

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden tuoman vastuun arviointi

OT00BE24-3003 Maankäyttö ja rakentamisoikeus
ON-työ

Laatija:
Jukka Nykänen

25.5.2026

Turun yliopiston laatu järjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu
Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-työ

Oppiaine: OT00BE24-3003 Maankäyttö ja rakentamisoikeus

Tekijä: Jukka Nykänen

Otsikko: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden tuoman vastuun arviointi

Ohjaaja(t): Martti Häkkänen

Sivumäärä: 24 sivua

Päivämäärä: 25.5.2026

Tämä tutkielma käsittelee rakentamislain 91 §:n mukaisen rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden tuoman vastuun arviointia rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannalta. Tutkielmassa käsitellään vastuuta rakentamislain 91 §:n, sekä muun rakentamislain rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehdittavaksi säädetyn kokonaisuuden puitteissa. Muusta lainsäädännöstä tulevat työturvallisuusvastuut on myös katsottu kuuluvaksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden tuoman vastuun piiriin.

Tutkielmassa keskitytään arvioimaan vastuuta lainopillisesta näkökulmasta aina yksityisoikeudellisen sopimisen mahdollisuuteen saakka. Työn tarkoituksena on arvioida vastuuta ja sen määrää rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannalta. Tutkielmassa käytetty aineisto on pääosin lainsäädäntöä ja sen valmistelu- ja käsittelyaineistoa, sekä alan kirjallisuutta.

Rakentamislaisissa säädetään rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta hyvin laaja-alaisesti. Laki ei itsessään säädä tarkkoja rajoja huolehtimisvelvollisuudelle, vaan asettaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, niin sanotun perusvastuun rakentamishankkeeseen. Tutkielmassa käydään vastuun arviointia läpi yleisesti sekä säännöskohtaisesti. Huolehtimisvelvollisuuden tuoman vastuun osalta on havaittavissa päällekkäistä sääntelyä sekä monitulkinnallisuutta, joka on omiaan luomaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle vastuita ja velvoitteita, joita ei voida pitää perusteltuina.

Oikeuskäytännössä on havaittavissa, että huolehtimisvelvollisuutta ei sovelleta, niin tarkasti kuin voisi olettaa ja, kuinka vahva rooli yksityisoikeudellisilla sopimuksilla on rakentamishankkeissa vastuiden ja velvoitteiden määrittelyssä. Mielestäni lain tasoinen vastuiden määrittely on liian monitulkinnallista ja sen sijaan, että puhutaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta ja, niin sanotusta perusvastuusta, pitäisi keskustelu suunnata enemmän tekijäkohtaiseen tekijänvastuuseen.

Avainsanat: Rakentamishankkeeseen ryhtyvä, huolehtimisvelvollisuus, vastuu

Sisällys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden tuoman vastuun arviointi.....	I
Lähteet.....	IV
Lyhenteet.....	VII
1 Johdanto.....	1
1.1 Tutkimuksen tausta.....	1
1.2 Tutkimuskysymys ja rajaus.....	2
1.3 Tutkielman rakenne.....	2
2 Rakentamislain sääntelyä	3
2.1 Rakentamishanke.....	3
2.2 Rakentamishankkeeseen ryhtyvä	5
2.3 Rakentaminen ilman rakennuslupaa	7
3 Vastuu toteuttamisessa.....	10
3.1 Suunnittelu	10
3.2 Rakentaminen.....	11
3.3 Työturvallisuus.....	12
4 Vastuusta yksityisoikeudellisesti sopiminen	15
4.1 Oikeuslähteiden hierarkia.....	15
4.2 Yksityisoikeudelliset sopimukset	15
4.3 Sopimukset rakentamishankkeessa	16
5 Oikeuskäytäntö	20
6 Lopuksi	23

Lähteet

Kirjallisuus

Annola, Vesa – Kärkkäinen, Mika Ilari, Sopimustulkinnan perusteet. 1.painos. Alma Talent Oy 2022.

Hemmo, Mika – Hoppu, Kari, Sopimusoikeus. Päivitetty 1.8.2022. Alma Insights 2022.

Jääskeläinen, Juho, Tulisiko rakentamisen vastuuta tiukentaa? Ympäristöjuridiikka 4/2017, s 70–105.

Kankainen, Jouko – Junnonen, Juha-Matti, Rakennuttaminen. 4.painos. Rakennustieto Oy 2015.

Korhonen, Erkki E, Sopimukset, riskit ja vastuut rakentamisessa. Rakennusalan kustantajat ja Erkki E. Korhonen 1992.

Lehtonen, Katja, Pääsuunnittelijan ja erityissuunnittelijan yhteisvastuu rakennussuunnittelussa. Helsinki Law Review 2013/1.
(www.edilex.fi/lakikirjasto/10573, Luettu 14.4.2026).

Liuksiala, Aaro – Stoor, Pia, Rakennussopimukset. 7., uudistettu painos. Rakennustieto Oy 2014.

Meri, Otto, Lain ja hyvän tavan vastaiset sopimukset – Sopimusoikeudellinen tutkimus kiellonvastaisista oikeustoimista ja niiden oikeusvaikutuksista. Lakimies 3–4/2023. s. 560–564.

Nykänen, Pekka (toim.), Johdatus oikeusjärjestykseen. 2., uudistettu painos. Tampereen yliopisto 2019.

Oksanen, Antero – Laine, Ville – Kaskiaro, Kim, Urakkasopimukset. 2.painos. CC Lakimiesliiton kustannus, Helsingin Kamari Oy 2010.

Palomäki, Jenni – Mäki, Tarja – Koskenvesa, Anssi, Rakennustöiden menekit 2010. Rakennustieto Oy 2009.

Rakennustieto Oy. RT 16-10660, Rakennusurakan yleiset sopimusehdot. Rakennustieto Oy 1998.

Rakennustieto Oy. RY 10-10982, Rakennuttajan työturvallisuusvelvoitteet rakennushankkeessa. Rakennustieto Oy 2010.

Rakennustieto Oy. RT 10-11105, Tehtäväluettelot. Käyttöohje KO12. Rakennustieto Oy 2013.

Rakennustieto Oy. RT 103253, Arkkitehtisuunnittelun tehtäväluettelo ARK18.

Rakennustieto Oy 2020.

Salminen, Juha, Rakennushankkeen uusiutuvat toteutusmuodot. Rakennustieto Oy 2017.

Virallislähteet

HE 139/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi.

HE 101/2024 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

TN 1504-25 Työneuvoston lausunto, Työturvallisuuslain (738/2002) soveltaminen, lain 52 §:ssä tarkoitettu yhteinen rakennustyömaa.

VNa 205/2009 Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta.

YM5/601/2015 Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta.

Internetlähteet

Mihin on menossa vastuu rakentamisessa? Asianajotoimisto Alfa talojuristien blogi.

Koskinen-Tammi, Tiina – Laurila, Tiina. Julkaistu 30.11.2022.

<https://talojuristit.fi/post/mihin-on-menossa-vastuu-rakentamisessa#:~:text=Vastuu%20rakentamisessa%20perustuu%20meill%C3%A4%20ennen%20kaikkeaa%20rakentamista%20koskeviin%20sopimuksiin%20ja%20niiden%20ehtoihin> (Luettu 15.4.2026).

Pientalorakennuttajan työturvallisuusopas. Työsuojeluhallinnon julkaisu 2/2021.

https://tyosuojelu.fi/documents/154017715/168016298/TSH_pientalorakennuttajan_tyoturvallisuusopas_FI.pdf/f7ca04b9-7ba8-75bc-6c73-aef5ae353e76/TSH_pientalorakennuttajan_tyoturvallisuusopas_FI.pdf?t=1716445432737 (Luettu 2.4.2026).

Rakentaminen ilman rakentamislupaa. Tampereen kaupunki. 17.3.2026.

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentaminen-ilman-rakentamislupaa#huomioi-nama-vaikka-rakentamishankkeesi-ei-rakentamislupaa-edellytakaan> (Luettu 29.3.2026)

Sanasto – Rakennetun ympäristön pääsanasto – Rakentamishankkeeseen ryhtyvä.

Suomi.fi. <https://iri.suomi.fi/terminology/rakymp/c306> (Luettu 31.3.2026).

Tieteen termipankki – Ympäristövastuu.

[https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:ymp%C3%A4rist%C3%B6vastuu_\(siviili-,_julkis-_ja_rikosoikeudellinen\)](https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:ymp%C3%A4rist%C3%B6vastuu_(siviili-,_julkis-_ja_rikosoikeudellinen)) (Luettu 6.5.2026).

Oikeustapaukset

KKO 2008:82

KKO 2025:3

Itä-Suomen hovioikeus S 06/608

Turun hovioikeus S 13/896

Muut lähteet

HE139/2022 vp. YmV 27.10.2022. Lakiasianjohtaja Jenni Hupli, Suomen
Kiinteistöliitto ry, asiantuntijalausunto.

HE 139/2022 vp YmV 27.10.2022. Asianajaja Emma Niemistö, Suomen
Asianajajaliitto, asiantuntijalausunto.

Lyhenteet

AKL	alueidenkäyttölaki (132/1999)
ARK18	arkkitehtisuunnittelun tehtäväluettelo ARK18 (RT-103253)
KKO	korkein oikeus
KSE	konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (KSE2013)
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
RakL	rakentamislaki (751/2023)
RL	rikoslaki (39/1889)
TTL	työturvallisuuslaki (738/2002)
VahL	vahingonkorvauslaki (412/1974)
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
YSE	rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE1998)

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Rakentamista on ollut aina siinä kuin on ollut ihmisiäkin. Rakentamisen tapa ja laatu on luonnollisesti muuttunut ja kehittynyt vuosien saatossa monimutkaisempaa ja moniulotteisempaan suuntaan. Alun alkaen rakennettiin pieniä sääsuojia ja rakennuksia, joissa ihminen pystyi selviytymään ulkoisia uhkia vastaan, kun taas nykypäivänä rakennetaan kaikkea aina selviytymistarkoituksesta mukavuustarkoituksellisiin tarpeisiin. Kautta-aikain on ollut selvää, että rakentaa voi periaatteessa, kuka vaan ja minne vaan. Tosin yhteiskunnan kehitys on luonut tälle raameja ja suuntaviivoja. Tätä kutsummekin oikeudelliseksi sääntelyksi, jota tulee yhteiskuntajärjestyksemme mukaisesti noudattaa. Silti rakentaminen on toisaalta hyvin vapaata, ja toisaalta hyvin säädeltyä. Lainsäädäntö ei määrää yksilöiden, kuka saa rakentaa ja mitä, vaan enemmänkin, mitä rakentajalta vaaditaan ja millä ehdoilla saa rakentaa haluamansa kohteen haluamalleen paikalle. Suuntaviivat ja raamit löytyvät lainsäädännöstä, mutta liikkumavaraa jää hyvin tämän sääntelyn sisäpuolelle.

Rakentamisen lainsäädäntö on juuri kokenut uudistuksen uuden RakL:n voimaan tulon myötä. Aiemmin rakentamista ohjaava lainsäädäntö tunnettiin MRL:na, mutta tämä laki jaettiin kahteen uuteen eli AKL:in ja RakL:in. AKL sisältää vanhat MRL:n säännökset alueidenkäyttämiseen liittyvästä sääntelystä ja RakL sisältää rakentamiseen liittyvää sääntelyä, johon tuli uudistuksia lakiuudistuksen myötä. Lakiuudistuksen yleisenä tavoitteena oli ilmastonmuutoksen torjunta, rakentamisen hiilijalanjäljen pienentäminen, rakentamisen laadun parantaminen ja sisäilmaongelmien vähentäminen ja niihin liittyvien terveyshaittojen vähentäminen.¹

Lain mukaan periaatteessa, kuka vaan oikeustoimikelpoinen oikeushenkilö voi ryhtyä rakentamishankkeeseen. RakL ei säädi rakentamishankkeeseen ryhtyvällä tarkkoja kelpoisuusvaateita. Lähinnä rakentamishankkeeseen ryhtyvän kelpoisuudesta säädetään RakL 8:91.2, että rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen. Rakentamaan voi ryhtyä omaa kotitaloon tavallinen perhe siinä kuin ammattirakentaja ydinvoimalaa. RakL:n esitöissä on myös tunnistettu, että

¹ HE 139/2022 vp, s. 26–27.

rakentamishankkeeseen ryhtyvien kirjo on suuri ja, että rakentamishankkeeseen ryhtyvälle säädetty vastuu on kritiikille altis.²

1.2 Tutkimuskysymys ja rajaus

Mitä tarkoittaa rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus käytännössä ja, kuinka se toteutuu? Minkälaiset ovat RakL:n tuomat huolehtimisvelvollisuuden mukaiset vastuut rakentamishankkeeseen ryhtyvälle? Onko vastuunmäärä oikeassa suhteessa siihen, mistä rakentamishankkeeseen ryhtyvän voidaan olettaa selviytyvän? Arvion tutkielmassani huolehtimisvelvollisuuden tuomaa vastuuta lainopillisesta näkökulmasta lähtienä käyttäen pääosin voimassa olevaa lainsäädäntöä, sen valmistelu- ja käsittelyaineistoa, sekä alan kirjallisuutta. Tarkastelen asiaa lainsäädännölliseltä tasolta, eli lähtökohtaisesti, minkälaisen vastuun lainsäätaja on laissa säätänyt rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Käsittelen myös yksityisoikeudellisten sopimusten roolia huolehtimisvelvollisuuden määrittelyssä, mutta yksityiskohtainen vastuiden jaottelu sopimuksissa ei kuulu tutkielmani aihepiiriin.

RakL 8:91 säädetään varsinaisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta, mutta muissakin RakL:n säännöksissä säädetään vastuuta ja velvoitteita rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehdittavaksi. Tulkitsen myös nämä säännökset kuuluvaksi RakL 8:91 huolehtimisvelvollisuuden säännöksen kokonaisuuteen. Työturvallisuus tulkitaan myös osaksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta osana muusta lainsäädännöstä tulevasta vastuusta.

1.3 Tutkielman rakenne

Ensimmäiseksi käsittelen rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta ja velvollisuuksia pääosin RakL 8:91 huolehtimisvelvollisuuden kontekstissa. Kolmannessa luvussa käsittelen vastuuta hieman yksityiskohtaisemmin rakentamishankkeen suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa, sekä työturvallisuudessa. Neljännessä luvussa tarkastellaan yksityisoikeudellisia sopimuksia ja niiden roolia rakentamishankkeissa, ja viidennessä luvussa vastuiden toteutumista oikeuskäytännön valossa.

² HE 139/2022 vp, s. 214.

2 Rakentamislain sääntelyä

2.1 Rakentamishanke

Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle säädetään RakL:ssa huomattava määrä vastuita ja velvollisuuksia. RakL 8:91 säädetään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti, myönnetyn luvan mukaisesti, sekä hänen on huolehdittava, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja muillakin hankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. Voidaan sanoa, että yhteen pykälään on tiivistetty varsin raskaat vastuut. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä olisi ainoa hankkeen vastuullinen taho.³

RakL:sta tulee myös muita velvoitteita rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuin RakL 8:91 mainitut velvollisuudet. Näitä on muun muassa RakL 4 luvussa, jossa säädetään rakentamisen olennaisista teknisistä vaatimuksista. RakL 4:29.1 määrittelee, että rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset laatuvaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja käyttötarkoitus huomioiden, sekä käyttöturvallisuuden kannalta ne tekniset vaatimukset, jotka turvallisuuden kannalta on olennaisia ja jos niiden vaurioista voi aiheutua vaaraa henkilöturvallisuudelle. RakL 4 luvussa säädetään tarkemmin myös muun muassa rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta, paloturvallisuudesta, terveellisyydestä, käyttöturvallisuudesta, esteettömyydestä, meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista, energiatehokkuudesta, rakennuksen vähähiilisyydestä, rakennuksen elinkaariominaisuuksista sekä asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Lista on suhteellisen pitkä ja aihealueet hyvinkin laajoja. Mikä tästä tekee rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuun kannalta mielenkiintoisen, on se, että jokainen näistä säännöksistä alkaa sanoilla ”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava...”. Alamme huomaamaan, että hallituksen esityksessä käytetty ilmaus rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuuluvasta perusvastuusta⁴ alkaa löytämään tarkoituksensa ja paikkansa. On havaittavissa, että laintasolla on haluttu jättää rakentamishankkeeseen ryhtyvälle viimekätinen vastuu kokonaisuudesta, eli niin sanottu perusvastuu.

³ HE 139/2022 vp, s. 214.

⁴ HE 139/2022 vp, s. 214.

RakL 1:3 säädetään, että ympäristöministeriö vastaa rakennustoimen yleisestä kehittämisestä ja ohjauksesta. RakL 2:6 säädetään, että Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kootaan RakL:n nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset, määräykset sekä ministeriön ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmasta löytyy ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta, jossa selostetaan säännösten sisältöä ja annetaan niitä koskevia suositusluonteisia soveltamisohjeita yhtenäisen soveltamisen tueksi.⁵ Ohjeessa tarkennetaan huolehtimisvelvollisuudesta, että käytännössä huolehtimisvelvollisuuden voi rakentamishankkeeseen ryhtyvä täyttää hankkimalla riittävän asiantuntemuksen yksityisoikeudellisin sopimuksin.⁶

Nostan tämän lainsäädännöllisen ketjun esille sen vuoksi, että esitän kritiikkiä tavalle, miten vastuuta on pyritty ohjailemaan. Miksi vastuuta ohjaillaan ympäristöministeriön ohjeella? Miten lainsäätäjä ei ole kirjannut tätä itse lakiin. Herääkin kysymys, onko haluttu ohjailla vastuuta helpommin muutettavissa olevalla asiakirjalla? Entä jos ympäristöministeriön ohjeesta poistetaan lause yksityisoikeudellisen sopimisen mahdollisuudesta tai sitä muutetaan jotenkin konkreettisesti? Tällä olisi suhteellisen huomattava merkitys tarkasteltaessa rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta huolehtimisvelvollisuuden näkökulmasta. Sama vaikutus olisi havaittavissa, jos korkein oikeus antaisi ennakkopäätöksen, jossa määrittäisi joltain osin ympäristöministeriön ohjeen tulkintaa.

Kokonaisuudessaan rakennushanketta tarkasteltaessa ja rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta, olen vakaasti sitä mieltä, että vastuut ovat liian ankarat ja epäselvät. Samoilla linjoilla ovat myös asianajotoimisto Alfán talojuristit Tiina Koskinen-Tammi ja Leena Laurila blogi kirjoituksessaan todeten:

Juristien näkökulmasta ehdotetun rakentamislain vastuusäännökset näyttävät enemmänkin julistuksenomaisilta toivomuksilta, joiden toivotaan ohjaavan rakennushankkeen eri osapuolten toimintaa, kuin konkreettisilta yksityisoikeudellisen (korvaus)vastuun perustavilta säännöksiltä.⁷

⁵ YM5/601/2015, s. 3.

⁶ YM5/601/2015, s. 8.

⁷ Koskinen – Laurila 2022.

Emma Niemistö jatkaa mielestäni oivaa kritiikkiä vastuusäätelyä kohtaan asiantuntijalausunnossaan:

Asianajajaliitto pitää ehdotettua vastuusäätelyä huolestuttavana rakennusalan toimijoiden oikeusturvan näkökulmasta. Asianajajaliitto katsoo, että lakiesitys on tässä muodossa omiaan johtamaan enemmän epäselvyyksiin ja oikeuskysymyksiä koskeviin tarpeettomiin oikeudenkäynteihin.⁸

2.2 Rakentamishankkeeseen ryhtyvä

Rakentamishankkeeseen voi siis ryhtyä Suomessa, kuka vaan lähtökohtaisesti luonnollinen tai juridinen henkilö, joka on rakennuspaikan omistaja tai haltija ja päävastuussa rakentamishankkeeseen liittyvästä suunnittelusta ja toteutuksesta.⁹ RakL määrittelee pätevyyteen liittyvistä edellytyksistä ainoastaan RakL 8:91 mukaisesti, että hankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvistä käytetään käytännössä myös ”rakennuttaja”-nimikettä, vaikka sellaista käsitettä ei rakennuslainsäädännössä ole määriteltä.¹⁰ Tässä tutkielmassa käytetään selvyyden vuoksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän nimikettä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyviä voi siis olla aina tavallisista perheistä, jotka rakentavat itselleen kotia, aina ammattilaisiin, jotka rakentavat esimerkiksi ydinvoimalaa turvaamaan maan energiantuotantoa. Laki ei itsessään erottele näitä kahta erilaista rakentamishankkeeseen ryhtyvää millään tasolla, eli laki on molemmille sama. Tämä on omiaan aiheuttamaan selkeää epätasapainoa, kun puhutaan eri rakentamishankkeeseen ryhtyvien vastuun suhteellisuudesta rakentamishankkeessa. Tämän myös lainsäätäjä on tunnistanut, ja olihan lain uudistuksessa päävastuullisen toteuttajan roolin säätämisenä tarkoituksena helpottaa erityisesti niitä rakentamishankkeeseen ryhtyviä, jotka eivät tunne alaa, määräyksiä, ohjeita ja joihin voidaan katsoa kohdistuvan tällä hetkellä kohtuuttoman suuri vastuu riittävän osaamisen puuttuessa.¹¹ Päävastuullisen toteuttajan rooli on sittemmin poistettu lainsäädännöstä.

⁸ HE 139/2022 vp, YmV 27.10.2022, asianajaja Emma Niemistö, s. 6.

⁹ Suomi.fi. Sanasto – Rakennetun ympäristön pääsanasto.

¹⁰ Oksanen ym. 2010, s. 18.

¹¹ HE 139/2022 vp, s. 214.

RakL määrittelee yksiselitteisesti rakennushankkeen osapuoliksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijat sekä työnjohtajat. Perusvastuu rakentamishankkeesta on säädetty rakentamishankkeeseen ryhtyvälle.¹² Tämä on suhteellisen selkeä lähestymistapa, kun puhutaan perinteisestä talonrakentamisesta, esimerkiksi omakotitalojen rakentamisesta omaan käyttöön. Entä puhuttaessa isojen liikekiinteistöjen rakentamisesta? Tulemme nopeasti tilanteeseen, jossa alamme puhumaan myös tilaajasta ja rakennuttajasta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän nimike alkaa hieman väistymään kuvioista ja tilalle tulee termi tilaaja.

Tilaaja voi olla rakennuksen omistaja, käyttäjä tai vaikkapa rahoittaja, joka ei itse hoida rakennuttamistehtäviä, vaan ostaa ne ulkopuoliselta organisaatiolta eli rakennuttajakonsultilta. Rakennuttamisella tarkoitetaan hankkeen johtamista ja ohjaamista, joka sisältää toiminnallisten, arkkitehtonisten, teknisten, taloudellisten ja juridisten seikkojen yhteensovittamisen rakennustapahtuman toteuttamiseksi ja sen aikana.¹³ Rakennuttajakonsultin tehtäviin kuuluu muun muassa laatutavoitteiden asettaminen ja niiden valvonta, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden valinta sekä laatia tarvittavat sopimukset, rakennustöiden vaatimien lupien hankinta, rakennustyön valvonta ja huolehtiminen kohteen käyttöönottoon liittyvistä, sekä takuuajaisista tehtävistä. Rakennuttajakonsultti on tilaajan edustaja, joka johtaa rakennushanketta tilaajaltaan saaman toimeksiannon mukaisesti.¹⁴ Rakennuttajakonsulttia kutsutaan usein rakennushankkeissa myös rakennuttajaksi.

Eli rakennuttajakonsultti palkataan hankkeeseen hoitamaan tilaajalle eli rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuuluvia lakisääteisiä velvoitteita. Jos ammattilaiset ovat ottaneet käytännön rakentamishankkeisiinsa, että erilliset rakennuttajakonsultit ovat hoitamassa heille kuuluvia lakisääteisiä velvoitteita, niin miksi tämä sama menettelymalli ei ole käytössä pienemmissä rakentamishankkeissa, kuten omakotitalohankkeissa. Onko todellakin, että kertarakentaja ei voi tietää, eikä ymmärtää vastuutaan rakennushankkeessa sen monimutkaisuuden vuoksi, ja näin ollen ottaa vastuuta ja velvoitteita itselleen, joita esimerkiksi ammattilaiset eivät ota.

¹² HE 139/2022 vp, s. 214.

¹³ Korhonen 1992, s. 136.

¹⁴ Kankainen – Junnonen 2015, s. 12–13.

Voiko silloin myöskään tällaisia vastuita vaatia keneltä vaan? Pitäisikö rakentamishankkeeseen ryhtyville olla säädetty tarkat kelpoisuusvaatimukset, kuten esimerkiksi suunnittelijoille, ja jos nämä kelpoisuusedellytykset eivät täytyisi, rakennusvalvontaviranomainen voisi vaatia hankkeeseen nimettäväksi rakennuttajakonsultin hoitamaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuuluvia velvoitteita. Tämän rakentamishankkeeseen ryhtyvään kohdistuvan kohtuuttoman suuren vastuun osaamisen puuttuessa on tunnustettu myös hallituksen esityksessä.¹⁵ On siis lähes selvää, että kohtuuton vastuu on havaittu ja tunnustettu. Tämän ammattilaiset ovat hoitaneet palkkaamalla hankkeisiinsa rakennuttajakonsultteja, kun taas rakentamista osaamattomat, mutta rakentamishankkeeseen ryhtyväksi kelpaavat, ovat jätetty oman onnensa nojaan. Vastuunsääntelyyn on kiinnittänyt huomiota myös Kiinteistöliitto ry asiantuntijalausunnossaan rakentamislain esitöissä, jossa se painottaa vastuun tasaisempaa jakautumista, vastuuta rakentamisvalvontaviranomaiselle ja tarkempaa määrittelyä, mitä vastuu käytännössä tarkoittaa.¹⁶

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta tulkitaan julkisoikeudellisen vastuun kannalta eli vastuu liittyy toiminnanharjoittajan ja viranomaisen väliseen suhteeseen.¹⁷ Toiminnanharjoittaja eli tässä yhteydessä rakentamishankkeeseen ryhtyvä, on julkisoikeudellisessa vastuussa rakennusvalvontaviranomaiseen nähden ja yksityisoikeudellisessa vastuussa sopimuskumppaneihinsa nähden. RakL 14:146 säädetään pakkokeinoista muun muassa, että viranomaisella on oikeus keskeyttää työt, jos rakennustyöhön ryhdytään, tai se toteutetaan vastoin RakL säännöksiä. RakL 14:147 säädetään, että samaisessa tilanteessa viranomainen voi tehostaa antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla. Voidaan todeta, että rakennushankkeessa rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuut ovat niin yksityisoikeudellisia kuin julkisoikeudellisiakin.

2.3 Rakentaminen ilman rakennuslupaa

MRL:n voimassaolon aikana rakentamisessa oli kaksi erilaista lupamuotoa, rakennuslupa ja toimenpidelupa. RakL:n myötä nämä yhdistettiin yhdeksi ja samaksi luvaksi eli rakentamisluvaksi. Tämän tavoitteena oli helpottaa lupaprosessia ja pohdintaa kahden luvan

¹⁵ HE 139/2022 vp, s. 214.

¹⁶ HE 139/2022 vp, YmV 27.10.2022, Jenni Hupli.

¹⁷ Tieteen termipankki – Ympäristövastuu.

välillä, kumpi milloinkin on oikea vaihtoehto hankkeelle ja näin ollen vähentää lupaviranomaisten työtaakkaa.¹⁸ RakL 5:42.1 mukaisesti uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on muun muassa asuinrakennus, kooltaan vähintään 30 neliömetriä oleva rakennus tai vähintään 50 neliömetriä oleva katos. Eli rakentamislaki asettaa tiettyjä edellytyksiä, jolloin rakentamislupa on haettava. Näin ollen jää myös tilanteita, joissa laki ei edellytä rakentamisluvan hakemista. Lainsäädäntö hyvin yksiselitteisesti säätelee luvanvaraisia hankkeita, mutta miten lainsoveltamista lähestytään hankkeissa, joihin laki ei edellytä rakentamisluvan hakemista.

RakL:n määrittelemän rakentamislupa tarpeen ulkopuolelle jäävien hankkeiden osalta voidaan asiaa lähestyä lainopillisesta näkökulmasta. RakL 1:1.1 mukaisesti RakL:ssa säädetään, rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Vaikka rakennuskohteelle ei tarvittaisi rakentamislupaa ei se tarkoittaisi muusta sääntelystä luopumista. Olennaisten teknisten vaatimusten tulee silti täyttyä, kaavamääräyksiä tulee noudattaa muun muassa kaavassa määrättyä rakennusoikeutta ei saa ylittää ja kunnan rakennusjärjestystä tulee noudattaa.¹⁹ Käytännössä luvan ulkopuolisissa hankkeissa puuttuu viranomaisen osallistuminen ja valvonta hankkeesta, ja sekin vastuu siirtyy rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Jos oli rakentamisluvallisissa hankkeissa tilanne, että rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on suhteessa osaamiseensa jo liian suuret vastuut ja velvoitteet, vaikka viranomainenkin on hankkeessa mukana, niin ei voida ainakaan olettaa tilanteen parantuvan, kun hankkeesta otetaan viranomaisenkin osallistuminen pois.

Käytännössä siis rakentamisluvan ulkopuolissa hankkeissa rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa tyhjentävästi aivan kaikesta aina kaavoituksen tulkinnasta rakennuksensa kantavien rakenteiden mitoittamiseen. Jos tällainen tyhjentävä vastuu, voi kenelle vaan toteutua, tulisi se olla kirjattuna jollain tasolla itse lakiin, ei vaan yhtenä huomiona hallituksen esityksessä. Edelleen täytyy muistaa, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi olla ihan tavallinen kertarakentaja.

¹⁸ HE 139/2022 vp, s. 166.

¹⁹ HE 139/2022 vp, s. 169.

Asiaan on kuitenkin ohjeistusta ja tietoa saatavilla, kuten esimerkiksi Tampereen kaupunki ohjeistaa nettisivuillaan huomioimaan tiettyjä asioita. Vaikka rakentamishanke ei rakentamislupaa edellyttäisikään, huomioimaan kehotetaan muun muassa:

- rakennusoikeus ja sen riittävyys
- kaavamääräykset, kuten rakennusten tulee sijoittua asemakaava-alueella kaavan mukaiselle rakennusalueelle
- kunnan rakennusjärjestystä tulee noudattaa
- rakentamiselle asetettuja vaatimuksia ja määräyksiä on noudatettava
- verohallinnolle tulee tehdä ilmoitus
- asiakirjojen säilyttämiseen liittyvä menettely.²⁰

Sanktiona mainitaan, että mikäli näitä velvollisuuksia laiminlyödään, rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia rakennuskohteeseen muutostöitä tai jopa edellyttää sen purkamista.²¹ On hyvä huomata, että kunta on toiminnallaan panostanut tiedottamiseen, mutta silti painottaisin selkeämpää sääntelyä lainsäätäjän tasolta. Tämä on kuitenkin vain esimerkki yhden kunnan toiminnasta. Peräänkuuluttaisin lainsäätäjän vastuuta asian tiedottamisesta, kuitenkin puhutaan valtavista vastuista, joita rakentamishankkeisiin ryhtyville langetetaan ja joista heidän oletetaan selviytyvän.

²⁰ Tampereen kaupunki 2026. Rakentaminen ilman rakentamislupaa.

²¹ Tampereen kaupunki 2026. Rakentaminen ilman rakentamislupaa.

3 Vastuu toteuttamisessa

3.1 Suunnittelu

Rakl 8:91 säädetään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti, sekä rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat. RakL 8 luvussa säädetään yhtä lailla eri suunnittelijoille velvollisuus huolehtia, että suunnittelijan omat suunnitelmat täyttävät rakentamista koskevat säännökset ja määräykset. Laki säätelee siis saman velvollisuuden, niin rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuin suunnittelijoillekin. On varsin mielenkiintoista, että vastuu suunnittelusta on säädetty suunnittelijoille, mutta toisaalta se on myös osana rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta. Kuka sitten lopulta vastaa, että rakennus suunnitellaan säännösten ja määräysten mukaisesti? Miten julkisoikeudelliset ja yksityisoikeudelliset vastuut lopulta asettuvat?

Tarkastellaan seuraavaksi RakL 4:31.1, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. Varsin laaja huolehtimisvelvollisuus on saatu yhden säännöksen alle. Lähtökohtaisesti yksistään jo rakennesuunnittelijat ovat vähintään insinöörikoulutuksen saaneita, muutaman vuoden työkokemusta omaavia alan ammattilaisia, ja tästä sisällöstä rakentamishankkeeseen ryhtyvän pitäisi perusvastuunsa nimissä vielä pystyä huolehtimaan. Tämä pieni esimerkki yhden säännöksen osalta saa jo kysymyksen heräämään sääntelyn ankaruudesta rakentamishankkeeseen ryhtyvää kohtaan.

Mielestäni nämä päällekkäisyydet ja lainsäädännön monimuotoinen tulkinallisuus on omiaan luomaan sitä näkemystä, että vastuu todellakin, mikä rakennushankkeeseen ryhtyvälle on oikeudellisessa mielessä säädelty, on suhteessa liian ankara ja laaja. Uskallan väittää, että tavallinen perhe rakentaessaan omakotitaloonsa, ei voi tietää talonsa anturoiden mitoitusperusteita, saati sitten huolehtia, että ne ovat määräysten mukaiset siinä kuin ammattirakentaja ydinvoimalahankkeessa ei tiedä ydinreaktorin perustusten pääterästen murtolujuutta siinä määrin, että voisi huolehtia, että perustukset täyttävät määräykset. Kaikkia näitä varten rakentamishankkeisiin on palkattu pätevät työntekijät ja vastuu kuuluisi olla myös heillä tehtäviensä suorittamisesta, ja lainsäädännön pitäisi tätä myös selkeyttää.

Suunnittelun osalla yksityisoikeudelliset sopimukset ovatkin tärkeässä roolissa.

Suunnittelusopimuksissa määritellään täsmällisesti osapuolten oikeudet ja velvollisuudet.²²

Suunnittelijan vastuu on hyvin laaja ja monisäkeinen juridinen kysymys.²³ Suunnittelijan rakentamishankkeeseen ryhtyvään kohdistuvat velvoitteet ovat sopimusperusteisia.²⁴ Mikäli sopimusta ei ole laadittu voi suunnittelija olla vastuussa aiheuttamastaan vahingosta VahL:ssa säädetyllä tavalla.²⁵

Voidaan todeta, että vastuun rajojen määrittely RakL:n perusteella on haasteellista, niin haasteellisemmaksi se vain muuttuu, kun alamme puhumaan sopimuksista, niiden tulkinnasta ja niiden sisältöön vaikuttavista tekijöistä. Voidaanko olettaa, että tämän kaiken kertarakentaja voisi ymmärtää tai oppia, oman talonrakennus projektinsa aikana.

3.2 Rakentaminen

RakL säädetään rakentamishankkeeseen ryhtyvälle vastuita myös toteuttamisvaiheeseen.

Lähdetään tarkastelemaan vastuita rakentamislupahakemuksesta alkaen. RakL 61.1 säädetään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti, sekä varsin laajasti, mitä rakentamislupahakemukseen on liitettävä. RakL määrittelee liitteiksi muun muassa energiaselvityksen ja rakennussuunnitelmien suunnitelmamallin koneluettavassa muodossa.

Kun rakentamishanke on suunniteltu ja rakentamislupa hankkeelle on saatu, alkaa varsinainen hankkeen toteutus. RakL 8:91 säädetään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten, sekä annetun luvan mukaisesti. RakL 8:96 säädetään, että rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja, jonka on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta, sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. RakL 8:97 säädetään erityisalojen työnjohtajista, joiden tulee huolehtia, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään rakentamisluvan, rakentamista koskevien säännösten

²² Kankainen – Junnonen 2015, s. 36.

²³ Liuksiala – Stoor 2014, s. 63.

²⁴ Lehtonen 2013, s. 37.

²⁵ Liuksiala – Stoor 2014, s. 61.

ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Hyvä rakennustapa tarkoittaa oikeita työmenetelmiä, oikeaa ajoitusta ja sopivia laadunvarmistusmenetelmiä, sekä työ- ja ympäristöturvallisuutta.²⁶

Huomaamme, että RakL:ssa on jälleen päällekkäistä sääntelyä liittyen vastuuseen. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä ja vastaavalla työnjohtajalla, sekä erityisalojen työnjohtajilla on lain tasolla säädetty yhtäläisiä vastuita. Kun puhumme rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta, on mielestäni perusteetonta vaatia esimerkiksi kertarakentajilta, että he voisivat oman vastuunsa kyseisessä kontekstissa oikeasti ymmärtää.

Varsinaisen rakennustyön suorituksen osalta RakL on suhteellisen helposti ymmärrettävä vastuun jaottelun kannalta, kuten RakL 10:108 on säädetty, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tehtävä aloitusilmoitus työn aloituksesta, ja RakL 10:118, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Tilanne kuitenkin muuttuu, kun RakL 10:122 säädetään, että loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle muun muassa, että rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan, ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Tässä vaiheessa viimeistään, rakentajan ilmoittaessa rakennusvalvontaviranomaiselle, että hanke on tehty määräyksien ja säännösten mukaisesti, kaikki varmasti ymmärtävät, miten rakennushankkeeseen ryhtyvä voisi sen käytännössä tietää. Ei mitenkään. Rakennustyömailla, niin isoilla kuin pienilläkin, tapahtuu paljon ja hyvin lyhyessä ajassa. Ei ole mahdollista, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi tällaisesta vastuusta selvitä.

3.3 Työturvallisuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyessä on hyvä tiedostaa, että rakennuttajana eli rakentamishankkeeseen ryhtyvänä vastaat viime kädessä hankkeesi työturvallisuudesta. Siihen liittyvät vastuut määrittyvät lainsäädännön kautta.²⁷ RakL ei itsessään suoraanaisesti säädä vastuita rakentamishankkeeseen ryhtyvälle yksityiskohtaisesti koskien työturvallisuutta. Työturvallisuudesta säädetään TTL 1:7.1, että työturvallisuuslakia sovelletaan myös yhteisellä

²⁶ Palomäki ym. 2009, s. 16.

²⁷ Työsuojeluhallinto 2021. Pientalorakennuttajan työturvallisuusopas, s. 2.

rakennustyömaalla rakennuttajaan, joka johtaa tai valvoo rakennushanketta, siten kuin TTL 6:52 säädetään. TTL 6:52 täsmentää, että tarvittaessa rakennuttajan on huolehdittava siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muillekaan työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille, sekä rakennuttajan on nimettävä yhteiselle työmaalle turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevaa suunnittelua ja toteutusta varten pätevä turvallisuuskoordinaattori.

Työneuvosto on todennut tuoreessa lausunnossaan, että TTL 6:52 tarkoitettu yhteinen rakennustyömaa voi syntyä, vaikka sillä toimisi vain itsenäisiä yrittäjiä peräkkäin, ja jos työmaalle ei ole pääurakoitsijan asemassa olevaa työnantajaa, on rakennushanketta johtavan rakennuttajan huolehdittava, että työstä ei aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muillekaan työn vaikutuspiirissä oleville.²⁸

Valtioneuvoston asetuksella rakennustyön turvallisuudesta säädetään tarkemmin rakennuttajan työturvallisuusvelvoitteista, että rakennuttajan on nimettävä päätoteuttaja yhteiselle rakennustyömaalle, ja jos päätoteuttajaa ei ole nimetty, vastaa rakennuttaja itse päätoteuttajalle kuuluvista velvoitteista. Päätoteuttaja on rakennustöistä kokonaisvastuun ottava yritys, joka myös käyttää pääasiallista määräysvaltaa työnantajan ominaisuudessa yhteisellä rakennustyömaalla.²⁹

Rakennuttaja, joka toimii työnantajana tai tämän edustajana, voi joutua myös RL 47:1 nojalla vastuuseen työturvallisuusrikkomuksesta, jos tämä tahallaan tai huolimattomuudesta rikkoo työturvallisuusmääräyksiä tai aiheuttaa työturvallisuusmääräyksien vastaisen puutteen tai epäkohdan. RL 47:1 mukaisesti tuomio voi olla tällaisesta rikoksesta olla sakoista aina enintään yhdeksi vuodeksi vankeuteen. Eli vastuu on varsin huomattava.

Halusin nostaa vastuut työturvallisuudesta esille arvioitaessa RakL 8:91 huolehtimisvelvollisuutta, koska kyseisessä säännöksessä säädetään hyvin laajasti kaiken mahdollisen rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuun piiriin lainsäädännöllisellä tasolla, mutta mainintaa työturvallisuudesta siihen ei sisälly. Kuten edellä huomattiin työturvallisuusmääräykset muiden lakien kautta ovat hyvin yksityiskohtaiset ja ankarat. Miksi tällaiseen kokonaisuuteen ei ole viitattu RakL 8:91? Viittauksien puuttumiseen on kiinnittänyt huomiota myös Emma Niemistö asiantuntijalausunnossaan, että selvyiden vuoksi tulisi olla

²⁸ TN 1504-25, s. 1.

²⁹ Salminen 2017, s. 13.

maininta RakL 8:91, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista säädellään yksityiskohtaisemmin muissa säännöksissä.³⁰ On myös perin outoa, että TTL:ssa säädetään rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuusta ”rakennuttaja”-nimikettä käyttäen, mutta silti RakL ei tunnista kyseistä nimikettä.

³⁰ HE 139/2022 vp, YmV 27.10.2022, asianajaja Emma Niemistö, s. 8.

4 Vastuusta yksityisoikeudellisesti sopiminen

4.1 Oikeuslähteiden hierarkia

Suomessa oikeuslähteet on jaettu perinteisesti kolmeen luokkaan: vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin. Tästä jaottelusta syntyy myös oikeuslähteiden välinen hierarkia. Vahvasti velvoittavat oikeuslähteet ovat tärkein eli kirjoitettu laki, joka sisältää lait ja niiden perusteella annetut alempiasteiset säädökset ja ministeriöiden päätökset. Lain esityöt ja oikeuskäytäntö luetaan heikosti velvoittaviin oikeuslähteisiin ja sallittuihin oikeuslähteisiin muun muassa oikeuskirjallisuus.³¹ Sopimusten merkitys on niiden sitovuudessa ja periaatteessa, että sopimukset on pidettävä.³²

4.2 Yksityisoikeudelliset sopimukset

Yksityisoikeudellisista sopimuksista puhuttaessa on hyvä muistaa sen lähtökohta, eli sopimuksen osapuolilla on lähtökohtaisesti sopimusvapaus ja näin ollen saavat itse määrätä sopimuksiensa sisällöstä.³³ Sopimusvapaus ei ole kuitenkaan rajoituksetonta.³⁴ OikTL 1:1 säädetään, että tarjous sopimuksen tekemisestä ja tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa. Sopimus on kyseessä silloin, kun oikeusvaikutuksen syntyminen edellyttää kahden osapuolen yhtäpitävää tahdonilmaisua ja oikeusvaikutus syntyy, kun osapuolet ovat yhtä mieltä oikeustilan muutoksesta. Sopimus voi syntyä monelle eri tavalla, kuten suullisissa neuvotteluissa, joissa saavutetaan tarvittava yhteisymmärrys, kirjallisella sopimusasiakirjalla tai myös ilman mitään nimenomaisia tahdonilmaisuja, jolloin osapuolet alkavat toimia yhdessä tietyllä tavalla.³⁵ Rakentamishankkeessa rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi siis laatia tietoisesti kirjallisia yksityisoikeudellisia sopimuksia ja myös tietämättään asettua sopimussuhteeseen toimimalla yhdessä toisen osapuolen kanssa tietyllä tavalla.

³¹ Nykänen (toim.) 2019, s. 58–60.

³² Nykänen (toim.) 2019, s. 143.

³³ Annola – Kärkkäinen 2022, s. 1.

³⁴ Meri 2023, s. 560.

³⁵ Hemmo – Hoppu 2022, 6. Sopimuksen tekeminen – Sopimuksen syntyminen.

Yksityisoikeudelliset sopimukset ja niiden käyttö vastuunsäätelyn pääsääntöisenä instrumenttina on mielestäni hieman kyseenalaista. Jos rakentamisen yksityiskohtaisia yksityisoikeudellisia sopimuksia laiminlyödään, ei viranomaisella ole toimivaltaa velvoittaa niitä noudattamaan, vaan viranomainen kohdistaa vaateensa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Rakennusvalvonta ei voi pakottaa noudattamaan yksityisoikeudellisia sopimuksia.³⁶ Eli jos meillä lainsäädännön tasolla on liian epäselvät vastuiden jaottelut ja niitä joudutaan yksityisoikeudellisin sopimuksin määrittelemään, se asettaa kertarakentajat entistä huonompaan asemaan rakennushankkeissaan. Lain pitäisi olla vastuiden kannalta selkeämmät ja tarkemmin kirjatut, jotta viranomaisella olisi viime kädessä toimivalta puuttua tehokkaammin rakennushankkeiden epäkohtiin.

4.3 Sopimukset rakentamishankkeessa

Rakentamishankkeessa siis RakL 8:91 säädetään rakentamishankkeeseen ryhtyvälle huolehtimisvelvollisuudesta, että tämän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja määräysten mukaisesti. Tämän vastuun rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi täyttää ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti hankkimalla riittävän osaamisen hankkeeseen yksityisoikeudellisin sopimuksin.³⁷ Mikäli rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei näin toimi, jää hänelle vastuu hankkeesta RakL 8:91 mukaisesti.

Rakentamishankkeessa on yleisesti paljon erilaisia tekijöitä ja osapuolia.

Rakentamishankkeessa on muun muassa suunnittelijoita, urakoitsijoita ja erilaisia alakohtaisia asiantuntijoita. Omakotitalohankkeessa on yleisesti suunnittelijoita, kuten rakennus-, LVI- sekä sähkösuunnittelija ja urakoitsijoita, kuten rakennus-, LVI- ja sähköurakoitsija. Tästä on hyvä aloittaa yksityisoikeudellisten sopimusten tarkastelu rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuun kannalta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee laatia kaikkien näiden edellä mainittujen osapuolien kanssa sopimus, jotta pystyy täyttämään RakL 8:91 mukaisen huolehtimisvelvollisuutensa. Toisaalta tämäkään ei vielä riitä, sillä RakL 8:91.2 säädetään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät osapuolet eli hänen tulee myös tarkastaa osapuolien kelpoisuudet valittuun tehtävään ennen sopimusten laadintaa.

³⁶ Jääskeläinen 2017, s. 88.

³⁷ YM5/601/2015, s. 8.

Suunnittelusopimukset tehdään yleisesti kirjallisesti siten, että sopimusosapuolten oikeusasema on yksityiskohtaisesti määriteltä. Vähimmäisvaatimuksena voidaan pitää, että sopimuksessa tulisi olla riittävän tarkasti määriteltä suoritettava tehtävä, suoritus aika, hinta sekä sovellettavat yleiset sopimusehdot. On todettu, että suunnitteluun liittyviä monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä on haasteellista ratkaista pelkän lain ja yleisten periaatteiden nojalla, joten eri rakentamishankkeen osapuolet ovat todenneet välttämättömäksi sopia yhteisistä pelisäännöistä. Näin on syntynyt alalla noudatettavat KSE 2013 -ehdot.³⁸ Rakennustiedon julkaisemat tehtäväluettelot ovat myös tärkeitä suunnittelijan tehtäväkohtaisen määrittelyn instrumentteja. Tehtäväluettelot on tarkoitettu suunnittelutehtävien sisällön ja laajuuden määrittelyyn.³⁹ Esimerkiksi ARK 18, joka on tarkoitettu talonrakennusta koskevan arkkitehtisuunnittelun tehtävien ja laajuuden määrittelyyn.⁴⁰

Rakennusurakkasopimus vuorostaan koostuu useammasta toisiinsa liittyvästä ja täydentävästä asiakirjasta. Rakennusurakkasopimus ja sen liitteinä olevat yleiset sopimusehdot, urakkaohjelma, tarjouspyyntö, työselitykset, sopimuspiirustukset, tarjous, laatumääräykset, neuvottelumuistiot ym. mahdolliset asiakirjat muodostavat sopimuskokonaisuuden, jossa määritellään osapuolten suoritusvelvollisuudet.⁴¹ YSE 1998 on tarkoitettu elinkeinoharjoittajien välisiin rakennusurakkasopimuksiin, jossa kuluttajasuojasäännöksiä ei ole otettu huomioon.⁴² Rakennusurakkasopimuksissa on siis hyvä huomata, että sovellettavat oikeusperiaatteet muuttuvat sen mukaan, onko kyseessä kuluttaja vai elinkeinonharjoittaja.

Mielestäni sopimukset työturvallisuusvelvoitteista ja niiden täyttämisestä ovat yksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän oleellisimmista sopimuksista. Rakennushankkeen osapuolia koskee TTL:n velvoitteet riippumatta heidän asemastaan rakennustyömaalla.⁴³ TTL 6:52.2 säädetään, että rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle pätevä turvallisuuskoordinaattori, sekä VNa 205/2009 1:6.1 säädetään, että rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja, mikäli päätoteuttajaa ei ole nimetty

³⁸ Liuksiala – Stoor 2014, s. 58–59.

³⁹ RT 10-11105, s. 1.

⁴⁰ RT 103253, s. 1.

⁴¹ Liuksiala – Stoor 2014, s. 113.

⁴² RT 16-10660, s. 1.

⁴³ RT 10-10982, s. 1.

vastaa rakennuttaja myös päätoteuttajalle kuuluvista velvoitteista. Mielestäni tässä on muutama olennainen vastuu, joista rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee aina hankkeessaan sopia. Työturvallisuudessa tuntuu olevan hieman epäselvää, mistä loppu pelissä voidaan sopia ja mistä ei. Lainvastaisia oikeustoimia voidaan pitää pätemättöminä ja sopijapuolten näin toimiessa sovelletaan sen sijaan pakottavaa lain säännöstä.⁴⁴ Jälleen herää kysymys, voiko tällaisia vastuita asettaa rakentamishankkeeseen ryhtyville näin monitulkinnallisena kokonaisuutena.

Voimme huomata edellä esitetyistä, että rakennushankkeessa sopimusten määrä on huomattavan suuri ja sopimusten sisällöt vaihtelevat hyvin paljon. Perinteisessä omakotitalohankkeessa voi olla useita erilaisia kirjallisia- sekä suullisia sopimuksia. Sopimuksissa on lähtökohtainen tarkoitus sopia yksityiskohtaisesti jokaisesta tehtäväkokonaisuudesta. On hyvin mielenkiintoista, että lainsäätäjä on säätänyt huolehtimisvelvollisuudesta hyvin laaja-alaisesti ja halunnut jättää yksityiskohtaisen sopimisen rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Mielestäni on havaittavissa, että lainsäätäjä on todennut, että tarkan vastuun määrittely on hyvin vaikeaa ja päättänyt jättää sen rakentamishankkeeseen ryhtyvän ongelmaksi. Jos lainsäätäjä ei pysty vastuita määrittelemään niin, miten sen pystyisi rakentamishankkeeseen ryhtyvä tekemään? Tosin lainsäädännöllisellä tasolla vastuita voidaan pitää suhteellisen selvänä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa kaikesta. Ehkä onkin siis todettava, että tämä on lainsäätäjän todellinen tahto vastuiden asettelussa rakentamishankkeissa.

Yksityisoikeudellinen sopiminen on toisaalta luonnollinen tapa sopia vastuista eri asiayhteyksissä. RakL 8:91 mukaista vastuuta arvioitaessa, kuitenkin tulkitsen, että sille on annettu liian suuri painoarvo siihen nähden, kenelle se on kohdennettu. Vastuu on siis viime kädessä rakentamishankkeeseen ryhtyvällä, mutta sopimuksilla hän pystyy niitä täyttämään. Mitä jos sopimuksista jää uupumaan jokin kriittinen osa-alue eli jonkun työkokonaisuuden tilaus on puutteellinen? Elinkeinonharjoittaja varmasti tämän puutteen täyttää mielellään ja kirjoittaa siitä lisätyölaskun rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, eli viime kädessä vastuulliselle taholle. Herätän tässä kritiikkiä sille, että lainsäädännöllisellä tasolla elinkeinonharjoittajille pitäisi olla tarkemmin rajatut vastuut, koska he ovat ammattilaisia rakennusalalla ja rakentamishankkeeseen ryhtyviä ei mielestäni voida yleisesti pitää

⁴⁴ Meri 2023, s. 562.

ammattirakentajina. Näin ollen lainsäädännön pitäisi pystyä täyttämään tietyssä määrin vastuun jaottelu siten, että ammattirakentajien ammattitaito otetaan paremmin huomioon vastuiden jaottelussa.

Voimmeko siis yksityisoikeudellisin sopimuksin määritellä RakL 8:91 säännöksen sisältöä vapaasti. Tarkoittaako tämä toisaalta, että lainsäätäjä on tarkoittanut, että on toivottavaa sopia säädetyn lain vastaisesti, jolloin rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei vastaisi RakL 8:91 mukaisesti, vai onko tarkoitettu, että sen sisällöstä on mahdollisuus sopia. Lähtökohta lienee, että tarkoitus on sopia sen sisällöstä mutta, miten tapauksessa toimittaisiin, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä kirjaisi konsulttisopimukseen rakennuttajakonsulttinsa kanssa, että rakennuttajakonsultti vastaa kokonaisuudessaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta RakL 8:91 mukaisesti. Voisiko koko säännöksestä sopia yhdellä lauseella elinkeinonharjoittajan vastattavaksi? Toisaalta tätä ajattelumallia tukee ympäristöministeriön ohjeen sanatarkka tulkinta, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä täyttää huolehtimisvelvollisuutensa yksityisoikeudellisin sopimuksin⁴⁵. Voiko tässä olla myös vastaus, miksi RakL 8:91 ei ole viittausta esimerkiksi työturvallisuusvastuisiin? Jos viittaus olisi ja RakL 8:91 säännöksestä voitaisiin sopia kokonaisuudessaan yksityisoikeudellisin sopimuksin, tähän tarkoittaisi, että myös työturvallisuusvastuista voitaisiin sopia. Vai tarkoittaisiko?

⁴⁵ YM5/601/2015, s. 8.

5 Oikeuskäytäntö

Tarkastellaan lopuksi oikeustapausten pohjalta, kuinka huolehtimisvelvollisuus säännöstä on sovellettu, ja minkälaisia päätöksiä tuomioistuimet ovat tehneet koskien rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta ja velvollisuuksia.

Tapauksessa KKO 2025:3 oli kyse asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvaateesta urakoitsijaa kohtaan liittyen rakennusvirheeseen, joka havaittiin takuuajan umpeutumisen jälkeen. KKO totesi perusteluissaan, että urakoitsijan suoritus on toteutettu rakennusmääräysten, urakkasopimuksen, LVI-työselostuksen ja hyvän rakennustavan vastaisesti, ja virhe, jonka urakoitsija on suorituksessaan tehnyt, on aiheutunut törkeästä laiminlyönnistä. Urakoitsijan katsottiin olevan vastuussa virheestä vielä takuuajan jälkeenkin. Tapauksessa hieman mietityttää, miksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta ei ole otettu käsiteltäväksi. Tapauksessa puhutaan varsin mittavista ja toistuvista törkeistä virheistä ja laiminlyönneistä, niin voisi olettaa, että säännöstä olisi jollain tasolla edes sivuttu. Toisaalta tämä tapaus osoittaa ja vahvistaa sitä näkemystä, että yksityisoikeudellisilla sopimuksilla on vahva asema rakentamisessa ja, että RakL 8:91 ei täydessä sanamuodossaan välttämättä tarkoita sitä, mitä siinä lukee.

Itä-Suomen hovioikeudessa oli tapaus (S 06/608), jossa kyseessä oli uimahallin alakaton romahdus, kun urakoitsija oli tehnyt alakaton tilaajan suunnitelmien vastaisesti. Tuomiossa todettiin, että rakennusurakan yleisten periaatteiden mukaan rakennuttajalla on suunnitteluvastuu, ellei toisin ole sovittu. Tapauksessa urakoitsijan tehdessä tilaajan suunnitelmien vastaisesti, katsottiin suunnitteluvastuun siirtyneen urakoitsijalle, vaikka tilaajan rakennesuunnittelija oli osittain hyväksynyt toteutetun ratkaisun. Tapauksessa nousee vielä konkreettisemmin esille, miten tilaaja eli rakentamishankkeeseen ryhtyvä on toisaalta laiminlyönyt huolehtimisvelvollisuutensa antamalla toteuttaa rakenteen, jota ei ole itse kokonaisuudessaan hyväksynyt, tai varmistunut sen toimivuudesta. Miksi RakL 8:91 ei ole sovellettu kyseissä tapauksessa?

Turun hovioikeuden tapauksessa (S 13/896) on vuorostaan varsin mielenkiintoisesti, ja mielestäni oikein tulkittu rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus säännöstä sen lainopillisessa ja sanatarkassa kontekstissa. Tapauksessa oli toteutunut omakotitalorakentajan painajainen täydellisesti eli keskeneräinen rakennus jouduttiin purkamaan urakoitsijan virheiden takia. Vastaajina olivat vastaava työnjohtaja ja kunnan

rakennusvalvontaviranomainen. Tapauksessa vastaava työnjohtaja ja kunta katsottiin osittain laiminlyöneensä velvoitteensa ja velvoitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan 20 prosenttia kokonaisvahingon määrästä. Hovioikeuden perusteluissa todettiin, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on ensisijainen huolellisuusvelvollisuus rakentamisessa ja näin ollen vastaajien vahingonkorvausvastuu on määrättävä sen mukaan, jonka arvioidaan heille kuuluvan. Tapaus kuvaa mielestäni hyvin rakentamislain ajatusta rakentamishankkeeseen ryhtyvän perusvastuusta⁴⁶. Vaikka hankkeeseen on palkattu esimerkiksi lain määrittelemä vastaava työnjohtaja, on silti rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastuussa vastaavalle työnjohtajalle kuuluvista velvoitteista. Mielenkiintoista ja merkille pantavaa tämän tapauksen myötä on myös se, että kenelle rakentamishankkeeseen ryhtyvä on korvausvelvollinen pieleen menneestä rakennushankkeestaan? Kenelle muullekaan kuin itselleen. Tämä tapaus tukee myös näkemystäni siitä, että RakL 8:91 täytäntöönpanosta ei kokonaisuudessaan vastaa tuomioistuinelaitos tai viranomainen, vaan sen tekee myös toiminnanharjoittajat työmaalla lisätyölaskujen muodossa.

Viimeisenä oikeustapauksena nostaisin esille tapauksen KKO 2008:82, jossa oli kyse työturvallisuusrikoksesta. Tapauksessa erään urakoitsijan työntekijä oli pudonnut rakenteilta ja vammautunut. Tapauksessa omakotitalon rakentaja oli katsottu olevan rakennustyömaansa työturvallisuudesta vastaava rakennuttaja. Omakotitalon rakentaja tuomittiin tapauksessa työturvallisuusrikoksesta ja vammantuottamuksesta. Tapaus on mielenkiintoinen tulkittaessa rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta, koska itse säännöksessä ei ole, tai hallituksen esityksen säännöskohtaisissa perusteluissa, mainintaa työturvallisuusvastuista rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Tapaus kuitenkin osoittaa, että rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on hyvin painavat työturvallisuusvastuut rakennustyömaalla muun lainsäädännön kautta.

Korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä on havaittavissa, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen ei viitata juuri lainkaan sekä, kuinka vahva asema yksityisoikeudellisilla sopimuksilla rakentamisessa selvästi on. Se osoittaa, että asioista pystytään tehokkaasti sopimaan käytännössä ja, että tuomioistuin asettaa selkeästi yksityisoikeudelliset sopimukset lain säännöksen sanatarkan tulkinnan edelle ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti.

⁴⁶ HE 139/2022 vp, s. 214.

Hovioikeuden osalta on havaittavissa rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden huomioimista korvausten määrän sovittelussa. Kuten edellä esittämässäni hovioikeiden tapauksen perusteluissa oli todettu, että rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on ensisijainen huolellisuusvelvollisuus rakentamisessa ja näin ollen vahingonkorvausvastuu on määrättävä sen mukaan, jonka arvioidaan heille kuuluvan. Kyseisestä määrittelystä olisi mielenkiintoista saada korkeimman oikeuden tulkinta.

6 Lopuksi

RakL 8:91 säädetään rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta hyvin laaja-alaisesti. RakL:ssa säädetään erilaisia huolehtimisvelvollisuuksia rakentamishankkeeseen ryhtyvälle myös monessa muussa eri säännöksessä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tulee myös muusta lainsäädännöstä vastuita, kuten esimerkiksi työturvallisuusvastuut. Ympäristöministeriö ohjeistaa, että huolehtimisvelvollisuutensa rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi käytännössä täyttää hankkimalla yksityisoikeudellisin sopimuksin hankkeeseen riittävän asiantuntemuksen.⁴⁷ Lain säännöksiä tulisi mielestäni kuitenkin arvioida lähtökohtaisesti vahvasti velvoittavien oikeuslähteiden⁴⁸ valossa, siten mikä niiden tosiasiallinen vaikutus voi olla lainopillisessa kontekstissa.

Vaikka rakentamishankkeeseen ryhtyvä hankkii ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti riittävän asiantuntemuksen yksityisoikeudellisin sopimuksin, on hänen osattava laatia näitä yksityisoikeudellisia sopimuksia, niin sisällöllisesti, kuin lain edellyttämällä tavalla. Tätä voidaankin pitää rakennusallalla yleisimpänä ongelmana. Jos sopimuksia laaditaan puutteellisesti, vastuullisesta ei liene epäselvää, kun RakL 8:91 säädetään yleisesti vastuu rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Puutteellisesti laatimistaan sopimuksista rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa luonnollisesti itse.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuu on yksityisoikeudellista sekä julkisoikeudellista. Yksityisoikeudellinen vastuu syntyy sopimuksien muodossa työmaalla yksityisten toimijoiden välillä ja julkisoikeudellinen vastuu lainsäädännön kautta viranomaisen suuntaan. Näiden vastuiden risteäminen ja monimuotoisuus on rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden tuoman vastuun arvioinnin ydin. Kokonaisuus on valtava ja hyvin monitulkinnallinen.

Olen pyrkinyt työssäni tuomaan esille sitä moniulottuvaisuutta ja monitulkinnallisuutta, jota RakL 8:91 mielestäni edustaa. Säännös sisältää paljon, ja sen alle voidaan tulkita kuuluvan vielä enemmän. Käytännössä, kuten oikeustapauksistakin ilmenee, sen soveltaminen on hyvin vähäistä ja selkeästi ilmenee yksityisoikeudellisen sopimisen vahvuus. Vastuu tässä

⁴⁷ YM5/601/2015, s. 8.

⁴⁸ Nykänen (toim.) 2019, s. 58.

asiayhteydessä on mielestäni hyvin mielenkiintoinen juuri sen monitulkinnallisuuden vuoksi, joka tekee siitä vuorostaan haasteellisen osa-alueen käytännön toiminnassa.

RakL 8:91 säännöstä sanatarkasti arvioiden, voidaan sitä pitää suhteettomana ja epäselvänä siihen vastuuseen nähden, johon se rakentamishankkeeseen ryhtyvän asettaa.

Huolehtimisvelvollisuuden tulisi olla tarkkarajaisemmin määritelty ja, niin sanottu perusvastuu rakentamishankkeeseen ryhtyvän kohdalla pitäisi hajottaa ja kohdentaa tarkkarajaisemmin tekijäkohtaiseksi tekijänvastuuksi.