

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Uutta oikeuskäytäntöä

Toimitusjohtaja, asianajaja Kai Haarma



Korkein oikeus 2023:29



KKO 2023:29 (1/7)

- Rakennusurakan tilaaja oli rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisessa vastaanottotarkastuksessa sekä taloudellisessa loppuselvityksessä esittänyt urakoitsijalle vaatimuksen lattiapinnoitteiden asennusvirheiden korjaamisesta.
- Urakoitsija nosti käräjäoikeudessa urakkasopimukseen perustuvan velkomuskanteen. Tilaaja vaati vastakanteessaan käräjäoikeudessa, että urakoitsija velvoitetaan korjaamaan virheellisesti asennetut ja vialliset lattiapinnoitteet, ja mikäli korjauksia ei ollut määräpäivään mennessä tehty, suorittamaan tilaajalle korjauskuluja ja vahingonkorvausta.
- Oikeudenkäynnin aikana tilaaja luopui virheen korjaamista koskevasta vaatimuksesta ja vaati urakoitsijalta ainoastaan rahallista korvausta.

KKO 2023:29 (2/7)

- KäO:
- Tilaaja oli haastehakemuksessaan vaatinut urakoitsijaa korjaamaan lattiamaton virheet 30.3.2018 mennessä.
- Tilaaja oli valmisteluistunnossa luopunut tästä vaatimuksesta ja esittänyt vain rahamääräisen vaatimuksen. Asiassa oli riidatonta, että tilaaja ei ollut esittänyt rahamääräistä korvausvaatimustaan vastaanottotarkastuksessa eikä taloudellisessa loppuselvityksessäkään.
- KäO:n mukaan tilaajalla oli ollut riittävät tiedot määrällisen vaatimuksen esittämiseen viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä 17.6.2016, jolloin vaatimus olisi pitänyt esittää.
- Tilaaja oli siten menettänyt oikeutensa vaatia lattiamaton virheistä rahallista korvausta rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 73 §:n 3 kohdan mukaisesti.

KKO 2023:29 (3/7)

- HO:
- Sopimusvelvoitteet on pääsäännön mukaisesti ensisijaisesti täytettävä sovitun mukaisesti. Muiden sopimusrikkomusten seuraamusten vaatiminen tulee ajankohtaiseksi vasta, jos käy ilmi, että sopimusta rikkonut osapuoli ei ryhdy oikaisutoimiin tai että oikaisutoimet eivät ole riittäviä virheen haitallisten vaikutusten poistamiseen.
- Urakoitsijan suhtautuminen tilaajan esittämään virheen oikaisuvaatimukseen oli jäänyt epäselväksi vielä kohteen taloudellisessa loppuselvityksessä. Tilaajalla ei siten ollut ollut perustetta ryhtyä tuolloin selvittämään mahdollisia korjauskustannuksia.
- Ei ollut myöskään pidettävä perusteltuna, että urakoitsija olisi voinut välttää korvausvastuun ainoastaan kiistämällä oikea-aikaisesti esitetyn virheen oikaisuvaatimuksen taloudellisen loppuselvityksen jälkeen, kun se ei itse ollut ottanut vaatimukseen selvästi kantaa taloudellisessa loppuselvityksessä.

KKO 2023:29 (4/7)

- Kun lisäksi otettiin huomioon se, että urakoitsijalla oli myös oikaisuvaatimuksen perusteella edellytykset arvioida korjaustyöstä aiheutuvien kustannusten määrä, HO katsoi, että taloudellisessa loppuselvityksessä uudistettu korjausvaatimus oli riittävä tilaajan puhevallan säilyttämiseksi.
- Tilaajan reklamoitua virheestä ja vaadittua suoritusvelvollisuuden täyttämistä urakoitsijalle ei ollut voinut myöskään syntyä sellaista käsitystä, että tilaaja olisi luopunut vaatimasta korvausta, mikäli urakoitsija ei täyttäisi suoritusvelvollisuuttaan.

KKO 2023:29 (5/7)

- KKO:
- YSE 1998 -ehtojen rakennuskohteen vastaanottotarkastusta koskevan 71 §:n 7 kohdan mukaan kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalla, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty.
- Vastaanottotarkastuksessa vain perusteiltaan esitetyt vaatimukset voidaan kuitenkin määriltään ottaa käsiteltäväksi vielä taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa siten kuin ehtojen 73 §:ssä on todettu.
- Sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimustensa määrät puhevaltansa menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa.

KKO 2023:29 (6/7)

- Osapuolet voivat taloudellisen loppuselvityksen jälkeen esittää toisiinsa kohdistuvia vaatimuksia ainoastaan siinä tapauksessa, että vaatimus on yksilöity perusteiltaan viimeistään vastaanottotarkastuksessa ja määrältään viimeistään taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa. Tästä seuraa, että ellei viimeistään vastaanottotarkastuksessa perusteiltaan yksilöityä vaatimusta täsmennetä rahamääräisesti loppuselvityksessä, on oikeus tällaisiin vaatimuksiin lähtökohtaisesti menetetty.
- Osapuolet voivat kuitenkin sopia poikkeavansa myös YSE 1998 -ehtojen vaatimusten esittämistä koskevista määräyksistä.

KKO 2023:29 (7/7)

- Tilaajan taloudellisessa loppuselvityksessä uudistama vaatimus lattiapinnoitteiden virheellisten asennusten korjaamisesta ei ole ollut riittävä tämän puhevallan säilyttämiseksi.
- Tilaaja ei ole YSE 1998 -ehtojen 73 §:n 3 kohdan mukaisesti esittänyt urakoitsijalle vaatimuksensa määrää viimeistään loppuselvitystilaisuudessa.
- Tilaaja on näin ollen menettänyt oikeutensa vaatia urakoitsijalta rahamääräistä korvausta virheellisistä lattiapinnoitteiden asennuksista!

Korkein hallinto-oikeus 15.5.2024, 1379/2024



Helsingin kaupunkiympäristölautakunta

- Kiinteistössä sijaitsevaan toisen kerroksen toimistotilan ikkunoiden sisäpuolelle oli asennettu sähköiset mainoslaitteet siten, että ne peittivät ikkunaruudun.
- Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto oli päätöksellään velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistön omistajana sekä X:lle osakkeenomistajana kummallekin erikseen asetetun juoksevan sakon uhalla poistamaan kiinteistössä sijaitsevassa toisen kerroksen toimistotilassa sijaitsevat sähköiset mainoslaitteet.
 - Ympäristö- ja lupajaosto oli määrännyt asiassa 1500 euron valvontamaksun, jonka asunto-osakeyhtiö ja osakkeenomistaja olivat puoliksi kumpikin velvolliset maksamaan
- Asunto-osakeyhtiö oli tehnyt kaupunkiympäristölautakunnalle oikaisuvaatimuksen ympäristö- ja lupajaoston päätöksessä määrätystä valvontamaksusta.
 - Kaupunkiympäristölautakunta oli päätöksellään hylännyt asunto-osakeyhtiön oikaisuvaatimuksen

Helsingin hallinto-oikeus (1/2)

- Kaupungin päätökset
- Hallinto-oikeus hylkäsi asunto-osakeyhtiön ja X:n valitukset sekä ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä että kaupunkiympäristön oikaisuvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä.
- Hallinto-oikeus katsoi, että kyseessä oli MRL 126 a §:n 1 momentin 8 kohdan mukainen mainostoimenpide, joka vaatii toimenpideluvan.
 - Kyseistä mainostaulua ei vapautettu toimenpideluvanvaraisuudesta myöskään Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä (126 a §:n 3 mom.).
- Näin ollen oikeus katsoi, että rakennusvalvontaviranomainen oli voinut velvoittaa asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan poistamaan kyseessä olevat mainostaulut.

Helsingin hallinto-oikeus (2/2)

- Uhka-sakon kohdentaminen
- Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen tai tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita.
 - Hallinto-oikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiöllä oli sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta, koska sillä oli AOYL 8:1:n nojalla oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten.
- Hallinto-oikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiö tontin omistajana vastaa osaltaan siitä, että osakkaat käyttävät yhtiössä sijaitsevia tilojaan rakentamista koskevan sääntelyn mukaisesti.
 - Hallinto-oikeuden mukaan toimenpideluvanvaraiset mainoslaitteet sijaitsivat asunto-osakeyhtiön omistamalla kiinteistöllä, osakkaan hallinnassa olevassa huoneistossa. Vastuu mainoslaitteen poistamiseen katsottiin kuuluvan sekä osakkaalle että asunto-osakeyhtiölle.

KHO:n arviointi (1/2)

- Asunto-osakeyhtiö valitti hallinto-oikeuden ratkaisusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
 - Asunto-osakeyhtiö vaati, että hallinto-oikeuden, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston ja ympäristölautakunnan päätökset kumotaan.
- KHO:ssa oli asunto-osakeyhtiön valituksesta ratkaistavana, oliko asunto-osakeyhtiö voitu uhkasakon uhalla velvoittaa poistamaan osakkaan hallitseman huoneiston ikkunoiden sisäpuolelle asennetut sähköiset valomainoslaitteet.
 - KHO katsoi, toisin kuin hallinto-oikeus, ettei yhtiön edustajien oikeus päästä huoneistoon AOYL 8:1:n nojalla oikeuta asunto-osakeyhtiön edustajia poistamaan huoneistosta luvattomia laitteita.
 - Lisäksi KHO katsoi, etteivät asunto-osakeyhtiölain mukaiset perusteet haltuunottoon (AOYL 8:2) sisällä säännöksiä, jotka antaisivat yhtiölle mahdollisuuden ottaa osakkaan huoneisto yhtiön haltuun yhtiölle ja osakkaalle erikseen asetetun mainoslaitteen poistamista koskevan velvoitteen täytäntöön panemiseksi.

KHO:n arviointi (2/2)

- KHO katsoi, toisin kuin hallinto-oikeus, ettei asunto-osakeyhtiöllä ollut uhkasakkolain 7 §:n edellyttämää oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta noudattaa velvoitetta poistaa mainoslaitteen osakkaan hallitseman huoneiston sisätiloista vastaavalla tavalla kuin huoneiston haltija on velvoitettu menettelemään.
 - Hallinto-oikeuden ja ympäristö- ja lupajaoston päätökset mainoslaitteen poistamisesta sakon uhalla sekä valvontamaksua koskevan oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä on kumottava siltä osin kuin ne koskevat asunto-osakeyhtiötä.
- Sen sijaan KHO katsoi, kuten hallinto-oikeus, että päätöksen kohteena olevat ikkunoiden sisäpuolelle asetetut mainoslaitteet olivat MRL:n ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan edellyttäneet toimenpidelupaa.

Oikeuskäytäntöä:

KKO 2024:15



Helsingin HO 9.9.2022, tuomio nro 1213

1/4

- Urakoitsija vaati taloyhtiöltä korvauksia peruuntuneesta linjasaneeraushankkeesta sopimusrikkomuksen perusteella. Tuomioistuimessa oli kysymys siitä, oliko urakkasopimus hyväksytty ennen allekirjoituksia.
- Yhtiökokous oli myöntänyt hallitukselle valtuudet solmia urakkasopimus urakoitsijan kanssa. Kokouksen jälkeen yhtiön projektikonsulttina toimiva henkilö ilmoitti urakoitsijalle tekstiviestitse: ”Moikka! Päättivät eilen illalla toteuttaa ... saneerauksen.”
- Asiasta käytiin tämän jälkeen puhelinkeskustelu myös taloyhtiön hpj:n V:n ja urakoitsijan edustajan välillä.
- Urakkasopimus oli tarkoitus allekirjoittaa asukasinfotilaisuudessa, kaksi viikkoa yhtiökokouksen jälkeen, mutta nimiä ei koskaan saatu paperiin, koska yhtiö ei onnistunut hankkimaan rahoitusta hankkeelle.

Helsingin HO 9.9.2022, tuomio nro 1213 2/4

- Helsingin käräjäoikeus 6.3.2020:
- Käräjäoikeus hylkäsi urakoitsijan kanteen sillä perusteella, ettei osapuolten välille ollut syntynyt sopimusta.
 - Näin ollen vahingonkorvausvaatimukset, jotka perustuvat sitovan sopimuksen syntymiseen, ovat perusteettomia

Helsingin HO 9.9.2022, tuomio nro 1213

3/4

- Hovioikeudessa on kysymys siitä, onko urakoitsijan ja tilaajan välille syntynyt linjasaneerausurakkaa koskeva sitova urakkasopimus
- lainsäädäntö ei edellytä sopimukselta kirjallista muotoa ja vakiintuneen käytännön perusteella sopimukseen voidaan sitoutua jo ennen kirjallisen sopimuksen laatimista
- Asunto Oy K ei ole esittänyt näyttöä siitä, että osapuolet olisivat sopineet siitä, että sitova sopimus edellyttäisi kirjallista sopimusta.
- Rahoituksen saaminen ei ole ollut sopimusneuvotteluissa eikä tarjouspyynnössä urakan hyväksymisen edellytyksenä.
- Tilaajana oleva Asunto Oy ei ollut riitauttanut sitä väitettä, että V:llä oli hallituksen puheenjohtajana ollut oikeus edustaa taloyhtiötä. Hovioikeus katsoi, että sopimus urakoitsijan ja taloyhtiön välille oli siten syntynyt hpj V:n puhelimitse 11.4. tekemällään suullisella ilmoituksella tarjouksen hyväksymisestä

Helsingin HO 9.9.2022, tuomio nro 1213

4/4

- Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja palautti asian käräjäoikeuteen ratkaistavaksi
- Kun huomioitiin yhtiökokouksen päätös, tekstiviesti sekä aloitetut urakkavalmistelut, hovioikeus piti uskottavana sitä, että hallituksen puheenjohtaja on tässä puhelussa antanut suullisesti hyväksyvän vastauksen urakoitsijan tarjoukseen. Sitova sopimus oli näin ollen syntynyt ennen varsinaista allekirjoitustilaisuutta.
- Vaatimukset: liikevoiton menetyksestä 139.198,31 euroa ja tarpeettomista kustannuksista 24.500 euroa ja oikeudenkäyntikulut

KKO:2024:15

1/3

- Urakkasopimus ei ole voinut syntyä projekti-insinöörin tekstiviestillä. henkilön asema ei ole ollut sellainen, että siihen lain tai yleisen tavan mukaan liittyisi kelpoisuus urakkasopimuksen tekemiseen asunto-osakeyhtiön puolesta.
- Rakennusyhtiön edustajan ja asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan välisen puhelinkeskustelun sisällöstä on esitetty osittain ristiriitaista näyttöä. Sekä rakennusyhtiön edustaja että asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ovat kuitenkin kertoneet, että puhelussa on keskusteltu yhtiökokouksen päätöksestä toteuttaa hanke.
 - PJ: Hanke voidaan laittaa "tosissaan käyntiin"

KKO:2024:15

2/3

- Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja on tiennyt yhtiökokouksen päätöksen sisällöstä ja siitä, ettei asunto-osakeyhtiön hallitus ollut vielä hyväksynyt urakkatarjousta tai saanut urakan toteuttamista varten tarvittavaa rahoitusta. Näissä olosuhteissa on uskottavaa, ettei asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan tarkoituksena ole ollut puhelinkeskustelussa 11.4.2018 sitoutua asunto-osakeyhtiön puolesta urakkasopimukseen.
- Se, että puheenjohtaja on informoinut rakennusyhtiön edustajaa asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksestä toteuttaa linjasaneeraus, ei ole merkinnyt urakkasopimuksen tekemistä asunto-osakeyhtiön puolesta.

KKO:2024:15

3/3

- Yhtiökokouksen jälkeisillä toimilla, jotka ovat voineet perustua esimerkiksi oletukseen sopimuksen todennäköisestä syntymisestä vastaisuudessa taikka rakennusyhtiön edustajien virheelliseen arvioon sopimuksen olemassaolosta, on vain heikko näyttöarvo harkittaessa, mitä puhelinkeskustelussa on näytetty tapahtuneen.
- Korkein oikeus katsoi asiassa jääneen näyttämättä, että asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja olisi antanut asunto-osakeyhtiön puolesta hyväksyvän vastauksen rakennusyhtiön urakkatarjoukseen.
 - Hovioikeuden päätös kumottiin ja rakennusyhtiön kanne hylättiin.

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Kai Haarma
asianajaja, toimitusjohtaja

kai.haarma@kak-laki.fi

www.kak-laki.fi