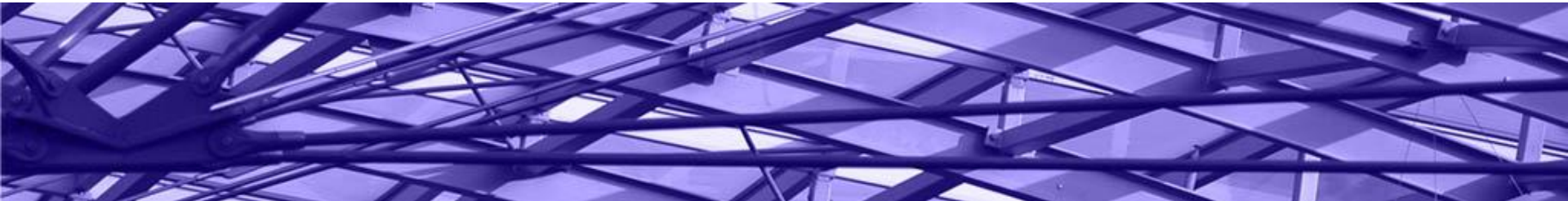


# Kysymyksiä YSEstä – mistä vastauksia? Nyt myös 50 kysymystä YSEstä digikirjana

VT Pia Klementjeff, Lexmentor Oy

**MentorBooks**<sup>®</sup>



# Kysymys – vastaus -kirjan ideasta..

- YSE 1998 –ehdot ovat enemmän muiden kuin juristien jokapäiväinen työkalu
- 92 §:ää, joista moniin liittyy tulkintaongelmia
  - Ehtokohta ei suinkaan aina aukene lukemalla YSEn §:ää läpi; on löydettävä lisätietoa

## 43 §

### Muutostyövelvollisuus

1. Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakkasuoritusta toisen luonteiseksi.

2. Muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Urakoitsijan on tehtävä ja tilaajan on käsiteltävä muutostyötä koskeva tarjous viipymättä. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennenkuin sen sisällöstä ja vaikutuksesta urakkaan on kirjallisesti sovittu.

Mitä on **olennaisesti** muuttuminen?

Mitä on ”**toisen luonteisuus**”?


Mitä on **selvästi** osoittaminen?

Mitä on **viipymättä** käsitteleminen?

Koskeeko 43§ tilaajan **hyvitysvaatimuksia**?

- Lisätiedon pitäisi löytyä **ketterästi, selkokielenä** – ei ”juristilatinana”

# Kysymys – vastaus -kirjan ideasta..

- Järkälemäinen pykäläkommentaari koetaan usein raskaaksi ja työlääksi tiedonlähteeksi, ”lakikirjaksi”
    - Ja sitten erityisesti ärsyttää jos YSEn pykälä löytyy, mutta ”lakikirjassa” ei rohjeta ottaa kantaa, olla mitään mieltä ongelmakohtasta
  - Kysymyspohjaisissa YSE-kirjoissani ongelmakohtia lähestytään käytännönläheisten kysymysten (esimerkkien) kautta
    - Vaikka vastaus ei olisi satavarma, pyrin ottamaan kantaa
  - Oikeuskäytäntö ohjaa jatkuvasti YSE-tulkintoja, mutta KKO:n ennakkoratkaisuja on vähän
    - Mielestäni myös hovioikeuksien YSE-ratkaisut ovat varsin tärkeitä! Niistä ainakin voi oppia ja kyllä ne voivat myös ohjata muiden tuomioistuimien ratkaisuja
-  Kirjoissani panostan myös HO-ratkaisujen selostamiseen ja analysointiin

# 50 kysymystä YSEstä – digikirjaan päivitettyistä oikeustapauksista

**MentorBooks**<sup>®</sup>




➤ **Kysymyksen teema: Milloin tilaajan pitää esittää hyvitysvaateensa?**

**VASTAUS kirjassa (v. 2013), viitaten YSE 43§:ään:** ”Termi ”viipymättä” edellyttää varsin ripeää toimintaa niin tarjoamisessa kuin tarjouksen käsittelyssäkin. Tulkinta, jonka mukaan tilaaja voisi vaatia hyvityksiä vasta vastaanottotarkastuksessa, on selvästi virheellinen.”

**Helsingin hovioikeus, 2.4.2015, tuomio nro 498, S 13/2387**

Päivitys

- Saneerausurakan aikana oli tullut muutostöitä, joista urakoitsija oli tehnyt tarjouksen ja tilaaja sen hyväksynyt
- Tilauksensa yhteydessä tilaaja ei ollut vaatinut hyvitystä jostain urakasta mielestään poisjääneestä suoritteesta vaan esitti vaateen vasta vastaanottotarkastuksessa ja TLS:ssä. Tilaaja jätti urakoitsijan laskuja maksamatta mm. väitetyn hyvitysoikeutensa vuoksi
- Urakoitsijan kanta: **YSE-ehdojen** ja rakennuttamiskäytännön mukaan lisätöiden aiheuttamista hyvityksistä oli sovittava osapuolten välillä ennen töiden aloittamista. Tilaaja oli määrätessään ko. työt tehtäväksi tai viimeistään ne maksaessaan hyväksynyt lisätöiden kustannukset.

- **Helsingin hovioikeus, 2.4.2015, tuomio nro 498, S 13/2387**
  - Hovioikeus katsoi **oikeuskirjallisuuteen viitaten**, että myös vähentyneiden kustannusten hyvitystä koskevan vaateen osalta olisi tullut toimia **YSE 43.2 §:n** mukaisesti ja sopia mahdollisesta hyvityksestä jo muutostöistä sovittaessa. Näyttöä siitä, että hyvityksestä olisi tuolloin sovittu, ei ole esitetty.
  - **Tilaaaja oli menettänyt oikeuden vaatia hyvityksiä urakoitsijalta, kun se ei ollut esittänyt tällaisia vaateita urakoitsijalle lisätöiden tilauksen yhteydessä, vaan vasta vastaanottotarkastuksessa.**
- 
- HO:n tuomio vahvisti kirjassa (2013) esitetyn tulkinnan.

## KYS 26. YSE 1998 43 §, 46 §, 59 §, 60 § | Lisä- ja muutostyöt. Valtuudet. Toleranssivaltuutus.


1(2)

- **Kysymyksen teemaa: LM-töitä tilaamaan oikeutettu henkilö on nimetty sopimuksessa, mutta työn aikana töitä määräävät muut henkilöt. Urakoitsija tekee ennen kuin tarjoaa ja tilaaja jopa maksaa ns. koontilaskuja.**
- **VASTAUS kirjassa (v. 2013):** Kerrottu oikeuskirjallisuuden tuntemasta toleranssi- eli sallimisvaltuutuksesta ja todettu, että tilaajan passiivisuus puuttua ”epävaltuutettujen” toistuviin toimiin ja jopa laskujen maksaminen voi perustaa tällaisen valtuutuksen = tilaajalle maksuvelvollisuuden.
- **Helsingin hovioikeus 17.2.2023, tuomio nro 276, S 19/2494** Päivitys
- Kyseessä rakennuttaja A:n ja urakoitsija B:n välillä solmittu PJU-sopimus YSE 1998 – ehtoilla. Urakkasopimus: LM-töitä oli oikeutettu tilaamaan tilaajan edustaja N.N.
- Urakoitsija B:n mukaan osapuolten kesken oli sovittu ja vakiintunut menettelytapa, jonka mukaan rakennuttajakonsultti M.M ja työmaavalvojat olivat olleet oikeutettuja tilaamaan LM-töitä
- B:n kanne: vaati korvausta urakkaan kuulumattomista LM-töistä ja tavoite- ja kattohinnan nostamista. B:n mukaan kaikki LM-työt olivat tilaaja A:n tilaamia ja niistä oli sovittu A:n kanssa. A ei ollut reklamoinut töistä ja oli maksanut laskuja.
- A kiisti kanteen vedoten sopimukseen ja YSE-ehtoihin: Työt tilattava etukäteen ja siihen oli oikeutettu vain valtuutettu N.N.

**KYS 26. YSE 1998 43 §, 46 §, 59 §, 60 § | Lisä- ja muutostyöt.  
Valtuudet. Toleranssivaltuutus.**

2(2)

Päivitys

- **Helsingin hovioikeus 17.2.2023, tuomio nro 276, S 19/2494 (ote)**
- ”Siihen nähden, että oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa todetuin tavoin lisä- ja muutostyölaskujen maksamisen on katsottu voivan perustaa sallimisvaltuutuksen jopa muutaman maksukerran jälkeen, hovioikeus katsoi, että käsillä olevassa tilanteessa, **tilaaja A:n maksettua lisä- ja muutostöitä sisältäviä koontilaskuja toistuvasti**, urakoitsija B:lle oli muodostunut oikeus luottaa töitä tilanneilla M.M:llä ja valvojilla olleen **sallimisperusteinen valtuutus** töiden tilaamiseen.”  

- HO:n tuomio vahvisti kirjassa (2013) esitetyn tulkinnan.



# KYS 27. YSE 1998 18 §, 25 § 3 | Onko YSE 18 §:n viivästyssakko urakoitsijan viivästysvastuun enimmäismäärä?


1/2

- **Kysymyksen teemaa: YSE-ehtojen viivästyssakkojen enimmäismäärästä vallitseva oikeudellinen ”oppiiriita” eli YSE 18 §:n ja 25 §:n 3. momentin tulkinta. YSE 25 § 3: ”Vastuuseen viivästyksestä siltä ajalta, jolta on sovittu erillinen viivästyssakko, noudatetaan viivästyssakkoa koskevia määräyksiä.”**
- **VASTAUS kirjassa (v. 2013):** Ollut olemassa vain ratkaisu Oulun käräjäoikeudesta: KO piti YSE 25 §:n 3. momentin määräystä selventävänä viittauksena 18 §:ään eikä määräys oikeuttanut tilaajaa saamaan viivästyksen johdosta muuta korvausta kuin sovitun viivästyssakon. Kirjassa oltu ratkaisun linjoilla ja todettu: ”Näkemykseni on se, että YSE 25 §:n 3. momentti on vain informatiivinen viittaus viivästyssakon määrittelevään ehtokohtaan ja ettei sillä ole kumottu YSE 18 §:n määräystä ” *Tilajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.*”
- **Helsingin hovioikeus, 1.2.2018, tuomio nro 138, S 16/2758**
- **Finlex:** <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/ho/2018/helho20180138>

Päivitys

## KYS 27. YSE 1998 18 §, 25 § 3 | Onko YSE 18 §:n viivästyssakko urakoitsijan viivästysvastuun enimmäismäärä?

2/2


- **Helsingin hovioikeus, 1.2.2018, tuomio nro 138, S 16/2758** Päivitys
  - Tapauksessa urakka oli viivästynyt enemmän kuin YSE 18 §:n mukaisen 75 työpäivää ja tilaaja vaati urakoitsijalta vahingonkorvausta (vuokratulojen menetys) sopimuksen mukaisen maksimiviivästyssakon lisäksi.
  - Helsingin hovioikeus päätyi hyvin perustellussa ja YSE:n asiaan liittyvät ehtokohdat analysoivassa tuomiossa siihen, että YSE 25 §:n 3. momentti on vain selventävä viittaus YSE 18 §:ään. **Viivästyssakko oli sopimuksessa tarkoitettu ainoaksi viivästysseuraamukseksi osapuolten välillä.** Kyse ei ollut myöskään urakoitsijan tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella aiheuttamasta viivästyksestä. Hovioikeus katsoi, ettei tilaajalla ollut oikeutta saada urakoitsijalta vahingonkorvausta viivästyssakon lisäksi.
- 
- HO:n tuomio vahvisti kirjassa (2013) esitetyn tulkinnan.

# KYS 33. YSE 1998 18 §, 71§ ja 73 § | Tilaajan reklamaatiovelvollisuus urakoitsijan viivästyessä. 1/2

- **Kysymyksen teemaa: Mitkä ovat YSEn mukaan tilaajan reklamaatiovelvollisuudet urakoitsijan viivästyessä? Onko tilaajan reklamaatio edellytys sille, että hän voi vaatia urakoitsijalta sopimuksen mukaisen viivästyssakon? Onko eroa välitavoitesakon ja koko urakan sakon suhteen?**
- **VASTAUS kirjassa (v. 2013): Tukeuduttu yleisiin oikeusperiaatteisiin:** Tilaajalla ei pääsääntöisesti ole katsottu olevan velvollisuutta ilmoittaa viivästyksestä sen kestäessä. Sen sijaan viivästyneen suorituksen vastaanottaneen tilaajan on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa viivästyksen perustuvista vaatimuksistaan tai hän menettää oikeuden niiden esittämiseen. Tänä koskee yhtäläillä välitavoitetta kuin koko urakankin viivästystä. YSE-ehdoista tai yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista ei voi johtaa velvoitetta siihen, että jo välitavoitetta koskevassa reklamaatiossa tilaajan tulisi yksilöidä viivästyksen seuraamus, kuten viivästyssakon määrä euromääräisenä.
- **Helsingin hovioikeus 4.2.2022, tuomio nro 162, S 20/878**

Päivitys

## KYS 33. YSE 1998 18 §, 71§ ja 73 § | Tilaajan reklamaatiovelvollisuus urakoitsijan viivästyessä. 2/2

- **Helsingin hovioikeus 4.2.2022, tuomio nro 162, S 20/878**
  - Tapauksessa oli kyse mm. juuri KYS 33:n teemoista
  - Hovioikeus oli tuomiossaan aivan samoilla linjoilla kuin edellä kirjan (v.2013) vastauksessakin todeten mm. seuraavaa:
  - *Urakkasopimuksissa ei ollut sovittu reklamaatiovelvollisuudesta eikä YSE-ehdoissa ole nimenomaista tilaajan reklamaatiovelvoitetta koskevaa ehtoa urakoitsijan viivästyksen johdosta. Reklamaatiovelvoite määräytyy siten yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan: oikeus vedota sopimusrikkomukseen menetetään, jos sopimusrikkomuksesta ei ilmoiteta kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on havaittu tai se olisi pitänyt havaita.*
  - *Riittävää on, että reklamaatio sisältää ilmoituksen sopimusrikkomuksesta. Viivästyneen suorituksen vastaanottaneen osapuolen on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa viivästyksestä tai hän menettää oikeuden vaatimusten esittämiseen. Oikeusseuraamusta yksilöity vaatimus voidaan normaalisti esittää vielä reklamaatioajan kuluttua, kun mahdollisuus tähän on pidetty reklamaatiolla avoinna.*
- 
- HO:n tuomio vahvisti kirjassa (2013) esitetyn tulkinnan.

Päivitys



## **Kiitokset mielenkiinnostanne!**

**Pia Klementjeff, Lexmentor Oy**

**[www.lexmentor.fi](http://www.lexmentor.fi)**

**[pia.klementjeff@lexmentor.fi](mailto:pia.klementjeff@lexmentor.fi)**

**Puh. 0407531459**