeff*, 2022, s. 3. *Aarnio* on kirjoittanut hovioikeusratkaisujen ohjaavan vaikutuksen lisääntymisestä edellä mainitussa teoksessaan jo 1988, joskin tällöin hän on perustellut asiaa mahdollisella valittamisen kieltämisellä tai rajoittamisella.

³⁵ *Halila*, 2005, s. 63 ja RIL 247/2008, s. 3.

³⁶ On mainittava, että vielä YSE 1983 -ehtoihin sisältyi välityslauseke, jonka mukaan mahdolliset erimielisyydet tuli ratkaista välimiesmenettelyssä, ellei toisin ole sovittu. Nykyisissä YSE 1998 -ehdoissa ehto on päinvastoin, eli ellei muuta sovita, tulee erimielisyydet YSE 92 §:n mukaan jättää käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

³⁷ *Ryynänen*, 2013, s. 855.

ongelmatilanteita, samalla vastauksia tutkimuskysymyksiin hakien. Näiden lähteiden rinnalla on hyödynnetty asiantuntija-artikkeleita ja muita erilaisia lausuntoja sekä näkemyksiä ja käytännön ohjeita sisältäviä materiaaleja.

Tutkielman johdannossa ja ensimmäisessä pääluvussa on esitetty tutkimuksen taustat ja lähtökohdat. Toisen pääluvun tarkoitus on tutustuttaa lukija tarkemmin rakennusjuridiikkaan, erityisesti urakkasopimukseen ja urakkasopimusten yleisiin sopimusehtoihin ja niiden soveltamiseen. Tutkimusaiheen tarkempaa hahmottamista varten on tarpeen ymmärtää konteksti ja erityisesti YSE-ehtoihin liittyvää problematiikkaa, jota esitellään jo sopimusehtojen sopimuksen osaksi tulemisesta lähtien. Kolmannen pääluvun alla kuvaillaan lukijalle tutkimuskysymysten kannalta merkittäviä seikkoja ja säännöksiä, erityisesti reklamaatiovelvollisuudesta, urakan aikana pidettävistä kokouksista ja lopuksi taloudellisesta loppuselvityksestä. Taloudellisen loppuselvityksen merkityksen ymmärtämiseksi on huomioitava jo rakennusurakan aikana osapuolten reklamaatiovelvollisuus ja myös muut urakkaan kuuluvat taloudellisen loppuselvityksen kannalta tärkeät kokoukset. Tutkimuksessa on pyritty esittelemään lukijalle kaikki tarvittavat asiat aiheen ymmärtämistä varten, syventymättä kuitenkaan liikaa taustojen problematiikkaan. Varsinaisessa käsittelykappaleessa, eli neljännessä pääkappaleessa syvennytään taloudellisen loppuselvityksen tulkintaongelmiin, erityisesti loppuselvityksen alkamisen ja päättymisen osalta sekä puhevallan menettämiseen ja kirjausten merkitykseen. Ongelmakohtia tullaan edellä kerrotun mukaisesti avaamaan erityisesti oikeuskäytäntöön nojaten.

Tutkielmassa pyritään esittämään myös mahdollisia kehitysehdotuksia ja parannusehdotuksia YSE-ehtoihin ja osapuolten sopimiseen sekä muita keinoja osapuolille välttää erimielisyyksiä erityisesti taloudellista loppuselvitystä koskevien määräysten osalta. YSE-uudistus ja sen suunnittelu lienee jo vireillä, joskaan aiheesta ei ole kerrottu julkisuuteen mitään. Uudistustyö tulee kuitenkin varmasti sisältämään laajalti tarkennuksia ja muutoksia nykyisiin ehtoihin, oletettavasti myös taloudellista loppuselvitystä koskeviin määräyksiin. Tätä voidaan perustella hieman epäjohdonmukaisella oikeuskäytännöllä, josta toki myös ehtojen laatijaosapuolet saavat osviittaa siihen, mitä uusissa ehdoissa pitäisi huomioida. Tutkielman lopussa on tarkoitus pohtia uudistuksen käytännön mahdollisuuksia parantaa vallitsevaa

sopimuskäytäntöä, peilaten esimerkiksi naapurimaa Ruotsin AB 04 -ehtoihin, jotka sisältävät YSEstä poiketen kommentaareja sopimusehtojen soveltamisen tueksi. Viimeisenä tutkielman osana ovat johtopäätökset, joissa todetaan selvitettyt asiat ja näkökannat ja vastataan niiden pohjalta tutkimuskysymyksiin sekä pohditaan tutkimuksen onnistumista ja täydentämismahdollisuuksia.

2 VAKIOEHDOT OSANA RAKENNUSJURIDIikkaA

2.1 Vakioehdot ja niiden soveltaminen

Vakiosopimuksilla viitataan sopimukseen, joissa käytetään vakioehtoja. Kun puhutaan vakiosopimusehdoista, tarkoitetaan ehtoja, jotka on suunniteltu käytettäväksi säännöllisesti useissa yksittäisissä sopimuksissa eri osapuolten välillä.³⁸ Vakioehtojen käyttö on keskeistä kasvavassa oikeudellisen kompleksisuuden ja erikoistumisen sopimusympäristössä.

Vakioehtoja voidaan pitkälti käsitellä erityisenä oikeusnormien kategoriana, joiden rooli sopimusten solmimisessa muistuttaa suuresti tahdonvaltaista lainsäädäntöä. Monissa tilanteissa näiden vakioehtojen asettamalla normeilla on tahdonvaltaiseen lainsäädäntöön verrattuna merkittävästi laajempi käytännön vaikutus.³⁹ Vakiosopimusehtoja voidaan kutsua myös termillä "yleiset sopimusehdot". Yleisillä sopimusehdoilla tarkoitetaan pääasiassa eri elinkeinoalojen edustajien laatimia yleisiä ehtoja, joita kyseisellä alalla toimivat yritykset ja yrittäjät voivat käyttää solmiessaan sopimuksia. Yleiset sopimusehdot muodostavat yhden vakioehtojen ryhmän.⁴⁰

On tärkeä tehdä ero sen välillä, että vakiosopimusehdot voivat olla pelkästään jonkun tietyn edustajatahon omasta näkökulmastaan yksipuolisesti laatimat ehdot, verrattuna eri osapuolten edustajien yhteistyönä laatimiin ehtoihin. Jälkimmäistä tyyppiä kutsutaan englannista lainatulla termillä *agreed documents*, joista tutkielmassa esitellyt YSE 1998 -ehdot ovat hyvä esimerkki.⁴¹ Vastaavanlaiset vakioehdot ovat konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot, KSE 2013 (KSE). Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot on laadittu ja hyväksytty Suomen Rakennuttajaliiton, Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liiton sekä arkkitehtitoimistojen liiton yhteistyössä. Ehdot toimivat perustana konsultin ja tilaajan välisissä toimeksiantosopimuksissa. Koska KSE-ehdot ovat YSE-ehtojen tavoin laadittu alan

³⁸ *Hemmo–Hoppu*, 2006, 7. Sopimuksen keskeinen sisältö, Vakiosopimusehdot ja *Saarnilehto et al*, 2004, III, 1. Johdanto, Yksilöllinen ja vakioehtoinen sopimus.

³⁹ *Wilhelmsson*, 2008, s. 6, 7 ja 65.

⁴⁰ *Hemmo–Hoppu*, 2006, 7. Sopimuksen keskeinen sisältö, Vakiosopimusehdot ja *Saarnilehto et al*, 2004, III, 1. Johdanto, Yksilöllinen ja vakioehtoinen sopimus.

⁴¹ *Klementjeff*, 2022, s. 9.

ammattijärjestöjen toimesta ja näin ollen niiden voidaan katsoa olevan molempien osapuolten etuja ja heidän välistä tasapainoa silmällä pitäen laaditut, voidaan esimerkiksi KSE-ehtojen soveltamisratkaisuja rinnastaa YSE-ehtojen soveltamisratkaisuihin.

Vakiosopimukset ja niiden sisältämät ehdot ovat siis olennainen osa nykyaikaista sopimuskulttuuria, jossa ne helpottavat ja nopeuttavat sopimusprosessia tarjoten samalla oikeudellista selkeyttä ja yhtenäisyyttä. Vakioehtojen laaja-alainen käyttö eri aloilla ja niiden merkittävä rooli sopimusneuvotteluissa korostavat niiden tärkeyttä sopimusjärjestelmässä. Etenkin YSE 1998 -ehdot ja KSE 2013 -ehdot toimivat esimerkkeinä yhteistyössä laadituista vakioehdoista, jotka pyrkivät edistämään molempien sopimuspuolten etuja ja ylläpitämään osapuolten välistä tasapainoa. Näin vakioehtojen käyttö tukee sopimusprosessin tehokkuutta, huomioiden samalla sopimusosapuolten oikeudelliset tarpeet ja edut.

2.2 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot

Sopimusehtojen avulla osapuolet pyrkivät tarkentamaan oikeussuhteidensa sisältöä. Mikäli sopimuksessa ei ole sovittu jostakin asiasta, kyseisen asian osalta oikeussuhteen sisältö määräytyy tilanteesta riippuen esimerkiksi soveltamisjärjestyksessä alemman asteisten normien perusteella. Sopimusehdoilla ei voida muuttaa pakottavaa lainsäädäntöä, joten mahdollisessa ristiriitatilanteessa sopimusehtojen sijaan sovelletaan pakottavan lain normeja.⁴² Silloin kun soveltuva lainsäädäntö on puutteellista, tai siinä ei ole käsitelty sovittavaa asiaa, korostuu sen tavoitteen merkitys, että osapuolet saisivat laadittua sopimuksesta mahdollisimman täydellisen, vastaamaan juuri heidän tarkoitustaan.⁴³ Täytyy kuitenkin hyväksyä se tosiasia, että kaikki seikat ennakoivan, täydellisen sopimuksen laatiminen on käytännössä mahdotonta. Sopimuksen perusluonteeseen kuuluu yleensäkin sen epätäydellisyys, tahallisesti tai tahattomasti.⁴⁴ Rakennusurakkasopimuksia käsiteltäessä on huomioitava, että niihin otetaan usein sopimuksen osaksi YSE-ehdot. YSEn asianmukainen

⁴² Hemmo–Hoppu, 2006, 7. Sopimuksen keskeinen sisältö.

⁴³ Erma, 1991, s. 10.

⁴⁴ Ryyänen, 2019, s. 2. Ryyänen on myös jo väitöskirjassaan (Ryyänen, 2016, s. 47.) todennut, että urakkasopimus on tarkoitettu täydentyväksi sopimukseksi, sillä etukäteen oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyviä riskejä on mahdotonta täydellisesti määritellä.

tulkinta ja sen soveltaminen käytäntöön muodostavat tällöin keskeisen perustan onnistuneelle rakennusprojektille.⁴⁵

Rakennusurakoissa käytetyt vakioehdot tarjoavat ratkaisun yleisimpiin sopimuksesta johtuviin ongelmiin ja lainsäädäntöön taikka muihin oikeuslähteisiin turvaututaan vasta, kun sopimus ja siihen liitetyt vakioehdot eivät tarjoa soveltuva ratkaisua. Joskus joudutaan kuitenkin tulkitsemalla ratkaisemaan, mitä sopimus varsinaisesti sanoo ja mitä sillä on tarkoitettu, minkä toteen näyttäminen jälkikäteen voi olla hankalaa. YSE-ehtoja laadittaessa on otettu erityisesti huomioon alan erityisolosuhteet ja niistä mahdollisesti syntyvät ristiriitatilanteet, joten ehdoilla on saatu aikaan rakentamisen alaan erikoistunut säännöstö.⁴⁶ Ehtojen laatimisella on laajalti helpotettu osapuolten välistä toimintaa ja annettu raamit oikeuksille sekä velvollisuuksille, pyrkien eliminoimaan mahdolliset ristiriidat ja erimielisyydet osapuolten välillä. Ehdot sisältävät sääntelyä esimerkiksi juuri osapuolten velvollisuuksista ja vastuista, erilaisista määräajoista, mahdollisista muutoksista, erilaisista kokouksista, valvonnasta ja erimielisyyksien selvittämisestä sekä ratkaisusäännöt asiakirjojen ristiriitatilanteiden varalle.

Rakennusurakoissa käytetyt ensimmäiset yleiset sopimusehdot on laadittu jo vuonna 1949, pian sota-ajan jälkeen. Tästä huolimatta, useat toimijat, niin yksityiset kuin julkisetkin rakennuttajat, käyttivät vielä pitkään näistä yleisistä ehdoista poikkeavia omia sovelluksiaan. Tämä johtui osapuolia koskevista erityisvaatimuksista, joita syntyi erityisesti silloin, kun laatijatahona oli valtio tai kunta, sillä olemassa olevat ehdot eivät sellaisenaan soveltuneet kaikenlaisiin urakoihin. Vuonna 1957 ja jälleen uudestaan vuonna 1972 julkaistiin uudistetut versiot rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista. Kuitenkin, valtio sovelsi omissa urakoissaan vielä tällöinkin myös rakennuttajavirastojen laatimia omia yleisiä sopimusehtoja. Lopullisesti sopimusehdot saatiin yhtenäistettyä, kun rakennusalan järjestöt hyväksyivät yleiset sopimusehdot YSE 1983. Nämä ehdot uudistuivat viimeksi vuonna 1998, kun rakennusalan etujärjestöt, Suomen rakennuttajaliitto RAKLI sekä eri urakoitsijajärjestöt saivat kuuden vuoden valmistelutyön jälkeen luotua ehdoista uuden version.⁴⁷ Yksi keskeinen

⁴⁵ Lindholm, 2016, s. 6.

⁴⁶ Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 31, samoin myös mm. Erma, 1991, s. 9.

⁴⁷ Oksanen et al, 2019, s. 43–44.

uudistus vuoden 1998 ehdoissa verrattuna vuoden 1983 ehtoihin oli tavoite luoda YSE 1998 - ehdoista kaikkiin urakkatyyppeihin soveltuvat ehdot, poiketen 1983 ehdoista, joissa sivu- ja aliurakoita koskivat hieman eri ehdot. Aikaisemmissa ehdoissa sopimuslomakkeita oli kaksi, joista toinen pääurakkaa varten ja toinen sivu- ja aliurakoita varten. Tämä viimeisimmän uudistuksen myötä samojen ehtojen käyttäminen kaikkiin urakkamuotoihin toi samalla muutoksen käsitteistöön⁴⁸, jota on jo tutkielman johdannossa avattu.

Yleisten ehtojen on tarkoitus toimia vakioehtoina ammattimaisessa toiminnassa, joten YSEn soveltamisalasta on erotettava kuluttajaurakat sekä niitä koskevat omat sopimusehdot⁴⁹. YSE-ehtojen pitkän valmisteluajan lomassa luotiin muistioita ehtojen tarkoituksesta ja tarkemmasta sisällöstä, mutta perusteluja ei pidetty tarpeellisena julkaista, sillä tarkoituksena oli ollut sellaisten ehtojen luominen, joista sopimusmääräysten sisältö ilmenee selkeästi niistä itsestään.⁵⁰ Tällaisia muistioita ei ole edelleenkään julkisesti saatavilla ja näin ollen YSE-ehtoja on tulkittava sen mukaan, mitä ehtojen sanamuodoista käy ilmi ja mitä osapuolet ovat sopimuksessaan sopineet. YSE 89 § sisältää kuitenkin yleisen periaatteen erimielisyyksien ratkaisemisesta. Sen mukaan sopijapuolten välillä syntyvissä erimielisyyksissä on ratkaisu pyrittävä löytämään sopimusasiakirjojen määräyksistä ja niistä ilmenevistä periaatteista silloinkin, kun asiakirjoista ei saada suoraa vastausta syntyneisiin riitakysymyksiin. Riitaisuudet ja erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin sitä mukaa, kun niitä ilmenee. Korkein oikeus linjasi ratkaisussaan KKO 2014:26, että YSE 1998:n kaltaisia yleisiä sopimusehtoja tulkittaessa ensisijainen merkitys on annettava sopijaosapuolten tarkoitukselle ja alan vakiintuneelle soveltamiskäytännölle.

Tuomioistuimilla on myös mahdollisuus ohjailla itse yleisten sopimusehtojen tulkintaa. *Wilhelmsson* on pohtinut tuomioistuinten roolia yleisesti kaikkien vakioehtojen osalta todetessaan, että tuomioistuinten rooli vakioehtojen tulkinnassa voi olla valvova, kätkeytyä tai avoimena. Kätkeytyssä tuomioistuinvalvonnassa tuomioistuin voi jättää soveltamatta jotain

⁴⁸ *Klementjeff-Sarasma, et al*, 1998, s. 23.

⁴⁹ Kuluttajaurakat jaetaan taloudellisen arvon mukaan joko KSL 8 luvun mukaisiin pienempiin urakoihin tai KSL 9 luvun mukaisiin yli 10 000 euron urakoihin. Kuluttajaurakoihin voidaan soveltaa esimerkiksi REYS-8 1995-Y -ehtoja tai RYS-9 1998 -ehtoja. Ks. tarkemmin Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s.45–46.

⁵⁰ *Oksanen et al*, 2019, s. 43–44.

vakiosopimusehdon kohtaa ja jättää jopa perustelematta sen, miksi jotain ehtoa ei ole sovellettu. Tällöin voidaan päätellä, että tuomioistuin on mahdollisesti pitänyt ehtoa kohtuuttomana tai sopimattomana. YSEn osalta voidaan kuitenkin todeta, ettei kuvatus tyypistä valvontaa ole juurikaan ollut havaittavissa tuomioistuinten ratkaisuisa ainakaan tutkielman kirjoitushetkeen mennessä. YSE-ehtoja on sovellettu silloin, kun ne kyseessä olevan ongelman ratkaisemisesta jotain lausuvat ja kun ne on pätevästi otettu osaksi sopimusta. Tuomioistuimella on mahdollisuus myös kuihduttaa sopimattomana pitämänsä ehto sitä toisin tulkitsemalla, tai sivuuttamalla koko vakioehtojen soveltaminen vetoamalla liitântäperusteisiin, mitä on ollut laajalti nähtävissä YSEn osalta. Avointa valvontaa on myös ollut havaittavissa, sillä toimiessaan valvojana, voi tuomioistuin avoimesti perustella jonkun ehdon kohtuullisuutta ja sovellettavuutta, jolloin perusteluista selvästi ilmenee tuomioistuimen kanta.⁵¹ Tutkielmissa esiteltyissä ratkaisuisa on suurimmaksi osaksi käytetty nimenomaan kahta viimeisimpänä esiteltyä keinoa.

Sopimusehdot pyrkivät määrittelemään sopimusosapuolten oikeussuhteet mahdollisimman tarkasti ja tarjoten ratkaisuja siinä, missä lainsäädäntö vaikenee tai on epätäydellistä. Rakennusallalla ei voida tarpeeksi korostaa, kuinka keskeisessä roolissa YSE-ehtojen soveltaminen ja tulkinta ovat, tarjoten erityisolosuhteisiin räätälöityjä ratkaisuja ja edistäen osapuolten välisen tasapainon säilymistä. Ehtojen kehityshistorian voidaan katsoa osoittavan vakioehtojen evoluution ja niiden tärkeyden rakentamisessa, samalla kun tuomioistuinten rooli niiden tulkinnassa yhdistää valvojan, kätketyn ja avoimen toimintamallin, mikä taas heijastaa ehtojen soveltamiskäytäntöä ja -haasteita. Vaikka YSE pyrki tarjoamaan kattavan säännösten, on sen tulkinnassa ja soveltamisessa aina huomioitava konteksti, korostaen sopimusosapuolten tarkoituksen ja alan vakiintuneen käytännön merkitystä.

⁵¹ *Wilhelmsson*, 2008, s. 40–41.

2.3 YSE-ehtojen tuleminen osaksi sopimusta

Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan vakioehdot voivat tulla osaksi sopimusta vain, jos niillä on liitäntäperuste solmittuun sopimukseen. Tapauskohtaisen harkinnan avulla voidaan ratkaista, onko vakioehdot otettu onnistuneesti osaksi sopimusta. Joissakin tilanteissa vakioehtojen sisällyttäminen sopimukseen tapahtuu helpommin kuin toisissa. Käytettäessä vakioehtoja ja arvioitaessa niiden merkitystä sopimussuhteessa on huomioitava ehtojen sisältö, niiden laatija ja ehtojen suotuisuus osapuolten kannalta sekä osapuolten ammattitaito.⁵² Merkittävää YSE-ehtojen kannalta on se, että ne ovat *agreed documents* -tyyppiset ehdot, koska ne ovat eri osapuolia edustavien tahojen yhteisesti laatimat. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että voidaan lähtökohtaisesti olettaa ehtojen olevan tasapuoliset ja molempien osapuolten hyväksi laaditut ja tämän vuoksi ne voivat tulla yksipuolisesti laadittuja ehtoja helpommin sopimuksen osaksi, joissain tilanteissa jopa ilman nimenomaista sopimistakin.⁵³

Erma on kuitenkin lausunut aiheesta varsin eriävän mielipiteen todetessaan, että mikäli yleisiä sopimusehtoja ei ole otettu sopimukseen eivät ne *tietenkään* voi tulla sen osaksi. Kun ehtoja ei ole otettu osaksi sopimusta, voitaisiin *Erman* mukaan katsoa, että sopimus on tehty sellaisella tavalla, jossa yleisiä sopimusehtoja ei ikään kuin olisi edes olemassa. Myöskään riitakysymyksen ratkaisijan ei tulisi tällaisessa tilanteessa hakea ratkaisuperiaatteita yleisistä sopimusehdoista. Mikäli yleisiä sopimusehtoja ei ole otettu sopimuksen osaksi, voidaan niille kuitenkin antaa informatiivista merkitystä sen selvittämiseksi, mitä ehtojen laatijat – eli eri osapuolten etupiirien edustajat – ovat pitäneet suositeltavana.⁵⁴

Liuksiala puolestaan on todennut, että jokaisessa tapauksessa on erikseen arvioitava, minkälaista painoarvoa rakennusurakan yleisille sopimusehdoille tulisi antaa. Ei ole itsestään

⁵² *Hemmo–Hoppu*, 2006, 7. Sopimuksen keskeinen sisältö, Vakiosopimusehdot. Kun toinen sopijapuolista on osaamisensa perusteella merkittävästi heikommassa asemassa, voi sillä olla suurikin merkitys tulkintatilanteissa.

⁵³ *Klementjeff*, 2022, s. 9.

⁵⁴ Ks. *Erma*, 1991, s. 15, 17. Kirjan alaviitteessä on todettu, ettei kannanotto ole täysin ehdoton. On toki huomioitava, että vuoden 1991 jälkeen on tuomioistuimissa annettu muutamia hieman poikkeavia ratkaisuja, jotka mahdollisesti laajentavat varsin tiukkaa ajattelutapaa siitä, ettei YSE tulisi ilman sopimista sovellettavaksi, tai ettei sitä voitaisi käyttää apuna erimielisyyksien ratkaisemisessa. Tästä esim: Itä-Suomen hovioikeus 31.1.2017, S 16/227, T 53.

selvää, että yleisiä sopimusehtoja, joita ei ole eksplisiittisesti sisällytetty sopimukseen, voitaisiin automaattisesti ja kokonaisuudessaan pitää kauppatavan mukaisina ja näin osana urakkasopimuksia. Tämä pätee erityisesti silloin, kun nämä yleiset ehdot eivät ole sovitusti osa sopimusta.⁵⁵ Lähtökohtana voitaneen pitää, että YSE-ehdot eivät tule sopimuksen osaksi ilman nimenomaista sopimista, ellei esimerkiksi osapuolten käytäntö tai muut seikat viittaa siihen, että ehtoja olisi ollut tarkoitus soveltaa.

Yleisesti sopimusoikeudessa selkein tilanne, jossa vakioehdot tulevat osaksi sopimusta, on osapuolten nimenomainen tahdonilmaisu asiasta. Tämä voi olla esimerkiksi allekirjoitus asiakirjassa, jossa vakiehdot ovat liitteenä. Vakioehdot voidaan tietyin edellytyksin ottaa osaksi sopimusta myös pelkästään niihin viittaamalla. Kaksi muuta tutkielman kannalta merkittävää tapaa, jolla vakioehdot voidaan sisällyttää sopimukseen, ovat osapuolten aiempi sopimuskäytäntö sekä kauppatapa.⁵⁶ YSE:n kannalta voidaan heti aluksi todeta, ettei ehtoja vakiintuneesta asemastaan huolimatta voida pitää urakassa yleisenä kauppatapana siten, että ne tulisivat säännöllisesti ja yleisen tavan mukaisesti osaksi sopimusta ilman minkäänlaista mainintaa asiasta tai osapuolten sopimusta.⁵⁷ Asiasta on annettu hovioikeustason ratkaisu⁵⁸, jossa kyseessä oli kuitenkin tavallisen kokonaisurakan sijasta projektinjohtourakka, mikä vaikutti urakan luonteeseen. Linjausta ei siten voida pitää täysin suoraviivaisena, sillä hovioikeus pohjasi perusteluitaan myös siihen, ettei urakka-aikana ollut vielä olemassa YSE-ehdoin rinnastuvia projektinjohtourakkaan soveltuvia vakiosopimusehtoja. Korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2007:41 voidaan myös vetää samankaltainen johtopäätös siitä, että YSE-ehdojen sitovuus on sopimuksenvaraista. Ratkaisu selventää myös, ettei YSE-ehdoin perustuva käytäntö rakennusalalla ole osapuolia automaattisesti velvoittava kauppatapa.⁵⁹

⁵⁵ Ks. *Liuksiala*, 1986, s. 273.

⁵⁶ *Hemmo–Hoppu*, 2006, 7. Sopimuksen keskeinen sisältö, Vakiosopimusehdot.

⁵⁷ *Wilhelmsson* on tosin todennut yleisesti pitkään käytetyistä agreed documents tyyppisistä vakioehdoista, ettei niiden tulemista osaksi sopimusta pelkän kauppatavan perusteella voida pitää mahdottomana. Kun puhutaan pitkään käytetyistä ehdoista, on huomionarvoista pohtia myös hieman myöhemmin käsiteltävää osapuolten yhteistä käytäntöä ja sen vaikutusta ehtojen tulemiseen osaksi sopimusta. Ks. *Wilhelmsson*, 2008, s. 80.

⁵⁸ Rovaniemen hovioikeus, 20.12.2002, S 01/785, T 861.

⁵⁹ Ratkaisussa oli kyse korvausvaatimuksen esittämisestä sivu-urakan alistamissopimuksen perusteella ja täten ratkaisuun vaikutti myös juuri kyseisen sopimustyyppin erilaiset ominaisuudet. Ratkaisusta on kuitenkin tässä huomioitu vain tutkielman kannalta olennaiset kohdat.

Yleisestä rakennusalan käytännöstä ja kauppatavasta tulee erottaa osapuolten oma sopimuskäytäntö, joka voi puolestaan kappaleen alussa mainittua vastaavasti olla sellainen tapa, jolla YSE-ehdot tulevat osaksi sopimusta. Hovioikeudessa on linjattu⁶⁰, ettei osapuolten oman sopimuskäytännön muodostumiseksi voida katsoa vain yhtä sellaista aikaisempaa sopimusta, johon on sovellettu YSE-ehtoja. Tällaista käytäntöä ei hovioikeuden mukaan luo myöskään esimerkiksi osapuolten välisestä viestittelystä ilmenevä aikomus mahdollisesta yleisten ehtojen soveltamisesta tulevassa urakassa. Ratkaisujen perusteella oikeuskäytännössä omaksuttu yhtenäinen linja vaikuttaa siltä, että selkein tapaperuste on kirjallinen sopimusmääräys YSE-ehtojen ottamisesta sopimukseen ja mikäli ehtojen tuleminen osaksi sopimusta perustuu osapuolten keskinäiseen käytäntöön, tulee käytännön olla selkeää ja pitkäkestoista.

Edellä mainittujen ratkaisujen linjasta poikkeavaan lopputulemaan päätyi kuitenkin Itä-Suomen hovioikeus 2017⁶¹, kun se totesi ratkaisussaan, etteivät osapuolet olleet sopineet YSE-ehtojen soveltamisesta, mutta ne olivat tulleet osaksi sopimusta alan yhteisen käytännön perusteella. Perusteluissaan hovioikeus ei varsinaisesti käyttänyt sanaa ”kauppatapa”, minkä johdosta se ei ole täysin ristiriidassa aikaisemmin esitetyn ratkaisun kanssa, mutta käytännössä ratkaisu on sisällöltään päinvastainen. Hovioikeus perusteli näkemystään muun muassa sillä, että osapuolten välinen sopimus oli hyvin ylimalkainen ja vieläpä suullinen. Tätä argumenttia voidaan pitää sikäli varsin kyseenalaisena, että vastaava käytäntö voisi johtaa tilanteisiin, joissa sisällöltään väljiä sopimuksia solmivat osapuolet ottaisivat tietämättään ja tahattomasti YSE-ehdot osaksi sopimustaan.⁶²

Ratkaisu KKO 2006:56 osoittaa selvästi sen, että YSE-ehtoihin rinnastettavat KSE-ehdot voidaan ottaa sopimuksen osaksi myös suullisella sopimuksella, kunhan sopimusehtoihin myöhemmin vetoava osapuoli pystyy näyttämään toteen suullisen sopimuksen olemassaolon. Ratkaisussa pohdittiin kiinnostavasti myös osapuolten tietämystä yleisistä ehdoista sekä mahdollisuutta tutustua niihin, mutta koska kyseisessä tapausselostuksessa todettiin jo alussa,

⁶⁰ Helsingin hovioikeus 27.10.2017, S 16/2262, T 1318.

⁶¹ Itä-Suomen hovioikeus 31.1.2017, S 16/227, T 53.

⁶² Ks. samoin *Klementjeff*, 2022, s. 19–21.

ettei suullisesta sopimuksesta ollut esitetty näyttöä, ei tähän pohdintaan saatu selvää tulkintaa kumpaankaan suuntaan. Tämän ratkaisun perusteella voidaan todeta, että mikäli suullisen sopimuksen olemassaolo ja sisältö voidaan tarpeellisin osin osoittaa myös jälkikäteen olevan olemassa, on YSE-ehdot mahdollista ottaa osaksi sopimusta myös suullisesti. Lopuksi todettakoon vielä, että suullisessakin sopimuksessa YSE-ehtojen soveltamisesta on sovittava nimenomaisesti. Pelkkä tarjouspyyntöasiakirjassa oleva maininta asiasta tai käyty yleinen keskustelu ei vielä tuo ehtoja osaksi sopimusta, sillä maininta YSE-ehdoista tulisi ottaa itse sopimukseen. Urakkamuotojen osalta on vielä lisättävä, että YSE-ehtojen soveltaminen pääurakkasopimukseen ei vielä merkitse sitä, että ehtoja sovellettaisi myös aliurakkasopimukseen.⁶³

⁶³ Ks. Helsingin hovioikeus, 20.8.2018, S 17/1023, T 1038. Tapauksessa todettiin myös, ettei ulkopuolinen henkilötodistelu kuullusta sopimuskeskustelusta välttämättä osoita YSE-ehtojen tulleen osaksi sopimusta. On toki mainittava, että tässä kyseisessä tapauksessa todistaja löytyi kesken prosessin, eikä hänen olemassaolostaan oltu aikaisemmin keskusteltu mitään. Näin ollen todistajan luotettavuus oli muutenkin horjuva.

3 URAKAN VASTAANOTTAMINEN JA YHTEISET KOKOUKSET

3.1 Vaateiden esittäminen rakennusurakassa

Virheilmoitus, eli tässä kontekstissa reklamaatio⁶⁴, on sopimuksen osapuolen ilmoitus toisen osapuolen suorituksessa havaitusta virheestä sopimussuhteessa.⁶⁵ Rakennusurakassa reklamaatiolla voidaan katsoa yleisesti tarkoitettavan sen antajan kannanottoa tiettyyn asiaan, eli erilaisia huomautuksia ja vaatimuksia, joilla toinen osapuolista pyrkii turvaamaan oman asemansa ja oikeutensa.⁶⁶ Reklamaation tarkoituksena on toimia ennakkollisena ilmoituksena siten, että se ehkäisee pidempikantoisten seurausten ja vahinkojen syntymisen.⁶⁷ Reklamointi voi tapahtua karkeasti jaoteltuna virheestä tai viivästyksestä johtuen ja se tulisi tehdä kohtuullisessa ajassa havaitsemisesta.⁶⁸ Kohtuullisen ajan vaatimuksesta säännellään esimerkiksi KL 32 §:ssä, jonka mukaan ostaja ei saa vedota tavarán virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.⁶⁹ Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan on kuitenkin katsottu, ettei viivästyksestä vaadita aina reklamaatiota; ainakaan rakennusurakassa tilaajalta ei vaadita reklamaatiota urakoitsijan viivästyksestä, sillä urakoitsija tietää itsekín olevansa viivästynyt.⁷⁰ On kuitenkin huomattava, että kun tilaaja on lopulta urakan viivästyneenä vastaanottanut, tulee hänen reklamoida viivästyksestä ja esittää siihen perustuvat vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa, sen uhalla, että menettää oikeutensa vaatimuksiin.⁷¹ Kohtuullista aikaa arvioidaan tapauskohtaisesti.⁷²

⁶⁴ YSE ei edes mainitse termiä ”reklamaatio” ja siten sopijapuolten tulee itse tunnistaa tilanteet, jotka vaativat reklamointia perustuen ehtojen sanamuotoihin sekä sopimusoikeuden yleisiin oppeihin. Tässä tutkielmassa puhutaan virheilmoituksesta rakennusurakan kontekstissa reklamaationa, juuri esitetystä huomiosta huolimatta.

⁶⁵ Luukkonen *Yli-Rahnasto*, 2021, s. 1–2.

⁶⁶ Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 243.

⁶⁷ Korhonen, 1990, s. 62.

⁶⁸ Hemmo, 2003b, s. 167. Kohtuullista aikaa on pohdittu esimerkiksi ratkaisussa KKO 2016:69.

⁶⁹ KL 33 §:n mukaan ostaja saa 31 ja 32 §:n säännösten estämättä vedota tavarán virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Myös rakennusurakassa törkeän huolimattomalla menettelyllä on merkitystä esimerkiksi juuri reklamaation kontekstissa, mutta aihetta ei käsitellä tutkielman rajauksesta johtuen.

⁷⁰ Ks. esim. Saarnilehto et al, 2004, Sopimusrikkomukseen reagoiminen, reklamaatio, *Klementjeff*, 2023, kys. 33 ja *Norros*, 2018, s. 549 alaviitteineen.

⁷¹ *Klementjeff*, 2023, kys. 33.

⁷² *Lindholm*, 2016, s. 116.

Tapauskohtaisessa arvioinnissa voidaan huomioida esimerkiksi hankkeen koko, laskujen tarkastuksen organisaatio ja menettelytavat. Lähtökohdaksi on selkeintä ottaa virheen havaitsemisajankohta ja siitä kulunut aika.⁷³ Kun reklamaatiovelvollisuutta laiminlyödään, voi se johtaa vakaviin seurauksiin sopimusrikkomuksen kohteeksi joutuneelle, erityisesti kun sopimusrikkomus on ollut huomattava. Peruseriaatteena on, että jos virhe havaitaan tai se olisi pitänyt havaita, mutta reklamaatiota ei tehdä oikeaan aikaan tai oikeassa muodossa, sopimuskumppani yleensä menettää oikeutensa vaatia hyvitystä virheestä johtuen.⁷⁴ Kun reklamoinnin tekeminen on laiminlyöty, voidaan katsoa velkojan hyväksyneen toteutuneen asiantilan.⁷⁵

Rakennusprojekti on usein pitkäkestoinen, merkittäviä kustannuksia vaativa ja kattava kokonaisuus, joten sen etenemistä seurataan yleensä tarkasti. Työn etenemisen huolellinen seuranta ja mahdollisten virheiden havaitseminen sekä niistä viipymättä ilmoittaminen ovat erityisen tärkeitä, jotta mahdolliset virheet voitaisiin korjata välittömästi.⁷⁶ Mikäli virheistä tai viivästyksistä ei ilmoiteta ajoissa, tilanne voi johtaa uusien virheiden lisääntymiseen ja merkittävään viivästymiseen rakennusurakassa. YSE-ehtojen määräyksistä on nähtävissä, että rakennusurakan edetessä ja lähetessä valmistumistaan, tilaajan on tietyissä tilanteissa tehtävä virheistä reklamaatio ja noudatettava tiettyä menettelyä. Tässä yhteydessä on tärkeää mainita, että sopimusoikeuden yleisellä lojaliteettivelvoitteella on rakennusurakassa suuri merkitys, erityisesti reklamaatioihin liittyen. Korkein oikeus linjasi ratkaisussaan KKO 2018:38, että sopimusrikkomustilanteissa osapuolilla on velvollisuus omien etujensa kohtuullisen valvomisen lisäksi huomioida myös vastapuolen edut. Reklamaatiotilanteiden kannalta tämä voidaan ymmärtää siten, että tietyissä tilanteissa velallisenä oleva osapuoli voi perustellusti esimerkiksi ajan kulumisen vuoksi olettaa, että velkojana toimiva sopimusosapuoli on luopunut oikeudestaan vedota sopimusrikkomukseen ja siten myös luopunut mahdollisista vaatimuksistaan sopimusrikkomuksen perusteella.

⁷³ *Klementjeff*, 2022, s. 60.

⁷⁴ *Luukkonen Yli-Rahnasto*, 2021, s. 1–2.

⁷⁵ *Laurikainen–Klami*, 2022, s. 33.

⁷⁶ *Oksanen et al*, 2019, s. 248.

Rakennusurakan edetessä järjestetään määräajoin työmaakokouksia, joissa yleensä käsitellään työn etenemistä ja aikataulua. Työmaakokoukset ovat erittäin tärkeitä, sillä osapuolilla on niiden yhteydessä mahdollisuus nostaa esiin omia huomautuksiaan ja mahdollisia epäkohtia.⁷⁷ YSE 66.1 §:n mukaan sopimusosapuolten tulee yhteisesti näissä kokouksissa pitää pöytäkirjaa. Tähän pöytäkirjaan kannattaisi tallentaa kirjallisesti ilmoitukset ja huomautukset. YSE 66.2 § puolestaan sisältää tärkeän ohjeen, sillä siinä määritellään, että työmaakokouksen pöytäkirjaan kirjattu huomautus tai ilmoitus, joka muutoin olisi pitänyt tehdä kirjallisesti, vastaa kirjallista ilmoitusta. Näin ollen reklamointi on helposti tehtävissä työmaakokouksen pöytäkirjaan kirjaten ja samalla se tulee molempien osapuolten tietoon. Työmaakokouksen pöytäkirjalla on suuri merkitys urakan etenemisen seurannassa, ja siitä voidaan todeta havaitut ongelmatilanteet ja osapuolten kannanotot. Toisin sanoen, työmaapöytäkirja toimii eräänlaisena kanavana virheistä ilmoittamiseen.⁷⁸ Pöytäkirjoista voi olla huomattavaa hyötyä myös näyttönä, mahdollisten myöhempien erimielisyyksien ratkaisemisessa.⁷⁹

Reklamoinnin yhteys urakan vastaanottoon on ymmärrettävä siten, että reklamointi ja vaatimusten esittäminen tulee tehdä yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti kohtuullisessa ajassa, vaikka vastaanottotarkastus onkin usein viimeinen tilaisuus, jossa reklamaatioita ja muita vaatimuksia voi tuoda esille. YSE 71 §:n mukaan kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa, sillä uhalla, että oikeus näiden vaatimusten esittämiseen on muutoin menetetty. Vaatimuksia ei kuitenkaan missään tapauksessa ole tarkoitus pidättää itsellään vastaanottotarkastukseen asti, vaan nimenomaan noudattaa niiden esittämisessä aikaisemmin kerrottua kohtuullista aikaa.⁸⁰ Vastaanottotilaisuudessa on tarkoitus kootusti käydä läpi kaikki asiat, joista osasta on reklamoitu jo aikaisemmin ja joista osa ilmoitetaan vasta uusina vaatimuksina. Vastaanottotarkastuksessa vain perusteiltaan esitetyt vaatimukset

⁷⁷ Oksanen et al 2019, s. 255.

⁷⁸ Liuksiala–Stoor, 2014, s. 206.

⁷⁹ Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 250.

⁸⁰ Ks. esim Helsingin hovioikeuden 11.7.2011 antama ratkaisu S 10/650, T 2352, jossa tilaaja reklamoi 77:stä urakan varrella annetusta lisä- ja muutostyötarjouksesta vasta vastaanotossa ja täten tilaajan passiivisuus ja myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti johtivat sen itsensä kannalta epäedulliseen ratkaisuun. Lisä- ja muutostyöt on selostettu YSEn käsitteistöissä seuraavasti: Lisätyö; urakoitsijan suoritus, joka urakkasopimuksen mukaan ei alun perin kuulu hänen suoritusvelvollisuuteensa. Muutostyö (muutos, lisäys tai vähennys); sopimuksen mukaisten suunnitelmien muuttamisesta aiheutuva urakoitsijan suorituksen muutos.

voidaan kuitenkin määriltään ottaa myöhemmin käsiteltäväksi vielä loppuselvitystilaisuudessa siten kuin jäljempänä YSE 73 §:ssä on mainittu. Näitä puhevallan menettämisen uhalla tehtäviä vaatimuksia voidaan hyvin tarkastella rinnakkain reklamaatiovelvollisuuden kanssa, sillä tällaisen oikea-aikaisen vaatimuksen laiminlyönnistä aiheutuu käytännössä sama seuraamus, kuin reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönnistä – vaadeoikeuden menetys.⁸¹

3.2 Urakan vastaanottaminen

Rakennustyön vastaanotto on monivaiheinen prosessi, joka merkitsee sitä, että rakennustyön tulokset siirtyvät rakennuttajalle ja lopulta kohteen käyttäjille sopimuksen mukaisesti. Vastaanotto koostuu eri vaiheista, joissa arvioidaan rakennustyön sopimuksenmukaisuutta, kattaen tekniset, oikeudelliset ja taloudelliset näkökulmat. Rakennuskohteen vastaanotto ei aina tapahdu yhdessä toimituksessa, vaan se on käytännössä prosessi, joka sisältää vastaanoton ja käyttöönottovaiheet.⁸² Osapuolina rakennuskohteen vastaanotossa toimivat tilaaja sekä toimituksen toinen osapuoli, eli urakoitsija tai useammat urakoitsijat. Urakoitsijan sopimuskumppanina toimiva tilaaja voi käytännössä olla myös rakennuttaja tai toinen urakoitsija.⁸³ Ennen koko rakennuskohteen vastaanottoa voidaan suorittaa myös erillisiä urakkasuorituksen tarkastuksia⁸⁴, joissa vastaanottavana osapuolena voi olla myös tilaaja, esimerkiksi pääurakoitsija suhteessa aliurakoitsijaansa. Tärkeimmät oikeudelliset reunaehdot tähän liittyen sisältyvät YSE-ehtoihin 70–73 §.

Urakoitsijan sopimuksenmukainen suoritus aika päättyy vastaanottohetkellä, jolloin tilaajalle syntyy maksamattoman urakkahinnan maksuvelvollisuus.⁸⁵ Samalla takuu aika alkaa ja vaaranvastuu siirtyy tilaajalle. Vastaanoton jälkeen urakoitsijan velvollisuus tarjota työmaapalveluita tilaajalle tai muille urakoitsijoille päättyy. Lisäksi, mikäli urakoitsijalle on

⁸¹ *Norros*, 2018, s. 560.

⁸² Suomen sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 276–277 ja *Oksanen et al*, 2019, s. 259.

⁸³ *Junnonen–Kankainen*, 2016, s. 162.

⁸⁴ Urakkasuorituksen tarkastusta käsitellään jäljempänä luvussa 3.2.2.

⁸⁵ Käytännössä pääosa urakkahinnasta erääntyy aina aikaisemmin, sillä YSE 40.3 §:n mukaan urakkahinnan loppuerä on suoritettava maksuerätaulukon määräysten mukaisena ajankohtana. Ellei maksuerätaulukossa tai sopimuksessa toisin määrätä, tämä erä on suoritettava 70 §:n tai 71 §:n mukaisen vastaanoton jälkeen kuitenkin viimeistään silloin, kun jäljempänä olevien määräysten mukainen loppuselvitys on toimitettu tai sopijapuolten taloudelliset välit muuten on selvitetty.

kuulunut työmaan johtovelvollisuuksia, päättyy urakoitsijan velvollisuus johtaa muiden urakoitsijoiden työtä hänen oman urakkansa vastaanottamiseen. Samalla päätetään, millä laajuudella työ hyväksytään vastaanotetuksi.⁸⁶ Aina ei kuitenkaan ole selvää, vastaako urakka sovittuja vaatimuksia. Joskus kyseessä voi olla sellainen virhe, jota ei olisikaan voitu havaita, joskin virheen havaitsemattomuus voi johtua myös tilaajan puolella olevasta seikasta. Tällöin tilaaja ei voi urakan vastaanoton jälkeen vedota siihen, ettei havainnut virhettä ja näin ollen tilaaja menettää oikeutensa esittää sen johdosta vaatimuksia. Tapauskohtaisesti tulee arvioida, millaiset virheet ja puutteet ovat olleet havaittavissa. Poikkeuksena on kuitenkin mainittava törkeän huolimattomuuden tilanne, jolloin, jos urakoitsija on toimiessaan törkeän huolimattomasti aiheuttanut virheen, tilaaja ei menetä oikeuttaan vedota siihen, vaikka tämä laiminlöisikin reklamoinnin.⁸⁷

Vastaanotossa, kuten koko rakennusurakassakin, asioiden kirjaaminen on tärkeää. Sillä on esimerkiksi vastaanottotarkastuksen kannalta erityisen merkittävä rooli siinä, että jälkikäteen voidaan tarkastella, mitä vastaanottotarkastuksessa tai muissa kokouksissa ja tarkastuksissa on havaittu.⁸⁸ Esitetyt vaatimukset ja niiden kiistäminen tulee kirjata selkeästi, jotta myöhemmin pöytäkirjan mahdollisessa tulkinnassa ei synny erimielisyyksiä tai epäselvyyksiä osapuolten suhtautumisesta asiaan. Hankkeen aikaiselle kirjeenvaihdolle voidaan antaa myös näytöllistä merkitystä selvitetessä osapuolten vaatimuksia ja niihin esitetyjä kannanottoja.⁸⁹

3.2.1 Vastaanottotarkastus

Vastaanotto on äärimmäisen merkittävä vaihe urakan kulussa, sillä siihen liittyy useita oikeusvaikutuksia. Voidaan hyvinkin sanoa, että vastaanottotarkastus on urakan merkittävin tarkastus.⁹⁰ Vastaanottotarkastusta voidaan pitää myös käytännössä urakan suoritushetkenä, sillä urakan aikana esiin tulleet mahdolliset ongelmat ja sopimusrikkomukset konkretisoituvat

⁸⁶ *Liuksiala–Stoor*, 2014, s. 211–212. Oikeusvaikutusten osalta samoin myös *Junnonen*, 2009, s. 142.

⁸⁷ Ks. esim. Helsingin hovioikeus 24.10.2019, S 18/306, T 1332 ja *Klementjeff*, 2022, s. 174.

⁸⁸ *Korhonen*, 1990, s. 116.

⁸⁹ Raksan laki, 2023, jakso 12.

⁹⁰ *Korhonen*, 1990, s. 111.

ja ilmenevät siinä. Tämä johtuu siitä, että näistä asioista esitetään vaatimuksia usein juuri viimeistään vastaanottotarkastuksessa.⁹¹

YSE 71 § sisältää vastaanottotarkastuksen suorittamisesta tarkat määräykset, peräti seitsemän momenttia, joista viidennessä on lisäksi lueteltu 16 seikkaa, jotka vastaanottotarkastuksessa pidettävästä pöytäkirjasta tulee ilmetä. 71 §:n 1 momentin mukaan sekä urakoitsijalla että rakennuttajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi, kun sopimuksen tarkoittama rakennuskohde on siinä valmiudessa, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta. Vastaanotossa ei voida kuitenkaan edellyttää täydellistä valmiusastetta.⁹² On myös huomioitava mahdollisuus pyytää vastaanottoa ennakkoivasti johonkin muuhun ajankohtaan, joskin 71 §:n 2 momentin mukaan tarkastus on aloitettava viimeistään 14 vuorokautta pyynnön tiedoksisaamisesta. Säännöksestä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli vastaanotosta halutaan edellä mainitusti sopia hieman enemmän ennakkoon.⁹³ Lisäksi on mainittava, ettei YSE sido vastaanoton vaatimista lainkaan urakassa jo sovittuun tai tavoitteeksi asetettuun valmistumisaikaan, eli tältä osin YSE ei myöskään estä ennenaikaista vastaanottoa.⁹⁴

Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tarkastusta pidettäväksi ja tähän on 71 §:n 2 momentin mukaan kirjallisen pyynnön tiedoksisaamisesta 14 vuorokautta aikaa. Mikäli vastaanottotarkastuksen ajankohdasta ei voida sopia, tulee se tilaajan määritettäväksi. On huomattava, että 3 momentti määrittää lisävaatimuksena sen, että urakoitsijan on ennen vastaanottotarkastusta itse varmistettava, että rakennustyö on valmis ja täyttää sopimuksen mukaiset vaatimukset. Urakoitsijan oma tarkastus – ns. itselleluovutus – ei vaikuta tilaajan velvollisuuteen suorittaa vastaanottotarkastus ja esittää siinä vaatimuksia.⁹⁵

Tyypillisesti vastaanottotarkastuksessa hyväksytään siis urakkasopimuksessa määritelty työntulos. Tässä vaiheessa tulee käsitellä kaikki tilaajan ja urakoitsijan väliset vaatimukset,

⁹¹ Raksan laki, 2023, jakso 12.

⁹² *Klementjeff*, 2023b, koulutusdiat.

⁹³ Raksan laki, 2023, jakso 12.

⁹⁴ *Klementjeff*, 2022, s. 161.

⁹⁵ Ks. Rovaniemen hovioikeus 21.5.2014, S 13/753, T 252.

jotka perustuvat urakkasopimukseen. Vastaanottotarkastuksessa arvioidaan, onko rakennustyö toteutettu sopimuksen mukaisesti ja voidaanko se ottaa vastaan. Keskeistä vastaanoton hyväksymisessä on se, miten rakennustyö vastaa suunnitelmien ja työselostusten asettamia määrällisiä ja laadullisia vaatimuksia. Yleisesti rakennusurakka ei koskaan suju täysin virheettää ja tämän vuoksi vastaanoton yhteydessä laaditaan virhe- ja puuteluettelo. On huomionarvoista todeta, että mikäli urakka on sujunut täysin virheettömästi ja osapuolet voivat todeta toisiaan koskevat vaatimukset lopullisesti käsitellyiksi, voidaan urakkasuoritus ottaa vastaanottotarkastuksessa myös lopullisesti vastaan, ilman virhe- ja puuteluetteloita.⁹⁶ Tällöin taloudellista loppuselvitystä ei tarvitse pitää erikseen ollenkaan, sillä tilisuhteet voidaan selvittää lopullisesti myös vastaanottotarkastuksessa. Kuvatussa tilanteessa täytyy kuitenkin olla erityisen huolellinen pöytäkirjamerkintöjen kanssa ja kirjata selvästi osapuolten yhteinen tarkoitus selvittää tilisuhteet lopullisesti siinä kokouksessa.⁹⁷

Tarkastuksessa pääsääntönä voidaan pitää sitä, että urakkasuoritus tulisi tarkastaa silmämääräisesti. Käräjäoikeustason oikeuskäytäntö on osoittanut, että mikäli virhe tai puute on nähtävissä helposti esimerkiksi johonkin kuiluun tai luukkuun kurkistamalla, tulisi se myös havaita. Tilaaajalta ei voida kuitenkaan edellyttää rakenteiden avaamista. Tilaaajan ammattimaisuus voi vaikuttaa siihen, millaisia päätelmiä silmämääräisesti tehtävistä havainnoista tulisi pystyä tekemään.⁹⁸ Vastaanoton yhteydessä tehtävässä tarkastuksessa, tai vaihtoehtoisesti sitä ennen kyseisen erityistyön ammattilaisen kanssa suoritettussa tarkastuksessa, laaditaan aiemmin mainitun lainen luettelo tarkastuksessa havaituista puutteista ja virheistä, joka liitetään vastaanottotarkastuksen pöytäkirjaan.⁹⁹ Puutteella tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että sopimuksessa määriteltyä velvollisuutta ei ole lainkaan tehty urakoitsijan toimesta. Virheellä puolestaan tarkoitetaan tilannetta, jossa suoritus ei vastaa sopimuksessa esitettyjä vaatimuksia.¹⁰⁰ Tällaisia mainintoja sisältäviin luetteloihin tulisi merkitä myös urakoitsijan näkemys ja mahdollinen hyväksyntä tai eriävä mielipide huomautusten johdosta.¹⁰¹

⁹⁶ Oksanen et al, 2019, s. 263–268.

⁹⁷ Lindholm, 2016, s. 100.

⁹⁸ Raksan Laki, 2023, jakso 12.

⁹⁹ Korhonen, 1990, s. 119.

¹⁰⁰ Junnonen, 2009, s. 142.

¹⁰¹ Korhonen, 1990, s. 119, 122.

Virhe- ja puutelistaa valmistellaan huolellisesti ennen pöytäkirjan kirjoittamista, jolloin vastaanottopöytäkirjaa varten asiat voidaan käydä kohdittain lävitse valmiiksi määritellyn listan pohjalta. YSE 71.6 §:n mukaisesti ennen kuin pöytäkirjaan tehdään merkintä virheestä, on urakoitsijalle varattava tilaisuus antaa siitä lausuntonsa, jonka sisältö on otettava pöytäkirjaan. Tästä voi tulkita, että käytännössä virhe- ja puutelistaa tulisi tarkastaa yksityiskohtaisesti kohdasta toiseen siirtyen. Tämä ei kuitenkaan käytännössä toimi ja selkeämpi ratkaisu olisi laatia pöytäkirja yksinkertaistetusti, varaten samalla urakoitsijalle mahdollisuuden muodostaa vastine jo etukäteen laadittuun listaan.¹⁰² On myös mahdollista sopia esimerkiksi niin, että vastaanottotarkastuksessa havaittuihin virheisiin ja puutteisiin liittyvät vaatimukset –kokonaan tai osittain– voidaan esittää vaikkapa vasta takuuajan kuluessa. Näin saadaan jännitettä vähennettyä siltä, että kaikki merkittävät vaatimukset olisi saatava esitettyä yhdessä ja samassa kokouksessa.¹⁰³

YSE 71 § ei määrittele tarkemmin, mitkä kaikki vaatimukset vastaanottotarkastuksessa tulee esittää, mutta määräyksessä ei myöskään ole poissuljettu mitään vaatimuksia. 71 §:n 5 kohdan mukaan vastaanottotarkastuksen tarkastuspöytäkirjaan on kirjattava osapuolten muut vaatimukset ja mahdolliset vastineet. Kohdassa 7 on puolestaan todettu vain yleisesti, kuten tutkielmassa aiemmin kerrottu, että osapuolten tulee esittää toisiinsa kohdistuvat vaatimukset perusteeltaan puhevallan menettämisen uhalla. Näin ollen, esimerkiksi *Klementjeff* on katsonut, että säännöstä tulisi tulkita laueasti ja täten osapuolten tulisi esittää kaikki ennen tarkastusta syntyneet vaatimukset ja yksilöitävä ne perusteeltaan viimeistään vastaanottotarkastuksessa.¹⁰⁴

Joissain tilanteissa, jos vaatimus on esitetty jo ennen vastaanottotarkastusta, ei sitä välttämättä tarvitse tarkastuksessa uusia puhevallan menettämisen uhalla ja tällöin vaatimukseen voidaan palata vasta taloudellisessa loppuselvityksessä. Myöskään tilanteessa, jossa vastaanottotarkastus jää kokonaan pitämättä, ei osapuolten ole katsottu menettävän

¹⁰² Raksan Laki, 2023, jakso 12.

¹⁰³ *Laurikainen–Klami*, 2022, s. 43.

¹⁰⁴ Ks. *Klementjeff*, 2022, s. 177, 181. Klementjeffin näkemykselle voidaan antaa painoarvoa, sillä hän on osallistunut YSE 1998 -ehtoja laatiin toimikunnan työhön. (*Kivioja*, 2022, s. 203).

puhevaltaansa vedota vaatimukseen.¹⁰⁵ YSE 73 §:n sanamuodon mukaan vaatimukset tulee määritellä rahamäärältään *viimeistään* taloudellisessa loppuselvityksessä. Tästä voidaan päätellä, että vaatimukset, jotka on esitetty vastaanottotarkastuksessa tai vastaanottotarkastuksen ja taloudellisen loppuselvityksen välisellä ajalla, on esitetty oikea-aikaisesti.¹⁰⁶ Vaatimusten ilmoittamatta jättäminen vastaanottotarkastuksen yhteydessä sisältää kuitenkin aina riskin.¹⁰⁷ Kaikkien vaatimusten kirjaamista vastaanottopöytäkirjaan, vaikka osasta olisi jo aikaisemmin sovittu, voidaan pitää hyvän tavan mukaisena.¹⁰⁸

3.2.2 Urakkasuorituksen tarkastus

Urakkasopimuksen mukainen työ hyväksytään yleensä rakennuskohteen vastaanottotarkastuksessa. Koska rakennuskohteet voivat kuitenkin olla hyvin erilaisia käytännössä, urakkasopimuksessa on mahdollista jo valmiiksi asettaa erilaisia valmistumisaikoja eri työvaiheille. Joustavuuden takaamiseksi nykyiset sopimusehdot sisältävät erillisen tarkastusmenettelyn, urakkasuorituksen tarkastuksen (YSE 70 §), ennen varsinaista vastaanottotarkastusta. Erillinen tarkastusmenettely mahdollistaa urakkatyön osittaisen hyväksymisen ennen koko kohteen vastaanottotarkastusta erityisesti tilanteissa, joissa eri urakoitsijoiden suoritukset etenevät eri tahtia.¹⁰⁹

Osavastaanotto vaikuttaa rakennuskohteen takuuajan alkamiseen. YSE 29.5 §:n mukaan ennen rakennuskohteen valmistumista vastaanotetun urakkasuorituksen osalta takuuaja alkaa urakkasuorituksen 70 §:n mukaisesta tarkastuksesta, mutta kestää sovitun takuuajan rakennuskohteen vastaanotosta lukien. Mikäli rakennuskohteen vastaanotto viivästyy tilaajasta tai muusta urakoitsijasta johtuvasta syystä, takuuaja pidentyy tämän johdosta enintään 3 kuukautta. Osavastaanoton mahdollistava tarkastuspykälä (YSE 70 §) on otettu YSE-ehdoin vasta uusimmassa, eli YSE 1998 -versiossa, eikä aikaisemmissa YSE-ehdoissa ollut tällaista

¹⁰⁵ *Liuksiala–Stoor*, 2014, s. 212, 214.

¹⁰⁶ *Lindholm*, 2016, s. 101.

¹⁰⁷ *Oksanen et al*, 2019, s. 274.

¹⁰⁸ *Junnonen*, 2009, s. 142.

¹⁰⁹ *Oksanen et al*, 2019, s. 260.

mahdollisuutta.¹¹⁰ YSE 70 §:n mukaan, jos urakkasuoritus tai sen osa on sovittu tai sovitaan valmistuvaksi ennen rakennuskohteen vastaanottoa, suorituksen vastaanottamiseksi tilaajalle pidetään suorituksen valmistuttua urakkasuorituksen tarkastus. Näin ollen säännös osoittaa sen, että erillisestä urakkasuorituksen tarkastuksesta osapuolten on joko sovittava etukäteen, tai päästävä urakan aikana yhteisymmärrykseen, eikä kumpikaan osapuolista näin ollen voi sitä automaattisesti vaatia.¹¹¹

Tällaiseen erilliseen tarkastukseen soveltuu määräyksen sanamuodon mukaan alaluvussa 3.2.1 esitellyt YSE 71 §:n määräykset, eli varsinaista vastaanottotarkastusta koskevat määräykset soveltuvin osin. On siis huomattava YSE 73 §:än liittyen, että koska tähän erilliseen tarkastukseen soveltuvat YSE 71 §:n määräykset vastaanottotarkastuksesta, tulee tilaajan ja urakoitsijan esittää toisiinsa kohdistuvat rahalliset vaatimukset myös urakkasuorituksen tarkastuksessa, ainakin perusteeltaan, jotta niihin voi vielä vedota ja taloudellisessa loppuselvityksessä vielä YSE:n mukaisesti tarkentaa määrältään. Tällainen järjestely toimii käytännössä usein hyvin, sillä kaikki vaatimukset eivät välttämättä vielä vastaanottovaiheen ajankohtana ole määrältään selviä.¹¹² Turun hovioikeus on 2010¹¹³ ratkaissut, että vaatimuksiin, joita ei ollut perusteeltaan esitetty urakkasuorituksen tarkastuksessa, oli menetetty oikeus vedota enää myöhemmässä vaiheessa. Seuraus on siis täysin sama, kuin YSE 71 §:n mukaisessa vastaanottotarkastuksessa, silloin kun vaatimusta ei esitetä perusteeltaan viimeistään sen yhteydessä.

3.3 Taloudellinen loppuselvitys YSE 73 §

Vaikka tavoitteena olisi käsitellä kaikki urakkasopimuksen vastaanottoon liittyvät taloudelliset kysymykset jo yllä esitellyssä vastaanottomenettelyssä (YSE 70, YSE 71 §) ei se useimmiten käytännössä onnistu, mikä johtuu rakennushankkeiden monitahoisuudesta ja vaihtelevuudesta. Siksi sopimusehtoihin on perinteisesti sisällytetty säännökset taloudellisesta

¹¹⁰ *Liuksiala–Stoor*, 2014, s. 210.

¹¹¹ *Oksanen et al*, 2019, s 260.

¹¹² *Liuksiala–Stoor*, 2014, s. 212, 214.

¹¹³ Turun hovioikeus 26.1.2010, S 09/231, T 194.

loppuselvityksestä. Tiivistetysti ilmaisten, tämä loppuselvitys sisältää lopputilityksen, siihen annetun vastineen ja itse loppuselvitystilaisuuden.¹¹⁴

Urakoitsijan velvollisuutena on laatia urakkasuorituksen tarkastuksesta ja/tai vastaanottotarkastuksesta tilaajalta saamansa pöytäkirjan perusteella kahden viikon kuluessa lopputilitys, joka sisältää selvitykset osapuolten välisistä erimielisyyksistä. Tämän lopputilityksen tulisi olla mahdollisimman kattava ja sisältää kaikki osapuolten asemiin vaikuttavat seikat. Kun tilaaja vastaanottaa tämän tilityksen, tulee hänen tarkastaa se ja laatia tarvittaessa vastine. Tilajaajan vastineen on sisällettävä kaikki taloudelliset tekijät, jotka vaikuttavat osapuolten välisten taloudellisten suhteiden selvittämiseen. Vastineen laatimisessa tulee soveltuvin osin huomioida urakoitsijan taloudellisen raportoinnin rakenne. Loppuselvitys, jossa käsitellään urakoitsijan tilitystä ja tilaajan antamaa vastinetta, järjestetään kuukauden sisällä urakoitsijan tilityksen esittämisestä.¹¹⁵

Taloudellista loppuselvitystä sääntelevän YSE 73 §:n mukaan, ellei ehtojen mukaisissa muissa tarkastuksissa jo ole selvitetty kaikkia sopijapuolten välisiä tilisuhteita ja ellei määräajoista muuta sovita, urakoitsijan tulee kahden viikon kuluessa tarkastuspöytäkirjan saatuaan lähettää tilaajalle yksilöity lopputilitys kaikista sopijapuolten välisistä epäselvistä asioista. Tilitys ja siihen annettava tilaajan vastine käsitellään loppuselvityksessä, joka on pidettävä kuukauden kuluessa tilityksen luovuttamisesta tilaajalle. Tätä selvitystä kutsutaan taloudelliseksi loppuselvitykseksi, jossa tulee pitää ehdoissa tarkemmin määriteltyä pöytäkirjaa. YSE ei aseta mitään raameja sille, minkälainen itse taloudellisen loppuselvitystilaisuuden tulisi olla. Näin ollen kokous voidaan hoitaa käytännössä millä tavalla tahansa, joskin tavallinen kasvokkain pidetty kokous lienee selkein vaihtoehto.

Tutkimuksen kannalta YSE 73 §:n tärkein osa on kohdan kolmas momentti, jonka mukaan sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimustensa määrät puhevaltansa menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa. Menetyseuraamus ei kuitenkaan koske sellaisia vaatimuksia, joista on määrältäänkin aikaisemmin sovittu. *Kankainen ja*

¹¹⁴ *Oksanen et al*, 2019, s. 276.

¹¹⁵ *Liuksiala–Stoor*, 2014, s. 214.

Junnonen ovat kirjoittaneet, että jos esimerkiksi riidattomat urakkasumman maksuerät jäävät epähuomiossa laskuttamatta, ei niiden vaatimiseen menetä oikeutta, vaikka niitä ei taloudellisessa loppuselvityksessä käsiteltäisi.¹¹⁶ Tämä linjaus ei kuitenkaan ole niin yksiselitteinen ja sen kaltaiset tilanteet, joissa jotain sovittua jää epähuomiossa laskuttamatta, voivat helposti johtaa tutkielmassa esiteltyjen kaltaisiin ongelmatilanteisiin.

Puhevallan menettämiskysymys on erityisesti sellainen, josta on esitetty erilaisia näkemyksiä niin oikeuskirjallisuudessa, kuin oikeuskäytännössäkin ja jonka merkitys on hyvin keskeinen YSE 73 §:ä koskevissa riita- ja erimielisyystilanteissa. Määräyksen ilmaisu jättää hieman tulkinnanvaraa, sillä ei välttämättä ole aina selvää, mitä kohdan mukaisilla ”epäselvillä asioilla”, tai ”vaatimuksilla joista on määrältäänkin aikaisemmin sovittu” konkreettisesti tarkoitetaan ja miten näitä ilmauksia sovelletaan käytännössä. Käytännön tilanteissa kannattaa huomioida, että jo hyväksytyistä ja sovituista asioista voi myös syntyä väärinkäsityksiä ja erimielisyyksiä tulkinnassa. Tämän vuoksi voidaan suositella, että loppuselvityksen pöytäkirjaan otetaan maininta myös jo sovituista, mutta vielä maksamatta olevista eristä.¹¹⁷

Ennen taloudellisen loppuselvityksen ongelmakohtien käsittelyä on todettava, että vaikka taloudellisessa loppuselvityksessä on tarkoitus käsitellä osapuolten tilisuhteet lopullisesti, voi loppuselvitys kuitenkin päättyä erimielisenä. Tämä voi tapahtua esimerkiksi siten, että osapuolet sopivat taloudellisen loppuselvityksen päättyneen riitaisena ja että kesken jääneistä asioista jatketaan neuvottelua toisessa yhteydessä. Taloudellisten suhteiden lopullinen selvittäminen ei siis edellytä yksimielisyyttä kaikista kokouksessa keskustelluista asioista, vaan osapuolten kesken vallitsevaa selvyyttä.¹¹⁸

¹¹⁶ *Kankainen–Junnonen*, 2005, s. 94 ja *Junnonen–Kankainen*, 2016, s. 181.

¹¹⁷ *Klementjeff*, 2022, s. 202.

¹¹⁸ Raksan laki, 2024, jakso 15.

4 TALOUDELLISEN LOPPUSelvITYKSEN TULKINTAONGELMAT

4.1 Tulkinnasta lyhyesti

Sopimuksen solmiminen merkitsee osapuolten välisen oikeudellisen suhteen syntymistä, jossa määritellään heidän vastuunsa ja oikeutensa. Vaikka sopimusasiakirjaan on kirjattu sopimuksesta seuraavat oikeudet ja velvoitteet, saattaa sen tulkinnasta syntyä erimielisyyksiä. Osapuolilla ei aina ole yhtenäistä näkemystä siitä, mitä tietty lause tai sopimuksen kohta tarkoittaa, ja tämä voi aiheuttaa epäselvyyttä.¹¹⁹ Sopimuksen perusolemus sisältää velvoitteen noudattaa sopimusta. Vaikka sopimusten sitovuus on olennainen periaate järjestäytyneessä yhteiskunnassa, ei sitä kuitenkaan voida pitää täysin ehdottomana. Sopimusten sitovuuden periaatetta ei tule ymmärtää niin, että osapuolet ovat aina velvoitettuja toimimaan täysin sopimuksessa määritellyllä tavalla, ottamatta huomioon sopimuksen tekoajan olosuhteita tai tapahtumien myöhempää kehitystä. Toisinaan on syytä arvioida, milloin sopimuksen muut tavoitteet väistyvät sen absoluuttisen sitovuuden tieltä.¹²⁰

Tulkinta on tärkeä vaihe sopimuksen elinkaarella, ja sen avulla pyritään selventämään, mitä osapuolet ovat alun perin tarkoittaneet sopimuksessaan.¹²¹ Tarkoituksen selvittäminen on oikeustositseikkana varsin hankala aihe, koska sen näyttäminen jälkikäteen onnistuneesti on varsin haasteellista, johtuen erityisesti siitä, että ihmisen psyykkinen maailma ei ole välittömän havainnoinnin kohteena, eikä siten ulkopuolisten havaittavissa.¹²² Vaikka osapuolilla on sinänsä oikeus sopia asioista haluamallaan tavalla, ei sopimuksen teksti usein lopulta osoita välttämättä osapuolten oikeaa alkuperäistä tarkoitusta. Tulkinnan tavoitteena on varmistaa, että sopimus täyttää osapuolten tarkoituksen ja heidän alkuperäiset aikomuksensa sopimuksen takana. Tämä on erityisen tärkeää silloin, kun tulkinnalla on merkittäviä

¹¹⁹ *Annola*, 2015, s. 15.

¹²⁰ HE 247/1981 vp, s. 3.

¹²¹ *Annola*, 2015, s. 59.

¹²² *Kaisto*, 2015, s. 537 ja samoin myös *Telaranta*, 1990, s. 94. Nämä argumentit on esitetty Kaiston ja Telarannan kirjoittaessa yleisesti tahdonilmaisusta, eikä niinkään sopimuksen tulkinnasta. Argumentteja voi kuitenkin nähdäkseni soveltaa analogisesti myös tässä kappaleessa esitettyyn aiheeseen. On myös huomattava, että yleisesti tahdonilmaisujen osalta pelkän tarkoituksen painottaminen tulkinnassa johtaisi varsin kohtuuttomiin tilanteisiin, joskin esitetyn kaltaisissa sopimusoikeudellisissa tilanteissa tarkoituksen etsimisen tavoite on johtaa nimenomaan molempien osapuolten osalta kohtuulliseen lopputulokseen.

vaikutuksia sopimusosapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin.¹²³ Sopimusten tulkinnassa keskeinen lähtökohta on usein sopimuksen kirjallinen ilmaisumuoto ja sen sanamuodon mukainen tulkinta. Sanamuodon selkeys määrittää, miten se suhteutuu muihin tulkintakeinoihin. Vaikka sanamuoto olisi selvästi ymmärrettävä, on siitä teoriassa mahdollista tulkinnalla myös poiketa, mutta tällaisen poikkeamisen kriteerit ovat tiukat.¹²⁴

Vakioehtojen tulkinta vaatii hieman erilaista lähestymistapaa verrattuna yksilöllisiin sopimuksiin. Kun sopimuksen osapuolten yhteinen intentio on selvästi tunnistettavissa, se otetaan huomioon. Erityisesti vakioehtoja sisältävissä sopimuksissa osapuolten tarkoituksen määrittely voi olla vaikeaa, sopimuksen sisältöön tai vakioehtoihin liittyen. Siten osapuolten tarkoitukseen nojautuva tulkintaperuste aiheuttaa helposti haasteita. Silloin kun kyseessä ovat yleiset sopimusehdot, on toimialan käytäntö myös tärkeässä roolissa tilanteissa, joissa syntyy ehtojen tulkintatarvetta.¹²⁵ Yksittäisen sopimuksen osapuolten yksilölliset näkemykset ovat usein hyödyttömiä yhteisten yleisten sopimusehtojen tarkoituksen ja sisällön määrittelyssä. Tässä yhteydessä tulkinnan painopiste siirtyy sopijapuolten yksittäisen tahdon ymmärtämisestä yleisten sopimusehtojen tarkoitettun merkityksen selvittämiseen. Sopimustulkinta perustuu tulkintaoppeihin, jotka ovat kehittyneet sopimusoikeudellisen tutkimuksen ja käytännön myötä.¹²⁶

Tulkintasääntöjä ei voida asettaa tiukkaan, yksioikoiseen järjestelmään, jossa ne sulkevat pois muut vaihtoehdot tai asettuvat selvään etusijajärjestykseen. Kuitenkin, kun tarkastellaan yhdessä laadittuja yleisiä sopimusehtoja on selvää, että lähtökohtaisesti sopimuksen sanamuodon mukainen tulkinta on ensisijainen.¹²⁷ Tämä näkemys perustuu sopimusvapauden ja sopimuksen sitovuuden periaatteisiin sekä siihen tosiasiaan, että yleisten sopimusehtojen sanamuodon mukaista tulkintaa voidaan pitää lähimpänä yksittäisen urakkasopimuksen osapuolten yhteisen tahdon ilmauksena.¹²⁸ Merkitystä on toisinaan annettava tulkintaperiaatteiden lisäksi myös esimerkiksi sille, ovatko osapuolet toimineet vilpittömässä

¹²³ *Annola*, 2015, s. 59.

¹²⁴ *Hemmo*, 2003a, s. 607–608.

¹²⁵ *Wilhelmsson*, 2008, s. 66 ja käytännön merkityksestä *Ryynänen* 2019b, s. 14.

¹²⁶ *Ryynänen*, 2019a, s. 359.

¹²⁷ *Ibid*, s. 372.

¹²⁸ *Ryynänen*, 2019b, s. 25.

vai vilpillisessä mielessä, eli ovatko ne toimineet lojaliteettivelvollisuuden mukaisesti. Muita huomioitavia seikkoja ovat esimerkiksi sopijapuolten aikaisemmat toimet, sopimusneuvottelut ja niiden pöytäkirjat, sopijapuolten erityiset tarpeet, alan vallitsevat tavat, osapuolten käyttäytyminen sopimuksen jälkeen sekä se, kuka on laatinut sopimuksen.¹²⁹

Aikaisemmat, YSE 1983 -ehdot sisälsivät ohjeen siitä, miten tulisi toimia tilanteessa, jossa osapuolten sopimukseen on jäänyt aukko. Näiden ehtojen 79 §:n mukaan ensin oli huomioitava samanlaisesta tai rinnastuskelpoisesta suorituksesta annettavat tai jo annetut määräykset, seuraavaksi vastaavanlaisissa rakennustöissä noudatettu menettely ja viimeisenä kysymyksessä olevan ammattialan vallitseva menettelytapa. Nykyinen YSE ei sisällä vastaavaa ohjetta, joskin 89 ja 92 §:t lausuvat yleisesti erimielisyyksistä ja riidanratkaisusta. Nykyisistäkin YSE-ehdoista voi kuitenkin olla hyötyä tulkinnassa. *Ryynäsen* mukaan esimerkiksi ratkaisu KKO 2007:5 osoittaa selvän tulkintalinjan siitä, että tapauksissa, joissa YSE-ehdot on otettu osaksi sopimusta, ovat ne tulkinnassa ensisijainen työkalu suhteessa tapauksen kokonaisarviointiin. Tapauksessa alemmat oikeusasteet ovat nojautuneet kokonaisarviointiin sivuuttaen YSEn, mikä on johtanut päinvastaiseen ja siten väärään lopputulokseen.¹³⁰

Ryynäsen näkemyksen mukaan sopimusmääräysten tulkinnassa voidaan hyödyntää useita perusoletuksia. Ensimmäinen on olettamus siitä, etteivät määräykset ole keskenään ristiriidassa. Ei voida olettaa osapuolten tarkoituksena olleen sisällyttää sopimukseen keskenään ristiriitaisia määräyksiä. Siksi, ellei ole vahvaa syytä uskoa toisin, tulkintaa, jossa sopimusmääräykset nähdään toisiaan tukevinä, voidaan pitää ristiriitaisuutta tukevaa tulkintaa oikeampana. Toinen olettamus liittyy määräysten olennaisuuteen. Yleisesti voidaan nimittäin katsoa, ettei sopimukseen ole tarkoitettu lisätä tarpeettomia tai merkityksettömiä ehtoja. Näin ollen oletus on, että kaikilla sopimuksen osilla on tarkoituksensa ja merkityksensä.¹³¹

¹²⁹ *Liuksiala*, 1986, s. 273–274.

¹³⁰ *Ryynänen*, 2016, s. 213.

¹³¹ *Ryynänen*, 2019a, s. 362–363.

Yleisesti vakiosopimuksia ja niiden sitovuutta arvioitaessa on huomioitava myös se, kumpi osapuolista on laatinut sopimuksen ja siihen otettavat ehdot. YSEn kaltaisissa *agreed documents* -tyyppisissä vakiosopimusehdoissa niiden laatijat tai osapuolten tasapaino eivät kuitenkaan saa niin suurta merkitystä, sillä ehdot ovat standardit ja laajalti käytetyt.¹³² Vaikka YSE-ehdot eivät sisälläkään varsinaista velvoitetta ilmoittaa sopijapuolelle sovituista vakioehdoista poikkeamisesta, voidaan poikkeamisesta ilmoittamista pitää kuitenkin lojaliteetin ja hyvän sopimuskäytännön mukaisena, erityisesti jos kyseessä on merkittävä poikkeama tai urakan kannalta tärkeä määräys.¹³³ Sopimusten tulkintaongelmat voivat johtua lukuisista syistä, mutta merkittävimpinä syinä urakasopimusten kohdalla voidaan pitää puutteellista sekä suullista sopimista ja sopimustekstien laatua. Sopimukset sisältävät osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta tärkeitä yksityiskohtia, mutta niistäkin on turhan usein sovittu epämääräisesti ja tulkinnanvaraisesti. Tällaiset epämääräisyydet voivat kummuta esimerkiksi laajemmista sisällöllisistä ongelmista. Kun osapuolten välinen luottamus heikentyy, herkkyys esittää väitteitä ja vaatimuksia toisiaan kohtaan kasvaa. On siis selvää, että osapuolten luottamuksella ja yhteistyöilmapiirillä on merkitystä.¹³⁴

4.2 Taloudellisen loppuselvityksen ajankohta

YSE 73 § ei varsinaisesti lausu taloudellisen loppuselvityksen ajankohdasta mitään, kappaleessa 3.3 esitettyjä määräaikoja lukuun ottamatta. Urakoitsijan on siis jo kerrotusti lähetettävä tilaajalle kahden viikon kuluttua tarkastuspöytäkirjan saatuaan yksilöity lopputilitys. Tähän lopputilitykseen tilaajan tulee laatia mahdollinen vastine ja koska aikaa taloudellisen loppuselvityksen pitämiseen on kuukausi lopputilityksen toimittamisesta tilaajalle, on tilaajalla siten kuukausi aikaa laatia tämä vastine. Loppuselvityksen ajankohta voidaan YSE 73 §:n perusteella määritellä siten, että se alkaa kuukauden päästä tilaajan saatua urakoitsijalta lopputilityksen ja yhteensä kuukauden ja kahden viikon kuluttua urakoitsijan tarkastuspöytäkirjan saamisesta. Varsinainen alkamisajankohta ei näin ollen ole täysin selvä ja

¹³² *Wilhelmsson*, 2008, s. 67.

¹³³ *Klementjeff*, 2023a, koulutusdiat.

¹³⁴ *Laurikainen–Klami*, 2022, s. 48.

erityisesti päättymisen ajankohta ja sen tuomat oikeusvaikutukset aiheuttavat tulkintaongelmia ja riitoja.

Ajankohtien määräytymistä pohtiessa on mainittava lyhyesti myös erääntymisen, ja toisaalta velan vanhentumisen merkitys. Yleisesti velvoitteiden ja erityisesti rahamääräisten velvoitteiden osalta, jotta suoritusta voidaan ylipäätään velkojan toimesta vaatia, on sen oltava erääntynyt. Täten esimerkiksi ennen velan erääntymistä nostettu suorituskanne hylättäisiin ennenaikaisena. Mikäli taloudellisen loppuselvityksen puuttumisen katsotaan lykkäävän eräpäivää, voidaan saatavaa koskeva kanne tällöin katsoa ennenaikaiseksi ja hylätä se. Tulkinnanvaraista voi kuitenkin olla, katsotaanko eräpäivän siirtymisen olevan lainkaan taloudellista loppuselvitystä koskevaan ehtoon liittyvä seikka. Oikeuskäytännössä, jota esitellään jäljempänä, näyttää arvioinnissa olevan olennaista, kuinka laajasti sopimusehtojen mukainen loppuselvitys katsotaan osapuolten väliseksi kattavaksi ja lopulliseksi selvitykseksi.¹³⁵

Velan vanhentumista ei käsitellä tutkielmassa tarkemmin, mutta taloudellisen loppuselvityksen suhde siihen on myös varsin kiinnostava aihe. Kuten reklamaation osalta on jo todettu, ei reklamaatiota tule viivyttää taloudelliseen loppuselvitykseen asti. Mikäli osapuoli kuitenkin niin tekee, voitaisiinko jokin vaatimus periaatteessa katsoa vanhentuneeksi, vai pidetäänkö vasta urakan vastaanottoa ja taloudellista loppuselvitystä vanhentumisen alkuajankohtana? Asiaan liikaa syventymättä näkisin, että velan vanhentumista rakennusurakassa käsittelevästä ratkaisusta KKO 2019:88 on mahdollista vetää johtopäätös siitä, että mikäli virheeseen perustuvan velan tai korjausvaatimuksen vanhentumisaikaa ei katkaista reklamoimalla, voi saatava vanhentua jo ennen urakan päättymistä.¹³⁶

Mikäli vaatimukset olisi mahdollista ajoittaa vastaanoton tai taloudellisen loppuselvityksen ajankohdan mukaan, ei osapuolilta voitaisi tällöin edellyttää kohtuullisessa ajassa

¹³⁵ *Norros*, 2018, s. 213, 216.

¹³⁶ Tapauksessa arvioitiin, katkaisiko tilaajan virheistä ilmoittava reklamaatiokirje vahingonkorvausvaatimuksen vanhentumisen, vaikka kirjeessä ei yksilöity vahingonkorvausvaatimusta ja sen määrää. Korkein oikeus katsoi, että virheen korjaamista koskeva vaatimus riitti katkaisemaan vanhentumisen, kun virhe ja korjausvaatimus oli ilmoitettu täsmällisesti. Ratkaisun oikeusohjetta voidaan soveltaa ainoastaan analogisesti, sillä kyseessä on ollut YSE 30 §:n mukainen takuuajan jälkeinen vastuu, joka liittyy taloudellisen loppuselvityksen jälkeiseen aikaan.

reklamointia. Rakennusurakassa vastuuaikaa on mahdollista pidentää esimerkiksi takuu- tai muun vastuusitoumuksen kautta. Voidaan kuitenkin katsoa, että ehdot, jotka sallivat velkojan pysymisen passiivisena pitkään velan erääntymisen jälkeen ovat velkojaa yksipuolisesti suosivia ja yllättäviä. Sitä vastoin, velan vanhentumisajan sopiminen lain määräyksiä lyhyemmäksi on mahdollista. Tärkeä huomioitava seikka vanhentumisen kontekstissa on se, että jos velkoja on pysytellyt passiivisena, velalliselle voi perustellusti syntyä käsitys siitä, ettei häneltä vaadita suoritusta.¹³⁷

4.2.1 Alkaminen

YSE 73.1 §:n määräyksillä ajankohdasta on selkeä painoarvo, sillä eräessä Itä-Suomen hovioikeuden 2021 antamassa ratkaisussa¹³⁸ myös urakoitsijan yksipuolisesti pitämä taloudellinen loppuselvitys katsottiin päteväksi. Tilaaja ei suostunut urakoitsijan esittämiin ajankohtiin, eikä esittänyt ajankohdista muita ehdotuksia. Yksipuolisen loppuselvityksen pätevyttä hovioikeus perusteli sillä, että urakoitsijan olisi YSE 73 §:n määräaikoja noudattaakseen tullut pitää loppuselvitys kuukauden kuluttua siitä, kun tilaajalle oli toimitettu lopputilitys. Lopulta, kun ajankohdasta ei määräaikojen puitteissa päästy sopimukseen, urakoitsija piti taloudellisen loppuselvityksen tasan kuukauden päästä siitä, kun tilaaja sai lopputilityksen. Merkitystä ei tuomiossa annettu sille, että tilaaja yritti ehdottaa tämän kuukauden määräajan jälkeisiä ajankohtia.

Ratkaisussaan hovioikeus painotti määräaikojen yksiselitteisyyttä. Tapaus herättää kysymyksen, miksi osapuolet eivät ole –sopimusvapauden vallitessa– sopineet toisin. Hovioikeus totesi perusteluissaankin, että asiasta olisi voitu sopia toisin, mutta koska osapuolten välinen kommunikointi ei osoittanut asiasta sovittua, oli urakoitsijalla ollut oikeus

¹³⁷ HE 187/2002 vp, s. 16, 44. Vanhentuminen sisältää monimutkaista problematiikkaa rakennusurakan kontekstissa, jota ei tutkielman rajauksen vuoksi käsitellä tarkemmin. Voimassaolevan vanhentumislain 6 §:n mukaisesti vanhentuminen alkaa suoritusvelvollisuuden täyttämisenä. Lain esitöissä on linjattu, että mikäli urakassa on sovittu vastaanottotarkastuksen (esitöissä käytetty sanamuotoa vastaanottokatselmus) toimittamisesta, voidaan vastaanottotarkastusta pitää suoritusvelvollisuuden täyttämisenä. (s. 47) Tämä linjaus poikkeaa leipätekstissä esitetystä kannasta ja KKO:n ratkaisusta vedettävästä linjasta, mikä havainnollistaa esimerkin kuvattua problematiikkaa.

¹³⁸ Itä-Suomen hovioikeus 25.5.2021, S 21/295, T 268.

pitää selvitys tuona viimeisenä mahdollisena ajankohtana. Asiassa huomioitavia seikkoja ovat lisäksi ne seikat, että tilaaja on menettänyt oikeutensa kaikkiin vaateisiinsa, vaikka taloudellinen loppuselvitys oli pidetty ilman tilaajan läsnäoloa, toimitettu ilman tilaajan laatimaa vastinetta, eikä tilaaja myöskään ollut allekirjoittanut asiakirjaa. Määräaikoihin täytyy siis kiinnittää huomiota ja mikäli osapuolet haluavat pitää selvityksen myöhemmin, tulee siitä sopia selkeästi ja kirjallinen muoto olisi suotavaa. Sopimattomuus ja epäselvyydet voivat johtaa erittäin epäedulliseen tilanteeseen joko molempien, tai vain toisen osapuolen kannalta, kuten kyseisessä tapauksessa. Toki edellä esitellyssä ratkaisussa tilaajan toiminta vaikuttaakin varsin passiiviselta.

Riitaisuuksia on ratkottu oikeudessa myös tilanteessa, jossa taloudellinen loppuselvitys on keskeytetty. Kun toimitusta on jatkettu myöhemmin, on osapuolten välillä ollut epäselvää, mitä vaatimuksia voi vielä esittää. Vaikka taloudellinen loppuselvitys pidetään YSEn mukaan vasta urakan vastaanottovaiheessa ja tarkoituksena on erityisesti selvittää osapuolten taloudelliset vaatimukset ja suhteet, on velkomuskanteita nostettu myös ennen taloudellista loppuselvitystä. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä jää erimielisyyksiä, voidaan niitä pyrkiä viime kädessä ratkaisemaan oikeusteitse.¹³⁹ Tämä puhuu sitä vastaan, että taloudellisessa loppuselvityksessä käsiteltäviä asioita voisi viedä oikeuteen jo ennen selvityskokousta. Ratkaisussa KKO 2017:14 pohdittiin juuri tällaista tilannetta. Tapauksessa osapuolet eivät taloudellisten asioidensa selvittämiseen noudattaneet YSE-ehtojen menettelytapoja, eivätkä luoneet minkäänlaisia ehtojen mukaisia asiakirjoja. Mitään vaatimuksia tai riitaisuuksia ei kirjattu, eivätkä osapuolet laatineet myöskään taloudellista loppuselvitystä. Toinen osapuolista kuitenkin nosti velkomuskanteen vaatien maksua suorittamistaan lisätöistä sekä urakkahinnan viimeistä erää. Velkomuskanne hylättiin ennenaikaisena sekä käräjäoikeuden että hovioikeuden toimesta, koska taloudellista loppuselvitystä ei oltu pidetty.

Asiaa ratkaistessaan KKO totesi, että eräänntyneen saatavan velkominen oikeusteitse ei yleensä ole ennenaikaista, sillä velkojalla on perustavanlaatuinen oikeus velkoa saatavaansa

¹³⁹ Korhonen, 1990, s. 137. On huomioitava, että kirjoitus on laadittu melkein 35 vuotta sitten ja sen jälkeen on syntynyt aihetta koskevaa oikeuskäytäntöä (esimerkiksi KKO 2017:14).

tuomioistuimessa, eikä erimielisyyksien ratkaisemista koskeva YSE 92 §¹⁴⁰ myöskään aseta erityisiä vaatimuksia asian saattamisesta käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Vanhemmassa ratkaisussaan KKO 1995:81, KKO totesi, ettei tilaajan urakkasopimuksen purkamiseen perustuvaa vahingonkorvausvaatimusta voida periä ennen taloudellisen loppuselvityksen suorittamista.¹⁴¹ Tapaus on kuitenkin luonteeltaan erilainen, sillä kyseessä oli urakkasopimuksen purku ja sen jälkeinen tilisuhteiden selvittäminen, minkä KKO itsekin perusteluissaan totesi. Lisäksi ratkaisuun sovellettiin vanhempia YSE-ehjoja, joskin ne eivät poikkea nykyisistä taloudellisen loppuselvityksen osalta erityisemmin. KKO tulkitsi tuoreemmassa ratkaisussaan 2017:14 YSE-ehjoja siten, ettei myöskään taloudellista loppuselvitystä koskeva YSE 73 § rajoita sitä, kuinka aikaisin velkomuskanteen voi nostaa. Toisaalta samassa yhteydessä KKO myös totesi, että ratkaisun KKO 2014:26 oikeusohjeen mukaisesti taloudellisessa loppuselvityksessä on tarkoitus ratkaista kaikki osapuolten vaatimukset kerralla, yhdessä menettelyssä, minkä tarkoituksen loppuselvitystilaisuutta aikaisemmin nostettu kanne tuhoaa.

Ratkaisussa KKO 2017:14 eri mieltä olleiden jäsenten mielipiteet perustuivat myös edellä esitettyyn argumenttiin. Kuitenkaan, KKO 2017:14 mukaan kanne ei ollut ennaikainen, ratkaisun perustelujen pohjautuessa YSE 73 ja 92 §:ien muotoiluun sekä yleiseen velkojan oikeussuojaan liittyviin perusteisiin, jota kanteen tuomitseminen ennaikaiseksi rajoittaisi. Myös Vaasan hovioikeus totesi rakennusurakkaan perustuvassa velkomusasiassa 2020¹⁴², että kanne on mahdollinen koko urakan ajan, eikä edes kanteen nostamista rajoittava määräaika estä velkojan oikeutta velkoa erääntynyttä saatavaa tuomioistuimessa ja saada siitä täytäntöönpanokelpoinen tuomio. Tätä hovioikeuden ratkaisua voidaan pitää jopa aika yllättävänä sen osalta, ettei kanteen nostamista rajoittavasta määräajasta voitaisi edes sopia osapuolten välillä siten, että se olisi sitova ja estäisi ennaikaiset kanteet.

¹⁴⁰ YSE 92 §:n mukaan osapuolet voivat saattaa urakkasopimusta koskevan riitansa käräjäoikeuden ratkaistavaksi, mikäli sopimuksessa ei ole toisin määrätty, eivätkä osapuolet pääse asiasta sopimukseen. Säännöksessä ei lausuta kanteen nostamisen ajankohdasta mitään. Mikäli säännökseen tehtäisiin lisäys esimerkiksi siitä, ettei urakkaan liittyvistä vaatimuksista saa nostaa kannetta ennen taloudellista loppuselvitystä, olisi tulkintalinja selvä. Tällöin kuitenkin rajoitettaisiin suuresti velkojan perusoikeutta vaatia saatavaansa kanneteitse.

¹⁴¹ Teoksessa RIL 247–2008 Rakennusalan oikeuskäytäntöä, Suomen rakennusinsinöörien liitto RIL Oy, 2008 (s. 57, 58) on todettu, että ratkaisu KKO 1995:81 osoittaa *ehdottoman* edellytyksen korvausvaatimuksen esittämiseksi osapuolten yhteisessä toimituksessa ennen tuomioistuimeen menoa.

¹⁴² Vaasan hovioikeus 22.4.2020, S19/666, T156.

Valittu linja esitellyissä ratkaisuissa vaikuttaa selvältä. Ennen taloudellista loppuselvitystä voi siis YSE-ehtojen estämättä nostaa kanteen eräänntyneestä saatavasta, ellei muuta ole erikseen sovittu. Kuitenkin, Helsingin hovioikeus 2020¹⁴³ ratkaisi asian päinvastoin, yhtyen perusteluissaan saman asian alemman oikeusasteen ratkaisuun. Käräjäoikeuden mukaan urakkasopimukseen perustuva velkomus- tai vahingonkorvausperusteisen kanteen tutkiminen edellyttää vastaanottotarkastuksen ja taloudellisen loppuselvityksen pitämistä. Tämän vuoksi, koska kyseisessä tapauksessa kumpaakaan ei ollut pidetty, käsillä ollut kanne hylättiin ennenaikaisena.

Helsingin hovioikeus totesi tässä ratkaisussaan, jossa käsiteltiin lisäksi muita tutkielman aiheen kannalta vähemmän merkityksellisiä asioita, että ennenaikaisuuden arvioinnin osalta, se yhtyy täysin käräjäoikeuden lausumaan. On mielenkiintoista, että hovioikeus päätyi tällaiseen lopputulemaan, vaikka ratkaisun KKO 2017:14 nojalla täysin päinvastainen lopputulos olisi ollut perusteltavissa. Hovioikeus ei viitannut tähän ennakkopäätökseen mitenkään, muuten kuin todetessaan, että toinen osapuolista siihen vetosi, joskin liian epätarkasti, jotta hovioikeus olisi voinut huomioida asiaa tarkemmin. Ratkaisussa on kiinnostavaa myös se, että käräjäoikeus antoi aikaisemmin osapuolille yhteensä peräti kaksi vuotta¹⁴⁴ lisää aikaa taloudellisen loppuselvityksen suorittamiseen, mutta lopulta osapuolet totesivat taloudellisen loppuselvityksen jääneen riittäiseksi ja siksi käräjäoikeus osaltaan vain totesi, että se jäi toimittamatta.

Taloudellisen loppuselvityksen alkujankohdan määräaikoineen voidaan katsoa olevan YSE 73 §:n valossa selvä, joskin oikeuskäytäntö jättää hieman tulkinnanvaraa siihen, miten ennen loppuselvitystä nostetut kanteet menestyvät ja miten niihin suhtaudutaan tuomioistuimissa. Voidaan pohtia, miksi YSE-ehtoihin ei ole lisätty minkäänlaista kantaa siitä, onko eräänntyneestä saatavasta nostettu velkomuskanne mahdollista nostaa ennen taloudellista

¹⁴³ Helsingin hovioikeus 30.9.2020, S 19/1304, T 1307.

¹⁴⁴ Käräjäoikeus on jättänyt asian lepäämään 15.5.2017 ja lopulta koska 19.2.2019 preklusiouhkaisesta kehotuksesta huolimatta käräjäoikeudelle ei ollut toimitettu pyydettyjä asiakirjoja taloudellisesta loppuselvityksestä, käräjäoikeus on päätenyt ratkaisemaan asian.

loppuselvitystä.¹⁴⁵ Urakan aikaiset kanteet eivät taloudellisen loppuselvityksen varsinaiseen päämäärään, eli lopulliseen kokonaisselvittelyyn peilaten ole kuitenkaan toivottavia.

4.2.2 Päättyminen

Taloudellisen loppuselvityksen päättymisajankohta voi aiheuttaa epäselvyyttä, varsinkin kun YSE 73 § ei suoranaisesti lausu siitä mitään ja näin ollen asia tulee päätellä tai ymmärtää rakennusalan käytännön kautta. Rakennusalan toimijoilla voi kuitenkin olla erilaisia toimintakäytäntöjä ja tämä johtaa luonnollisesti helposti kalliisiin erimielisyyksiin, joiden ratkaiseminen tuomioistuinprosessissa vie vuosia. Varoittava esimerkki taloudellisen loppuselvityksen päättymisen epäselvyydestä on Helsingin hovioikeuden ratkaisu vuodelta 2020¹⁴⁶, jossa valituslupa hovioikeuteen piti hakea KKO:n kautta. Aikaisemmin, kun käräjäoikeuden ratkaisusta yritettiin valittaa hovioikeuteen 2018¹⁴⁷, epäsi Helsingin hovioikeus valitusluvan. Ratkaisun KKO 2019:73 mukaan käräjäoikeuden antama ratkaisu asiassa ei ollut niin selvästi oikea, että hovioikeus olisi voinut evätä valitusluvan sen perusteella¹⁴⁸. Tämän vuoksi asia palautui takaisin hovioikeuteen, jossa tässä käsiteltävä ratkaisu annettiin. Oikeuden valituslupa myöntänyt ratkaisu KKO 2019:73 sisältää myös mielenkiintoisia perusteluja taloudellisen loppuselvityksen menettelytavoista, vaikka siinä ei linjattukaan lopullisesti muusta kuin valitusluvasta.

Kysymyksessä oli tilanne, jossa urakan pääurakoitsijana toiminut taho tilasi ilmanvaihtourakan toiselta urakoitsijalta. Osapuolten taloudellisen loppuselvityksen päättymisajankohta jäi epäselväksi, sillä urakan päätyttyä taloudellisen loppuselvityksen kaltaisia kokouksia pidettiin kolme kappaletta. Tilaajan näkemyksen mukaan ensimmäinen kokous oli virallinen loppuselvitys ja jälkimmäisissä kokouksissa ainoastaan esitettiin lisäselvityksiä ja puitiin epäselväksi jääneitä asioita, kun taas urakoitsijan näkemyksen

¹⁴⁵ Näin esim. *Halila*, 2017, KKO 2017:14 Kanteen nostaminen rakennusurakkasopimuksen perusteella.

¹⁴⁶ Helsingin hovioikeus 15.4.2020, S 19/2183, T 475.

¹⁴⁷ Helsingin hovioikeus 4.7.2018, S 18/1142, T 931.

¹⁴⁸ OK 25a:11 1 mom. 1 kohdan mukaan jatkokäsittelylupa on myönnettävä, mikäli ilmenee aihetta epäillä käräjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta.

mukaan jälkimmäiset kokoukset olivat taloudellisen loppuselvityksen jatkokokouksia. Siten urakoitsija esitti uuden vaatimuksen vielä toisessa kokouksessa. Tilaajan mukaan tämän vaatimuksen esittämiseen puhevalta menetettiin jo ensimmäisen kokouksen päättymisen jälkeen, aivan kuten YSE 73.3 § määrää. Alun perin asia ratkaistiin käräjäoikeudessa urakoitsijan hyväksi siten, että taloudellista loppuselvitystä olisi jatkettu ensimmäisen 12.9.2013 pidetyn kokouksen jälkeen myös kokouksilla 17.12.2013 ja 9.1.2014 ja täten urakoitsija ei olisi menettänyt puhevaltaansa 17.12.2013 pidetyssä kokouksessa esittämäänsä vaatimukseen.

Näkemyksensä käräjäoikeus perusti siihen, että ensimmäisestä kokouksesta pidettyä pöytäkirjaa ei oltu allekirjoitettu ja uusien kokousten pöytäkirjat kantoivat nimiä “lisäselvitys taloudelliseen loppuselvityskokoukseen” ja “lisäkokous taloudelliseen loppuselvitykseen”. KKO:n näkemyksen mukaan ratkaisu ei kuitenkaan ollut täysin selvä, sillä ensimmäinen 12.9.2013 pidetty kokous vaikutti ainoalta viralliselta loppuselvitykseltä. Tämä johtui KKO:n mukaan siitä, että osapuolet esittivät urakkaan perustuvia vaatimuksia puolin ja toisin ja lisäksi muistion loppuun kirjattiin, ettei osapuolilla ole enää vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Korhosen mukaan, mikäli osapuolet ovat päässeet loppuselvityksessä yhteisymmärrykseen ja molemmat ovat varmoja, ettei epäselviä tai esittämättömiä vaatimuksia enää ole, vasta sitten tulisi ottaa tämän ilmaiseva vakuutuslauseke¹⁴⁹ pöytäkirjaan.¹⁵⁰ *Junnonen* puolestaan on kirjoittanut, että mitään ei saa jättää taloudellisessa loppuselvityksessä sopimatta ja pöytäkirjaan *on otettava* merkintä siitä, että kaikki on tullut selvitettyksi, eikä osapuolilla ole toisiaan kohtaan enää vaatimuksia.¹⁵¹ *Junnonen* ei siis lausumansa perusteella ole jättänyt tilaa tapauksille, jossa kaikkea ei yksinkertaisesti saada sovittua. Myöhemmässä teoksessaan

¹⁴⁹ Vakuutuslausekkeella ja yleisestikin vakuutuksella tarkoitetaan tässä kontekstissa pöytäkirjaan usein otettavaa lupausta tai toteamusta siitä, ettei osapuolilla ole enää toisiinsa kohdistuvia vaatimuksia, joita ei olisi kokouksen yhteydessä jo käsitelty. Sen avulla osapuolten tulisi voida luottaa selvitystilaisuuden lopullisuuteen ja kattavuuteen.

¹⁵⁰ *Korhonen*, 1990, s. 137. *Kankainen* ja *Junnonen* (2005, s. 93) ovat urakoitsijan työmaaohjeita sisältävässä julkaisussa kirjoittaneet, että koska taloudellisen loppuselvityksen toimittamisen jälkeen asioihin ei voi enää palata, on kaikesta ehdottomasti sovittava.

¹⁵¹ *Junnonen*, 2009, s. 143, 147.

Junnonen on toistanut aikaisemman, mutta muuttanut sanamuodoksi *on syytä* ottaa merkintä, että kaikesta on sovittu, eikä vaatimuksia ole.¹⁵²

On mahdoton sanoa, onko *Junnonen* pitänyt ilmaisuja vain synonyymeinä, vai onko hän tarkoituksellisesti korjannut sanavalintaa ja alkanut puoltaa kevyempää tulkintaa, sen sijaan, että kaikki olisi saatava kerralla sovittua ja vakuutus olisi otettava pöytäkirjaan aina. Toisaalta voidaan pohtia, voisiko vakuutuksen muotoilla tavalla, joka jo itsessään jättäisi tilaa kokouksen jatkamiselle joidenkin vaatimusten osalta, tai sellaisten vaatimusten myöhemmälle tarkentamiselle, joista on myös pöytäkirjassa jo yhteisesti sovittu. *Klementjeffin* mukaan, mikäli lauseketta käytetään, asiasta olisi hyvä käydä keskustelua osapuolten välillä siten, että mahdolliset epäselvyydet ja väärinymmärrykset voitaisiin välttää. Lisäksi osapuolten tulisi kirjata näkemyksensä selvästi ylös. *Klementjeff* on esittänyt myös toimivia malliesimerkkejä lausekkeen mahdollisesta muotoilusta.¹⁵³

Eri kirjoittajien näkemyksiä vertaillen tulee myös huomioida vakuutusten mahdolliset sisällölliset erot. Vakuutuksen voi ajatella jo itsessään sisältävän lausuman siitä, että osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia niiden vaatimusten *lisäksi*, joiden käsittelystä on jo sovittu, sen sijaan, että katsottaisiin, ettei osapuolilla ole *ylipäänsä* mitään vaatimuksia. Mikäli osapuolet ottavat pöytäkirjaan merkinnän siitä, ettei mitään vaatimuksia enää ole, luo se nähdäkseni epäjohtonmukaisuutta tilanteissa, joissa osa vaatimuksista on aikaisemmin sovittu läpikäytäväksi myöhemmin. *Halila* on kirjoittanut, että ratkaisusta KKO 2014:26 on vedettävissä johtopäätös, jonka mukaan standardilauseumiin ei liity sanamuodon mukaista oikeusvaikutusta, jos voidaan riittävän vakuuttavasti osoittaa, että todellinen tahdonmuodostus puuttuu.¹⁵⁴

¹⁵² *Junnonen–Kankainen*, 2016, s. 181.

¹⁵³ Annetut esimerkit eroavat toisistaan riippuen tapausten yksityiskohdista, mutta niistä saa hyvän yleiskuvan siitä, miten asiat kannattaisi kirjata. Esimerkit ovat seuraavan laiset: ”Sopijapuolilla ei ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan. Tilaja ilmoitti kuitenkin edelleen vaativansa korvausta vesivahingosta. Koska korvauksen määrä ei ole vielä tiedossa, tilaja ilmoitti korvausvaatimuksen enimmäismääräksi X euroa.”, ”Sopijapuolilla ei ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kysyttäessä tilaja ilmoitti, ettei se enää vaadi sattuneesta vesivahingosta korvausta.”, sekä ”Sopijapuolilla ei ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan. Yhteisesti kuitenkin sovittiin, että tilaajalla on oikeus esittää vesivahinkoon liittyvä korvausvaatimuksensa määrä urakoitsijalle xx.xx.xxxx mennessä, joilta osin taloudellista loppuselvitystä siis vielä voidaan jatkaa.” *Klementjeff*, 2022, s. 208.

¹⁵⁴ *Halila*, 2014, KKO 2014:26 Tilajan vaatimuksen esittäminen rakennusurakan loppuselvityksessä.

Vakuutuksen tarkoituksena on luoda osapuolten välinen luottamus siihen, että ehkä vielä joitain avoimeksi jääviä kysymyksiä lukuun ottamatta, ei enää ilmaannu sellaisia uusia seikkoja, jotka saattaisivat perustaa sopijapuolille taloudellista vastuuta.¹⁵⁵ Tällainen linjaus on varsin selvä, vakuutuksen tarkoitus ei siis ole sulkea pois kaikkia vaatimuksia, vaan ainoastaan kokonaan uudet. Vakuutuksen sanamuotoon on siten kiinnitettävä huomiota. Nähdäkseni, sanamuodon lisäksi, laveampi tulkinta vakuutuksen käyttämisestä on käytäntöön ja todellisuuteen peilaten realistisempi. *Korhonen* on mielestäni oikeassa siinä, että vaikka tällaisen kirjauksen on oikeuskäytännössä aikaisemminkin todettu omaavan vähemmän tehoa kuin voisi olettaa, ei kummankaan osapuolen kannattaisi allekirjoittaa sellaista asiakirjaa, joka sisältää ehdottoman vakuutuksen, mikäli osapuoli ei ole aivan varma, että vaateita ei enää ole esittämättä.

Osapuolten tulisi keskustella ja kirjata täsmällisesti, mitä vakuutuksella tarkoitavat. Kuitenkin vastaavia tapauksia on paljonkin, joissa osapuolet erimielisyyksistä ja jopa kokouksen jatkosuunnitelmista huolimatta allekirjoittavat kaikki vaatimukset poissulkevan vakuutuksen sisältävän pöytäkirjan, mikä myöhemmin johtaa ristiriitaiseen epäselvyytilanteeseen. Tässäkin tutkielmassa esitellään kahta sellaista. Jäljempänä luvussa 4.3 käsiteltävää kirjaamisen merkitystä ja siinä noudatettavaa huolellisuutta ja tarkkaavaisuutta ei voi tarpeeksi korostaa. Käytännön ohjeena osapuolille voisi kehottaa heitä kirjaamaan erityisesti omat tarkoituksensa sekä oikeusvaikutukset selvästi. On huomattava, että todistustaakka puhevallan säilymisestä on sillä osapuolella, joka tahtoo vielä jatkokokouksessa esittää uusia vaatimuksia.¹⁵⁶

Palatakseni vielä hetkeksi ratkaisun KKO 2019:73 perusteluihin ja käsiteltävään tapaukseen, painotti KKO tässäkin ratkaisussa sopimusvapautta ja osapuolten mahdollisuutta sopia toisin. Mikäli osapuolet olisivat tapauksessa sopineet taloudellisen loppuselvityksen jatkamisesta, olisi tästä seikasta näyttötaakka tässä tapauksessa urakoitsijalla, joka oli esittänyt uuden vaatimuksen vielä loppuselvityksen jälkeen. Tällainen sopiminen voisi tulla ilmi myös osapuolten yhteisestä toiminnasta kokouksen jälkeen, tai siitä, että toinen osapuolista ilmoittaa

¹⁵⁵ *Kankainen–Junnonen*, 2005, s. 94.

¹⁵⁶ Ks. käytännön ohjeista *Klementjeff*, 2023b, koulutusdiat.

luopuvansa puhevallan menetykseen vetoamisesta. Todettakoon hovioikeuteen palautetun asian ratkaisun¹⁵⁷ perusteella, ettei urakoitsija ollut tätä pystynyt näyttämään. KKO painotti YSE 73 §:stä saatavan tulkinnan perusteella taloudellisesta loppuselvityksestä laaditun pöytäkirjan sisältöä asian arvioinnissa. Ensimmäisen, 12.9. 2013 pidetyn kokouksen pöytäkirjasta ei ilmennyt mahdollisesta jatkosta eikä epäselvistä tai esittämättä jääneistä vaatimuksista mitään mainintaa. Koska puhevallan menetyksen merkitys on niin suuri, oli KKO:n mukaan epätodennäköistä, että kokousta olisi sovittu jatkettavan, mutta jätetty asia kirjaamatta. Kahden jälkimmäisen kokouksen pöytäkirjat tukivat osittain sekä urakoitsijan että tilaajan näkemystä. Toisaalta, koska pöytäkirjamerkinnät olivat epäselviä ja ristiriitaisia, ei KKO todennut kumpaakaan tulkintalinjaa selväksi. Täten se palautti asian ratkaistavaksi hovioikeuteen.

Kiinnostava seikka asiassa on se, että tilaajankin katsottiin esittäneen uusia vaatimuksia vielä 17.12.2013, vaikka hän itse myöhemmin väitti, ettei jälkimmäisissä kokouksissa ollut tarkoitus jatkaa taloudellista loppuselvitystä, vaan ainoastaan selvittää jo esitettyjä vaatimuksia. Toisaalta tilaaja moitti jo 17.12.2013 pidetyssä kokouksessa urakoitsijan vaatimuksia sen perusteella, että ne oli esitetty taloudellisen loppuselvityksen jälkeen. Taloudellisen loppuselvityksen jatkamista tuki myös 9.1.2014 pidetyn kokouksen pöytäkirjamerkintä siitä, että loppuselvitys päättyy siihen kokoukseen. Hovioikeus sittemmin ratkaisi asian tilaajan hyväksi ja nojautui KKO:n perusteluihin, pitäen näyttöä vahvempana siltä osin, että taloudellista loppuselvitystä ei ollut tarkoitettu jatkaa ja näin ollen urakoitsijalla ei ollut ollut puhevaltaa esittää vaatimuksia enää 12.9.2013 pidetyn taloudellisen loppuselvityksen jälkeen. *Liuksialan* näkemyksen mukaan tuomioistuimen ei tulisi antaa painoarvoa sille, mitä osapuolet todistavat tarkoittaneensa, vaan sille, mitä asiakirjojen perusteella voidaan kohtuudella olettaa osapuolten tarkoittaneen.¹⁵⁸ Näin oikeusasteet ovat asiassa myös linjanneet, mikä on johtanut ainakin oikeudellisesti selkeästi perusteltavissa olevaan ratkaisuun. Toisaalta molemmat osapuolet toimivat pöytäkirjaamisen menettelyissä huolimattomasti ja se johti tässä tapauksessa näyttötaakan jakaantumisen takia urakoitsijan kannalta epäedulliseen ratkaisuun.

¹⁵⁷ Helsingin hovioikeus 15.4.2020, S 19/2183, T 475.

¹⁵⁸ *Liuksiala*, 1986, s. 274.

Taloudellisen loppuselvityksen päättymisajankohta voi monissa urakkasuhteissa jäädä hieman epäselväksi, sillä YSE 73 § ei tarjoa siihen selkeitä ohjeita, eikä oikeuskäytännöstäkään ole vedettävissä selvää linjaa. Esitetyt tuomioistuinratkaisut tukevat sopimusvapauden periaatetta, korostaen toisaalta osapuolten vastuuta selkeästä kommunikoinnista ja asioiden kirjaamisesta.

4.3 Kirjaamisen merkitys

Yleisesti voidaan todeta, että kaikilla urakka-aikaisilla asiakirjoilla, kuten eri tarkastuksista ja kokouksista pidetyillä pöytäkirjoilla voi olla keskeistä merkitystä näyttönä, mikäli erimielisyyksiä joudutaan ratkaisemaan. Näin ollen kaikki tällaiset dokumentit tulisi laatia huolella.¹⁵⁹ Asiakirjoilta voidaan edellyttää selkeyttä ja yksikäsitteisyyttä. Alan termien sijasta tulisi käyttää selkeää yleiskieltä ja pyrkiä laatimaan tasapuolisia ja yhdenmukaisia asiakirjoja. Mikäli jostain asiasta on sovittu suullisesti, kannattaa asian sisältö kirjata ylös käyttäen selkeitä sanamuotoja. Lisäksi keskustelluista asioista on tärkeää kirjata myös se lopputulos, johon on päädytty. Myös aikamääreiden, allekirjoitusten ja päiväysten tarkkuuteen sekä ylipäänsä niiden käyttämiseen on syytä kiinnittää huomiota.¹⁶⁰

Kirjaamisen merkitys, taloudellisen loppuselvityksen ajankohta sekä puhevallan menettäminen ja säilyttäminen ovat keskeisesti sidoksissa toisiinsa. Jos taloudellista loppuselvitystä ei pidetä YSEn määräysten mukaisesti, tulee asiasta sopia. Erityisesti jos taloudellinen loppuselvitys pidetään jo vastaanottotarkastuksen yhteydessä, tai mikäli loppuselvityskokousta pyritään myöhemmin jatkamaan, täytyy tahdonilmaisut kirjasta niin selvästi, ettei kummallekaan osapuolelle jää epäselväksi, milloin on ajallisesti viimeinen mahdollisuus vedota tiettyihin vaatimuksiin. Edellisessä kappaleessa esitetyt tuomioistuinratkaisut korostavat kirjaamisen merkitystä. Myös ratkaisu KKO 2014:26 osoittaa, kuinka merkittävässä roolissa kirjaaminen on sekä koko rakennusurakan aikana, että erityisesti taloudellisen loppuselvityksen ja koko urakan vastaanoton kannalta. Perusteluissaan KKO totesi, että YSE 73 § osoittaa miten osapuolten kesken epäselviin ja avoimena oleviin vaatimuksiin tulisi loppuselvityksen kontekstissa suhtautua.

¹⁵⁹ Lindholm, 2016, s. 59.

¹⁶⁰ Klementjeff, 2023b, koulutusdiat. Ks myös RT 16-10182, Luku 4, Urakkaehdot.

Ratkaisu KKO 2014:26 sisältää suoran linjauksen siitä, että urakoitsijan tulee ottaa tilityksessä huomioon myös toisen osapuolen, eli tilaajan mahdolliset aikaisemmin esittämät vaatimukset perusteeltaan ja määrältään, erityisesti mikäli niissä on urakoitsijan mukaan jotain epäselvää. KKO myös linjasi, että mikäli urakoitsija ei ota lopputilitykseen jotain tilaajan aikaisemmin esittämää vaatimusta ja erityisesti jos urakoitsija on ryhtynyt jo toimenpiteisiin suoritusvelvollisuuden täyttämiseksi, voi tilaaja perustellusti luottaa siihen, että sitä koskevasta vaatimuksesta on jo sovittu, tai sitä on tarkoitettu käsitellä muussa yhteydessä. Tällöin YSE 73 §:n mukaan vaatimukseen ei menetetä puhevaltaa, sillä siitä on aikaisemmin jo yhteisymmärryksessä sovittu.

Tutkielmassa aiemmin laajalti esitellyssä ratkaisussa KKO 2019:73 korostuu erityisesti kirjaamisen merkitys. Päätöksen perustelut sisältävät tärkeän huomion aiheeseen liittyen. KKO:n mukaan YSE-ehdoissa puhevallan menettäminen on kytketty loppuselvitystilaisuuden päättymiseen. Näin ollen puhevallan menettämisen kannalta ei ole merkitystä, milloin kokousta koskeva pöytäkirja laaditaan, tarkastetaan ja allekirjoitetaan. Ratkaisu antaa kirjaamisen merkityksestä kahdenlaista ohjausta. Toisaalta on tärkeää kirjata kaikki selkeästi ylös sen mukaisesti, mitä osapuolten välillä on sovittu ja keskusteltu, mutta esimerkiksi pelkällä allekirjoittamattomuudella ei voida tehdä jotain asiakirjaa vähemmän päteväksi tai viivyttää taloudellisen loppuselvityksen päättymistä, eikä siten myöskään myös puhevallan säilymistä.

Ratkaisu KKO 2018:13 osoittaa, että kirjaamisessa, ja jopa osapuolten välisissä sähköpostikeskusteluissa tulee noudattaa huolellisuutta. Tapauksessa asian käräjäoikeudessa ratkaisemisen jälkeen hovioikeus hylkäsi valitusluvan, mutta tämä päätös sittemmin kumottiin KKO:ssa, joka myönsi valitusluvan ja palautti asian hovioikeuden ratkaistavaksi.¹⁶¹ Osapuolilla oli ollut YSE-urakkasopimus pienkerrostalon ja luhtitalon rakentamisesta. Vastaanottotarkastus oli pidetty, mutta taloudellinen loppuselvitys keskeytyi riittaisena. Noin kuukauden päästä urakoitsija lähestyi tilaajaa sähköpostitse viestillä, jonka otsikkona oli ”X Oy Sovintoehdotus”. Sen mukaan urakoitsija pyrki sovintoon ehdottaen jotakuinkin

¹⁶¹ Valitusluparatkaisu on tehty OK 25a:11 1 mom. perustuen.

samanlaisia ehtoja kuin taloudellisessa loppuselvityksessä. Tilaaja lähetti tästä viikon kuluttua urakoitsijalle sähköpostin otsikoituna ”Maksuliikenteen sovintoehdotus”, johon urakoitsija oli muutaman ehdotukseen tekemänsä muutoksen jälkeen puolestaan vastannut, että ”tämä rahaliikennelaskelma on ok”. Tilaaja ymmärsi tämän sovinnoksi ja tällä perusteella sittemmin kiisti urakoitsijan noin kolmen kuukautta myöhemmin nostaman kanteen, jossa urakoitsija vaati jo taloudellisessa loppuselvityksessä esittämiään puuttuvia maksuja.

Käräjäoikeus katsoi sovinnon syntyneeksi ja puhevallan vaatimusten esittämiseen menetetyksi. KKO:n perustelujen mukaan sopimuksena pidettävää sähköpostia ei kuitenkaan olisi saanut tulkita laatijan hyväksi, vaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti nimenomaan laatijan vahingoksi¹⁶². KKO painotti myös osapuolten aiemmin sopimussuhteessa tekemien toimenpiteiden ja käyttäytymisen merkitystä. KKO:n mukaan ratkaisu ei ollut selvä ja tämän vuoksi asia palautettiin hovioikeuteen. Hovioikeus¹⁶³ sittemmin osaltaan katsoi, että sopimuksen tulkintaan vaikuttavaa näyttöä oli arvioitava kokonaisuutena. Hovioikeuden mukaan asiassa ei ollut näytetty asianosaisten saavuttaneen sovintoa. Hovioikeus huomioi arvioinnissaan sopimusasiakirjan sisällön, sopimuksen valmisteluun liittyvän kirjallisen materiaalin, osapuolten lausumista saatavat tiedot ja heidän toimintansa sopimussuhteen eri vaiheissa sekä alan kielenkäyttö- ja menettelyvaatimukset.

Hovioikeus katsoi, että sähköpostiviestiä ei ollut otsikoitu kokonaissopimukseksi, vaan ehdotukseksi. Painoarvoa annettiin myös kirjausten sanamuodoille, sillä viesteissä oli käytetty termiä ehdotus, ei sen sijaan termejä sopimus tai sovinto, mikä hovioikeuden tulkinnan mukaan indikoi sitä, ettei urakoitsijan tarkoituksena ollut sovinnon tekeminen kyseisillä viesteillä. Merkittävä sovinnon syntymistä vastaan puhuva seikka oli hovioikeuden ratkaisun mukaan ollut se, että tilaajan suoritus urakoitsijalle oli vain n. 13% urakoitsijan kuukautta aiemmin vaatimasta määrästä. Tämän vuoksi hovioikeus piti epäuskottavana, että urakoitsija yhtäkkiä suostuisi oma-aloitteisesti itselleen niin paljon epäedullisempaan ratkaisuun. Lopuksi

¹⁶² Epäselvyyssäännön mukaisesti vastuun epäselvän sopimusehdon tulkinnanvaraisuudesta asettuu sille sopijapuolelle, jolla olisi ollut parhaat mahdollisuudet välttää epäselvyys sopimusta laadittaessa. Yleensä tämä tarkoittaa osapuolta, joka on laatinut kyseiset ehdot. Tämä periaate soveltuu eritoten vakiosopimusehtojen tulkintaan, kääntäen vastuun yleisesti ehtojen laatijan vastuulle.

¹⁶³ Helsingin hovioikeus 21.12.2018, S 2018/454, T 1726.

hovioikeus vielä totesi, että yritysten välisissä sopimussuhdetta koskevissa sovintosopimuksissa on tavanomaisesti maininta, ettei osapuolilla ole sovinnon jälkeen enää mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Tällaista ehtoa ei tapauksessa ilmenevissä asiakirjoissa ollut. Näillä perusteilla hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja totesi päätöksessään, että urakoitsija ei ollut menettänyt oikeuttaan vedota vaatimuksiinsa. Ratkaisujen perusteella voidaan päätellä, että kirjaamisen huolellisuus ja selkeys ovat avainasemassa taloudellisen loppuselvityksen ja puhevallan menettämisen ymmärtämisessä, jossa jopa sähköpostikeskusteluiden voidaan katsoa merkitsevän sovinnon syntymistä tai sen puutetta.

4.4 Puhevallan menettäminen

YSE 73 § sisältää selkeän määräyksen siitä, että puhevalta vaatimukseen, joiden määrää ei viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä esitetä, menetetään, ellei vaatimuksista ole määrältään jo aikaisemmin sovittu. Usein kuitenkin syntyy tilanteita, joissa erinäisistä syistä johtuen väitteitä ei ole taloudellisessa loppuselvityksessä esitetty ja niihin on silti myöhemmin saanut vielä vedota. Jo aikaisemmin viitattu ratkaisu KKO 2014:26 sisältää mielenkiintoisia ja merkittäviä linjauksia liittyen puhevallan menettämiseen. Ratkaisua arvioitaessa on painotettava YSE 73 §:n momenttia, jota KKO:kin korosti, ja jonka mukaan puhevallan menettämishuoka ei koske tilanteita, joissa vaatimuksen perusteista ja määrästä on jo aikaisemmin sovittu. Tapausselostuksen mukaan LVI-urakan tilaaja esitti urakoitsijalle laskun perustuen vesivahingosta aiheutuneeseen vahingonkorvausvastuuseen. Urakoitsija ei riitauttanut laskun mukaista vahingonkorvausvaatimusta ja se riidattomasti käsiteltiin perusteeltaan jo vastaanottotarkastuksessa. Urakoitsija teki asiasta ilmoituksen vastuuvakuutusyhtiölleen ja asian käsittelyn ollessa vakuutusyhtiössä vielä kesken taloudellisen loppuselvityksen aikaan, tilaaja ei uudistanut vaateita kokouksessa lainkaan.

KKO:n perustelujen mukaan puhevaltaa vahingonkorvausvaatimukseen liittyen ei kuitenkaan oltu menetetty, koska vaatimuksen esittäjällä oli ollut oikeus luottaa siihen, että vaatimus ratkaistaan vakuutusasian käsittelyn yhteydessä, eikä sitä ollut tarvinnut näin ollen käsitellä taloudellisessa loppuselvityksessä. Kiinnostava lisäseikka on, että taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirja sisälsi nimenomaisen maininnan siitä, ettei tilaajalla ollut muita

vaatimuksia urakoitsijaan nähden.¹⁶⁴ Puhevallan säilymistä KKO perusteli myös toteamalla, että osapuolten välille oli syntynyt yhteisymmärrys vahingonkorvausvaatimuksen osalta, sillä urakoitsija ei ollut reklamoinut lähetetystä laskusta, eikä maininnut sitä myöskään laatimassaan lopputilityksessä, mutta oli kuitenkin ilmoittanut vahingosta vakuutusyhtiölleen.

Samasta aiheesta on varsin kiinnostava, alalla keskustelua ja ihmetystä herättänyt¹⁶⁵, tuore ratkaisu KKO 2023:29, jossa puhevalta nimenomaan tuomittiin menetetyksi, koska tilaaja oli yksilöinyt vaatimuksensa sekä vastaanottotarkastuksessa että taloudellisessa loppuselvityksessä vain perusteeltaan, eli esittänyt vain korjausvaatimuksen. Tapauksessa oli kyse kunnan tilaajana ja rakennusliikkeen urakoitsijana välisestä rakennusurakasta, johon perustuvan velkomuskanteen käräjäoikeudessa tilaaja lopulta nosti. Velkomuskanteen ensimmäisenä vaateena oli ollut virheiden korjaus ja toissijaisena rahamääräinen korvaus korjauskustannuksista. Tilaja kuitenkin luopui korjausvaateesta kesken oikeusproessin ja täten tilaaja vaati ainoastaan asennusvirheeseen perustuvaa rahamääräistä korvausta, jota vaatimusta hän ei kuitenkaan aiemmin pidetyssä taloudellisessa loppuselvityksessä ollut esittänyt. Korkein oikeus tulkitsi YSE 73 §:ä sanamuodon mukaisesti ja totesi puhevallan menetetyksi. Perusteluissaan KKO lisäksi totesi, että tilaajalla oli ollut hyvin aikaa arvioida asennusvirheiden aiheuttamat kustannukset ja esittää edes arvio rahamääräisestä vaatimuksesta taloudellisessa loppuselvityksessä.

Hovioikeus¹⁶⁶ alempana oikeusasteena ratkaisi saman asian siten, että tilaaja olisi säilyttänyt puhevaltansa myös rahamääräisen korvausvaatimuksen esittämiseen. Hovioikeuden ratkaisu perustui kolmeen seikkaan: 1) yleinen sopimusoikeudellinen periaate siitä, että sopimusvelvoitteet on pääsäännön mukaisesti ensisijaisesti täytettävä sovitun mukaisesti ja muiden sopimusrikkomusten seuraamusten vaatiminen tulee ajankohtaiseksi vasta, jos

¹⁶⁴ Koska puhevaltaa ei ollut menetetty, eikä hovioikeus ollut aikaisemmin ratkaissut asiaa määrältään, asia on palautettu hovioikeuteen siltä osin. Määrästä ja vahingonkorvausvaateesta ei lopulta Itä-Suomen hovioikeuden 19.5.2015 annetun ratkaisun S 14/417, T 284 mukaan ollut tarpeeksi näyttöä ja näin ollen kanne hylättiin.

¹⁶⁵ Esim. Raksan laki, 2024, jakso 15. Ratkaisua on kommentoinut myös esimerkiksi Mia Hoffrén teoksessa KKO:n ratkaisut kommentteihin 2023:I, 2023, Alma Talent sekä Julia Pekkala ja Johan Prähl Edilexin vierashuonejuttusarjassa. Saatavilla: <https://www-edilex-fi.ezproxy.ulapland.fi/uutiset/84383?allWords=KKO%C2%A02023%3A29&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=1703340>. Esitetyt kommentit eivät poikkea merkittävästi tässä tutkielmassa esitetyistä.

¹⁶⁶ Vaasan hovioikeus 21.9.2021 S 19/464, T 372.

sopimusta rikkonut osapuoli ei ryhdy oikaisutoimiin tai ne eivät riitä virheen haitallisten vaikutusten poistamiseen, 2) urakoitsijan suhtautuminen korjauskehotukseen oli jäänyt vielä taloudellisessa loppuselvityksessä epäselväksi ja 3) urakoitsijalla oli ollut itselläänkin mahdollisuus arvioida korjauskustannusten määrä. Viimeisintä perustelua myös KKO käytti ratkaisussaan KKO 2023:29, joskin KKO ratkaisi asian päinvastaisesti todeten, että tilaajan olisi tullut esittää rahamääräinen vaatimus, sillä kustannukset olivat olleet arvioitavissa jo pitkään ennen taloudellista loppuselvitystä.

Korkeimman oikeuden tulkinta ratkaisussa KKO 2023:29 poikkeaa jo esitetystä KKO 2014:26:sta, sillä aikaisemmassa ratkaisussaan KKO nimenomaan painotti osapuolten yhteistä tarkoitusta, eikä niinkään YSE 73 §:n sanamuotoa. Sanamuodon mukainen tulkinta johtaa varsin jyrkkään tulkintaan, joskin sama lopputulos on luettavissa YSE-ehdoista suoraan. Ratkaisua (KKO 2023:29) perusteltiin KKO:n toimesta myös ehdon yksiselitteisyydellä. Voi kuitenkin pohtia, olisiko KKO päätyneet toisenlaiseen ratkaisuun, jos se olisi painottanut osapuolten yhteistä tarkoitusta, joka ei erityisesti tapauksessa ilmene. Tuskin ainakaan tilaaja ajatteli menettävänsä oikeuden vaatimuksiinsa, varsinkin kun se oli niihin perusteeltaan sekä vastaanottotarkastuksessa että taloudellisessa loppuselvityksessä vedonnut.

Ratkaisun KKO 2023:29 perusteluissa KKO nimenomaisesti totesi, ettei osapuolten välillä ollut näkyvissä ratkaisun KKO 2014:26 kaltaista yhteisymmärrystä siitä, että tilaajalla olisi vielä oikeus vedota virheeseen. Tämän huomion KKO perusti siihen, että vastaanottotarkastuksen pöytäkirjaan oli ainoastaan kirjattu, ettei urakoitsija hyväksy tilaajan vaatimuksia, jotka siis koskivat virheiden korjaamista, miltään osin. Tässä yhteydessä pidän selvänä, että koko selkkaukselta olisi vältytty, jos tilaaja olisi esimerkiksi taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirjaan joko vaatinut kirjausta siitä, että varaa mahdollisuuden esittää asiasta myös rahamääräisen vaatimuksen, tai jos asiasta olisi muuten sovittu yhteisesti ja se olisi myös kirjattu pöytäkirjaan. Varauksen sijaan vielä selkeämpi, ja ratkaisun KKO 2023:29 perustelujen mukainen, vaihtoehto olisi esittää esimerkiksi vaatimuksen arvioitu maksimisumma, jota vaatimuksen esittäjä voi vielä ajan kuluessa tarkentaa. Tällöin molemmat osapuolet ovat tietoisia siitä, mitä ja minkä suuruisia vaatimuksia heihin vielä kohdistuu.¹⁶⁷

¹⁶⁷ Esim. Raksan laki, 2024, jakso 15.

Ilman kirjauksia on hankala todistaa osapuolten yhteisymmärrystä, etenkin, kun sen olemassaolo on jälkikäteen arvioiden edullista vain toiselle osapuolelle. Tällöin urakoitsijan kannalta olisi tietysti ainoastaan positiivinen tilanne, jos tilaajan vahingonkorvausvaatimus vain katoaisi. KKO linjasi ratkaisussaan KKO 2023:29, että näyttötaakka siitä, että osapuolet ovat jo sopineet vaatimuksen perusteesta ja määrästä, tai siitä, että osapuolet poikkeavat urakkaan muutoin sovellettavien YSE 1998 -ehtojen vaatimusten esittämistä koskevista määräyksistä, olevan sillä, joka väittää näin sovitun. Ratkaisusta KKO 2023:29 voi vetää varsin tiukkoja johtopäätöksiä ja soveltamislinjoja niin taloudellisen loppuselvityksen merkityksen, kuin yleisestikin YSE:n kannalta. KKO:n ratkaisu luo radikaalin linjan ja täten ainakin arvion esittäminen epäselvistä rahamääräisistä vaatimuksista on hyvin suositeltavaa.

Turun hovioikeus noudatti KKO:n luomaa linjaa juuri tutkimuksen kirjoitushetkellä annetussa ratkaisussaan¹⁶⁸, jossa tilaaja menetti puhevaltansa vaatimusten esittämiseen, sillä se ei esittänyt rahamääräistä vaatimusta taloudellisessa loppuselvityksessä. Hovioikeus myös linjasi, että pelkästään erimielisyys vaatimusten perusteista ei tarkoita, että osapuolet olisivat sopineet siitä, että vaatimukset ratkaistaan erillisessä menettelyssä. Vaikka YSE 73 §:n mukaan, ellei toisin ole sovittu, puhevalta vaatimukseen menetetään, jos niitä ei taloudellisessa loppuselvityksessä yksilöidä, oikeuskäytäntö osoittaa kuitenkin, että puhevallan säilyminen voi olla kiinni tapauksen yksityiskohdista sekä osapuolten mahdollisesta yhteisymmärryksestä tai sen puutteesta.¹⁶⁹ Toisaalta ainakin rahamääräisen vaatimuksen esittämisen osalta linja vaikuttaa toistaiseksi hyvin selvältä.

¹⁶⁸ Turun hovioikeus 10.4.2024, S 23/395, T 240.

¹⁶⁹ KKO 2014:26 vs. KKO 2023:29.

5 TULKINTAONGELMIEN JA ERIMIELISYYKSIEN VÄLTÄMINEN

5.1 Ennakoiva sopiminen

Yleisesti arvioiden on selvää, että oikeudenkäyntiprosessissa erimielisyyksien ratkaiseminen on aikaa vievää ja kallista, erityisesti tilanteissa, kun asia päättyy hovioikeuteen tai jopa korkeimpaan oikeuteen asti.¹⁷⁰ Lisäksi oikeudenkäyntien merkitystä ajateltaessa on huomioitava myös osapuolille väistämättä aiheutuva mainehaitta.¹⁷¹ Oikeudenkäyntejä voidaan vähentää ennakoinnilla, minkä sopimusvapaus mahdollistaa. Sopimusvapautta voidaan hyödyntää esimerkiksi siten, että sovitaan etukäteen toimenpiteistä tai sopimuksen täydentämisestä mahdollisten muutostarpeiden varalta. Toisaalta osapuolten on myös mahdollista päättää, että jostain asiasta jätetään tarkoituksellisesti sopimatta.¹⁷² *Ryynänen* on pitänyt urakkasopimusta dynaamisena ja jatkuvana prosessina, joka päättyy vasta, kun molemmat osapuolet ovat suorittaneet velvollisuutensa toisiaan kohtaan. Tätä ajattelutapaa tukee se, että rakennusurakasta syntyvät velvollisuudet eivät kaikki ala heti sopimuksen allekirjoitushetkellä ja niiden voidaan katsoa myös päättyvän eri ajankohtina. Velvollisuudet voivat myös muuttua muotoaan ja kehittyä urakan aikana.¹⁷³

Norros on kirjoittanut muotovaraumien hyödyllisyydestä käyttäen rakennusurakkaa esimerkkinä pitkäkestoisesta ja sisällöllisesti monimutkaisesta sopimustyyppistä. Tekstissä on painotettu muotovarauman, eli mahdollisuuden täydentää tai muuttaa sopimusta kirjallisesti sopimuskauden, eli tässä esimerkissä urakan aikana, helpottavan sopimussuhteen sisällön selventämisestä sekä tuovan lisää huolellisuutta sopimiseen, johtuen kirjallisen muodon edellytyksestä kaikessa muotovarauman mukaisessa sopimisessa.¹⁷⁴ Urakkasopimusten osalta voidaan myös katsoa, että tarve jättää asioita myöhemmin sovittavaksi on korostunut. Tämä voitaisiin käytännössä toteuttaa esimerkiksi viikoittaisilla kokouksilla, joissa päätöksenteon

¹⁷⁰ *Juha Ryynänen* on 2013 suorittanut laajan tutkimuksen Defensor Legiksen asiantuntija-artikkeliaan varten hovioikeuksiin päätyneistä urakkariidoista vuosilta 1994-2017 ja Ryynänen on todennut leipätekstissä viitatus johtopäätöksissään, perustuen 234 ratkaisun kokonaisarviointiin. Ks. *Ryynänen*, 2013, s. 856, 873.

¹⁷¹ *Oksanen et al*, 2019, s. 311.

¹⁷² *Ryynänen*, 2016, s. 40.

¹⁷³ *Ibid*, s. 52, 54.

¹⁷⁴ *Norros*, 2008, s. 203, 204.

edellytykset saataisiin varmistettua luomalla kannusteita sen varmistamiseksi, että kaikki tarvittavat edustajat osallistuisivat näihin kokouksiin. Koordinoivia sopimusehtoja¹⁷⁵ voitaisiin lisätä ainakin vastaanoton kaltaisiin vaiheisiin, joissa osapuolten velvoitteiden etukäteinen määrittely tarkasti on hankalaa.¹⁷⁶

Ennakoiva sopiminen edellyttää osapuolilta sopimuslukutaitoa. Tämä voidaan nähdä ymmärryksenä siitä, mitä on sovittu ja mitä ei, sekä siitä, mitä ehtoja sopimukseen on tai ei ole sisällytetty ja minkälainen vaikutus näillä asioilla on sopimukseen ja sen tuomiin velvollisuuksiin ja oikeuksiin nähden.¹⁷⁷ Ennakoivassa sopimisessa on kyse yhteistyöstä, ennen sopimusta ja sen aikana Ennakoivalla sopimuksella on suuri merkitys heti tarjouspyyntöasiakirjojen luomisesta lähtien. Samalla pyritään ehkäisemään ja ratkaisemaan ongelmia. Ennakoiva sopiminen säästää osapuolten resursseja verrattuna jälkikäteiseen riitelyyn oikeusistuimissa.¹⁷⁸ Ennakoivan sopimuksen perusajatuksiin kuuluu idea siitä, että ongelmat minimoidaan ja ratkaistaan parhaiten siellä, missä ne ilmenevät.

Tavoitteena ennakoinnin hyödyntämisellä on etukäteen määritellä ja kirkastaa osapuolten todelliset toiveet ja tavoitteet sekä tunnistaa ja torjua potentiaaliset ongelmat etukäteen.¹⁷⁹ Tämä eliminoi tarpeen tuomioistuimen suorittamalle tulkinnalle, kun osapuolet ovat itse täsmentäneet näkemyksensä jo varhaisessa vaiheessa. Huolellisen sopimusprosessin tarkoitus on, ettei osapuolten välille jää epäselvyyksiä. Näin menetellen vältetään mahdolliset yllättävät ristiriidat. Osapuolten tulisi pyrkiä näkemään toisensa yhteistyökumppaneina, eikä vastapuolina.¹⁸⁰ Urakkasopimuksissa ennakoivaa sopimista voi toteuttaa esimerkiksi YSE-ehtoihin perehtymällä ja niiden räätälöimisellä omaa tarvetta ja rakennushanketta vastaavaksi. Tällainen ennakoiva sopimussuunnittelu ei enää urakka-aikana onnistu ja siten sopimusasioita

¹⁷⁵ Koordinoivat sopimusehdot ovat osa koordinaatiosopimista, jossa keskeistä on osapuolten välinen yhteistoiminta. Sopimustyyppi lähtee olettamuksesta, että suoritusvelvollisuudet ovat määritelmällisesti epäselviä ja osapuolet toisistaan riippuvaisia, mikä tekee yksiselitteisten suoritusvelvollisuuksien määrittämisen mahdottomaksi. Sen sijaan sopimuksen on ohjattava, miten osapuolten välinen yhteistoiminta järjestetään tavoitteen saavuttamiseksi. Tämä edellyttää toimintatapojen yhteensovittamista ja joustavaa panosta molemmilta osapuolilta, mikä nostaa esille koordinaation merkityksen sopimussuhteessa. *Viljanen, et al, 2018, s. 42–44.*

¹⁷⁶ *Laurikainen–Klami, 2022, s. 53–54.*

¹⁷⁷ *Pohjonen, 2002, s. 60–61.*

¹⁷⁸ *Ibid, s. 3.*

¹⁷⁹ *Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 12.*

¹⁸⁰ *Pohjonen, 2002, s. 298, 300, 305.*

tulisi suunnitella jo tarjouspyyntövaiheessa, jotta tiedetään, mitä asioita tarjouksessa on huomioitava hyvän sopimuksen aikaansaamiseksi.¹⁸¹

Sopimusoikeus on oikeudenhaara, jossa tuomioistuimet ovat merkittävässä roolissa. Ennakoiva sopiminen, jonka tavoitteena useinkin on juuri oikeudenkäyntien välttäminen, ei kuitenkaan ole ristiriidassa tuomioistuinprosessien kanssa. Tavallaan ennakoivan sopimisen strategiat ja tuomioistuinten rooli sopimusoikeudellisissa erimielisyyksissä täydentävät toisiaan, tukien oikeusjärjestyksen kokonaisvaltaista tavoitetta ennustettavuuden ja oikeudenmukaisuuden edistämiseksi.¹⁸² Ennakoivaa sopimista voi tapahtua joko osapuolten välillä yhteisesti, tai molempien osapuolten kohdalta erikseen, osapuolen omaa etua ajatellen. Tämän vuoksi sopimuksetekovaiheessa molempien sopijapuolten tulee olla tarkkana siitä, mihin sitoutuu, sillä toinen osapuoli on voinut lisätä sopimustekstiin toista osapuolta koskevia, varsin epäedullisia ehtoja.

Esimerkkinä tutkimusaiheen kannalta, toisen osapuolen itsensä eduksi laatima sopimusehto voisi olla seuraavanlainen:

”Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet tulee ratkaista ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli osapuolet eivät pääse sopuun X ajan sisällä, tulee asia saattaa kärjäoikeuden ratkaistavaksi, ellei muuta sovita. Riippumatta siitä, minkä riidanratkaisuelimen ratkaistavaksi asia saatetaan, ei osapuolilla ole oikeutta nostaa kannetta ennen kuin urakkaa koskeva taloudellinen loppuselvitys on pidetty”.

Tällainen ehto voisi muodostua heikomman osapuolen, esimerkiksi aliurakoitsijan kannalta hankalaksi, mikäli pääurakoitsija viivyttelee taloudellisen loppuselvityksen kanssa, eikä aliurakoitsijalla ole ehdosta johtuen oikeutta nostaa asiasta kannetta. Näin ollen on selvää, että molempien osapuolten eduksi ja yhteistyöilmapiirin säilymisen kannalta selkeintä olisi hyödyntää ennakoivaa sopimista molempien etuja ajaen. Toisaalta vastaava ehto selkeyttäisi jo esiteltyä problematiikkaa sen osalta, voiko kesken urakkaa nostaa jo velkomuskanteen.

¹⁸¹ Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto, et al, 2005, s. 13.

¹⁸² *Nystén-Haarala*, 2002, s. 141.

5.2 Yhteiset sopimukset ja käytäntö

Oikeuskäytännön analysointi urakkasopimusriitojen osalta paljastaa vallitsevan sopimuskulttuurin, jossa urakan parissa toimivien työntekijöiden osaaminen sekä käytännössä hyväksi koetut toimintamallit asetetaan etusijalle sopimusasiakirjojen lukemisen ja noudattamisen sijaan. Työmaalla ongelmat ratkaistaan usein käytännönläheisesti, ohittaen mahdollisesti YSE-sopimuksissa määriteltyjä menettelytapoja. Tämä voi johtaa tilanteisiin, joissa sopimusasiakirjat jäävät huomioimatta tai niistä poiketaan, jopa silloin, kun ne tarjoavat tärkeää ohjeistusta käsillä olevaan tilanteeseen. Suulliset sopimukset ovat edelleen yleisiä, mikä voi aiheuttaa turhia epäselvyyksiä ja kiistoja osapuolten välillä.¹⁸³

On mahdollista, että urakkasopimukseen suhtaudutaan vain muodollisena asiakirjana, jolloin käytännönläheisyyttä painotetaan osapuolten välillä itse sopimuksen kirjainta enemmän. Rakennushankkeessa toimivat henkilöt eivät välttämättä pidä sopimusasiakirjoissa määriteltyjen menettelytapojen noudattamista keskeisenä tekijänä projektin onnistumiselle tai sopimussuhteen kannalta merkittävänä. Lisäksi sopimusdokumenttien ehdot eivät välttämättä vaikuta tarpeeksi joustavilta tai käytännöllisiltä toteutuksen aikana, mikä voi ohjata osapuolet valitsemaan käytännössä paremmin toimivia, mutta sopimustekstistä poikkeavia ratkaisuja.¹⁸⁴

Tutkimuksen tässä vaiheessa on jo käynyt ilmeiseksi, että aina osapuolet eivät kuitenkaan toimi sovitun mukaisesti. Taloudellista loppuselvitystä ja YSE 73 §:n määräysten ehdottomuutta tarkastellessa on todettava, että usein taloudellisen loppuselvityksen ajankohtaan mennessä kaikkia virhe- ja puutelistan virheitä ei ole vielä korjattu. Tällöin tilaajan täytyisi kyetä ottamaan kantaa näihin merkintöihin. Ennen ratkaisun KKO 2023:29 synnyttämää tiukkaa linjaa vähintään euromääräisen arvion antamisesta, voidaan olettaa, ettei käytännössä virhe- ja puutelistaan kirjattuja korjauksia hinnoiteltu ja tällöin ratkaisun valossa puhevalta niihin voi olla mennyt. Virhe- ja puutelistoissa esitetyt vaatimusten perusteet (kuten

¹⁸³ Laurikainen–Klami, 2022, s. 48. Artikkelin havainnot perustuvat laajaan oikeuskäytännön katsaukseen, jossa kirjoittaja on käynyt läpi 109 hovioikeustason ratkaisua vuosilta 2014–2018, jotka hän on tilannut asiasanalla ”urakkasopimuksen suoritusrikkomus” (s. 35). Havaintojen voidaan näin ollen katsoa kertovan paljon alan todellisista käytännön toimintatavoista.

¹⁸⁴ Ibid, s. 49.

tietyn rakenneosan virheellinen asennus) ovat esillä, joskaan niiden korjaamisesta aiheutuvien kustannusten määrät eivät välttämättä ole selvillä, jolloin niitä ei välttämättä kirjata laisinkaan taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirjaan.

Ongelmia rahamääräisen arvion poisjättämisen kanssa ilmenee viimeistään siinä vaiheessa, kun erimielisyys syntyy ja toinen osapuolista huomaa vedota YSE 73.3 §:än tai esimerkiksi ratkaisuun KKO 2023:29, jonka mukaan puhevalta virheen korjaamiseen liittyvään korvausvaatimukseen menetetään, mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä sen euromäärää ei esitetä. Edellä mainituilla virhe- ja puutelistoilla voi olla tilanteessa suurta merkitystä. Vastaanottotarkastusta koskevan YSE 71.5 §:n g-kohdan mukaan luetteloon tulee kirjata esimerkiksi virheet, joihin perustuvia vaatimuksia ei tarkastuksessa voida täsmentää, sekä määritellä mihin mennessä ja millä tavalla ne selvitetään. Virheet on järkevää luokitella ja yksilöidä ryhmittäin.¹⁸⁵ Yksi näistä ryhmistä voisi olla esimerkiksi ”myöhemmin yksilöitävät ja tarkistettavat virheet”. Kohta ei kuitenkaan mainitse euromääräisestä arviosta mitään.

Mikäli osapuolet olisivat kirjanneet virhe- ja puutelistaan vaatimuksistaan ja sopineet, että niihin voi palata ja tarkemmin sisällöltään yksilöidä vaatimukset vielä taloudellisen loppuselvityksenkin jälkeen olevana sovittuna ajankohtana, voisi vaatimusten osalta nähdäkseni mahdollisesti säilyttää puhevallan, vaikka niitä ei taloudellisessa loppuselvityksessä olisikaan mainittu. Käytännössä tämä lienee kuitenkin harvinaista. YSE 71.5 §:n g-kohdan sanamuodosta voidaan osittain vetää vastaava johtopäätös, joskaan YSE 73 §:n sananmukainen muotoilu ei varsinaisesti tue tällaista päätelmää. Määräyksen 3 momentti nimittäin sisältää määräyksen siitä, että myös määrästä on tullut sopia etukäteen, mikäli jotain vaatimusta ei loppuselvityksessä käsitellä. Ehdon sisältöä voidaan kuitenkin pohtia rinnakkain sopimusvapauden käsitteen kanssa. Nähdäkseni, ja esitetyn aineiston perusteella analogisesti voidaan pohtia, olisiko osapuolten kirjauksia virhe- ja puuteluettelossa mahdollista pitää toisin sopimisena ja täten YSE 73 §:n syrjäyttävänä? Näin voitaisiin olettaa ainakin tilanteessa, jossa osapuolet kirjaisivat luetteloon, että yhteisesti on sovittu, ettei näitä vaatimuksia käsitellä loppuselvityksessä ja puhevalta niihin säilytetään. Ilman tällaista tai

¹⁸⁵ Korhonen, 1990, s. 122.

vastaavaa selkeää kirjausta, asian ratkaiseminen oikeusteitse johtaisi hankalaa näyttöä arviointiin siitä, mitä osapuolet ovat mahdollisesti tarkoittaneet.

Norros on tuoreessa artikkelissaan vuodelta 2023¹⁸⁶ pohtinut taloudellista loppuselvitystä koskevan YSE 73 §:n määräyksistä poikkeamista ja sen mahdollisia syitä. *Norroksen* mukaan yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin kuuluvia oppeja voitaisiin mahdollisesti käyttää tukena YSE 73 §:n sanamuodosta poiketessa, erityisesti tilanteissa, joissa toinen osapuolista ei ole vielä taloudellisessa loppuselvityksessä valmis esittämään tarkkaa rahamääräistä vaatimusta, mutta ei myöskään halua menettää puhevaltaansa siihen, ja taloudellinen loppuselvitys on kuitenkin ajankohtansa puolesta jo pidettävä. *Norros* on pohtinut tilannetta erityisesti lojaliteettiperiaatteen, oikeustoimilain 36 §:n mukaisen kohtuuttomuusperiaatteen sekä reklamaatio-opin perusteella.¹⁸⁷

Norroksen loppupäätelmän mukaan reklamaatio-opista ei voida vetää suoraa tulkintalinjaa ratkaisemaan nyt esiteltyä taloudellisen loppuselvityksen tulkintaongelmaa¹⁸⁸, joskin lojaliteettivelvollisuuden ja kohtuuttomuusperiaatteeseen nojautuen, toisen osapuolen joustamattomuus mahdollisen taloudellisen loppuselvityksen lykkäämisen osalta voi olla ongelmallista. *Norroksen* näkemyksen mukaan erityisesti lojaliteettivelvollisuuden voidaan katsoa johtavan tietynlaisissa olosuhteissa tilanteeseen, jossa osapuolen olisi suostuttava sopimaan taloudelliselle loppuselvitykselle myöhäisempi ajankohta, sen tavoitteiden mukaisen onnistumisen kannalta. *Norros* on myös korostanut, että osapuolet tuskin ovat alun perin tarkoittaneet sopimusta tehdessään, että mahdollisuutena olisi toimittaa toisen osapuolen kannalta liian aikainen taloudellinen loppuselvitys, joka johtaisi epäreiluun asemaan sen osapuolen kannalta, joka ei vielä pysty esittämään vaatimuksiaan ja siten menettäisi niihin oikeuden. Eniten *Norros* kuitenkin painottaa tapauskohtaista harkintaa.¹⁸⁹

¹⁸⁶ Ks. *Norros, Olli: Rakennusurakan taloudelliseen loppuselvitykseen liittyvä preklusiovaikutus ja siitä poikkeaminen tapauskohtaisin syin, Liikejuridiikka 1/2023, Kauppakamari, 2023.*

¹⁸⁷ Oppi siitä, että itsestäänselvistä (kuten viivästys) asiasta ei tarvitse reklamoida, kun molemmat osapuolet siitä jo tietävät.

¹⁸⁸ Kuten tutkielmassa aiemmin on esitetty, yleisesti viivästyksestä ei tarvitse reklamoida, sillä viivästyjä on siitä itsekin tietoinen. Tätä näkökantaa voidaan verrata ratkaisuun KKO 2017:71 jossa KKO katsoi, että pelkästään se seikka, että molemmat osapuolet tiesivät tietystä asiasta (tapauksessa hinta-arvion ylittymisestä) ei tehnyt reklamaatiosta tarpeetonta. Näin ollen reklamaatioasioissa ei kuitenkaan ole täysin selvää toimintalinjaa, eikä siitä voida näin ollen saada tulkinta-apua taloudellista loppuselvitystä koskeviin kysymyksiin edes analogisesti.

¹⁸⁹ *Norros, 2023, s. 294–295.*

Vastaanottoprosessissa keskeiset keskustelut osapuolten vaatimuksista huipentuvat yhteen keskeiseen hetkeen ja paikkaan: vastaanottotarkastukseen. Tässä yhteydessä koordinoivat sopimusehdot voivat tarjota arvokasta tukea tilanteissa, joissa osapuolten velvoitteiden tarkka määrittely etukäteen sopimuksen tasolla on haastavaa. Näiden ehtojen avulla voidaan ohjata vastaanottoprosessia pelkästä velvoitteiden toteamisesta kohti järjestelmällisempää vuorovaikutusta ja toimintaa osapuolten välillä. Esimerkiksi laajoissa urakoissa kannattaa harkita vastaanottotarkastukselle alun perin varatun ajan pidentämistä, mikä antaa tilaajalle paremmat mahdollisuudet puutteiden tunnistamiseen ja tarjoaa osapuolille lisää tilaa vaatimustensa käsittelyyn ja keskinäiseen keskusteluun.¹⁹⁰

Toisaalta aiemmin jo käsiteltyä Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisua¹⁹¹ voidaan peilata vastakkain juuri esitettyjen argumenttien kanssa. Toisin kuin *Norros* on nähdäkseni hyvinkin perustellusti pohtinut erityisesti lojaliteetin huomioimisen osalta, ei Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa erityisemmin kiinnitetty huomiota osapuolten lojaliteettivelvollisuuteen, silloin kun yksipuolisesti järjestettyä taloudellista loppuselvitystä pidettiin pätevänä. Toisaalta, kyseisessä asiassa toinen osapuoli ei ollut vastannut lukuisiin yhteydenottopyyntöihin ja YSEn mukainen määräaika oli alkanut käydä vähiin. Näin ollen voidaan todeta, ettei hovioikeuden ratkaisu sinänsä kumoa *Norroksen* näkemystä, eikä muitakaan tässä tutkielmassa esitettyjä argumentteja toisin sopimisesta ja osapuolten lojaliteetista. Mikäli toinen osapuolista toimii lojaliteettivelvollisuuden vastaisesti tai yleisesti passiivisesti, ei toiseltakaan osapuolelta voida edellyttää täydellistä lojaliteetin huomioimista omien etujensa kustannuksella.

Osapuolten välinen vakiintunut käytäntö voi aikaisemmin kuvatusti tuoda esimerkiksi YSE-ehdot osaksi sopimusta, mutta käytäntö voi myös synnyttää osapuolten välille YSEstä poikkeavan toimintatavan, jota osapuolten tulisi lojaliteettivelvoitteen nimissä noudattaa. Tällainen käytäntö voi syntyä myös taloudellista loppuselvitystä koskevista määräyksistä poikkeavaksi esimerkiksi siten, että taloudellista loppuselvitystä ei pidetä lainkaan ja vaatimukset selvitetään puolin ja toisin jollain muulla tavalla, vaikkapa vastaanottotarkastuksessa, kuten YSE 73.1 § määrää.

¹⁹⁰ Laurikainen–Klami, 2022, s. 55.

¹⁹¹ Itä-Suomen hovioikeus 25.5.2021, S 21/295, T 268.

Jokaisessa urakassa varmaankin noudatetaan osapuolten toimesta hieman erilaisia käytäntöjä, eikä näin ollen mitään täysin yleistä toimintamallia voida todeta tai edes olettaa vallitsevan rakennusurakoissa. On kuitenkin mahdollista valaista mahdollisia erilaisia toimintatapoja oikeuskäytännöstä saatavin esimerkein. Helsingin hovioikeus antoi 2022¹⁹² vanhentumista ja mahdollista puhevallan menetystä koskevan mielenkiintoisen ratkaisun, joka toimii hyvänä esimerkkinä siitä, miten osapuolten välille voi syntyä varsin erikoinenkin käytäntö, eivätkä välttämättä aina molemmat osapuolet edes tiedosta, että käytäntö on syntynyt ja mitä siitä voi mahdollisesti oikeuksien ja velvollisuuksien osalta seurata.

Viitatus ratkaisun tapauksessa osapuolet olivat päätyneet erimielisyyteen sen osalta, oliko laskusaatavia vaadittu ajoissa, vai olivatko ne mahdollisesti vanhentuneet ja lisäksi sen kysymyksen osalta, oliko vaatija ylipäättänsä menettänyt puhevallan vaatimuksiinsa sen johdosta, että ne olisi esitetty mahdollisen taloudellisen loppuselvityksen jälkeen. Sekä käräjäoikeus että hovioikeus katsoivat käytännön muodostuneen siten, että urakan lopussa lähetetyn loppulaskun katsottiin olevan taloudellinen loppuselvitys. Tämän käytännön muodostumista ei valitettavasti perusteltu ratkaisussa tarkemmin, mutta tilaaja kuitenkin totesi, että yleisesti osapuolten välisenä käytäntönä oli ollut suorittaa taloudellinen loppuselvitys loppulaskun muodossa. Tässä tapauksessa tilaaja kuitenkin yritti osoittaa, että loppulaskun sijaan vastaanottotarkastusta oli pidettävä taloudellisena loppuselvityksenä. Tämän seikan merkityksestä ei oikeusasteiden toimesta lausuttu, mutta voidaan perustellusti olettaa, että tilaajan oma toteamus osapuolten välisestä käytännöstä ainoastaan tuki oletusta käytännön muodostumisesta, eikä väite juuri tätä kertaa koskeneesta poikkeuksesta vaikuttanut tuomioistuimen arviointiin.

Tapauksessa ja osapuolten omaksumassa toimintakäytännössä on kiinnostavaa myös se, että osapuolet olivat pitäneet urakan aikana palaverreja – YSE 66§ mukaisesti¹⁹³ –, mutta niistä ei

¹⁹² Helsingin hovioikeus 14.4.2022, S 19/2772, T 536. Ratkaisussa osapuolet olivat tehneet urakkasopimuksen käyttäen puitesopimusta, joka sisälsi osittain YSEstä poikkeavia kohtia. Ratkaisusta ei käy ilmi, että vastaanoton kannalta keskeisistä määräyksistä olisi sovittu toisin (YSE 71 ja 73 §:t).

¹⁹³ YSE 66 §:n mukaan sopijapuolten yhteisesti pitämistä työmaakokouksista pidetään pöytäkirjaa, jonka tilaaja ja urakoitsija tai heidän edustajansa allekirjoittavat. Työmaakokouksessa tehty pöytäkirjaan otettu huomautus tai ilmoitus, joka muutoin olisi tehtävä kirjallisesti, katsotaan mainitunlaista kirjallista ilmoitusta vastaavaksi.

kuitenkaan laadittu työmaakokouspöytäkirjoja, joista saisi edes hieman osviittaa osapuolten yhteisestä tarkoituksesta ja vaatimusten esitysajankohdista. Erityisen huomionarvoista on se, että jutun oikeudessa hävinnyt osapuoli, tässä tapauksessa tilaaja, oli pitänyt hyvissä ajoin ennen loppulaskun toimittamista pidettyä vastaanottotarkastusta taloudellisena loppuselvityksenä. Tilaajan näkökantaa tukevat ne seikat, että vastaanottotarkastuksen pöytäkirjaan oli kirjattu merkintä siitä, ettei osapuolilla ollut enää vaatimuksia toisiaan kohtaan ja että pöytäkirja vastasi yleisten sopimusehtojen edellyttämää loppuselvitystilaisuutta.

Hovioikeuden hyväksymän käräjäoikeuden tuomion mukaan vastaanottotarkastuksesta pidettyä pöytäkirjaa tulkittiin informaatioarvoltaan vähäiseksi ja kirjaukset eivät olleet niin selkeitä, kun tilaaja antoi ymmärtää. Siten hovioikeuden mukaan pöytäkirja ei yksinään todistanut, että osapuolten tavanomaisesta käytännöstä olisi poikettu. Näin ollen osapuolten käytännön katsottiin muodostuneen niin vahvaksi, että edes tilaajan väitteet vastaanottotarkastuspöytäkirjan osittaisella tuella eivät riittäneet osoittamaan, että siitä olisi tarkoitettu poiketa. Tietysti tässä tapauksessa, kun osapuolten käytäntö vaikutti näytön perusteella varsin selvältä, käytännöstä poikkeamisen osoittaminen olisi vaatinut vastaanottotarkastuspöytäkirjassa *selkeitä* kirjauksia siitä, että tarkoituksena on ollut pitää tätä kokousta loppuselvityksenä ja poiketa siten vallitsevasta käytännöstä. Tällöin urakoitsijan väite uuden käytännön syntymisestä olisi todennäköisesti menestynyt ja puhevaltaa ei olisi siten menetetty.

Osapuolten käytäntö voi siis johtaa toisen osapuolen kannalta epäedulliseen tilanteeseen tai ratkaisuun. Mikäli tietyllä tavalla jatkuva toiminta on synnyttänyt käytännön, voi sen sisällön osalta sopia uudelleen esimerkiksi jossain työmaakokouksessa täsmällisesti ja kirjallisesti siten, että siitä ajankohdasta eteenpäin osapuolet sitoutuvat noudattamaan YSEn määräyksiä. Esimerkiksi lisä- ja muutostöitä tarkasteltaessa osapuolten vakiintuneella käytännöllä on oikeuskäytännön valossa suuri merkitys.

Tapauksessa osapuolet eivät kuitenkaan ole pitäneet näitä palavereja virallisesti YSEn mukaisina työmaakokouksina.

Tilaaajan reklamoimattomuus tai muu puuttumattomuus¹⁹⁴ sopimuksesta poikkeavaan menettelyyn voi johtaa toleranssivaltuutukseksi tai sallimisvaltuutukseksi kutsuttuun tilanteeseen, jossa urakoitsijalla on tilaaajan passiivisuuden perusteella oikeus olettaa, että tilaaja hyväksyy urakoitsijan tekemät lisä- ja muutostyöt.¹⁹⁵ Vastaavaa tilannetta ja toisen osapuolen passiivisuutta on käsitelty aiemmin lyhyesti jo reklamaation yhteydessä¹⁹⁶, mutta sama periaate voidaan nähdäkseni heijastaa myös koko urakan ajalle. Mikäli toinen osapuoli toimii tai on toimimatta jatkuvasti tietyllä tavalla joko yhden urakan ajan tai usean samojen osapuolten perättäisten urakoiden ajan, on toisella osapuolella oikeus luottaa käytännön jatkumiseen.

5.3 YSE-ehtojen päivitystarve

Tutkielmassa kuvattujen ongelmien valossa, YSE-ehtojen päivitys vaikuttaa tarpeelliselta. On myös korostettava, että tutkielmassa on keskitytty vain yhteen hyvin tarkkarajaiseen osa-alueeseen eli vastaanottoon. Voitaneen kuitenkin olettaa, että YSE kaipaisi päivitystä myös muilta osin.¹⁹⁷ Mahdollisesta YSE-uudistuksesta taikka sen ajankohdasta ei ole saatavilla lainkaan julkista tietoa, eivätkä laatijatahot luovuta ajankohtaista tietoa ulkopuolisille kysyjille. Uudistuksessa olisi mahdollista ottaa mallia esimerkiksi Ruotsissa käytetyistä Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, eli AB04 -ehdoista¹⁹⁸ tai Norjassa käytetystä NS 8405 vakiosopimuksesta.¹⁹⁹

AB 04 -ehtojen sisältö ja asioiden esitystapa ovat käytännöllisempää verrattuna YSE 1998 -ehtoihin, sillä AB sisältää useiden säännösten yhteydessä täydentäviä kommentteja, joita on tarkoitus käyttää apuna ehtojen tulkinnessa ja soveltamisessa.²⁰⁰ Vastaavaa olisi nähdäkseni

¹⁹⁴ Muu puuttumattomuus sopimuksesta poikkeavaan menettelyyn voi olla esimerkiksi tilanne, jossa tilaaja sallii urakan aikana tietyn henkilön toimimisen yli sovittujen valtuuksiensa.

¹⁹⁵ *Klementjeff*, 2023a, koulutusdiat.

¹⁹⁶ Ks. tutkielman s. 21 reklamaatiovelvollisuuden laiminlyömisestä seurauksista.

¹⁹⁷ YSE-uudistuksen tarpeellisuudesta on kirjoitettu esimerkiksi jo 24.2.2022, *Sähkömaailma*-lehden pääkirjoituksessa. Saatavilla: <https://www.sahkomaailma.fi/uusi-yse-tarvitaan/>.

¹⁹⁸ Nimensä mukaisesti ehtoja sovelletaan rakennus-, rakennusurakka- ja asennussopimuksiin.

¹⁹⁹ *Laine-Laine*, 2006, s. 217. Vakiosopimusmallia ei esitellä tutkimuksessa tarkemmin.

²⁰⁰ AB 04 Förord.

hyvä pohtia myös YSEn kannalta, joskin toisaalta samalla lienee selvää, ettei jokaista ehtokohtaa voida täysin yksityiskohtaisesti ja tyhjentävästi perustella. Yleinen linjaus tai soveltamisesimerkit ainakin monimutkaisimpien tai riidoille alttiimpien ehtokohtien kohdalla voisivat kuitenkin olla kannatettava uudistuskohde. AB sisältää alkusanoissaan myös linjauksen siitä, että koska ehdot on laadittu osapuolille tasavertaisiksi, ei niistä kannattaisi toisin sopimalla poiketa, muutamia avoimempia kohtia lukuun ottamatta. Ennen AB-ehtojen tarkempaa esittelyä on syytä huomauttaa, että edelliset ehdot on päivitetty 1992²⁰¹, joten 2004 hyväksytyihin ehtoihin voidaan odottaa päivitystä pian.

AB-ehtojen mukaan urakan vastaanotto tapahtuu siten, että lopussa tehdään lopputarkastus, jota sääntelee ehtojen 7 luku ”besiktning”. Lopputarkastus, ”slutbesiktning”, voidaan tehdä 1 §:n ja sen kommentin mukaan myös ennakkollisena, ”förbesiktning”, sellaisten töiden osalta, joiden sopimuksenmukaisuuden osapuolet haluavat tarkastaa joko sen takia, että niillä on urakassa suurta merkitystä, tai mikäli niihin liittyy tarkkoja laatuvaatimuksia. Ehtokohta vastaa siis osittain YSE 70 §:ä urakkasuorituksen tarkastuksesta tilanteessa, jossa urakkasuoritus tai sen osa valmistuu sovitusti ennen vastaanottoa. AB-ehtojen 2 §:n mukaan lopputarkastus tulee suorittaa sopimuskauden päättyessä, tai mikäli rakennustyöt valmistuvat myöhemmin, viipymättä niiden valmistuneeksi toteamisen jälkeen. Tarkastuksessa tulee 11 ja 12 §:ien mukaisesti päättää, YSEn vastaanottotarkastuksen (71 §) tavoin, täyttääkö urakkasopimuksessa asetetut vaatimukset ja otetaanko se vastaan. 12 §:n 3 momentin mukaan loppukatselmuksella tulee päättää loppukokoukseen, jonka yhteydessä annetaan päätös hyväksymiskysymyksestä. Hyväksynnän jälkeen urakka katsotaan luovutetuksi. Hyväksyntä on voimassa loppukokouspäivästä lähtien. Ehdot ovat tämän lopputarkastuksen ja siitä pidettävän pöytäkirjan osalta jonkin verran samankaltaiset YSEn kanssa.

Huomionarvoinen ero on se, ettei AB-ehdoissa mainita taloudellisista vaatimuksista eikä niiden selvittämisestä vastaanoton yhdessä. Tästä voitaneen olettaa, että taloudelliset suhteet on tarkoitettu järjestellä jo lopputarkastuksessa, tai että ehdot jättävät tilaa osapuolten omalle sopimukselle asiasta. Ruotsin korkein oikeus on antanut ratkaisun (T4983-14)²⁰² jonka

²⁰¹ *Liman*, 2004, s. 5.

²⁰² Högsta domstolen, NJA 2015 s. 862 (T4983-14), 3.12.2015.

mukaan urakkasopimusehtojen tulkinnassa tulee ensin tutkia, onko osapuolilla yhteinen tarkoitus ehdon soveltamistavasta tai voivatko sopimuksen ulkopuoliset seikat valaista osapuolten käsityksiä kyseisestä ehdosta. Mikäli yhteistä tarkoitusta ei ole, tulee ehtoa tulkita sen sanamuodon perusteella.

Esitellyn ratkaisun mukaan ehtoja tulisi arvioida myös sopimuksen kokonaisuuden ja muiden ehtojen valossa, jotka on suunniteltu toimimaan yhtenäisessä järjestelmässä. Jos sopimuksen rakenteesta ei löydy ohjausta, tulkinnan tulisi perustua ensisijaisesti sovellettaviin kauppaoikeuden sääntöihin. Ruotsin korkein oikeus kuitenkin painotti, että rakennusurakkasopimukset poikkeavat muun muassa kauppasopimuksista siinä, että ne tyypillisesti käsittävät laajoja, monimutkaisia ja pitkäaikaisia projekteja. Jos edelliset vaiheet eivät anna selvyttä, tulisi ratkaisun mukaan lopuksi suorittaa yleinen kohtuullisuusarviointi. Tämän tulkintaohjeen perusteella voidaan olettaa, että AB-ehdoissakin on tarkoituksella jätetty tilaa osapuolille sopia vastaanotosta ja taloudellisten suhteiden selvittämisestä tarkemmin.

AB-ehtojen avoimuuden ja edellä mainitun tulkintaohjeen voidaan katsoa kannustavan osapuolia yhteistyöhön, avoimeen keskusteluun ja ongelmien ennakointiin. Toisaalta AB-ehtojen mukainen vastaanotto helpottaa osapuolia siten, että kaikki asiat voidaan hoitaa sopijapuolten haluamalla tavalla, mutta toisaalta se lisää haastetta sen osalta, jos jostain asiasta on epäselvyyttä. Nähdäkseni kuitenkin AB-ehtojen mukaisen vain yhden kokouksen pitäminen kannustaa siihen, että lopputarkastuksen/vastaanottotarkastuksen pöytäkirjaan nimenomaisesti kirjattaisiin kaikki sellaiset vaatimukset, joista varataan oikeus esittää tarkempia vaatimuksia vielä myöhemminkin, eikä tällöin kaikkea edes välttämättä pyritä selvittämään heti, mikäli virheistä ja puutteista ei kohtuudella voida olettaa esitettävän vaatimuksia vielä tarkastushetkellä.

12 §:n ehtokohdan perässä oleva kommentaari kuuluu vapaasti suomennettuna seuraavasti:

”Kysymys siitä, missä laajuudessa ja millä tavalla tarkastus olisi suoritettava, voidaan arvioida kyseisen hankkeen olosuhteiden perusteella. Varmistaakseen, että työ suoritetaan sopimuksen mukaisesti, osapuolet sopivat usein hankkeen laadunvalvonnan muodoista, kuten esimerkiksi vaatimuksista, jotka koskevat tarkastuksia ja todistuksia toteutuksen aikana. Jos urakoitsija todistaa kirjallisesti, että tietty osa urakasta on toteutettu sopimuksen mukaisesti, tämä voi vaikuttaa tarkastusmenettelyyn. Jos tällaisessa osassa

havaitaan vika, joka poikkeaa annetussa todistuksessa esitetyistä tiedoista, vikaa pidetään piilovikana.”

AB-ehtojen mukainen vastaanottomenettely ja lopputarkastus tarjoavat käytännönläheisen ja joustavan kehyksen rakennusurakan laadun varmistamiseksi, korostaen ennakkollisen tarkastuksen mahdollisuutta ja toisaalta antaen mahdollisuuden myös sopimuskauden päättymisen jälkeisiin tarkastuksiin. Tämä menettely mahdollistaa keskeisten työvaiheiden tarkastamisen ja vaatimustenmukaisuuden varmistamisen urakan eri vaiheissa, mikä puolestaan edistää työn laadun varmistamista ja mahdollisten virheiden korjaamista ajoissa.

Lopputarkastuksesta tulee ehtojen 13 ja 14 §:ien mukaisesti pitää yksityiskohtaista pöytäkirjaa, joka toimii keskeisenä asiakirjana, johon kirjataan vaatimukset ja havainnot, mahdollistaen näin selkeän ja dokumentoidun yhteenvedon urakan laadusta ja osapuolten välisistä sopimuksista mahdollisten virheiden ja puutteiden korjaamiseksi. Ruotsin AB-ehtojen sanamuoto antaa ymmärtää, että yksittäinen, kattava tarkastuskokous voi riittää taloudellisten ja laadullisten suhteiden järjestelyyn, mikäli osapuolet ovat proaktiivisia ja yksilöivät mahdolliset myöhemmin esitettävät vaatimukset tarkastuksen yhteydessä. Tämä menettely korostaa kirjaamisen ja avoimen kommunikaation merkitystä rakennusurakan onnistuneen päätöksen kannalta, samalla kun se tarjoaa mallin, jossa osapuolten välinen yhteistyö ja ennakoiva sopiminen ovat avainasemassa. Nähdäkseni myös kannustaminen siihen, että osa asioista voidaan siirtää myös jälkikäteiseen tarkastukseen, ”efterbesiktning”, helpottaa kaiken keskittymistä yhteen tilaisuuteen, jolloin erimielisyyksien ja epäselvyyksien mahdollisuus vähenee.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksessa esiteltyjen lähteiden pohjalta on pääteltävissä, että rakennusurakan monitahoisuus ja laaja-alaisuus edellyttävät osapuolilta huolellisuutta, ammattitaitoa, ja ymmärrystä sopimusvelvoitteistaan sekä taloudellisen loppuselvityksen tulkintaongelmista, jotta ne osataan ennakolta poistaa. YSE 73 §:n mukaiset aikamääreet ja menettelyt korostavat tarvetta osapuolten selkeään kommunikaatioon ja dokumentointiin urakan eri vaiheissa. Puhevalta menetetään, mikäli vaatimuksia ei esitetä määritellyssä aikaikkunassa taloudellisessa loppuselvityksessä, mikä puolestaan nostaa esiin kirjaamisen kriittisen merkityksen sopimusosapuolten välisissä suhteissa. Ennakoiva sopiminen ja molemminpuolisen yhteistyön henki osapuolten kesken tarjoavat välineitä välttää erimielisyyksiä ja tukevat sopimusvapauden periaatetta, joka on rakennusurakassa olennainen.

Ruotsin AB-ehtojen tarkastelu tuo esiin, että kommentaarien kautta tulevat tarkennukset voivat luoda selkeämpää ohjeistusta, joka voisi auttaa vähentämään tulkinnanvaraisuutta ja erimielisyyksiä. Toisaalta AB-ehdot avaavat näkökulmaa myös sellaiselle ehtorakenteelle, jossa tarkat yksityiskohdat jätetään osapuolten sovittavaksi. Tämä näkökulma tukee ehdotusta YSE-päivitykseen, jossa selkeämmät ohjeistukset ja käytännön esimerkit voisivat auttaa osapuolia ymmärtämään paremmin velvollisuuksiaan ja oikeuksiaan, edistäen näin sopimuksen osapuolten välistä tasapuolisuutta ja yhteistyötä. Seuraavaksi tarkastellaan johtopäätöksiä hieman yksityiskohtaisemmin, pääluke kerrallaan.

Vakioehtojen, kuten YSEn, sisällyttäminen sopimukseen perustuu ensisijaisesti osapuolten nimenomaiseen tahdonilmaisuun ja liitântäperusteeseen, mutta niiden tulkinta ja soveltaminen voivat vaihdella tapauskohtaisesti. Vaikka vakioehdot tarjoavat perustan monille rakennusprojekteille, niiden käyttö ja sitovuus edellyttävät selkeää sopimista osapuolten kesken, ja tuomioistuimet ovat linjanneet, että ehtojen soveltaminen ja tulkinta vaativat harkintaa, jossa otetaan huomioon sopimusasiakirjat, aiempi sopimuskäytäntö ja joskus myös yleinen käytäntö, millä tarkoitetaan yleisesti rakennusurakoissa noudatettavaa käytäntöä ja hyvä rakentamistapaa. Yleiselle käytännölle ei kuitenkaan voida antaa liian merkittävää roolia,

sillä se voi todellisuudessa vaihdella suurestikin eri osapuolten välillä. Sen sijaan osapuolten omalla käytännöllä voi olla hyvinkin suuri merkitys.

Urakan vastaanottaminen ja yhteiset kokoukset ovat kriittisiä vaiheita rakennusprojektin hallinnassa, ja virheilmoitukset sekä reklamaatiot muodostavat keskeisen osan osapuolten välisessä viestinnässä ja oikeussuhteiden ylläpidossa. Reklamointi ajoissa, eli kohtuullisessa ajassa, on välttämätöntä, jotta osapuolet voivat suojata oikeutensa ja välttää pitkäaikaiset haitalliset seuraukset. Vaikka YSE-ehdoissa ei nimenomaisesti käytetä reklamaatio-termiä, on ehdoista löydettävissä määräyksiä reklamoinnista eri tilanteissa. Työmaakokoukset ja niissä pidettävät pöytäkirjat toimivat tärkeinä foorumeina sopijapuolten toiminnassa ilmenneiden virheiden ja puutteiden ilmoittamiselle, tarjoten samalla puitteet niiden virallistamiselle ja dokumentoinnille.

Vastaanottotarkastus on urakan kulminaatiopiste, jossa työn sopimuksenmukaisuus arvioidaan ja jossa esitetyt vaatimukset tulisi kirjata huolellisesti, jotta kaikki sopimukseen liittyvät taloudelliset ja tekniset kysymykset voidaan ratkaista. Taloudellinen loppuselvitys, kuten YSE 73 § sen määrittelee, on prosessi, jossa pyritään käsittelemään *kaikki* avoimet taloudelliset vaatimukset erimielisyyksineen, mikä edellyttää osapuolilta yksityiskohtaisten vaatimusten esittämistä ja niiden perusteellista käsittelyä. Tämä prosessi korostaa selkeän kommunikaation, sopimus- ja kokousdokumentaation sekä yhteistyön merkitystä onnistuneen rakennusprojektin saavuttamiseksi. Tässä prosessissa jokaisen vaiheen huolellinen dokumentointi on avainasemassa mahdollisten erimielisyyksien objektiivisessa ja oikeudenmukaisessa käsittelyssä.

Usein asiat eivät kuitenkaan suju edellä esitetyn mallin mukaisesti ja joskus erimielisyyksien synnyttyä joudutaan turvautumaan tulkintaan. Sopimusten tulkinta on olennainen osa sopimusosapuolten oikeuksien ja velvoitteiden selvittämistä. Erityisesti, kun sopimusasiakirjojen sanamuoto jättää tilaa eri tulkintavaihtoehdoille, pyrkimyksenä on selvittää osapuolten alkuperäiset aikomukset, vaikka se voikin osoittautua haastavaksi. Vakioehtojen, kuten YSEn, tulkinta poikkeaa yksilöllisten sopimusten tulkinnasta, sillä YSEn

soveltamisala on laajempi ja ehtojen tarkoituksen määrittely on vaikeaa; kunkin toimialan omat käytännöt ja YSE itsessään ovat tärkeitä epäselvyyksien ratkaisemisessa.

Sopimustulkinnassa käytettävien sääntöjen joustavuus mahdollistaa usein sanamuodon mukaisen tulkinnan ensisijaisuuden, erityisesti agreed documents -tyyppisissä vakioehdoissa. YSE 73 § määrittelee puhevallan menettämisen ehdot taloudellisessa loppuselvityksessä, mutta tapauskohtainen tarkastelu ja osapuolten välinen yhteisymmärrys²⁰³ voivat vaikuttaa puhevallan säilymiseen. Kaikkien kokousten ja tarkastusten kulun ja tapahtumien huolellinen kirjaaminen on keskeistä erimielisyyksien ratkaisemisessa ja toimii näyttönä myös tuomioistuimessa, jossa selkeyden ja yksikäsitteisyyden merkitykset korostuvat. Taloudellisen loppuselvityksen ajoittaminen, sen aloittaminen ja päättäminen voivat aiheuttaa tulkintaongelmia. Tällöin osapuolten välisen urakkasopimuksen sekä mahdollisten muiden sopimusten sisältö ja yhteisymmärryksen merkitys korostuvat, mikä alleviivaa sopimusten tulkinnan, vakioehtojen erityispiirteiden ja kirjaamisen tärkeyttä YSE-ehtojen soveltamisen kontekstissa.

Ennakoiva sopiminen voi tarjota erilaisia mahdollisia toimintatapoja YSEn esittämän vastaanottoprosessin rinnalle ja sopimuslukutaidon merkitystä ei voi tarpeeksi korostaa. Oikeuskäytännössä esiintyvät pitkät ja kalliit oikeudenkäynnit voitaisiin usein välttää, mikäli osapuolet hyödyntäisivät sopimusvapauttaan ja tekisivät yhteistyötä sopimuksen elinkaaren aikana, huomioiden samalla, että sopimuksesta johtuvat velvollisuudet voivat alkaa ja päättyä eri aikoina ja näin ollen muuttaa muotoaan urakan edetessä. Urakkasopimukset voidaan nähdä jatkuvina prosesseina, joissa ennakoiva sopiminen voi auttaa osapuolia määrittelemään ja kirkastamaan todelliset toiveet ja tavoitteet, mikä puolestaan vähentää tarvetta tuomioistuimen tulkinnalle. Tämä edellyttää osapuolten sopimuslukutaidon kehittämistä ja yhteistyön näkemistä kumppanuutena.

Omaksuttuun käytäntöön perustuvat menetelmät ja suulliset sopimukset ovat edelleen yleisiä rakennusalalla, mikä voi johtaa sopimusasiakirjojen ohittamiseen tai niiden ehtojen huomiotta

²⁰³ Esim. KKO 2014:26, jossa KKO katsoi osapuolten olleen yhteisymmärryksessä siitä, ettei vakuutusyhtiössä käsittelyssä olleeseen vaatimukseen tarvinnut taloudellisessa loppuselvityksessä vedota.

jättämiseen. Tällöin sopimusasiakirjat nähdään usein vain muodollisina dokumentteina, ja työmaalla ratkaisut tehdään käytännön tarpeiden pohjalta. Tämä voi aiheuttaa ristiriitoja sopimusasiakirjojen määräysten ja käytännön toimintatapojen arvioinnin välillä. Ennakoivan sopimisen strategiat ja tuomioistuinten rooli täydentävät toisiaan, tukien oikeusjärjestyksen tavoitteita ennustettavuuden ja oikeudenmukaisuuden edistämässä. Ennakoivassa sopimisessa korostuu osapuolten välinen yhteistyö, sekä ennen sopimusta että sen aikana, jolla pyritään ehkäisemään ja ratkaisemaan ongelmia resurssitehokkaasti samalla välttämällä jälkikäteisen riitelyn tuomioistuimissa.

Tuomioistuimissa lähdetään siitä, että osapuolet ovat tehneet sopimuksensa juuri tarkoitustensa ja tarpeidensa mukaisesti, ymmärtäen samalla omat oikeutensa ja velvollisuutensa. Näin ollen sopimusten laatijoiden on käytettävä rationaalista harkintaa ja ymmärrettävä mitä tekevät, sillä kaikkea kirjattua voidaan käyttää sekä omaksi hyödyksi että haitaksi.²⁰⁴ Osapuolten tulisi pystyä hahmottamaan ja ennakoimaan myös se, että se mikä näyttäytyy tuomioistuimen mukaan kohtuullisena, ei välttämättä vastaa osapuolen omaa oikeustajua.²⁰⁵ Tämä ilmiö on huomattavissa useissa esitellyissä tuomioistuinratkaisuissa, joiden perusteella on todettavissa, etteivät osapuolet ole siinä hetkessä todennäköisesti ymmärtäneet, millaisiin oikeudenmenetyksiin ja taloudellisiin tappioihin tietty toiminta tai toimimattomuus voivat johtaa.

Tutkimuksessa esitelty oikeuskäytäntö ja ratkaisujen perustelut poikkeavat joiltain osin toisistaan, paikoin jopa hyvinkin huomattavasti. On huomionarvoista, että tilanteissa, joissa suoraan soveltuva erityislainsäädäntöä ei ole, erimielisyyksiä käsitellään usein tapauskohtaisesti siten, että erilaisissa tapauksissa huomioidaan yksittäisten tosiseikkojen eroavuudet ja yksityiskohdat. Harvemmin tilanteet – etenkin monitahoisista rakennusurakkasopimuksista syntyneissä erimielisyyksissä – ovat identtisiä keskenään. Tämän vuoksi oikeuskäytännöltä ei välttämättä voidakaan edellyttää täysin yhtenäistä linjaa ja

²⁰⁴ Pohjonen, 2002, s. 29.

²⁰⁵ Haapio, 2002, s. 76.

samanlaisia perusteluja, sillä toisinaan sinänsä samankaltaisia tilanteita päädytään arvioimaan eri tavoin, johtuipa se sitten asiallisista syistä tai ei.²⁰⁶

Tuomioistuinten kokoonpanon koostuessa henkilöjäsenistä, on inhimillisistä käyttäytymiseroista johtuvista syistä todettavissa, että joskus tehdään myös aineellisen oikeustilan kannalta vääriä ratkaisuja. Ratkaisuja ja niiden oikeellisuutta arvioidessa on myös pyrittävä huomioimaan, ettei kaikissa tapauksissa välttämättä ole vain yhtä ja ainutta oikeaa ratkaisua.²⁰⁷ Monimutkaisemmissa tulkintatapauksissa yleisten sopimusehtojen juridinen merkitys voi jäädä epäselväksi. Tällöin tulkinnan tekijän on tulkintasääntöjen pohjalta valittavien eri vaihtoehtojen joukosta se tulkinta, joka todennäköisimmin heijastaa sopimusosapuolten yhteistä tahtotilaa.²⁰⁸

Tässä tutkielmassa on esitelty myös sellaisia oikeustapauksia, joista on nähtävissä selkeä tuomioistuinratkaisujen muodostama linja. Voidaan siis todeta, että oikeusistuimet ovat osaksi onnistuneet tehtävässään hyvin ja kaikkiin tilanteisiin soveltuvaa täydellisyttä ei voidakaan edellyttää. Toisaalta taas alalla, jossa erityislainsäädäntöä ei ole, ja edellä todetuista syistä oikeuskäytäntökään ei täysin voi aina näyttää oikeaa suuntaa, saavat yleiset sopimusehdot merkittävän roolin. Täten niiden uudistaminen ja mahdollisuuksien mukaan myös sisällöllinen täydentäminen on erittäin tärkeää. Kuten todettua, mistään yksityiskohdasta ei kuitenkaan voida sopia täysin tyhjentävästi, eikä kaikkea voida kohtuudella ennakoida. Ennakoivalla sopimisella ja osapuolten yhteistyöllä on kuitenkin mahdollista merkittävästi edistää molempien sopijapuolten intressien toteutumista. Rakennusurakoita toteuttaessa osapuolten tulisi ehdottomasti nähdä sopijapuolensa ensisijaisesti yhteistyökumppanina, mutta samalla osata pitää sopimussuhde kuitenkin sen verran virallisena, että kaikesta olennaisesta ymmärretään tehdä kirjalliset sopimukset ja täsmälliset merkinnät, ettei mitään hankkeen toteutuksen kannalta keskeistä jäisi olettamusten tai epäselvyyden varaan.

²⁰⁶ *Kaisto*, 2015, s. 160.

²⁰⁷ *Kaisto*, 2005, s. 448, 468, 469.

²⁰⁸ *Ryynänen*, 2019b, s. 14.

Alussa esitettyjen tutkimuskysymysten pohjalta on pyritty selvittämään YSE 73 §:än liittyvien aikamääreiden osalta erityisesti taloudellisen loppuselvityksen alkamisajankohtaa ja päättymisajankohtaa. Esitetyn oikeuskäytännön valossa, taloudellisen loppuselvityksen alkuaikajankohta määräytyy nähdäkseni yleensä siitä hetkestä, kun urakoitsija on lähettänyt tilaajalle lopullisen tilityksen, josta seuraa kuukauden määräaika aloittaa toimitus. Oikeuskäytäntö on kuitenkin osoittanut mahdollisuuden kanteiden nostamiseen erääntyneen saatavan osalta myös ennen taloudellista loppuselvitystä, sillä YSE-ehtojen sanamuodon mukainen tulkinta ei tätä toistaiseksi estä.

Taloudellinen loppuselvitys päättyy, kun molemmat osapuolet ovat esittäneet ja käsitelleet kaikki vaatimuksensa, jolloin ne on joko sovittu tai todettu kokous päättyneeksi riitaisena. Osapuolet voivat myös sopia jatkavansa tiettyjen vaatimusten käsittelyä myöhemmin, joko osana itse taloudellista loppuselvitystä, tai kokonaan erillisenä kokouksena. Pöytäkirjaan olisi järkevä ottaa kirjaus siitä, ettei osapuolilla ole enää esitettyjen vaatimusten lisäksi mitään muita vaatimuksia toisiaan kohtaan, joskaan tällainenkaan kirjaus ei ole oikeuskäytännön mukaan kaikissa tapauksissa täysin tyhjentävä lauseke. Tällaisen lausekkeen sanamuoto tulisi pohtia huolellisesti vastaamaan osapuolten todellista tarkoitusta. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen siitä, milloin kokous on päättynyt tai olisi päätettävissä, riita voidaan vielä saattaa tuomioistuimeen tai välimiesmenettelyssä ratkaistavaksi.

Toisena tutkimuskysymyksenä on ollut tarkoitus selvittää, milloin puhevalta vaatimusten esittämiseen menetetään. Kiteytetysti, puhevalta vaatimusten esittämiseen menetetään, kun taloudellinen loppuselvitys on pidetty eikä vaatimuksia ole esitetty tai yksilöity YSE-ehtojen mukaisessa määräajassa. Tiivistetysti, viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä tulisi käsitellä kaikki vaatimukset määrältään ja tällöin on huomattava, että se edellyttää, että vaatimukset on tuotu esille ainakin perusteeltaan yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Oikeuskäytännössä on kuitenkin ilmennyt olevan tulkinnanvaraisuutta erityisesti siinä, miten ennen taloudellista loppuselvitystä esitetyt ja joltain osin keskeneräiset tai epäselvät vaatimukset käsitellään, mikäli niitä ei urakan vastaanotossa uudisteta, ja toisaalta, milloin vaatimuksia voidaan pitää riittävästi yksilöityinä, jotta puhevaltaa ei menetätä.

Tutkielmassa on lisäksi esitelty tapauksia, joissa puhevaltaa ei ole katsottu menetetyksi, esimerkiksi tilanteessa, jossa taloudellista loppuselvitystä on jatkettu myöhemmin pidetyissä kokouksissa tai kun on ollut olemassa selkeä yhteisymmärrys osapuolten välillä siitä, että tiettyjä vaatimuksia on saanut käsitellä tai tarkentaa vielä loppuselvityksen jälkeenkin. Nämä erityistilanteet jättävät tilaa tulkinnalle puhevallan säilymisestä. Kuten tutkimuksessa on esitetty, tällaiset erityistilanteet ovat joskus lähempänä todellista alan käytäntöä kuin YSEn sana muodon mukainen tulkinta. Näin ollen YSEn määräyksiltä voisi kaivata tarkempaa linjanvetoa tai kommentaaria siihen, miten tällaisissa tilanteissa kuuluisi toimia. Nykyinen ehdottomuus näyttää johtavan vain siihen, etteivät alalla toimivat täysin noudata määräyksiä ja päätyvät siten erimielisyys- ja epäselvyytilanteisiin.

Kirjaaminen toimii keskeisenä välineenä sekä oikeuksien että velvollisuuksien yksilöimisessä, ja se on myös avainasemassa mahdollisten erimielisyyksien selvittämisessä ja välttämässä. Ennakoiva sopiminen näyttäytyy tehokkaana keinoja välttää erimielisyyksiä, sillä se mahdollistaa osapuolten välisen yhteisymmärryksen ja odotusten selkiyttämisen jo sopimusvaiheessa ja myös sen jälkeen. Ruotsin AB-ehtojen tarkastelu tuo esille, että ehtojen soveltamisohjeet sekä tilan jättäminen vapaalle sopimiselle voivat auttaa osapuolia ymmärtämään paremmin velvollisuuksiaan ja oikeuksiaan, mikä puolestaan vähentäisi tulkinnanvaraisuutta ja mahdollisia erimielisyyksiä. Tämä havainto tukee esittämäni ehdotusta siitä, että tulevaan YSE-päivitykseen olisi hyödyllistä sisällyttää tarkempia ohjeistuksia ja esimerkkejä ehtojen soveltamisesta yksittäistapauksissa, mikä edistäisi osapuolten välistä yhteisymmärrystä ja vähentäisi tarvetta oikeudellisille riidoille. Kokonaisuudessaan tutkimus korostaa ennakoivan sopimisen merkitystä, selkeiden sopimusehtojen tarvetta ja kirjaamisen keskeistä roolia rakentamisurakoissa, mikä ohjaa kohti harmonisempaa ja tehokkaampaa sopimuskulttuuria rakennusalalla.

Tulkintaongelmat rakennusurakoissa, erityisesti YSE 73 §:n soveltamisen ympärillä, korostavat ennakoivan sopimisen, selkeän kommunikaation ja huolellisen kirjaamisen merkitystä. Keskeisinä haasteina ovat aikamääreiden ymmärtäminen, puhevallan menettämisen riski sekä kirjaamisen olennainen rooli osapuolten välisten erimielisyyksien

välttämässä. Ratkaisuksi näihin ongelmiin nousivat tutkimuksessa esiin sopimusvapauden tehokkaampi hyödyntäminen etukäteen sovittaessa, yksityiskohtainen ja kattava kirjaaminen kaikissa projektin vaiheissa sekä osapuolten välinen yhteistyö ja luottamuksen rakentaminen. Lisäksi ehtojen ja käytäntöjen ajantasaisuus sekä kansainvälisistä malleista, kuten Ruotsin AB-ehtojen tarkastelusta saadut oivallukset, voisivat tuoda arvokkaita näkökulmia ja parannusehdotuksia suomalaiseen sopimuskäytäntöön. Juridisen asiantuntija-avun hyödyntäminen sopimusprosessin kaikissa vaiheissa ja myös rakennushankkeen aikana olisi osapuolille myös tärkeää, jotta voitaisiin tunnistaa potentiaaliset ongelmat ennen niiden eskaloitumista suuremmiksi riidoiksi. Nämä strategiat ja toimintatavat, johdonmukaisesti sovellettuna, voivat auttaa merkittävästi vähentämään tulkintaongelmia ja edistämään rakennusprojektien sujuvaa läpivientä, minimoiden näin oikeudelliset erimielisyydet ja niistä koituvat kustannukset.

Tutkimuksen onnistumista voidaan arvioida sen tavoitteiden, toteutuksen ja saavutettujen tulosten valossa. Tutkimuksessa on pyritty selvittämään YSE 73 §:än liittyviä aikamääreitä, puhevallan menetystilannetta sekä kirjaamisen merkitystä rakennusurakoiden sopimusriitojen kontekstissa. Lisäksi tutkimuksessa on tarkasteltu, miten erimielisyyksiä voitaisiin välttää ja miten ennakoivaa sopimista voidaan rakennusurakoissa hyödyntää. Oikeuskirjallisuuden ja käytännön kattavan läpikäynnin lisäksi Ruotsin AB-ehtoja on käytetty vertailupohjana, ja tutkimuksessa on pohdittu mahdollisia kehitysehdotuksia YSE-ehtojen päivitykseen. Tutkimuksen toteutus on perustunut lainopilliseen metodiin. Tutkimuksessa on nähdäkseni onnistuttu kartoittamaan YSE 73 §:n soveltamiseen liittyviä keskeisiä ongelmakohtia ja tarjoamaan niihin ratkaisuehdotuksia. Erityisesti ennakoivan sopimisen merkitys erimielisyyksien välttämässä on korostunut, samoin kuin tarve selkeään ja kattavaan kirjaamiseen sopimusprosessin kaikissa vaiheissa.

Tutkimus korostaa, että rakennusurakoiden osapuolten tulisi kiinnittää huomiota erityisesti sopimusprosessin alkuvaiheisiin, sopimusdokumentaation selkeyteen ja täsmällisyyteen sekä jatkuvaan yhteistyöhön ja kommunikaatioon projektin aikana. Ennakoivan sopimisen ja joustavuuden merkitys korostuu myös muuttuvissa olosuhteissa, mikä voi edellyttää sopimusneuvotteluiden jatkamista ja sopimusehtojen päivittämistä myös urakan aikana.

Tutkimuksesta mahdollisesti puuttuvia osa-alueita ovat esimerkiksi kattavammat kansainväliset vertailut ja syvällisempi analyysi siitä, miten muissa maissa on ratkaistu vastaavanlaisia ongelmia. Myös tarkempi tarkastelu siitä, miten digitaaliset työkalut ja projektihallintajärjestelmät voisivat tukea sopimusprosessia ja erimielisyyksien ratkaisua, olisi voinut tuoda lisäarvoa tutkimukseen. Lisäksi tutkimukseen olisi voitu sisällyttää laajempaa empiriaa, esimerkiksi rakennusalan ammattilaisten haastatteluja tai kyselytutkimuksia, jotta olisi saatu konkreettisempaa tietoa käytännön haasteista ja niiden ratkaisuista.

Tulevaisuuden YSE-uudistukset ja oikeuskäytännön kehittyminen tulevat olemaan ratkaisevassa roolissa sen määrittämisessä, miten taloudellisen loppuselvityksen sääntely muuntautuu ja miten siihen liittyvät tulkintaongelmat voidaan tehokkaasti ratkaista ja ennaltaehkäistä, vahvistaen näin oikeusvarmuutta ja sopimuskulttuurin selkeyttä.