

LEXIA

Legal Excellence

29.5.2024

Lexia webinaari

AA Ville Välimaa & AA
Lauri Paranko

MAKSUVAIKEUDET RAKENNUSALAN SOPIMUSSUHTEISSA – SOPIMUSEHDOT JA KÄYTÄNTÖ

LEXIA
Legal Excellence

SOPIJAKUMPPANIN MAKSUVAIKEUDET - LÄHTÖKOHTIA

- Koskee käytännössä lähes kaikkia rakennusalan toimijoita
 - Tilaajien lisäksi myös urakoitsijat teettävät paljon alihankintana – yleensä YSE-ehdoin
- Usein kriittinen vaikutus työmaan etenemiseen
- Ymmärrys sopimusosapuolen maksuvaikeuksista tulee huonoimmassa tapauksessa vasta konkurssin myötä
- Usein kuitenkin ennakkomerkkejä (oireita)
 - Töiden seisahtuminen ilman tiedossa olevaa syytä
 - Jatkuvat pyynnöt maksuerien pilkkomisesta tai ylimaksamisesta
 - Jatkuva vääntäminen aiheettomista lisätöistä
 - Vaihtuvat laskurahoittajat



MITÄ MAKSUVAIKEUSTILANTEISSA TULEE HUOMIOIDA?

- YSE-ehdoissa oma prosessinsa, jos urakoitsija taloudellisissa vaikeuksissa
 - Purku-uhkainen reklamaatio, selvitysten pyytäminen
 - Sopimuksen purku
 - Työmaan haltuunotto
 - Urakan loppuunsaattaminen ja taloudellisten suhteiden selvittäminen
- Konkurssi- ja esineoikeus vaikuttaa
 - Tiedusteluvollisuus
 - Pesän vastuu velallisen sitoumuksista?
 - Työmaan haltuunottoon liittyvä problematiikka
- Käytännön näkökulmat
 - Ennakointi – sopimuksen purkuajankohdan merkitys
 - Vakuudet
 - Vakuutukset
 - Maksamisen merkitys urakoitsijan tilanteeseen
 - Purkutilanteissa loppuunsaattamiskustannusten dokumentointi



SUORITUSKYVYTTÖMYYS SOPIMUKSEN PURKUPERUSTEENA

LEXIA
Legal Excellence



SOPIMUKSEN PURKUPERUSTE – ENNEN JA JÄLKEEN KONKURSSIIN ASETTAMISEN

- Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, kun (YSE 79 §)
 - Urakoitsija asetetaan konkurssiin – jälkikäteinen purku
 - Urakoitsijan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei hänen voida olettaa täyttävän velvollisuuksiaan – etukäteinen purku
- Sopimuksen purkaminen ennen konkurssia
 - Urakoitsijalle tulee varata tilaisuus esittää luotettava selvitys velvoitteiden täyttämisestä – jos selvityksen pystyy esittämään, niin purkuoikeutta ei juridisesti synny – aiheuttaa tulkintaongelmia
- Sopimuksen purkaminen konkurssiin asettamisen jälkeen
 - YSE:n mukaan takaajalla on oikeus sitoutua sopimukseen – takaajalle varattava mahdollisuus jatkaa urakkaa

TIEDUSTELUVELVOLLISUUS PESÄLTÄ

- Sopimuksen purkaminen konkurssiin asettamisen jälkeen (konkurssilaki 3:8)
 - Konkurssipesällä on oikeus sitoutua sopimukseen – kohtuullisessa ajassa – mikä on kohtuullinen aika?
 - Jos konkurssipesä sitoutuu sopimukseen, tilaajalla ei ole oikeutta purkamiseen
- Tilaajalla on velvollisuus tiedustella konkurssipesältä, sitoutuuko se sopimukseen
 - Mikäli konkurssipesä ilmoittaa, ettei se sitoudu sopimukseen tai ei kohtuullisessa ajassa ota kantaa, sopimuksen saa purkaa
 - Mikäli konkurssipesä asettaa ehtoja sijaantulolleen, kyseessä on uusi tarjous, jonka tilaaja voi hyväksyä tai hylätä. Mikäli tilaaja ei hyväksy uusia ehtoja, saa se myös purkaa sopimuksen.
- Mikäli tilaaja ei täytä tiedusteluvelvollisuuttaan, konkurssipesällä voi olla oikeus korvaukseen aiheutuneesta vahingosta
 - Vahingon aiheutuminen näyttökysymys
- Jos pesä sitoutuu, niin sopimus jatkuu ennallaan pesän kanssa – yleensä menettelytavoista kannattaa sopia erikseen

TYÖMAAN HALTUUNOTTO YSE:N MUKAAN

- **Kun sopimus puretaan, tilaajalla on oikeus ottaa työmaa haltuunsa**
- **Haltuunoton oikeusvaikutukset (YSE 82 §)**
 - Tilaajalla on oikeus käyttää rakennustyömaalla olevia rakennuksia ja rakennustavaroita työn jatkamiseen
 - Katselmuksen järjestäminen
 - Urakan loppuun saattaminen
 - Tilaajalla on oikeus saada haltuunsa urakoitsijan toimesta laaditut suunnitelmat sekä urakoitsijan tekemät urakkasuoritusta koskevat sopimukset



TYÖMAAN HALTUUNOTTO YSE:N MUKAAN

- Purkukatselmuksessa:
 - Inventoidaan urakoitsijan rakennusmateriaalit ja työvälineet ym.
 - Määritellään urakan valmiusaste



TYÖMAAN HALTUUNOTTO YSE:N MUKAAN

- **Tilaaajalla on oikeus käyttää rakennustyömaalla olevia rakennuksia ja rakennustavaroita**
 - Tilaaja on velvollinen suorittamaan urakoitsijalle tai konkurssipesälle korvauksen sille kuuluvan omaisuuden käyttämisestä
 - ”Tilaaajalla on oikeus käyttää tämä korvaus jäljempänä 83 § 1. momentin tarkoittaman vahingonkorvaussaatavansa kuittaamiseen”
- **Toisaalta konkurssin oikeusvaikutukset**
 - Urakoitsijan omaisuus siirtyy konkurssin seurauksena velkojien määräysvaltaan
 - Konkurssipesänhoitajan tehtävänä on ottaa haltuunsa pesään kuuluva omaisuus
- Ristiriita tilaajan YSE-ehtoihin perustuvien oikeuksien kanssa



TYÖMAAN HALTUUNOTTO YSE:N MUKAAN

- YSE-ehtojen ja konkurssilain yhteensovittaminen
- YSE:n logiikan mukaan konkurssipesä ei voisi kieltäytyä YSE-ehtojen 82 §:n mukaisesta menettelystä
- YSE 82 § 3 mom.: Tilaajan oikeus jatkaa urakkaa, vaikka maksuista ei päästäisi yksimielisyyteen.
- YSE 82 § 4 momentin ajatus: Mikäli konkurssipesä kieltäytyisi luovuttamasta tilaajalle urakoitsijan työmaalla olevaa omaisuutta käypään hintaan, ja tästä aiheutuisi vahinkoa, vahingon aiheuttajaksi voitaisiin velallisen sijasta katsoa konkurssipesä
- Sitovatko konkurssipesää? HUOM! YSE ei ole laki.

TILISUHTEIDEN SELVITTÄMINEN (YSE 83 §)

- Kuten muissakin urakkasopimuksen purkutilanteissa
 - Kuittausoikeuden käyttömahdollisuudella korostunut merkitys konkurssitilanteessa
- Lähtökohta: Urakoitsija on velvollinen korvaamaan loppuunsaattamiskustannukset ja muut purkamisesta aiheutuvat vahingot siltä osin, kun niiden määrä ylittää maksamatta olevien urakkahintaerien yhteismäärän
 - Urakoitsijan korvausvastuu käsittää siis korvauksen ns. hinnanerosta (kateosto)
 - Tilaajalla velvollisuus rajoittaa vahinkoa = minimoida kustannuksia – ei siis ns. avointa piikkiä – konkurssitilanteissa myös tilaajan omassa intressissä
- Epäselvyyksiä aiheuttava YSE 83 § 2 momentti:
 - ***”Urakoitsijan hyväksi on laskettava suoritettua työtä vastaava korvaus ottaen kuitenkin huomioon vähennyksenä työn loppuunsaattamiskustannukset ja urakkasopimuksen purkamisesta tilaajalle mahdollisesti aiheutuvat vahingot samoin kuin maksettavat viivästyssakot.”***
 - Suoritettua työtä vastaava korvaus = valmiusasteen mukainen osuus urakkahinnasta? Miten tulkitaan käytännössä verrattuna 1 momentin säännökseen?
- Lopullinen tilisuhteiden järjestäminen vasta rakennustyön valmistuttua (YSE 83 § 3 mom.)
 - Vrt. Kuitenkin esim. konkurssivalvonnan määräpäivä – YSE-ehdot eivät ohita tätä

SOPIMUKSEN PURKAMISEN OIKEUSVAIKUTUKSET KONKURSSILAIN MUKAAN

LEXIA
Legal Excellence



KONKURSSIPESÄN VASTUU VELALLISEN SITOUMUKSISTA YLEENSÄ

- Lähtökohtana sopimusjatkuvuuden periaate
 - Juridisesti konkurssi ei vaikuta sopimusten sitovuuteen – esim. urakkasopimus ei purkaannu itsestään – edellyttää purkutoimen
 - Konkurssilaki 16:2: Konkurssipesä vastaa vain itse tekemistään sitoumuksista ja sellaisista sitoumukset, joista pesä suoraan lain nojalla on vastuussa – jälkimmäisiä ei ole perus urakasuhteissa
 - Vrt. käytännössä konkurssi tuo usein muutoksia sopimussuhteisiin

YSE 1998 82 § TYÖMAAN HALTUUNOTTO JA KONKURSSI – KAUPPA VAI VUOKRA

- Haltuunotossa on aina kysymys irtaimen omaisuuden *omistusoikeuden luovutuksesta* tai *vuokraamisesta*
- Näin ollen arvioitavaksi tulee se, sitooko YSE 82 §:ssä säädetty oikeus ottaa haltuun työmaalla oleva omaisuus ja millä edellytyksin.
- Arviointi tapahtuu myös YSE:n yhteydessä esineoikeudellisten periaatteiden ja konkurssisäännösten mukaisesti
- YSE:llä tai muilla sopimuksilla ei voida yllä mainittuja säännöksiä “rikkoa” tai muuttaa
- Tärkeää myös havaita, ettei konkurssipesä ole YSE:n sopimusosapuoli, jos konkurssipesä ei erikseen sitoudu sopimukseen.
 - Esim. YSE 1998 82 §:ssä sovitut sanktiot töiden jatkumisen estymisestä ovat *konkurssisaatavia*, jos pesä hakee konkurssipesään kuuluvan omaisuuden pois työmaalta.

RAKENNUSMATERIAALIEN OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN TILAAJALLE

- KonkL 5 luvun 1 §:n mukaan velallisen omaisuus kuuluu konkurssipesään
- KonkL 5 luvun 6 §:n mukaan sivullisen omaisuus, joka voidaan erottaa velallisen omaisuudesta, ei kuulu konkurssipesään
- Lähtökohtaisesti irtaimen omaisuuden kauppaa, joka on tehty ennen konkurssia, sitoo konkurssipesää
- YSE:n yhteydessä saattaa kuitenkin olla epäselvää, milloin työmaalle tuodun omaisuuden omistusoikeus on siirtynyt tai siirtyisi tilaajalle?
- Jos omistusoikeus ei ole siirtynyt tilaajalle ennen konkurssia, kuuluu omaisuus konkurssipesään

KKO 2015:85 – HALTUUNOTTOHETKEN MERKITYS OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMISESSÄ

- Ratkaisussa ratkaiseva merkitys annettiin sille, koska *rakennustavarat oli otettu haltuun* YSE 1998 82 §:ssä tarkoitetulla tavalla.
- Omistusoikeuden siirtyminen tilaajalle on näin ollen sidoksissa siihen hetkeen, kun tilaaja ottaa rakennustavarat haltuun.
 - (HUOM! Pelkkä urakkasopimuksen purkaminen ei siis riitä)
- Jos siis haltuunotto on tehty *ennen konkurssia*, rakennustavarat eivät kuulu konkurssipesään.
- Jos haltuunotto tehdään *ennen* konkurssin alkamista, tilaajalla on myös lähtökohtaisesti oikeus kuitata rakennustavaroista maksettava vastike vahingonkorvaussaatavallaan.
- Jos haltuunottoa vaaditaan *vasta konkurssin alkamisen jälkeen*, työmaalla oleva omaisuus, jota ei ole liitetty aineisosana/tarpeistona rakennukseen, kuuluu konkurssipesään → omaisuus luovutettava pesälle.
 - Pesä voi tällöin realisoida omaisuuden haluamallaan tavalla. Mitään massavelkavastuuta konkurssipesälle ei tästä aiheudu → tilaajalle aiheutunut vahinko *konkurssisaatavaa*.
- Toisaalta konkurssipesällä ei ole velvollisuutta massavelkaisesti (pesän varoista päältä pain) hävittää työmaalle tuotua (pesälle) arvotonta omaisuutta. Hävittämisestä tilaajalle aiheutuneet kulut ovat konkurssisaatavia.

RAKENNUSTAVARAN KÄYTTÖ JA SIITÄ MAKSETTAVA VUOKRA

- YSE 82 §:n mukaan tilaajalla olisi oikeus käyttää pesään kuuluvaa omaisuutta käypää vuokraa vastaan. Lisäksi tilaajalla olisi samaisen pykälän mukaan oikeus kuitata vuokrana maksettava korvaus vahingonkorvaussaatavistaan.
- YSE on kuitenkin tässä kohtaa merkittävässä ristiriidassa konkurssisäännösten ja esineoikeudellisten periaatteiden kanssa.
- Tavanomaisen irtaimen esineen vuokrasopimuksen ei ole nimittäin katsottu sitovan vuokranantajana toimineen velallisen konkurssipesää (KKO 1997:6).
- Konkurssipesä voi siis vetäytyä vuokrasuhteesta heti konkurssin alkaessa ja vuokrat ovat *KONKURSSIPESÄN saatavia heti konkurssin alettua* (KKO 1997:6).
- Tilaajalla ei siis ratkaisun KKO 1997:6 perusteella olisi kuittausoikeutta vuokrista siltä osin kuin ne ajoittuvat konkurssin alkamisen jälkeiseen aikaan → toisin sanoen konkurssipesän saatavat eivät ole vastakkaisia tilaajan vahingonkorvaussaatavien kanssa.
- “Vuokrattu” omaisuus tulisi myös pesän niin vaatiessa luovuttaa heti pesälle. Tästä aiheutuvaa vahinkoa ei voi vaatia pesältä massavelkaisesti, koska ei sopimus ei ole pesää sitova.

KONKURSSILAIN KUITTAUSRAJOITUKSET JA YSE 1998

82 §

- KonkL 6 luvun 2 §:n 3 momentin mukaan velkojalla, joka on sitoutunut velalliselle maksuun sellaisissa olosuhteissa, että menettely on rinnastettavissa velallisen suorittamaan velan maksuun, ei ole oikeutta kuittaukseen siltä osin kuin maksu olisi voitu peräyttää konkurssipesään.
- Yllä mainittu säännös tulee sovellettavaksi tilanteissa, jossa velkoja keinotekoisesti velkaantuu velalliselle kuittaus tilanteen luomiseksi. Tyypillisesti velkoja ostaa omaisuutta velaksi, jonka hän pyrkii kuittaamaan vastasaatavallaan
- Ratkaisussa KKO 2015:85 annettiin merkitystä niille syille, joiden vuoksi osapuolten kesken on sovittu tilaajan oikeudesta ottaa työmaalla oleva urakoitsijan omaisuus haltuunsa.
- KKO:n mukaan YSE 1998 82 §:n mukaisen sopimusehdon tarkoituksena on *ensisijaisesti turvata rakennustarvikkeiden haltuunottamisella töiden sujuva jatkuminen ja loppuun saattaminen rakennustyömaalla*, jolloin sopimusrikkomuksesta aiheutuvat vahingot myös jäävät mahdollisimman vähäisiksi.
- Haltuunottamisesta johtuvan vastikevelan synnyttämistä pidetään siis harvoin konkurssilain kuittauskieltojen alaisena, jollei ole ryhdytty joihinkin erityisjärjestelyihin nimenomaan urakoitsijan maksukyvyttömyys silmällä pitäen.
 - Esim. velallinen tuonut työmaalle juuri ennen konkurssia tavaroita, jotka ovat laadultaan, määrältään tai arvoltaan epäsuhteessa urakan valmiusvaiheeseen nähden.



KÄYTÄNNÖN HUOMIOITA

LEXIA
Legal Excellence

KÄYTÄNNÖN HUOMIOITA / ENNEN SOPIMUKSEN TEKOA

- Voidaanko sopijakumppanin maksuvaikeuksiin varautua sopimusehdoin?
 - Haastavaa, mutta tietyt sopimusehdot voivat helpottaa ongelmatilanteiden selvittämistä
 - Esimerkiksi
 - Huolellisesti laadittu maksuerätaulukko
 - Urakoitsijan velvollisuus jatkuvasti seurata, dokumentoida teknistä valmiusastetta / teknisen valmiusasteen jatkuvaisluontoinen seuranta jollain muulla menetelmällä
 - Urakoitsijan viivästystä ja etenkin ns. ennakoitua viivästystä koskevan sopimuksen purkuperusteen tarkentaminen (vrt. YSE 78 § ”jos työtä tehdään niin hitaasti, *ettei se ilmeisesti valmistu* sopimuksen mukaisessa ajassa”)
 - Luotettavien selvitysten yksilöinti (YSE 79 § - mitä selvityksiä, mitä näistä selvityksistä tulee ilmetä)?
 - Työmaan haltuunottoa koskevien sopimuskirjausten muutokset (vrt. aiemmin konkurssioikeudesta todettu)

KÄYTÄNNÖN HUOMIOITA / TALOUDELLISET VAIKEUDET

- Reagoinnin ja purkuajankohdan merkitys
 - Sopijakumppanin tilanteen seuraaminen aktiivisesti
 - Sopimuksen purku ennen konkurssia vrt. konkurssin jälkeen
 - Ongelmatilanteisiin reagoitava ajoissa – toisaalta liian hätäiset johtopäätökset ja toiminta voivat kostautua



KÄYTÄNNÖN HUOMIOITA / TALOUDELLISET VAIKEUDET

- Avoin viestintä osapuolten välillä maksuvaikeustilanteissa
 - Molempien intressissä urakan valmistuminen
 - Jos urakoitsijan heikko taloudellinen tilanne paljastuu tilaajalle konkurssin myötä, on lopputulos yleensä tilaajan kannalta huono
 - Usein avoimuus olisi myös urakoitsijan intressissä
 - YSE:n tarjoamat keinot käyttöön: aito merkitys purku-uhkaisessa reklamaatiossa pyydettäville selvityksille, maksut tarvittaessa tilaajalta suoraan aliurakoitsijoille jne.
- Maksuseurannan tarkentaminen
 - Ylimaksaminen (ns. ”tekohengitys”) vaarallista – vrt. konkurssissa odotettavissa oleva jako-osuus
 - YSE:n mukaiset pidätysoikeudet tarpeen mukaan hyödynnettävä
 - Toisaalta myös aiheettomia pidätyksiä ”varmuuden vuoksi” kannattaa yleensä välttää – syventävät entisestään urakoitsijan ahdinkoa → voi kostautua myös tilaajalle
 - Vrt. myös YSE 42 §:n mukaiset pidätysoikeudet
 - Tarkka seuranta myös siihen, **kenelle/mille** tilille laskut maksetaan
 - Pahimmillaan tuplamaksu
 - Laskujen siirto ei yleensä vaikuta tilaajan kuittausoikeuteen, jos saatavat perustuvat samaan urakkasopimukseen (vrt. useita eri urakkasopimuksia samojen osapuolten välillä, KKO 1998:102)

KÄYTÄNNÖN HUOMIOITA / KONKURSSIN JÄLKEEN

- Urakan loppuunsaattamisessa huomioitavaa
 - Kustannusseuranta päälle heti
 - Dokumentoi kaikki loppuunsaattamiskustannukset purun jälkeen – kustannus, selite, tositteet
 - Vahingonrajoittamisvelvollisuus
 - Kustannusten minimointi myös tilaajan intressissä – YSE-ehtojen mukainen oikeus vahingonkorvaukseen on **täysin eri asia**, kuin tosiasiallinen mahdollisuus saada vahingonkorvausta konkurssiin menevältä urakoitsijalta
 - Kustannukset oltava todellisia



KÄYTÄNNÖN HUOMIOITA / KONKURSSIN JÄLKEEN

- Vakuuksien merkitys
 - Liian usein pienemmissä aliurakoissa vakuuksista luovutaan kokonaan
 - Konkurssit usein urakkasuorituksen aikana – vakuus olisi 10 %
 - Huom. vrt. viimeinen maksuerä 10 % / erillinen vakuus 10 % - ei ole sama asia
- Vakuuksien käyttäminen konkurssitilanteessa
 - Jos tilipanttaus – perusteltu pyyntö rahojen maksamisesta tilaajalle – yleensä talletuspankki ei tutki maksupyynnön ”oikeellisuutta” – **pesänhoitajalle kuitenkin esitettävä selvitys saatavista**
 - Jos takaus – sopimuksen purkamisesta ilmoitettava takauksen antajalle – takauksen antajalla oikeus suorittaa työ loppuun – voi puolustautua vastaavin perustein, kuin urakoitsijakin
 - Käytännössä takauksen käyttäminen edellyttää **perusteen** lisäksi:
 - Takauksen antaja pidetään tietoisena hankkeen etenemisestä ja syntyvistä kustannuksista – avoin viestintä takauksen antajan kanssa
 - Jotkut takaajat edellyttävät heidän suostumuksen kysymistä ennen uuden urakoitsijan valintaa.
 - Kustannusten dokumentointi, erittely ja yksilöinti – vähintään samalla tasolla, kuin konkurssipesälle

KÄYTÄNNÖN HUOMIOITA / KONKURSSIN JÄLKEEN

- Urakoitsijan vastuuvakuutus
 - Vastuuvakuutuksesta ei korvata urakoitsijan tekemän virheen korjauskustannuksia – tämä ei ole vastuuvakuutuksen tarkoitus
 - Vastuuvakuutuksesta voidaan korvata sellaisia muulle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja, joita virhe aiheuttaa
 - Vakuutusyhtiökohtaisia eroja vakuutusehdoissa – lähtökohtaisesti riittää, että vakuutus on ollut voimassa kun vahingon aiheuttanut virhe / laiminlyönti on tapahtunut
 - Yleensä myös vahingonkärsijä voi esittää vaatimuksia
 - Pesänhoitajan kanssa avoin viestintä vakuutusten käytöstä ja käytännön toimista
 - Vahinkoilmoituksen tekeminen määräajassa olennaista



LEXIA

Legal Excellence

ASiantuntijana

Lauri Paranko

Counsel, Asianajaja

lauri.paranko@lexia.fi

ASiantuntijana

Ville Välimaa

Senior Associate, Asianajaja

ville.valimaa@lexia.fi

lexia.fi



Lexia Helsinki

Lönnrotinkatu 11
00120 Helsinki
p. +358 10 4244 200

Lexia Turku

Henrikinkatu 9
20500 Turku
p. +358 10 4244 240

Lexia Tampere

Kalevantie 2
33100 Tampere
p. +358 3 260 2000

Lexia Oulu

Kauppurienkatu 7
90100 Oulu
p. +358 20 778 9580