



## RAKENNUSTIETO >

# Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> [rakennustieto.fi/rk/palvelut](https://rakennustieto.fi/rk/palvelut)

### Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

## Urakkariidat yleisissä tuomioistuimissa

*Juha Rynnänen, varatuomari, kauppatieteiden lisensiaatti  
Asianajotoimisto Asianajaja Juha Rynnänen Oy  
asianajaja@juharynänen.fi*

Artikkeli perustuu hovioikeuksien lähes 20 vuoden aikana ratkaisemiin 234 urakkariitaan. Aineistosta oli karsittu tapaukset, joissa osapuolina oli yksityishenkilöitä. Aineiston perusteella hovioikeuksien merkitys urakkariitojen ratkaisijana oli kasvanut tarkastelujakson aikana. Tämä ilmeni urakkariitojen kasvaneina lukumäärinä ja siinä, että aikaisempaa enemmän myös suuriin rakennushankkeisiin liittyviä urakkariitoja ratkaistiin hovioikeuksissa. Urakoitsijat esiintyivät urakkariitojen kantajina – joko urakan tilaajana tai urakan suorittajana – huomattavasti useammin kuin rakennuttajat. Käräjä- ja hovioikeuksien ratkaisujen ei havaittu suosivan urakan suorittavia osapuolia eikä tilaajia. Muutoksenhakualttius käräjäoikeuksien ratkaisuihin näytti olevan yhtä suurta sekä kantajien että vastaajien joukossa. Tuomittujen rahamäärien perusteella laskettuna osapuolet saivat vaatimuksistaan käräjäoikeudessa läpi 42 % ja hovioikeudessa 25 %.

Kaikki kuusi hovioikeutta toimittivat tutkijalle kopiot kyseisistä hovioikeuden tuomioista ja niihin liittyvistä käräjäoikeuksien tuomioista. Aineiston hakuperusteena oli se, että tapaukset oli kirjattu tuomioistuimen asiankäsitelyjärjestelmään nimenomaan hovioikeuden ratkaisemaksi urakkariidaksi tilastomerkinällä ”0930 urakkasopimuksen suoritusrikkomus”. Tätä tutkimusta varten aineiston kaikkiaan 388 tapauksen joukosta poistettiin ne, joissa oli osapuolena yksityishenkilöitä, ja tapaukset, joissa ei ollut kysymys rakennusurakasta. Jäljempänä tehtävät havainnot ja päätelmät perustuvat jäljelle jääneiden 234 tapauksen otokseen.

Ennen vuotta 2000 tapauksia oli vuosittain muutamia. Vuodesta 2000 alkaen tapauksia oli vuosittain vähintään 11 ja enimmillään 26 kappaletta. Määrissä oli havaittavissa kasvava trendi vuodesta 2000 alkaen aina 2000-luvun loppupuolelle saakka.

Rakentamistoimialan kokoon suhteutettuna hovioikeuksissa ratkaistavien urakkariitojen rahamääräiset intressit olivat tyypillisesti varsin pieniä. Osapuolten yhteenlasketut rahamääräiset vaatimukset olivat keskimäärin noin 211 000 euroa tapauskohti. Vaatimusten mediaani puolestaan oli noin 42 000 euroa. Suurimmassa tapauksessa vaatimukset olivat noin 4 miljoonaa euroa. Vaatimusten määrä ylitti 500 000 euroa 25 tapauksessa.

Viime vuosina oli havaittavissa että aikaisempaa enemmän myös suuriin rakennushankkeisiin liittyviä erimielisyyksiä ratkaistiin yleisissä tuomioistuimissa. Vuosittain ratkaistujen vaatimusten rakennuskustannuksilla oikaistujen rahamäärien mediaani osoitti kuitenkin, että hovioikeuksissa ratkaistut tapaukset olivat tyypillisesti samaa suuruusluokkaa koko tarkastelujakson ajan.

Hovioikeuksien merkitys urakkariitojen ratkaisijana oli kasvanut sen vuoksi, että hovioikeuksiin päätyi aikaisempaa enemmän urakkariitoja, ja niiden joukossa oli aikaisempaa enemmän yksittäisiä, vaatimusten rahamäärällä mitaten suuria riitoja.

Vuosittain ratkaistujen urakkariitojen lukumäärällä ja vaatimusten rahamäärällä mitattuna suurten riitojen lisääntymisen vuodesta 2000 alkaen on ajallisessa yhteydessä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen riidanratkaisulausekkeen muutokseen kaksi vuotta aikaisemmin eli vuonna 1998. Sopimusehtojen muutoksen vaikutukset eivät näy muutoksenhakutuomioistuimissa välittömästi vaan vähintään vuoden tai kahden viiveellä. Tutkimusaineisto tukee väitettä, jonka mukaan juuri rakennusurakan yleisten sopimusehtojen riidanratkaisulausekkeen muutos vuonna 1998 (YSE 1998) lisäsi hovioikeuksissa ratkaistavien tapauksien lukumäärää.

### Urakkariitojen osapuolet

Osapuolten oikeudellisen muodon perusteella tehty ryhmittely tuki näkemystä, jonka mukaan hovioikeuksissa ratkaistavien tapauksien osapuolet olivat tyypillisimmin pieniä tai enintään keskusuria rakennusalan toimijoita sekä asunto- ja kiinteistöosa-kehtyöitä, joiden lisäksi näyttytyi erittäin heterogeeninen joukko muitakin osapuolia.

Kaikkein suurimmat rakennusalan toimijat olivat vain harvoin hovioikeuksissa ratkaistavien urakkariitojen osapuolena. Tämä havainto koski sekä yksityisen puolen suurimpia toimijoita, julkisia osakeyhtiöitä, että julkisoikeudellisia toimijoita.

## Tilajaat ja urakan suorittajat urakkariidan osapuolina käräjäoikeuksissa

Johtopäätös osapuolten asemiin kohdistuvasta tarkastelusta oli selkeästi se, että hovioikeuksien urakkariiaratkaisuisissa oli suurelta osin kysymys urakoitsijoiden nostamien kanteiden ratkaisemisesta. Se ehkä osoittaa, että urakoitsijat yleensä olivat tilaajia herkempiä antamaan riidan oikeuden ratkaistavaksi.

Se, että urakan suorittavana osapuolena olleet urakoitsijat olivat useammin kantajina kuin tilaajat, voidaan selittää myös sillä, että tilaajalla on käytettävissään muitakin keinoja kuin oikeudenkäynti. Urakkasopimuksissa on tyypillistä, että urakoitsija asettaa tilaajalle rakennusajan ja takuujan vakuuden turvaamaan tilaajan mahdollisia vahingonkorvaussaattavia. Lisäksi tilaaja voi turvata oikeuksiaan pidättäytymällä maksu suorituksista. Tilajalla ei siis välttämättä ole taloudellista intressiä aloittaa oikeudenkäyntiä silloin, kun tilaajan saatavan määrä on pienempi kuin urakoitsijan asettama vakuus tai tilaajan pidättämän urakkahinnan määrä.

## Tilajaat ja urakan suorittajat muutoksenhakijoina

Aineistoon kuuluvissa 234:ssä hovioikeuksien ratkaisemassa tapauksessa oli yhteensä 299 valittajaa. Tilajaosapuoli oli valittajana 154 kertaa (52 %) ja urakan suorittava osapuoli 145 kertaa (48 %). Kun käräjäoikeudessa urakan suorittava osapuoli oli selvästi useammin kantajana kuin tilajaosapuoli, hovioikeudessa he esiintyivät valittajina käytännössä yhtä usein.

Valittajista 154 kappaletta (52 %) oli alkuperäisiä käräjäoikeusvaiheen kantajia ja 145 kappaletta (48 %) käräjäoikeusvaiheen vastaajia. Käräjäoikeuksien ei siis havaittu suosivan kantajia eikä vastaajia, sikäli kuin muutoksenhakualttiutta mitattiin valituksien lukumäärän avulla.

## Hovioikeuksien antamat ratkaisut

Hovioikeudet ratkaisivat tapaukset useimmiten tuomiolla (79 %). Hovioikeusvaiheessa noin joka viides urakkariita tosiasiallisesti sovittiin.

Käräjäoikeuden pääasiavaatimukseen antama ratkaisu pysyi 65 %:ssa ja muuttui 35 %:ssa tapauksissa.

Sillä seikalla, oliko kysymys alkuperäisen tilaajan vai urakan suorittavan osapuolen vireille panemasta riidasta, ei tämän aineiston perusteella näytä olleen vähäistä suurempaa vaikutusta siihen, kuinka usein ratkaisu pysyi tai muuttui hovioikeudessa. Tilajien alun perin vireille panemissa tapauksissa kä-

räjäoikeuden ratkaisu pysyi hovioikeudessa 4 % todennäköisemmin kuin alkuperäisen urakoitsijan vireille panemassa tapauksessa annettu käräjäoikeuden ratkaisu. Tämäkään tarkastelutapa ei osoittanut, että hovioikeuksissa olisi taipumusta suosia tilaajaa tai urakoitsijaa.

## Käsiteltävien vaatimusten rahallinen arvo

Kaikkien tapausten osapuolten toisiaan kohtaan esittämien pääasiavaatimusten määrä oli yhteensä 50 528 828 euroa. Määrästä noin neljä viidesosa oli kantajapuolen vastaajapuolta kohtaan esittämiä vaatimuksia ja yksi viidesosa vastaajapuolen kantajapuolta kohtaan esittämiä vastavaatimuksia.

Vireille pantujen kanteiden lukumäärän perusteella urakan suorittava osapuoli oli alkuperäisenä kantajana 56 %:ssa kanteista ja tilajapuoli 44 %. Urakan suorittavan osapuolen ja tilajaosapuolen esittämät pääasiavaatimukset olivat rahamääräisellä keskiarvolla mitattuna samaa suuruusluokkaa.

Tilajaosapuoli ja urakoitsijaosapuoli nostivat siis määrällisesti kutakuinkin yhtä paljon vastakanteita, mutta tilajien vastakanteiden rahamäärä oli suurempi.

## Vaatimusten menestyminen käräjäoikeudessa

Käräjäoikeudet velvoittivat osapuolia suorittamaan kanteiden ja vastakanteiden pääasiavaatimusten perusteella yhteensä 21 455 798 euroa (onnistumisprosentti 42).

Käräjäoikeudet tuomitsivat alkuperäisen kantajapuolen hyväksi 19 496 950 euroa (onnistumisprosentti 49).

Käräjäoikeudet tuomitsivat vastakanteiden perusteella 1 958 847 euroa (onnistumisprosentti 18).

Vastakanteet menestyivät käräjäoikeudessa huomattavasti useammin kuin alkuperäisen kantajan vaatimukset.

Kun urakan tilaajapuoli oli alkuperäisenä kantajana, käräjäoikeudet tuomitsivat kantajan hyväksi 7 142 607 euroa (onnistumisprosentti 40). Tilajien ollessa vastakanteen kantajana, tilaajat joutuivat tyytymään 848 161 euroon (onnistumisprosentti 9). Urakan suorittavan osapuolen vastaavat luvut olivat kanteiden osalta 12 354 343 euroa (onnistumisprosentti 56) ja vastakanteiden osalta 1 110 686 euroa (onnistumisprosentti 63).

Tilajaosapuoli nosti määrällisesti huomattavasti suurempia vastakanteita kuin urakoitsijat, mutta nämä ovat menestyneet vastakanteissaan käräjäoikeusvaiheessa olennaisesti heikommin.

## Vaatimusten menestyminen hovi oikeudessa

Osapuolten onnistumisprosentti aleni hovioikeuskäsittelyn jälkeen käräjäoikeudessa tuomitusta 42 %:sta 33 %:iin.

Hovioikeudessa tuomituista 12 663 687 eurosta tuomittiin alkuperäisten kantajien hyväksi 11 225 916 euroa (onnistumisprosentti 28) ja vastakanteiden kantajien hyväksi 1 437 771 euroa (onnistumisprosentti 13).

Tilajaosapuolen onnistumisprosentti hovioikeuskäsittelyn jälkeen oli yhteensä 25 %. Kun tilajapuoli oli alkuperäinen kantaja, onnistumisprosentti oli 30, ja tilajapuolen vastakanteiden onnistumisprosentti oli hovioikeuskäsittelyn jälkeen vain 8. Urakan suorittavan osapuolen onnistumisprosentti kaikissa vaatimuksissa oli hovioikeuskäsittelyn jälkeen 28. Urakoitsijoiden alkuperäisten kanteiden onnistumisprosentti oli 27 ja vastakanteiden onnistumisprosentti 40.

## Urakkamuodot

Siltä osin kuin urakkamuoto oli tunnistettavissa ratkaisusta, ylivoimainen enemmistö tapauksista koski kokonaishintaurakoita, joita tunnistettiin 173 tapausta. Yksikköhintaurakoita aineistosta tunnistettiin 20 kappaletta. KVR-urakoita, laskutyöurakoita ja tavoitehintaurakoita oli aineistossa kutakin puolikymmentä kappaletta.

## Riidan kohde

Riidan kohteita selvitettiin perehtymällä ratkaisujen teksteihin ja tunnistamalla kussakin tapauksessa riidan kohteena olleet keskeiset oikeudelliset kysymykset. Luokitus oli vapaamuotoinen ja osin päällekkäinen. Yleisimpiä teemoja vaikuttivat olleen vahingonkorvaus ja urakkasaatavan perintä. Tarvemmin yksilöivinä teemoina yleisimmin esiintyivät lisä- ja muutostyöt, urakkasuorituksen virhe yleensä, viivästys, takuuasiant, takuuajan jälkeinen vastuu ja urakkasopimuksen purku.

*Artikkeli liittyy kirjoittajan valmisteilla olevaan väitöskirjatutkimukseen Helsingin yliopiston oikeustieteellisessä tiedekunnassa.*

## Lähteet

- [1] Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1983, RT 16-10193, Rakennustietosäätiö, Helsinki 1983.
- [2] Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1998, RT 16-10660, Rakennustietosäätiö, Helsinki 1998.