

SOPIMUKSET HALTUUN KORJAUSHANKKEISSA

20.1.2026
Atte Stambej
Kai Haarma

eerika
CONSULTING



Sisältö

- Tervetuloa & esittäytymiset
- Käytännön asiat
- Johdatus päivän teemaan
- Sopimustenhallinta
- Yhteenveto ja kysymykset
- Tulevat tapahtumat
- Palaute
- Yhteystiedot

Käytännön asioita

- Webinaari tallennetaan. Linkki tallenteeseen ja materiaalit lähetetään tapahtuman jälkeen kaikille ilmoittautuneille.
- Chatissa voi esittää kysymyksiä. Kysymykset käsitellään aina sopivassa kohdassa.
- Chatiin voi myös kirjoittaa toiveita tulevien webinaarien aiheista.



Äänessä tänään



Atte Stambej
Projektipäällikkö
Asiakkuusjohtaja
Eerika Consulting Oy



Kai Haarma
Asianajaja
Toimitusjohtaja
Kuhanen, Asikainen & Kanerva

SOPIMUKSET

Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden sopimuksia

Tässä webinaarissa pääosassa:

- **Konsulttisopimus**
- **Urakkasopimus**

Muita sopimuksia

- Isännöinti, manageeraus
- Huolto ja siivous
- Eriyislaitehuollot
- Hissi
- Jätehuolto
- Vakuutus
- Vesi
- Sähkö, kaukolämpö, maalämpö, öljy, kaasu
- Työsopimukset
- Kaapeli-TV, tietoliikenne
- Vuokrasopimukset
- Pesutupa, sauna, autopaikat
- Kiinteistön- ja vuokranvälitys

Saako sopia mitä vain?



Yleisiä periaatteita

Sopimusvapauden periaate

Lainsäädännöllä suppea merkitys

- Oikeustoimilaki
 - Esim. sopimuksen kohtuullistaminen, OikTL 36 §
 - Jos oikeustoimen (sopimuksen) ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta.
- Erityislainsäädäntö huomioitava

Erityislainsäädäntöesimerkkejä

Kiinteistön kauppa

Huoneenvuokralainsäädäntö

Työoikeus

Kuluttajansuoja

Varautuminen sopimussuhteissa

Taustatyöt tulisi tehdä huolella

Kokonaisuuden ymmärtäminen

- Määritettävä tarkoin
 - Oma tahtotila ja tavoitteet
 - Haluttu lopputulos
 - Kriittiset ja tärkeät kysymykset
- Pääpaino sopimuksen syntyvaiheissa
- Tekninen, taloudellinen ja juridinen asiantuntemus
 - -> asiantuntijan käyttö apuna

Tarvitaanko aina sopimus?

- Pienet työt?
- Suulliset sopimukset?
- Sähköpostitilaukset?
- Jos ei ole kirjallista sopimusta, pätevätkö mitkään sopimusehdot tai vastuut?



Sopimuksen osapuolet ja roolit

- Rakennuttaja? Tilaaja?
- Sopimukseen merkityt osapuolten edustajat?
- Pitääkö varmistaa nimenkirjoitusoikeus?
- Tilojen käyttäjien omat remontit?
- Vuokralaiset?



Sopimuksen osapuolia

Tilaaja – suunnittelija

Tilaaja- valvoja

Tilaaja – urakoitsija

Ei asukkaat, ei osakkaat, ei käyttäjät, ei vuokralaiset

Sitovia työohjeita voi ottaa vastaan vain sopijakumppanilta/tämän edustajalta

Varautuminen sopimussuhteissa

Taustatyöt tulisi tehdä huolella

Kokonaisuuden ymmärtäminen

- Määritettävä tarkoin
 - Oma tahtotila ja tavoitteet
 - Haluttu lopputulos
 - Kriittiset ja tärkeät kysymykset
- Pääpaino sopimuksen syntyvaiheissa
- Tekninen, taloudellinen ja juridinen asiantuntemus
 - -> asiantuntijan käyttö apuna

Sopimusriskejä

Sopimuskumppaniin liittyvät riskit

- Maksukyky ja taloudellinen asema
- Kyvyt ja osaaminen

Sopimuksen sitovuusriski

- Onko ylipäättään syntynyt sitova sopimus?
- Allekirjoittajan edustuskelpoisuus
- Irtisanomis- ja purkuoikeus

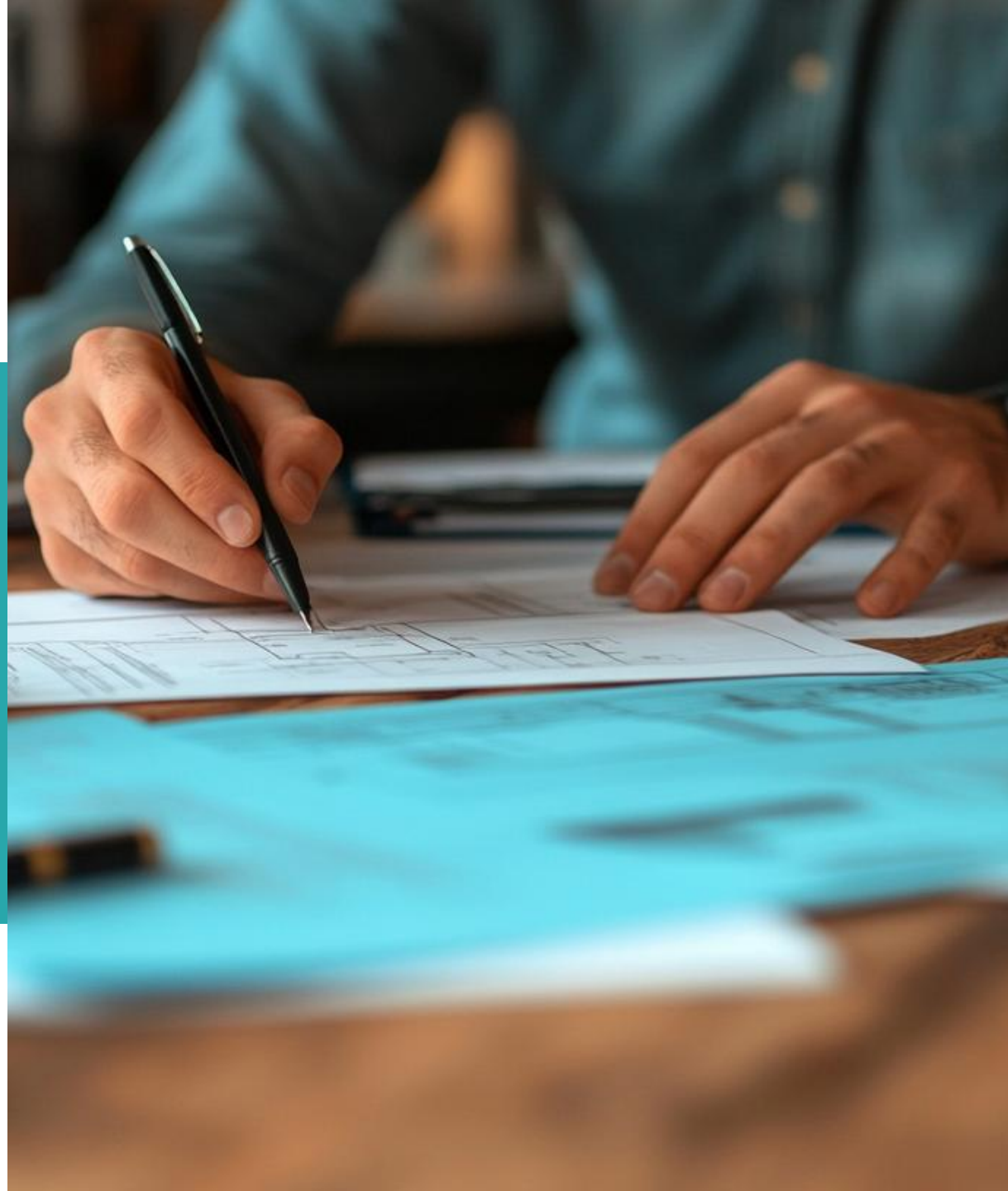
Sopimuksen kattavuusriski

Olosuhteiden muuttumisriski

Valtuuttaminen

- Yhteisön nimenkirjoitusoikeus
- Yhtiöjärjestys/säännöt -> Kaupparekisteriote
- Toisen henkilön valtuuttaminen
- Toistaiseksi
 - Esim. kaupparekisteriin merkittävä prokura
- Tapauskohtaisesti/määräajaksi
 - Yleisvaltakirja/valtakirja tietyn oikeustoimen hoitamiseen
- Asemaan perustuva oikeus
- Digitaaliset valtuutukset Suomi.fi

Milloin sopimus
syntyy?



Sopimuksen syntyminen

Sopimus syntyy, kun tarjoukseen annetaan hyväksyvä vastaus

Lähtökohtaisesti suullinen hyväksyntä ja suullinen sopimus on yhtä pätevä kuin kirjallinenkin

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.

Sopimusehdot ja RT-sopimuspohjat

- Konsulttisopimus
 - Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot – KSE 2013
- Urakkasopimus
 - Rakennusurakan yleiset sopimusehdot – YSE 1998
- Muita sopimuksia:
 - Pienurakkasopimus
 - Projektinjohtourakkasopimus
 - KVR-urakkasopimus
 - Laskutyöurakkasopimus

Sopimuslomake.net



Yleisten ehtojen periaatteet

Tarkoitus liittää osaksi kaikkia alan sopimuksia

Voidaan lähtökohtaisesti soveltaa vain, jos sopimusasiakirjoissa viitattu

KSE 2013

- Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot
- Määritelty osapuolten velvollisuudet ja vastuut
- Konsultin vahingonkorvauksen yläraja kokonaispalkkion suuruinen, ellei toisin ole sovittu
- Jos sovitaan toisin, määrätään myös vaikutuksesta palkkioon ja vakuutuksista
- Konsultin vastuu aika kaksi vuotta kohteen hyväksytystä vastaanottamisesta.
 - Reklamointiaika max 1 vuosi

Rakennuttajakonsultin vastuu

- X Oy oli toiminut taloyhtiön julkisivu-urakan valvojana
- valvonnasta oli tehty 16.3.2010 päivätty konsulttisopimus
- Palkkio oli aikaveloituspohjainen ja sen määräksi oli arvioitu tarjouksessa noin 15.000 euroa.
- Vastaaja oli laskuttanut valvontapalkkioita 31.654 euroa
- Taloyhtiö vaati valvojalta 434 670 euron vahingonkorvausta, josta 284 670 € urakan virheitä ja loppuunsaattamista ja tarpeettomia lisä- ja muutostöitä 150 000 €.
- Vaatimusten perusteena laiminlyönnit valvontatyössä. Ongelmia mm.

palokatkoissa, parvekkeissa, julkisivun tuuletuksessa ja ikkunapelleissä, maksuerien tarkastamisen valvonnan laiminlyönnissä, rakennusaikaisen vakuuden luopumisessa, maalaustöiden lisälaskutuksessa, perusteettomissa kilometrikorvauksissa, telineissä, työnjohdossa, ikkunoiden kaksinkertaisesta vaihtotyöstä aiheutuneista perusteettomissa lisä- ja muutostöissä, perusteettomissa sääkustannuksissa ja lahovaurioiden korjauskustannuksissa

Muut vaatimukset

Käräjäoikeuden on vahvistettava, että

- vahinko on aiheutettu törkeällä tuottamuksella (jolloin KSE:n mukaista vastuunrajoitusta ei sovelleta)
- tai toissijaisesti, että konsulttisopimuksen vastuunrajoitusta koskeva ehto vahvistetaan kohtuuttomaksi ja siten kantajaa sitomattomaksi

Hovioikeus

Kokonaisuutena arvioidessaan HO päätyi samaan arvioon kuin KO, että valvojan menettely täytti törkeän tuottamuksen

kaikki vahingonkorvaukseen sisällytetyt vaatimukset oli näytetty ja kuuluivat valvojan törkeästä tuottamuksesta johtuvina X Oy:n korvattavaksi vaaditun suuruisena.

myöskään lisä- ja muutostyövaatimus ei ollut ylimitoitettu

koska valvojan menettely törkeän tuottamuksellista asiassa ei ollut perusteita alentaa Y Oy:n korvattavaksi tuomittavaa vahinkoa

- Vahingonkorvauksen määrä 434 670,60 euroa + oikeudenkäyntikulut

Erimielisyydet

- Reklamaatiot?
- Tavarantarkastaja?
- Käräjäoikeus vai välimiesoikeus?



Ongelmatilanteet

Reklamaatiot

Kehityspalaverit

Tilanteen korjaaminen

Teettäminen

Hinnanalennus

Sopimuksen irtisanominen

Sopimuksen purkaminen

Vahingonkorvaus

Mitä on hyvä rakentamistapa

YSE:n 15§:

Jos sopimusasiakirjoissa ei ole mainintaa rakennustyölle tai sen osalle asetettavista vaatimuksista, kuten laadun, määrän tai suoritustavan osalta, urakoitsijan on neuvoteltuaan asiasta tilaajan kanssa noudatettava sopimusasiakirjojen samanlaisista tai rinnastuskelpoisista suorituksista antamia määräyksiä tai näiden puuttuessa vastaavanlaisissa rakennustöissä yleensä noudatettavaa menettelyä hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi.



Sopimusten liitteet

- YSE:n mukainen pätevyysjärjestys?
- Muutettu pätevyysjärjestys?
- Viittaukset määräyksiin ja ohjeisiin?

13 §

Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

1. Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei urakkasopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava:

A. Kaupalliset asiakirjat

- a) urakkasopimus;
- b) urakkaneuvottelupöytäkirja;
- c) nämä yleiset sopimusehdot;
- d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset;
- e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohdaiset urakkaehdot;
- f) urakkarajaliite;
- g) tarjous;
- h) määrä- ja mittaluettelot;
- i) muutostöiden yksikköhintaluettelo.

KYSYMYKSIÄ?

TULEVAT TAPAHTUMAT

Eerika After Work

Perjantaina 6.2.2026

klo 14.00 alkaen

Valimotie 21, Helsinki

eerika
CONSULTING

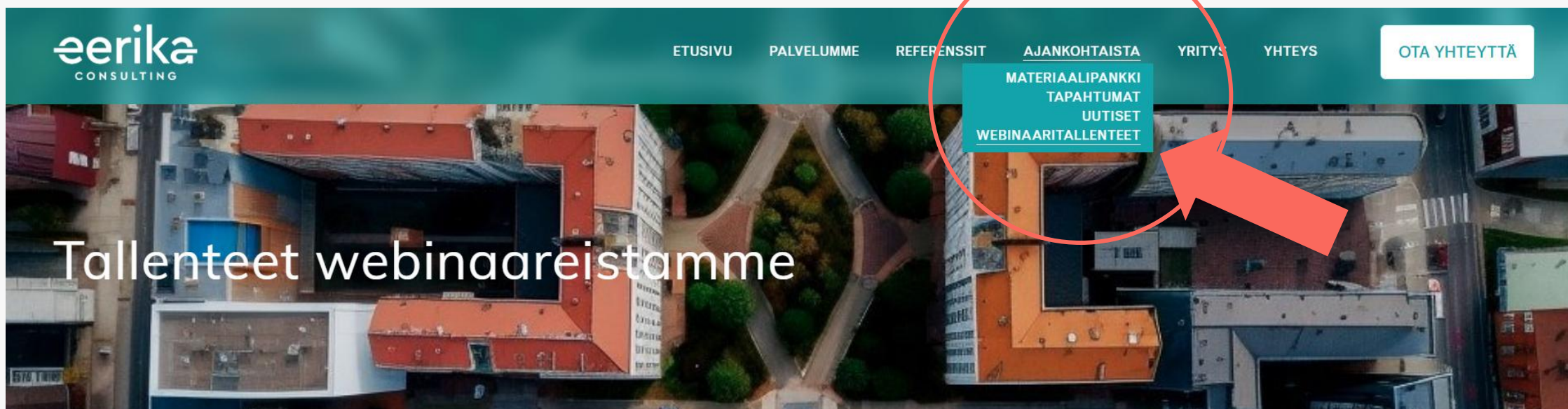
Valvonta rakennus- hankkeessa

Ti 10.3.2026 kello 8.30-9.30

eerika
CONSULTING



Aiempien webinaarien materiaalit



ANNA MEILLE PALAUTETTA WEBINAARISTA

OTA ROHKEASTI YHTEYTTÄ
- AUTAMME MIELELLÄMME!

Yhteystiedot



Atte Stambej

Asiakkuusjohtaja

Projektipäällikkö

Eerika Consulting Oy

atte.stambej@eerika.com

041 515 2453



ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Kai Haarma
asianajaja, toimitusjohtaja

kai.haarma@kak-laki.fi

www.kak-laki.fi

eerika
CONSULTING