



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

Rakennusmateriaalin myyjän vastuu rakennusvirheestä elinkei- nonharjoittajien välisessä rakennusurakassa

Helsingin yliopisto
Oikeustieteellinen tiedekunta
OTM-tutkielma
Velvoiteoikeus
Kevät 2021
Laatija: Sanna Klemetti
Ohjaaja: prof. Mika Hemmo



Tiivistelmä

Tiedekunta: Oikeustieteellinen tiedekunta

Koulutusohjelma: Oikeustieteen maisterin koulutusohjelma

Opintosuunta: Velvoiteoikeus

Tekijä: Klemetti, Sanna

Työn nimi: Rakennusmateriaalin myyjän vastuu rakennusvirheestä elinkeinonharjoittajien välisessä rakennusurakassa

Työn laji: OTM-tutkielma

Kuukausi ja vuosi: Tammikuu 2021

Sivumäärä: XII + 66

Avainsanat: Rakennusvirhe, irtaimen kauppa, rakennusurakka, virhevastuu

Säilytyspaikka: Helsingin yliopiston kirjasto

Tiivistelmä:

Rakennusurakassa suoritushäiriön paikantaminen sopimusketjun oikealle tasolle ei ole aina yksinkertaista. Rakennusmateriaalin kauppa on tyypillinen esimerkki rakennusurakassa suoritushäiriöitä aiheuttavasta oikeustoimesta. Tutkimuskysymys kuuluukin, millä perusteella ja missä laajuudessa rakennusmateriaalin myyjä vastaa rakennusvirheestä suhteessa materiaalin hankki-neeseen urakoitsijaan.

Tutkielmassa korostetaan sopimussuhteen kaksiasianomaisuutta ja huomioi-daan YSE 1998- ja RYHT 2000- vakioehtojen sisällössä olevien erojen vai-kutukset urakoitsijan ja myyjän väliseen vastuunjakoon. Rakennusvirhe mää-ritellään ensisijaisesti rakennuttajan ja urakoitsijan välisessä relaatiassa, eikä urakoitsija voi kaikissa tapauksissa vierittää vastuutaan täysimääräisesti myy-jälle. Tästä syystä vakioehtojen soveltamista sellaisenaan ei pidetäkään toi-vottavana.

Tutkielma rakentuu myyjän näkökulmasta kolmen keskeisimmän vastuuti-lanteen arviointiin. Ensiksi vastaa myyjä rakennusvirheestä materiaalissa ole-van laatuvirheen perusteella. Rakennusmateriaalissa on laatuvirhe, jos se ei luovutushetkellään vastaa lainsäädännössä tai sopimuksessa asetettuja laatu-vaatimuksia. Virhevastuu voi perustua myös materiaalin soveltumattomuus-teen yleiseen tai erityiseen käyttötarkoitukseensa. Kolmantena vastuutilan-teena käsitellään tutkielmassa myyjän vastuuta rakennuskohteelle aiheutu-vista tuotevahingoista, joita kauppalain systematiikassa pidetään välillisinä vahinkoina.

Tutkielman neljännessä ja viidennessä pääluvussa tarkastellaan esimerkiksi RYHT 2000- ehtoihin sisältyviä vastuunrajoituslausekkeita, joista keskeisin liittyy välillisten vahinkojen korvauskelpoisuuteen. Lisäksi tutkielmassa tar-kastellaan työ- ja materiaalivirheen väliseen rajanvetoon, takuuajan jälkei-seen vastuuseen ja reklamaatioon liittyviä kysymyksiä ja tulkintaongelmia.

SISÄLLYS

LÄHTEET	I
LYHENTEET.....	XI
KUVIOT JA TAULUKOT.....	XII
1 JOHDANTO	1
1.1 Tutkimuskysymys.....	1
1.2 Tutkielman rajaukset ja rakenne.....	2
1.3 Tutkielman metodi ja lähdeaineisto.....	5
2 KÄSITTEISTÖSTÄ JA SOPIMUKSEN TULKINNASTA	7
2.1 Tutkielmassa käytettävät keskeiset käsitteet	7
2.1.1 Urakan vastuurelaatiot ja rakennusmateriaalin käsite.....	7
2.1.2 Rakennusvirhe.....	9
2.1.2.1 Rakennusvirheen määritelmä.....	9
2.1.2.2 Rakentamista koskevat normit ja standardit	11
2.2 Vakioehtojen tulkintaan soveltuvista periaatteista	13
2.2.1 Pääsääntönä sopimuksen sanamuodon mukainen tulkinta.....	14
2.2.2 Sopimusmääräysten johdonmukaisuus ja tavallisuussääntö	15
2.2.3 Vastuunrajoitusten suppea tulkinta	16
3 MYYJÄN VASTUU RAKENNUSVIRHEESTÄ.....	18
3.1 Laatuvirhettä koskevasta arvostelusta	19
3.2 Erityiseen käyttötarkoitukseensa soveltumaton rakennusmateriaali ..	23
3.2.1 Asiantuntijuusveloitteesta yleisesti	23
3.2.2 Myyjän asiantuntijuusveloitteen sisältö ja laajuus.....	24
3.3 Virheen seuraamukset.....	27
3.3.1 Virheen oikaisu ja muiden seuraamusten soveltuvuus.....	27
3.3.2 Vahingonkorvausvelvollisuus	29
3.4 Vastuu rakennuskohteelle aiheutuvista tuotevahingoista	32

3.4.1 Tuotevahinkoja koskeva määräys RYHT- ehdoissa	34
3.4.2 Tuotevahingot kauppalain systematiikassa	36
4 MYYJÄN VASTUUN RAJOITUKSET	39
4.1 Välillisten vahinkojen korvauskelpoisuus	39
4.1.1 Vastuunrajoituslausekkeet RYHT- ehdoissa.....	39
4.1.2 Vahinkolajien erottelun merkityksestä sopimusketjussa.....	40
4.2 Muun kuin myyjän tuottamuksesta johtuvat virheet	42
5 ERITYISKYSYMYKSIÄ	44
5.1 Vastuu takuuajana ja sen jälkeen.....	44
5.1.1 Takuuajan alkaminen ja sen kesto.....	44
5.1.2 Vastuu takuuajan jälkeen	45
5.1.2.1 YSE 30 §:n tulkinta.....	47
5.1.2.2 Myyjän toiminnan tuottamusarvostelusta	52
5.2 Materiaalivirhettä koskevat näyttöhaasteet ja reklamaatio.....	55
5.2.1 Työ- ja materiaalivirheen välinen rajanveto.....	55
5.2.2 Oikea-aikaisen reklamaation merkitys	56
5.2.2.1 Reklamaatio- ja vaatimusmääräajan pituus	56
5.2.2.2 Velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) vaikutus reklamaatiota koskeviin vaatimuksiin.....	59
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	62

LÄHTEET

VIRALLISLÄHTEET

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

HE 114/1993 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle vakuutusopimuslaiksi ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 119/1989 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle tuotevastuulaiksi.

HE 93/1986 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle kauppalaiksi.

KIRJALLISUUS

Aaltonen 1955

Aaltonen, Aimo O: Tavarán virheistä: hankintaa koskeva kauppaoikeudellinen tutkimus 1, WSOY, Porvoo 1955.

Aaltonen 1959

Aaltonen, Aimo O: Tavarán virheistä: hankintaa koskeva kauppaoikeudellinen tutkimus 2, WSOY, Porvoo 1959.

Ahlfors 2019

Ahlfors, Julia: Sopimuksen irtisanomiseen liitetyistä lojaliteettivelvoitteista. Kauppakamari, Finnish Business Law Journal 2/2019, s. 9–31.

Ahokas ym. 2005

Ahokas, Inka-Liisa et al. Urakoitsijan YSE-opas. 4., uudistettu painos. Sähköinfo Oy, Espoo 2005.

Annola 2016

Annola, Vesa: Tavallisuussäännön asema sopimustulkinnassa. Oikeustieto 1/2016, s. 19–21.

Annola 2014

Annola, Vesa: Tahtotulkinta vai epäselvyysääntö? Vai molemmat? Kommentoituja oikeustapauksia hovioikeudesta. Oikeustieto 5/2014, s. 12–15.

Erma 1991

Erma, Reino: YSE 1983 Rakennusurakka: käytännön käsikirja, Rakennus-
kirja, Helsinki 1991.

Erma – Hoppu 1976

Erma, Reino ja Hoppu, Esko: Talouselämän lakitietoutta N:o 2: Vahingon-
korvauksesta ja sopimusvastuusta rakennusurakassa. Econlaw-kustannusyh-
tiö, Helsinki 1976.

Frände ym. 2017

Frände, Dan et al. Prosessioikeus. 5., uudistettu painos. Helsinki, Alma Talent
2017.

Halila 2005

Halila, Heikki: Oikeuskäytännön merkitys rakennusurakkaan liittyvissä ky-
symyksissä. Teoksessa (toim. Halila – Hemmo – Sisula–Tulokas): Juhlakirja
Esko Hoppu 1935–15/1–2005, s. 63–79. Suomalainen Lakimiesyhdistys,
Helsinki 2005.

Halila – Hemmo 2008

Halila, Heikki ja Hemmo, Mika: Sopimustyytit. 2., uudistettu painos, Talen-
tum, Helsinki 2008.

Helsingin kauppakamari 1988

Helsingin kauppakamari (toim.): Kauppalaki käytännön esimerkein. Helsinki
1988.

Hemmo 2003a

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I, 2., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2003.

Hemmo 2003b

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II, 2., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2003.

Hemmo 1998

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti: tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1998.

Hemmo 1994

Hemmo, Mika: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa. Siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1994.

Hemmo – Hoppu 2020

Hemmo, Mika ja Hoppu, Kari: Sopimusoikeus. Alma Talent Oy, jatkuva julkaisu. Teoksen viimeisin päivitys on tehty 23.10.2020.

Heikonen – Aaltonen 1958

Heikonen, A. R. ja Aaltonen, Aimo O.: Irtaimen kauppa. Lainopillisen yliopilastiedekunnan kustannustoimikunta, Helsinki 1958.

Hirvonen 2011

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

Häyhä 2020

Häyhä, Juha: Vastaväittäjän lausunto Katja Perätalon väitöskirjasta Vastuuoerottelu ja rakennusurakka, Lakimies 7–8/2020, s. 1273–1287.

Isohanni 2016

Isohanni, Antti: Takuuvastuut rakentamisessa. Defensor Legis N:o 23/2016, s. 384–400.

Isohanni – Tulokas 2016

Isohanni, Antti ja Tulokas, Mikko: Rakennusurakkaan perustuvien vaatimusten esittäminen alistamismenettelyssä. Defensor Legis N:o 1/2016, s. 101–107.

Isohanni 2015

Isohanni, Antti: Rakennuttajan ja urakoitsijoiden keskinäisistä vastuista sekä huomautuksentekovelvollisuudesta sivu-urakan alistamismenettelyssä. Defensor Legis N:o 2/2015, s. 346–363.

Korhonen 1990

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

Kyllästinen 2012

Kyllästinen, Esa: Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 6/2012, s. 762–785.

Laine 2005

Laine, Juha: Urakoitsijan vastuusta itsenäisen apulaisen törkeästä tuottamuksesta. Teoksessa (toim. Halila – Hemmo – Sisula–Tulokas): Juhlakirja Esko Hoppu 1935–15/1–2005, s. 173–182. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2005.

Laine 1993

Laine, Juha: Rakennusvirheistä. Tutkimus urakoitsijan virhevastuusta rakennusurakassa. Rakennustieto Oy, Helsinki 1993.

Lehto 2013

Lehto, Jukka: Sopimuksen näkymätön osa suoritushäiriötilanteiden arvioinnissa ja hallinnassa, s. 282–315 teoksessa Helena Haapio ja Ritva Sipilä (toim.), Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Tietosanoma Oy, Tallinna 2013.

Lehtonen 2015

Lehtonen, Katja: Vahingonkorvauslaki ja rakennusurakan vastuurelaatiot. Oikeustiede – Jurisprudentia XLVIII:2015, Referee- artikkeli, s. 211–269.

Lindholm 2016

Lindholm, Joachim: Rakentamisen oikeudelliset yleisperiaatteet, 11.10.2016. Blogikirjoitus Suomen Kiinteistöliitto ry:n Kiinteistöliiton lakipähkinä- blogissa.

Osoitteessa:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/rakentamisenoikeudellisetyleisperiaatteet/>, luettu 11.4.2020.

Liuksiala – Stoor 2014

Liuksiala, Aaro ja Stoor, Pia: Rakennussopimukset, Rakennustieto Oy, Helsinki 2014.

Norros 2018

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. 2., uudistettu painos, Alma Talent Oy, Helsinki 2018.

Norros 2015

Norros, Olli: Vahingonkorvausvelan vanhentuminen. Talentum, Helsinki 2015.

Nynäs 2014

Nynäs, Niko: Urakoitsijan selonottovelvollisuus ja ehdotuksia hänen asemansa vahvistamiseksi. Kommentoituja oikeustapauksia korkeimmasta oikeudesta. Oikeustieto 5/2014, s. 10–11.

Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010

Oksanen, Antero, Laine, Ville ja Kaskiaro, Kim: Urakkasopimukset: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Lakimiesliiton kustannus, Hämeenlinna 2010.

Perätalo 2020

Perätalo, Katja: Vastuunottoerottelu ja rakennusurakka: Velvoiteoikeudellinen tutkimus sopimuksen ja deliktin väliselle rajapinnalle sijoittuvista vahingonkorvauskysymyksistä rakennusurakan vastuusetelmien kontekstissa. Alma Talent Oy, Helsinki 2020.

Pönkä 2013

Pönkä, Ville: Tavoitteellisten tulkintasääntöjen merkityksestä liikesopimusten tulkinnassa. Referee-artikkeli. Defensor Legis N:o 6/2013, s. 919–939.

Ryynänen 2019a

Ryynänen, Juha: Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tulkinnasta, Edilex 2019/18, julkaistu 22.5.2019.

Ryynänen 2019b

Ryynänen, Juha: YSE 1998 ja sopimuksen tulkintasäännöt. Defensor Legis N:o 3/2019, s. 359–372.

Ryynänen 2016

Ryynänen, Juha: Urakkasopimus – vahingonkorvaus – vastuu takuuajan jälkeen – sopimuksen tulkinta. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 30 § oikeustapauskommentti (KKO 2016:79). Edilex 2016/41, oikeustapauskommentti, 22.12.2016.

Saarnilehto 2014

Saarnilehto, Ari: Rakennusurakkasopimuksen rikkominen ja törkeä tuottamus. Kommentoituja oikeustapauksia hovioikeudesta. Oikeustieto 1/2014, s. 8–10.

Saarnilehto 2010

Saarnilehto, Ari: Velvollisuudesta reklamoida. Lakimies 1/2010 s. 3–18.

Saarnilehto 2007

Saarnilehto, Ari: Vahingonkorvauslaki. Käytännön kommentaari. Helsinki, Edita 2007.

Sipilä 2013

Sipilä, Ritva: Vastuutilanteiden hallinta, s. 120–159 teoksessa Helena Haapio ja Ritva Sipilä (toim.), Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Tietosanoma Oy, Tallinna 2013.

Telaranta 1990

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

Tulokas 2005

Tulokas, Mikko: Takuuajan jälkeinen vastuu aliurakoitsijan virheestä. Teoksessa (toim. Halila – Hemmo – Sisula–Tulokas): Juhlakirja Esko Hoppu 1935–15/1–2005, s. 404–410. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki, 2005.

Wilhelmsson ym. 2006

Wilhelmsson, Thomas, Koskelo Pauliine, ja Sevón, Leif: Kauppalaian Pääkohdat. 5. uudistettu painos, Helsinki, Talentum 2006.

Wuolijoki 2016

Wuolijoki, Sakari: Sopimusrikkomuksen olennaisuus liikesopimuksissa. Lakimies 2/2016, s. 219–244.

Ämmälä 2004

Ämmälä, Tuula: Kauppaa koskevista reklamaatioista, s. 261–279 teoksessa Eva Tammi-Salminen (toim.), Omistus, sopimus ja vaihdanta: Juhlakirja Leena Kartiolle. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2004.

VERKKOSIVUSTOT

www.rakennustieto.fi

<https://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/ryl.html>, luettu 11.4.2020.

<https://www.rakennustieto.fi/rt>, luettu 11.4.2020.

www.kielitoimistonsanakirja.fi

<https://www.kielitoimistonsanakirja.fi/#/mukaan?searchMode=all>, luettu 21.1.2021.

www.mrluudistus.fi

<https://mrluudistus.fi/tietoa-lakiuudistuksesta/>, luettu 26.11.2020.

www.sfs.fi

<https://sfs.fi/sfs-ry/>, luettu 26.11.2020

OIKEUSKÄYTÄNTÖ

Korkein oikeus

KKO 2017:74

KKO 2016:79

KKO 2005:127

KKO 2012:101

KKO 2009:89

KKO 1997:151

KKO 1997:103

KKO 1997:61

KKO 1992:178

KKO 1991:153

KKO 1983 II 178

Hovioikeudet

Helsingin hovioikeus HO 13.9.1978 V 1976/135; KKO 29.3.1983 n:o 2948/82, ei muutoksenhakulupaa

Turun hovioikeus 8.6.2012, S 11/1816 (lainvoimainen)

Välitystuomiot

18.6.2003, välimiehinä Mikko Tulokas pj., Robert Liljeström ja Pekka Sirviö

21.2.2002, välimiehenä Mika Hemmo

N:o 40/1981 H

MUUT LÄHTEET

RT 17-10721: RYHT 2000: Rakennustuotteiden yleiset hankinta- ja toimitusehdot, kesäkuu 2000.

RT 16-10660: YSE 1998: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, maaliskuu 1998.

LYHENTEET

EU	Euroopan unioni
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki (355/1987)
MKRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
Rakennustuoteasetus	Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 305/2011, annettu 9 päivänä maaliskuuta 2011, raken- nustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaista- misesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta, EUVL L 88, 4.4.2011, s. 5
RYHT	Rakennustuotteiden yleiset han- kinta- ja toimitusehdot RYHT 2000, RT 17-10721
RYL	Rakentamisen yleiset laatuvaati- mukset
Vanhentumislaki	Laki velan vanhentumisesta (728/2003)
YSE	Rakennusurakan yleiset sopimus- ehdot YSE 1998, RT 16-10660

KUVIOT JA TAULUKOT

Kuvio 1: Rakennusmateriaalin myyjän, pääurakoitsijan ja rakennuttajan muodostama sopimusketju.

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuskysymys

Rakennusurakassa urakoitsija sitoutuu aikaansaamaan urakkasopimuksessa yksilöidyn työntuloksen tilaajalle.¹ Rakennusurakat voidaan jakaa kuluttajarakennusurakoihin ja elinkeinonharjoittajien välisiin urakoihin, joista jälkimmäiset ovat sangen sopimusvapaata aluetta.² Elinkeinoharjoittajien välisessä rakennusurakassa oikeudellinen mielenkiinto kohdistuu osapuolten väliseen urakkasopimukseen, jolla sopijapuolet voivat jakaa urakkaan liittyvät riskit ja vastuut kutakuinkin vapaasti.³ Toisaalta erityisesti YSE- vakioehdoilla on perinteisesti ollut vankka asema rakennusurakkaa koskevana normilähteenä.⁴ Erinäisten suoritushäiriöiden ilmeneminen on rakennusurakassa yleistä, koska urakan toteutukseen tavalla tai toisella osallistuvien tahojen lukumäärä on usein suuri ja muodostuva sopimusketju täten pitkä.⁵ Urakkaan liittyvien vastuiden tunnistaminen voi olla haastavaa, koska ilmennyt suoritushäiriö voi olla seurausta muustakin kuin suoritukseen sitoutuneen urakoitsijan omasta toiminnasta.⁶ Tyypiesimerkkinä tällaisesta urakoitsijasta suoraan riippumattomia suoritushäiriötilanteita aiheuttavasta sopimustyyppistä voidaan mainita rakennusmateriaalin kauppa.

Tutkielman tarkoituksena on elinkeinonharjoittajien välisen rakennusurakan kontekstissa vastata kysymykseen siitä, millä perusteella ja missä laajuudessa rakennusmateriaalin myyjä vastaa rakennusvirheestä suhteessa materiaalin

¹ Liuksiala – Stoor 2014, s. 39 ja YSE, s. 3. Rakennusurakassa rakennuskohteeksi kutsutaan sitä fyysistä kokonaisuutta, johon rakennustyö kohdistuu. Käsite on laaja, mutta tässä tutkielmassa rakennuskohteella tarkoitetaan rakennustyön kohteena olevaa tavanomaista rakennusta, kuten asuinkerrostaloa tai parkkihallirakennusta.

² Elinkeinoharjoittajien välistä rakennusurakkaa säännellään sopimustyyppinä sangen niukasti. Vrt. kuluttajansuojalain (38/1978) 9 lukuun, jonka säännökset ovat sen 2 §:n mukaan lähtökohtaisesti pakottavia. Ks. myös Halila – Hemmo 2008, s. 49.

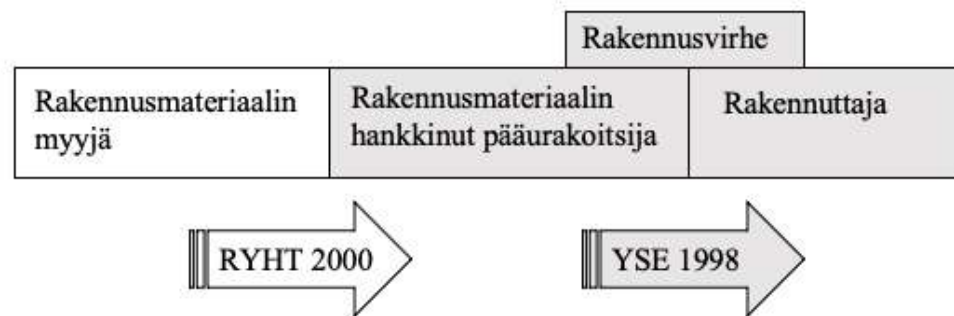
³ Oksanen – Laine – Kaskiario 2010, s. 26. Käytännössä vain rakentamista koskevat tekniset normit, sekä työturvallisuutta ja hankintoja koskeva sääntely rajaavat rakennusurakan sopimusvapautta.

⁴ Halila – Hemmo 2008, s. 53. Ks. myös YSE, s. 1. Ehdot on tarkoitettu sovellettaviksi elinkeinonharjoittajien välisiin rakennusurakkasopimuksiin.

⁵ Halila – Hemmo 2008, s. 49 ja Häyhä 2020, s. 1273.

⁶ Laine 1993, s. 67–68.

hankkineeseen urakoitsijaan. Kysymys on oikeudellisesti mielenkiintoinen, sillä rakennusmateriaalin kauppa on myyjän ja urakoitsijan välinen irtaimen kauppa siinä missä rakennusvirhettä koskeva arviointi tehdään ensisijaisesti rakennuttajan ja urakoitsijan välisessä relaatiossa. Urakkasuoritusta ja rakennusmateriaalin kauppaa koskeva virhearviointi tehdäänkin eri henkilösuhteissa ja erityisesti soveltuvissa vakioehdoissa olevat erot aikaansaavat haasteita urakkaan liittyvien vastuiden rationaalisen jakautumisen näkökulmasta. Tästä syystä tutkimuskysymystä ei tarkastella ainoastaan myyjän näkökulmasta käsin, vaan tutkielmassa otetaan laajemmin huomioon RYHT 2000- ja YSE 1998- vakioehtojen eroavaisuudet ja niiden vaikutukset myyjän ja urakoitsijan väliseen vastuunjakoon.⁷



Kuvio 1: Rakennusmateriaalin myyjän, pääurakoitsijan ja rakennuttajan muodostama sopimusketju.

1.2 Tutkielman rajaukset ja rakenne

Tutkielmassa tarkastellaan mahdollisimman kattavasti rakennusmateriaalin myyjän asemaa elinkeinonharjoittajien välisessä rakennusurakassa. Kuluttajakonstruktiiviset urakat rajataankin kokonaan tämän tutkielman ulkopuolelle. Kuluttajakonstruktiivisen toimintaympäristö poikkeaa merkittävästi kaupallisista rakennusurakoista, eikä kuluttajalainsäädäntöön liittyvien erityispiirteiden huomioiminen olisi tästä syystä mielekäästä. Lisäksi tutkimuskysymystä

⁷ Rakennustuotteiden yleisiä hankinta- ja toimitusehtoja, eli RYHT 2000- ehtoja sovelletaan laajalti rakennusmateriaalin kaupassa. Ks. RYHT 1.2 kohta. Myyjä voi osallistua varsinaisen rakennustyönkin suorittamiseen, mutta RYHT- ehdot soveltuvat kauppaan vain rakennustyön osuuden pysyessä maltillisena.

tarkastellaan ainoastaan sellaisten elinkeinonharjoittajien ja materiaalintuottajien välisessä rakennusurakassa, joiden liikepaikat sijaitsevat Suomessa.

Rakennusmateriaalin myyjän ja materiaalin hankkineen urakoitsijan väliseen vastuunjakoon liittyviä kysymyksiä tarkastellaan tutkielmassa vain YSE 1998- ja RYHT 2000- vakioehtojen (jatkossa YSE- ja RYHT- ehtojen) ja soveltuvan lainsäädännön mukaisessa laajuudessa. Rakennusurakan riskit ja vastuut voidaan sopijapuolten kesken jakaa suhteellisen vapaasti, eikä tällaisten sopimusvapauden piiriin lukeutuvien yksilöllisten seikkojen huomioiminen olisi tutkielmassa mahdollista, saati mielekäästä. Elinkeinoharjoittajien väliseen rakennusmateriaalin kauppaan soveltuvia vakioehtoja on toisaalta muitakin, mutta niitä ei tässä tutkielmassa huomioida lainkaan.⁸ RYHT- ehtoissa pidättäytymistä voidaan lisäksi ehtojen yleispätevyyden vuoksi pitää tarkoituksenmukaisena valintana.

Tutkielmassa rakennusurakalla viitataan erityisesti uuden rakennuksen (rakennuskohteen) rakentamisen kattavaan urakkaan. Rakennusurakan sopimusketju voi olla pitkä ja rakennusmateriaalihankintoja voidaan tehdä millä sopimusketjun tasolla tahansa. Tutkimuskysymystä tarkastellaan tässä tutkielmassa kuitenkin vain pääurakoitsijana toimivan ja rakennusmateriaalin hankkineen urakoitsijan ja rakennusmateriaalin myyjän välisessä relaatiossa. Kyse on puhtaasti esitysteknisestä valinnasta – rakennusmateriaalin hankinnat kuuluvat usein juuri urakoitsijan vastuulle ja toisaalta pääurakoitsijaa voidaan pitää rakennusurakan sopimusketjun keskeisimpänä toimijana.⁹

Tutkielmassa vastataan kysymykseen rakennusmateriaalin myyjän virhevastuun laajuudesta niissä tilanteissa, joissa pääurakoitsijan suoritusta rasittaa suoritusvirhe. Virheellä tarkoitetaan tässä yhteydessä laatuvirhettä eli puutetta rakennuskohteen fyysisissä ominaisuuksissa.¹⁰ Tutkielmassa ei siten

⁸ Muita rakennusmateriaalin kauppaa koskevia vakioehtoja ovat esimerkiksi Sähköteknisen Kaupan Liitto ry:n ja Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry:n laatimat sähkötarvikekaupan yleiset toimitusehdot (STYT 99).

⁹ Ks. esim. YSE 1.1 §, jonka mukaan urakoitsija on pääsääntöisesti velvollinen tekemään suorituksensa täyttämiseksi välttämättömät hankinnat.

¹⁰ Kyllästinen 2012, s. 762.

käsitellä viivästystilanteita, eikä muita kuin laatuvirheeseen liittyviä kysymyksiä.¹¹ Tutkielmassa ei käsitellä rakennuskohteen vakuuttamiseen liittyviä kysymyksiä eikä niitä tilanteita, joissa myyjä osallistuu myös varsinaisen rakennustyön suorittamiseen. Lisäksi sopimussuhteen ylittävien vastuutilanteiden käsittely rajautuu työn laajuuteen liittyvien seikkojen vuoksi tutkielman ulkopuolelle. Huomionarvoinen olisi ollut erityisesti kysymys siitä, millä edellytyksillä rakennuttaja voisi esittää vaatimuksia rakennusmateriaalin myyjälle. *Perätalo* kuitenkin käsittelee rakennusurakan vastuuasettelmiä kattavasti tuoreessa väitöskirjassaan, eikä kysymyksen tarkastelu tässä tutkielmassa ole siksi välttämätöntä.¹²

Johdantolukua lukuun ottamatta tutkielma jakautuu yhteen yleiseen ja kolmeen yksityiskohtaisempaan lukuun, joiden jälkeisessä kuudennessa pääluvussa kootaan yhteen tutkielmassa tehdyt johtopäätökset. Nyt käsillä olevan johdantoluvun lopussa käydään läpi tutkielman metodiset valinnat, jonka jälkeisessä toisessa pääluvussa eritellään tutkielman näkökulmasta keskeisimpiä käsitteitä, sekä RYHT- ja YSE- ehtojen tulkintaan liittyviä kysymyksiä. Tutkielman kolmannessa pääluvussa pureudutaan rakennusmateriaalin myyjän näkökulmasta kolmen keskeisimmän vastuutilanteen arviointiin. Rakennusmateriaalissa voi olla varsinainen laatuvirhe, eikä teknisesti virheetönkään rakennusmateriaali välttämättä sovi käyttötarkoitukseensa. Rakennusmateriaali voi lisäksi aiheuttaa tuotevahinkoja, joita koskeva myyjän korvausvastuun peruste riippuu vahinkoa kärsineestä tahosta.

Tutkielman neljännessä pääluvussa käsitellään erityisesti RYHT- ehtoihin sisältyviä vastuunrajoituslausekkeita ja niiden vaikutusta pääurakoitsijan ja myyjän väliseen vastuunjakoon. Tutkielmassa havaitaan se, että rakennusmateriaalin myyjän vastuu suhteessa pääurakoitsijaan on voimakkaasti rajoitumpaa kuin pääurakoitsijan oma YSE- ehtoihin perustuva vastuu. Tutkielman viidennessä ja viimeisessä varsinaisessa pääluvussa puolestaan pureudutaan yksityiskohtaisemmin eräisiin myyjän virhevastuuseen vaikuttaviin

¹¹ Irtaimen kaupan liittyvinä muina virhetyypeinä voidaan mainita oikeudellinen virhe ja vallintavirhe.

¹² Ks. *Perätalo* 2020.

erityiskysymyksiin. Luvussa käsitellään esimerkiksi työ- ja materiaalivirheen väliseen rajanvetoon, takuuajan jälkeiseen vastuuseen ja reklamaatioon liittyviä kysymyksiä. Luvussa havaitaan, että YSE- ehtojen tulkinnalla on merkitystä myös RYHT- ehtojen soveltamisessa, sillä rakennuttaja ei sopimussuhteen kaksiasianosaisuuden vuoksi voi esittää vaatimuksiaan suoraan myyjälle.

1.3 Tutkielman metodi ja lähdeaineisto

Velvoiteoikeudellinen sääntely on ominaispiirteiltään yleislausekkeenomaista ja osa oikeudenalan opeista on vakiintunut oikeuskäytännössä ilman nimenomaista kirjoitetun lainsäädännön tukea.¹³ Lainoppi eli oikeusdogmatiikka on oikeustieteen metodi, jonka tavoitteena on tutkia voimassa olevaa oikeutta ja muodostaa normin sisältöä tai sen tulkintaa koskevia kannanottoja vaihtoehtoisten tulkintametodien, kuten oikeuskäytännön ja lainvalmisteluaineiston systematisoinnin avulla.¹⁴ Koska velvoiteoikeudellinen sääntely ei kaikilta osin ole tarkkarajaista, soveltuu lainoppi erityisen hyvin kyseisen oikeudenalan tutkimukseen. Tästä syystä lainoppi on tämänkin tutkielman pääasiallinen metodi.

Rakennusurakkaa sopimustyyppinä ei juuri säännellä ja rakennusmateriaalin kauppaan soveltuva kauppalaki (KL, 355/1987) sisältää lähinnä yleislausekkeenomaista sääntelyä. Tutkimuskysymyksen käsittelyssä keskitytään kauppalain säännösten lisäksi YSE- ja RYHT- vakioehtojen tulkintaan. Koska edellä mainitut sääntelylähteet eivät ole tarkkarajaisia, tehdään tutkielmassa tyhjentävien normien sisältöä koskevien kannanottojen sijaan lähinnä erinäisiä sopimusehtojen ja lain säännösten tulkintaa koskevia kannanottoja. Samasta syystä erityisesti sopimusoikeuden yleisillä periaatteilla, kuten

¹³ Norros 2015, s. 67. Esimerkiksi perusteettoman edun palautus sisältyy kiistatta suomalaisen velvoiteoikeuden keskeisiin oppeihin, vaikka kysymystä ei kirjoitetun lain tasoisesti olekaan säännelty. Esimerkkinä oikeuskäytännössä kehittyneistä periaatteista voidaan mainita lisäksi kiinteistön omistajalla oleva ns. korostunut huolellisuusvelvollisuus, jonka mukaisesti vahingonkorvausvastuuta koskeva todistustaakka on käännetty vahinkoa kärsineen eduksi. Tähän liittyvänä keskeisenä ratkaisuna pidetään ratkaisua KKO 1997:151, jossa asunto-osakeyhtiö velvoitettiin korvaamaan liukastumisvahinko, sillä se ei ollut kyennyt näyttämään, että hiekan pysyminen jalkakäytävällä olisi vallinneissa olosuhteissa ollut mahdotonta.

¹⁴ Hirvonen 2011, s. 21–22 ja s. 38–39.

sopimuksen vakiintuneilla tulkintaopeilla ja yksittäisillä reaaliargumenteilla on tutkielmassa paikkansa.

Lainopillisen tutkimusotteen ohella muiden oikeustieteellisten metodien yhdistäminen tähän tutkielmaan ei tässä tapauksessa ole mielekäästä, vaikka puhtaasti lainopissa pidättäytymisen riskinä voidaanakin tunnistaa tutkimuskysymyksen tarkastelun jääminen kuvailevaksi. Toisaalta käsillä olevan tutkielman vahva liittymä kotimaisiin YSE- ja RYHT- vakioehtoihin ja niiden tulkintakäytäntöön tukee ratkaisua pidättäytyä esimerkiksi oikeusvertailevasta argumentoinnista. Yhdessä oikeustieteellisessä metodissa pidättäytyminen on tässä tapauksessa perusteltua myös tutkielman laajuuteen liittyvien seikkojen vuoksi.

Oikeuskirjallisuuden lisäksi tässä tutkielmassa hyödynnetään myös enemmän rakennusalan toimijoille suunnattua kirjallisuutta, sillä tällainen kirjallisuus tukee tutkimuskysymyksen käytännönläheistä tematiikkaa. Tutkielmaa tehdessäni havaitsin, että rakennusmateriaalin myyjän ja urakoitsijan välistä oikeussuhdetta koskevaa kirjallisuutta on saatavilla vähän ja useimmissa rakennusurakkaakin koskevissa teoksissa keskitytään enemmän urakoitsijan ja rakennuttajan välisen oikeussuhteen tarkasteluun tai YSE- ehtojen soveltamiskäytännön arviointiin. Sanottu vaikuttaa jonkin verran tutkielman näkökulmasta relevanttien lähteiden määrään ja toisaalta siihen, että yleisluontoisempi irtaimen kauppaa koskeva kirjallisuus ja oikeuskäytäntö nousevat keskeisiksi tutkielman lähteiksi.

Tutkimuskysymystä sivuavan lainsäädännön ja virallisaineiston niukkuuden vuoksi kirjallisuutta ja oikeuskäytäntöäkin keskeisemmässä asemassa tutkielmassa ovat YSE- ja RYHT- ehdot, jotka edempänä kuvatulla tavalla voidaan paikoin rinnastaa jopa tahdonvaltaiseen lainsäädäntöön. RYHT- ehtoja on toisaalta tulkittava tiiviissä yhteydessä kauppalakiin, joka RYHT 24.1 kohdan mukaan soveltuu rakennusmateriaalin kauppaan siltä osin, kun asiasta ei ole määrätty ehdoissa erikseen. Yhteistä kaikille tutkielman kannalta relevanteille lähteille on joka tapauksessa niiden yleispiirteisyys, josta syystä tutkimuskysymykseen ei voidakaan vastata täysin tyhjentävästi.

2 KÄSITTEISTÖSTÄ JA SOPIMUKSEN TULKINNASTA

Rakennusmateriaalin kauppa on irtaimen kauppa ja rakennusmateriaalin myyjän virhevastuu perustuu RYHT- ehtoihin ja ehtoja täydentävän kauppain lain säännöksiin. Pääurakoitsija vastaa hankkimistaan rakennusmateriaaleista suhteessa urakan rakennuttajaan YSE- ehtojen perusteella, eikä rakennuttajan ja pääurakoitsijan välisellä sopimussuhteella ole itsenäistä merkitystä pääurakoitsijan ja rakennusmateriaalin myyjän välisessä relaatiossa.¹⁵ Sopimussuhteiden kaksiasianosaisuuden vuoksi pääurakoitsijan intressissä on mahdollisimman kattava vakioehtojen yhteensovittaminen ja YSE- ja RYHT- ehtojen tulkintaa koskevilla kannanotoilla on yleisestikin kaikkia urakan osapuolia koskettava merkitys.

Tässä jaksossa määritellään tutkielmassa jäljempänä hyödynnettävät käsitteet RYHT- ja YSE- ehtojen kanssa mahdollisimman yhdenmukaisella tavalla. Keskeisiä ovat erityisesti rakennusmateriaalin ja rakennusvirheen käsitteet, jonka lisäksi luvussa tuodaan esille ne sääntelylähteet, jotka vaikuttavat rakennusvirhettä koskevaan arviointiin. Luvussa käsitellään tämän jälkeen sekä sopimusehtojen tulkintaa yleisesti, että nimenomaisesti rakennusalan vakioehtojen tulkinnan erityispiirteitä. Näitä sopimuksen tulkintaperiaatteita hyödynnetään jäljempänä pyrittäessä löytämään vastauksia erinäisiin esille nousviin tulkintaongelmiin.

2.1 Tutkielmassa käytettävät keskeiset käsitteet

2.1.1 Urakan vastuurelaatiot ja rakennusmateriaalin käsite

Rakennusmateriaalin myyjään viitataan tässä tutkielmassa RYHT- ehtojen terminologiaa vastaavasti *myyjän* käsitteellä. Rakennusmateriaalin hankkineesta pääurakoitsijasta ei kuitenkaan käytetä perinteistä *ostajan* käsitettä, koska työssä halutaan korostaa myyjän ja pääurakoitsijan välistä oikeussuhdetta. Pääurakoitsijaan viitataan kuitenkin jäljempänä vain *urakoitsijana*,

¹⁵ Aliurakoitsijan tai -hankkijan hyväksyttäminen työn tilaajalla ei YSE 7 §:n 4 kohdan perusteella vähennä urakoitsijan vastuuta.

sillä kysymys pääurakoitsijan suhteesta muihin kuin urakan rakennuttajaan ei tutkielman näkökulmasta ole keskeinen. Valinnalla halutaan toisaalta yksinkertaistaa tutkielmassa käytettävää terminologiaa.

Urakoitsijalla tarkoitetaan YSE- ehdoissa ”tilaajan sopimuskumppani[a], joka on sitoutunut aikaansaamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen.”¹⁶ Urakoitsija voi olla sopimussuhteessa rakennuttajaan, jolloin puhutaan pääurakoitsijasta, tai toiseen urakoitsijaan, kuten pääurakoitsijaan. Tällaisesta toiseen urakoitsijaan sopimussuhteessa olevasta urakoitsijasta käytetään nimitystä aliurakoitsija. Aliurakoitsija ottaa määrätyn työsuorituksen vastattavakseen toiselta urakoitsijalta. Tilaajaksi puolestaan kutsutaan joko rakennuttajaa tai urakoitsijaa, joka on tilannut suorituksen toiselta urakoitsijalta.¹⁷ Sopimusketju voi rakennusurakan laajuudesta riippuen muodostua hyvinkin pitkäksi. Kuten edellä on todettu, keskitytään tässä työssä kuitenkin vain pääurakoitsijan ominaisuudessa toimivan urakoitsijan ja myyjän välisen oikeussuhteen tarkasteluun.

Rakennusmateriaalin käsitettä ei ole määritelty sellaisenaan YSE- tai RYHT- ehdoissa. RYHT- ehdot soveltuvat nimeensä peilaten ”rakennustuotteiden” kauppaan ja RYHT 1.2 kohdan mukaan ehtoja sovelletaan tarkemmin ”rakennusmateriaalien, -tarvikkeiden ja -osien” kauppaan. YSE- ehdoissa käytetään sitä vastoin laajempaa rakennustavaran käsitettä. Rakennustavaraksi määritellään ehdoissa ”rakentamiseen käytettävä aineellinen hyödyke” ja rakennustavaran käsite jaetaan edelleen rakennustuotteen, käyttötarvikkeen ja rakennusvälineen käsitteisiin. Käyttötarvikkeen ja rakennusvälineen käsitteet ovat tutkielman näkökulmasta irrelevantteja, sillä ensimmäiset menettävät käyttöarvonsa rakentamisen aikana ja jälkimmäiset eivät jää rakennuskohteen pysyväksi osaksi. Rakennustuotteella sen sijaan tarkoitetaan ehdoissa ”rakennustavara[a], joka jää rakennuskohteen pysyväksi osaksi.” Rakennustuotteen

¹⁶ YSE, s. 3.

¹⁷ Ibid. Rakennuttajaksi kutsutaan sitä tahoaa, kenen lukuun rakennustyö viime kädessä tehdään. Rakennuttajana voi toimia esimerkiksi kunta.

ja rakennustarvikkeen käsitteitä käytetään ehdoissa toistensa synonyymeina.¹⁸

Tässä tutkielmassa rakennusmateriaalin käsitettä käytetään YSE- ehtojen rakennustuotteen käsitettä vastaavalla tavalla siten, että rakennusmateriaalilla viitataan vain rakennuskohteeseen pysyvästi liitettäviin elementteihin. Myös *Laine* on luonnehtinut rakennusmateriaalia vastaavasti ”aineelliseksi hyödykkeeksi, joka käytetään rakentamiseen ja joka jää rakennukseen.”¹⁹ Tämän määritelmän mukaisesti rakennusmateriaalina on pidettävä esimerkiksi betonia, peltiä, erilaisia pinnoitteita ja pysyväisluontoisia laitteita. Tutkimuskysymystä tarkastellaan tutkielmassa erityisesti betonin kaltaisiin rakennuskohteesta vaikeasti erotettaviin rakennusmateriaaleihin pelilaten.

2.1.2 Rakennusvirhe

2.1.2.1 Rakennusvirheen määritelmä

Rakennusurakassa on kyse sopimuksesta tietyn työntuloksen aikaansaamiseksi. Sopimusoikeudessa lähdetään siitä, että toteutuneen suorituksen poikkeaminen sovitusta merkitsee suoritusvirhettä.²⁰ Lähtökohtana voidaankin pitää sitä, että urakoitsijan aikaansaaman työntuloksen poiketessa urakkasopimukseen perustuvista vaatimuksista rasittaa urakkaa suoritusvirhe eli rakennusvirhe.²¹ Sopimusoikeudessa puhutaan yleisemmin vastaavuusteoriasta, jonka mukaisesti toteutunutta suoritusta verrataan sille asetettuihin vaatimuksiin.²² YSE- ehdoissa virheen määritelmää tarkennetaan toteamalla, että ”[v]irhe voi ilmetä esimerkiksi vauriona, puutteena ja haittana.”²³ Virhearviointi on käytännössä tapauskohtaista ja usein myös työntulokselle urakka-asiakirjoissa asetettuja vaatimuksia ja niiden laajuutta joudutaan tulkitsemaan.²⁴

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Laine 1993, s. 72.

²⁰ Hemmo 1998, s. 20–21.

²¹ Ks. myös YSE 26 § ja 24–25 §.

²² Laine 1993, s. 70 viitteineen.

²³ YSE, s. 3.

²⁴ Halila – Hemmo 2008, s. 77.

Suoritushäiriön olemassaolosta ei kuitenkaan voida tehdä suoria johtopäätöksiä oikeasta vastuutahosta. *Laine* erottaakin urakoitsijan vastuulla olevista suoritusvirheistä muut suoritushäiriöt, jotka nekin voivat johtaa työntuloksen poikkeamiseen sovitusta, mutta jotka ovat seurausta muun kuin työsuorituksen sitoutuneen urakoitsijan vastuupiiriin lukeutuvasta toiminnasta.²⁵ Sanoitu ei poista sitä YSE 24 §:n mukaista lähtökohtaa, että urakoitsijan suoritusvirheestä on kyse myös tapauksissa, joissa virhe on tapahtunut urakoitsijan käyttämän alihankkijan suorituksessa. Laineen tarkoittamilla muilla suoritushäiriöillä tarkoitetaan kuitenkin esimerkiksi virheitä rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan suunnittelijan laskelmissa. Urakoitsija ei pääsääntöisesti vastaa tällaisesta suoritushäiriöstä, ellei hän ole myötävaikuttanut virheeseen esimerkiksi selonottovelvollisuuttaan laiminlyömällä.

Tulkinnanvaraisena voidaan pitää kysymystä siitä, merkitseekö hyvästä rakennustavasta poikkeaminen rakennusvirhettä. YSE 1.3 §:n mukaan ”[u]rakoitsijan tulee suorittaa sopimuksenmukainen tehtävänsä ammattitaidolla noudattaen voimassa olevia rakentamista koskevia säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa.” Urakoitsija on YSE 24.1 §:n perusteella vastuussa siitä, että hän täyttää kaikki urakkasopimukseen perustuvat velvollisuutensa sopimusenmukaisesti. Koska urakoitsija on YSE- ehtojen perusteella vastuussa kaikkien sitoumustensa sopimuksenmukaisesta täyttämisestä ja koska hyvän rakentamistavan noudattaminen sisältyy urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuteen, merkitsee hyvän rakentamistavan noudattamatta jättäminen lähtökohtaisesti sellaista urakoitsijan suoritusvirhettä, josta hän on YSE- ehtojen mukaisessa vastuussa.²⁶ Hyvän rakentamistavan sisältö ei toisaalta aina ole yksiselitteisesti määritettävissä.

Oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä on ollut erimielisyyttä myös siitä, voidaananko pelkkää rakennusmateriaalin soveltumattomuutta käyttötarkoitukseensa pitää rakennusvirheenä. Käytännössä vastaus tiivistyy kysymykseksi siitä, kuka on valinnut käytettävän materiaalin tai laatinut virheellisen

²⁵ Laine 1993, s. 67–68.

²⁶ Samaa mieltä on myös Laine. Ks. Laine 1993, s. 93.

määräyksen sisältäneen suunnitelman.²⁷ *Laineen* mukaan ”[voidaan perustellusti] esittää tulkintasuositus, jonka mukaan [...] urakoitsijan valitsemien rakennustarvikkeiden tavanomaisesta huonommasta laadusta aiheutuneet vauriot katsottaisiin rakennusvirheeksi.”²⁸ Edelleen rakennusmateriaalin soveltuvuus käyttötarkoitukseensa ja materiaalin tavanomaisen hyvä taso sisältyvät *Laineen* mukaan hyvän rakentamistavan määritelmään.²⁹ Esimerkiksi välitystuomiossa n:o 40/1981 H katsottiin rakennusliike vastuulliseksi rakennuksen katon vesivuodoista aiheutuneista vaurioista, vaikka styrox oli tuona aikana yleisesti ja hyväksytysti käytetty katon vesikatteen eristemateriaali. Tapauksessa rakennusmateriaali osoittautui rakentamisesta vuosia myöhemmin keltovottomaksi käyttötarkoitukseensa, sillä materiaali kutistui, jolloin vesieristys repeytyi.³⁰

Mielestäni *Laineen* edellä sanottu näkemys on perusteltu. Urakoitsija ja rakennuttaja voivat lainsäädännön rajoissa sopia myös työntulokselle asetettavista tavanomaista huonommista laatuvaatimuksista. Mikäli tällaisista ”normaalitason” alittavista vaatimuksista ei kuitenkaan sovita erikseen, ei nähdäkseni ole perusteita sille kannalle, jonka mukaan rakennusvirheestä ei olisi kysymys myös niissä tapauksissa, että urakoitsija valitsee käytettäväksi soveltumattoman materiaalin tai materiaali ei vastaa siltä tavanomaisesti edellytettäviä vaatimuksia. Kysymystä ”kunnollisesta työntuloksesta” ei ole tässä tutkielmassa mahdollista käsitellä enemmälti.

2.1.2.2 Rakentamista koskevat normit ja standardit

Rakennusvirhettä koskevassa arvioinnissa merkityksensä on myös rakentamista koskevalla sääntelyllä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MKRL,

²⁷ Ahokas ym. 2005, s. 116.

²⁸ Laine 1993, s. 99. Laine perustelee näkemystään sillä, että muussa tapauksessa urakoitsijan ja rakennusmateriaalin myyjän vastuut muodostuisivat perusteetta erilaisiksi.

²⁹ *Ibid.*, s. 94.

³⁰ Ks. tapauksesta *ibid.*, s. 96. Ks. myös Halila 2005, s. 63–65. Välitystuomioiden asema oikeudellisen argumentaation lähteenä on hieman epäselvä. Halilan mukaan välitystuomiot tosiasiallisesti muotoavat oikeustilaa juuri rakennuslainsäädännöllä, sillä välityslausekkeet ovat alalla tyyppillisiä ja välitystuomioiden saatavuus on nykyään kohtalainen.

132/1999) 17 luvussa säädetään rakentamisen yleisistä edellytyksistä.³¹ Lain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. MKRL 117.5 §:n perusteella rakentamisessa on noudatettava hyvää rakennustapaa.³² Rakentamisen olennaisista teknisistä vaatimuksista säädetään MKRL 117 a–117 g §:ssä. Rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta soveltuvia rakennustuotteita (117 a § 1 mom.). Rakennus on sen käyttötarkoituksen edellyttävällä tavalla suunniteltava turvalliseksi siten, ettei rakennuksesta aiheudu aiheutonta vahingon uhkaa (117 d § 1 mom.) tai vaaraa terveydelle (117 c § 1 mom.). Ympäristöministeriö ylläpitää MKRL 13 §:n nojalla Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan lain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset, rakentamismääräykset, ministeriön ohjeet ja muut viranomaisten antamat määräykset. Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat pääosin velvoittavia.

Rakennustyön teknisiä laatuvaatimuksia määrittävät lisäksi Rakentamisen yleiset laatuvaatimukset (RYL), joissa tiivistyvät rakennusalan toimijoiden käsitykset hyvän rakennustavan sisällöstä.³³ Laatuvaatimukset eivät sellaiseenaan ole juridisesti sitovia, vaikka niillä katsotaankin olevan riitatilanteissa tietty presumtioarvo. Laatuvaatimusten mukaista rakentamista pidetään siis lähtökohtaisesti hyvän rakennustavan mukaisena.³⁴ Rakennusalalla julkaistaan lisäksi RT-kortistoksi kutsuttua tietokokoelmaa, jonka ohjeet sisältävät rakentamista koskevia ohjeita, tuotetietoja ja laatuvaatimuksia.³⁵ Jotta RYL- tai RT- ohjeet tulevat suoraan osapuolia velvoittaviksi, on tästä vakioehtojen tavoin lähtökohtaisesti sovittava erikseen.

³¹ Tutkielman kirjoitushetkellä vireillä on MKRL:n kokonaisuudistus, johon liittyvä hallituksen esitys olisi tarkoitus antaa vuoden 2021 loppuun mennessä. Uudistuksessa ollaan ottamassa kantaa myös rakentamisen laatu- ja vastuukysymyksiin. Ks. aiheesta lisää ympäristöministeriön ylläpitämiltä verkkosivuilta www.mrluudistus.fi.

³² Ks. Lindholm 2016. Hyvä rakentamistavan sisällöstä ei ole yleispätevää määritelmää. Tyyppillisesti sillä kuitenkin tarkoitetaan joko Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annettujen määräysten ja ohjeiden tai RYL-määräysten eli rakentamisen yleisten laatuvaatimusten noudattamista.

³³ www.rakennustieto.fi.

³⁴ Halila – Hemmo 2008, s. 78.

³⁵ www.rakennustieto.fi.

Rakennustuotteista on lisäksi erillistä sääntelyä, joista keskeisimpänä mainittakoon vuonna 2013 voimaan tullut EU:n rakennustuoteasetus (EU) N:o 305/2011.³⁶ Rakentamista koskevat vaatimukset vaikuttavat suoraan rakennustuotteita koskeviin vaatimuksiin.³⁷ Rakennustuoteasetuksessa säädetäänkin muun muassa rakennustuotteiden perusvaatimuksista ja CE-merkinnän edellytyksistä.³⁸ Myös erinäiset standardit voivat vaikuttaa rakennusvirhettä koskevaan arviointiin.³⁹

2.2 Vakioehtojen tulkintaan soveltuvista periaatteista

YSE- ja RYHT- vakioehdot eivät ole kaiken kattavia, joten niitä joudutaan muiden sopimusten tavoin tulkitsemaan.⁴⁰ Sopimuksen tulkinnassa on pohjimmiltaan kysymys sopijapuolten yhteisen tahtotilan selvittämisestä: tavoitteena on antaa sopimusmääräykselle sellainen merkityssisältö, joka parhaiten vastaa sopijapuolten kyseiselle sopimukselle tai sopimusmääräykselle mieltämää tarkoitusta. Koska YSE- ja RYHT- ehdoissa on kyse yksittäisten sopijapuolten sijaan toimialajärjestöjen laatimista vakioehdoista, on niiden tulkinnassa ennemmin lähdettävä siitä, mitä kyseisellä sopimuksella tai sen yksittäisellä sopimusmääräyksellä on yleisemmin haluttu tavoitella. Toisaalta YSE- ja RYHT- ehtojen yleisluontoisuutta on pidettävä myös niiden vahvuutena ja ehtojen yleisempi tarkoitus onkin niistä selkeämmin löydettävissä verrattuna mahdollisiin yksipuolisesti laadittuihin vakioehtoihin.⁴¹

Ryynänen nimittää sopimuksen tulkintavaiheita subjektiiviseksi- ja objektiiviseksi tulkinnaksi.⁴² Koska sopimuksen tulkinnan tavoitteena on pohjimmiltaan sopimuksen subjektiivisen tarkoituksen selvittäminen, tulisi

³⁶ EUVL N:o L 88/5, 4.4.2011, s. 5.

³⁷ Rakennustuoteasetus, resitaali 2.

³⁸ Kansallisella lailla eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä (954/2012) ja ympäristöministeriön asetuksella eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä (555/2013) säännellään CE-merkinnän piiriin kuulumattomia rakennustuotteita.

³⁹ Suomessa standardoinnista vastaa Suomen Standardisoimisliitto SFS ry. Ks. www.sfs.fi.

⁴⁰ Ks. Ryynänen 2016, s. 5. Yleiset sopimuksen tulkintaopit pätevät myös rakennusurakan kontekstissa.

⁴¹ Ryynänen 2019a, s. 2–3. Ks. myös Ahokas ym. 2005, s. 31. Vakioehdot ovat luonteeltaan yleisluontoisia, koska ne on tarkoitettu soveltuviksi useimpiin yksittäisiin sopimustilanteisiin.

⁴² Ryynänen 2019a, s. 4.

tulkinnassakin keskittyä ensisijaisesti näihin sopijapuolisidonnaisiin seikkoihin, kuten sopimuksen sanamuodon ja sopijapuolten käyttäytymisen reflektointiin. Vasta tällaisen subjektiivisen tulkinnan osoittauduttua tuloksettomaksi tulisi tulkintaprosessissa siirtyä objektiivisemmän tulkinnan piiriin ja täten merkitystä voidaan antaa myös erinäisille sopijapuolista riippumattomille seikoille.⁴³ Seuraavassa käydään läpi joitain yleisempiä sopimusten tulkintaa koskevia periaatteita, joita siis tässä tapauksessa voidaan soveltuviissa määrin hyödyntää myös YSE- ja RYHT- ehtojen kaltaisten vakioehtojen tulkinnassa.⁴⁴ Vakioehtojen tulkinnassa sopimuksen objektiivisemmat tulkintakeinot korostuvat, sillä yksittäiset urakan sopijapuolet eivät ole sopimusehtoja laatineet eikä osapuolten sopimusmääräykselle mieltämää tarkoitusta voida sopimuksen tulkinnassa liioin korostaa.⁴⁵

2.2.1 Pääsääntönä sopimuksen sanamuodon mukainen tulkinta

Sopimuksen tulkinnassa tulisi ensisijaisesti pyrkiä ehtomääräyksen sanamuotoa parhaiten vastaavaan tulkintaan. *Ryynäsen* mukaan erityisesti liikesopimusten ”[...] sopimusmääräysten sanamuodon oletetaan vastaavan sopijapuolten yhteistä tahtoa ja tarkoitusta sopimuksen syntymisen hetkellä.”⁴⁶ Tämä johtuu toisaalta siitä, että erityisesti YSE- ja RYHT- ehtojen kaltaisten vakioehtojen voidaan olettaa olevan huolellisen valmistelutyön seurauksena syntyneitä ja toisaalta liikesuhteen osapuolten sopimuksen sisältöä koskevat selonotto- ja muut vaatimukset on asetettu verrattain korkealle.⁴⁷ *Pönkän* mielestä sopimuksen sanamuodosta liiallisesti irtautuva tulkinta muodostaa lisäksi riskin liike- ja sopimustoiminnan yleisemmän ennakoitavuuden näkökulmasta, josta syytä sopimuksen sanamuodon mukaista tulkintaa tulee pitää ehdottomana pääsääntönä.⁴⁸ Näitä sopimusehtojen tulkinnanvaraisuudesta johtuvia epävarmuustekijöitä voidaan hallita kirjaamalla esimerkiksi

⁴³ *Ibid.*, s. 5 ja s. 9. Ks. myös Annola 2014, s. 12.

⁴⁴ Sopimusten tulkinnasta ei ole laintasoista sääntelyä, vaan kyse on vakiintuneista periaatteista. Näitä periaatteita voidaan esitysteknisesti jaotella eri tavoilla ilman, että tällaisella jaottelulla olisi normatiivista merkitystä.

⁴⁵ Telaranta 1990, s. 190–191.

⁴⁶ Ryynänen 2019a, s. 11.

⁴⁷ *Ibid.* ja Pönkä 2013, s. 934.

⁴⁸ Pönkä 2013, s. 924–925.

rakennusurakkasopimukseen sopijapuolten yhteinen käsitys ehtomääräyksen oikeasta sisällöstä.

Sanamuodolla viitataan ensisijaisesti sopimusmääräyksen yleiskielen mukaiseen tulkintaan, sillä erotuksella, että tietyllä alalla vakiintuneesti käytettävä terminologia (ammattisanasto), sekä erityisesti osapuolten käsitteistöä koskeva disponointi syrjäyttävät mahdollisesti poikkeavan yleiskielen mukaisen tulkintavaihtoehdon.⁴⁹ Esimerkiksi YSE- ehdoissa käytetyt käsitteet on määriteltävä kattavasti ehtojen johdanto-osiossa ja täten nämä määritelmät muodostavat perustan myös ehtojen tulkinnalle. Toisaalta kaikilla ehtoihin kirjatuilakaan määritelmillä ei ole tosiasiallista merkitystä sikäli kuin esimerkiksi virheen käsitteen todellinen merkityssisältö konkretisoituu vasta yksittäistapauksessa tehtävän arvioinnin perusteella.

2.2.2 Sopimusmääräysten johdonmukaisuus ja tavallisuussääntö

Sopimusehtoja tulisi tulkita mahdollisimman johdonmukaisesti siten, että sopimuksen erityisille sopimusmääräyksille annetaan etusija suhteessa yleisempiin määräyksiin ja toisaalta siten, etteivät ehdot muodostu toistensa kanssa ristiriitaisiksi. Tulkinnan johdonmukaisuusvaatimus tarkoittaa sitä, että yksittäistä sopimusmääräystä tulisi tarkastella laajemmin sopimuksen ja sen toimintaympäristön kontekstissa.⁵⁰ Muunlaisen toimintatavan riskinä on se, että sopimusehdon tulkinnassa irtaannutaan sopimusjärjestelylle asetetusta tarkoituksesta.

Sopimusmääräykselle tulisi tavallisuussäännöksi kutsutun tulkintasäännön mukaan antaa tulkinta, joka vastaa parhaiten alan yleistä käytäntöä.⁵¹ Tulkintasääntö lukeutuu objektiivisen sopimustulkinnan keinovalikoimiin ja *Annola* onkin kuvaillut tulkintatapaa osaksi riskinjakotulkintaa, johon on siirryttävä vasta siinä vaiheessa, kun sopijapuolten tarkoituksesta ei saada riittävästi

⁴⁹ Hemmo 2003a, s. 608 ja s. 610 ja Ryyänen 2019a, s. 12.

⁵⁰ Ryyänen 2019a, s. 13–15.

⁵¹ *Ibid.*, s. 22.

johtoa sopimuksen tulkinnalle.⁵² Periaatteella on erityistä merkitystä yleisten sopimusehtojen tulkinnassa, koska niissä ei ole yksilöllisesti neuvoteltaviin sopimukseen verrattavaa subjektiivista tarkoitusta. Tulkintasäännön taustalla on pyrkimys tasapuoliseen riskinjakoon sopimussuhteen osapuolten välillä.⁵³ Tällaisella optimaalisen riskinjaon tavoitteella voi lisäksi olla merkitystä yleisempänä reaaliargumenttina.⁵⁴

2.2.3 Vastuunrajoitusten suppea tulkinta

Yleisen epäselvyyssäännöksi kutsuttavan periaatteen mukaan epäselvää sopimusehtoa on tulkittava laatijansa vahingoksi. Periaatteella ei kuitenkaan ole huomattavaa merkitystä YSE- ja RYHT- ehtojen kaltaisten vakioehtojen tulkinnassa, sillä rakennusurakan sopijapuolet eivät ole osallistuneet ehtojen valmisteluun.⁵⁵ Sen sijaan periaatteella, jonka mukaan vastuunrajoitusehtoja on tulkittava suppeasti, on merkitystä myös YSE- ja RYHT- ehtojen kontekstissa. KKO on esimerkiksi rakennusurakkaa koskevan ratkaisun KKO 1992:178 perusteluissa todennut, että erityisesti epäselvien ja ylimalkaisten vastuunvapautuslausekkeiden tulkinnassa tulisi pidättäytyä ehtojen suppeamassa tulkinnassa.

Vastuunrajoitusehdon suppealla tulkinnalla tarkoitetaan tarkemmin sitä, ettei vastuunrajoituksen soveltamisalaa tule tulkinnalla pyrkiä laajentamaan aiheuttomasti. *Ryynänen* mainitsee esimerkkinä periaatteen soveltamisesta YSE 30 §:n määräyksen urakoitsijan takuuajan jälkeisestä vastuusta. YSE 30 §:n mukainen takuuajan jälkeinen perustuu erityisesti urakoitsijan törkeään laiminlyöntiin. Sopimusmääräyksen sanamuodon mukainen tulkinta johtaisi vastoin sopimusoikeuden yleisiä periaatteita siihen, ettei urakoitsija voisi joutua vastuuseen takuuajan jälkeen ilmenneestä alihankkijansa aiheuttamasta virheestä.

⁵² Annola 2016, s. 19.

⁵³ Ibid., s. 20.

⁵⁴ Norros 2018, s. 4.

⁵⁵ Ryynänen 2019b, s. 360 ja sen alaviite nro. 1.

Näin ymmärrettynä voidaan YSE 30 § ymmärtää vastuunrajoitusehdoksi, jota on tulkittava suppeasti. Vastuunrajoituksen suppea tulkinta puolestaan johtaa sopimusehdon päinvastaiseen tulkintaan, jonka mukaisesti urakoitsijan takuuajan jälkeinen vastuu kattaa myös alihankkijoiden aiheuttamat virheet. Ryytänen erottaakin ehtomääräyksen sisältämän normi- ja tulkintalauseen arvostelun toisistaan. Keskeistä tässä suhteessa on ymmärtää, mitkä ehtomääräykset on tosiasiallisesti mielletävä vastuunrajoituksiksi niiden sanamuodosta huolimatta.⁵⁶

⁵⁶ Ryytänen 2019b, s. 365. Takuuajan jälkeisestä vastuusta ja YSE 30 §:n tulkinnasta ks. luku 5.1.2.

3 MYYJÄN VASTUU RAKENNUSVIRHEESTÄ

Tutkimuskysymyksen koskiessa myyjän vastuuta rakennusvirheestä on ensiksi huomioitava se, että käsillä on oltava varsinainen suoritusvirhe urakoitsijan sopimusvelvoitteiden täyttämisen, eikä seuraavassa oteta huomioon niitä käytännössä yleisiä tilanteita, joissa urakoitsija esittää myyjälle vaatimuksia oma-aloitteisesti ennen rakennuttajan ja urakoitsijan välillä tehtävää vastuuarviointia. Toiseksi on korostettava sitä, ettei myyjä urakoitsijan ja rakennuttajan välisestä relaatiosta ulkopuolisena tahona vastaa mistä tahansa rakennusvirheestä, koska myyjä ei urakoitsijan tapaan ole sitoutunut minkään työntuloksen aikaansaamiseen. Myyjän ja urakoitsijan välisen vastuunjaon näkökulmasta haasteita aiheuttaakin se, että varsinaista rakennustyötä ja työssä käytettävää rakennusmateriaalia koskevista laatuvaatimuksista sovi-taan osin eri henkilösuhteissa. Muun muassa tästä syystä näiden eri suoritus-ten virhearviointi poikkeaa toisistaan. Nyt alkavassa luvussa systematisoi- daan myyjän näkökulmasta keskeisimpiä rakennusvirheeseen liittyviä vas- tuutilanteita.

Ensiksi vastaa myyjä rakennusvirheestä suhteessa urakoitsijaan rakennusma- teriaalissa olevan laaturvirheen perusteella. Laaturvirhettä koskeva arviointi pelkistyy kysymykseksi siitä, vastaako toimitettu materiaali lainsäädännössä ja kauppasopimuksessa asetettuja laatuvaatimuksia. Tältä osin on korostet- tava sitä, ettei YSE- ehdoilla ole myyjän virhevastuun näkökulmasta itse- näistä merkitystä, vaikka rakennusurakkaan liittyvät erityispiirteet voivatkin vaikuttaa myös rakennusmateriaalia koskevaan virhearvosteluun. Laaturvir- hettä koskevat oikeudelliset reunaehdot määritellään RYHT- ehdoissa väl- jästi ja siksi tässä luvussa pyritään korostamaan lähinnä virhearvosteluun ra- kennusmateriaalin kaupassa liittyviä erityispiirteitä.

Toiseksi voi myyjä joutua virhevastuuseen siitakin huolimatta, että toimitettu rakennusmateriaali on ollut teoriassa laadultaan virheetöntä. RYHT- ehtoja täydentävässä kauppalaissa nimittäin edellytetään sitä, että rakennusmateri- aalin on sovelluttava tavanomaisen käyttötarkoituksensa lisäksi myös tästä

poikkeavaan erityiseen käyttötarkoitukseen, mikäli myyjän on kaupantekohetkellä täytynyt olla selvillä tästä tarkoituksesta ja urakoitsijalla on ollut perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen ja arviointiin. Kysymys viimeksi mainituissa tilanteissa kuuluu, miten laajalti myyjän tulee ottaa selkoa rakennusmateriaalin erityisestä käyttötarkoituksesta ja toisaalta millä edellytyksin urakoitsijalle syntyy perusteltu syy luottaa myyjän asiantuntemukseen rakennuskohteeseen soveltuvan materiaalin valinnassa. Säännöksellä on merkitystä lähinnä tapauksissa, joissa urakoitsija hankkii rakennusmateriaalia määrättyyn käyttötarkoitukseen ilmoittamatta myyjälle yksityiskohtaisia materiaalilta edellyttämiään ominaisuuksia.⁵⁷

Kolmanneksi voi rakennusmateriaalista sen puutteellisuuden vuoksi aiheutua vahinkoa rakennuskohteelle, sitä ympäröivälle omaisuudelle tai rakennuskohteen vaikutuspiirissä oleskelevalle henkilölle. Virhevastuun ohella nyt alkavassa luvussa käsitelläänkin kysymystä siitä, millä perusteella myyjä vastaa rakennusmateriaalista johtuvista tuotevahingoista suhteessa urakoitsijaan ja toisaalta suhteessa kolmanteen. Tältä osin on huomioitava se, että myyjän vahingonkorvausvastuun aktualisoituminen ei lähtökohtaisesti rajoita urakoitsijan oikeutta turvautua muihin rakennusmateriaalin laatuvirheestä johtuviin oikeusseuraamuksiin.

3.1 Laatuvirhettä koskevasta arvostelusta

Urakoitsijan yleisen vastuun lähtökohdista määrätään YSE 24 §:ssä. YSE 24.1 §:n nojalla vastaa urakoitsija kaikkien sopimusvelvoitteidensa sopimukseenmukaisesta täyttämisestä. YSE 24.2 §:ssä tarkennetaan urakoitsijan vastaavan esimerkiksi laatimistaan suunnitelmista, suorituksensa täyttämiseksi hankkimistaan rakennusmateriaaleista ja voimassa olevan sääntelyn noudattamisesta.⁵⁸ Urakoitsija vastaa YSE 24.3 §:n perusteella suhteessa

⁵⁷ HE 93/1986 vp, s. 61/I.

⁵⁸ Ks. Halila – Hemmo 2008, s. 55. Suunnitteluvastuiden jakautumista pidetään merkittävänä eri rakennusurakkamuotoja erottavana tekijänä. KVR-urakassa urakoitsijan virhevastuu korostuu, koska siinä rakennuskohteen suunnittelutehtävät kuuluvat urakoitsijan vastuulle erotuksena perinteisempään rakennusurakkaan, jossa urakoitsija vastaa rakennustyön toteuttamisesta rakennuttajan toimittamien suunnitelmien perusteella.

rakennuttajaan käyttämiensä rakennusmateriaalin toimittajien ja muiden alihankkijoiden toimenpiteistä. Urakoitsijan vastuun sisällöstä ja laajuudesta määrätään YSE 25–26 §:ssä ja työn aikaisesta virheen korjaamisesta tai korvaamisesta YSE 27 §:ssä. Urakoitsijan edellytetään tulkitsevan hänelle esitettyjä asiakirjoja ja suunnitelmia alansa asiantuntijana ja urakoitsijan vastuu voi YSE 33 §:n nojalla perustua myös huomautusentekovelvollisuuden laiminlyöntiin tilanteessa, jossa urakoitsijan olisi kohtuudella tullut havaita virheellisyys esimerkiksi urakkasuorituksessa käytettäväksi määrätyn rakennusmateriaalin valinnassa.⁵⁹

Yhteenvedonomaaisesti voidaan todeta urakoitsijan vastaavan rakennusmateriaalin puutteellisuudesta kokonaan tai osaksi ainakin seuraavissa tapauksissa:

1. Urakoitsijan hankkima materiaali ei vastaa lainsäädännössä tai sopimuksin asetettuja vaatimuksia.
2. Urakoitsija tai urakoitsijaan sopimussuhteessa oleva suunnittelija on valinnut käytettäväksi rakennuskohteeseen soveltumattoman rakennusmateriaalin.⁶⁰
3. Urakoitsija havaitsee tai hänen olisi pitänyt havaita, että rakennuttajan toimittamissa suunnitelmissa käytettäväksi määrätty rakennusmateriaali ei sovellu käyttötarkoitukseensa, eikä urakoitsija huomauta asiasta rakennuttajalle.

Rakennusmateriaalin myyjän vastuu suhteessa urakoitsijaan perustuu sitä vastoin RYHT- ehtoihin ja niitä täydentävään kauppalain sääntelyyn. Rakennusmateriaalin varsinaiseen laatuvirheeseen liittyen on RYHT 10 lukuun sijoitettu tavaran toimituskuntoa koskevat määräykset. Rakennusmateriaalin tulee RYHT 10.1 kohdan mukaan täyttää toimitusajankohtana voimassa olevien viranomaismääräysten ja lainsäädännön asettamat laatuvaatimukset. RYHT 10.2 kohdan perusteella tavaran on puolestaan lajiltaan, määrältään,

⁵⁹ Ks. Halila – Hemmo 2008, s. 67. Urakoitsijan edellytetään oma-aloitteisestikin ottavan selvää hänelle esitettyjen tietojen oikeellisuudesta ja suunnitelmien toteuttamiskelpoisuudesta.

⁶⁰ Laine 1993, s. 98–99 ja s. 112 viitteineen. Ks. myös Liuksiala – Stoor 2014, s. 79 ja Isohanni 2015, s. 346.

laadultaan, muilta ominaisuuksiltaan sekä pakkaukseltaan ja koodausmerkinnältään vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Vähintään materiaalin on vastattava kyseiseltä materiaalilta kohtuudella edellytettävää tavanomaista laatutasoa ja sovelluttava tavanomaiseen käyttötarkoitukseensa.⁶¹ Jos rakennusmateriaali ei täytä lainsäädännössä asetettuja laatuvaatimuksia tai vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun, on rakennusmateriaalissa laatuvirhe, josta myyjä vastaa RYHT- ehtojen mukaisessa laajuudessa.⁶²

Tavaran luovutushetki eli vaaranvastuun siirtyminen on irtaimen kaupassa keskeisin sopijapuolten velvollisuuksia jakava ajankohta.⁶³ RYHT 15.1 kohdan mukaan vastaa myyjä lähtökohtaisesti vain sellaisesta rakennusmateriaalissa ilmenevästä virheestä, joka materiaalissa on ollut RYHT 8.1–2 kohtien mukaan määräytyvänä vaaranvastuun siirtymishetkenä. Pääsääntöisesti vaaranvastuu siirtyy myyjältä urakoitsijalle materiaalin luovutushetkellä. RYHT 15.1 kohdassa korostetaan myyjän vastaavan vain rakennusmateriaalissa sen luovutushetkellä olevasta virheestä riippumatta siitä, koska virhe ilmenee. Urakoitsijan on RYHT 13.2–3 kohtien perusteella tarkastettava rakennusmateriaali silmämääräisesti välittömästi sen luovutuksen jälkeen ja vielä yksityiskohtaisemmin ennen materiaalin rakennuskohteeseen liittämistä. Urakoitsijan on ilmoitettava tarkastuksissa havaitsemistaan puutteista myyjälle viivytyksettä. Todistustaakka tavaran virheellisyydestä on urakoitsijalla.⁶⁴

Rakennusmateriaalin kaupassa korostuvat kirjallinen sopiminen ja laatuvaatimusten perustuminen joko lainsäädäntöön tai rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa tehtyihin päätöksiin.⁶⁵ Vaikka materiaalivalinnat voidaan osaksi jättää rakennusurakan toteutusvaiheessa tehtäviksi, tehtäneiden ainakin rakennuskohteen turvallisuuden kannalta keskeisimmät materiaalivalinnat jo

⁶¹ HE 93/1989 vp, s. 60/I ja Aaltonen 1959, s. 22.

⁶² Ks. Hemmo 1998, s. 30–31. Sopimukseen perustuvat oikeusseuraamukset pohjautuvat yleisemminkin siihen, onko sopimusvelallinen suoritunut sopimusveloitteistaan vai ei.

⁶³ HE 93/1989 vp, s. 21/I.

⁶⁴ Ks. Aaltonen 1955, s. 103.

⁶⁵ RYHT 2.1 kohdan mukaan suullisesti sovitut poikkeukset tarjouspyynnöstä tai tilauksesta on vahvistettava kirjallisesti ja RYHT 3.1 kohdan perusteella tarjouspyyntö ja tarjous liitteenä ovat päteviä sopimusasiakirjoja kauppasopimusta tai RYHT- ehtoja tulkittaessa. Ehtojen sanamuodosta voidaan johtaa rakennusmateriaalin kauppaa koskeva kirjallisen sopimisen vaatimus tai ainakin vahva pääsääntö.

rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa. Lisäksi esimerkiksi kantavien betonirakenteiden raudoituksessa käytettävien betoniterästen ja betoniteräsverkkojen olennaisista teknisistä vaatimuksista säädetään ympäristöministeriön asetuksessa hitsattavien betoniterästen ja betoniteräsverkkojen olennaisista teknisistä vaatimuksista (125/2016). Laatuvirhettä koskeva arviointi voi olla sangen yksinkertaista tilanteessa, jossa urakoitsija havaitsee materiaalin yksityiskohtaisessa tarkastuksessa myyjän toimittaman teräksen poikkeavan lainsäädäntöön perustuvasta ja sopimuksessa mainitusta oikeasta lujuusluokasta. Mitä yksityiskohtaisemmin materiaalilta edellytettävistä laatuvaatimuksista sovitaan kauppasopimuksessa, sitä vähemmän tulkinnanvaraa liittyy laatuvirhettä koskevaan arvosteluun.⁶⁶ Ennakollista sopimista on pidettävänä yhtenä keskeisimmistä rakennusurakkaan liittyvien vastuuriskien hallintakeinoista.⁶⁷

Sitä vastoin enemmän tulkinnanvaraisuutta liittyy tilanteisiin, joissa materiaalilta edellytetyt ominaisuuksia ei ole yhtä tarkasti yksilöity sopimuksessa tai kyseessä olevan materiaalin laatuvaatimuksia ei säännellä lainkaan. Muuten laatuvirhettä koskevia tulkintaerimielisyyksiä syntyy erityisesti tapauksissa, joissa rakennusmateriaali on ehditty liittää osaksi rakennuskohdetta ja materiaalissa tämän jälkeen havaitaan puutteita. Näissä tilanteissa voi olla haastavaa näyttää toteen materiaalin olleen puutteellista jo vaaranvastuun siirtyessä urakoitsijalle. Kysymykseen palataan yksityiskohtaisemmin luvussa 5.2.1. Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että laatuvirhettä koskeva arviointi on tapauskohtaista ja siihen vaikuttavat virheen ilmenemishetken lisäksi materiaalin laatu ja laatuvaatimuksia koskevan sääntelyn määrä. Kirjallisesti laadituilla tarjousasiakirjoilla on merkityksensä erityisesti tilanteissa, joissa tulkintaerimielisyys koskee rakennusmateriaalilta edellytettyä laatutasoa.

⁶⁶ Hemmo – Hoppu 2020, 11. Irtaimen kauppa ja vuokra; Suoritushäiriöt; Tavarahan virhe; Virheen käsite.

⁶⁷ Lehto 2013, s. 314–315.

3.2 Erityiseen käyttötarkoitukseensa soveltumaton rakennusmateriaali

3.2.1 Asiantuntijuusveloitteesta yleisesti

Rakennusmateriaalin tulee soveltua kauppasopimuksessa määrättyyn käyttötarkoitukseen. Maalin tulee soveltua maalattavalle pinnalle ja teräksen oltava riittävän kestävää aiottuun käyttötarkoitukseensa. Usein rakennusmateriaalin aiottu käyttökohde ja materiaalilta edellytettävät tekniset ominaisuudet ilmaistaan sopimusasiakirjoissa yksiselitteisesti esimerkiksi siten, että urakoitsija esittää myyjälle rakennuskohdetta koskevia laskelmia ja suunnitelmia. Koska rakennusmateriaalin on RYHT 10.2 kohdan mukaan vastattava kaikilta ominaisuuksiltaan sovittua on selvää, että materiaalissa on laatuvirhe tapauksissa, jossa materiaali ei sovellu siihen tarkoitukseen, johon materiaalia yleisesti käytetään tai johon sen on sopimuksessa vahvistettu soveltuvan. Tavarankäytön soveltuvuudesta yleiseen käyttötarkoitukseensa säädetään myös KL 17.2 §:n 1 kohdassa. On huomattava, että KL 17.2 §:n säännökset toimivat lähinnä yleisinä arviointiperiaatteina ja ne voidaan johtaa myös yleisestä laatuvirheen määritelmästä.⁶⁸

KL 17.2 §:n 2 kohdan mukaan tavarankäytön tulee soveltua myös siihen erityiseen tarkoitukseen, johon tavaraa oli tarkoitus käyttää, jos myyjän on kaupantekohetkellä täytynyt olla selvillä tästä tarkoituksesta ja ostajalla on ollut perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen ja arviointiin. Tämä asiantuntijuusveloitteeksi yleisesti kutsuttu säännös perustuu ajatukseen siitä, että myyjällä on paikoin ostajaa parempi asiantuntemus arvioida tavarankäytön soveltuvuutta ostajan yksilöllisiin tarpeisiin. Erotuksena KL 17.2 §:n 1 kohtaan on asiantuntijuusveloitteella erityistä merkitystä tilanteissa, joissa ostaja hankkii tavarankäytön määrättyyn käyttötarkoitukseen ilmoittamatta myyjälle yksityiskohtaisia materiaalilta edellyttämiään ominaisuuksia.⁶⁹

⁶⁸ Ks. HE 93/1986 vp, s. 60.

⁶⁹ Ibid., s. 61.

Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1991:153 on käsitelty kysymystä asiantuntijuusvelvoitteen sisällöstä:

A oli ostanut sorakauppias B:ltä maa-ainesta omakotitalonsa rakennuspaikan perustusta varten. Myyty maa-aines oli ollut soveltumattoma tähän tarkoitukseen. B oli viimeistään tuodessaan aineksen A:n rakennuspaikalle tullut tietoisesti sekä aineksen käyttötarkoituksesta että sen soveltumattomuudesta siihen. B:n olisi tullut huomauttaa A:lle aineksen soveltumattomuudesta aiottuun tarkoitukseen, mutta hän oli tämän laiminlyönyt. A:lla oli ollut perusteltua aihetta luottaa B:n asiantuntemukseen. Kaupan kohteen katsottiin olleen virheellistä.

Ratkaisun perusteluissa korostettiin sitä, ettei maallikko voinut erottaa maa-ainesta sorasta. Käytännössä asiantuntijuusvelvoitteen sisällön arviointi kulminoituukin kysymykseen siitä, missä määrin myyjän on perehdyttävä aiottuun erityiseen käyttötarkoitukseen ja toisaalta mihin pisteeseen saakka ostajalla on perusteltu syy luottaa myyjän asiantuntemukseen. Myyjän omaa selonottovelvollisuutta ei voida pitää kovinkaan laajana. Tavarahan tulee soveltua käyttötarkoitukseen, jonka voidaan olettaa olleen myyjän tiedossa.⁷⁰ Myyjän ei voida olettaa olevan perillä tavarahan käyttötarkoituksesta, mikäli ostaja käyttää tavaraa sille epäominaisella tavalla. Toisaalta kyse on tapauskohtaisesta harkinnasta, joten ostajalla ei kaikissa olosuhteissa ole perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen, vaikka myyjä olisi kutakuinkin selvillä tavarahan käyttötarkoituksesta.⁷¹

3.2.2 Myyjän asiantuntijuusvelvoitteen sisältö ja laajuus

Asiantuntijuusvelvoitteesta ei ole nimenomaista määräystä RYHT- ehdoissa, joten tässä suhteessa KL 17.2 §:n 2 kohdan säännös täydentää vakioehtoja ja se soveltuu myös rakennusmateriaalin kauppaan. Kauppalaain esitöissä tarkennetaan, että tilanteissa, joissa ostaja ei ilmeisesti ole jättänyt tavarahan

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Wilhelmsson ym. 2006, s. 106–107 ja HE 93/1986 vp, s. 61.

soveltavuuden arvioimista myyjän asiantuntemuksen varaan tai että hänellä ei ollut perusteltua aihetta niin tehdä, ostajalla itsellään on vastuu tavarankäytävyydestä aiottuun erityistarkoitukseen. Usein tilanne voikin olla se, että myyjän asemesta ostajalla on paremmat valmiudet arvioida tavarankäytävyyttä aiottuun tarkoitukseen. Esitöissä tuodaan esimerkkinä esille tilanne, jossa ostaja on itse toimittanut yksityiskohtaiset tekniset spesifikaatiot tavarankäytävyyden ominaisuuksista. Näissä tilanteissa lähtökohtana voidaan pitää sitä, ettei ostajan tarkoituksena ole nojata myyjän asiantuntemukseen, joten myyjä ei näissä tilanteissa lähtökohtaisesti vastaa tavarankäytävyydestä erityiseen käyttötarkoitukseen.⁷²

Rakennusmateriaalin hankkiva urakoitsija on rakentamisen ammattilainen, jolla on väistämättä myyjää parempi tietämys rakennuskohteesta, sekä usein myyjää paremmat valmiudet arvioida rakennusmateriaalin soveltavuutta suunniteltuun käyttötarkoitukseen. Pelkästään tällä perusteella on epätodennäköistä, että urakoitsija ylipäänsä jättäisi rakennusmateriaalin soveltavuuden arvioinnin myyjän harkinnan varaan. Toiseksi rakennusmateriaalivalinnat tehdään merkittävältä osin jo rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa siten, että urakoitsijan tehtäväksi jää ominaisuuksiltaan tarkasti yksilöidyn materiaalin (esimerkiksi juuri tietyn tyyppinen teräs) hankinta urakan käynnistyttyä. Näissä tilanteissa urakoitsija luonnollisesti toimittaa nämä materiaalit odotettavat vaatimukset oma-aloitteisesti myyjälle. Lainsäätäjällä on puolestaan katsonut, että tällaisissa tilanteissa myyjän asiantuntijuusvelvoitteen perustuva vastuu väistyisi.

Edelleen RYHT 12.2 kohdan mukaan vastaa kumpikin kaupan osapuoli toimittamiensa suunnitelmien ja asiakirjojen sekä niiden perusteena olevien tietojen oikeellisuudesta. Rakennusmateriaalin myyjälle ei tälläkään perusteella synny erityistä velvollisuutta arvioida rakennusmateriaalin käyttökelpoisuutta tilanteessa, jossa urakoitsija toimittaa sille rakennuskohdetta koskevia suunnitelmia tai asiakirjoja. Näissä tilanteissa myyjä saa luottaa siihen, että rakennuskohteen suunnittelussa ei ole tehty virheitä ja että näissä

⁷² HE 93/1986 vp, s. 61.

suunnitelmissa määritetty rakennusmateriaali todella soveltuu tarkoitukseen, johon sitä aiotaan käyttää. Tämä edellä tässä luvussa sanotun lisäksi johtaa siihen, että harvassa lienevät ne tilanteet, joissa myyjä todella voisi joutua vastuuseen rakennusmateriaalin soveltumattomuudesta erityiseen käyttötarkoitukseensa.

Poikkeuksena edellä sanottuun voisi mainita tilanteet, joissa myyjällä ei periaatteessa olisi velvollisuutta varmistua materiaalin soveltuvuudesta, mutta joissa myyjä tästä huolimatta huomaa suunnitelmissa olevan virheen tai muuten tulee tietoiseksi rakennusmateriaalin potentiaalisesta soveltumattomuudesta. KL 17.2 §:n 2 kohdan sanamuodon mukaan myyjän vastuu voi syntyä vain, mikäli myyjän on täytynyt olla selvillä käyttötarkoituksesta ja ostajalla on ollut perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen. Voidaan siis kysyä, onko rakennusmateriaalin myyjä vastuusta vapaa myös tilanteissa, joissa se epäilee materiaalin soveltuvuutta ja jättää tästä huomauttamatta ostajalle, mutta joissa toisaalta ostajalla ei ole perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen.

KL 17.2 §:n 2 kohdan perusteella myyjän virhevastuu voi syntyä vain tilanteissa, joissa ostajalla on perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen, vaikka myyjä olisikin selvillä rakennusmateriaalin käyttötarkoituksesta. Pelkästään tällä perusteella vaikuttaisi siis siltä, ettei myyjälle synny erityistä velvollisuutta varmistua materiaalin käyttökelpoisuudesta, vaikka sille heräisikin epäily sen soveltuvuudesta. Toisaalta sopijapuolten välinen lojaliteettivelvollisuus eli sopimusoikeuden yleisestä opeista juontuva velvollisuus huomioida myös toisen sopijapuolen etu voisi johtaa siihen, että myyjän olisi kohtuullista huomauttaa urakoitsijalle esiin tulleista epäilyistä. Tähän liittyen *Ahlfors* huomauttaa, ettei pelkästään tällaisen lojaliteettivelvoitteen rikkominen merkitsisi tavallisesti sopimusvelvoitteen rikkomistilanteista seuraavan korvausvastuun tai muiden oikeusseurausten aktualisoitumista.⁷³

⁷³ Ahlfors 2019, s. 10 ja s. 30–31.

Käytännössä oma kysymyksensä on se, kuinka usein urakoitsija todellisuudessa hankkii räikeästi niin käyttötarkoitukseensa soveltumatonta materiaalia, että myyjä asiantuntemuksensa puolesta edes osaisi huomauttaa sen soveltumattomuudesta urakoitsijalle. Muissa tapauksissahan myyjä voinee edempänä sanottuun viitaten hyvin pitkälti luottaa siihen, että urakoitsijalla on parempi asiantuntemus rakennusmateriaalin käyttökohteesta ja urakoitsijalla ei puolestaan liioin ole syytä jättää materiaalin soveltuvuusarviota myyjän tehtäväksi.

3.3 Virheen seuraamukset

3.3.1 Virheen oikaisu ja muiden seuraamusten soveltuvuus

Virheen oikaisu tai toimituksen uusiminen ovat kauppalaain systematiikassa hinnanalennukseen ja kaupan purkuun nähden ensisijaisia tavaran virheen seuraamuksia ja vastaavia periaatteita noudatetaan myös RYHT- ehdoissa. RYHT 15.2 kohdan perusteella myyjän on viipymättä urakoitsijan reklamaation saatuaan omalla kustannuksellaan joko korjattava rakennusmateriaalissa oleva virhe tai uusittava toimitus kokonaan. KL 34 §:n mukaan toimituksen uusiminen tulee kyseeseen vain tapauksissa, joissa virheellä on urakoitsijalle objektiivisesti arvioituna olennainen merkitys, myyjän pitäisi tämä käsittää, eikä toimituksen uusiminen toisaalta aiheuta myyjälle kohtuuttomia uhrauksia.⁷⁴ Toisaalta myyjä saa KL 36.1 §:n perusteella myös oma-aloitteisesti oikaista suorituksensa tarkoituksenmukaisimmalla tavalla, mikäli tästä ei aiheudu urakoitsijalle olennaista haittaa. Koska materiaali- virheet johtavat virhevastuuseen urakoitsijan ja rakennuttajan välisessä relaatiossa, voidaan virheen merkitystä usein pitää urakoitsijan näkökulmasta merkittävänä. Toimituksen uusiminenkaan ei toisaalta tule kyseeseen tapauksissa, joissa myyjän olisi toimituksen uusimiseksi ryhdyttävä mittaviin raaka-ainehankintoihin tai toimituksen uusiminen kohtuuttomasti vaikeuttaisi myyjän muiden sopimusten täyttämistä.⁷⁵

⁷⁴ HE 93/1986 vp, s. 86/I.

⁷⁵ Ibid., s. 87/I.

Urakoitsija saa RYHT 15.3 kohdan perusteella korjauttaa virheen tai tilata rakennusmateriaalin toisaalta myyjän kustannuksella, mikäli myyjä ei korjaa virhettä tai uusi toimitusta kohtuullisessa ajassa. Urakoitsijan on ennakkoon ja kirjallisesti ilmoitettava virheen korjauttamisesta myyjälle ja urakoitsijalla on oikeus saada myyjältä korvaus virheen korjaamisen edellyttämistä kohtuullisista kustannuksista. Näissä tilanteissa urakoitsijalla voi vaihtoehtoisesti olla oikeus myös KL 37.1 §:n mukaiseen hinnanalennukseen. Hinnanalennuksesta ei määrätä RYHT- ehdoissa, mutta kauppalain soveltuessa sopimusehtoja täydentävästi ei ole perustetta olla katsomatta hinnanalennuksen olevan kuulumatta myös rakennusmateriaalin virheen seuraamusvalikoimaan. KL 38 §:n mukaan hinnanalennus lasketaan vertaamalla virheellisen ja sopimuksenmukaisen materiaalin arvoa toisiinsa. Hinnanalennuksella voi rakennusmateriaalin kaupassa olla paikkansa erityisesti tilanteissa, joissa virheen korjauttaminen ei ole tarkoituksenmukaista virheen vähäisen merkityksen vuoksi. Vastaavasti urakoitsijan intressissä on virheen korjauttaminen tilanteissa, joissa materiaali- virhe johtaa laajempiin seuraamuksiin urakoitsijan ja rakennuttajan välisessä relaatiassa.

Myyjän sopimusvelvoitteiden laiminlyönnin ollessa riittävän olennainen voi kyseeseen tulla myös kaupan purkaminen. Toisin kuin KL 39 §:n perusteella tulee purkamisen rakennusmateriaalin kaupassa tapahtua kirjallisesti, jonka lisäksi purkioikeus pääsääntöisesti estyy tilanteissa, joissa laiminlyönti korjataan kohtuullisessa määräajassa.⁷⁶ Mikäli kauppa puretaan, on urakoitsijalla viivästyssakon lisäksi oikeus korvaukseen kuluista ja vahingoista, jotka aiheutuvat sopimuksen täyttämättä jättämisestä.⁷⁷ Sopimusrikkomuksen olennaisuutta pidetään sopimusoikeudessa yleisemminkin sopimuksen yksipuolisen purkamisen edellytyksenä.⁷⁸

Wuolijoki korostaa sopimusrikkomuksen subjektiivista merkitystä yhtenä keskeisenä olennaisuusarvioinnin perusteena. Virheen objektiivisella

⁷⁶ RYHT 22.1 kohta.

⁷⁷ RYHT 22.3 kohta.

⁷⁸ Wuolijoki 2016, s. 219 ja Heikonen – Aaltonen 1958, s. 141.

mittakaavalla ei välttämättä ole ratkaisevaa merkitystä, mikäli virhe ei aiheuta sopimusvelkojalle subjektiivisella tasolla olennaista haittaa ja päinvastoin. Rakennusurakassa näennäisesti pienemmätkin materiaalivirheet voivat johtaa urakoitsijan näkökulmasta kohtuuttomiin häiriöihin sopimusketjussa ja purkukynnyksen ylittymistä onkin rakennusmateriaalin kaupassa syytä arvioida yleisemmin suhteessa virheestä urakoitsijalle aiheutuviin seuraamuksiin. Olennaisuuskynnyksen arvioinnissa on kuitenkin huomioitava myös muiden oikeusseurausten riittävyys, sillä kaupan purku tulee pääsääntöisesti kyseen vain muiden vaihtoehtoisten seuraamusten osoittauduttua riittämättömiksi. Kaiken kaikkiaan sopimusrikkomuksen olennaisuutta koskeva arviointi pohjautuu siihen, missä määrin toteutunut suoritus eli tässä tapauksessa toimitettu materiaali vastaa sovittua.⁷⁹

Kysymys kaupan purkamisesta ei välttämättä nouse esille tilanteessa, jossa virhe havaitaan vasta rakennusmateriaalin rakennuskohteeseen liittämisen jälkeen. Kaupan purkamisen merkitys korostunee erityisesti tapauksissa, joissa myyjän työmaalle toimittama materiaali on niin räikeästi virheellistä, että urakoitsijalla herää epäily myyjän kyvystä toimittaa sopimuksenmukaista materiaalia.⁸⁰ Toiseksi purkukynnys voi ylittyä ainakin niissä tapauksissa, joissa rakennusmateriaalia ei voida käyttää rakennuskohteeseen, eikä myyjä kykene uusimaan toimitusta kohtuullisessa ajassa. Näissä tilanteissa virheellä on urakoitsijalle olennainen merkitys muiden rakennustöiden viivästyessä ja alkuperäinen kauppasopimus voi tällöin käydä tarpeettomaksi urakoitsijan uusiessa toimituksen myyjän kustannuksella.

3.3.2 Vahingonkorvausvelvollisuus

Myyjän vahingonkorvausvelvollisuus on rakennusmateriaalin virheen itsenäinen seuraamus sikäli, että myyjä voi joutua vahingonkorvausvastuuseen myös tilanteissa, joissa virhe korjataan tai toimitus uusitaan.⁸¹ RYHT-

⁷⁹ Ibid., s. 231–232.

⁸⁰ Näissä tilanteissa joudutaan tosin vastaamaan kysymykseen siitä, onko kyse enää tavaran virheestä vai kokonaan täyttämättä jääneestä suorituksesta. Ks. esim. ratkaisun KKO 1992:178 perustelut.

⁸¹ Wilhelmsson ym. 2006, s. 117 ja Helsingin kauppakamari 1988, s. 6.

ehdoissa ei ole määräyksiä vahingonkorvauksen määräytymisen perusteista, joten myyjän vahingonkorvausvastuu ei tässäkään kohden poikkea kauppalaisissa asetetuista lähtökohdista. Kauppalaain systematiikassa keskeistä on erottelu välittömiin ja välillisiin vahinkoihin, sillä myyjän vastuu välittömistä vahingoista on välillisiä ankarampaa.⁸²

Sopimukseen perustuva vahingonkorvausvastuu on tyypillisesti ekskulpatiovastuuta, jonka mukaisesti velallinen on korvausvelvollinen, jollei hän osoita toimineensa huolellisesti. Kyse on toisin sanoen käännetyistä todistustaakasta erotuksena sopimuksenulkoisiin vastuutilanteisiin, joissa korvauksen vaatijan on pääsääntöisesti näytettävä toteen sekä korvauksen perustavat seikat, että vahingon määrä. Kauppalaissa myyjän vastuu välittömistä vahingoista sen sijaan rakentuu astetta ankaramman kontrollivastuun varaan.⁸³ KL 40.1 §:n perusteella myyjä on virheen johdosta korvausvelvollinen, jollei hän osoita, että virhe on seurausta hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. KL 40.2–3 §:n perusteella myyjän vastuu välillisistä vahingoista on sen sijaan tavanomaista tuottamusvastuuta.

Wilhelmsson ym. katsovat, että KL 40.1 §:n mukainen myyjän vapautumisperuste voi tulla kyseeseen vain hyvin poikkeuksellisissa tilanteissa ja täten välittömät vahingot tulevat rakennusmateriaalin kaupassa korvattaviksi lähes poikkeuksetta.⁸⁴ Onkin hankala keksiä esimerkkejä tilanteista, joissa virheettömän rakennusmateriaalin luovuttamiselle olisi löydettävissä täysin myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva este. Suurin osa rakennusmateriaalin virheistä johtuu todennäköisesti materiaalin valmistusprosessissa sattuneista inhimillisistä virheistä, eikä niinkään varsinaisesta myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolisesta esteestä. Käytännössä ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan esimerkiksi tulipaloa, lakkoa tai tuonti- ja vientirajoitusten kaltaisia esteitä.⁸⁵ *Wilhelmsson ym.* viittaavatkin myyjän välittömiä

⁸² *Ibid.*, s. 136.

⁸³ Hemmo 1998, s. 41 ja s. 49–50 ja Liuksiala – Stoor 2014, s. 292.

⁸⁴ *Wilhelmsson ym.* 2006, s. 136–137.

⁸⁵ Helsingin kauppakamari 1988, s. 7.

vahinkoja koskevan vastuun olevan lähempänä varsinaista ankaraa vastuuta erityisesti tilanteissa, joissa on kyse teollisesti tuotetusta tavarasta.⁸⁶ Enin osa rakennusmateriaaleista lienee tällaista teollisesti valmistettua tavaraa, joten välittömiä vahinkoja koskevaa ankaran vastuun kaltaista vastuuta voidaankin pitää rakennusmateriaalin kaupassa vahvana pääsääntönä.

KL 67.2 §:n mukaan välillisenä vahinkona on pidettävä:

1. vahinkoa, joka johtuu tuotannon tai liikevaihdon vähentymisestä tai keskeytymisestä;
2. muuta vahinkoa, joka johtuu siitä, ettei tavaraa voida käyttää tarkoitetulla tavalla;
3. voittoa, joka on jäänyt saamatta sen vuoksi, että sopimus sivullisen kanssa on rauennut tai jäänyt täyttämättä oikein;
4. vahinkoa, joka johtuu muun omaisuuden kuin myydyin tavaran vahingoittumisesta; sekä
5. muuta saman kaltaista, vaikeasti ennakoitavaa vahinkoa.

Muita kuin KL 67.2 §:ssä mainittuja vahinkoja on pidettävä välittöminä. Jaottelulla välittömiin- ja välillisiin vahinkoihin on liittymä vahingonkorvausoikeudessa yleisemminkin noudatettavaan adekvanssirajoitukseen, jonka mukaisesti eräät sopimusrikkomuksen näkökulmasta etäiset, epätavalliset ja arvaamattomat vahinkoseuraukset jäävät korvausvelvollisuuden ulkopuolelle.⁸⁷ Kauppalakia koskevassa hallituksen esityksessä onkin todettu, että myyjän vahingonkorvausvastuu välillisistä vahingoista on säädetty tuottamusperusteiseksi, jottei myyjän korvausvelvollisuus muodostuisi kohtuuttoman ankaraksi. Välittömiä ovat sellaiset vahingot, jotka ovat sekä määrältään että laadultaan tavanomaisia asianomaisen sopimusrikkomuksen yhteydessä.⁸⁸ Välittöminä vahinkoina pidetään esimerkiksi eräistä urakoitsijalle virheen oikaisusta syntyviä kustannuksia sekä vahingon selvittely- ja kartoituskuluja.⁸⁹

⁸⁶ Wilhelmsson ym. 2006, s. 137.

⁸⁷ Hemmo 1994, s. 24–25.

⁸⁸ HE 93/1986 vp, s. 41 ja s. 123/I.

⁸⁹ Wilhelmsson ym. 2006, s. 141.

Kauppalakia koskevan hallituksen esityksen mukaan sellaiset korvauserät, jotka johtuvat myyjän sopimusrikkomuksesta ja jotka sen vuoksi aikaansaavat ostajalle takautumisoikeuden myyjää kohtaan, ovat lähtökohtaisesti välitöntä vahinkoa. Välittömänä vahinkona tulevat myyjän korvattaviksi lähtökohtaisesti sellaiset vahingonkorvauserät, jotka ostaja on myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi joutunut suorittamaan omalle sopimuskumppanilleen välittömänä vahinkona. Myös myyjän omalle sopimuskumppanilleen suorittama hinnanalennus on vastaavasti välitöntä vahinkoa.⁹⁰ Sen sijaan suorituksen viivästymisen perusteella maksettua sopimussakkoa on pidettävä välillisenä vahinkona. Lähtökohtaisesti sopijapuolen, joka itse sitoutuu suorittamaan sopimuskumppanilleen sopimussakkoa, onkin tällaisten tilanteiden varalta turvattava asemansa tavarantoimittajaansa nähden sisällyttämällä myös tähän sopimukseen sopimussakkolauseke.⁹¹

KL 67.2 §:n 5 kohdan perusteella välilliset vahingot ovat luonteeltaan ensiksi vaikeasti ennakoitavia ja toiseksi vähintään saman kaltaisia kuin momentin 1–4 kohdassa mainitut vahingot. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:101 on konkretisoitu sanottua toteamalla, että välilliset vahingot liittyvät lähinnä tavaran käyttöön tuotannossa tai liiketoiminnassa taikka tuotevastuuseen. Välillisen vahingon määrää on usein vaikea ennakoida, kun taas välittömän vahingon määrä on kauppahinnan pohjalta yksinkertaisemmin ennustettavissa, sillä välitön vahinko liittyy korvaavaan suoritukseen.⁹²

3.4 Vastuu rakennuskohteelle aiheutuvista tuotevahingoista

Tuotevahingoksi kutsutaan tuotteesta henkilölle tai muulle omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa.⁹³ Tuotevastuulaki (694/1990) koskee sen 1.1 §:n mukaan tuotteesta henkilölle taikka yksityiseen käyttöön tai kulutukseen tarkoitettulle ja vahinkoa kärsineen pääasiassa sellaiseen tarkoitukseen käyttämälle

⁹⁰ HE 93/1986 vp, s. 127/I.

⁹¹ Ibid.

⁹² Ks. ratkaisun KKO 2009:89 perusteluiden 10 kohta.

⁹³ Norros 2015, s. 94.

omaisuudelle aiheutuneen vahingon korvaamista. Tuotteella tarkoitetaan lain 1.2 §:n mukaan irtainta esinettä, ei kuitenkaan toisen maalla olevaa rakennusta. Tuotevastuulaki koskee tuotteesta aiheutunutta vahinkoa, vaikka tuote on liitetty toiseen irtaimeen esineeseen tai kiinteistöön. Korvausvastuun syntyminen perustuu lain 3 §:n mukaisesti tuotteen puutteelliseen turvallisuuteen ja vahingonkorvausvelvollisuus aiheutuneesta tuotevahingosta on lain 5.1 §:n 1 kohdan perusteella ensisijaisesti tuotteen valmistajalla.⁹⁴ Myös rakennusmateriaalista aiheutunut tuotevahinko voi tulla korvattavaksi tuotevastuulain perusteella riippumatta siitä, onko materiaali ehditty liittää osaksi rakennuskohdetta vai ei.

Tuotevastuulain säännökset ovat pakottavia, josta syystä myyjä vastaa rakennusmateriaalin puutteellisesta turvallisuudesta johtuvista henkilövahingoista sekä yksityisessä käytössä olevalle omaisuudelle aiheutuvista esinevahingoista ensisijaisesti tuotevastuulain perusteella. Yritysten toisilleen aiheuttamat tuotevahingot jäävät sen sijaan kokonaan lain soveltamisalan ulkopuolelle. Kysymys kuuluukin, millä perusteella rakennusmateriaalin myyjä vastaa urakoitsijalle aiheutuvista tuotevahingoista siltä osin, kun tuotevastuulaki ei sovellu. Luovutetun rakennusmateriaalin itsensä vaurioituminen ei ole varsinainen tuotevastuukysymys ja tältä osin materiaalin vaurioitumista on arvioitava tavanomaisten tavaran virhettä koskevien määräysten perusteella.⁹⁵

Tuotevastuun näkökulmasta on rakennusurakassa arvioitava esimerkiksi tilanteita, joissa rakennuksen katto romahtaa sen kantavissa rakenteissa käytetyn pellin puutteellisen kestävyuden vuoksi tai tilanteita, joissa rakennukseen liitetty laite syttyy siinä olevan virheen vuoksi palamaan ja vahingoittaa laajemmin koko rakennusta.⁹⁶ Sanotuissa tilanteissa vastaa myyjä sekä

⁹⁴ Ks. HE 119/1989 vp, s. 44–45. Tuotevastuulain 3 §:n mukaan turvallisuutta arvioitaessa on otettava huomioon ajankohta, jona tuote laskettiin liikkeelle, tuotteen ennakoitavissa oleva käyttö, tuotteen markkinointi ja käyttöohjeet sekä muut seikat. Lain esitöiden mukaan puutteellisella turvallisuudella ei tarkoiteta ainoastaan tuotteen ”vaarallisuutta”. Puutteellisesta turvallisuudesta voi olla kyse myös tilanteissa, joissa tuotteella ei ole siltä edellytettäviä ominaisuuksia tai jos tuote muuten ei toimi sille tarkoitettulla tavalla. Myös viranomaismääräykset täyttävä tavara voi olla turvallisuudeltaan puutteellinen, eikä vahinkoriskin ennakoitavuudella ole turvallisuuspuutetta koskevassa arvioinnissa itsenäistä merkitystä.

⁹⁵ Lehtonen 2015, s. 236.

⁹⁶ Perätalo 2020, s. 54. Ks. myös ratkaisun KKO 2016:79 tosiseikasto.

luovutetussa materiaalissa olevasta puutteesta, että puutteesta rakennuskoh-
teelle aiheutuneesta vahingosta. Seuraavassa vastataan kysymykseen myyjän
tuotevahinkoja koskevan vahingonkorvausvelvollisuuden laajuudesta suh-
teessa urakoitsijaan.

3.4.1 Tuotevahinkoja koskeva määräys RYHT- ehdoissa

RYHT 20.1 kohdan perusteella on myyjällä toimittamansa rakennusmateri-
aalin osalta ”tuotevastuulain mukainen tuotevastuu.” Tuotevastuulain säänte-
lyn ollessa pakottavaa nousee esiin kysymys siitä, miksi tuotevastuuta koske-
vat RYHT 20.1–2 kohtien määräykset on sisällytetty kaupallisissa suhteissa
sovellettaviin vakioehtoihin. Ensimmäisen tulkintavaihtoehdon mukaan eh-
tomääräykset lähinnä selventävät urakoitsijan ja myyjän välistä vastuunjako-
a, koska myyjän tuotevastuulakiin perustuva korvausvastuu voi aktualisoitua il-
man vakioehtoihin sisältyvää määräystäkin. RYHT 20.1 kohta voidaan toi-
saalta ymmärtää myös myyjän vastuuta laajentavaksi ehtomääräykseksi,
jonka perusteella myyjä olisi tuotevastuulain kaltaisessa ankarassa vastuussa
myös urakoitsijalle aiheutuvista tuotevahingoista. Myyjän kauppalakiin pe-
rustuva vahingonkorvausvastuu tuotevahingoista on jäljempänä esitetyn mu-
kaisesti nimittäin vain tuottamusvastuuta.

RYHT 20.1 kohdan tulkinnassa on lähdettävä ehtomääräyksen sanamuodon
mukaisesta tulkinnasta. Yleiskielessä ilmaisulla *mukaan* viitataan jonkin
asian tekemiseen jotakin noudattaen tai ilmaisemaan jonkun lausuman alku-
perää.⁹⁷ Voidaan esimerkiksi sanoa, että vakuutusehtojen mukaan vakuutuk-
senottajan tahallaan aiheuttama vahinko ei kuulu vakuutuksen korvauspiiriin.
Lausumalla tarkoitetaan tällöin sitä, ettei vahinkoa voida korvata, koska va-
kuutusehdoissa näin sanotaan. Korvauspäätös on toisin sanoen vakuutuseh-
tojen *mukainen*. Vastaavasti RYHT 2.1 kohdassa todetaan, että tarjouksen on
oltava ”tarjouspyynnön mukainen” ja mikäli näin ei toimita, on tarjouksessa
mainittava poikkeamasta erikseen. RYHT 20.1 kohdassa viitataan myyjän
tuotevastuulain mukaiseen tuotevastuuseen. Ehtomääräyksen sanamuodon

⁹⁷ Näin esimerkiksi www.kielitoimistonanikirja.fi.

mukainen ja suhteessa RYHT 2.1 kohtaan johdonmukainen tulkinta johtaa täten edellä ensiksi sanotun tulkintavaihtoehdon puoltamiseen. Myös tuotevastuulain 6 §:ä vastaava RYHT 20.2 kohta tukee sanottua tulkintavaihtoehtoa.

RYHT 20.1 kohdan tulkinnassa merkitystä on ehtomääräyksen sanamuodon ohella annettava rakennusalalla vallitsevalle käytännölle ja vaatimukselle sopimusehtojen keskinäisestä johdonmukaisuudesta. RYHT 20.1–2 kohtien määräyksiä ei rakennusalalla ole pidetty epäselvinä: *Liuksiala* ja *Stoor* korostavat myyjän korvausvastuun määräytyvän tuotevastuulain lähtökohdista poikkeavin perustein tilanteissa, joissa vahinkoa kärsii urakoitsija.⁹⁸ Samoin *Ahokas ym.* huomauttavat, että tuotevastuulain mukainen tuotevastuu syntyy usein urakoitsijan asemasta vain rakennusmateriaalin myyjälle.⁹⁹ Myyjän vastuuta virheestä ja puutteesta koskevat ehtomääräykset on kokonaisuudessaan sijoitettu RYHT 15 lukuun, eikä RYHT 20.1 kohdan tulkinta myyjän vastuuta huomattavasti laajentavasti vastaisi sanottua ehtomääräysten keskinäistä logiikkaa. RYHT 20.1 kohdan sanamuotoa vastaava tulkinta yhdessä sanottujen perusteiden kanssa johtaa käytännössä siihen, ettei RYHT 20.1 kohdan voida katsoa laajentavan myyjän vastuuta suhteessa urakoitsijaan ja täten myyjän vastuu määräytyy tuotevastuulain mukaisin perustein vain varsinaisissa lain soveltamistilanteissa.

Mahdolliset perusteet tulkita RYHT 20.1 kohtaa myyjän vastuuta laajentavasti näyttävät olevan lähinnä reaalisia ja liittyvät kysymykseen tuotevastuuta koskevien ehtomääräysten tarpeellisuudesta tilanteessa, jossa tuotevastuulain sääntely on joka tapauksessa pakottavaa. RYHT- ehdot soveltuvat elinkeinonharjoittajien väliseen rakennusmateriaalin kauppaan, eikä tuotevastuuta koskevilla ehtomääräyksillä ole itsenäistä merkitystä myyjän ja urakoitsijan välisessä relaatiossa. Tuotevastuuta koskevien määräysten sijoittamista RYHT- ehtoihin onkin pidettävä sangen epäonnistuneena valintana.

⁹⁸ Liuksiala – Stoor 2014, s. 298–299.

⁹⁹ Ahokas ym. 2005, s. 130–131.

3.4.2 Tuotevahingot kauppalaain systematiikassa

Edellä todetun mukaisesti myyjä ei vastaa urakoitsijalle aiheutuvista tuotevahingoista niin tuotevastuulain, kuin sitä muistuttavien periaatteidenkaan nojalla. Koska RYHT- ehdoissa ei määrätä myyjän vahingonkorvausvastuun perusteesta, noudatetaan tältä osin RYHT 24.1 perusteella ensisijaisesti kauppalaain säännöksiä. KL 67.2 §:n 4 kohdan mukaan vahinkoa, joka johtuu muun omaisuuden kuin myydyin tavarain vahingoittumisesta, on pidettävä välillisenä. Myyjän vastuu välillisistä vahingoista on KL 40 §:n mukaisesti kontrollivastuun sijaan tuottamusvastuuta.

KL 67.2 §:n 4 kohdan soveltamisalaa ole tarkoitettu järin laajaksi. Lain esitöissä kuitenkin todetaan, että säännöksen soveltamisalaan kuuluvat ainakin seuraavat tapaukset:

1. Tapaukset, joissa myyty tavara on käyttötarkoituksensa mukaisesti liitetty ainesosaksi muuhun esineeseen tai aineeseen ja vahinko kohdistuu kyseiseen omaisuuteen sekä;
2. Tapaukset, joissa vahinko kohdistuu omaisuuteen, jonka työstämiseen myyty tavara on tarkoitettu tai jolla on muu saman kaltainen, välitön käyttöyhteys myytyyn tavarahan.¹⁰⁰

KKO on ottanut kantaa säännöksen soveltamisalaan ratkaisussaan KKO 1997:61 (äänestysratkaisu):

Maahantuojaja oli myynyt konepajalle lautasaluslaattoja, jotka konepaja oli kiinnittänyt valmistamiensa virtakiskojen osiksi. Konepaja oli toimittanut kiskoja asiakkailleen. Koska laatat olivat virheellisiä ja saattoivat vahingoittaa virtakiskoja, konepaja oli joutunut tarkastamaan kiskoja ja vaihtamaan laatat virheettömiin. Tästä työstä ja nostauton vuokraamisesta konepajalle aiheutuneita kuluja pidettiin välillisenä vahinkona.

¹⁰⁰ HE 93/1986 vp. s. 128.

KKO toteaa ratkaisunsa perusteluissa olevan selvää, että tapaukset, joissa lopputuote vahingoittuu fyysisesti siihen liitetyn osan virheen vuoksi, kuuluvat KL 67.2 §:n 4 kohdan soveltamisalaan. Aivan yhtä selkeinä ei KKO:n mielestä voida pitää niitä tapauksia, joissa lopputuote ei vahingoitu fyysisesti, mutta valmistuu kuitenkin virheellisenä siinä olevan osan puutteen vuoksi. Käsillä olevassa tapauksessahan konepaja oli vaihtanut laatat virheettömiin ennen lopputuotteen potentiaalista fyysistä vaurioitumista. KKO piti vahinkoa tästä huolimatta KL 67.2 §:n 4 kohdan mukaisena tuotevahinkona, vaikka säännöksen sanamuoto antaa viitteitä säännöksen suppeammasta tulkinnasta. Toisaalta kyse oli KKO:n mielestä vähintään KL 67.2 §:n 5 kohdassa tarkoitettusta muusta samankaltaisesta vahingosta.

Kauppalain esitöihin viitaten tulee enin osa rakennuskohteelle aiheutuvista tuotevahingoista myyjän korvattavaksi KL 67.2 §:n 4 kohdan perusteella tai vähintään momentin 5 kohdan mukaisena tuotevahinkona muistuttavana muuna välillisenä vahinkona. Tuotevahinkona korvattaviksi tulevat ensiksi vahingot, joissa rakennuskohde vaurioituu fyysisesti siinä käytetyn rakennusmateriaalin virheen johdosta. Ratkaisun KKO 1997:61 perusteluihin viitaten korvattavana tuotevahinkona voidaan paikoin pitää myös kustannuksia, joita urakoitsijalle syntyy rakenteiden purkamisesta ja rakennustyön uudelleen suorittamisesta niissä tapauksissa, joissa materiaalin virhe havaitaan vasta materiaalin rakennuskohteeseen liittämisen jälkeen, mutta ennen konkreettisen vahingon aiheutumista. Toisaalta sanotut kustannukset voivat tilanteesta riippuen tulla myyjän vastattavaksi myös RYHT 15.2–3 kohtien mukaisina virheen korjauskustannuksina.¹⁰¹

Koska tuotevahingot ovat kauppalain systematiikassa välillisiä, vastaa myyjä niistä KL 40 §:n perusteella vain tuottamuksensa tai erityisen sitoumuksen perusteella. Urakoitsijan korvausvastuuta ei sen sijaan ole YSE- ehdoissa yhtä voimakkaasti rajoitettu niin perusteen kuin määränkään osalta.¹⁰² Mikäli

¹⁰¹ Sipilä 2013, s. 153.

¹⁰² Ks. YSE 25.2 §, jonka mukaan urakoitsija ei vastaa vahingoista, joita se ei ”kaikkeaa mahdollista huolellisuutta noudattamallakaan” ole voinut välttää. Ei siis voida väittää urakoitsijalla olevan mitenkään rajatonta vastuuta vahingoista, joita esimerkiksi rakennusmateriaalin virheellisyys aiheuttaa.

tuottamuskyynnys ei ylity, ei myyjä vastaa tuotevahingosta lainkaan, joka merkittävästi lisää urakoitsijan urakkaan liittyviä vastuuriiskejä.

4 MYYJÄN VASTUUN RAJOITUKSET

4.1 Välillisten vahinkojen korvauskelpoisuus

4.1.1 Vastuunrajoituslausekkeet RYHT- ehdoissa

Sopimussuhteen osapuolten riskejä ja vastuuta hallitaan käytännössä sisällyttämällä sopimukseen erilaisia sopijapuolten vastuuta rajoittavia ehtoja. Tyypillisenä vastuunrajoituslausekkeena voidaan pitää välillisten vahinkojen korvauskelpoisuuden rajaamista.¹⁰³ Toisin kuin YSE- ehdoissa urakoitsijan vastuun osalta (25.1 §), on myyjän rakennusmateriaalin virheeseen perustuvaa vahingonkorvausvastuuta rajoitettu RYHT- ehdoissa niin perusteen kuin määränkin osalta. RYHT 15.5 kohdan perusteella myyjä nimittäin vastaa välillisistä vahingoista määrällisesti vain toimituksen hintaan saakka. Välittömien vahinkojen osalta vastaavaa rajoitusta ei ehdoissa ole, eli niistä myyjä vastaa täysimääräisesti. Välillisiä vahinkoja koskeva vastuunrajoitus on vastuun kanavoitumisen näkökulmasta merkittävä, koska urakoitsijan vastuu niin välittömistä, kuin välillisistäkin vahingoista on lähtökohtaisesti täysimääräistä. *Perätalon* mukaan etenkin suurimmissa rakennushankkeissa onkin yleistä, että välillisten vahinkojen korvauskelpoisuutta rajoitetaan sopimuksin urakan muissakin henkilösuhteissa.¹⁰⁴

RYHT 15.5 kohdan toisen kappaleen mukaisesti korvattavana välillisenä vahinkona ei lisäksi pidetä ”vahinkoa, joka johtuu tuotannon tai liikevaihdon vähentymisestä tai keskeytymisestä sekä voittoa, joka on jäänyt saamatta sen vuoksi, että sopimus sivullisen kanssa on rauennut tai jäänyt täyttämättä oikein.” *Sipilän* mukaan myyjä ei vastaa esimerkiksi urakoitsijan rakennuttajalle korvaamasta katemenetyksestä.¹⁰⁵ Tällaiset vahingot ovat *Perätalon* mukaan samaan aikaan tyypillisimpiä korvattavaksi tulevia välillisiä vahinkoja sopimussuhteissa yleisemmin.¹⁰⁶ Kauppalaian systematiikassa urakoitsijan

¹⁰³ Nynäs 2014, s. 11 ja *Perätalo* 2020, s. 50.

¹⁰⁴ *Perätalo* 2020, s. 50.

¹⁰⁵ *Sipilä* 2013, s. 153.

¹⁰⁶ *Perätalo* 2020, s. 52.

rakennuttajalle suorittamaa hinnanalennusta pidetään lähtökohtaisesti välittömänä vahinkona ja toisaalta pääsääntönä pidetään myös sitä, että urakoitsijan rakennuttajalle välittöminä suorittamia vahingonkorvauseriä pidetään välittöminä vahinkoina myös urakoitsijan ja myyjän välisessä suhteessa.¹⁰⁷ Voidaan siis kysyä, missä tilanteissa RYHT- ehtoihin sisältyvällä myyjän vastuun rajoituksella on käytännössä merkitystä.

4.1.2 Vahinkolajien erottelun merkityksestä sopimusketjussa

Perätalo tuo väitöskirjassaan esille kysymyksen välillisen vahingon käsitteestä ja vahinkolajien erottelun merkityksestä rakennusurakan eri henkilösuhteissa. Joskus tilanne voi nimittäin olla se, että rakennuttajan ja urakoitsijan välisessä suhteessa välittömäksi katsottava vahinko onkin välillistä vahinkoa urakoitsijan ja myyjän välisessä relaatiassa. Tämä johtuu siitä, että rakennuttajan ja urakoitsijan väliseen sopimussuhteeseen ei sovelleta kauppalakia, eikä välillisiä vahinkoja tässä relaatiassa määritellä siksi KL 67 §:n perusteella. Vaikka kauppalain säännöksillä voi olla analogista merkitystä myös rakennuttajan ja urakoitsijan välisessä suhteessa, muodostuu välillisiä vahinkoja koskeva arviointi joka tapauksessa joustavammaksi kuin urakoitsijan ja myyjän välisessä suhteessa. *Perätalon* näkemyksen mukaan kysymys on merkityksellinen erityisesti rakennusmateriaalin myyjän näkökulmasta, koska toisin kuin urakoitsijan ja mahdollisten aliurakoitsijoiden välisissä suhteissa on välillisten vahinkojen korvauskelpoisuutta rajoitettu nimenomaisesti RYHT- ehdoissa.¹⁰⁸

Kauppalain systemaattisista lähtökohdista johtuen voidaan vastuu rakennusmateriaalista johtuvista välittömistä vahingoista lähtökohtaisesti vierittää myyjälle sellaisenaan. Tästä lähtökohdasta poiketen muodostavat tuotevahingot merkittävän osan niistä vahinkotilanteista, joissa myyjän vastuun rajoitus toisaalta muodostuu erityisen merkittäväksi.¹⁰⁹ Kuten edellä tässä tutkielmassa on esitetty, pidetään tuotevahinkoja kauppalain määritelmän

¹⁰⁷ HE 93/1986 vp, s. 127/I.

¹⁰⁸ *Perätalo* 2020, s. 50 ja s. 52.

¹⁰⁹ Näin on todennut myös *Perätalo*, ks. *Perätalo* 2020, s. 53.

mukaisina välillisinä vahinkoina. Tuotevahingot voivat virheen suuruudesta riippumatta muodostua mittaviksi, mikäli esimerkiksi jo valmistunut osa rakennuskohteesta joudutaan purkamaan ja työ suorittamaan uudestaan. Korkein oikeus on ottanut kantaa tuotevahinkojen korvauskelpoisuuteen esimerkiksi ratkaisussaan KKO 2017:74:

Maanviljelijä oli ostanut moottoripolttoöljyä käytettäväksi polttoaineena maatilansa työkoneissa. Polttoöljyssä olleiden epäpuhtauksien vuoksi maanviljelijän traktoreiden moottorit olivat vioittuneet. Hän vaati polttoöljyn myyjältä korvausta traktoreiden korjaamisesta ja asian selvittämisestä aiheutuneista kustannuksista.

KKO piti maanviljelijälle aiheutunutta vahinkoa kokonaisuudessaan välillisenä. Rakennusurakan kontekstissa käsillä voisi olla esimerkiksi ratkaisua KKO 2016:79 vastaava tilanne:

Laskutyöurakkana rakennetun bussivarikko- ja salibandyhallin katto painui enimmillään noin puoli metriä, koska kantavana rakenteena toiminut profiilipelti oli tukikestävyydeltään liian alhainen eikä vastannut rakennesuunnitelman vaatimuksia. Profiilipellin virheellisyys johtui pääurakoitsijan alihankkijana toimineen yrityksen tietokoneohjelmassa olleesta mitoitusvirheestä. Rakennusvirhe havaittiin vasta, kun katto painui urakan takuuajan päättymisen jälkeen. Kysymys siitä, oliko urakoitsija vastuussa virheestä sillä perusteella, että oli olennaisella tavalla laiminlyönyt sovitun laadunvarmistuksen.

Tapauksessa oli kyse urakoitsijan takuuajan jälkeisestä vastuusta, mutta tapausta voidaan yhtä hyvin arvioida tuotevahinkoja koskevan korvausvastuunkin näkökulmasta. Tapauksessa rakennuskohteen katto oli painunut, koska sen kantavana rakenteena toiminut profiilipelti ei ollut riittävän kestävä. Tällaisessa tilanteessa vastaisi myyjä välillisistä vahingoista eli pääosasta katon korjauskustannuksista vain tuottamuksensa perusteella ja toiseksi määrällisesti enintään toimituksensa hintaan saakka. Urakoitsija puolestaan vastaisi vahingosta lähtökohtaisesti täysimääräisesti suhteessa rakennuttajaan. Tämä tarkoittaa yleisemmin sitä, että vastuu tuotevahingosta voi kanavoitua joko

kokonaan tai osaksi urakoitsijalle, vaikka mahdollinen virhe on tapahtunut myyjän suorituksessa.¹¹⁰ Toisaalta koko vastuunrajoitukseen vetoaminen es-tyy tilanteessa, jossa myyjä on syyllistynyt törkeään huolimattomuuteen.¹¹¹

4.2 Muun kuin myyjän tuottamuksesta johtuvat virheet

RYHT 15.4 kohdan perusteella myyjä ei vastaa ”virheestä, joka johtuu siitä, että rakennetta, johon myyjän toimittama tavara tulee, ei ole suunniteltu ja toteutettu hyvää suunnittelu-, rakennus- tai asennustapaa noudattaen eikä myöskään virheestä, joka johtuu käyttöohjeen vastaisesta tavaran käyttämisestä tai huollon laiminlyönnistä.” Ehtomääräys toisin sanoen lähtee siitä, ettei myyjän virhevastuu ulotu tilanteisiin, joissa virhe on tosiasiallisesti seurausta muusta kuin myyjän vaikutuspiiriin kuuluvasta seikasta. Mielestäni voidaan perustellusti kysyä, miten suurta itsenäistä merkitystä tällä RYHT-ehtoihin otetulla rajoituksella käytännössä on, koska myyjä ei yleisemminkin vastaa muusta, kun materiaalissa sen toimitushetkellä olevasta virheestä. Tällä perusteella on selvää, ettei vastuuta voi syntyä tilanteissa, jossa virhe on selkeästi seurausta esimerkiksi urakoitsijan omasta työvirheestä ennen tai jälkeen materiaalin toimituksen.

Ehtomääräyksellä voidaan ajatella korostettavan esimerkiksi sitä, että arvioitaessa myyjän virhevastuun sisältöä on arvioinnin mittapuuna pidettävä rakennusteknisesti ja muuten virheettömästi suunniteltua ja toteutettua rakennuskohdetta. Mikäli myyjä esimerkiksi toimittaa urakoitsijalle betonia, jonka valu epäonnistuu sen raudoituksessa tehdyn virheen vuoksi, ei myyjä ole betonin lujuusongelmista vastuussa. Sanottua ajatustapaa tukee RYHT 12.2 kohdan määräys siitä, että niin myyjä, kuin urakoitsijakin vastaa toimittamiensa suunnitelmien ja asiakirjojen sekä niiden perusteena olevien tietojen oikeellisuudesta. Vastaavaan lopputulokseen tosin päästään yksinään RYHT 15.1 kohdan perusteella, sillä myyjä vastaa joka tapauksessa vain sellaisesta virheestä, joka itse materiaalissa on vahingonvaaran siirtymishetkellä.

¹¹⁰ Ks. aiheesta myös Perätalo 2020, s. 54.

¹¹¹ Ibid., s. 55.

Myyjä voi toisaalta joutua vastaamaan rakennusvirheestä myös tilanteessa, jossa toimitettu materiaali on teoriassa tilaisasiakirjojen mukaista, mutta se ei muusta syystä sovellu erityiseen käyttötarkoitukseensa. Edellä tässä tutkielmassa on tultu siihen lopputulokseen, että kynnys myyjän virhevastuun syntymiselle KL 17.2 §:n 2 kohdan perusteella on asetettava verrattain korkealle, mutta vastuu voi toisinaan syntyä tilanteissa, joissa materiaalin hankkineella urakoitsijalla on katsottava olevan perusteltu syy luottaa myyjän asiantunteemukseen ja joissa myyjä on toisaalta ollut tietoinen materiaalin käyttötarkoituksesta. Urakoitsijankaan vastuun syntyminen kuvatuissa tilanteissa ei ole selvää, mutta lähtökohtana voidaan pitää sitä, että rakennusvirheestä on kyse ainakin tapauksissa, joissa urakoitsija joko tekee materiaalivalintaa koskevan päätöksen itse tai myötävaikuttaa virheellisen päätöksen syntymiseen selonottovelvollisuuttaan laiminlyömällä.

Jälkimmäisessä tilanteessa kysymys RYHT- ehtoihin sisällytetystä myyjän vastuun rajoituksesta voisi nousta merkitykselliseksi, sillä ehtojen perusteella myyjä ei vastaa virheestä, joka johtuu siitä, ettei rakennetta, johon materiaalia käytetään, ole suunniteltu hyvää suunnittelutapaa noudattaen. Hyvän suunnittelutavan sisältöön ei tässä yhteydessä ole mahdollista perehtyä enemmälti, mutta RYHT 15.4 kohta rajaisi tässä tapauksessa myyjän vastuun rakennusmateriaalin soveltumattomuudesta käytännössä olemattomaksi. Mikäli rakennusmateriaalin soveltumattomuus olisi faktisesti seurausta hyvän suunnittelutavan vastaisesta rakennuskohteen suunnittelutyöstä, poistaisi ehtomääräys sanamuotonsa mukaisesti myyjän vastuun myös tilanteissa, joissa urakoitsijalla olisi materiaalin kaupassa ollut aihetta luottaa myyjän asiantunteemukseen. Rajaus on nähdäkseni juuri tällaisissa tilanteissa perusteltu siitä syystä, ettei myyjän intressissä ole ottaa vastuuta mistään irtaimen kaupan liittymättömästä seikasta.

5 ERITYISKYSYMYKSIÄ

5.1 Vastuu takuuaikana ja sen jälkeen

5.1.1 Takuuajan alkaminen ja sen kesto

YSE 29 §:n mukaan urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuaikana. Takuuaika kestää kaksi vuotta ja se alkaa kulumaan pääsääntöisesti rakennuskohteen tai sen osan hyväksytystä vastaanotosta. Urakoitsija on lähtökohtaisesti velvollinen korjaamaan kaikki urakkasuorituksessaan takuuaikana ilmenneet virheet tai vähintään korvaamaan virheestä rakennuttajalle aiheutuvan arvovähennyksen. Takuuajan puitteissa ilmenneiksi katsotaan kaikki virheet, joista reklamoidaan takuuaikana riippumatta siitä, ehtiikö takuuaika päättymään ennen reklamaatioon perustuvien vaatimusten esittämistä.¹¹² YSE 10.2 §:n perusteella urakoitsijan edellytetään sopimusketjussa ilmenevien vastuukatkoksien estämiseksi käyttävän vain sellaisia rakennusmateriaaleja, joiden takuuaika vastaa urakoitsijan omaa takuuaikaa.¹¹³

Sanotusta huolimatta esimerkiksi YSE- ja RYHT- ehtojen takuuaikaa koskevat määräykset poikkeavat toisistaan. RYHT 18.1 kohdan mukaan rakennusmateriaalia koskevan takuuajan pituus on nimittäin vain 36 kuukautta eli kolme vuotta rakennusmateriaalin luovutuksesta lukien tai enintään urakoitsijan oman takuuajan mittainen. Koska rakennusmateriaalia koskeva takuuaika alkaa kulumaan jo sen luovutuspäivästä siinä missä urakoitsijan vasta rakennuskohteen tai sen osan hyväksytystä vastaanotosta, voi myyjän takuuaika käytännössä päättyä ennen YSE- ehtojen mukaista takuuaikaa. Toisin sanoen, jos rakennuskohdetta tai sen osaa ei hyväksytä vastaanotetuksi viimeistään vuoden kuluttua rakennusmateriaalin luovutuksesta, päättyy takuuaika myyjän osalta urakoitsijaa aikaisemmin.¹¹⁴

¹¹² Korhonen 1990, s. 143.

¹¹³ Lehto 2013, s. 312.

¹¹⁴ Isohanni 2016, s. 397. Takuuaikaa koskevia määräyksiä on YSE- ja RYHT- ehdoissa pyritty yhdenmukaistamaan. RYHT- ehtojen 36 kuukauden takuuaikaa määritettäessä on nimittäin hyödynnetty arviota rakennuskohteiden keskimääräisestä, noin 12 kuukauden

YSE- ja RYHT- ehtojen takuuaikaa koskevien määräysten eroista aiheutuvien riskien välttämiseksi urakoitsijan onkin sovittava myyjän kanssa takuuajan pituudesta RYHT 18.1 kohdasta poikkeavalla tavalla. Vaihtoehtoisesti urakka voidaan pilkkoa hallittavimmiksi osiksi siten, että urakan eri osat hyväksytään vastaanotetuiksi eri aikoina.¹¹⁵ Käytännössä näin toimitaankin etenkin suuremmissa rakennushankkeissa.

5.1.2 Vastuu takuuajan jälkeen

Urakoitsijan ja myyjän takuuajan jälkeistä vastuuta on YSE- ja RYHT- ehtoissa voimakkaasti rajoitettu. Takuuajan jälkeen ilmenevät virheet ovat yleensä piileviä ja YSE 30 §:n mukaan:

”Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeinkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuaikana. Tästäkin vastuustaan urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta tai, mikäli vastaanottotarkastusta ei ole pidetty, siitä päivästä, jolloin rakennuskohde on otettu käyttöön.”

Laineen mielestä YSE 30 §:ssä asetettua näyttövelvollisuutta voidaan puoltaa rakennuttajan paremmilla mahdollisuuksilla näyttää urakoitsijan suoritusta rasittava vastuuperuste toteen.¹¹⁶ Vastaavin perustein on näyttötaakka RYHT 18.5 kohdassa asetettu urakoitsijalle. Myyjä vastaa takuuajan jälkeen RYHT 18.5 kohdan mukaan vain sellaisista virheistä, jotka ovat seurausta myyjän törkeästä tuottamuksesta tai täyttämättä jääneestä suorituksesta. Myyjän takuuajan jälkeinen vastuu kestää niin ikään kymmenen vuotta

rakennusajasta. Eri kysymys on, miten onnistuneena sanottua yhdenmukaistamispyrkimystä voidaan pitää.

¹¹⁵ Ibid.

¹¹⁶ Laine 1993, s. 134.

rakennuskohteen vastaanottamisesta eikä se koske virheitä, jotka urakoitsijan olisi kohtuudella tullut havaita aiemmin.¹¹⁷

Seuraavassa tarkastellaan kysymystä myyjän takuuajan jälkeisen vastuun sisällöstä ottaen samalla huomioon rakennuttajan, urakoitsijan ja myyjän muodostaman sopimusketjun vaikutukset osapuolten väliseen vastuunjakoon. Myyjän ja urakoitsijan välisen sopimussuhteen kaksiasianosaisuuden vuoksi rakennuttajan on ensi kädessä osoitettava rakennusvirheeseen perustuvat vaatimuksensa urakoitsijalle. Keskeisin takuuajan jälkeiseen vastuunjakoon liittyvä tulkintaongelma tiivistyy kysymykseksi siitä, vastaako urakoitsija YSE 30 §:n sanamuodon mukaisesti vain omasta toiminnastaan vai kattaako urakoitsijan takuuajan jälkeinen vastuu myös rakennusmateriaalin myyjän törkeän tuottamuksen.¹¹⁸

Jos YSE 30 §:n määräystä tulkitaan sanamuotonsa mukaisesti, ei rakennuttajalla sopimussuhteen puuttumisen vuoksi olisi oikeutta esittää sopimusperusteista korvausvaatimusta suoraan rakennusmateriaalin myyjälle.¹¹⁹ Tämä ei välttämättä estäisi rakennuttajaa perustamasta vaatimuksiaan vahingonkorvauslakiin, mutta sopimus- ja deliktivastuun sisällöllisten erojen vuoksi enin osa vahingosta jäisi joka tapauksessa rakennuttajan itsensä kannettavaksi.¹²⁰ Koska YSE 30 §:n tulkintaan ei ole otettu kantaa korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä, eikä oikeuskirjallisuudestaan ole johdettavissa kysymykseen tyhjentävää vastausta, tyydytään seuraavassa erittelemään oikeuskirjallisuudessa esiintyviä argumentteja ja esittämään kirjoittajan perusteltu näkemys ehtomääräyksen oikeasta merkityssisällöstä.

¹¹⁷ Kysymystä täyttämättä jääneestä suorituksesta ei käsitellä tässä tutkielmassa.

¹¹⁸ Tulokas 2005, s. 404 ja Laine 2005, s. 173 ja s. 182. Kysymys ei ole koskaan päätyneet korkeimman oikeuden arvioitavaksi.

¹¹⁹ Perätalo 2020, s. 2. Oikeuskirjallisuudessa on keskusteltu sopimussuhteen ylittävien vaatimusten käyttökelpoisuudesta.

¹²⁰ Ks. vahingonkorvauslain (412/1974) 5 luvun 1 §. Esine- tai henkilövahinkoon liittymättömän taloudellisen vahingon korvauskelpoisuus on sopimuksen ulkoisissa suhteissa voimakkaasti rajoitettua. Ks. myös Perätalo 2020, s. 31 ja Lehtonen 2015, s. 236 ja s. 238. Vahingonkorvauslaki soveltuu lähtökohtaisesti tilanteissa, joissa rikottu normi on sopimukseenulkoisen ja aiheutunut vahinko kuuluu rikotun normin suojatarkoituksen piiriin.

5.1.2.1 YSE 30 §:n tulkinta

Sopimuksen tulkinnalla pyritään selvittämään sopijapuolten tarkoitus mahdollisimman subjektiivisella tavalla, mutta tämän ollessa vakioehtojen kohdalla mahdotonta tulisi niiden tulkinnassa korostaa sen sijaan sopimustekstin yleisen kieliopin ja sanamuodon mukaista tulkintaa.¹²¹ Samalla sopimusoikeuden yleisenä lähtökohtana on pidettävä vastuunrajoitusten suppeaa tulkintaa.¹²² YSE 30 §:ssä puhutaan urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta, eikä yleisemmin törkeästä laiminlyönnistä urakoitsijan vastuupiirissä olevassa suorituksessa. *Tulokkaan* lisäksi *Ryynänen* korostaa, että erityisesti ehtomääräyksen sanamuodon mukainen tulkinta puoltaa näkemystä siitä, ettei urakoitsijan takuajan jälkeinen vastuu ulottuisi lainkaan alihankkijoiden laiminlyönteihin.¹²³ *Laineen* mielestä sanottua tulkintavaihtoehtoa vahvistaa myös se seikka, että ehtomääräykseen sisällytetty urakoitsijan käsite määritellään YSE- ehdoissa nimenomaisesti ja yksiselitteisesti, vaikka toisaalta vastuun kanavoitumista urakoitsijalle tukisivi urakoitsijan mahdollisuus vierittää vastuu edelleen sopimusketjun seuraavalle toimijalle.¹²⁴

Väitöskirjassaan vuonna 1993 Laine onkin päätenyt kannattamaan urakoitsijan vastuuta voimakkaasti rajaavaa tulkintavaihtoehtoa, mutta on myöhemmin todennut, ettei näin yksiselitteistä tulkintaa voida enää tehdä.¹²⁵ Väitöskirjassaan Laine viittaa esimerkiksi lainvoimaiseen Helsingin hovioikeuden tuomioon HO 13.9.1978 V 1976/135.¹²⁶ Tapauksessa oli kyse tilanteesta, jossa asuinrakennuksen peltikatto oli sen katteen kiinnittämisen puutteellisuuden vuoksi vaurioitunut pahoin myrskyssä. Alioikeus totesi, että pääuraakoitsija ei ollut menetellyt törkeän huolimattomasti työn tehneen

¹²¹ Laine 2005, s. 180.

¹²² Tulokas 2005, s. 405 ja Laine 2005, s. 178.

¹²³ Tulokas 2005, s. 410 ja Ryynänen 2019b, s. 365.

¹²⁴ Laine 2005, s. 174 ja s. 176.

¹²⁵ Laine 1993, s. 234, jossa kannanotto on tehty viitaten vanhempiin YSE 1983- ehtoihin. Toisaalta tuolloinen YSE 14 § vastaa sanamuodoltaan nykyistä YSE 30 §:ää sillä erotuksella, että sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti on lisätty vastuuperusteena ehtoihin vuonna 1998. Ks. myös Laine 2005, s. 174 ja s. 182.

¹²⁶ KKO 29.3.1983 n:o 2948/82, ei muutoksenhakulupaa. Ratkaisuun on sovellettu vuoden 1957 vakioehtoja.

aliurakoitsijan valvonnassa, joten se ei vastannut takuuajan jälkeen havaituista virheistä. Hovioikeus ei muuttanut tuomiota.¹²⁷ Vastaavaan lopputulokseen on päädytty myös välitystuomiossa 21.2.2002, välimiehenä *Mika Hemmo* (YSE 1983): urakoitsijan ei katsottu olevan vastuussa takuuajan jälkeen ilmenneistä betonielementtien puuttuvasta pakkaskestävyydestä siltä puuttuvan tuottamuksen vuoksi. Tapauksessa törkeä laiminlyöntiin oli syylistynyt betonimassan valmistaja.¹²⁸

Liuksiala ja Stoor päätyvät päinvastaiselle kannalle eli katsovat, että painavat reaaliset syyt puoltavat tulkintaa, jonka mukaisesti urakoitsijan takuuajan jälkeinen vastuu kattaa myös alihankkijoiden toiminnan.¹²⁹ Myös *Erma* on aiemmin päätenyt vastaavalle kannalle.¹³⁰ Olisikin epä johdonmukaista, jos urakoitsija voisi tietoisesti vähentää takuuajan jälkeistä vastuuriskiään teettämällä osan töistään aliurakoitsijoilla ottaen lisäksi huomioon sen, että aliurakointi on rakennusalalla enemmän sääntö kuin poikkeus.¹³¹ Myös 18.6.2003 annetussa välitystuomiossa (välimiehinä Mikko Tulokas pj., Robert Liljeström ja Pekka Sirviö) on todettu, ettei rakennuttajan asemaa voi huonontaa taho, joka ei edes ole sopimussuhteessa rakennuttajaan.¹³² Rynnäsen mukaan YSE 30 §:ää tuleekin tarkastella vastuunrajoituslausekkeena, jonka suppea tulkinta johtaa apulaisvastuun puoltamiseen.¹³³

Tulokas korostaa, että rakennuttaja ei sopimuksen kaksiasianomaisuutta korostavan lähtökohdan vuoksi voine esittää vaatimuksia alihankkijalle, eikä YSE- ehdoissa tällaista mahdollisuutta ole erikseen annettu, jonka vuoksi vastuun tulisi kanavoitua rakennuttajaan sopimussuhteessa olevalle urakoitsijalle. Lisäksi huomioitavaa on se, että velvoite ei lähtökohtaisesti ole siirto-kelpoinen ja pelkästään yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet johtavat laajaan apulaisvastuuseen.¹³⁴ Edellä todetun mukaisesti myös Laine on

¹²⁷ Ks. Laine 1993, s. 234–235.

¹²⁸ Ks. Tulokas 2005, s. 407.

¹²⁹ Liuksiala – Stoor 2014, s. 144. Ks. myös Tulokas 2005, s. 406.

¹³⁰ Erma 1991, s. 116.

¹³¹ Liuksiala – Stoor 2014, s. 144.

¹³² Ks. *ibid.*

¹³³ Rynnänen 2019b, s. 365.

¹³⁴ Tulokas 2005, s. 408–409.

tunnistanut YSE 30 §:n vastuuta rajoittavan tulkinnan ongelmallisuuden osapuolten riskinjaon näkökulmasta, jonka lisäksi sopimuksen tulkintaoppeihin kuuluu näkemys siitä, että yksittäistä sopimusehtoa tulisi tulkita kokonaisvaltaisemmin yhteydessä muuhun sopimukseen ja sen toimintaympäristöön.¹³⁵

YSE 30 §:n tulkinta laajemmassa kontekstissa antaa viitteitä laajemman apulaisvastuun puoltamiselle. YSE 24 §:n 3 kohtaa lainaten vastaa urakoitsija alaiensa ja asiantuntijoidensa sekä urakan täyttämässä mahdollisesti käyttämiensä muiden osapuolten – esimerkiksi tavarantoimittajien – töistä ja toimenpiteistä, mikäli YSE- ehdoissa tai muissa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu. Kyseisen ehdon perusteella voitaisiin ensiksi tehdä se johtopäätös, ettei YSE 30 §:ssä ole YSE 24 §:n 3 kohdan vuoksi tarpeen viitata erikseen suoritusapulaisia koskevaan vastuuseen, josta syystä urakoitsija vastaisi suoritusapulaisten toimista normaalisti myös takuuajan päättymisen jälkeen. YSE 30 §:ssä ei yksiselitteisesti määrätä urakoitsijan vastuusta YSE 24 §:n 3 kohdasta poikkeavalla tavalla.¹³⁶ Tulokas korostaa lisäksi, että myös kauppalaissa apulaisvastuu on asetettu laajaksi, sillä esimerkiksi KL 27.2 §:n nojalla vapautuu myyjä korvausvastuusta vain tilanteessa, jossa myös suoritusapulainen vapautuisi vastuusta kyseisen säännöksen 1 momentin mukaisesti.¹³⁷

Urakoitsijalle on asetettu laaja apulaisvastuu myös YSE 29 §:n 1 kohdassa, jonka mukaisesti urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan. YSE 29–30 §:ä voisi tulkita johdonmukaisesti siten, ettei urakoitsijan vastuun laajuutta olisi syytä tulkita YSE- ehtojen yleisestä systematiikasta poikkeavalla tavalla.¹³⁸ Mielestäni YSE 29 ja 30 §:ä ei kuitenkaan voi täysin samastaa, sillä takuuajan ja sen jälkeisessä vastuussa on kyse erityyppisistä tilanteista. Samaa mieltä on myös Laine, joka katsoo lisäksi, että vertailukelpoisin ehtokohta suhteessa YSE 30 §:n on edellä mainittu YSE 24 §:n

¹³⁵ Laine 2005, s. 174 ja s. 176.

¹³⁶ YSE 24 §:n 3 kohdalle on antanut merkitystä myös esimerkiksi Tulokas. Ks. Tulokas 2005, s. 404.

¹³⁷ Tulokas 2005, s. 408.

¹³⁸ Ks. myös Laine 2005, s. 176–177.

3 kohta.¹³⁹ Yksi keskeinen kysymys onkin tässä suhteessa se, onko YSE 30 §:ssä tarkoitettu määrätä YSE 24 §:n 3 kohdasta poikkeavasti.

Edelleen voidaan mielestäni perustellusti kysyä, miksi YSE 29 §:ssä viitataan urakoitsijan vastuuseen suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta, mutta 30 §:ssä vastuuseen vain ”sellaisista virheistä”, jotka aiheutuvat ”urakoitsijan” törkeästä laiminlyönnistä tai muista vastuun perustavista seikoista. Onko viittaus ”sellaisiin virheisiin” ja vain urakoitsijan toimintaa rasittavaan suoritusvirheeseen tarkoitettu nimenomaisesti poikkeukseksi YSE 24 §:n 3 kohdan mukaisesta lähtökohdasta? Tähänhän voisi katsoa viittaavan myös eroavaisuudet YSE 29 §:n 1 kohdan ja 30 §:n kirjoitusasussa. Toisaalta mikä käytännön merkitys RYHT 18.5 kohdalla olisi myyjän ja urakoitsijan välisessä suhteessa, mikäli urakoitsija ei voi itse joutua vastuuseen myyjän suoritusta rasittavasta törkeästä tuottamuksesta? Kysymys on monitulkintainen, eikä sopimusehtoja ole tulkittu yhdenmukaisella tavalla edes oikeuskäytännössä. Olisikin toivottavaa, että kysymykseen otettaisiin kantaa joko vakioehtojen laatineiden tahojen toimesta tai kysymys päättyisi korkeimman oikeuden arvioitavaksi.

Mielestäni painavia argumentteja voidaan esittää kumman tahansa tulkintavaihtoehdon puolesta. Henkilökohtaisesti kuitenkin puollan YSE 30 §:n tulkintaa siten, että vastuu myös urakoitsijan alihankkijan – esimerkiksi myyjän – törkeästä huolimattomuudesta kanavoituu ensisijaisesti urakoitsijalle myös takuuajan jälkeen. Vaikka ehtomääräyksen sanamuodon mukaista tulkintaa on yleensä pidettävä lähtökohtana, johtaa mielestäni ehtojen laajempi tarkastelu sanottuun näkemystäni vastaavaan tulkintaan. Ensiksi edellä viitatus mukaisesti sopimusoikeudessa ja nimenomaisesti myös YSE- ehdoissa vahvaksi pääsäännöksi on asetettu laaja apulaisvastuu, joka on perusteltavissa sillä, että tilaaja voi esittää sopimukseen perustuvia vaatimuksia vain omalle sopijakumppanilleen eli tässä tapauksessa urakoitsijalle. Jos urakoitsija ei vastaisi esimerkiksi myyjän toiminnasta suhteessa rakennuttajaan, jäisi koko YSE 30

¹³⁹ Ibid., s. 177.

§:n merkitys käytännössä olemattomaksi, sillä etenkin suuremmat urakat pilkotaan lähes poikkeuksetta aliurakoihin.

Toiseksi urakoitsijalla on – aivan kuten muissakin vastuutilanteissa – mahdollisuus vierittää vastuu eteenpäin alihankkijalleen, josta syystä on perusteltua, että vastuuriski kohdistuu kaikilta osin ensisijaisesti rakennuttajaan sopimussuhteessa olevaan urakoitsijaan. Mikäli virhe on seurausta myyjän törkeästä laiminlyönnistä, on urakoitsijalla mahdollisuus esittää vaatimus RYHT 18.5 kohdan perusteella ja muille aliurakoitsijoille edelleen YSE- ehtojen perusteella. Vastuun kanavoituminen ei siis nähdäkseni tästä syystä muodostu kohtuuttomaksi urakoitsijan näkökulmasta. Lisäksi vastuunrajoituksen suppeaan tulkintaan liittyvät näkökohdat puoltavat laajempaa apulaisvastuuta, sillä YSE 30 §:än sisältyvää vastuunrajoitusta on pidettävä vähintään epäselvänä ja ylimalkaisena.

Huomionarvoisena lisäargumenttina voitaneen viimeiseksi tuoda esille myös kysymys siitä, että urakoitsijan vahingonkorvausvastuu on YSE 25 §:n 2 kohdan perusteella jo valmiiksi tuottamusvastuuta, eli urakoitsija ei edes normaalityötilanteissa vastaa vahingoista, joita tämä ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää. Tähän liittyen on esimerkiksi Hemmo tuonut esille näkemyksensä siitä, että täytöntöönpanoapulaisen kvalifioitu tuottamus voisi joissakin tapauksissa olla sillä tavoin sopimusvelallisen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella, ettei vastuuta yleisiin force majeure- opeihin viitaten välttämättä synny.¹⁴⁰ Toisaalta Ryynänen pitää rakennuskohteen katon painumista koskevan KKO:n ratkaisun KKO 2016:79 keskeisenä antina kannanottoa siitä, että urakoitsija joutui takuuajan jälkeiseen vastuuseen materiaalin toimittajan tekemästä virheestä, vaikka urakoitsijalla ei ollut käytännössä mahdollisuutta havaita virhettä.¹⁴¹ Kysymystä ei tutkimuksen laajuuteen liittyvien seikkojen vuoksi ole mahdollista käsitellä tässä enemmälti, mutta tästä huolimatta näkökulma lienee huomionarvoinen. Toisaalta urakoitsijan tuottamusvastuu ei liity suoritusvastuuseen yleisemmin,

¹⁴⁰ Hemmo 1994, s. 306–307.

¹⁴¹ Ryynänen 2016, s. 6.

joten urakoitsijan muu kuin vahingonkorvausvastuu on edelleen tuottamuksesta riippumatonta.¹⁴²

5.1.2.2 Myyjän toiminnan tuottamusarvostelusta

Mikäli myyjä on toiminut törkeän huolimattomasti tai myyjän suoritus on jäänyt täyttämättä, vastaa myyjä RYHT 18.5 kohdan mukaisesti myös takuuajan jälkeen ilmenneistä virheistä suhteessa urakoitsijaan, jollei urakoitsijan olisi kohtuudella tullut havaita virhettä aiemmin. Seuraavassa onkin tarkoitus vastata kysymykseen siitä, missä tilanteissa myyjän laiminlyönnin voidaan katsoa olevan törkeä.¹⁴³ Myyjän laiminlyönnin aste on ollut esillä esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1983 II 178:

Myyjä oli toimittanut tilaajalle betonipalkkien raudoituksia, jotka murtolujuudeltaan eivät täyttäneet sopimuksen ehtoja. Tilaajan olisi ennen palkkien valamista pitänyt tarkastaa raudoitukset ja tällöin havaita niiden virheellisyys. Koska myyjällä raudoitusalalla toimivana ja teräksen murtolujuuden merkityksestä tietoisena oli erityinen velvollisuus huolehtia siitä, että raudoitukset olivat tilausasiakirjojen mukaisia, ja kun hän laiminlyömällä tämän velvollisuutensa oli raudoituksia valmistaessaan toiminut törkeän huolimattomasti, tilaaja ei ollut menettänyt oikeuttaan vedota tavaran virheeseen. Vahingonkorvausta soviteltiin tilaajan myötävaikutuksen vuoksi.

Rakennusalalla yleisesti merkitystä tuottamusarvioinnissa annetaan esimerkiksi turvallisen rakentamisen vaatimuksille ja aiheutuneen vahingon mitta-luokalle. *Liuksiala* ja *Stoor* painottavat sitä, että ”rakennettaessa riskirakenteita, joiden virheet voivat johtaa suuriin vahinkoihin, tekijöitä edellytetään tavallista suurempaa huolellisuutta.”¹⁴⁴ Vähintään hyvän rakennustavan noudattamatta jättämistä voidaan pitää indisiona laiminlyönnin törkeydestä.¹⁴⁵ Virheen tosiasiallisten vaikutusten laajuuteen törkeää huolimattomuutta

¹⁴² Liuksiala – Stoor 2014, s. 130.

¹⁴³ Kysymystä myyjän täyttämättä jääneestä suorituksesta ei käsitellä tässä tutkielmassa enemmälti.

¹⁴⁴ Liuksiala – Stoor 2014, s. 143.

¹⁴⁵ Ibid.

arvioitaessa on kiinnitetty huomiota myös Turun hovioikeuden lainvoimaisessa ratkaisussa 8.6.2012, S 11/1816, jossa katsottiin suunnittelijalla olleen korostunut huolellisuusvelvollisuus, sillä suunnitteluvirheen vaikutukset voivat olla mittavat.¹⁴⁶

Mielestäni virheen vaikutusten arvioinnin korostunut yhdistäminen tuotuksen astetta koskevaan arviointiin on epätarkoituksenmukaista, sillä tuotuksessa itsessään on kysymys nimenomaan toiminnassa olevasta virheestä, huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, eikä niinkään aiheutuvasta seurauksesta.¹⁴⁷ Myös *Saarnilehto* keskittyisi tuottamusarviossa enemmän työn vaatavuuteen liittyviin seikkoihin, sillä mitä vaativammasta suorituksesta on kyse, sitä huolellisemmin se tulisi tehdä ja sitä tarkemmin pienemätkin puutteet tulisi huomata.¹⁴⁸ Korkeimman oikeuden edellä kuvattua ratkaisua onkin mielestäni perusteltu valitettavan niukasti. Tuntuu kummalliselta, että myyjän tuotuksen astetta perustellaan ratkaisussa myyjän erityisellä velvollisuudella huolehtia rakennusmateriaalin tilausasiakirjojen mukaisuudesta, sillä myyjän pääsuoritusvelvollisuus rakennusmateriaalin kaupassa koostuu yleisestikin nimenomaan sopimuksenmukaisen materiaalin toimittamisesta.

Saarnilehdon edellä mainittuun argumenttiin viitaten olisi mahdollista ajatella, että rakennusmateriaalin laadulla ja merkityksellä erityisesti rakennuskohteen turvallisuuden kannalta olisi tuottamusarvioinnissa merkitystä. Tällöin rakennuskohteen kantaviin tai muuten keskeisiin rakenteisiin liitettävän materiaalin valmistuksessa myyjän huolellisuusvaatimus asettuisi tavanomaista korkeammalle. Vastaavaan tulkintaan viittaavia argumentteja on kirjattu myös samaisen KKO:n ratkaisun perusteluihin.¹⁴⁹ Tässä suhteessa merkitystä voitaisiin antaa rakennusmateriaalin puutteen potentiaalisen tai realisoituneen vahinkoriskin mittakaavalle, mutta yksin aiheutuneen vahingon mittakaavalle ei tulisi antaa ratkaisevaa merkitystä. Toisaalta kysyä voidaan,

¹⁴⁶ Saarnilehto 2014, s. 10.

¹⁴⁷ Ks. myös Saarnilehto 2007, s. 50.

¹⁴⁸ Saarnilehto 2014, s. 10.

¹⁴⁹ Ks. myös HE 114/1993 vp, s. 43/II, jossa normaalien varotoimien tietoinen laiminlyönti liitetään huolimattomuuden törkeyteen.

missä laajuudessa myyjän voidaan olettaa olevan tietoinen rakennusmateriaalin käyttökohteesta tai -tarkoituksesta.

Joka tapauksessa kvalifioitu tuottamus sijoittuu tavanomaisen tuottamuksen ja tahallisuuden välimaastoon ja yleisesti törkeän tuottamuksen kynnyks asetuu lähelle tahallisuutta.¹⁵⁰ Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 1997:103 todennut huolimattomuutta pidettävän törkeänä usein silloin, kun toiminta on ollut lähellä tahallista menettelyä ja siten häikäilemätöntä ja välinpitämätöntä seurausten suhteen. Törkeän tuottamuksen sisältö on käytännössä kapea-alaista ja *Hemmon* mukaan ”saa aikaan epäilyksiä tahallisuudesta, vaikka sitä ei voitaisikaan näyttää toteen.”¹⁵¹ Ratkaisussa KKO 1995:71 on törkeää huolimattomuutta puolestaan luonnehdittu vakavaksi varomattomuudeksi.¹⁵² Saarnilehdon edellä tässä luvussa kertomaan argumenttiin edelleen viitaten myös *Hemmon* mielestä ”perustavanlaatuisen varmistustoimien laiminlyönti” voidaan nähdä yhtenä ratkaisevana seikkana tuottamuksen astetta arvioitaessa.¹⁵³

Myyjän toimintaa rasittavan virheen tai laiminlyönnin tulee olla törkeä, jotta vastuu takuuajan jälkeen ilmenneestä virheestä RYHT- ehtojen nojalla syntyy. Edellä sanottuun viitaten myyjän toiminnan tulisi tällöin olla lähellä tahallista, jolla tarkoitetaan seurausten suhteen välinpitämätöntä ja erityisen varomatonta menettelyä. Saarnilehdon argumentaatio tukee näkökantaa, jonka mukaan rakennusmateriaalin käyttökohde ja merkitys rakennuskohteen turvallisuuden kannalta nostaa rakennusmateriaalin valmistuksessa edellytettävän huolellisuuden tasoa ja tätä kautta vaikuttaa myös tuottamusarviointiin, mikäli myyjä ei ole esimerkiksi lainkaan pyrkinyt varmistumaan toimittamansa materiaalin laatuvaatimusten täyttymisestä erityisesti tilanteissa, joissa rakennusmateriaalin lujuus- tai muista vaatimuksista on joko itsesääntelyyn tai lainsäädäntöön perustuvaa sääntelyä.

¹⁵⁰ Ibid.

¹⁵¹ Hemmo 2003b, s. 288.

¹⁵² KKO:n ratkaisussa viitataan tältä osin Ruotsin korkeimman oikeuden (HD) ratkaisuun NJA 1986, s. 61.

¹⁵³ Hemmo 2003b, s. 288.

Toisaalta mikä tahansa myyjän laiminlyönti toimitetun materiaalin suhteen ei merkitse törkeää tuottamusta, vaikka virheen seuraukset olisivat vakavat. Voisi ajatella, että mikäli tavaran virhe on ollut piilevä, eikä myyjä ole laiminlyönyt tavanomaisia materiaalin valmistus- tai muuhun prosessiin liittyviä huolellisuusvelvoitteita, mutta ei yksinkertaisesti ole pystynyt havaitsemaan materiaalin virheellisyyttä, ei myyjän tuottamuksen astetta voine katsoa törkeäksi. Viime kädessä arviointi on kuitenkin tapauskohtaista, mutta pelkästään se seikka, että törkeän tuottamuksen käyttöala on verrattain kapea, rajaa luonnollisesti niiden tilanteiden määrää, joissa takuuajan jälkeinen vastuu käytännössä tulee kyseeseen.

5.2 Materiaalivirhettä koskevat näyttöhaasteet ja reklamaatio

5.2.1 Työ- ja materiaalivirheen välinen rajanveto

Rakennusurakan vastuiden kohdentaminen voi olla haastavaa erityisesti tilanteissa, joissa rakennusmateriaali on jo ehditty liittää osaksi rakennuskohdetta. Myyjä voi toimittaa työmaalle esimerkiksi betonia, jonka valutyöt ja jälkihoito kuuluvat urakoitsijan vastuulle. Mikäli betonirakenne todetaan myöhemmin virheelliseksi, voi olla haastavaa näyttää toteen betonin olleen virheellistä jo sen toimitushetkellä. *Ryynäsen* näkemys onkin se, että rakennusurakkaa koskevissa riidoissa keskiöön nousevat usein vakioehtojen tulkintaan liittyvien riitojen asemasta juuri näyttökysymykset, sillä vakioehtojen tulkintakäytäntö on suurelta osin vakiintunutta.¹⁵⁴ Kysymykseen riittävästä näytöstä ei puolestaan voida antaa yleispätevää vastausta, koska näyttökynnyksen taso erityisesti siviiliprosessissa on riippuvainen todistustaakan jakoon liittyvistä seikoista ja yleisemminkin kunkin yksittäistapauksen ominaispiirteistä.¹⁵⁵

Urakoitsijan ennen rakennusmateriaalin rakennuskohteeseen liittämistä suorittama yksityiskohtainen tarkastus voi joskus luoda vähintään jonkinasteisen

¹⁵⁴ Ryynänen 2019a, s. 1.

¹⁵⁵ Frände ym. 2017, s. 713.

olettan virheen alkuperästä. Urakoitsijalle asetettu selonottovelvollisuus on verrattain laaja: rakennusmateriaali on tarkastettava silmämääräisesti heti sen toimituksen jälkeen ja yksityiskohtaisesti vielä ennen materiaalin rakennuskohteeseen liittämistä.¹⁵⁶ RYHT 13.2 ja 13.3 kohdissa tehdään ero materiaalin ”silmämääräisen” ja ”asiamukaisen” tarkastuksen välillä eli pelkää ehtojen sanamuodosta voidaan tehdä se johtopäätös, että materiaalille sen silmämääräisen tarkastuksen jälkeen tehtävässä tarkastuksessa noudatetaan jotakin teknisempää menetelmää. Kuten materiaalin laatuvaatimuksista, on myös esimerkiksi betonin tarkastusmenetelmistä laadittu useampia kansainvälisiäkin standardeja.¹⁵⁷

Tällaisen määrätyn tarkastusmenetelmän noudattaminen paljastanee käytännössä merkittävän osan materiaalissa havaituista puutteista ja pienentää riskiä näyttökysymyksiltään haastavien riitojen aktualisoitumiseen. Toki on huomattava, ettei tarkastusvelvollisuuden laajuudesta ole yksityiskohtaisemmin määrätty RYHT- ehdoissa, josta syystä myös materiaali laatu vaikuttaa velvollisuuden laajuuteen käytännössä. Joka tapauksessa tarkastusvelvollisuus voisi joskus luoda olettan materiaalin sopimuksenmukaisuudesta sen luovutushetkellä, mikäli kyseessä olevat virheet havaitaan yleensä materiaalin tarkastuksessa.

5.2.2 Oikea-aikaisen reklamaation merkitys

5.2.2.1 Reklamaatio- ja vaatimusmääräjän pituus

Urakoitsija menettää oikeutensa esittää virheeseen perustuvia vaatimuksia, mikäli virhettä koskevaa reklamaatiota ei esitetä myyjälle kohtuullisessa ajassa. Kohtuullinen aika lasketaan tapauskohtaisesti joko virheen havaitsemisesta tai siitä lukien, kun virhe olisi tavaran tarkastuksessa kohtuudella

¹⁵⁶ RYHT 13.2–13.3 kohdat. Ks. myös Laine 1993, s. 114–115. Urakoitsijan selonottovelvollisuus on verrattain laaja myös tilanteissa, joissa tilaaja on osoittanut käyttäväksi tai hankittavaksi tiettyä materiaalia.

¹⁵⁷ Esimerkkeinä tällaisista standardeista voidaan mainita ensiksi standardi SFS-EN 12504-2:2013 koskien kovettuneen betonin kimmoarvon määrittämisestä ja toiseksi standardi SFS-EN 206:2014 + A1:2016 esimerkiksi betonin vaatimustenmukaisuuden arvioinnista.

pitänyt havaita.¹⁵⁸ Myyjä puolestaan on velvollinen korjaamaan virheen vasta asianmukaisen reklamaation saatuaan.¹⁵⁹ Ehtokohdassa 15.1 puhutaan vain ”virheestä ilmoittamisesta”, eikä varsinaisten virheeseen perustuvien vaatimusten esittämistä vielä tässä vaiheessa edellytetä.¹⁶⁰ Vaatimusten esittämiseksi asetetuista määräajoista säädetään puolestaan KL 35 §:ssä ja KL 39.2 §:ssä. KL 35 §:n mukaan reklamaatioon perustuvat vaatimukset on pääsääntöisesti esitettävä joko samanaikaisesti reklamaation kanssa tai kohtuullisessa ajassa tämän jälkeen. Kohtuullisen ajan pituus vaatimusten esittämisen yhteydessä on pidempi kuin reklamaatiovelvollisuuden yhteydessä ja siihen vaikuttaa esimerkiksi ostajan tarve teettää tarkempia tutkimuksia ennen yksilöidyn vaatimuksen esittämistä.¹⁶¹ RYHT 13.2-3 kohtien perusteella materiaalin tarkastuksessa havaituista puutteista on huomautettava välittömästi ja RYHT 13.2 ja 13.4 kohdan mukaisissa tilanteissa vielä kirjallisesti. Kirjallista reklamaatiota tulisi ilman erillistä ehtomääräystäkin suosia todisteluun liittyvistä syistä.¹⁶²

Isohanni ja Tulokas korostavat sitä, ettei virheestä vastuullinen taho usein ole vielä virheen havaitsemisen hetkellä tiedossa, josta syystä kaikkien potentiaalisten vastuutahojen samanaikainen reklamointi on tärkeää.¹⁶³ Yksilöityjen vaatimusten esittämistä ei tästä syystä vielä tässä vaiheessa voida edellyttää. Reklamaatiovelvollisuutta ei kuitenkaan katsota olevan tilanteissa, joissa virhe on seurausta myyjän tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.¹⁶⁴ Urakoitsijalle on RYHT- ehdoissa asetettu kaksinkertainen materiaalin tarkastusvelvollisuus, eikä velvollisuuden asianmukaista täyttämistä tule väheksyä etenkin rakennusurakassa, jossa virheiden selvittely muodostuu erityisen haastavaksi sen jälkeen, kun materiaali on ehditty liittää osaksi rakennuskohdetta. Oikea-aikainen reklamaatio on sekä urakoitsijan, että myyjän etu, sillä siten urakoitsija välttää mahdolliset oikeudenmenetykset ja myyjä

¹⁵⁸ RYHT 15.1 kohta.

¹⁵⁹ RYHT 15.2 kohta.

¹⁶⁰ HE 93/1989 vp, s. 84/II. Kyse on ns. neutraalista reklamaatiosta.

¹⁶¹ Ibid., s. 87/II ja s. 88/I.

¹⁶² Ämmälä 2004, s. 263.

¹⁶³ Isohanni–Tulokas 2016, s. 101.

¹⁶⁴ Norros 2015, s. 20–21 ja alaviite 57. Kyse on yleisemmästä sopimusoikeuden periaatteesta.

puolestaan saa mahdollisuuden virheen mahdollisimman kustannustehokkaaseen korjaamiseen.¹⁶⁵ Yleisempänä sopimusoikeudellisena kysymyksenä voidaan pitää sitä, mitä sopimusehdoissa tarkoitetaan ”kohtuullisella ajalla.”¹⁶⁶

lääkässä, tosin sangen käyttökelpoisessa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO N:o 2360/9.10.1968/30 RD 1968 oli kyse rakennuskohteen eristyksiin käytetyn aineen erittämistä myrkyllisestä kaasusta. Rakennusliike oli purkanut eristeet rakennuskohteista alkusyksystä 1964 ja nostanut kanteen vasta syyskuussa 1965. Rakennusliikkeen katsottiin menettäneen oikeutensa korvauksen saantiin ja vuotta voitaneenkin kiistämättä pitää kohtuuttomana aikana reklamaation esittämiselle.¹⁶⁷ Asuntokauppaa koskevassa ratkaisussa KKO 2005:127 pidettiin noin kahden kuukauden reklamaatioaikaa kohtuullisena.¹⁶⁸

Kauppalain systematiikassa reklamaatioajan kohtuullisuutta arvioidaan kuitenkin tiukemmin. Koska rakennusmateriaalin kauppa liittyy urakoitsijan elinkeinotoimintaan, on reklamaatioaikaa arvioitava tiukemmin kuin kuluttajaostajien kohdalla. Kohtuullisen ajan pituuteen vaikuttavat materiaalin laatu ja virheen havaitsemiseksi edellytetyjen toimenpiteiden tarve, mutta nyrkkisääntönä pidetään sitä, että reklamaatio on tehtävä jopa muutamassa päivässä virheen havaitsemisesta. Näin lyhyenkään ajan ei ole katsottu muodostuvan kohtuuttomaksi elinkeinonharjoittajien välisessä suhteessa.¹⁶⁹

Elinkeinonharjoittajien välisessä rakennuskaupassa materiaalin ostanut urakoitsija on alansa asiantuntija, eikä kauppalain mukaista muutamien päivien mittaista reklamaatioaikaa voida pitää kohtuuttomana. Rakennusmateriaalin tarkastusajankohtaa pidetään RYHT- ehdoissa takarajana reklamaatioajan alkamiselle, mutta yksittäistapauksessa sen alkamiseen vaikuttavat luonnollisesti hankitun materiaalin laatu ja virheen luonne. Urakoitsijan on suotavaa

¹⁶⁵ Saarnilehto 2010, s. 3.

¹⁶⁶ Ibid.

¹⁶⁷ Ks. Erma – Hoppu 1976, s. 79–80.

¹⁶⁸ Ks. KKO:n perustelut, kohta 9.

¹⁶⁹ HE 93/1989 vp, s. 84/II.

reklamoida potentiaalisestakin virheestä mieluummin ajoissa, sillä varsinaisia vaatimuksia ei reklamaation esittämishetkellä vielä edellytetä esitettävän. Rakennusurakassa riskiksi voi nimittäin muodostua oikea-aikaisen reklamaation unohtuminen tilanteessa, jossa rakennusvirhettä selvitetään muiden kuin urakoitsijan ja rakennusmateriaalin myyjän välillä. Joissain tapauksissa virheiden selvittely voi vaikuttaa reklamaatiolle asetettavaa aikaa pidentävästi. Kauppalaian esitöissä ei ole annettu esimerkkejä vaatimusmääräajan pituudesta.

5.2.2.2 Velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) vaikutus reklamaatiota koskeviin vaatimuksiin

Vuonna 2004 voimaan tulleella velan vanhentumisesta annetulla lailla (728/2003, Vanhentumislaki) on merkityksensä erityisesti takuuajan jälkeisen vastuun näkökulmasta. Sekä YSE-, että RYHT- ehtojen perusteella takuuajan jälkeisen vastuun kesto on kymmenen vuotta rakennuskohteen vastaanottamisesta tai rakennuskohteen käyttöönottamisesta. YSE- ehdoissa ei ole nimenomaista määräystä reklamaatiolle asetetusta määräajasta ja RYHT- ehtojenkin mukaan reklamaatio tulee tehdä vain kohtuullisessa ajassa. Reklamaatiovelvoitteen täyttäminen ei edellytä yksilöityjen vaatimusten esittämistä, vaikka vaatimusten esittämistäkin edellytetään erikseen määriteltävässä kohtuullisessa ajassa. Urakoitsijan reklamaatiovelvoitteen käsittelyn yhteydessä on joka tapauksessa huomioitava velvoitteen vanhentumista koskeva pakottava sääntely. Vanhentumislain 3.1 §:n perusteella lain säännöksistä ei nimittäin saa sopimuksin poiketa velallisen vahingoksi.

Vanhentumislain 4 §:n mukainen yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta. Jos velan vanhentumista ei tässä ajassa katkaista, velka lain 14.1 §:n perusteella vanhenee eli ikään kuin lakkaa olemasta. Velallisen velvollisuus suorittaa velka toisin sanoen lakkaa.¹⁷⁰ Lain 7.1 §:n 1 kohdan perusteella yleinen vanhentumisaika alkaa kulua siitä hetkestä, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai kun muu velkojana oleva sopijapuoli on

¹⁷⁰ Ks. myös Norros 2015, s. 8.

havainnut virheellisuuden sopimuksen täyttämässä taikka hänen olisi pitänyt se havaita. Rakennusmateriaalin kaupassa yleinen vanhentumisaika alkaa siten kulua siitä hetkestä, kun urakoitsijan havaitsi virheen rakennusmateriaalissa tai hänen olisi pitänyt se havaita. Oikeuskirjallisuudessa tätä lähtökohdasta kutsutaan vaatimismahdollisuuden periaatteeksi, koska velkojan mahdollisuus yksilöityjen vaatimusten esittämiseen alkaa juuri virheen tai puutteen havaitsemisesta.¹⁷¹

Vanhentuminen katkeaa ja uusi kolmen vuoden mittainen vanhentumisaika alkaa kulua, mikäli vanhentuminen katkaistaan ennen vanhentumisajan päättymistä. Vaihtoehtoisista katkaisutoimista säädetään Vanhentumislain 10–11 §:ssä, mutta keskeisimpänä katkaisutoimen edellytyksenä voidaan lain 10.2 §:n perusteella pitää sitä, että velka yksilöidään katkaisutoimessa. Velkojan tekemästä muistutuksesta on siis käytävä ilmi velan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla, jolleivät ne ole velallisen tiedossa. Se, milloin velan peruste ja määrä käyvät ilmi ”kohtuudella vaadittavalla tavalla”, riippuu melkoisesti käsillä olevasta tilanteesta. Velan perusteen yksilöinti ei edellytä velan perusteen oikeudellista arviointia, vaan ainoastaan vaatimuksen arvioimiseksi tarpeellisten tosiseikkojen ilmoittamista. Toiseksi vaatimuksen tarkan määränkin ilmoittamista ei edellytetä. Vanhentumislakia koskevassa hallituksen esityksessä korostetaan, ettei katkaisutoimia koskevien säännösten tarkoituksena ole hankaloittaa saatavan katkaisua. Saatavan peruste ja määrä onkin ilmoitettava velalliselle velkojan muistutushetken käsityksen perusteella, eivätkä osapuolet ole sidottuja saatavan katkaisuhetkellä ilmaiseמינסa käsityksiin. Velkojan asiantuntemuksella ja saatavilla olevilla selvityksillä voi olla merkitystä katkaisutoimen riittävyyden arvioinnissa.¹⁷²

Isohanni muistuttaakin, ettei sinänsä vakioehtojen mukaisen neutraalin reklamaation tekeminen vielä estä velvoitteen vanhentumista Vanhentumislain perusteella.¹⁷³ Edellä sanottuun viitaten voisi ajatella, että rakennusurakassa vanhentumisen katkaisuun riittäisi urakan useimmissa henkilösuhteissa

¹⁷¹ Ibid., s. 7.

¹⁷² HE 187/2002 vp, s. 57/II ja s. 58/I.

¹⁷³ Isohanni 2016, s. 399.

ilmenneestä puutteesta tai vahingosta ilmoittaminen ja kannanotto siihen, että kyse on rakennus- tai sopimusrikkomuksesta. Vahingon määrän yksilöinti voi sitä vastoin olla vaikeaa vielä virheen ilmenemishetkellä, joten riittävänä tältä osin voitaneen pitää esimerkiksi jonkinasteisen korjaus- tai muun teetetyn arvon esittämistä.

Vanhentumislain 7.2 §:n perusteella velka vanhenee lopullisesti kymmenessä vuodessa sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta.¹⁷⁴ Sopimusrikkomuksella tarkoitetaan varsinaisen sopimusrikkomuksen tapahtumishetkeä, ei rikkomuksen ilmenemishetkeä.¹⁷⁵ Isohanni tulkitsee tämän tarkoittavan rakennusurakassa sitä, että kymmenen vuoden vanhentumisaika alkaa kulua jo väitetystä rakennusvirheestä.¹⁷⁶ Toisaalta vanhentumislakia koskevassa hallituksen esityksessä todetaan, että toissijaista vanhentumisaikaa voidaan sopimuksin pidentää.¹⁷⁷ Tämä tarkoittaa sitä, että vanhentumislain sääntely voi vaikuttaa myyjän kymmenen vuoden vastuuajaa pidentävästi, mutta ei lyhentävästi.¹⁷⁸ Lisäksi Vanhentumislain sääntely vaikuttaa myös reklamaatiolle asetettaviin vaatimuksiin, sillä pelkkä virheestä muistuttaminen kohtuullisessa ajassa ei riitä, mikäli saatavan katkaisutoimelle asetetut edellytykset täyttävää muistutusta ei toimiteta myyjälle ajoissa.¹⁷⁹

¹⁷⁴ Sanottu määräaika ei ko. säännöksen perusteella koske henkilö- tai ympäristövahinkoja. Ks. myös Ahokas ym. 2005, s. 159. Piileviä virheitä koskevan vastuun takarajaa voidaan perustella esimerkiksi erinäisillä kohtuussyillä.

¹⁷⁵ Norros 2015, s. 147 ja Isohanni 2016, s. 400.

¹⁷⁶ Isohanni 2016, s. 400.

¹⁷⁷ HE 187/2002 vp, s. 41–42.

¹⁷⁸ Ahokas ym. 2005, s. 160.

¹⁷⁹ Ahokas ym. 2005, s. 160.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Rakennusurakka on erinäisten työsuoritusten ja hankintojen summa ja tämä sopimustyyppin ominaispiirre luo haasteita urakkaan tavalla tai toisella osallisten riskien ja vastuiden jakamisen, sekä sopimusketjun häiriöttömän toiminnan näkökulmasta. Rakennusalalla vankan aseman saavuttaneet YSE 1998- ja RYHT 2000- vakioehdot eittämättä sujuvoittavat käytännön sopimustoimintaa, mutta ehtojen soveltamista sellaisenaan pidetään epätoivottavana niissä olevien vastuuperusteiden ja muiden ehtomääräysten eroavaisuuksien vuoksi. Samasta syystä rakennusmateriaalihankintojen keskittämistä rakennuttajan asemasta urakoitsijalle pidetään yleisesti toivottavana toimintatapana.¹⁸⁰

Rakennusurakkaa koskeva oikeuskirjallisuus keskittyy pitkälti YSE- ehtojen soveltamisen tai yleisemmin rakennuttajan ja urakoitsijan tai urakoitsijoiden välisten vastuukysymysten tarkasteluun, josta syystä tutkielman aihevalinta on mielestäni perusteltu. Tarkasteltaessa rakennusmateriaalin myyjän vastuuta rakennusvirheestä korostuvat sopimuksen kaksiasianomaisuutta painottavat lähtökohdat. Ensiarvoisen tärkeää on tunnistaa se, että rakennusmateriaalista johtuva virhe urakoitsijan suorituksessa ei välttämättä merkitse virhettä urakoitsijan ja rakennusmateriaalin myyjän välisessä relaatiossa. Urakoitsijan sopimusvelvoitteita ja rakennusmateriaalin kauppaa koskeva virhearviointi tehdäänkin toisistaan poikkeavin perustein ja YSE- ja RYHT- vakioehtojen erot vaikuttavat vastuun kanavoitumiseen sopimusketjussa. Vastavia vaikutuksia liittyy vahingonkorvausvastuun kanavoitumiseen, koska vakioehdoissa olevissa vastuuperusteissa on melkoisesti eroavaisuuksia.

Tutkielman kolmannessa pääluvussa tunnistettiin kolme keskeisintä myyjän virhevastuuseen johtavaa tilannetyppiä. Ensiksi voi myyjä voitua vastamaan rakennusvirheestä rakennusmateriaalissa olevan laatuvirheen perusteella. Rakennusmateriaalissa on virhe, mikäli se ei luovutushetkellään vastaa

¹⁸⁰ Liuksiala – Stoor 2014, s. 82 ja s. 84.

lainsäädännössä tai sopimuksessa asetettuja vaatimuksia. Laatuvirhettä koskeva arviointi on tapauskohtaista, mutta siihen vaikuttaa ensiksi materiaalin laatu: virhearviointi voi olla yksinkertaisempaa tilanteessa, jossa materiaalille on asetettu yksityiskohtaiset ja/tai mitattavat laatuvaatimukset esimerkiksi lainsäädännössä. Toiseksi urakoitsijalle on RYHT- ehdoissa asetettu kaksinkertainen velvoite tarkastaa materiaali ennen sen rakennuskohteeseen liittämistä ja tämä voi vaikuttaa positiivisesti virheen havaitsemismahdollisuuksiin.

Rakennusmateriaalin kauppaan sovelletaan kauppalain säännöksiä siltä osin, kun asiasta ei ole määräyksiä RYHT- ehdoissa. Kauppalain nojalla voi tavaramassa olla virhe, vaikka siinä ei olisikaan konkreettista fyysistä puutetta. Rakennusmateriaalin tuleekin lain nojalla soveltua yleisen käyttötarkoituksensa lisäksi myös erityiseen käyttötarkoitukseensa, jos myyjän on kaupantekohetkellä täytynyt olla selvillä tästä tarkoituksesta ja mikäli urakoitsijalla on ollut perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen ja arviointiin. Urakoitsijan osalta virhevastuun syntyminen riippuu pitkälti esimerkiksi rakennusmateriaalia koskevasta valinnan mahdollisuudesta. Materiaalin myyjän vastuun syntyminen sanotulla perusteella on puolestaan mahdollista, muttei käytännössä epätodennäköistä. Toisin kuin irtaimen kaupassa yleensä, voidaan urakoitsijan tietämystä ja asiantuntemusta monesti pitää myyjää korkeampana, eikä urakoitsijalle synny näissä tilanteissa erityistä perustetta luottaa myyjän asiantuntemukseen.

Kolmantena myyjän vastuun perustavana tilannetyyppinä käsitellään tutkielmassa tuotevastuuseen liittyviä kysymyksiä. Vahingonkorvausvastuu poikkeaa muista tutkielmassa käsitellyistä tilannetyypeistä sikäli, että vahingonkorvausta on pidettävä muihin sopimusrikkomuksen seuraamuksiin, kuten virheen oikaisuun tai hinnanalennukseen nähden itsenäisenä oikeusseurauksena. Keskeinen kysymys tuotevahinkojen osalta kuuluu, millä perusteella myyjä vastaa toisaalta urakoitsijalle ja toisaalta ulkopuoliselle aiheutuneesta tuotevahingosta. Tuotevastuulaki soveltuu henkilövahinkojen korvaamiseen, joten henkilölle aiheutuneet tuotevahingot korvataan ensisijaisesti tuotevastuulain perusteella. Yksityiselle omaisuudelle aiheutuneet

tuotevahingot eivät puolestaan ole rakennusurakassa yleisiä, mutta niidenkin osalta sovelletaan tuotevastuulain säännöksiä. Tuotevastuun syntyminen edellyttää tuotevastuulain mukaan puutetta tuotteen turvallisuudessa.

Tuotevastuulaki ei sovellu urakoitsijalle aiheutuvien esinevahinkojen korvaamiseen, joten tältä osin myyjän vahingonkorvausvastuu perustuu kauppalain vahingonkorvausta koskeviin säännöksiin. Kauppalain nojalla tuotevahinkoja pidetään välillisinä vahinkoina, joita koskeva korvausvastuu voi perustua vain myyjän tuottamukseen tai erityiseen sitoumukseen. Vastaavin perustein on arvioitava tilanteita, joissa rakennuskohde ei vahingoitu fyysisesti, mutta valmistuu kuitenkin virheellisenä materiaalissa olevan virheen vuoksi. Urakoitsija korvausvastuu suhteessa rakennuttajaan on puolestaan lähtökohtaisesti täysimääräistä, joten paikoin voi urakoitsija joutua vastaamaan myyjästä johtuvasta vahingosta kokonaan tai osittain.

RYHT- ehdoissa on YSE- ehtoja enemmän erilaisia vastuuta rajoittavia ehtoja. Urakoitsija vastaa kaikista virheistä ja vahingoista lähtökohtaisesti täysimääräisesti siinä missä myyjän korvausvastuuta on RYHT- ehdoissa rajoitettu voimakkaasti. Myyjän näkökulmasta keskeisin vastuunrajoitus liittyy välillisiin vahinkoihin, joista myyjän vastaa vain toimituksen hintaan saakka. Lisäksi esimerkiksi urakoitsijan saamatta jäänyt voitto rajataan RYHT- ehdoissa kokonaan pois korvattavien välillisten vahinkojen piiristä. Vastuunrajoituksen merkittävyys korostuu erityisesti tuotevahinkojen kohdalla, joita koskevaa myyjän korvausvastuu on perusteensakin osalta urakoitsijaa rajoitetumpaa. Vahinkolajien erottelulla ei sen sijaan ole suurempaa merkitystä urakoitsijan ja rakennuttajan välisessä suhteessa.

Myyjä ei myöskään vastaa virheestä, joka johtuu siitä, että rakennuskohdetta ei ole suunniteltu ja toteutettu hyvää suunnittelu-, rakennus- tai asennustapaa noudattaen eikä myöskään virheestä, joka johtuu käyttöohjeen vastaisesta tavaran käyttämisestä tai huollon laiminlyönnistä. Vastuunrajoituksen merkitys rajautuu lähinnä tilanteisiin, joissa rakennusmateriaalin käyttötarkoituksensa soveltumattomuus on seurausta virheestä rakennuskohteen suunnittelussa.

Tutkielman viidennessä pääluvussa tarkastellaan vastuukysymyksiin liittyviä erityistilanteita. Sekä urakoitsijalla, että myyjällä on suoritustaan koskeva takuu-aika, joka urakoitsijan kohdalla alkaa kulua urakan tai sen osan vastaanottamisesta ja myyjän kohdalla materiaalin luovutuksesta. Vaikka myyjän takuu-aika on vuotta urakoitsijan kahden vuoden takuu-aikaa pidempi, eivät takuuajat välttämättä muodostu yhteneviksi tilanteissa, joissa urakkaa ei saada luovutettua ajoissa. Käytännössä urakoitsijan onkin pyrittävä neuvottelemaan myyjän kanssa RYHT- ehdoista poikkeavasta takuuajasta tai pilkottava urakka helpommin hallittaviin osiin. Urakoitsijanhan edellytetään YSE- ehtojen perusteella käyttävän vain sellaisia tavarantoimittajia, joiden takuuajat saadaan sovitettua YSE- ehtojen mukaisiin takuu-aikoihin.

Niin urakoitsijan, kuin myyjänkin takuuajan jälkeinen vastuu kestää kymmenen vuotta ja alkaa pääsääntöisesti kulua rakennuskohteen vastaanottamisesta. Keskeisin takuuajan jälkeisen virhevastuun synnyttävä vastuuperuste on törkeä huolimattomuus sekä se, ettei virhe ole kohtuudella ollut aiemmin havaittavissa. Vastuiden kanavoitumisen näkökulmasta keskeisin kysymys liittyy YSE 30 §:n tulkintaan. YSE 30 §:n mukaan takuuajan jälkeinen vastuu syntyy ”urakoitsijan” törkeän tuottamuksen seurauksena ja ehtomääräyksen sanamuodon mukainen tulkinta antaa viitteitä urakoitsijan vastuun äärimmäiseen rajoittamiseen. Käytännössä YSE 30 § on kuitenkin ymmärrettävä vastuunrajoitukseksi, jota tulee tulkita suppeasti, jonka lisäksi monet reaaliset argumentit ehtomääräyksen vastuumyönteistä tulkintaa. Täten YSE 30 § on ymmärrettävä siten, että urakoitsija vastaa myös alihankkijoidensa törkeästä tuottamuksesta. Myyjän osalta tuottamusarvostelussa voidaan antaa merkitystä esimerkiksi materiaalin laadulle ja materiaalin valmistusprosessissa noudatetulle huolellisuudelle.

Oikeuskäytännössä suoritusvirhettä koskevaan näyttöön liittyvät riidat korostuvat suhteessa vakioehtojen tulkintaa koskeviin riitoihin. Rakennusmateriaalin osalta ongelmaksi muodostuu materiaali- virheen osoittaminen sen jälkeen, kun materiaali on ehditty liittää osaksi rakennuskohdetta. Tällöin voi olla vaikea todeta materiaalin olleen puutteellista jo sen luovutushetkellä.

Urakoitsijan on RYHT- ehtojen mukaan suoritettava materiaalin asianmukainen tarkastus ennen sen rakennuskohteeseen liittämistä. Kysyä voidaankin, voiko tarkastusvelvollisuus luoda jonkinasteisen oletettaman materiaalin virheettömyydestä tai vähintään vaikuttaa materiaalivirhettä koskeviin näyttövaatimuksiin. Urakoitsijan on reklamoitava virheestä kohtuullisessa ajassa. Velan vanhentumisesta annetun lain säännökset vaikuttavat käytännössä takuuajan jälkeisen vastuun pituuteen, sillä vakioehtojen mukainen reklamaatiovelvollisuuden täyttäminen ei välttämättä täytä velan katkaisutoimelle asetettuja vaatimuksia.

Myyjän pääsuoritusvelvollisuus on sopimuksenmukaisen rakennusmateriaalin toimittaminen siinä missä urakoitsija on sitoutunut tietyn työntuloksen aikaansaamiseen. Nämä erot suoritusten luonteissa vaikuttavat luonnollisesti myös sopijapuolten vastuiden jakautumiseen, eikä rakennusmateriaalin myyjän intressissä ei ole ottaa vastuuta mistään varsinaiseen rakennustyöhön liittyvästä seikasta. Rakennusmateriaalin virheellisyydestä syntyvä korvausvastuu kanavoituu selkeimmin myyjälle tilanteissa, joissa virhe havaitaan ennen materiaalin rakennuskohteeseen liittämistä. Tämän jälkeen riskinä on toisaalta materiaali- ja työvirheen väliseen rajanvetoon liittyvät näyttövaikeudet ja toisaalta tuotevahinkojen syntyminen, joista myyjä ei enää vastaakaan täysimääräisesti. Tästä syystä urakoitsijan materiaalille suorittamaa tarkastusta voidaankin pitää yhtenä keskeisimpänä vastuuriskejä ehkäisevänä seikkana.