



## 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](#)

# Vahingonkorvauksen ja viivästyssakon välinen suhde rakennusurakassa YSE 1998:n mukaan

Heikki Halila, OTT, VT

Siviilioikeuden professori, Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
heikki.halila@helsinki.fi

## 1 Viivästys sopimuksen suoritushäiriönä

Sopimusoikeuden keskeisiä periaatteita on sopimusten sitovuus. Sopimukset on pidettävä. Jos sopimusta ei ole noudatettu, loukatulla osapuolella on käytettävissään erilaisia oikeussuojakeinoja kuten oikean suorituksen vaatiminen, hinnanalennus ja sopimuksen purkaminen. Loukattu osapuoli voi tietyn edellytyksin saada korvausta aiheutuneesta vahingosta. Mitä oikeussuojakeinoja on kulloinkin käytettävissä, riippuu asianomaisesta sopimustyyppistä ja yksittäisen sopimuksen sisällöstä. Rakennusurakoissa käytetään YSE:een perustuvaa, korjaustakuuun luonteista takuujärjestelmää.

Suorituksen viivästyminen on virheen ohella suoritushäiriö. Viivästyttäminen on oikeussuojakeinona vahingonkorvaus. Tämäkin perustuu sopimuksen sidonnaisuuden periaatteeseen. Sopimusta on noudatettava siten, että suoritus tapahtuu oikea-aikaisesti. Jos suoritus myöhästyy, vastaanottajalle on korvattava viivästyksestä aiheutunut vahinko. Korvausvastuun syntyminen edellyttää tavallisesti moitittavaa menettelyä. Korvausvastuun määrä perustuu kärsitystä vahingosta aiheutuneeseen haittaan.

## 2 Sopimussakko viivästyksen sanktiona YSE 1983:ssa

Erityisesti liikesopimuksissa on tavallista, että viivästyksestä johtuvasta vahingonkorvauksesta on sopimuksessa sopimussakkolauseke. Lausekkeessa määrätään etukäteen, millainen korvaus viivästyksestä tulee maksettavaksi. Rakennusurakan sopimusehdoissa on ollut vuosikymmenten ajan viivästyssakkoa koskeva lauseke. Tämä on palvellut niin tilaaja- kuin urakoitsijapuolenkin etua. Näyttöä kärsityn vahingon määrästä ja urakoitsijan tuottamuksesta ei ole tarvinnut esittää, ja etukäteen on oltu perillä siitä, millainen korvaus viivästyksestä tulee maksettavaksi. Riitoja on toki voinut syntyä useilla perusteilla, kuten siitä mistä viivästys on johtunut.

Vuoden 1983 YSE-ehtojen 20 §:ssä oli määrätty viivästyssakosta seuraavaa: *Jokaiselta täydeltä viikolta, jonka urakan täyttäminen myöhästyy urakasopimuksessa sovitusta ajankohdista, rakennuttajalla on oikeus saada urakoitsijalta viivästyssakkoa sopimuksen määräysten mukaan, ellei sopimukses-*

*sa ole muuta sanottu, urakoitsijan on suoritettava rakennuttajalle viivästyssakkoa 0,25 % urakkahinnasta kultakin täydeltä viikolta, kuitenkin enintään 15 viikolta. Rakennuttajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.*

YSE 1983 -ehtojen tulkinta oli vakiintunut rakennusalalla ja oikeustieteessä. Maksimaalinen viivästyssakko oli tämän mukaan viivästyksestä aiheutuneen vahingon yläraja, ellei urakoitsija ollut menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti. Asiasta oli myös runsaasti välitystuomioita. Jos tilaaja yritti saada maksimaalisen viivästyssakon ylittävän vahingonkorvauksen, hänen tuli näyttää sekä kärsimänsä vahingon määrä että urakoitsijan tahallinen tai törkeän tuottamuksellinen menettäminen.

Vahingon määrän näyttäminen ei ole ollut välttämättä hankalaa, jos kyse on ollut esimerkiksi tuotantolaitoksen menetetyistä tulosta, mutta tahallisuuden ja tuottamuksen osoittaminen on vaikeaa. Käytännössä on vaadittu ja vaaditaan yhä lähes tahallisuutta kuten sitä, että työmaa oli jätetty oman onnensa nojaan, kun oli näyttänyt siltä, että joka tapauksessa joudutaan maksamaan maksimaalinen viivästyssakko.

## 3 Sopimusmääräykset YSE 1998:ssa

Nykyisissä YSE 1998 -sopimusehdoissa on määrätty viivästyssakon ja vahingonkorvauksen välisestä suhteesta seuraavaa:

### 18 § Viivästyssakko

*Jokaiselta työpäivältä, jonka urakan täyttäminen myöhästyy urakasopimuksessa sovitusta ajankohdista, tilaajalla on oikeus saada urakoitsijalta viivästyssakkoa sopimuksen määräysten mukaan. Ellei urakasopimuksessa ole muuta mainittu, viivästyssakko on kultakin työpäivältä 0,05 prosenttia, kuitenkin sivu- ja alurakassa 0,1 prosenttia arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välttämättömien enintään 75 työpäivältä. Tilajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.*

Kun tarkastellaan sopimusehtojen edellä siteeratua 18 §:ää, saa sen vaikutelman, ettei vakiintunutta tulkintaa viivästyssakon ja vahingonkorvauksen välisestä suhteesta ole tarkoitettu muutettavaksi. Asetelma osoittautuu kuitenkin monitahoisemmaksi, kun tutustutaan myös YSE 1998 -ehtojen 25 §:ään. Siinä on määrätty seuraavaa:

## 25 §. Vastuun sisältö

1. *Sopijapuolen vastuu käsittää, ellei urakkasopimuksessa tai näissä yleisissä sopimusehdoissa muuta määrätä, velvollisuuden korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvollisuudet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopijapuolelle.*
2. *Sopijapuoli ei kuitenkaan vastaa vahingoista, joita tämä ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallakaan välttää.*
3. *Vastuuseen viivästyksestä siltä ajalta, jolta on sovitettu erillinen viivästyssakko, noudatetaan viivästyssakkoa koskevia määräyksiä.*

## 4 Sopimusmääräysten kielellinen erittely

Siteeratun sopimusehtokohdan kolmas kappale herättää kysymyksiä. Ensiksi voidaan ajatella, että 25 § sisältää kokoavan katsauksen osapuolten vastuuseen ja sen perusteisiin. Siinä oleva viittaus viivästyssakkoa koskevaan 18 §:ään voidaan tämän mukaisesti ymmärtää niin, että 18 §:ssä on selvitetty viivästyssakkoa koskevat säännöt kokonaisuudessaan. 25 § sisältäisi näin vain selventävän viittauksen viivästystä koskevaan vastuuseen.

18 §:n viimeisen virkkeen vakiintunut tulkinta on ollut puolestaan se, että maksimaalisen viivästyssakon päälle voi saada viivästyskorvausta vain, jos urakoitsija on syyllistynyt tahalliseen tai törkeään tuottamukselliseen menettelyyn. Tätä tulkintaa voidaan sanamuodon ohella perustella sillä, että tahallisuuden ja törkeään tuottamuksen osalta on rakennusurakatutkimuksessa puhuttu vakiintuneesti vain viivästyssakon jälkeiseen aikaan viitaten.

Toinen tulkintamahdollisuus on se, että viivästyssakon kattamalta ajalta noudatetaan 18 §:ää, ja tämän jälkeiseltä ajalta ovat voimassa yleiset vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet. Tämän mukaisesti viivästyssakon jälkeiseltä ajalta tulisi maksaa täysmääräinen vahingonkorvaus. YSE 25 §:n 3. kappaleen ilmaisu ”vastuuseen viivästyksen siltä ajalta” merkitsisi näin sitä, että YSE 18 § koskisi vain viivästyssakon kattamaa aikaa. Muulta ajalta eli tämän jälkeiseltä ajalta noudatettaisiin yleistä periaatetta: sopimusperusteisessa vahingonkorvauksessa

vallitsee täyden korvauksen periaate, ellei muusta ole sovittu.

Oikeudellisen tulkinnan ongelmat johtuvat usein kielen epätasällisuudesta, niin myös tässä tapauksessa. Kuten juridiikassa toisinaan käy, sopimusehtojen tulkinta ei voi tässä tapauksessa perustua pelkkään sanamuodon erittelyyn. Tarvitaan muita työkaluja ongelman ratkaisemiseksi.

## 5 Oikeuskäytäntö ja sopimusehtojen tarkoituksen määrittely

Toisin kuin useissa muissa tapauksissa oikeuskäytännöstäkään ei saa tarkasteltavaan kysymykseen riittävästi tulkinta-apua. Meillä on alioikeusratkaisuja, joissa on päädytty siihen, ettei YSE 1998 ole muuttanut viivästyskorvauksen osalta aikaisempien ehtojen sisältöä. Korkeimman oikeuden ratkaisua, joka olisi ennakkopäätöksen luonteinen, ei asiasta kuitenkaan ole, vaikka tarvetta siihen olisi. Ainakin yksi välitystuomio on annettu, jossa on ratkaistu raha-arvoltaan varsin suuri urakan viivästyseen perustuva vaatimus maksimaalisen viivästyssakon jälkeiseltä ajalta. Koska tämä ratkaisu ei ole julkinen, siihen ei voida vedota sopimusehtojen tulkinnassa.

Selvitettäessä, mikä voisi olla YSE 18 ja 25 §:n välisessä tilanteessa mielekäs tulkinta, voidaan pyrkiä hakemaan tukea sopimusehtojen tarkoituksesta. Se käy päinsä tutustumalla sopimusehtojen valmisteluasiakirjoista aukeavaan tulkintamaisemaan. Tämä on sinänsä lainopissa poikkeuksellista. Sopimusehtojen valmisteluasiakirjat eivät sellaisenaan rinnastu lakien esitöihin, joihin tukeutuminen on tavanomaista oikeudellisessa tutkimuksessa.

YSE-ehdot ovat kuitenkin rakennusallalla erityisesti ammattimaisessa rakennuttamisessa ja urakoinnissa niin laajassa käytössä, että ehtojen voidaan sanoa korvaavan alalta puuttuvan lainsäädännön. Sopimusehtoja valmistellaan sitä paitasi hyvin huolellisesti. Aikaisempien sopimusehtojen valmistelutöitä on julkaistu ja kommentoitu oikeuskirjallisuudessa. YSE 1998 -ehtojen osalta ei ole näin menetely, mutta tietoa on kuitenkin saatavissa siitä, onko yhteisenä tarkoituksena ollut sanamuotoa muutettaessa muuttaa aikaisempaa tulkintaa.

Valmisteludokumentteina voidaan mainita Rakennusteollisuuden Keskusliiton YSE neuvottelukunnan 6.3.1997 pidetyn kokouksen pöytäkirja ja YSE 97 neuvottelukunnan 10.3.1997 pidetyn kokouksen pöytäkirja (5/1997). Näistä edellinen kertoo urakoitsijatahon pyrkimyksistä ja jälkimmäinen kaikkien neuvotteluosapuolten näkemyksistä. Ainakaan näistä asiakirjoista ei ilmene, että tarkoituksena olisi ollut aikaisemman oikeustilannan muuttaminen. Tulkinnan muutos olisi periaatteellisesti var-

sin huomattava, minkä vuoksi voidaan ajatella, että muutokseen olisi kiinnitetty huomiota sekä valmisteluasiakirjoissa että silloin, kun YSE-ehtoja esiteltiin yhteisesti yleisölle. Näin ei kuitenkaan tehty.

Rakennuttaja- ja urakoitsijatahoilla on nytemmin eri käsitykset vahingonkorvauksen ja viivästys-sakon välisestä suhteesta YSE 1998 -sopimusehtojen perusteella. Ne näyttävät kuitenkin eriytyneen vasta, kun asianajaja Aaro Liuksiala toi YSE 1998 -ehtojen esittelytilaisuudessa julki oman tulkintansa, jonka mukaan maksimaalisen viivästyssakon kattaman ajan jälkeen tulee tilaajan vahinko korvata täysimääräisesti. Hän on toistanut tämän kannan sitä tarkemmin perustellen teoksessaan ”Rakennusurakkasopimukset” sekä artikkelissaan Defensor Legis -aikakauskirjassa vuonna 2009. Missään ei ole esitetty, että Liuksiala olisi tuonut tuolloin julki rakennuttajatahon autenttisen sopimusehtotulkinnan. Kyseessä on rakennusurakkaan hyvin perehtyneen asianajajan kannanmääritys, joka rinnastuu oikeustieteen tutkijoiden tulkintakannanottoihin: sen vakuuttavuus perustuu sen tueksi esitettyihin perusteluihin.

## 6 Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden vaikutus

Tulkinnassa on otettava lukuun myös yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet. Ne eivät kuitenkaan ole saman suuntaisia. Niinpä voidaan yhtäältä vedota siihen, että vastuunrajoituksia on tulkittava suppeasti. Toiselta puolen on huomattava, että rakennusalallakaan ei ole tavallista, että vastuu olisi rajoittamaton. Erityisesti voidaan viitata konsultin ja materiaalin toimittajan vastuuseen. Rakennusalalla ei ole sellaista sopimuskulttuuria, jonka mukaan vahingot korvattaisiin täysimääräisesti, jos suoritusvelvollinen ei ole syyllistynyt tahalliseen tai törkeän tuottamukselliseen menettelyyn.

## 7 Kannanmäärityksiä oikeuskirjallisuudessa

Sopimusoikeudellisessa kirjallisuudessa on katsottu, ettei yleisellä tasolla voida sanoa, onko viivästys-sakko vahingonkorvauksen yläraja sopimussuhteissa. Asia määrittänyt – kuten ilmaisu kuuluu – kunkin sopimuksen ja siihen kytkeytyvien asianhaarojen perusteella. YSE 1998 -ehtojen osalta on esitetty erilaisia käsityksiä oikeuskirjallisuudessa. Professori Ari Saarnilehto on ollut Defensor Legis -aikakauskirjassa vuonna 2009 toisella kannalla kuin Aaro Liuksiala. Itse olen ollut Saarnilehdon kannalla kirjoittamassani osuudessa teoksessa Heikki Halila – Mika Hem-

mo, Sopimustyytit (2008). Päinvastaiselle kannalle on taas asetettu teoksessa Antero Oksanen – Ville Laine – Kim Kaskiaro, Urakkasopimukset (2010).

## 8 Päätelmiä

Jos YSE 1998 -sopimusehdot olisi laadittu jollekin muulle elinkeinotoiminnan alalle kuin rakennus-alalle ensimmäisinä vakioehtoina, voitaisiin niiden perusteella käsitykseni mukaan hyvinkin päätyä siihen, että suoritusvelvollinen vastaa sakollisen ajan jälkeisestä vahingosta täysimääräisesti, vaikkei olisi syyllistynyt tahalliseen tai törkeän tuottamukselliseen menettelyyn. Rakennusalan erityispiirteet antavat kuitenkin aiheen päinvastaiseen päätelmään. Alalla on vakiintuneesti rajoitettu eri tavoin vahingonkorvausvelvollisuutta. Tarkoituksena ei voida katsoa olleen sopimuskäytännön muuttaminen niin, että sakollisen ajan jälkeiseltä ajalta tulisi korvata vahingot täysimääräisesti.

Tavanomaisissa rakennusrakoissa on harvinaista, että korvattavia vahinkoja voisi ainakaan merkittävästi syntyä maksimaalisen viivästyssakon ylittävää määrää. Teollisuusrakentamisessa näin voi kuitenkin olla. Tuotannonmenetystä koskevat vahingot voivat olla hyvinkin suuria. Kun oikeustila on epävarma, tulisi sopimuksiin kirjoittaa tarvittaessa juuri tällaisissa tapauksissa viivästystä koskevat lausekkeet yksilöllisesti riskinjakoanalyysin pohjalta. Oikeustilan epävarmuus poistuisi, jos YSE 1998 -ehtoja uudistettaessa tehtäisiin selkeämpi kirjaus vahingonkorvauksen ja viivästyssakon välisestä suhteesta. Sopimusehtoja ei olla tällä hetkellä uudistamassa, joten ennakkopäätöksen luonteisesta tuomioistuinratkaisusta olisi hyötyä vahingonkorvausta ja viivästyssakkoja koskevia kiistoja ratkottaessa.