

# **RIL 247-2018**

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

**Rakennusalan  
oikeuskäytäntöä**



RILin julkaisuilla on oma kotisivu, joka löytyy osoitteesta [www.ril.fi/kirjakauppa](http://www.ril.fi/kirjakauppa) ko. kirjan kohdalta. Sinne on koottu tiedot julkaisun painoksista sekä mahdolliset lisäinformaatiot.

**JULKAISIJA JA KUSTANTAJA:**

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

**MYYNTI:**

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry  
Lapinlahdenkatu 1 B, 4. krs, 00180 Helsinki  
[www.ril.fi/kirjakauppa](http://www.ril.fi/kirjakauppa)

ISBN 978-951-758-633-7 (nid.)

ISBN 978-951-758-634-4 (pdf)

ISSN 0356-9403

Painopaikka: Grano Oy, 2018

Tämän teoksen osittainenkin kopiointi ja saattaminen yleisön saataviin on tekijänoikeuslain (404/61, siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen) mukaisesti kielletty ilman nimenomaista lupaa.

© Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

## Alkusanat

Rakennusurakan juridiikka on monitahoinen, siihen vaikuttaa erittäin suuri määrä lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita. Rakennusurakan sopimusjuridiikan keskeinen lähde ovat yleiset sopimusehdot. Vaikka nämä ja muut alan toimintaa ohjaavat määräykset ja ohjeet ovat kattavia ja yksityiskohtaisia, syntyy kuitenkin hankkeissa erimielisyyksiä, johon tarvitaan oikeuslaitoksen tulkintaa. Tulkinnat muodostavat oikeuskäytäntöjä, jotka alalla toimivien on tärkeää tuntea.

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry julkaisi vuonna 2008 yhteistyössä RIL Sovittelu Oy:n kanssa rakennusalaan koskevia, vuosina 1980–2008 annettuja korkeimman oikeuden ratkaisuja perusteluineen. Julkaisu on nyt päivitetty kattamaan oikeustapauksia vuoden 2017 loppuun asti. Julkaisussa esitellään 36 korkeimman oikeuden antamaan päätöstä. Kustakin oikeustapauksesta esitetään ongelma, tapauksen kulku ratkaisuineen ja lisäksi avataan päätösten oleellisia ominaisuuksia sekä arvioidaan luotua oikeuskäytäntöä.

Tapaukset liittyvät sekä suunnitteluvaiheen, sopimuksen solmimisvaiheen, rakentamisvaiheen, vastaanottovaiheen että takuuajan oikeustapauksiin, ja kattavat monia rakentamisen erityisosaamisalojen ennakkotapauksia. Rakennusurakkaspesifisten kysymysten ohella KKO on tehnyt merkittäviä kannanottoja myös yleisiin sopimus oikeudellisiin periaatteisiin perustuen. Ratkaisujen tarkastelussa on huomioitu rakennusalan normipohjan muuttuminen tarkasteluajavälillä, ja tuotu esiin mielenkiintoisia linjanvetoja, jotka ovat muuttaneet alan käytäntöjä prejudikaattiluonteensa ansiosta.

Teoksen on kirjoittanut TkL, KTM Juha-Matti Junnonen Tampereen teknillisen yliopiston rakentamistalouden yksiköstä. Kirjoitustyöhön on osallistunut OTK Antti Tieva.

Julkaisu on suunnattu kaikkien rakennusalan sopimuskäytännöistä ja juridiikasta kiinnostuneille: tilaajille, urakoitsijoille, konsulteille, rakennusalan juristeille ym. toimijoille.

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry kiittää ohjeen tekijöitä sekä teoksen laadintaan osallistuvia muita tahoja.

Kesäkuussa 2018

SUOMEN RAKENNUSINSINÖÖRIEN LIITTO RIL ry

Timo Kohtamäki  
puheenjohtaja

Miimu Airaksinen  
toimitusjohtaja



## Sisällysluettelo

1.	JOHDANTO .....	7
2.	SUUNNITTELUVAIHE.....	13
2.1	Suunnitteluvirheen vahingonkorvaus (2006:56).....	13
2.2	Vahingonkorvaus ja sen sovittelu (1985/II/51) .....	16
2.3	Suunnittelukustannusten jakaantuminen (1984/II/181).....	17
3.	SOPIMUKSEN SOLMIMISVAIHE .....	21
3.1	Urakkakilpailun periaatteet (1999:48) .....	21
3.2	Urakkasopimuksen syntyminen (1996:84).....	22
3.3	Sopimusosapuoli (1995:171) .....	25
3.4	Urakkahinnan epäselvyys (1992:67).....	26
3.5	Sopimushinnan tulkinta (2001:34).....	28
3.6	Tarjouksen epäselvyys (2003:26).....	30
3.7	Sopimussuhteen luonne (2008:99) .....	32
3.8	Hankintasäännösten vastainen menettely (2011:54) .....	34
3.9	Asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelman merkitys (2013:47).....	39
4.	RAKENTAMISVAIHE .....	43
4.1	Epäselvyys suunnitelmissa (2007:5).....	43
4.2	KVR-urakoitsijan vastuu suunnitteluratkaisuista (1993:130).....	45
4.3	Urakoitsijan vaihtoehtoinen suunnitelma (1999:101) .....	48
4.4	Pääurakoitsijan konkurssin vaikutus sivu-urakoitsijaan (1992:178) ..	49
4.5	Kuittaus konkurssipesästä (1998:102).....	52
4.6	Lisä- ja muutostöistä sopiminen (2008:19) .....	54
4.7	Nostotyön epäonnistuminen (2008:16) .....	65
4.8	Rakennustarvikkeiden viivästyminen (2014:61).....	67
5.	VASTAANOTTOVAIHE.....	71
5.1	Tilisuhteiden selvittäminen (1995:81).....	71
5.2	Rakennusaikaisen vakuuden tuotto (1996:19).....	72
5.3	Sivu-urakan vastaanotto (2007:41).....	73
5.4	Viivästyssakon ulottuminen kolmanteen (1989:71).....	77
5.5	Aliurakkasopimuksen purkaminen (1998:75).....	78
5.6	Vastaanotosta kieltäytyminen (1993:24) .....	80
5.7	Yllättävä hinnannousu (1981/II/167) .....	82
5.8	Vaatimusten esittäminen taloudellisessa loppuselvityksessä (2014:26).....	83
5.9	Urakoitsijan saatavien kuittaus konkurssissa (2015:85) .....	86
5.10	Taloudellisen loppuselvityksen ajankohta (2017:14).....	89
5.11	Laskutyönä toteutetun urakkahinnan sovittelu (2017:71).....	92
6.	TAKUUAIKA.....	95
6.1	Vesikatolle annettu takuu (2001:14).....	95
6.2	Työsuorituksen virheellisyys (1980/II/49) .....	97
6.3	Rakennusvirheiden vastuun siirtyminen (2003:75) .....	100

6.4	Vedenpuhdistuslaitoksen suodattimet (1980/II/23) .....	101
6.5	Lämpöeristyksen formaldehydipitoisuus (1983/II/33).....	103
6.6	Kunnan vahingonkorvausvelvollisuus (2001:2).....	104
6.7	Takuuajan jälkeisen vastuun edellytykset (2016:79).....	106

LÄHDELUETTELO.....	110
--------------------	-----

RAKENNUSALAN JURIDINEN PALVELUHAKEMISTO .....	111
---	-----

## **ILMOITTAJAHAKEMISTO**

Ilmoitukset julkaisun lopussa.

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy  
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy