

# krogerus

## Rakentamisen vastuut ja vastuuajat murroksessa?

Urakoitsijan vastuut ja vastuuajat viimeaikaisen oikeuskäytännön valossa

Krogeruksen aamukahviwebinaari 31.3.2026

Tatu Jaarinen ja Julius Jauhiainen



# Esityksen sisältö

- YSE 1998 -järjestelmä ja ehdot koskien virhettä ja urakoitsijan vastuuta
- KKO 2025:97
- KKO 2025:3
  - Lähtökohdat
  - Tapaus KKO 2025:3
  - Uudempi oikeuskäytäntö törkeästä laiminlyönnistä
- Johtopäätöksiä
- Q&A

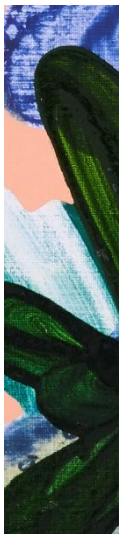


krogerus

YSE 1998 -ehdot ja urakoitsijan vastuu

# Urakoitsijan vastuu ja sen laajuus YSE 1998 -ehtojen mukaan

- Lähtökohtana kaikkien *urakkaan kuuluvien velvollisuuksien sopimuksenmukainen* täyttäminen – virhevastuu kytkeytyy näistä (sovitusta) poikkeamiseen. Lähtökohtana urakkasopimus, jota täydentää mm. rakentamismääräykset ja hyvä rakennustapa.
- YSE 1998 -ehdoissa urakoitsijan vastuu kytkeytyy keskeisesti **virheen** käsitteeseen – onko suorituksessa virhe?
  - YSE 1998 -ehtojen määritelmien mukaan virhe on ”*työn tuloksessa oleva ominaisuus, joka ei vastaa sovittua suoritusta*”, joka voi ilmetä ”*esimerkiksi vauriona, puutteena ja haittana.*”
- Virheen sisältö on lähtökohtaisesti sopimuksenvarainen asia. Käytännössä virheenä pidetään sellaisia työn lopputuloksen ominaisuuksia, jotka ymmärretään (urakkasopimuksen perusteella tai muutoin) *negatiivisiksi poikkeamiksi* sovitusta suorituksesta.



## 24 § Yleinen vastuu

Sopimusosapuoli vastaa kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksiensa sopimuksenmukaisesta täyttamisestä, kuten tekemistään töistä ja hankkimistaan rakennustavaroista ja rakennusosista.



## 25 § Vastuun sisältö

Vastuu käsittää, ellei muuta määrätä, velvollisuuden korvata kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat sopimuksenvastaisesta toiminnasta.

Ei vastuuta vahingoista, jota ei ole voitu kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamalla välttää.






## 26 § Vastuun laajuus

Urakoitsija vastaa oman urakkansa sopimuksenmukaisesta toteuttamisesta 24–25 §:ien mukaisessa laajuudessa.

Urakoitsija vastaa muutos- ja lisätöistä samalla tavalla kuin muistakin sopimuksen perusteella hänelle kuuluvista velvollisuuksista.

# YSE 1998 -ehdoissa urakoitsijan vastuu on ajallisesti kolmiportainen

 <p><b>27 §</b> <b>Vastuu urakka-aikana</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Työntulos tai sen osa, joka työn aikana todetaan sopimuksen mukaisia vaatimuksia vastaamattomaksi, on urakoitsijan korjattava tai korvattava uudella suorituksella.</li><li>2. Jos edellä tarkoitettu virhe on sellainen, että sen oikaiseminen ei ole välttämätöntä ja sen korjaaminen olisi kustannuksiltaan kohtuutonta, urakoitsija on korjauksen tai uuden suorituksen sijasta velvollinen hyvittämään <i>arvonalennuksen</i>, jonka suuruus määräytyy sopimusasiakirjojen perusteiden mukaan tai niiden puuttuessa erikseen sovittavalla tavalla.</li></ol>
 <p><b>29 §</b> <b>Vastuu takuuajana</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on, ellei urakasopimuksessa ole muuta määrätty, kaksi vuotta. Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös lisä- ja muutostyöt.</li><li>2. Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ne urakkasuorituksessaan takuuajana ilmenneet virheet, joita urakoitsija ei näytä hänestä riippumattomasta syystä aiheutuneiksi [--]</li></ol>
 <p><b>30 §</b> <b>Vastuu takuuajan jälkeen</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin 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 takuuajana. 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.</li></ol>

# YSE 1998 -ehdoissa urakoitsijan vastuu on ajallisesti kolmiportainen

VASTAANOTTOTARKASTUS TAI KOHDE OTETTU KÄYTTÖÖN

VASTUU URAKKA-AIKANA (YSE 27 §)

+ 2 VUOTTA

VASTUU TAKUUAIKANA (29 §)

+ 8 VUOTTA (JOS  
KVALIFIOINTIPERUSTE)

VASTUU TAKUUAJAN JÄLKEEN (30 §)

KKO 2025:97

# KKO 2025:97 | Urakka-aikaista vai takuuajan vastuuta? (1/2)

## Mistä asiassa on kyse?

Urakoitsija oli suorittanut urakkasopimuksen mukaisen linjasaneerauksen taloyhtiössä. Vastaanottotarkastuspöytäkirjan liitteeseen oli kirjattu, että taloyhtiön huoneiston asukas oli ilmoittanut asuntonsa kylpyhuoneen lattiakaivon tulvivan.

Vastaanottotarkastuksessa oli sovittu, että urakoitsija korjaa edellä mainitun virheen. Urakoitsija oli jälkitarkastuksessa ilmoittanut varmistaneensa, että viemärit olivat kunnossa ja suunnitelmien mukaiset. Myöhemmin takuuajana sama lattiakaivo oli uudelleen tulvinut. Taloyhtiön suorittamissa tarkastuksissa tulvimisen syyksi oli ilmennyt viemärin virheellinen asennus, jota urakoitsija ei ollut korjannut ja jonka taloyhtiö oli joutunut omalla kustannuksellaan korjauttamaan.

Ratkaisu koski sitä, oliko kyse urakka-aikaisesta vai takuuajan virheestä. Kysymys oli ratkaiseva, koska korvausta haettiin urakoitsijan konkurssin vuoksi vain takuuajan vakuudesta omavelkaisen takauksen antaneelta yhtiöltä.

## KKO:n ratkaisu

Urakoitsijan suoritus oli osoittautunut virheelliseksi pesukoneen poistoputken asennuksen osalta. Tätä asennuksen virheellisyyttä ei ollut todettu vielä työn (tai sitä koskevan jälkitarkastuksen) aikana, eikä tilaajan voida kohtuudella edellyttääkään sitä tuolloin havainneen huomioon ottaen urakoitsijan edellä mainittu menettely ja sen antamat totuudenvastaiset tiedot vastaanotto- ja jälkitarkastuksissa. Virhe on näin ollen YSE 1998 -ehtojen 29 §:n 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla ilmennyt vasta takuuajana.

Koska urakoitsija ei ole tilaajan esittämistä vaatimuksista huolimatta korjannut virhettä, tilaaja on joutunut korjauttamaan viemärin omalla kustannuksellaan. A on siten takauksensa perusteella velvollinen maksamaan B:lle huoneiston A 38 korjauskustannusten määrän 38 382,82 euroa.

B:n 20.11.2018 esittämän vaatimuksen perusteena oleva kustannusarvio ei ole sisältänyt takuuajaisen vastuun piiriin hovioikeuden tuomiossa katsottuja LVI-alan yrityksen laskuttamia 9 338,44 euron korjauskustannuksia eikä 19 000 euron määräisiä selvittely- ja valvontakustannuksia tai ylimääräisiä isännöitsijäkustannuksia. Näihin muihin kustannuksiin samoin kuin huoneiston A 38 korjauskustannuksiin perustuva vaatimus 13 774,40 euroa ylittäviltä osin on esitetty A:lle vasta haastehakemuksessa ja kannetta käräjäoikeudessa kehiteltäessä. Korkein oikeus katsoo, että näille yhteismäärältään 43 721,26 euron kustannusten korvauksille on maksettava viivästyskorkoa korkolain 9 §:n nojalla siitä päivästä, jona velan maksua koskeva haaste on annettu A:lle tiedoksi.

# KKO 2025:97 | Urakka-aikaista vai takuuajan vastuuta? (2/2)



## Mitä ratkaisusta seuraa?

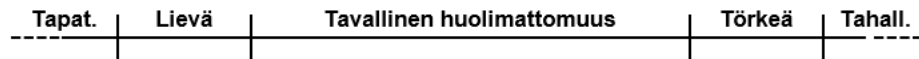
- **Tulkintaperiaate YSE 27 §:n ja YSE 29 §:n välillä:** KKO tarkasteli virhettä koskevaa kysymystä siten, onko urakkasuorituksen virheellisyys todettu tai olisiko se kohtuudella pitänyt todeta työn aikana vai onko se ilmennyt vasta takuuajana YSE 1998 -ehtojen 29 §:n 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla.
  - Tapauksessa vastuuperusteen kannalta olennaista oli se, milloin virheen todellinen syy on selvinnyt (olisiko ratkaisu kuitenkin ollut sama, jos kyse olisi ollut takuuajan ja sen jälkeisen vastuun välisestä rajanvedosta?)
  - Lopputulokseen on vaikuttanut keskeisesti myös se, että tilaaja oli voinut luottaa urakoitsijan ilmoitukseen virheen korjaamisesta. Tätä taustaa vasten vaikuttaa ilmeiseltä, että myös tosiasiallisilla olosuhteilla – eli tilaajan mahdollisuudella saada korvausta vain takuuajaisesta vakuudesta – on ollut vaikutusta lopputulokseen.
  - Lähtökohtaisesti merkitystä ei kuitenkaan ole sillä, kumpaan perusteeseen vastuu nojaa, koska urakoitsija vastaa työnsä sopimuksenmukaisuudesta ”ajallisesta” perusteesta riippumatta.
- **Mitä ratkaisu tarkoittaa tilaajalle:** Tilaaja voi kohtuudella luottaa ammattimaisen urakoitsijan antamiin tietoihin virheen korjaamisesta. Edellytyksenä kuitenkin on, että tilaaja on itse asianmukaisesti reklamoinut ja kohtuullisessa määrin varmistanut asian (po. tapauksessa kaatamalla itse vettä lattiakaivoon).
- **Mitä ratkaisu tarkoittaa urakoitsijalle:** Urakoitsija, joka vastaanotto- tai jälkitarkastuksessa ilmoittaa virheen korjatuksi tai suorituksen suunnitelmien mukaiseksi, vastaa tämän ilmoituksensa oikeellisuudesta. Jos ilmoitus osoittautuu totuudenvastaiseksi, urakoitsija ei vapaudu vastuustaan sillä perusteella, että virheen seuraamukset oli havaittu jo vastaanotossa ja että tilaaja oli hyväksynyt korjauksen suoritetuksi.
- Virheen seuraus vs. virheen juurisyy -ajatusmallilla saattaa yksittäistapauksissa olla merkitystä takuuajan ja takuuajan jälkeisen vastuun rajanvedossa.

KKO 2025:3

# YSE 30 § – Takuuajan jälkeinen vastuu

## Yleistä

- YSE 1998 -ehtojen 30 §:n mukainen takuuajan jälkeinen vastuu voi realisoitua, jos *tilaaja* näyttää virheen aiheutuneen:
  - i. urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä (vrt. KKO 2025:3);
  - ii. täyttämättä jääneestä suorituksesta; tai
  - iii. tai olevan seurausta sovitus laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä (vrt. KKO 2016:79).ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana.
- YSE 30 §:n ajallinen ulottuvuus on kymmenen vuotta vastaanottotarkastuksesta tai käyttöönotosta.
- **Törkeä laiminlyönti sopimusoikeuden yleisten oppien mukaan:** Rajanveto törkeän ja tavanomaisen huolimattomuuden (*laiminlyönnin*) välillä ei ole yksiselitteisesti määriteltävissä. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on yleensä mielletty törkeän huolimattomuuden sisältö varsin kapea-alaiseksi: menettely, joka on lähellä tahallisuutta tai epäily tahallisuudesta, vaikka sitä ei voidakaan näyttää.



- Perussääntönä tuottamuksen asteen osalta on pidetty sitä, kuinka merkittävästi vahingon aiheuttaneen toiminta on poikennut vaadittavasta huolellisuudesta. Törkeään huolimattomuuteen viittaavat esimerkiksi velallisen toiminnan selkeä piittaamattomuus, **mittavien vahinkojen välttämiseksi tarvittavien tai muuten perustavanlaatuisten varmistustoimien laiminlyönti**. **Jos vahingonkärsijä on edellyttänyt tehokkaita, yksilöityjä turvallisuustoimenpiteitä, niissä tapahtuvat laiminlyönnit saattavat olla helpommin törkeiksi katsottavia.**

# YSE 30 § – Takuuajan jälkeinen vastuu

## Törkeä laiminlyönti ennen ja jälkeen KKO 2025:3

- Ei KKO:n prejudikaattia YSE 30 §:n mukaisesta rakennusjuridiikkaliitännäisestä törkeästä laiminlyönnistä ennen tapausta KKO 2025:3.
- **Tilanne ennen:** Korostuneen tunnusmerkistösidonnaista tulkintaa, jossa menettelyä on arvioitu erityisesti yleisten sopimusoikeudellisten oppien kautta (mm. lähellä tahallisuutta oleva teko, sen häikäilemättömyys ja piittaamattomuus seurauksista) ja haettu analogiatukea ei-rakennusjuridiikkaliitännäisistä prejudikaateista.
  - Esim. kuljetussopimukset (KKO 1993:166 ja KKO 2005:77) ja kovapanosammunnat (KKO 2002:56).
- Myös rakentamisjuridiikkaan liittyvissä tapauksissa on katsottu, että törkeä huolimattomuus on menettelyn tietoisuuden ja moitittavuuden osalta **lähellä tahallisuutta** (viitaten analogisesti esim. KKO 1997:103). Kyse on siten menettelystä, joka osoittaa vahingonaiheuttajan välinpitämätöntä suhtautumista merkittäviin riskeihin.
- Toisaalta on ymmärretty, että urakkasuoritusten erityispiirteenä on se, että täysin virheetön suoritus on käytännössä mahdoton. Yksittäisten virheiden puhtaan mekaanisen yhteenlaskun sijaan törkeysarvioinnissa painoarvoa virhe- tai virhetyyppikohtaiseen tulkintaan.
- **Tilanne nyt:** KKO 2025:3, kohta 6: ”Ehtojen 30 § **vastaa osaltaan yleistä sopimusoikeudellista periaatetta, jonka mukaan sopimuksen osapuoli ei vapaudu sopimusehdon perusteella sellaisen vahingon korvaamisesta, jonka hän on aiheuttanut tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudellaan.** [...] tällöin **törkeänä huolimattomuutena voidaan pitää ainakin tietoista piittaamattomuutta vahingon välttämiseksi tarpeellisista huolellisuusvaatimuksista. Lähtökohtaisesti huolimattomuutta voidaan sopimussuhteessa pitää törkeänä, kun osapuoli on ilmeisesti ja olennaisessa määrin poikennut häneltä vaadittavasta huolellisuudesta.**”

# KKO 2025:3 | Urakoitsijan törkeä laiminlyönti (1/3)

## Mistä asiassa on kyse?

Urakoitsija ja tilaaja olivat tehneet vuonna 2010 urakkasopimuksen 72 huoneistoa käsittävän kerrostalon käyttövesiputkien uusimisesta. Sopimukseen sovellettiin YSE 1998 -ehtoja.

Urakka on suoritettu ja vastaanotettu vuonna 2011, ja YSE 1998 -ehtojen 29 §:n mukainen kahden vuoden takuu-aika on päättynyt vuonna 2013. Rakennuksen huoneiston A 24 kylpyhuoneessa on havaittu maaliskuussa 2017 vesivuoto allaskaapin sisällä olleen käyttövesiputken liitoksesta. Huoneiston A 24 lisäksi myös muita rakennuksen huoneistoja ja rakenteita on vahingoittunut veden valuttua käyttövesiputken tiivistämättä jääneen läpiviennin kautta seinän sisälle hormirakenteisiin.

Kysymys siitä, onko virhe, jonka urakoitsija on tehnyt käyttövesiputkien läpivientien tiivistämisessä, aiheutunut sen törkeästä laiminlyönnistä.

## KKO:n ratkaisu

Korkein oikeus katsoi, että urakoitsijan suoritus käyttövesiputkien läpivientien tiivistämisessä oli puutteellinen, ja virhe oli toistunut useissa huoneistoissa. Suoritus oli selvästi poikennut siitä, mitä ammattitaitoiselta ja huolellisesti toimivalta urakoitsijalta voitiin edellyttää. Vahingonvaara oli ollut ilmeinen.

Korkein oikeus katsoi, että urakoitsijan virhe oli aiheutunut sen törkeästä laiminlyönnistä. Urakoitsija oli siten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 30 §:n mukaisesti vastuussa virheestään takuuajan jälkeen.

# KKO 2025:3 | Urakoitsijan törkeä laiminlyönti (2/3)

## Mitä ratkaisusta seuraa?

- KKO rinnastaa YSE 1998 -ehtojen 30 §:n mukaisen “törkeän laiminlyönnin” yleiseen sopimusoikeudelliseen periaatteeseen, jonka mukaan sopimuksen osapuoli ei vapaudu sopimusehdon perusteella sellaisen vahingon korvaamisesta, jonka hän on aiheuttanut tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudellaan.
  - Tärkeä terminologinen yhdenmukaistaminen ja YSE-systematiikan nivoutuminen yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin.
- Ensimmäinen ennakkotapaus, jossa on arvioitu YSE 1998 -ehtojen 30 §:n mukaista ”törkeää laiminlyöntiä”.
- **Törkeää huolimattomuutta koskeva tulkintaperiaate:** KKO totesi ratkaisussaan, että arvioitaessa urakoitsijan laiminlyönnin törkeyttä, yhdeksi lähtökohdaksi voidaan ottaa urakoitsijan urakkasopimuksen mukainen suoritusvelvollisuus sekä se, kuinka paljon urakoitsijan virheellinen menettely on poikennut asianmukaisesta urakkasuorituksesta. Asianmukaisuuden arvioinnissa on korkeimman oikeuden mukaan otettava huomioon muun muassa **urakoitsijaa velvoittava lainsäädäntö ja muut määräykset, urakoitsijan työsuoritusta koskevat sopimusmääräykset sekä hyvä rakennustapa.**

# KKO 2025:3 | Urakoitsijan törkeä laiminlyönti (3/3)

## Mitä ratkaisusta seuraa?

- **Mitä ratkaisu tarkoittaa tilaajalle:** Takuuajan jälkeenkin voi vaatia korvausta, mutta tilaajalla on näyttötaakka. Tilaajan on kyettävä osoittamaan, että kyse oli piilevästä virheestä ja johtui urakoitsijan selvästä laiminlyönnistä. Virheen toistuvuudelle voidaan antaa merkitystä.
- **Mitä ratkaisu tarkoittaa urakoitsijalle:** Takuuajan päättymisen ei tarkoita urakoitsijan vastuun päättymistä. Törkeän laiminlyönnin kynnyksen voi jatkossa muodostua oletettavasti matalammiksi, ja myös virheen vakavuus ja varsinkin siihen liittyvä vahingonvaara voi muodostua ratkaisevaksi. Systemaattiset toistuvat virheet muodostavat erityisen suuren riskin. Ratkaisun suurin prejudikaattiarvo vaikuttaakin liittyvän siihen, että sinänsä ”tavanomaiset” virheet säännönmukaisesti toistuvina voidaan tulkita urakoitsijan törkeän huolimattomaksi menettelyksi – varsinkin, jos niihin vielä liittyy tavanomaisesta poikkeava vahingonvaara.

# Uudempi oikeuskäytäntö törkeästä laiminlyönnistä

# Helsingin hovioikeus 28.1.2025 S 23/2170 | 1/2

## Takuuajan jälkeinen vastuu ja törkeä laiminlyönti

### Mistä asiassa on kyse?

Urakoitsija oli korjannut asunto-osakeyhtiön talojen vesikatot A–D heinäkuussa 2009 solmitun urakkasopimuksen perusteella.

Urakka otettiin vastaan 17.11.2009, ja sen takuu-aika päättyi 16.11.2011.

Asunto-osakeyhtiön mukaan A-, B- ja C-talojen sisäkattorakenteissa oli havaittu painaumuksia vuonna 2011 ja uudelleen vuonna 2016 kaikissa neljässä talossa, mikä oli johtanut korjaustarpeen selvittelyn jälkeen B- ja C-talojen kattorakenteiden uusimiseen vuonna 2017.

A- ja D-talojen kattorakenteet on puolestaan uusittu oikeudenkäynnin aikana vuonna 2021.

Asiassa on ollut kyse takuuajan jälkeisestä vastuusta (YSE 30 §).

### Käräjäoikeuden ratkaisu 30.6.2023

Käräjäoikeuden mukaan urakoitsijan menettely laadunvalvonnan varmistamisen osalta oli ollut ilmeisen huolimaton. Lisäksi urakan toteuttamisessa oli ollut muitakin virheitä (mm. tiilimuurin korjaus vaneroinnilla sekä paikoittaiset sahausjäljet ruodelaudoituksessa), jotka viittasivat huolimattomuuteen työsuorituksessa.

Käräjäoikeus kuitenkin päättyi siihen, ettei urakoitsijan menettelyä ollut pidettävä törkeänä huolimattomana. Käräjäoikeus perusteli kantaansa myös sillä, ettei vesikatto ollut vuotanut eikä sen toimivuudessa ollut ilmennyt puutteita. Myöskään vesikattovanerin alla olevaa rakennetta tukevaa tarkoitusta ei ollut mainittu sopimusasiakirjoissa, eikä siitä ollut sovittu erikseen muutoinkaan.

# Helsingin hovioikeus 28.1.2025 S 23/2170 | 2/2

## Takuuajan jälkeinen vastuu ja törkeä laiminlyönti

### Hovioikeuden ratkaisu

Hovioikeus katsoi – käräjäoikeuden tavoin – että urakassa on ollut useita suoritusvirheitä. Osa virheistä on johtunut siitä, ettei keskeisten vanerin asennusta ja vastakallistuksia koskevia määräyksiä ole noudatettu.

Hovioikeus katsoi – käräjäoikeuden tavoin – että urakkasuorituksessa on ollut muitakin virheitä, jotka ilmentävät urakoitsijan huolimattomuutta.

Hovioikeus käytännössä siteerasi ennakkoratkaisun KKO 2005:3 koko keskeisen sisällön oikeudellisen arvionsa lähtökohdissa.

Hovioikeus katsoi, että urakoitsijan on asiantuntevana kattourakoitsijana täytynyt ymmärtää, että vanerilevyjen asentamistavalla on merkitystä sekä vedeneristyskermin kestävyys- että sen alusrakenteen tukevuuden kannalta. Urakoitsijan tästä poikkeava menettely osoitti hovioikeuden mukaan ”*piittaamatonta asennoitumista urakkasuorituksen sopimuksenmukaiseen toteuttamiseen ja työsuorituksen valvontaan.*”

Hovioikeus lisäksi totesi, että ”*[v]irheet ovat merkityksellisiä ottaen huomioon, että kyseessä oleva suhteellisen suoraviivainen vesikattourakka on kauttaaltaan toteutettu korjaustyöselostuksen vastaisesti ja huolimattomasti.*” Toisin kuin käräjäoikeus, hovioikeus ei pitänyt tuottamusarvioinnin kannalta merkityksellisenä sitä, ettei vesikatto ollut vuotanut.

Hovioikeus myös totesi, että urakoitsijan menettely ”*herättää epäilyksen jopa tahallisesta korjaustyöselostuksen määräysten noudattamatta jättämisestä.*”

Hovioikeus päättyi siihen, että urakan suoritusvirheet on aiheutettu törkeällä laiminlyönnillä.

# Turun hovioikeus 13.8.2025 S 24/442 | 1/2

## Takuuajan jälkeinen vastuu ja törkeä laiminlyönti

### Mistä asiassa on kyse?

Ratkaisussa oli kyse asunto-osakeyhtiön ja urakoitsijan vuonna 2015 solmimasta urakkasopimuksesta koskien yhtiön huoneiston remontointia.

Remontti koski huoneiston kosteita tiloja ja olohuonetta. Remontissa urakoitsijan aliurakoitsija purki ja uusi huoneiston kylpyhuoneen sekä saunan.

Kylpyhuoneessa havaittiin kosteusvahinko vuonna 2021.

Asiassa on ollut kyse takuuajan jälkeisestä vastuusta (YSE 30 §).

### Käräjäoikeuden ratkaisu 8.1.2024

Käräjäoikeuden mukaan wc-istuimen kumisen viemäritiivisteiden asennusvirhe osoitti vähintään asentajan huolimattomuutta. Laiminlyönnin törkeyttä arvioitaessa voitiin käräjäoikeuden mukaan merkitystä antaa muun ohella itse menettelylle, virheen merkitykselle ja virheestä aiheutuneelle vahingolle.

Käräjäoikeus katsoi, että asentajan huolellisuusvelvollisuutta korosti virheestä aiheutuvan vesivahingon riskin ilmeisyys sekä se, että virhe ei lähtökohtaisesti ollut havaittavissa ennen kuin se oli aiheuttanut vesivahingon.

Käräjäoikeuden mukaan kosteusvahinko oli aiheutunut urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä. Sillä, että laiminlyönnistä ei aiheutunut useita huoneistoja koskettavia vahinkoja, ei ollut merkitystä laiminlyönnin törkeyttä arvioitaessa.

Herää kysymys, minkälainen menettely olisi käräjäoikeuden mukaan voinut olla jotain muuta kuin törkeää laiminlyöntiä. Käytännössä pelkkä virhe urakkasuorituksissa johti siihen, että menettely oli törkeän huolimaton (näin ainakin puhtaasti perusteluja lukemalla).

# Turun hovioikeus 13.8.2025 S 24/442 | 2/2

## Takuuajan jälkeinen vastuu ja törkeä laiminlyönti

### Hovioikeuden ratkaisu

Hovioikeus viittasi oikeudellisen arvioinnin lähtökohtana ratkaisuun KKO 2025:3 ja siinä todettuihin lähtökohtiin.

Lisäksi hovioikeus kuitenkin totesi, että: *”Esimerkiksi tilanteissa, joissa virhe aiheuttaa huomattavia vahinkoja tai merkittävää vahingon vaaraa, on virhettä pidetty törkeällä huolimattomuudella aiheutettuna. Välttämättä tällöin ei ole suoraan arvioitu urakoitsijan menettelyä, vaan lähdetty siitä, että virheen vakavuus osoittaa samalla törkeätä tuottamusta. Vaikutuksiltaan merkittävänä pidettäviä rakennusvirheitä voidaan usein pitää törkeällä tuottamuksella aiheutettuina.”*

Hovioikeus perusteli johtopäätöksensä seuraavasti: *”Toisin kuin käräjäoikeus, hovioikeus arvioi kuitenkin asiassa jääneen näyttämättä, että asennustilanteessa kumitiivisteiden jääminen ruttuun olisi ollut asentajalle helposti havaittavissa, sillä kumitiiviste on asennusvaiheessa jäänyt wc-istuimen kauluksen sisäpuolelle. Siten wc-istuimen tiivisteiden asennusvirhe ei yksin osoita vahinkosaneerauksen törkeää huolimattomuutta. Sen sijaan laiminlyönnit viemäriputken korkeudessa ja viemäriputken vedeneristeen epätiiviydessä osoittavat asentajassa tietoista piittaamattomuutta rakentamismääräyksistä ja siten myös vahingon välttämiseksi tarpeellisista huolellisuusvaatimuksista (ks. KKO 2025:3, kohta 6).”*

Hovioikeus perusteli ratkaisuaan myös sillä, että urakan koko on ollut pieni ja että urakoitsijan on tullut tietää urakkaan liittyvistä nimenomaisista riskeistä: *”Ottaen vielä huomioon sen, että kyseessä on ollut verrattain pieni kylpyhuoneen saneerausurakka, jonka riskit liittyvät nimenomaan viemäri- ja vedeneristeiden huolelliseen toteuttamiseen, osoittavat virheet myös kokonaisuutena arvostellen aliurakoitsijan törkeää tuottamusta.”*

Vaikka lopputulos oli sama kuin käräjäoikeudessa, hovioikeus näytti siirtävän perustelujen painopisteen nimenomaan virheiden toistuvuuteen – vieden ennakkoratkaisusta KKO 2025:3 ilmenevän oikeusohjeen jopa kyseenalaisen pitkälle.

krogerus

Johtopäätöksiä

# Johtopäätöksiä

- KKO 2025:3 vaikuttaa madaltaneen kynnystä sille, että urakoitsijan menettely katsotaan törkeän huolimattomaksi.
  - Ennakkoratkaisusta ei ilmene, että törkeä huolimattomuus välttämättä edellyttäisi “lähellä tahallisuutta” olevaa menettelyä. Päinvastoin, tapauksessa ratkaiseva merkitys annettiin sille, että sama virhe toistui läpi urakan.
  - Ennakkoratkaisussa on lisäksi vahvistettu, että vahinkoriskillä on merkitystä tuottamusarvioinnissa – mitä suurempi vahinkoriski työhön liittyy, sitä suurempaa huolellisuutta urakoitsijalta edellytetään (ja sitä herkemmin poikkeama vaaditusta laatutasosta merkitsee kvalifiointiperustetta).
  - Virheen olennaisuuden/merkityksen ja tuottamuksen asteen sekoittuminen herättää kysymyksiä (ks. perustelujen kohta 7).
  - Asian tärkeys olisi ansainnut perusteellisemmän käsittelyn.
- Ennakkoratkaisulla tulee joka tapauksessa olemaan olennainen merkitys tulevissa YSE 30 § -riidoissa.
  - KKO:n ratkaisusta ilmenevät oikeusohjeet – tuottamuksen kumuloituminen ja vahinkoriskin merkitys – on jo levinnyt alempien oikeusasteiden käytäntöön. Ratkaisun ”henkistäkään merkitystä” ei voi aliarvioida.
  - Toisaalta korkeimman oikeuden ratkaisussa on edelleen korostettu arvioinnin tapauskohtaisuutta ja kokonaisarvioinnin merkitystä.
- Ratkaisulla tulee olemaan merkitystä myös yleisemmin sopimusoikeudessa.
  - Varsinkin tuottamuksen kumuloitumista koskeva oikeusohje on sovellettavissa myös muuhun sopimusoikeuteen.
  - Toisaalta YSE-kontekstissa virhe katsottaneen (jatkossakin) herkemmin törkeän huolimattomaksi, koska seurauksena on muutoin se, että urakoitsija välttää vastuunsa selvistäkin virheistä, kunhan ne ovat luonteeltaan sellaisia, että ne voidaan havaita vasta yli kahden vuoden kuluttua vastaanotosta (kuten kosteuteen liittyvät virheet usein ovat).
  - Tämä vaikuttaa olleen vahvana tausta-ajurina varsinkin viimeksi mainitussa ratkaisussa.



# Kiitos!

---



**Tatu Jaarinen**  
Partner

+358 (0)50 321 0307  
tatu.jaarinen@krogerus.com



**Julius Jauhiainen**  
Senior Associate

+358 (0)50 570 3964  
julius.jauhiainen@krogerus.com