Juha Ryynänen
asianajaja, varatuomari, välimies
oikeustieteen tohtori, kauppatieteiden lisensiaatti

FIDIC-SOPIMUKSET JA RAKENNUTTAJAKONSULTIN VASTUU

Asiantuntija-artikkeli
Julkaistu Edilexissä 28.4.2026

SISÄLLYS

1 JOHDANTO 2

2 TAUSTAA 2

3 KATSAUS FIDIC-EHTOIHIN 4

4 FIDIC-EHTOJEN SOVELTAMISESTA YKSITTÄISEEN SOPIMUKSEEN 7

5 RAKENNUTTAJAKONSULTIN TEHTÄVISTÄ 10

5.1 YLEISTÄ RAKENNUTTAJAKONSULTIN ROOLISTA 10

5.2 RAKENNUTTAJAKONSULTIN OHJEISTA 13

5.3 RAKENNUTTAJAKONSULTIN MÄÄRÄYKSISTÄ 14

6 RAKENNUTTAJAKONSULTIN VAHINGONKORVAUSVASTUUSTA 17

6.1 RAKENNUTTAJAKONSULTIN VASTUUSTA TILAAJAA KOHTAAN 18

6.2 RAKENNUTTAJAKONSULTIN VASTUUSTA URAKOITSIJAA KOHTAAN 21

6.2.1 Rakennuttajakonsultin suoravastuusta Suomen oikeudessa 21

6.2.2 Rakennuttajakonsultin suoravastuusta Englannin oikeudessa 26

6.2.3 Johtopäätöksiä rakennuttajakonsultin suoravastuusta urakoitsijaa kohtaan 29

7 YHTEENVETO 31

LÄHTEET 33

1 JOHDANTO

FIDIC-ehdot ovat kenties tunnetuin ja laajimmalle kansainvälisessä rakennusteollisuudessa levinnyt yleisten sopimusehtojen kokoelma. FIDIC-ehtoihin perustuvia urakkasopimuksia on perinteisesti käytetty erityisesti julkisyhteisöihin sidoksissa olevien kansainvälisten rahoituslaitosten, kuten Maailmanpankin, Euroopan investointipankin ja Aasian kehityspankin rahoittamissa suurissa rakennushankkeissa. Kansainvälisten rahoittajien vaatimuksesta FIDIC-ehtojen käyttäminen on usein pakollista tai vahvasti suositeltua, mikä on osaltaan lisännyt niiden käyttöä.[1] Sittemmin FIDIC-ehtoja on alettu käyttää kansainvälisissä rakennushankkeissa laajemminkin.

Suomessa ei tiettävästi ole juurikaan tehty lainopillista tutkimusta, jossa olisi pyritty systemaattisesti tarkastelemaan FIDIC-ehtojen erityispiirteitä Suomen sopimusoikeuden näkökulmasta.[2] Tässä artikkelissa pyritään paikkaamaan tätä puutetta yleiskatsauksen ja rakennuttajakonsultin (*engineer*) asemaan liittyvien kysymysten osalta.

Tämä artikkeli jakautuu kolmeen osaan. Ensimmäisessä osassa (jakso 3. Katsaus FIDIC-ehtoihin ja jakso 4. FIDIC-ehtojen soveltamisesta yksittäiseen sopimukseen) muodostetaan yleiskuva FIDIC-ehtojen järjestelmästä. Toisessa osassa (jakso 5. Rakennuttajakonsultin tehtävistä) esitellään FIDIC-ehtojen mukaisen rakennuttajakonsultin oikeudellisen aseman pääpiirteet ja hänen keskeiset tehtävänsä. Kolmannessa osassa (jakso 6. Rakennuttajakonsultin korvausvastuusta) tutkitaan rakennuttajakonsultin vahingonkorvausoikeudellista asemaa suhteessa tilaajaan ja urakoitsijaan lainopillisen tutkimuksen keinoin. Kolmannessa osassa erityisen huomion kohteena on rakennuttajakonsultin korvausvastuu urakoitsijaa kohtaan FIDIC-ehtojen mukaisessa asetelmassa, jossa rakennuttajakonsultti ei ole suorassa sopimussuhteessa urakoitsijaan. Kolmannessa osassa vastataan kysymykseen siitä, mitkä seikat voivat muodostaa perusteen rakennuttajakonsultin suoravastuulle urakoitsijaa kohtaan, ja toisaalta, mitkä seikat puhuvat suoravastuuta vastaan Suomen oikeudessa.

2 TAUSTAA

Rakennusalan kansainvälistyminen on ollut Suomessa pitkän aikavälin kehityssuunta. Vielä aivan viime vuosiin saakka kansainvälistyminen on kuitenkin tarkoittanut lähinnä sitä, että Suomeen sijoittuvissa rakennushankkeissa on ollut aiempaa enemmän ulkomaalaisia rakennusliikkeitä ja ulkomaalaista työvoimaa. Urakkasopimusten näkökulmasta tarkasteltuna tämä ei ole ollut aitoa kansainvälistymistä, sillä urakkasopimukset on lähes poikkeuksetta laadittu noudattaen Suomessa yleisesti käytössä olevia urakkaehtoja ja -käytäntöjä.

Aivan viime vuosiin saakka FIDIC-ehtoja on Suomessa käytetty vain niissä harvoissa erittäin suurissa teollisissa rakennushankkeissa, joissa suuri ulkomainen pääurakoitsija on asettanut FIDIC-ehtoihin perustuvan urakkasopimuksen rakennushankkeeseen osallistumisen ehdoksi. Viimeisen kymmenen vuoden aikana on tapahtunut merkittävä muutos. Ulkomainen pääoma ja ulkomaiset hankekehittäjät ovat löytäneet tiensä kymmeniin suomalaisiin vihreän siirtymän ja uusien teknologioiden rakennushankkeisiin.

Juuri se seikka, että rakennushankkeiden rahoittajat ja hankekehittäjät ovat yhä useammin ulkomaalaistaustaisia, näyttäisi johtaneen siihen, että urakkasopimukset perustuvat entistä useammin muihin kuin YSE-

[1] Baker, Ellis – Mellors, Ben – Chalmers, Scott – Lavers, Anthony: FIDIC Contracts Law and Practice. Informa Law. Oxford 2009, s. 3–4 (Baker ym.).

[2] Poikkeuksena edellä lausuttuun ovat Katja Perätalon ja allekirjoittaneen väitöskirjat. Perätalo on väitöskirjassaan tarkastellut FIDIC-ehtoja rakennushankkeen osapuolten vastuiden näkökulmasta (Perätalo, Katja: Vastuumuotoerottelu ja rakennusurakka. Alma Talent. Helsinki 2020.). Allekirjoittanut on tarkastellut FIDIC-ehtoja lisä- ja muutostöihin ja urakka-aikaan liittyvien kysymysten näkökulmasta (Ryynänen, Juha: Urakkasopimuksen muutokset. Edita. Helsinki 2020). Kummankin väitöskirjan fokus on ollut muualla kuin FIDIC-ehdoissa.

Edilex Lakitieto Oy 2026

ehtoihin. Tämä ei ole yllättävää, sillä suomen- ja ruotsinkieliset Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998[3] sekä erityisesti niiden vanhahtava ja kieliasultaan kankea englanninkielinen käännös eivät välttämättä vaikuta ulkomaisten sijoittajien tai hankekehittäjien silmissä erityisen ajankohtaisilta tai houkuttelevilta.

Kansainvälisessä liiketoimintaympäristössä englanti on *lingua franca*. Niinpä on ymmärrettävää, että rahoittajat ja hankekehittäjät pyrkivät siihen, että myös Suomessa toteutettavien rakennushankkeiden sopimuskanta ja keskeiset asiakirjat olisivat englanninkielisiä. Varsin usein pidetään lisäksi tärkeänä, että sopimukset muistuttavat rakenteeltaan sitä, mihin kansainvälisissä rakennushankkeissa on muualla totuttu. Englanninkieliset ja kansainvälisesti tunnettuja sopimusmalleja noudattelevat urakkasopimukset lisäävät rakennushankkeiden hallinnon läpinäkyvyyttä erityisesti kansainvälisten sijoittajien silmissä. Hallinnon läpinäkyvyys vähentää hankkeen koettuja riskejä, mikä puolestaan kasvattaa rakennushankkeen houkuttelevuutta ja arvoa sijoituskohteena.

FIDIC-ehtojen asema kansainvälisessä rakennusteollisuudessa on poikkeuksellisen vahva. FIDIC-ehdot ovat muodostuneet *de facto* -standardiksi kansainvälisissä rakennushankkeissa erityisesti silloin, kun osapuolten välillä ei ole yhteistä oikeudellista viitekehystä. FIDIC-ehdot tarjoavat tilaajalle ja urakoitsijalle yhteisen kielen ja rakenteen, mikä helpottaa sopimusneuvotteluja ja projektinhallintaa.[4]

> Sovellettavan lain valinta on tärkeä osa sopimusneuvotteluja. FIDIC-ehdot on suunniteltu käytettäviksi maailmanlaajuisesti, ja ne mahdollistavat sen, että osapuolet voivat vapaasti valita, minkä valtion lakia sopimukseen sovelletaan.[5] FIDIC-ehdot perustuvat varsin pitkälti common law -oikeuden periaatteille. Niinpä FIDIC-ehdoissa on joitakin common law -oikeudellisia käsitteitä, joille ei ole suoraa vastinetta mannermaisessa oikeudessa tai muissa oikeusjärjestelmissä.[6] Käytännössä myös FIDIC-ehtoihin perustuviin kansainvälisiin urakkasopimuksiin sovellettavaksi laiksi valitaan usein sen maan laki, jossa rakennustyöt suoritetaan. Tämä johtuu siitä, että paikallinen lainsäädäntö vaikuttaa moniin käytännön kysymyksiin, kuten lupamenettelyihin, verotukseen ja työlainsäädäntöön. Lainvalinnasta sopiminen ei aina ole ongelmaton. Monissa kehittyvissä maissa oikeudellinen sääntely on puutteellista tai epäselvää, mikä voi aiheuttaa epävarmuutta ja lisäkustannuksia kansainvälisille toimijoille.[7]

Tässä artikkelissa tarkastelu rajataan kolmeen yleisimmin käytössä olevaan FIDIC-urakkaehtoon, jotka ovat Red Book, Yellow Book ja Silver Book[8], sekä FIDIC-konsulttisopimusehtoihin, jotka tunnetaan nimellä White Book.[9] Tutkimusekonomisten syiden vuoksi käytännössä harvinaisemmat FIDIC-sopimusehdot[10] rajataan tarkastelun ulkopuolelle.

---

[3] RT 16-10660 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot. Rakennustieto Oy. Helsinki 1998, jäljempänä YSE-ehdot tai YSE.

[4] Smith, Geoffrey: FIDIC 2017 The Contract Manager's Handbook. ICE Publishing. Leeds 2017, s. 2–3 (Smith). Seppälä, Christopher R.: The FIDIC Red Book Contract. Kluwer Law International B.V. Alphen aan den Rijn 2005, s. 144 (Seppälä).

[5] Mason, Jim: Construction Law, Routledge. Lontoo 2023, s. 150–151 (Mason).

[6] Baker ym., s. 47.

[7] Seppälä, s. 15.

[8] Ellei erikseen toisin sanota, jäljempänä käsitellään vuoden 2017 urakkaehtojen vuonna 2022 ilmestynyttä toista painosta: FIDIC Conditions of Contract for Construction 2017. Second Edition 2017 reprinted 2022 with amendments. FIDIC. Geneve 2022 (Red Book). FIDIC Conditions of Contract for Plant & Design Build. Second Edition 2017 reprinted 2022 with amendments. FIDIC. Geneve 2022 (Yellow Book). FIDIC Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects. Second Edition 2017 reprinted 2022 with amendments. FIDIC. Geneve 2022 (Silver Book).

[9] FIDIC Client/Consultant Model Services Agreement. 4th Edition 2006. FIDIC. Geneve 2006 (White Book 2006) ja FIDIC Client/Consultant Model Services Agreement. 5th Edition 2017. FIDIC. Geneve 2017 (White Book 2017). FIDIC suosittelee, että tilaaja solmii rakennuttajakonsultin kanssa White Bookin mukaisen konsulttisopimuksen (Red Book ja Yellow Book, jakso Guidance, s. 20).

[10] Emerald Book (FIDIC Conditions of Contract for Underground Works), Blue-Green Book (FIDIC Form of Contract for Dredging and Reclamation Works), Gold Book (FIDIC Conditions of Contract for Design, Build and Operate Projects), Pink Book (Multilateral Development Bank Harmonised Edition for Conditions of Contract for

Edilex Lakitieto Oy 2026

3 KATSAUS FIDIC-EHTOIHIN

FIDIC-ehtojen laatimisesta ja julkaisemisesta vastaa kansainvälinen rakennusalan konsulttitoimistojen järjestö FIDIC.[11] FIDICin jäsenistö muodostuu kansallisista konsultti-insinöörien yhdistyksistä.[12]

> Ensimmäiset FIDIC-urakkaehdot julkaistiin vuonna 1957. Tuolloin julkaistut FIDIC-urakkaehdot perustuivat brittiläisiin julkisissa infrarakennushankkeissa yleisesti käytettyihin ACE- ja ICE-ehtoihin[13]. ACE- ja ICE-ehtojen vaikutus näkyi muun muassa sopimusrakenteessa, rakennuttajakonsultin[14] roolissa sekä sopimusosapuolten velvollisuuksien ja oikeuksien määrittelyssä.[15]Vuonna 1999 FIDIC-urakkaehdot jakaantuivat kolmeen eri versioon, joista käytetään yleisesti julkaisujen kansien värien mukaisesti nimiä Red Book, Yellow Book ja Silver Book.

FIDIC-ehdot on käännetty useille muille kielille, mutta ei esimerkiksi suomeksi, ruotsiksi, norjaksi tai tanskaksi.[16] Vaikka FIDIC rohkaisee käyttämään eri kieliversioita, FIDIC pitää englanninkielisiä versioita virallisina ja alkuperäisinä.[17]

> Edellä esitetty on pidettävä erillään siitä, mitä kieltä yksittäiseen urakkasopimukseen on sovellettava. FIDIC-ehdot ohjaavat osapuolia sopimaan sovellettavasta kielestä sopimuksen erityisissä ehdoissa. Jos sopimuksen erityisissä ehdoissa ei ole määräystä sovellettavasta kielestä, sopimukseen sovelletaan sopimusehtojen kieltä.[18] Kun Suomessa on tiettävästi aina sovellettu FIDIC-ehtojen englanninkielisiä versioita, edellä lausuttu on käytännössä johtanut siihen, että sopimuksen kieli on englanti.

Kaikkien FIDIC-ehtoihin perustuvien sopimusten lähtökohtana on se, että suunnitteluun ja rakentamiseen perehtynyt rakennuttajakonsultti laatii sopimukset. Rakennuttajakonsultin rooli FIDIC-sopimusten laatimisessa ja hallinnoinnissa on erittäin keskeinen.[19]

FIDIC-urakkaehtojen perusmuotona voidaan pitää Red Bookia. Red Book on tarkoitettu rakennushankkeisiin, joissa urakoitsijan tehtävänä on tilaajan laatimien valmiiden suunnitelmien toteuttaminen yksikköhinnalla. Red Book on parhaimmillaan suurissa infrarakennushankkeissa, mikä on FIDIC-ehtojen historia huomioon ottaen ymmärrettävää.

Red Bookissa urakkahinta perustuu määrälaskentaan (*Bill of Quantities)*. Tilaaja maksaa urakoitsijalle työn edistymisen mukaan toteutuneiden mitattujen määrien perusteella.[20] [21]

> Urakkasopimuksen erityisiin ehtoihin kirjattu urakkahinta (*Accepted Contract Amount*) perustuu urakkasopimuksen mukaisiin yksikköhintoihin (*rates and prices*) ja urakkasopimukseen liitettyyn

Construction for Building and Engineering Works Designed by the Employer) ja FIDIC Green Book (FIDIC Short Form of Contract).

[11] Nimi FIDIC on lyhenne yhdistyksen ranskankielisestä nimestä Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils. FIDIC on englanniksi International Federation of Consulting Engineers. (Ks. esim. Red Book, numeroimattomat alkulehdet.)

[12] Suomea FIDICissä edustaa suunnittelu- ja konsulttialan yritysten toimialajärjestö SKOL ry.

[13] Baker ym., s. 4. ICE on lyhenne sanoista Institution of Civil Engineers.

[14] FIDIC-ehdoissa ”engineer”.

[15] Seppälä, s. 36.

[16] FIDIC-ehtoja on käännetty ainakin arabiaksi, bosniaksi, kiinaksi, koreaksi, viroksi, ranskaksi, japaniksi, saksaksi, liettuaksi, puolaksi, romaniaksi, venäjäksi, slovakiksi, espanjaksi ja vietnamiksi. (Saatavilla osoitteesta https://www.fidic.org/bookshop. Baker ym., s. 34).

[17] FIDIC Contracts Guide 2017, s. 84.

[18] Red Book, Yellow Book ja Silver Book, kohta 1.4.

[19] FIDIC Contracts Guide 2017, s. vii.

[20] Red Book, kohdat 12 ja 14. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 6. Smith, s. 86 ja 159.

[21] Tässä artikkelissa FIDIC-ehdoissa nimenomaisesti määritellyt alkuperäiset englanninkieliset käsitteet kirjoitetaan isolla alkukirjaimella. Tämä kirjoitustapa vastaa FIDIC-ehdoissa käytettyä kirjoitustapaa. Muut kuin FIDIC-ehdoissa nimenomaisesti määritellyt englanninkieliset käsitteet sekä kaikkien englanninkielisten käsitteiden suomenkieliset käännökset kirjoitetaan normaalien oikeinkirjoitussääntöjen mukaisesti pienellä alkukirjaimella.

Edilex Lakitieto Oy 2026

määräluetteloon (*Bill of Quantities*). Urakkasopimuksen erityisiin ehtoihin kirjatusta urakkahinnasta poiketen lopullinen, tilaajan maksettava lopullinen urakkahinta (*Contract Price*) on todettuihin määriin perustuva hinta.[22]

Vaikka Red Book on suunniteltu käytettäväksi yksikköhintaurakoissa, sitä voidaan tietyin edellytyksin soveltaa myös kokonaishintaurakoihin (*lump sum contracts*) tai laskutyöurakoihin (*cost-plus contracts*). Muutokset hinnoitteluperusteeseen edellyttävät erityistä huolellisuutta sopimuksen erityisten ehtojen (*Particular Conditions*) laatimisessa.[23]

Suomessa Red Bookia on käytetty lukuisissa datakeskushankkeissa. Yksikköhintaurakkana toteutettaviin suoritusurakoihin tarkoitetun Red Bookin soveltaminen datakeskushankkeisiin ei ole ongelmatonta. Näin sen vuoksi, että datakeskushankkeissa on kysymys talonrakennushankkeista, joissa suunnittelun valmiusaste ei hankkeiden kiireellisen aikataulun vuoksi välttämättä ole lähelläkään sataa prosenttia. Datakeskushankkeissa talotekniikan ja rakennusautomaation osuus on korostunut. Juuri nämä rakentamisen osa-alueet ovat erityisen alttiita rakennushankkeen aikaisille muutoksille ja muutostöitä koskeville erimielisyyksille.

Yellow Book on tarkoitettu kokonaishintaisiin rakennus- ja laitetoimitusurakoihin, joissa suunnitteluvastuu on keskeisesti urakoitsijalla.[24] Yellow Bookin keskeisiin ominaisuuksiin kuuluu se, että urakoitsija laatii suunnitelmat tilaajan esittämien vaatimusten (*Employer's Requirements*) pohjalta. Tilaaja määrittelee hankkeen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset, mutta yksityiskohtainen suunnittelu jää urakoitsijan vastuulle. Tämä korostaa urakoitsijan osaamista ja vastuuta lopputuloksen toimivuudesta[25] Kun urakoitsija vastaa suunnittelusta, hän kantaa myös suuremman vastuun suunnitelmien mahdollisista virheistä tai puutteista suunnitelmissa. Yellow Book vastaa pääpiirteissään urakkamuodoltaan Suomessa yleisesti käytössä olevaa kokonaisvastuu- eli KVR-urakkasopimusta.

> Urakoitsijan odotetaan hinnoittelevan kaikki riskit ja epävarmuudet kokonaishintaan.[26] Kokonaishintaisuus tarkoittaa Yellow Bookissa sitä, että urakoitsija kantaa riskin määristä ja suunnittelun kehityksestä.[27]

Yellow Book sisältää laajat ja yksityiskohtaiset määräykset suunnittelun ja toteutuksen koordinoinnista. Yellow Bookin huonona puolena voidaan pitää sitä, että sen soveltaminen pieniin urakoihin voi johtaa tarpeettomaan hallinnolliseen kuormaan ja kustannuksiin.[28]

Yellow Bookia on sovellettu onnistuneesti lukuisissa tuulivoimahankkeissa, joissa rakennushankkeen kohteena on useiden toisiinsa nähden samanlaisten tai lähes samanlaisten tuulivoimaloiden muodostama kokonaisuus. Tällöin pääurakoitsijan yksityiskohtainen suunnittelu on painottunut infrarakentamisen ja perustusten suunnitteluun. Sähkösuunnittelun osalta vastuu on voinut olla hankkeesta riippuen tilaajalla tai urakoitsijalla. Voimaloiden perustusten yläpuoliset rakenteet ja turbiinit puolestaan ovat useimmiten olleet tilaajan erillishankintoja.

Yellow Book ei sovellu urakoihin, joissa tilaaja vastaa suunnittelusta tai tilaaja haluaa säilyttää merkittävän kontrollin suunnitteluratkaisuihin tai käyttää omia suunnittelijoitaan. Tilaajan liiallinen puuttuminen suunnitteluprosessiin tai suunnitelmien yksityiskohtiin voi johtaa sopimusteknisesti epäselviin tilanteisiin. Tällaisissa tapauksissa sopivampi vaihtoehto on Red Book.[29] Käytännössä tilaajilla on suuri kiusaus sisällyttää tilaajan vaatimuksiin sellaisia yksityiskohtaisia määräyksiä valmiin työntuloksen teknisistä ominaisuuksista, joiden paikka olisi tavanomaisesti tilaajan laatimissa teknisissä asiakirjoissa. Yellow Bookia ei ole tarkoitettu

[22] Red Book, kohta 14.1. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 383. Seppälä, s. 898.
[23] FIDIC Contracts Guide 2017, s. 383.
[24] FIDIC Contracts Guide 2017, s. 21. Yellow Book 1999 ja Yellow Book 2017 kohta 14.2.
[25] Yellow Book 1999, kohta 1.9.
[26] Smith, s. 91.
[27] Baker ym., s. 157.
[28] FIDIC Contracts Guide 2000. FIDIC. Geneve 2000, s. 4.
[29] FIDIC Contracts Guide 2017, s. v.

Edilex Lakitieto Oy 2026

myöskään sellaisiin rakennushankkeisiin, joissa urakoitsijan velvollisuutena on toimittaa tilaajalle täysin käyttövalmis laitos otettavaksi heti käyttöön. Tällöin Silver Book on sopivampi.[30]

Silver Book on tarkoitettu kokonaishintaisiin avaimet käteen -sopimuksina toteutettaviin rakennus- ja laitetoimitusurakoihin, joissa suunnitteluvastuu ja riskit sekä vastuu lähtötiedoista ja lopputuloksen toimivuudesta ovat urakoitsijalla.[31] Urakoitsijan tehtävänä on toimittaa täysin käyttövalmis laitos tai rakennelma, joka on valmis otettavaksi käyttöön heti.

Silver Book on suositeltava sopimusmalli hankkeisiin, joissa tilaaja haluaa siirtää suurimman osan riskeistä urakoitsijalle ja minimoida oman osallistumisensa projektin toteutukseen.[32] Silver Bookia käytetään erityisesti silloin, kun tilaaja haluaa varmuuden lopullisesta hinnasta ja aikataulusta. Tällöin urakoitsija sitoutuu kiinteään hintaan ja määräaikaan ja kantaa riskin mahdollisista kustannusylityksistä ja viivästyksistä. Urakoitsijan kasvaneiden riskien vastapainona tilaaja maksaa enemmän siitä, että urakoitsija kantaa suuremman riskin.[33]

> Silver Bookissa urakoitsijan katsotaan urakkasopimuksen sitoutuessaan hyväksyneen täyden vastuun kaikista riskeistä, epävarmuustekijöistä ja olosuhteista, jotka voivat vaikuttaa töiden suorittamiseen. Urakoitsijan oletetaan hankkineen kaiken tarvittavan tiedon riskeistä ja hyväksyneensä kaikki vaikeudet ja riskit, joita urakan toteuttamiseen liittyy. Sopimusehdoissa todetaan nimenomaisesti, että urakkahintaa ei mukauteta ennakoimattomien vaikeuksien tai kustannusten perusteella.[34]
>
> Silver Bookin riskinjakomalli poikkeaa Red Bookista ja Yellow Bookista erityisesti ennakoimattomien maaperäolosuhteiden osalta. Silver Bookin pääsääntönä on, että urakoitsija kantaa täyden vastuun kaikista vaikeuksista ja kustannuksista, mukaan lukien ennakoimattomat maaperäolosuhteet.[35] Tähän pääsääntöön on kuitenkin useita poikkeuksia.[36]

Silver Bookia varoitetaan käyttämästä, jos tarjoajille ei varata tarjousvaiheessa riittävästi aikaa ja tietoa perehtyä tilaajan vaatimuksiin ja suunnitella omia ratkaisujaan. Silver Bookia ei tulisi käyttää, jos merkittävä osa rakentamisesta tapahtuu maan alla tai olosuhteissa, joita tarjoajat eivät voi selvittää, ellei ennakoimattomista olosuhteista erityisesti ole sopimusmääräyksiä.[37] Silver Bookia ei tulisi käyttää myöskään silloin, jos tilaajan tarkoituksena on valvoa tiukasti ja kontrolloida urakoitsijan suoritusta taikka tarkastaa suurin osa urakoitsijan suunnitelmista.[38]

YSE-ehtojen riskinjakomalliin tottuneelle urakoitsijalle Silver Book saattaa näyttäytyä kohtuuttoman ankarana. Tämä ajatus on kuitenkin virheellinen, sillä Silver Bookissa tarkoituksena on nimenomaan, että urakoitsija ottaa vastuun sellaisista riskeistä, joita kumpikaan osapuoli ei välttämättä ole voinut välttää. Urakoitsijan kasvaneiden riskien tulee sisältyä urakoitsijan tarjoamaan urakkahintaan. Toisin sanoen urakoitsijan tulee hinnoitella urakkahintaan sellaisia riskejä, jotka tavanomaisissa YSE-pohjaisissa urakoissa voisivat realisoituessaan kääntyä tilaajan kannettaviksi.

---

[30] Smith, s. 86. Avaimet käteen -sopimuksella tarkoitetaan tässä EPC- tai Turnkey-sopimusta. EPC tulee sanoista Engineering, Procurement and Construction (suunnittelu, hankinta ja rakentaminen), Silver Book 2017, s. 9.
[31] FIDIC Contracts Guide 2000, s. iv–vi.
[32] Smith, s. 86; FIDIC Contracts Guide 2017, s. 6.
[33] Baker ym., s. 21.
[34] Silver Book, kohta 4.12.
[35] Sørensen, Jakob B.: FIDIC Silver Book. Emerald Publishing Ltd. Leeds 2024, s. 16 (Sørensen 2024). Yellow Book ja Silver Book, kohta 4.12.
[36] Silver Book, kohdat 4.23 (arkeologiset ja geologiset löydökset), 7.6 (korjaustyöt), 8.10 (tilaajan keskeytyksen seuraukset), 10.3 (valmiuskokeiden häirintä), 12.2 (toimintakokeiden viivästyminen), 13.3.2 (eräät muutostyötilanteet), 13.6 (lainsäädännön muutokset), 16.1 (urakkasuorituksen keskeyttäminen urakoitsijan toimesta), 16.2.2 (urakoitsijan suorittama purku), 18.4 (poikkeuksellisten tapahtumien seuraukset) ja 17.2 (huolehtimisvastuu). Sørensen 2024. s. 87.
[37] Käytännössä Silver Bookiin perustuvan urakan tarjousvaiheessa urakoitsijoille voidaan varata tilaisuus suorittaa omia maaperätutkimuksia urakka-alueella.
[38] Silver Book, johdanto-osa Notes.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Jos eri FIDIC-versioiden lähtökohtana olevia urakkamuotoja halutaan verrata Suomessa vakiintuneesti käytössä oleviin urakkamuotoihin, voidaan sanoa, että Red Book on tarkoitettu yksikköhintaiseen suoritusurakkaan ja Yellow Book kiinteähintaiseen kokonaisvastuu-urakkaan. Silver Bookin urakkamuodolle ei välttämättä löydy suoraa vastinetta Suomessa vakiintuneesti käytössä olevien urakkamuotojen joukosta. Silver Bookin urakkamuotoa voitaisiin perustellusti luonnehtia kokonaisvastuu-urakaksi, johon on yhdistetty laitetoimitus ja jossa urakoitsijan vastuita on korostettu.

4 FIDIC-EHTOJEN SOVELTAMISESTA YKSITTÄISEEN SOPIMUKSEEN

FIDIC-sopimusehtoja ei yleensä käytetä sellaisenaan, vaan niitä muokataan lähes poikkeuksetta hankekohtaisesti. Muokkaamisen tavoitteena on saada urakkasopimus vastaamaan mahdollisimman hyvin osapuolten tarpeita ja hankkeen erityispiirteitä. FIDIC tunnistaa tämän räätälöintitarpeen.[39]

> FIDIC-ehdot perustuvat rakenteeseen, jossa urakkasopimus muodostuu erityisistä ehdoista (*Particular Conditions*) ja yleisistä ehdoista (*General Conditions*). Erityiset ehdot jakautuvat kahteen osaan: osa A – sopimustiedot (*Contract Data*) ja osa B – erityiset määräykset (*Special Provisions*).[40] Poikkeamat FIDIC-ehtoihin on tarkoitus kirjata urakkasopimuksen erityisten ehtojen osaan B.[41]

Erityisten ehtojen laatiminen on olennainen osa FIDIC-sopimusten käyttöä. FIDIC kehottaa tilaajia ja heidän neuvonantajiaan laatimaan nämä ehdot huolellisesti, tarvittaessa oikeudellista ja teknistä asiantuntemusta hyödyntäen ristiriitojen välttämiseksi ja sopimuksen sisäisen johdonmukaisuuden varmistamiseksi.[42]

> Erityisesti julkiset tilaajat ja kehityspankit tekevät usein merkittäviä muutoksia FIDICin vakioehtoihin, mikä voi johtaa sopimuksen tasapainoisuuden heikkenemiseen ja urakoitsijan riskien kasvuun.[43]

FIDIC-määräyksiä saatetaan siirtää leikkaa–liimaa-menetelmällä hankekohtaisesti räätälöityihin urakkasopimuksiin. On nähty myös sekamuotoisia sopimuksia, joissa yleisinä ehtoina on YSE, mutta erityisehtoihin on sisällytetty yksittäisiä määräyksiä FIDIC-ehdoista. Tällöin urakkasopimuksesta on muodostunut eräänlainen hybridimalli, jossa urakkasopimus muodostuu erikseen laaditusta FIDIC-vaikutteisesta urakkasopimusasiakirjasta ja urakkasopimuksen liitteistä, joiden joukossa YSE-ehdot ovat useimmiten heikohkolla pätevyysjärjestyksen sijalla.

FIDIC on pyrkinyt ohjaamaan ja rajoittamaan FIDIC-pohjaisten urakkasopimusten sopimusmääräysten liiallista muokkaamista julkaisemalla vuonna 2019 Kultaiset periaatteet (Golden Principles, GP).[44]

FIDIC on vuonna 2022 korostanut Kultaisten periaatteiden painoarvoa julkaisemalla ne FIDIC-ehtojen Ohjeistusta-osiossa (*Guidande for the Preparation of Particular Conditions*).[45] Red Bookin, Yellow Bookin ja Silver Bookin Ohjeistus-osio ei ole osa itse FIDIC-ehtoja. Kultaiset periaatteet eivät siis ole osa sopijapuolten väliseen sopimussuhteeseen tarkoitettuja FIDIC-ehtoja, eivätkä ne sellaisiksi oikein sovellukaan. Näin sen vuoksi, että Kultaiset periaatteet ovat sisältönsä puolesta eräänlaisia metanormeja, jotka ohjaavat sopimusasiakirjojen

[39] FIDIC Contracts Guide 2017, s. ii ja 6. Red Book, Yellow Book ja Silver Book, osio Guidance for the Preparation of Particular Conditions, s. 6. Smith, s. 5.
[40] Red Book, Yellow Book ja Silver Book, kohta 1.1.59. Baker ym., s. 35.
[41] Red Book, Yellow Book ja Silver Book, osio Guidance for the Preparation of Particular Conditions, s. 8–9. Vuoden 2017 painos ja sen uudistettu laitos vuodelta 2022 on laadittu siten, että urakkasopimus on solmittavissa ilman erityisten ehtojen osaa B, mikäli yleisiin sopimusehtoihin ei haluta tehdä muutoksia. (FIDIC Contracts Guide 2017, s. 65.)
[42] FIDIC Contracts Guide 2017, s. ii.
[43] Seppälä, s. 144. Esimerkki rahoittajien laatimista muunnelluista FIDIC-ehdoista ovat MDB-ehdot (Multilateral Development Banks Harmonized Edition of the Construction Contract) (Baker ym., s. v.).
[44] FIDIC Golden Principles. FIDIC. Geneve 2019 (GP). Saatavilla osoitteesta https://fidic.org/sites/default/files/_golden_principles_1_12.pdf.
[45] Red Book, Yellow Book ja Silver Book, osio Guidance for the Preparation of Particular Conditions, s. 8.

Edilex Lakitieto Oy 2026

laatijaa, mutta ne eivät sisällä sellaisia määräyksiä, joille olisi käyttöä sopimusmääräyksinä sopijapuolten välisessä suhteessa enää sopimuksen solmimisen jälkeen.

Kultaiset periaatteet muodostuvat seuraavista ohjeista:

> GP 1: Kaikkien sopijapuolten tehtävien, oikeuksien, velvollisuuksien, roolien ja vastuiden tulee olla yleisesti sellaisia, kuin ne on määritelty FIDIC-ehdoissa, ja niiden tulee soveltua kyseisen projektin vaatimuksiin.
>
> GP 2: Erityiset ehdot (*Particular Conditions*) on laadittava selkeästi ja yksiselitteisesti.
>
> GP 3: Erityiset ehdot eivät saa muuttaa FIDIC-ehtojen mukaista riskien ja hyötyjen tasapainoa.
>
> GP 4: Kaikkien sopijapuolten velvollisuuksien täyttämiselle on varattava kohtuullinen aika.
>
> GP 5: Ellei sopimukseen sovellettava laki toisin määrää, kaikki muodolliset riidat on ensin vietävä riitojen välttämis- ja ratkaisulautakunnan (*Dispute Avoidance and Adjudication Board, DAAB*) käsiteltäväksi ennen välitysmenettelyä.

Kultaiset periaatteet ovat syntyneet tarpeesta palauttaa FIDIC-ehtojen käyttö FIDICin alkuperäisten tavoitteiden ja arvojen – kuten tasapainoisen riskijaon ja sopimusten selkeyden – mukaiseksi.[46] Kultaiset periaatteet määrittävät, milloin urakkasopimusta voidaan pitää FIDICin sopimusmallien ja arvojen mukaisena:[47]

FIDIC suosittelee, että kaikki poikkeamat suhteessa FIDIC-ehtoihin tulee arvioida Kultaisten periaatteiden valossa.[48] FIDICin mukaan on harhaanjohtavaa kutsua sopimusta FIDIC-sopimukseksi, jos siinä on määräyksiä, jotka ovat ristiriidassa Kultaisten periaatteiden kanssa.[49] Se, että urakkasopimuksen sopijapuolelle ei anneta Kultaisten periaatteiden mukaisia oikeuksia, on osoitus siitä, että urakkasopimusta ei hallinnoida FIDIC-sopimuksen rakenteen mukaisesti.[50]

FIDIC on kuvannut esimerkinomaisesti tilanteita, joita se pitää Kultaisten periaatteiden vastaisina[51]:

> GP 1:n vastainen on Red Bookia tai Yellow Bookia sovellettaessa tilanne, jossa tilaajalle annetaan oikeus vaikuttaa rakennuttajakonsultin oikeuteen tehdä oikeana pitämiään päätöksiä (*Determinations*).[52] Yellow Bookin mukaisessa sopimuksessa GP 1:n vastaista olisi siirtää urakoitsijalle vastuu ennalta-

[46] GP, s. 6. Smith, s. 6.

[47] Red Book, Yellow Book ja Silver Book, osio Guidance for the Preparation of Particular Conditions, s. 8. GP, s. 6–10. Seppälä, s. 114.

[48] GP, s. 6. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 65–66.

[49] GP, s. 6.

[50] GP, s. 7. Euroopan kansainvälinen urakoitsijajärjestö on ilmoittanut tukensa Kultaisille periaatteille. Urakoitsijajärjestö on skeptinen sitä kohtaan, että tilaajilla, jotka eivät ole riippuvaisia eurooppalaisista rahoitusinstituutioista, olisi taloudellisia insentiivejä noudattaa Kultaisia periaatteita. EIC Contractor's Guide to the FIDIC Conditions of Contract for Construction. 2nd Edition 2017, Reprint 2022. European International Contractors e.V. Berlin 2023, s. 12 (EIC Red Book Guide). EIC Contractor's Guide to the FIDIC Conditions of Contract for Plant & Design Build. 2nd Edition 2017, Reprint 2022. European International Contractors e.V. Berlin 2020, s. 10 (EIC Yellow Book Guide).

[51] GP, s. 8–9. Toisin kuin itse Kultaiset periaatteet, näitä esimerkkejä ei ole painettu Red Bookin, Yellow Bookin tai Silver Bookin Ohjeistusta-osioon, vaan ne on julkaistu erikseen Kultaisten periaatteiden yhteydessä. (GP.)

[52] GP, s. 8. Silver Bookin osalta tällaista mainintaa ei ole, sillä Silver Bookin mukaisissa sopimuksissa ei ole rakennuttajakonsulttia.

Edilex Lakitieto Oy 2026

arvaamattomista olosuhteista (*Unforeseeable Physical Conditions*[53]). Mikäli tällainen vastuu halutaan sälyttää urakoitsijalle, yleisiksi sopimusehdoiksi tulisi valita Silver Book.[54]

GP 2:n vastaisia ovat – muutamia harvalukuisia poikkeuksia lukuun ottamatta – tilanteet, joissa yleisten sopimusmääräysten kohtia on poistettu tai korvattu.[55] Hivenen ristiriitaisesti tähän hyvin jyrkkään kannanottoon nähden FIDIC tarjoaa esimerkkinä GP 2:n vastaisesta menettelystä tilanteen, jossa erityisissä ehdoissa (*Particular Conditions*) esitetään epäselvästi, miten erityiset ehdot korvaavat tai muuttavat yleisten sopimusmääräysten sisältöä. Hyväksyttävänä ei voitaisi pitää sitä, että sopimusmääräyksiä muutetaan urakkaneuvotteluvaiheen aikana sähköpostitse tai muuten ottamatta muutoksia erityisiin sopimusmääräyksiin. Tällöin on vaarana, että asiakirjojen pätevyysjärjestys ei välttämättä vastaa sopijapuolten tarkoitusta.[56]

GP 3:n vastaisista tilanteista on kysymys, kun Red Bookin mukaisessa urakkasopimuksessa urakoitsijan edellytetään tekevän suurimman osan suunnittelusta, urakoitsija ottaa Red Bookin tai Yellow Bookin mukaisissa sopimuksissa vastuun ennalta-arvaamattomista olosuhteista, urakoitsija ei vastaa aliurakoitsijoidensa suorituksesta tai urakoitsijalle ei sallita oikeutta lisäaikaan tai rahalliseen kompensaatioon tilanteessa, jossa urakoitsija ei pääse urakka-alueelle sopimuksen mukaisena ajankohtana tilaajan vastuulle kuuluvasta syystä.[57]

GP 4:n kanssa ristiriidassa voisi olla tilanne, jossa urakoitsijan huomautusaika olisi lyhennetty viiteen päivään, tai tilanne, jossa urakoitsijan oikeus keskeyttää työ tai hidastaa työn edistämistä määrättäisiin alkamaan yleisten ehtojen mukaisen 21 päivän sijasta vasta kolmen kuukauden kuluttua.

GP 5:n vastaisena on pidettävä sitä, että kaikki riidanratkaisulautakuntaa koskevat määräykset poistetaan sopimuksesta tai että rajoitetaan niiden asioiden joukkoa, jotka voidaan viedä riidanratkaisulautakuntaan, jotta jotkin asiat jäisivät rakennuttajakonsultin päätösten (*Determinations*) varaan.[58]

FIDICin luettelo Kultaisten periaatteiden vastaisena pidettävistä sopimusmääräyksistä on varsin laaja. Urakkakäytännössä on edelleenkin varsin tyypillistä, että tilaajapuoli vaatii sopimuksiin määräyksiä, jotka ovat ristiriidassa Kultaisten periaatteiden kanssa. Tilaajapuolen olisi syytä tiedostaa, että sopimustasapainon kääntäminen tilaajapuolen suuntaan lisää urakoitsijoiden riskivarausten määrää, johtaa korkeampiin tarjouksiin ja vähentää urakoitsijoiden kiinnostusta osallistua tarjouskilpailuihin.[59]

FIDIC ei ole määritellyt tai edes suositellut, mitä seurauksia Kultaisten periaatteiden rikkomisesta voisi olla urakkasopimuksen osapuolille. Tämä ei tietenkään tarkoita, etteikö Kultaisissa periaatteissa annettujen ohjeiden sivuuttamisella voisi sopimukseen sovellettavan oikeuden perusteella olla joitain seuraamuksia urakkasopimuksen osapuolten välisessä suhteessa.

Suomen oikeudessa urakkasopimukseen otettu erityinen ehto, joka on ristiriidassa Kultaisten periaatteiden kanssa, saattaa päätyä kriittisen arvioinnin kohteeksi sopimustulkinnan, sopimusehtojen kohtuuttomuusarvioinnin taikka pätemättömyysarvioinnin yhteydessä, mikäli sopijapuoli vetoaa tähän ristiriitaan. Kultaisten periaatteiden vastaisuus voi olla seikka, joka tukee Kultaisten periaatteiden kanssa ristiriidassa olevan

[53] Red Book, Yellow Book ja Silver Book, kohta 4.12 Unforeseeable Physical Conditions. Tämä kohdassa 4.12 tarkoitettu ennakoimaton fyysinen olosuhde on käsitteenä merkittävästi suppeampi kuin kohdassa 18 tarkoitettu poikkeuksellinen tapahtuma (Exceptional Event). Poikkeuksellisella tapahtumalla tarkoitetaan yleisesti ylivoimaista estettä sisältäen myös ihmistoiminnasta aiheutuvat esteet. Vuoden 1999 Red Bookissa ja Yellow Bookissa käytettiin ilmaisua ylivoimainen este, force majeure (Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohta 19).
[54] GP, s. 8.
[55] GP, s. 8.
[56] GP, s. 9.
[57] GP, s. 9.
[58] GP, s. 9.
[59] Smith, s. 6.

Edilex Lakitieto Oy 2026

urakkasopimuksen erityisen ehdon tulkintaa laatijansa vahingoksi tai kyseisen erityisen ehdon sovittelua taikka sen sivuuttamista pätemättömänä.

On silti syytä muistaa, että liikesopimusten sopimustulkinnan, sopimusehtojen sovittelun ja sopimuksen pätemättömyysarvioinnin kohdalla vahvana lähtökohtana on vakiintuneesti pidetty asianosaisautonomiaa, sopimusvapautta ja sopimuksen sitovuuden periaatetta. Tämä tarkoittaa muun ohella sitä, että sopijapuolilla on halutessaan oikeus solmia myös itselleen epäedullisia sopimuksia ja että sopijapuoli ei lähtökohtaisesti voi vedota menestyksellisesti siihen, että se ei ollut toiminut riittävän huolellisesti liikesopimukseen sitoutuessaan. Näin ollen pelkästään se, että urakkasopimuksen erityinen ehto on ristiriidassa Kultaisten periaatteiden kanssa, tuskin koskaan yksin riittäisi osoittamaan, että joitain sopimusmääräystä olisi tulkittava sanamuotonsa vastaisesti laatijansa vahingoksi taikka että jokin urakkasopimuksen erityinen ehto olisi kohtuuton tai pätemätön.[60]

5 RAKENNUTTAJAKONSULTIN TEHTÄVISTÄ

5.1 YLEISTÄ RAKENNUTTAJAKONSULTIN ROOLISTA

Urakkasopimuksessa on tyypillisesti kaksi osapuolta: tilaaja ja urakoitsija. Urakkasopimuksessa tilaaja ja urakoitsija määrittelevät keskinäiset oikeutensa ja velvollisuutensa ja sopivat urakkaan liittyvästä tehtävien- ja riskienjaosta. Mikäli tilaaja päättää ottaa itselleen avustajaksi rakennuttajakonsultin, tämä konsultti on sopimussuhteessa tilaajaan, mutta ei urakoitsijaan.

> Anglosaksissa maissa on tavanomaista, että vähänkin suuremmissa rakennushankkeissa tilaaja ottaa itselleen apulaisen hallinnoimaan rakennushanketta ja ratkomaan hankkeessa esiin nousevia kysymyksiä. JCT-ehdoissa tämä apulainen on arkkitehti (*architect*) tai projektinjohtaja (*project administrator*), NEC-ehdoissa projektimanageri (*project manager*) ja FIDIC-ehdoissa rakennuttajakonsultti (*engineer*).[61] [62]

> Myös Suomessa rakennuttajakonsultti on yleisesti tunnettu toimija erityisesti projektinjohtorakentamisen yhteydessä. Projektinjohtorakentaminen on varsin yleistä toisaalta suurissa rakennushankkeissa ja toisaalta sellaisissa vähän pienemmissäkin rakennushankkeissa kuten asunto-osakeyhtiöiden linjasaneeraushankkeissa, joissa rakennuttajalla ei ole omasta takaa rakennushankkeen johtamisessa tarvittavaa osaamista. Projektinjohtorakentaminen pitää sisällään useita variaatioita, jotka voidaan ryhmitellä projektinjohtototeuttajan suoritusvelvollisuuden perusteella projektinjohtorakennuttamiseen, projektinjohtourakointiin ja projektinjohtopalveluun. Keskeinen näitä toteutusmuotoja erottava seikka on se, tekeekö projektinjohtototeuttaja hankintasopimukset omiin nimiinsä vai tilaajan nimiin ja miten työmaan johtopalvelut on järjestetty.[63] Projektinjohtopalvelussa rakennuttajakonsultti on sopimussuhteessa tilaajaan ja hankinnat tehdään tilaajan, mutta ei projektinjohtokonsultin nimiin.[64]

---

[60] Yleisten sopimusehtojen tulkinnasta, ks. Ryynänen, Juha: Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tulkinnasta. Edilex-sarja 2019/18. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/19631. (Ryynänen Edilex 2019), s. 34, 6 ja 9. Ryynänen, Juha: Urakkasopimuksen muutokset. Edita 2016, s. 39 ja 51.

[61] Baker ym., s. 267. Seppälä, s. 25. Mason, Jim: Construction Law. Second Edition. Routledge. Lontoo 2023, s. 98–100.

[62] Englanninkieliselle käsitteelle ”engineer” ei ole suoraa vastinetta Suomen oikeudessa, pohjoismaisessa oikeudessa taikka mannermaisen oikeuden piirissä. Tässä artikkelissa ”engineeristä” käytetään nimitystä rakennuttajakonsultti.

[63] Ryynänen 2016, s. 28–29. Niemistö, Emma: Projektinjohtourakka. Rakennustieto. Helsinki 2015, s. 8. (Niemistö). RT 16-10906 Projektinjohtourakkasopimuksen laatiminen, talonrakennustyö. Rakennustieto. Helsinki 2007, s. 1.

[64] RT 1080365 Projektinjohtopalvelusopimus. Rakennustieto Oy. Helsinki 2022, s. 1. RT 103360 Projektinjohtopalvelusopimuksen laatiminen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2022, s. 1–3 (RT 103360). RT 103361 Projektinjohtopalvelun tehtäväluettelo. Rakennustieto Oy. Helsinki 2022 (RT 103361).

Edilex Lakitieto Oy 2026

Suomessa totuttu projektinjohtopalveluna toteutettu rakennushanke muistuttaa perusrakenteeltaan hyvin paljon FIDIC-ehtojen mukaista toteutustapaa. Niinpä Suomen oikeuden soveltaminen FIDIC-ehtoihin perustuvaan rakennushankkeeseen on varsin johdonmukaista, kun oikeudellisia kysymyksenasetteluja tarkastellaan projektinjohtopalvelun viitekehyksessä.

FIDIC-ehtojen mukaisen rakennuttajakonsultin oikeudellinen asema vaihtelee riippuen siitä, mitä tehtäviä tilaaja on antanut rakennuttajakonsultille. Rakennuttajakonsultti voi olla tilaajan edustaja suhteessa tilaajan muihin sopimuskumppaneihin, suunnittelija, lakisääteisiä tai sopimusperusteisia tehtäviä hoitava tarkastaja taikka tilaajan ja urakoitsijan välisten erimielisyyksien ratkaisija ennen kuin erimielisyydet saatetaan varsinaisten riidanratkaisuelinten kuten riidanratkaisulautakunnan tai välimiesoikeuden ratkaistavaksi.[65]

> Anglosaksisissa maissa rakennuttajakonsultiksi on perinteisesti nimetty itsenäinen konsultti-insinööri, joka on tyypillisesti ollut luonnollinen henkilö tai luonnollisten henkilöiden muodostama henkilöyhtiö. Tällainen rakennuttajakonsultti on oikeudellisen asemansa puolesta muistuttanut jossain määrin muita niin sanottujen vapaiden ammattien harjoittajia kuten esimerkiksi asianajajia ja tilintarkastajia.[66]
>
> Nykyisin rakennuttajakonsultti voi olla myös yhtiömuotoinen toimija. Käytännössä rakennuttajakonsultin tehtäviä hoitaa konsulttiyhtiön palveluksessa oleva tilaajan hyväksymä konsultti, joka on koulutukseltaan insinööri. Yhtiömuotoisen rakennuttajakonsultin mahdollisuus on otettu huomioon FIDIC-ehdoissa.[67]

Rakennuttajakonsultilta ei FIDIC-ehdoissa edellytetä riippumattomuutta suhteessa tilaajaan. Hän saattaa olla jopa tilaajaan työsuhteessa oleva henkilö.[68] Kansainvälisissä rakennushankkeissa, joissa rakennuttaja on valtio-omisteinen taho, tilaajan palveluksessa olevan henkilön nimeäminen rakennuttajakonsultiksi ei ole edes harvinaista. Kirjallisuudessa on kritisoitu voimakkaasti tällaista menettelyä, mutta siitä huolimatta käytäntö vaikuttaa olevan varsin yleinen.[69]

Käytännössä on varsin tavallista, että tilaaja on valinnut rakennuttajakonsultin jo rakennushankkeen kehitysvaiheessa. Tällöin urakkasopimuksen tarjouspyyntöaineiston laatiminen on keskeinen rakennuttajakonsultille kuuluva tehtävä.[70] FIDIC-ehdoissa lähdetään siitä, että rakennuttajakonsultti nimetään viimeistään urakkasopimuksen solmimisvaiheessa.[71] Red Bookin tai Yellow Bookin mukaisen urakkasopimuksen toteuttaminen on käytännössä mahdotonta ilman rakennuttajakonsulttia.[72]

> Rakennuttajakonsultin roolin tärkeyttä korostaa se, että Red Bookissa ja Yellow Bookissa hänen tehtäviään koskevat keskeiset määräykset on sijoitettu heti tilaajan velvollisuuksia koskevien keskeisten määräysten jälkeen, mutta ennen keskeisiä urakoitsijan velvollisuuksia koskevia määräyksiä.[73]

---

[65] Uff, John: Construction Law. Fourteenth Edition. Thompson Reuters. Lontoo 2025, s. 312–325 (Uff). Baker ym., s. 268.
[66] Seppälä, s. 23–24.
[67] Jos rakennuttajakonsultti on oikeushenkilö, rakennuttajakonsultin on ilmoitettava tilaajalle ja urakoitsijalle luonnollinen henkilö, jolla on toimivalta edustaa rakennuttajakonsulttia (Red Book ja Yellow Book, kohta 3.1).
[68] Red Book ja Silver Book, kohta 3.1.
[69] Seppälä, s. 381. Baker ym., s. 271.
[70] Seppälä, s. 24.
[71] Red Book ja Yellow Book kohta 1.1.35. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 7 ja 120. Baker at al., s. 268. Seppälä, s. 380. Smith, s. 69.
[72] Smith, s. 39.
[73] Red Book 1999 ja Red Book, Yellow Book 1999 ja Yellow Book sekä Green Book määräävät tilaajan keskeisistä velvollisuuksista kohdassa 2, rakennuttajakonsulttiin tehtävistä kohdassa 3 ja urakoitsijan keskeisistä velvollisuuksista kohdassa 4.

Edilex Lakitieto Oy 2026

> Rakennuttajakonsultin välttämättömyyttä rakennushankkeen kannalta kuvastaa se, että mikäli rakennushanke ajautuu tilanteeseen, jossa rakennuttajakonsulttia ei ole, urakoitsijalla on ääritilanteessa jopa oikeus purkaa urakkasopimus tilaajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella.[74]
>
> Red Bookiin perustuvien hankkeiden osalta FIDIC suosittelee, että toteutusvaiheen rakennuttajakonsultiksi valittaisiin suunnittelija, joka on vastannut tilaajan suunnittelusta kehitysvaiheessa.[75]
>
> Silver Bookissa ei ole määräyksiä rakennuttajakonsultista. Niiden tilalla ovat määräykset tilaajan edustajasta (*Employer's Representative*). Tilaajan edustajan tehtävät ovat suurelta osin samat kuin rakennuttajakonsultin tehtävät.[76] Ei ole kovin kaukaa haettua väittää, että Silver Bookissa rakennuttajakonsultti on uudelleen nimetty tilaajan edustajaksi.

Red Book ja Yellow Book edellyttävät, että rakennuttajakonsultilla on rakennushankkeessa tarvittava tekninen pätevyys, kokemus ja sujuva kielitaito.[77] Rakennuttajakonsultin onnistunut toiminta edellyttää teknistä osaamista, juridista ymmärrystä ja ennen kaikkea kykyä toimia tasapuolisesti sopijapuolten välillä.[78]

> Silver Bookissa tilaajan edustajalle asetetaan lievemmät ammatilliset vaatimukset; hänen täytyy toimia taitavan ammattilaisen tavoin. Kielitaitovaatimusten suhteen vaatimuksissa ei ole eroa.[79]

FIDIC-ehdoissa rakennuttajakonsultille asetetut tehtävät voidaan jakaa kahteen ryhmään. Ensimmäisessä tehtäväryhmässä ovat tilaajan edustamiseen ja urakkasopimuksen hallinnointiin liittyvät tehtävät. Suurin osa rakennuttajakonsultin tehtävistä kuuluu tähän ensimmäiseen tehtäväryhmään. Näitä tehtäviä hoitaessaan rakennuttajakonsultti toimii tilaajan edustajana vastaten muun muassa ohjeiden (*Instructions*)[80] antamisesta urakoitsijalle sekä urakkasuorituksen sopimuksenmukaisuuden valvonnasta, muutostöiden hyväksymisestä ja aikataulujen hallinnasta.[81]

Rakennuttajakonsultin antamat ohjeet ja hyväksynnät ovat lähtökohtaisesti tilaajaa sitovia. Urakoitsijalla on oikeus luottaa, että rakennuttajakonsultti on hankkinut tilaajan suostumuksen ennen kuin rakennuttajakonsultti käyttää kyseistä toimivaltuutta. Urakoitsija ei ole velvollinen selvittämään, onko rakennuttajakonsultti tosiasiassa hankkinut tarvittavan tilaajan suostumuksen.[82]

Rakennuttajakonsultti ei edusta tilaajaa kaikissa asioissa. Hänellä ei esimerkiksi ole oikeutta yksipuolisesti muuttaa urakkasopimusta, sopia urakkasopimuksen muuttamisesta tai vapauttaa urakoitsijaa urakkasopimuksen mukaisista velvollisuuksista, ellei urakkasopimuksessa ole toisin määrätty. Jos tilaaja haluaa rajoittaa

---

[74] Smith, s. 39. Red Book ja Yellow Book, kohta 16.2.1.e. Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohta 16.2.1.d.

[75] Red Book, osio Guidance, s. 20. Purkukynnystä on korotettu vuoden 1999 ehdoista vuoden 2017 ehtoihin. Aikaisemmin purkukynnyksen ylittämiseen riitti tilaajan merkittävä (substantial) sopimusrikkomus, sittemmin on vaadittu lisäksi, että sopimusrikkomuksen on lisäksi oltava olennainen (material).

[76] Silver Book, kohdat 1.1.30 ja 3. Silver Book 1999, kohdat 1.1.2.4. ja 3. Silver Book 1999:n erikoisuutena on se, että tilaaja voi jättää nimeämättä kohdan 3.1 mukaisen tilaajan edustajan. (FIDIC Contracts Guide 2000, s. 82.) Kun tilaajalla kuitenkin pitää olla joku edustaja, on ollut jossain määrin epäselvää, mikä tällaisen muun kuin kohdassa 3.1 tarkoitetun tilaajan edustajan oikeudellinen asema olisi. Kun vuoden 2017 Silver Book velvoittaa tilaajan asettamaan edustajan, tämä epäselvyys on poistunut.

[77] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.1. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 120.Monissa valtioissa lainsäädäntö asettaa rajoituksia rakennuttajakonsultin kelpoisuudelle. (Ks. Baker ym., s. 272–273.) Suomessa lainsäädännöllisiä rajoitteita rakennuttajakonsulttina toimimiselle ei ole, kun lainsäädäntö ei tunne rakennuttajakonsulttia. Lainsäädännölliset rajoitteet ovat toki mahdollisia, mikäli rakennuttajakonsultille annetaan lakiin perustuvia tehtäviä. Käytännössä rakennuttajakonsultille harvoin kuitenkaan annetaan lakiin perustuvia tehtäviä. Teoreettisesti voidaan tietysti ajatella, että jossain hankkeessa rakennuttajakonsultille annettaisiin pääsuunnittelijan tehtävät. Tällöin rakennuttajakonsultti muistuttaisi arkkitehti-projektinjohtajaa.

[78] Smith, s. 39–45.

[79] Silver Book, kohta 3.1.c. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 120.

[80] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.5. Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohta 3.3.

[81] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.2.2. Baker ym., s. 280. Seppälä, s. 387–389.

[82] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.2. Keskeisiltä osin samansisältöisesti Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohta 3.2. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 122. Baker at al., s. 275–276. Seppälä, s. 291–292. Smith, s. 40.

Edilex Lakitieto Oy 2026

rakennuttajakonsultin kelpoisuutta tai toimivaltuutta verrattuna FIDIC-ehdoissa määriteltyyn, rajoitukset on esitettävä urakkasopimuksen erityisissä ehdoissa. Toisin sanoen tilaaja ei saa enää urakkasopimuksen solmimisen jälkeen yksipuolisesti rajoittaa rakennuttajakonsultin kelpoisuutta tai toimivaltuuksia.[83]

Toisen rakennuttajakonsultille kuuluvan tehtäväryhmän muodostavat ne urakkasopimuksessa tarkoitetut tehtävät, joita hoitaessaan rakennuttajakonsultti antaa osapuolille määräyksiä (*Determinations*) tai määräystä edeltävästi pyrkii edistämään tilaajan ja urakoitsijan välistä sovinnollista ratkaisua. Näitä määräyksiä antaessaan rakennuttajakonsultin edellytetään toimivan tilaajaan ja urakoitsijaan nähden puolueettomasti.[84]

Ensimmäiseen tehtäväryhmään kuuluvat rakennuttajakonsultin ohjeet (*Instructions*) ja toiseen tehtäväryhmään kuuluvat rakennuttajakonsultin määräykset (*Determinations*) on pidettävä käsitteellisesti tiukasti erillään toisistaan.[85]

5.2 RAKENNUTTAJAKONSULTIN OHJEISTA

Rakennuttajakonsultin ohjeet (*Instructions*) ovat keskeinen työväline urakoitsijan suorituksen ohjaamisessa. Rakennuttajakonsultilla, tai tämän asianmukaisesti valtuutetulla avustajalla, on oikeus milloin tahansa sopimuksen voimassaoloaikana antaa urakoitsijalle urakkasopimuksen puitteissa ohjeita urakkasuorituksen toteuttamiseen. Tilaajalla ei ole oikeutta antaa ohjeita suoraan urakoitsijalle[86]. Rakennuttajakonsultin on annettava ohjeensa kirjallisesti. Epäselvyyksien välttämiseksi suullisesti annettuja ohjeita pidetään pätemättöminä.[87]

Urakoitsija on velvollinen noudattamaan rakennuttajakonsultin ohjeita, ellei sopimusehdoissa ole määräystä, joka oikeuttaa olemaan noudattamatta niitä.[88]

---

[83] Red Book ja Yellow Book, kohdat 1.1.35 ja 3.2. Keskeisiltä osin samansisältöisesti Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohdat 1.1.2.4 ja 3.2. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 122. Baker at al., s. 275–276. Seppälä, s. 275 ja 291–292. Smith, s. 39–40.
Sopimuksen mukaisista velvoitteista vapauttamisesta on erotettava Red Book ja Yellow Book kohdan 13.1.d mukainen tilanne, jossa rakennuttajakonsultti määrää urakoitsijan jättämään jonkin tehtävän tekemättä muutostyönä (omissio) (Baker ym., s. 275. Seppälä, s. 385. Smith, s. 195.).

[84] Red Book ja Yellow Book, kohdat 3.5 ja 3.7. Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohdat 3.3 ja 3.5. Seppälä, s. 23.

[85] Uff, s. 321.

[86] Seppälä, s. 402.

[87] Red Book ja Yellow Book, kohdat 1.3 ja 3.5. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 128–130. Baker ym., 293–294. Seppälä, s. 302–303. Smith, s. 43. Urakkasopimuksen erityisiin ehtoihin on mahdollista ottaa kirjaus, jonka mukaan rakennuttajakonsultin suulliset ohjeet ovat mahdollisia. Tällaista tilannetta varten FIDIC on laatinut vaihtoehtoisen mallilausekkeen (FIDIC Contracts Guide 2017, s. 129. Red Book ja Yellow Book, osio Guidance, s. 21.) Aikaisemmin suullinen ohje oli ollut mahdollinen, jos se oli käytännöllistä (practicable) (Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohta 3.3. Seppänen, s. 401. Rakennuttajan ohjeita koskevan Red Book 1999:n ja Yellow Book 1999:n kohdan 3.3 mukaan rakennuttajakonsultti saa milloin tahansa antaa urakoitsijalle ohjeita tai lisäsuunnitelmia tai muutettuja suunnitelmia. Vuoden 2017 Red Bookissa ei tässä yhteydessä enää lausuta mitään lisäsuunnitelmista tai muutetuista suunnitelmista. Tällä on tarkoitettu poistaa vuoden 1999 ehtojen kohdan 3.3 ja suunnitteluvastuuta koskevien määräysten välinen ristiriita. Vuoden 1999 ehdot eivät olleet täysin johdonmukaiset, kun niissä on kuvattu reitti, joka oikeuttaisi rakennuttajakonsultin laatimaan suunnitelmia. Red Bookissa suunnitteluvastuu on tilaajalla ja toteutusvastuu on urakoitsijalla. Suunnitelmat tulevat tilaajalta, eivät rakennuttajakonsultilta. Olisi erikoista, jos rakennuttajakonsultti ottaisi suunnitteluvastuuta ohjeistamalla urakoitsijaa lisäsuunnitelmilla tai muutetuilla suunnitelmilla. Yellow Bookissa suunnitteluvastuu on urakoitsijalla. Tilaaja tai rakennuttajakonsultti eivät laadi suunnitelmia. (Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohta 3.3. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 130. Seppälä, s. 401.)

[88] FIDIC Contracts Guide 2017, s. 129.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Urakoitsijalla on oikeus, ainakin väliaikaisesti, olla noudattamatta rakennuttajakonsultin ohjeita, jos rakennuttajakonsultin ohjeessa on kysymys muutostyöstä tai ohjeesta, joka on ristiriidassa sovellettavan lain kanssa taikka joka heikentäisi urakkasuorituksen turvallisuutta tai olisi teknisesti mahdoton.[89]

Yellow Bookin mukaisessa urakassa rakennuttajakonsultin ohje voi käytännössä tarkoittaa puuttumista urakoitsijan vastuulle kuuluviin suunnitelmiin. Urakoitsija on lähtökohtaisesti velvollinen noudattamaan rakennuttajakonsultin ohjeita myös Yellow Bookin mukaisessa urakassa, mutta rakennuttajakonsultin ohje voi poistaa urakoitsijan vastuun suunnitelmista.[90]

Rakennuttajakonsultti voi ohjeellaan käynnistää muutostyömenettelyn, mitä voidaan pitää FIDIC-ehtojen mukaisen muutostyömenettelyn perustapauksena. Muutostyömenettely voi käynnistyä urakoitsijan aloitteesta vain tilanteessa, jossa rakennuttajakonsultti antaa urakoitsijalle ohjeen, joka urakoitsijan mielestä tarkoittaa muutostyötä. Tällöin urakoitsijan on tehtävä rakennuttajakonsultille välittömästi ja ennen, kun tämä ryhtyy toteuttamaan ohjetta, perusteltu huomautus (*Notice with reasons*), jolloin asiaa käsitellään muutostyömenettelyssä.[91] [92]

Urakoitsijan tulee välittömästi ja ennen, kuin tämä ryhtyy toteuttamaan ohjetta, huomauttaa rakennuttajakonsulttia myös silloin, jos urakoitsija katsoo, että rakennuttajakonsultin ohje on ristiriidassa sovellettavan lain kanssa, heikentäisi urakkasuorituksen turvallisuutta tai on teknisesti mahdoton. Jos rakennuttajakonsultti ei seitsemän päivän kuluessa vahvista, peruuta tai muuta ohjetta, rakennuttajakonsultin katsotaan peruuttaneen ohjeensa. Muussa tapauksessa urakoitsijan on noudatettava rakennuttajakonsultin vastausta.[93] Tosiasiassa velvollisuus noudattaa rakennuttajakonsultin ohjetta ei ole tällöinkään ehdoton. Silloin, kun rakennuttajakonsultin ohje on ristiriidassa sovellettavan lain kanssa, heikentäisi urakkasuorituksen turvallisuutta tai olisi teknisesti mahdoton, urakoitsija voi olla oikeutettu tai hänellä voi jopa olla velvollisuus olla noudattamatta rakennuttajakonsultin ohjetta suoraan lain perusteella.[94]

5.3 RAKENNUTTAJAKONSULTIN MÄÄRÄYKSISTÄ

Rakennuttajakonsultin määräykset ovat keskeinen osa FIDIC-ehtojen mukaista kolmeportaista riidanratkaisumenettelyä. Ratkaisumenettelyn kantavana ajatuksena on erimielisyyksien nopea ratkaiseminen, jotta rakennushankkeen eteneminen ei vaarannu. Sopijapuolista riippuu se, kuinka pitkälle erimielisyyden käsittelyä jatketaan. Erimielisyys voi siis tulla ratkaistuksi lopullisesti ja sitovasti ensimmäisessä, toisessa tai kolmannessa vaiheessa.

Riidanratkaisumenettelyn ensimmäisessä vaiheessa sopijapuoli esittää rakennuttajakonsultin ratkaistavaksi vaatimuksen (*Claim*)[95] tai vaatii rakennuttajakonsultilta ratkaisua johonkin muuhun FIDIC-ehdoissa

[89] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.5. Red Book 1999 ja Yellow Book 1999, kohdassa 3.3 urakoitsijalle kuuluva ohjeiden noudattamisvelvollisuus on lausuttu ehdottomammassa muodossa. Seppälä, s. 402–403.
[90] FIDIC Contracts Guide 2017, s. 130.
[91] Red Book ja Yellow Book, kohdat 3.5. ja 13.3.1. FIDIC Contracts Guide 2017, s.130. Seppälä, s. 401–402.
[92] Tämän artikkelin tarkoituksena ei ole käsitellä FIDIC-ehtojen mukaista muutostyömenettelyä yksityiskohdissaan. Tässä yhteydessä on silti kuitenkin vähintäänkin kuriositeetin vuoksi syytä nostaa esille, että huomauksen tekemättä jättäminen ennen muutostyön toteuttamiseen ryhtymistä ei johda automaattisesti urakoitsijan oikeudenmenetykseen. Erimielisyystilanteessa urakoitsija voi nostaa kysymyksen oikeudesta lisähintaan ja lisäaikaan tekemällä kohdan 20.1 mukaisen vaatimuksen (*Claim*) niin pian kuin mahdollista, mutta kuitenkin viimeistään 28 päivän kuluessa siitä, kun urakoitsija oli tiennyt tai tämän olisi pitänyt tietää seikasta, joka on vaatimuksen perusteena (Red Book, Yellow Book ja Silver Book, kohta 20.1.). Oikeudenmenetys ei seuraamuksena ole ehdoton (Red Book, Yellow Book ja Silver Book, kohta 20.2.5. Seppälä, s. 1130 ja 1163–1164).
[93] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.5. FIDIC Contracts Guide 2017, s. 130. Seppälä, s. 403.
[94] Seppälä, s. 404–405. Tämä poikkeus on ainakin työturvallisuuden osalta selvä, sillä urakoitsija on joka tapauksessa velvollinen noudattamaan pakottavaa lainsäädäntöä. Urakkasopimukseen perustuva velvollisuus noudattaa rakennuttajakonsultin ohjeita väistyy pakottavan lainsäädännön ja urakkaehtojen mukaisen työturvallisuusmääräysten noudattamisvelvollisuuden edestä. (Ks. Red Book ja Yellow Book, kohta 4.8.)
[95] Red Book ja Yellow Book, kohta 1.1.6. Vastaavasti Silver Book, kohta 1.1.3. Seppälä, s. 425–426.

Edilex Lakitieto Oy 2026

rakennuttajakonsultin ratkaistavaksi määrättyyn asiaan[96]. Rakennuttajakonsultti ratkaisee vaatimuksen tai edellä tarkoitetun muun asian rakennuttajakonsultin määräyksellä (*Determination*).[97]

Rakennuttajakonsultin on toimittava puolueettomasti (*neutrally*)[98]. Rakennuttajakonsultin on ratkaistava asia sopimuksen mukaisesti ja oikeudenmukaisesti (*fair*) ottaen huolellisesti huomioon (*taking due regard*) kaikki relevantit olosuhteet.[99]

Vaatimus tai ratkaistava asia jalostuu riidaksi (*Dispute*)[100], kun rakennuttajakonsultti on määräyksellään ratkaissut asian ja sopijapuoli määräajassa ilmoittaa tyytymättömyyttä rakennuttajakonsultin määräykseen.[101]

Rakennuttajakonsultin määräys on osapuolia velvoittava (*binding*). Jos kumpikaan sopijapuoli ei ilmoita määräajassa tyytymättömyyttä rakennuttajakonsultin määräykseen ja määräajassa saata asiaa riidanratkaisulautakunnan ratkaistavaksi, rakennuttajakonsultin määräyksestä tulee sitova ja lopullinen (*final and binding*). Jos sopijapuoli laiminlyö velvollisuuden noudattaa sitovaa ja lopullista rakennuttajakonsultin määräystä, loukattu sopijapuoli voi saattaa asian suoraan välimiesoikeuden ratkaistavaksi.[102]

Normaalissa tapauksessa, mikäli sopijapuoli on tyytymätön rakennuttajakonsultin määräykseen, hänellä oikeus määräajassa saattaa riita riidanratkaisulautakunnan (*Dispute Avoidance and Adjudication Board* eli *DAAB*) ratkaistavaksi.[103] FIDIC-ehdot lähtevät siitä, että riidanratkaisulautakunta on pysyvä toimielin, jonka kokoonpanosta sovitaan urakkasopimuksen erityisissä ehdoissa sekä riidanratkaisulautakunnan jäsenten ja urakkasopimuksen osapuolten välisellä erillisellä riidanratkaisulautakuntasopimuksella (*DAAB Agreement*)[104].

Tiettävästi pysyvät riidanratkaisulautakunnat ovat käytännössä olleet varsin harvinaisia. Yhtenä syynä tähän on pidetty riidanratkaisulautakunnasta aiheutuvia kustannuksia, jotka eivät ole vähäisiä, sillä pysyvän riidanratkaisulautakunnan edellytetään olevan hankkeen käytettävissä koko hankkeen ajan ja vielä huomautusaikana (*Defects Notification Time*). FIDIC on ottanut huomioon sopijapuolten tarpeen keventää riidanratkaisulautakuntaa koskevia määräyksiä siten, että riidanratkaisulautakunta voidaan nimetä vasta erimielisyyden alettua.

Riidanratkaisulautakunta voi olla yksi- tai kolmejäseninen. Sopijapuolet nimittävät yhdessä riidanratkaisulautakunnan. Jos sopijapuolet eivät ole erikseen toisin sopineet, riidanratkaisulautakunta on kolmejäseninen.

---

[96] Näistä muista asioista määrätään Red Bookin ja Yellow Bookin, kohdissa 4.7.3, 10.2, 11.2, 12.1, 12.3, 13.3.1, 13.5, 14.4, 14.6.3, 15.3, 15.6 ja 18.5. Seppälä, s. 419–423. Syy siihen, että rakennuttajakonsultin määrättävät asiat on jaettu ”vaatimuksiin” ja ”muihin asioihin” johtuu siitä, että FIDIC-ehtoja laadittaessa oli pidetty tarpeettomana edellyttää, että urakoitsija noudattaisi näiden muiden asioiden kohdalla vaatimuksille säädettyjä ankaria muotomääräyksiä (Seppälä, s. 423).

[97] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.7. Vastaavasti tilaajan edustajan määräyksestä Silver Book, kohta 3.5. Red Book 1999, Yellow Book 1999 ja Silver Book 1999, kohta 3.5.

[98] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.7. Mielenkiintoisesti Silver Bookin vastaavassa kohdassa, kohta 3.5, tilaajan edustajalla ei ole velvollisuutta toimia puolueettomasti. Vaikka Silver Book ei velvoita tilaajan edustajaa toimimaan puolueettomasti, hänen tulee silti toimia oikeudenmukaisesti (fairly) (FIDIC Contracts Guide 2017, s. 136).

[99] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.7.2. Vastaavasti tilaajan edustajan määräyksestä Silver Book, kohta 3.5.2. Red Book 1999, Yellow Book 1999 ja Silver Book 1999, kohta 3.5.

[100] Red Book ja Yellow Book, kohta 1.1.29. Vastaavasti Silver Book, kohta 1.1.26.

[101] Red Book ja Yellow Book, kohta 1.1.29. Vastaavasti Silver Book, kohta 1.1.26. Tyytymättömyyden ilmoituksen (Notice of Dissatisfaction, NOD) ks. Red Book ja Yellow Book, kohta 1.1.57. Vastaavasti Silver Book, kohta 1.1.49.

[102] Red Book ja Yellow Book, kohdat 2.7.4–3.7.5. Seppälä, s. 425. Smith, s. 54. Robinson, Michael D.: Guide to the FIDIC Conditions of Contract for Construction. The Red Book. Wiley Blackwell. Oxford 2023, s. 23 (Robinson).

[103] Red Book ja Yellow Book, kohdat 1.1.22 ja 21.4. Vastaavasti Silver Book, kohdat 1.1.19 ja 21.4. Aikaisemmin riidanratkaisulautakunta oli nimeltään Dispute Adjudication Board eli DAB (Red Book 1999, Yellow Book 1999 ja Silver Book 1999, kohdat 1.1.2.9 ja 20.4). Vuoden 1999 ehdot mahdollistivat sen, että rakennuttajakonsultti saattoi ottaa asian vielä uudelleen päätettäväkseen. Tätä mahdollisuutta ei ole enää vuoden 2017 ehdoissa. Grutters, Leo – Barr, Brian: FIDIC Red, Yellow and Silver Book. Sweet & Maxwell. Lontoo 2018, s. 94 (Grutters–Barr).

[104] Red Book ja Yellow Book, kohta 1.1.23 ja Silver Book, kohta 1.1.20. FiDIC Contracts Guide 2017, s. 523.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Sopijapuolet nimeävät kolmejäseniseen riidanratkaisulautakuntaan kumpikin ensin yhden jäsenen (*adjudicator*), minkä jälkeen sopijapuolet yhdessä nimeävät kolmannen jäsenen puheenjohtajaksi konsultoituaan ensin nimittämiään jäseniä.[105]

Toisin kuin rakennuttajakonsultin, riidanratkaisulautakunnan jäsenten edellytetään olevan riippumattomia suhteessa tilaajaan ja urakoitsijaan.[106] Riidanratkaisulautakunnan edellytetään toimivan oikeudenmukaisesti ja puolueettomasti (*fairly and impartially*).[107] Riidanratkaisulautakunnalle asetetaan siis jonkin verran korkeammat vaatimukset kuin rakennuttajakonsultille. Siinä, missä rakennuttajakonsultin on määräyksiä antaessaan toimittava oikeudenmukaisesti, riidanratkaisulautakunnan edellytetään noudattavan paitsi oikeudenmukaisuutta myös puolueettomuutta.

> Vuoden 1999 urakkaehtojen ohjeissa, mutta ei itse urakkaehdoissa, on esitetty vaihtoehtoisena mahdollisuutena, että rakennuttajakonsultti voisi toimia yksijäsenisenä riidanratkaisulautakuntana. Rakennuttajakonsultin edellytetään tällöin toimivan oikeudenmukaisesti ja puolueettomasti, kuten riidanratkaisulautakunnan tulee normaalisti muutoinkin toimia.[108] Rakennuttajakonsultin toimiminen riidanratkaisulautakuntana on puolueettomuuden näkökulmasta vähintäänkin kyseenalainen. Puolueettomuuteen kohdistuvia epäilyksiä on pyritty hälventämään esittämällä, että riidanratkaisijana toimisi rakennuttajakonsultin palveluksessa oleva kokenut asiantuntija, joka ei muutoin olisi ollut sopimuksen kanssa tekemisissä.[109] On jokseenkin selvää, että edellä esitetty ratkaisu ei ole ollut riittävä vakuuttamaan urakoitsijatahoa tällaisen pelkästään rakennuttajakonsultista muodostuvan riidanratkaisulautakunnan toiminnan puolueettomuudesta, sillä rakennuttajakonsultti on sopimussuhteessa tilaajaan ja riidanratkaisulautakunnan jäsenenä rakennuttajakonsultti olisi arvioimassa oman aikaisemmin antamansa ratkaisun (rakennuttajakonsultin määräys) oikeellisuutta.
>
> Vuoden 2017 FIDIC-ehdoissa ei enää esitetä, että rakennuttajakonsultti voisi toimia riidanratkaisulautakunnan jäsenenä. Riidanratkaisulautakunnan jäsenten on vakuutettava, että he ovat riippumattomia paitsi tilaajasta ja urakoitsijasta myös näiden palveluksessa olevasta henkilöstöstä.[110] Kun rakennuttajakonsultti ja rakennuttajakonsultin palveluksessa olevat henkilöt lasketaan kuuluviksi tilaajan henkilöstöön, riidanratkaisulautakunnan jäsenten vakuutus velvoittaa olemaan riippumaton myös suhteessa rakennuttajakonsulttiin ja tämän henkilöstöön.[111]

Pääsäännön mukaan riidanratkaisumenettelyn kolmas ja samalla viimeinen vaihe eli riidan saattaminen välitysmenettelyn ratkaistavaksi koittaa riidanratkaisulautakunnan ratkaisun jälkeen.[112]

Suomalaisiin urakkaehtoihin tottuneille toimijoille FIDIC-ehtojen järjestelmä saattaa tuntua vieraalle. Suomalaiset urakkaehdot eivät tunne rakennuttajakonsultin määräystä tai riidanratkaisulautakuntaa. Sen vuoksi suomalaiset rakennusalan toimijat ovat suhtautuneet varsin epäilevästi siihen, että rakennuttajakonsultille tai riidanratkaisulautakunnalle voitaisiin antaa ylipäätään mitään päätösvaltaa ratkaista tilaajan ja urakoitsijan välisiä erimielisyyksiä.

YSE-ehdoissa on omaksuttu periaate, jonka mukaan rakennushankkeen eteneminen pyritään turvaamaan sillä, että erimielisyydet ratkaistaan keskitetysti urakan valmistuttua vastaanoton ja taloudellisen loppuselvityksen yhteydessä[113]. Urakan aikana tilaaja voi velvoittaa urakoitsijan tekemään suorituksen YSE 90 §:n

---

105 Red Book, Yellow Book ja Silver Book, kohta 21.1.
106 FIDIC General Conditons of DAAB Agreement, kohta 4 Independence and Impartiality (Julkaistu Red Bookin liitteenä). FIDIC Contracts Guide 2017, s. 524.
107 DAAB Procedural Rules, Rule 6 Disputes (Julkaistu Red Bookin liitteenä). FIDIC Contracts Guide 2017, s. 523. Seppälä, s. 423–424.
108 Red Book 1999, Yellow Book 1999, osio Guidance, s. 20.
109 FIDIC Contracts Guide 2000, s. 304.
110 FIDIC General Conditions of DAAB Agreement, kohta 4 Independence and Impartiality.
111 Red Book ja Yellow Book, kohta 1.1.2.6. Tilaajan edustajasta on vastaava määräys (Silver Book, kohta 1.1.14).
112 Red Book, Yellow Book ja Silver Book, kohta 21.6.
113 Ks. KKO 1995:81 ja KKO 2014:26.

Edilex Lakitieto Oy 2026

mukaisena riidanalaisena suorituksena tai antaa riidanalaisen suorituksen YSE 91 §:n mukaisesti toisen urakoitsijan suoritettavaksi urakoitsijan kustannuksella. Tämä YSE-ehdoissa omaksuttu linjaus on osoittautunut toimivaksi ainakin pienehköissä rakennushankkeissa.

> Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2017:14 on johtanut siihen, että aikaisempi korkeimman oikeuden ennakkopäätöksestä KKO 1995:81 tukea saanut YSE-ehtojen tulkinta on muuttunut merkittävästi. KKO 2017:14:n mukaan urakoitsijalla on oikeus saattaa erääntyneitä urakkasaataviaan koskeva asia oikeuden ratkaistavaksi, vaikka taloudellista loppuselvitystä ei olisi vielä pidetty tai edes yritetty pitää.[114]

FIDIC-ehdot on tarkoitettu lähtökohtaisesti suuriin rakennushankkeisiin. Suuret rakennushankkeet ovat tyypillisesti myös varsin pitkäkestoisia. Pitkäkestoisissa rakennushankkeissa toimintamalli, jossa erimielisyyksiin pyritään löytämään ratkaisu jo rakennushankkeen aikana, on osapuolten oikeusturvan kannalta parempi kuin ratkaisu, jossa erimielisyydet ratkaistaan vasta jälkeenpäin hankkeen päätyttyä. Rakennuttajakonsultin avustuksella syntyvä tilaajan ja urakoitsijan sovinto tai sovinnon jäädessä syntymättä, rakennuttajakonsultin määräys ja riidanratkaisulautakunnan ratkaisu ovat vaihtoehtoisia riidanratkaisukeinoja, joiden tarkoituksena on erimielisyyksien nopea ja tehokas ratkaiseminen.[115] Vaihtoehtoiselle riidanratkaisumenettelylle ominaisella tavalla ne eivät välttämättä täytä kaikkia oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin vaatimuksia tai tuota oikeudellisesti täydellisiä ratkaisuja. Tarkoitus on varmistaa erimielisyyksien oikeudenmukainen (*fair*) ratkaiseminen kohtuullisessa ajassa.

FIDIC-sopimusten muokkaaminen yksittäistä rakennushanketta varten siten, että urakkasopimuksesta poistetaan rakennuttajakonsultin määräystä ja riidanratkaisulautakuntaa koskevat sopimusmääräykset ja että erimielisyydet viedään suoraan välitysmenettelyyn, ei voi pitää ongelmattomana kummankaan sopijapuolen oikeusturvan kannalta. Vielä huonommaksi tilanne käy, mikäli urakkasopimukseen otetaan määräys, jonka mukaan asiat voidaan saattaa välitysmenettelyn ratkaistavaksi vasta sitten, kun urakka on vastaanotettu.

6 RAKENNUTTAJAKONSULTIN VAHINGONKORVAUSVASTUUSTA

Vahingonkorvausvastuun synnyttäviä oikeusperusteita on ryhmitelty eri tavoin. Yksi perustava jaottelu on vahingonkorvausvastuun jakaminen sopimuksenulkoiseen (deliktivastuu) ja sopimusperusteiseen vahingonkorvausvastuuseen (sopimusvastuu). Jos vahinko on aiheutunut sopimussuhteessa, vastuuperusteen olemassaoloa arvioidaan sopimusperusteista vastuuta koskevien normien (sopimusnormien) mukaan. Jos sopimussuhdetta ei ole, vaatimukset on lähtökohtaisesti perustettava deliktinormeihin.[116]

Kun Suomen oikeudessa rakennuttajakonsultin tehtävät eivät perustu lakiin tai muuhunkaan yleiseen normiin, on hyvin vaikeaa nähdä, että rakennuttajakonsultti voisi juuri rakennuttajakonsultin tehtäviä laiminlyömällä tai huonosti hoitamalla rikkoa mitään sellaista yleistä velvollisuutta, joka voisi laukaista deliktivastuun tilaajaa, urakoitsijaa tai ketään muutakaan kohtaan.

> KKO 2017:44. Säiliöajoneuvon omistajalla ei ole yleistä velvollisuutta pitää ajoneuvon säiliötä puhtaana sen välttämiseksi, että säiliössä kuljetettavaan aineeseen ei sekoitu muita aineita. A Oy:n velvollisuus huolehtia säiliöajoneuvonsa säiliön puhtaudesta siten, ettei säiliössä ole sellaisia epäpuhtauksia, jotka aiheuttaisivat vahinkoa sopimuksen perusteella kuljetettavalle B Oy:n sopimuskumppanin omaisuudelle, oli siten perustunut vain sen ja B Oy:n väliseen kuljetussopimukseen. A Oy:llä ei olisi ollut korvausvastuuta ilman A Oy:n ja B Oy:n välistä sopimusta.

[114] Ks. Ryynänen, Juha: Oikeustapauskommentti KKO 2017:14. Edilex-sarja 2017/25. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/17789, s. 5–6 (Ryynänen Edilex 2017).
[115] FIDIC Contracts Guide 2017, s. 523.
[116] Vahingonkorvauslaki 1:1. Mononen, Marko: Onko sopimusoikeudessamme yhtenäistä vastuuperustetta? Lakimies, 7–8/2004, s. 1380 (Mononen). Perätalo, s. 31. Norros 2007, s. 92–95.

Edilex Lakitieto Oy 2026

> Ennakkopäätös koski vakuutusyhtiön vakuutussopimuslakiin perustuvaa korvausvastuuta tilanteessa, jossa vakuutusyhtiön korvausvastuu tuli kysymykseen vain siinä tapauksessa, että vakuutetun korvausvastuu ei perustu yksin sopimusvastuuseen. Vaikka ennakkopäätös ei koskekaan suoravastuuta, perustelut ovat mielenkiintoisia myös suoravastuun yhteydessä, kun arvioidaan sitä, millä edellytyksillä sopimusvelvollisuuksien laiminlyönti tai huono hoitaminen saattaisivat samalla merkitä jonkin yleisemmän huolellisuusnormin rikkomista.
>
> Korkein oikeus katsoi, että sopimukseen perustuvan vastuun rinnalla ei tässä tapauksessa ollut käsillä mitään yleisempää vastuunormia, joka olisi samalla tullut rikotuksi. Pelkästään se seikka, että sopijapuoli täyttää sopimusvelvoitteensa huolimattomasti ja tulee siten aiheuttaneeksi vahinkoa kolmannelle osapuolelle, ei muodosta perustetta sopimusvelvollisuutta rikkoneen sopijapuolen deliktivastuulle.

Kun rakennuttajakonsultin deliktivastuu ei vaikuta olevan relevantti oikeuskysymys, seuraavassa tarkastellaan rakennuttajakonsultin korvausvastuuta sopimusvastuun näkökulmasta. Vastuuta tarkastellaan ensin suhteessa tilaajaan ja sitten suhteessa urakoitsijaan ajatellen tilanteita, joissa rakennuttajakonsultti rikkoo hänelle FIDIC-urakkaehtojen mukaisen rakennuttajakonsultin tehtävän perusteella kuuluvia velvollisuuksia. Tarkastelun ulkopuolelle rajataan tilanteet, joissa rakennuttajakonsultin sopimukseen olisi sovellettava FIDIC-urakkaehtojen sijasta tai ohella joitain muita yleisiä sopimusehtoja, kuten esimerkiksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

6.1 RAKENNUTTAJAKONSULTIN VASTUUSTA TILAAJAA KOHTAAN

Rakennuttajakonsultin ja tilaajan välinen oikeussuhde perustuu heidän väliseensä konsulttisopimukseen. Niinpä rakennuttajakonsultin velvollisuus suorittaa urakkasopimuksessa rakennuttajakonsultille asetettavat tehtävät ja niin muodoin myös mahdollinen näihin tehtäviin liittyvä sopimusvastuu perustuvat konsulttisopimuksen määräyksiin ja sopimusvastuuta koskeviin oikeusnormeihin.

FIDIC on laatinut sopimusmallin ja yleiset sopimusehdot tilaajan ja konsultin välistä konsulttisopimusta varten. FIDIC:in yleiset konsulttisopimusehdot tunnetaan nimellä White Book.[117] FIDIC-konsulttisopimusmalli ja White Book on ajateltu käytettäväksi yhdessä FIDIC-urakkaehtojen kanssa.[118] White Bookin kohtien 1.1.27, 3.9.1–3.9.3 mukaan rakennuttajakonsultilla on velvollisuus suorittaa urakkasopimuksessa rakennuttajakonsultille asetetut tehtävät. FIDIC suosittelee käyttämään FIDIC-urakkaehtojen yhteydessä FIDIC-konsulttisopimusmallia.[119] FIDIC-urakkaehdoissa ei kuitenkaan edellytetä, että olisi välttämättä sovellettava FIDIC-konsulttisopimusmallia tai White Bookia.

Urakkasopimuksen ja konsulttisopimuksen asemaa toisiinsa nähden erillisinä, mutta toisiinsa liittyvinä sopimuksina korostaa White Bookin kohta 3.9.6, jonka mukaan konsultin on huomautettava tilaajalle, mikäli tämä havaitsee ristiriitoja konsultille urakkasopimuksen ja konsulttisopimuksen perusteella kuuluvien velvollisuuksien välillä. Tilaaja on tällöin velvollinen korjaamaan ristiriidan ja tarvittaessa määräämään muutoksen konsulttisopimuksen mukaisiin tehtäviin.

White Book on laadittu kaikkia tilaajan suunnittelu- ja konsulttisopimuksia ajatellen[120]. Tästä lähtökohdasta huolimatta rakennuttajakonsultti lienee sittenkin juuri se tilaajan sopimuskumppani, jonka toimintaa White

[117] Viimeisin painos: FIDIC Client/Consultant Model Services Agreement. Fifth Edition 2017. FIDIC. Geneve 2017 (White Book). Aikaisempi painos: FIDIC Client/Consultant Model Services Agreement. Fourth Edition 2006. FIDIC. Geneve 2006 (White Book 2006)

[118] White Bookin sopimusmääräyksissä itsessään ei nimenomaisesti viitata FIDIC-ehtoihin, mutta White Bookin liitteenä olevassa asiakirjamallissa viitataan Red Bookiin. (White Book, Appendices, osio 1 Scope of Services.)

[119] FIDIC Contracts Guide 2017, s. 133.

[120] White Book ja White Book 2006, osio Foreword.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Bookilla on ollut tarkoitus erityisesti normeerata. Seuraavassa huomio kohdistetaan rakennuttajakonsultin sopimusvastuun näkökulmasta mielenkiintoisimpiin sopimusmääräyksiin.[121]

> White Bookin mukaisen konsulttisopimuksen perusrakenne muistuttaa hyvin paljon Red Bookin, Yellow Bookin ja Silver Bookin mukaisen urakkasopimuksen perusrakennetta. Sopimuksen erityisten ehtojen on ajateltu muodostuvan osista A ja B. Osaan A on tarkoitus kirjata hankekohtaiset tiedot. Osaan B on puolestaan tarkoitus keskittää kaikki ne määräykset, joilla kyseisessä sopimuksessa on tarkoitus poiketa yleisten sopimusehtojen määräyksistä. White Book on tarkoitettu kaikenlaiseen FIDIC-pohjaisen rakennushankkeen konsulttitoimintaan mukaan lukien muun muassa taloudellinen konsultointi, suunnittelu ja sopimuksen hallinnointi.[122]

White Bookin kohdat 1.13, 1.16 ja 3.1.3 velvoittavat tilaajan ja konsultin toimimaan keskinäisessä suhteessaan vilpittömässä mielessä (*in good faith*). Kyseisten kohtien ilmeisenä tarkoituksena on korostaa tilaajan ja konsultin lojaliteettivelvollisuutta toisiaan kohtaan. Mikäli jokin sopimusmääräys osoittautuu lain vastaiseksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, osapuolet ovat velvollisia neuvottelemaan vilpittömässä mielessä korvaavasta sopimusmääräyksestä.[123] Sopijapuolet ovat velvollisia toimimaan kaikissa sopimuksen mukaisissa asioissa vilpittömässä mielessä ja keskinäisen luottamuksen hengessä.[124] Konsultti on velvollinen ilmoittamaan tilaajalle tietoonsa tulleista seikoista, jotka voivat johtaa intressiristiriitaan tilaajan kanssa. Tällöin sopijapuolet ovat velvollisia vilpittömässä mielessä sopimaan toimenpiteistä ristiriidan hallitsemiseksi.[125]

Käytännössä kohdat 1.13 ja 1.16 eivät kuitenkaan aseta kummallekaan sopijapuolelle sellaisia suoranaisia velvoitteita, joiden rikkominen voisi kovinkaan helposti muodostaa itsenäistä perustetta sopimusvastuulle. Kohdan 3.1.3 osalta tilanne voi olla erilainen, mikäli kohtaa 3.1.3 pidetään olennaisena sopimusmääräyksenä. Kohdan 3.1.3 vastainen menettely, jossa rakennuttajakonsultti salaa intressiristiriidan tilaajalta, voi johtaa sopimuksen purkamiseen tilaajan toimesta ja sitä kautta vahingonkorvausvastuuseen.[126]

> Kohtien 1.13, 1.16 ja 3.1.3 määräyksiä voidaan pitää hivenen yllättävinä ottaen huomioon, että FIDIC-ehdot ovat leimallisesti ottaneet vaikutteita common law -oikeuden perinteistä ja että common law -oikeuden piirissä suhtautuminen yleiseen lojaliteettivelvollisuuteen on ollut hyvinkin nuivaa, ainakin mannermaiseen oikeuteen verrattuna. Samaan hengenvetoon on toisaalta todettava, että nykyisin suhtautuminen lojaliteettivelvollisuuteen ei common law -oikeuden piirissä ole aivan niin mustavalkoinen kuin aikaisemmin.[127]
>
> White Book 2006 oli lojaliteettivelvollisuutta koskevien määräysten osalta selvästi pidättyväisempi kuin White Book 2017. Ainoa lojaliteettivelvollisuutta koskeva määräys White Book 2006:ssa oli riidanratkaisua koskevassa kohdassa 8.1, joka velvoitti sopijapuolet tapaamaan vilpittömässä mielessä erimielisyyden ratkaisemiseksi (…*meet in a good faith effort to resolve the dispute.*). White Book 2006 asetti sopijapuolille velvollisuuden vilpittömästi pyrkiä riidan ratkaisemiseen neuvottelemalla, mutta se ei tarkalleen ottaen velvoittanut sopijapuolia neuvottelemaan vilpittömässä mielessä. White Book 2017:n riidanratkaisulauseke on huomattavasti yksityiskohtaisempi. White Book 2017 kohta 10.1.1 ei enää suoraan lausu mitään vilpittömästä mielestä. Kyseinen kohta velvoittaa sopijapuolten edustajat tapaamaan toisensa, jotta erimielisyys voidaan yrittää ratkaista kohtuullisesti (*amicably*).

---

[121] White Book, kohdat 1.13, 1.16, 3.1.3, 3.3.
[122] White Book, osio Foreword.
[123] White Book, kohta 1.13.
[124] White Book, kohta 1.16.
[125] White Book, kohta 3.1.3.
[126] White Book, kohta 6.4.1.a ja 8.1.1. Kohdassa 6.4.1.a tilaajalle on annettu oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija on olennaisesti rikkonut tälle kuuluvia velvollisuuksia. White Bookissa ei ole vastaavaa määräystä konsultin hyväksi, mutta tällainen oikeus on epäilemättä olemassa sopimusoikeuden yleisten oppien perusteella, mikäli tilaajan sopimusrikkomusta olisi pidettävä olennaisena ja katsottaisiin olevan kohtuutonta, että konsultti olisi velvollinen noudattamaan sopimusta omalta osaltaan.
[127] Mason, s. 307–315. Uff, s. 169–171. Seppälä, s. 64–70.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Lojaliteettiperiaate on varsin laajalle tunnustettu taustaperiaate Suomen oikeudessa, vaikka siihen ei suoraan välttämättä kovinkaan usein vedota.[128] Näin ollen Suomen oikeuden näkökulmasta sopimusmääräykset, joissa määrätään sopijapuolten lojaliteettivelvollisuudesta, eivät näytä ainakaan periaatteellisella tasolla yhtä ongelmallisilta kuin common law -oikeuden piirissä. Yleisten sopimusehtojen määräykset, joissa sopijapuolille asetetaan yleinen lojaalisuusvelvollisuus toisiaan kohtaan, eivät välttämättä tuo mitään erityisiä lisävelvoitteita sopijapuolille verrattuna tilanteeseen, jossa tällaista sopimusmääräystä ei ole. Lisäksi on syytä huomata, että ilman nimenomaisia sopimusmääräyksiäkin sopijapuolen epälojaali menettely voi täyttää lain varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 33 §:ssä tarkoitetun kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn tunnusmerkistön ja johtaa oikeustoimen pätemättömyyteen taikka joissain tapauksissa johtaa 36 §:n mukaiseen sovitteluun.

Konsultin huolellisuusvelvollisuuden sisältö (*Standard of Care*) määritellään White Bookin kohdassa 3.3. Konsultin edellytetään täyttävän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa noudattaen sellaista kohtuullista huolellisuutta, jota kokeneelta konsultilta voidaan edellyttää kooltaan, laadultaan ja monimutkaisuudeltaan vastaavissa projekteissa. Konsultin edellytetään noudattavan kaikkia hallinnollisia määräyksiä, ohjeita, standardeja, alan käytäntöjä ja lainsäädäntöä. Konsultin on pyrittävä täyttämään velvollisuutensa siten, että palvelu täyttää sopimuksen erityisissä ehdoissa määritellyt vaatimukset. Konsultilla ei ole ehdotonta tulostavoitetta, vaan ainoastaan velvollisuus pyrkiä huolellisesti kohti sopimuksen mukaisia tavoitteita.[129]

> Vuoden 2017 White Bookin laatineessa työryhmässä ei löytynyt tilaajien, konsulttien ja eri oikeusjärjestyksiä edustavien lakimiesten kesken yhteistä näkemystä siihen, minkälaista huolellisuutta (*due skill and care*) konsultilta edellytetään tai mitä tarkoitetaan vaatimusten mukaisuudella (*fitness for purpose*). Työryhmä päätyi siihen, että tilaaja on oikeutettu odottamaan, että ammattimaisesti tuotetut palvelut suoritetaan oikein, että sopimuksessa määritellyt vaatimukset täytetään ja että, mikäli palvelua ei suoriteta oikein tai sopimuksessa määriteltyjä vaatimuksia ei täytetä, tilaajalla on oikeus asianmukaiseen hyvitykseen tai korvaukseen. Tämän tilaajan vaatimuksen täyttääkseen konsultin on oltava riittävän kokenut ja pätevä tuottamaan sovitun palvelun. Työryhmä katsoi, että konsultti ei ole ankarassa vastuussa virheellisestä palvelusta. Sen sijaan konsultti on vastuussa siitä, että tämä on täyttänyt tehtävänsä kokeneelta konsultilta järkevästi edellytettävällä huolellisuudella ja taidolla.[130]

Suomen oikeudessa konsultin huolellisuusvelvollisuudelle asetetut edellytykset vaikuttavat olevan linjassa White Bookissa konsultin huolellisuudelle asetettujen yleisten vaatimusten kanssa. Konsultin vahingonkorvausvastuu on tuottamusvastuuta, jossa vastuuperusteena on konsultin toiminnan tai laiminlyönnin kautta tapahtunut huolellisuusvelvollisuuden rikkominen. Huolellisuusmittapuu, jota konsultin on noudatettava, asetetaan objektiivisesti, mikä tarkoittaa, että konsultin on toimittava kuten huolellinen konsultti vastaavassa tilanteessa olisi toiminut. Vertailukohtana ei tällöin tarkoiteta lahjakkainta, taitavinta tai omantunnontarkinta konsulttia, vaan keskimitan täyttävää konsulttia. Myös se, että konsulttitoimeksianto on tavallisuudesta poikkeava tai että toimeksiannolla on päämiehelle poikkeuksellisen suuri intressi, voi edellyttää konsultilta tavanomaista korostetumpaa huolellisuutta.[131]

Edellä selvitettiin, kuinka rakennuttajakonsultille FIDIC-urakkaehtojen perusteella kuuluvat tehtävät voidaan jakaa kahteen tehtäväryhmään. Ensimmäiseen tehtäväryhmään kuuluvat tilaajan edustaminen ja urakkasopimuksen hallinnointi. Toisen tehtäväryhmän muodostavat rakennuttajakonsultin määräysten (*Determinations*) antamiseen liittyvät tehtävät. Rakennuttajakonsultille urakkasopimuksessa määriteltyjen tehtävien

---

[128] Mäenpää, Kalle: Sopimuksen syntyminen ja vahingonkorvausvastuu sopimusneuvotteluissa. Alma Talent. Helsinki 2022, s. 268–278 alaviitteineen (Mäenpää 2022).

[129] Baker ym., s. 98.

[130] "Reasonable skill and care to be expected from an experienced consultant" (White Book, osio Foreword).

[131] Takki, Tapio: Konsulttisopimus. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1988, s. 54–56 (Takki). Hemmo, Mika: Vahingonkorvausvastuun määräytymisestä sopimussuhteessa. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1994, s. 35 (Hemmo 1994). Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Talentum. Helsinki 2003, s. 291 (Hemmo 2003). Ryynänen, Juha: Konsultin törkeästä tuottamuksesta hovioikeusratkaisun valossa. Edilex-sarja 2018/10. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/18666, s. 10–12 (Ryynänen Edilex 2018).

Edilex Lakitieto Oy 2026

jakautuminen kahteen luonteeltaan toisistaan poikkeavaan luokkaan on otettu huomioon White Bookin kohdissa 3.9.2 ja 3.9.3.[132]

Hoitaessaan kohdan 3.9.2 mukaisia tehtäviään, rakennuttajakonsultilla on oikeus toimia tilaajan puolesta urakkasopimuksessa määritellyssä laajuudessa. Rakennuttajakonsultin kelpoisuus ja toimivalta määritellään siis urakkasopimuksessa, ei konsulttisopimuksessa. Mikäli tilaaja vaatii, että rakennuttajakonsultin toimivalta jonkin kysymyksen osalta edellyttää tilaajan etukäteistä suostumusta, tämän rajauksen on ilmettävä urakkasopimuksesta tai tilaajan on ilmoitettava urakoitsijalle siitä kirjallisesti.[133]

Kohdassa 3.9.3 määrätään tilanteesta, joissa rakennuttajakonsultin on ratkaistava asia määräyksellä. Tällaisia asioita hoitaessaan rakennuttajakonsultin on toimittava tilaajan ja urakoitsijan välillä oikeudenmukaisesti ja käyttäen itsenäistä ammatillista harkintaa sekä kohtuullista taitoa ja huolellisuutta.[134]

Rakennuttajakonsultti vastaa tilaajaa kohtaan vain siitä, että hän noudattaa konsulttisopimusta ja siinä viitattujen asiakirjojen määräyksiä. Rakennuttajakonsultti vastaa siis ainoastaan omista sopimusrikkomuksistaan, mutta hän ei ole tilaajaa kohtaan vastuussa siitä, miten urakoitsija täyttää urakkasopimuksen mukaiset velvollisuutensa.[135]

6.2 RAKENNUTTAJAKONSULTIN VASTUUSTA URAKOITSIJAA KOHTAAN

6.2.1 Rakennuttajakonsultin suoravastuusta Suomen oikeudessa

Kun rakennuttajakonsultti ja urakoitsija eivät ole keskenään välittömässä sopimussuhteessa, edellä selvitetyn pääsäännön mukaan sopimusvastuun edellytykset jäävät lähtökohtaisesti täyttymättä heidän välisessänsä suhteessa.

> Yksi mahdollinen peruste sopimusvastuulle voisi olla se, että tilaaja ja rakennuttajakonsultti olisivat tehneet sopimuksen kolmannen hyväksi eli he olisivat ottaneet rakennuttajakonsulttisopimukseen määräyksen, jonka perusteella urakoitsijalla olisi oikeus vaatia korvausta rakennuttajakonsultilta. Tällaista sopimista ei kuitenkaan käytännössä koskaan tapahdu. White Bookissa tai FIDICin sen yhteydessä julkaisemissa asiakirjamalleissa ei ole määräyksiä rakennuttajakonsultin korvausvastuusta urakoitsijaa kohtaan. Rakennuttajakonsultin sopimusvastuu urakoitsijaa kohtaan jäisi näin ollen konsulttisopimuksen erityisten ehtojen varaan. Kun tilaaja ja rakennuttajakonsultti eivät ole konsulttisopimuksen erityisissä ehdoissa sopineet rakennuttajakonsultin korvausvastuusta urakoitsijaa kohtaan, kuten tilanne käytännössä aina on, FIDIC-ehtoihin perustuvassa sopimusjärjestelyssä urakoitsijalla ei ole oikeutta esittää rakennuttajakonsulttia kohtaan korvausvaatimuksia konsulttisopimuksen perusteella. Kun konsulttisopimuksen sisältö on tilaajan ja rakennuttajakonsultin välinen liikesalaisuus ja kun urakoitsijalla käytännössä tuskin koskaan on tietoa konsulttisopimuksen sisällöstä, konsulttisopimus ei ole luonteva paikka perustaa rakennuttajakonsultille korvausvastuuta urakoitsijaa kohtaan.

Vaikka rakennuttajakonsultin korvausvastuu urakoitsijaa kohtaan ei käytännössä voi perustua rakennuttajakonsulttisopimukseen, sopimusvastuun mahdollisuus saattaa tulla kysymykseen suoravastuuta koskevien

---

[132] Samansuuntaisesti White Book 2006, kohta 3.3.2.

[133] White Book, kohta 3.9.3. Urakkasopimusten puolella tilaajan oikeudet rajoittaa rakennuttajakonsultin tai tilaajan edustajan toimivaltaa ovat rajallisemmat, sillä rajoituksista on määrättävä urakkasopimuksen erityisissä ehdoissa tai rajoituksiin on saatava urakoitsijan suostumus. (Red Book 1999 ja Red Book, Yellow Book 1999, kohta 3.1. Yellow Book, kohta 3.2.) Silver Book poikkeaa tässä Red Bookista ja Yellow Bookista, sillä Silver Bookissa tilaajan edustajalla oletetaan aina olevan oikeus ilmoittaa urakoitsijalle edustajan toimivallan rajoituksista. Tilaajan edustajalla oletetaan olevan täydet valtuudet, ellei tilaaja ole toisin ilmoittanut. (Silver Book 1999, kohta 3.1. FIDIC Contracts Guide 2000, s. 83.)

[134] ”…exercising independent professional judgement and using reasonable skill, care and diligence.” (White Book, kohta 3.9.4.)

[135] White Book, kohdat 3.9.4 ja 3.9.5.

Edilex Lakitieto Oy 2026

yleisten oppien perusteella. Suoravastuulla tarkoitetaan tässä suoravaateeseen perustuvaa vahingonkorvausvastuuta. Suoravaateella puolestaan tarkoitetaan suoraan vaadeoikeuteen perustuvan vahingonkorvausvastuun aineellisoikeudellista voimassaoloa.[136] Jäljempänä tässä jaksossa tarkastellaan niitä edellytyksiä, joiden vallitessa urakoitsijalle voi muodostua edellä tarkoitettu suora vaadeoikeus rakennuttajakonsulttia kohtaan.

Sopimusvastuun yleisenä edellytyksenä on sopimus vahingonaiheuttajan ja vahingon kärsineen välillä. Sopimuksen käsitteen ja niin muodoin sopimusvastuun soveltamisalan oikeudellinen määrittely on osoittautunut jossain määrin hankalaksi. Sopimuksen käsitteelle ei voida antaa yhtä yleispätevää määritelmää, eikä muutoinkaan ole mahdollista asettaa sellaisia yleisiä kriteerejä, joiden perusteella voidaan kaikissa tapauksissa yksiselitteisesti päätellä, onko osapuolten välillä sopimusta.[137]

Perinteisessä sopimusoikeudellisessa ajattelussa sopimus nähdään osapuolia sitovana kaksiasianosaissuhteena. Sopimusnormisto sääntelee osapuolten keskinäisiä sopimuksen kohteena oleviin intresseihin liittyviä oikeuksia ja velvoitteita. Sopimusnormisto määrittää sopimukseen perustuvia perusteltuja odotuksia ja antaa oikeussuojaa, jos odotukset jäävät täyttymättä sen takia, että toinen sopijapuoli rikkoo hänelle kuuluvia sopimusvelvoitteita. Oikeusjärjestys antaa suojaa sille, että toinen osapuoli luottaa vastapuolen sitoutuneen tietynlaiseen käyttäytymiseen.[138]

Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset KKO 2017:44, KKO 2013:33, KKO 2009:92 ja KKO 2008:31 vahvistavat näkemystä pääsäännöstä, jonka mukaan pelkästään se seikka, että sopijapuoli on laiminlyönyt tälle sopimuksen perusteella kuuluvia velvollisuuksia, ei riitä vahingonkorvausvastuun perusteeksi sopimusketjussa yli välittömän sopimuskumppanin eli sopijapuolen sopimuskumppaneihin saakka.

Oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kantojen mukaan korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön ei kuitenkaan ole tulkittu sulkevan pois sopimusperusteisten suoravaatimusten mahdollisuutta sopimusketjussa, mutta kyllläkin korottavan suoravastuun kynnyksen hyvin korkeaksi. Suoravaateet eivät siten välttämättä ole kategorisesti poissuljettuja, jos perusteet suoran vaadeoikeuden olemassaololle ovat riittävän painavat.[139] Sopimusnormien perusteella on voitu arvioida vastuukysymyksiä myös niiden välillä, joilla ei varsinaista sopimussuhdetta ole.[140]

Sopimusvastuun ulottaminen sopimusketjussa yli välittömän sopimuskumppanin eli niin sanotun suoravastuun mahdollisuus sopimusketjussa on tyypillisesti perustunut siihen, että vahingonaiheuttajalla on nimenomainen lakiin perustuva korvausvastuu yli sopimusketjun. Tällaisia myös liikesopimuksiin liittyviä lainsäännöksiä on lukuisia, kuten esimerkiksi laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 25 §, joka määrää edustajan vahingonkorvausvelvollisuudesta päämiehen sopimuskumppania kohtaan, laki saatavien perinnästä 15 §, joka määrää perintätoimeksiannon toimeksisaajan korvausvastuusta velallista kohtaan, ja laki vakuutusedustuksesta 40 §, joka määrää vakuutusmeklarin vastuusta kolmatta osapuolta kohtaan.

Korkein oikeus on antanut joitakin ennakkopäätöksiä, joissa suoravastuu sopimusketjussa on tullut kysymykseen ilman nimenomaista lainsäännöstä. Rakennusalan kannalta kiintoisia ovat olleet korkeimman oikeuden ennakkopäätökset KKO 1980-II-70 ja KKO 1982-II-35. Ensiksi mainitussa tapauksessa oli kysymys kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta toimeksiantajan sopimuskumppania kohtaan. Viimeksi mainitussa tapauksessa puolestaan oli kysymys perustajaosakkaan vastuusta eli ns. grynderivastuusta. Sittemmin kiinteistönvälittäjän ja perustajaosakkaan vastuusta on säädetty lailla, jolloin kysymys kiinteistönvälittäjän ja perustajaosakkaan

136 Perätalo, s. 44–45. Suoravaateesta (*direkt talan*) Ruotsin oikeudessa, ks. Grönfors, Kurt: Avtalsgrundande rättsfakta; Santérus Förlag. Tukholma. andra upplagan 2013, s. 171–176, ja Norjan oikeudessa (*direktekrav*) Woxholth, Geir: Avtalerett. Gyldendal. Oslo 2014, s. 174–175.
137 Mononen, s. 1380 ja 1385–1386. Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti, tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Talentum. Helsinki 1988, s. 170– (Hemmo 1988).
138 Mononen, s. 1385. Norros 2007, s. 1–2.
139 Perätalo, s. 43–44, 47–48 ja 64–101. Norros, Olli: Vastaako alirahdinkuljettaja yli välittömän sopimussuhteen? Lakimies, 5/2013, s. 942–948 (Norros 2013). Norros 2007, s. 32–36, 43–50 ja 51–52.
140 Mononen, s. 1386. Hemmo 1988, s. 170–.

Edilex Lakitieto Oy 2026

sopimusoikeudellisesta suoravastuusta ei enää ole samalla tavoin relevantti kuin aikaisemmin.[141] Kyseisillä oikeustapauksilla on kuitenkin edelleen jonkin verran ainakin periaatteellista merkitystä, sillä ne osoittavat, että suoravastuu voi tulla kysymykseen ilman lainsäädännön tukea.[142]

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksissä KKO 1992:165 ja KKO 1999:19 toimeksisaaja joutui ilman nimenomaisen sopimusmääräyksen tai lainsäännöksen tukea korvaamaan toimeksiannon huonon hoitamisen aiheuttamia vahinkoja vahingonkärsijälle, joka ei ollut toimeksisaajan sopimuskumppani. Näiden ennakkopäätösten perusteella näyttää siltä, että sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun edellytykset voivat täyttyä, jos toimeksisaaja ei täytä sopimukseen perustuvia nimenomaisia velvoitteita, vaikka vahinko ei ole aiheutunut suoraan toimeksiantajalle.[143] Toimeksiannon kohteena olevaan järjestelyyn saattaa kuulua toimeksisaajaan liittyviä tahoja, joiden perusteltua luottamusta voidaan suojata toimeksisaajan sopimusrikkomusta vastaan.

> KKO 1992:165. Pankki oli ottanut lahjanantajalta notariaattitoimeksiannon lahjakirjan laatimiseksi. Pankki joutui vahingonkorvausvastuuseen lahjansaajaa kohtaan, sillä toimeksiannosta sovittaessa oli tehtävän sisällöstä ja laadusta voitu havaita, että vahinko toimeksiannon huolimattomasta suorittamisesta aiheutuisi lahjansaajalle. Toimeksiannon suorittaminen tilaajan edellyttämällä tavalla oli merkinnyt pankille toimeksisaajana velvollisuutta valvoa tehtävää suorittaessaan myös lahjansaajan etua. Pankki oli vastannut tämän velvollisuuden täyttämisestä lahjansaajaan nähden sopimussuhteita koskevien periaatteiden mukaan. Ratkaisu oli erimielinen täysistuntoratkaisu. Korkein oikeus oli kuitenkin yksimielinen pankin korvausvastuun suhteen.
>
> KKO 1999:19. Tilitoimisto oli ottanut yhtiömieheltä vastaan toimeksiannon laatia kommandiittiyhtiön perustamissopimus ja yhtiöosuuden kauppakirja. Yhtiömies oli ilmoittanut tarkoituksena olevan, että toinen yhtiömies ei joudu vastuuseen yhtiön veloista. Tilitoimiston tehtävänä ei ollut pelkästään sopimusasiakirjojen laatiminen, vaan sen oli samalla pitänyt ottaa huomioon sen tiedossa olleet sopimusjärjestelyn tavoitteet. Tilitoimiston olisi pitänyt huomauttaa toimeksiantajalle hänen erehdyksestään ja siitä, ettei toimeksiantoa ollut mahdollista toteuttaa sellaisena kuin yhtiömiehet olivat edellyttäneet. Kun toiselle yhtiömiehelle oli aiheutunut vahinkoa tilitoimiston laiminlyönnistä, tilitoimisto oli sopimussuhteita koskevien periaatteiden mukaisesti vastuussa toiselle yhtiömiehelle aiheutuneesta vahingosta. Ratkaisu oli yksimielinen ratkaisu tavanomaisessa kokoonpanossa.

Erityisen mielenkiintoinen on korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2017:15, jossa toimintavelvollisuus, siihen liittyvä huolellisuusvelvollisuus ja oikeudellisesti perusteltu luottamus syntyivät ilman toimeksiantosuhdetta.

> KKO 2017:15. Ammattiliiton hallitus oli päättänyt tutkia työntekijöiden irtisanomiseen johtaneet yhteistoimintaneuvottelut ja riitauttaa asian, jos menettely todettaisiin lainvastaiseksi. Päätöksestä julkaistiin ammattiliiton kotisivuilla tiedote. Ammattiliitto ei nostanut kanteita. Työtuomioistuin tuomitsi samoja yhteistoimintamenettelyjä koskevan toisen ammattiliiton nostaman kanteen perusteella korvausta tuon toisen ammattiliiton jäsenille. Korkein oikeus katsoi, että ammattiliitolla oli edunvalvontatehtäviensä ja itsenäisen edustusvaltansa johdosta merkittävä erityisasema suhteessa ammattiyhdistysten jäseninä oleviin työntekijöihin. Irtisanotuilla työntekijöillä oli jäsenyytensä ja ammattiliitolta saamiensa tietojen perusteella ollut perusteltu aihe luottaa siihen, että ammattiliitto valvoo heidän etujaan ilmoittamallaan, ammattiyhdistyksille yleisesti kuuluvalla tavalla. Näin syntynyt toimintavelvollisuus voitiin rinnastaa asiamiehen velvoitteisiin tämän hoitaessa toisten asioita toimeksiantosopimuksen nojalla. Ratkaisu oli yksimielinen ratkaisu tavanomaisessa kokoonpanossa.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kaksiasianosaissuhde on menettänyt yksiselitteisen valta-asemansa, sillä kaksiasianosaissuhteen rajoituksista on poikettu oikeuskäytännössä ilman lainsäädännön tukea hyvinkin

[141] Nykyisin Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) 15 §. Aikaisemmin laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (686/1988) 13 §. Asuntokauppalaki (843/1994) 5 luku 3 §.
[142] Norros 2007, s. 52–53 ja 64–65.
[143] Norros 2007, s. 55–59, 62, 116–117 ja 175.

Edilex Lakitieto Oy 2026

erilaisissa tapauksissa. Kaksiasiainosaissuhteen rajoitus on presumptio, joka voidaan yksittäisessä tapauksessa tai tarkkarajaisessa tapausryhmässä sivuuttaa olennaisten reaalisten syiden nojalla. Asiantuntijatoimeksiantojen saajalle voi suhteellisen herkästi syntyä virhevastuu paitsi välitöntä sopimuskumppaniaan myös muuta sellaista henkilöä kohtaan, jolla on helposti havaittava intressi toimeksiannon asianmukaisesta täyttämisestä.[144]

Suoravastuun mahdollisuus on tunnistettu vuoden 2017 White Bookissa, johon on otettu määräyksiä siltä varalta, että urakoitsija esittää vaatimuksia konsulttia vastaan.[145] White Bookin kohdassa 3.9.4 määrätään, että tilaaja korvaa konsultille urakoitsijan esittämät vaatimukset, jotka millään tavalla perustuvat urakkasopimukseen.[146] Urakkasopimuksen osalta White Bookin kohdassa 3.9.5 määrätään, että rakennuttajakonsultti ei ole vastuussa tilaajalle tai urakoitsijalle urakkasopimuksen täyttämiseen liittyvistä keinoista, tekniikoista, menetelmistä tai työvaiheiden järjestyksestä, eikä urakoitsijan toiminnan turvallisuudesta tai asianmukaisuudesta.[147]

White Bookin kohtien 3.9.4 ja 3.9.5 määräykset on syytä ymmärtää tilaajan ja konsultin välisinä *Indemnity*-tyyppisinä vastuunsiirtoehtoina, joiden tarkoituksena on määrätä tilaajan ja konsultin välisestä lopullisesta korvausvastuusta, mikäli urakoitsija esittää vaatimuksia konsulttia kohtaan. Toisin sanoen näillä määräyksillä ei ole urakoitsijan korvausvaatimuksia rajoittavaa merkitystä, sillä urakoitsija ei ole rakennuttajakonsulttisopimuksen osapuoli, eikä urakkasopimuksissa käytännössä koskaan ole viittauksia rakennuttajakonsulttisopimuksen määräyksiin.[148]

> Indemnity -tyyppisiä sopimusehtoja pidetään vastuunsiirto- eli vastuunjakoehtoina. Tällaisilla ehdoilla sopijapuolet jakavat keskinäistä vastuutaan kolmatta kohtaan mahdollisesti syntyvästä korvausvelvollisuudesta. Vastuunsiirtoehdoilla on merkitystä silloin, kun toinen sopijapuoli on joutunut maksamaan vahingonkorvauksia tai muita kustannuksia kolmannelle. Vastuunsiirtoehdoilla vastuu vyörytetään toisen sopijapuolen kannettavaksi. Vaikka vyöryttävän sopijapuolen näkökulmasta katsoen kyse tietysti saattaisi helposti olla myös vastuunrajoitusehdosta, koska hän ikään kuin rajoittaa omaa vastuutaan sillä, että sopii vastuunsiirrosta toisen sopijapuolen kanssa, indemnity-ehto ei aidoimmillaan ole vastuunrajoitusehto.[149]

Edellä selvitettiin, kuinka rakennuttajakonsultin tehtävät voidaan jakaa kahteen eri tehtäväryhmään. Ensimmäiseen tehtäväryhmään kuuluvissa tehtävissä on kysymys urakkasopimuksen hallinnoinnista tilaajan puolesta. Näitä tehtäviä hoitaessaan rakennuttajakonsultti on tilaajan edustaja tai suoritusapulainen.

Mikäli suoritusapulainen jossain poikkeuksellisessa tapauksessa antaisi sitoumuksen vastata päämiehen sopijakumppanille siitä, että päämies täyttää sopimukseen perustuvat velvoitteet, suoritusapulaisen ja päämiehen sopimuskumppanin välille syntyisi pääsopimukseen nähden rinnakkainen suora sopimussuhde, johon liittyvä sopimusvastuu määräytyisi tavanomaiseen tapaan sitoumuksen sisällön ja sopimusvastuun periaatteiden mukaan. Käytännössä rakennuttajakonsultit eivät tiettävästi tee tällaisia sitoumuksia, eivätkä FIDIC-

---

144 Norros 2007, s. 89–90. Hemmo 1988, s. 326.

145 Vuoden 2006 White Bookissa ei ollut vastaavia määräyksiä. Suoravaateen mahdollisuuden tunnistaminen liittynee Englannissa tapahtuneeseen oikeuskehitykseen, jossa kysymys kolmansien tahojen oikeuksista ovat olleet oikeudellisen keskustelun kohteena 1990-ja 2000-luvulla. (Uff, s. 171–173.)

146 "In so far as the applicable law permits the Client shall indemnify the Consultant against any and all claims made by the contractor against the Consultant arising out of or connected with the Works Contract."

147 "The Consultant shall not be liable to the Client or the contractor for the means, techniques, methods or sequencing of any aspect of the Works Contract or for the safety or adequacy of any of the contractor's operations."

148 Samantyyppinen vastuunjakoehto löytyy YSE 31 §:stä, jossa määrätään urakoitsijan ja tilaajan välisestä vastuunjaosta kolmannelle aiheutetusta vahingosta. (Oksanen, Antero – Laine, Ville – Kaskiaro, Kim: Urakkasopimukset. Helsingin Kauppakamari Oy. Helsinki 2019, s. 167.)

149 Sillanpää, Jarkko: Indemnity -ehdot liikesopimuksissa. Edilex Asiantuntija-artikkelit. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/32428.pdf, s. 11 ja 15–16 (Sillanpää Edilex 2024). Norros 2007, s. 150–151. Hemmo, Mika: Sopimusoikeus III. Talentum, 2005, s. 261 (Hemmo 2005). Sillanpää, Jarkko: Hold Harmless -ehdoista. Lakimies 2/1997, s. 337–338 (Sillanpää 1997).

Edilex Lakitieto Oy 2026

konsulttiehdot tai FIDIC-urakkaehdotkaan tunne tällaista sitoumusta. Mikäli rakennuttajakonsultti ei ole antanut edellä tarkoitettua sitoumusta, vastuu tilaajan sopimusvelvollisuuksien toteutumisesta ensimmäiseen tehtäväryhmään kuuluvien tehtävien osalta on yksin tilaajalla.

Toiseen tehtäväryhmään kuuluvien tehtävien kohdalla tilanne on erilainen. Tämän tehtäväryhmän osalta rakennuttajakonsultti ei välttämättä ole tilaajan edustaja tai suoritusapulainen. Tätä näkemystä voidaan perustella sillä, että näitä tehtäviä hoitaessaan rakennuttajakonsultti on velvollinen noudattamaan omaa harkintaa samalla, kun tilaajan mahdollisuudet vaikuttaa rakennuttajakonsultin päätöksiin on sopimusteitse joko kokonaan poistettu tai tilaajan vaikutusmahdollisuuksia on ainakin voimakkaasti rajoitettu.

Kun sopimusvastuu on luonteeltaan ekskulpaatiovastuuta, tilaaja pystyy torjumaan tai voi ainakin yrittää torjua urakoitsijan tilaajaan kohdistaman rakennuttajakonsultin huolimattomuuteen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vetoamalla siihen, että tilaaja on luovuttanut yksinomaisen harkintavallan näissä asioissa rakennuttajakonsultille, joka on velvollinen toimimaan huolellisesti ja puolueettomasti, eikä tilaaja näin ollen voisi kaikkea huolellisuutta noudattamallakaan estää vahingon aiheutumista. Toiseen tehtäväryhmään liittyvien rakennuttajakonsultin virheiden ja laiminlyöntien kohdalla on mahdollista, että urakoitsijan mahdollisuus saada korvausta tilaajalta estyy ekskulpaation vuoksi.

> Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että välittömän korvaustien estyminen on reaalinen peruste suoravastuulle, mutta toisaalta välittömän korvaustien estyminen ei ole suoravastuun edellytys.[150] Käytännössä välittömän korvaustien estyminen eli korvauksen saamatta jääminen tilaajalta tulee kysymykseen tilanteessa, jossa tilaaja osoittautuu maksukyvyttömäksi. Kansainvälisissä rakennushankkeissa tilaajan maksukyvyttömyys ei ole vain teoreettinen kysymys. Useimmiten urakkasopimuksen tilaajana on kyseistä rakennushanketta varten perustettu hankeyhtiö, joka saa kaiken rahoituksensa sijoittajilta, jotka ovat turvanneet omat saatavansa erinäisin vakuusjärjestelyin. Vahingonkorvausvelkojana urakoitsija on usein vakuusvelkojan asemassa oleviin sijoittajiin nähden heikommassa asemassa ulosotossa, yrityssaneerauksessa tai konkurssissa.

Kuten edellä selvitettiin, rakennuttajakonsultti ei ole tilaajaan nähden riippumaton toimija. Sitä häneltä ei FIDIC-urakkaehtojen perusteella edellytetäkään. Tästä huolimatta rakennuttajakonsultin edellytetään toimivan puolueettomasti (*neutrally*)[151] ja ottavan huomioon kaikki relevantit seikat edistäessään tilaajan ja urakoitsijan välistä sovintoa ja antaessaan rakennuttajakonsultin määräyksiä. Rakennuttajakonsultti on näitä tehtäviä hoitaessaan erityisessä luottamusasemassa suhteessa kumpaankin urakkasopimuksen osapuoleen, siis myös suhteessa urakoitsijaan.

Sovinnon edistämisessä ja rakennuttajakonsultin määräysten antamisessa on kysymys tilaajan ja urakoitsijan välisten erimielisyyksien ratkaisemista. Rakennuttajakonsultin tehtävässä on tältä osin kysymys riidanratkaisupalvelun tuottamisesta.

FIDIC-ehtojen mukaisen rakennuttajakonsultin määräyksen antamista voidaan pitää sellaisena puolueettomuutta ja huolellisuutta vaativana tehtävänä, johon itsestään selvästi liittyy perusteltuja oikeudellisia odotuksia urakoitsijan suunnasta. Urakoitsija on sitoutumalla FIDIC-ehtoihin perustuvaan urakkasopimukseen voinut perustellusti luottaa, että tilaajan valitsema ja nimeämä rakennuttajakonsultti täyttää FIDIC-urakkaehdoissa asetetut tehtävät FIDIC-ehtojen edellyttämällä tavalla, mikä rakennuttajakonsultin määräysten kohdalla tarkoittaa puolueettomuutta ja huolellisuutta. Rikkomalla puolueettomuuden ja huolellisuuden vaatimuksia rakennuttajakonsultin voidaan ajatella rikkovan urakoitsijan perusteltuja oikeudellisia odotuksia. Haitallinen seuraamus, joka rakennuttajakonsultin tilaajaa suosivasta puolueellisesta menettelystä aiheutuu, kohtaa

[150] Norros 2007, s. 238–254. Norros 2013, s. 948.
[151] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.1.

Edilex Lakitieto Oy 2026

ennalta-arvattavasti urakoitsijaa. On mahdollista, että rakennuttajakonsultille muodostuu suoravastuu urakoitsijaa kohtaan.[152]

Riidanratkaisutehtävän osalta rakennuttajakonsultin suhde urakkasopimuksen osapuoliin muistuttaa jossain määrin välimiehen suhdetta asianosaisiin. Olkoonkin, että toisin kuin rakennuttajakonsultin tehtävät, välimiehen tehtävät perustuvat lakiin ja mahdollisesti sovellettaviin institutionaalisiin menettelysääntöihin. Korkein oikeus on ottanut kantaa välimiehen vahingonkorvausvastuuseen ennakkopäätöksessä KKO 2015:14.

> KKO 2015:14. Asiassa oli kysymys tilanteesta, jossa välitystuomio oli kumottu välimiehen esteellisyyden vuoksi. Korkein oikeus totesi, että välimiehen vahingonkorvausvastuu voi tulla kysymykseen vain poikkeuksellisissa tapauksissa. Näin voidaan parhaiten taata välimiesten riippumattomuus ja estää heihin kohdistuvat painostusyritykset. Välimiehen tehtävän luonteen vuoksi hänellä täytyy olla laaja itsenäinen harkintavalta etenkin lainsoveltamiskysymyksissä. Toisaalta on ilmeistä, että välitystuomion lopullisuus korostaa välimiehen puolueettomuudelle ja huolellisuudelle asetettavia vaatimuksia. Välimiehen selviin menettelyvirheisiin ja laiminlyönteihin täytyy siten liittyä myös vahingonkorvausvastuu. Välimiehen korvausvastuusta ei ole säädetty laissa. Välimiehen tehtävä poikkeaa siihen liittyvän puolueettomuusvelvollisuuden takia tavanomaisista toimeksiannoista. Välitysmenettelyssä on kysymys asianosaisten välisen erimielisyyden ratkaisemista koskevan suoritteen ostamisesta. Välimiehen ja asianosaisten välisen suhteen voidaan siten katsoa rinnastuvan sopimussuhteeseen, jolloin myös vahingonkorvausvastuu määräytyy tämän mukaisesti.

KKO 2015:14:n oikeusohjeiden soveltamista rakennuttajakonsultin toiseen tehtäväryhmään liittyvään korvausvastuuseen puoltavat ainakin seuraavat seikat: Kumpaankaan tehtävään liittyvästä vahingonkorvausvastuusta ei ole säädetty laissa. Kummassakin on kysymys riidanratkaisupalvelusta, jota suoritetaan rahallista korvausta vastaan. Välimiehellä ja rakennuttajakonsultilla on itsenäinen harkintavalta ratkaista asia asianmukaiseksi katsomallaan tavalla.

On myös seikkoja, jotka puhuvat oikeusohjeiden analogista soveltamista vastaan: Välitystuomion on tarkoitus olla asianosaisia sitova lopullinen ratkaisu. Myös rakennuttajakonsultin määräyksen on määrä olla sopijapuolia sitova, mutta se ei välttämättä ole lopullinen. Välimiehen edellytetään olevan riippumaton. Rakennuttajakonsultin edellytetään menettelevän puolueettomasti, mutta häneltä ei edellytetä riippumattomuutta. Myös ratkaisutoiminnan luonne on erilainen. Välimies on velvollinen edistämään riidan asianmukaista ja joutuisaa selvittämistä.[153] Välimies saa usein varsin pitkälti itse päättää, mikä on riittävän joutuisaa. Rakennuttajakonsultin on annettava määräys FIDIC-ehtojen asettamassa määräajassa.[154] Rakennuttajakonsultti toimii välimieheen verrattuna useammin kovan aikataulupaineen alaisena, mikä varsinkin laajoissa kysymyksissä voi tosiasiallisesti heikentää rakennuttajakonsultin mahdollisuutta tehdä virheettömiä ratkaisuja.

6.2.2 Rakennuttajakonsultin suoravastuusta Englannin oikeudessa

Toisin kuin kysymykset rakennuttajakonsultin sopimusvastuusta tilaajaa kohtaan, jotka ratkaistaan välitysmenettelyssä, kysymykset rakennuttajakonsultin sopimussuhteen ylittävästä korvausvastuusta urakoitsijaa tai muita rakennushankkeen osapuolia kohtaan ratkaistaan lähtökohtaisesti toimivaltaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Suomen yleisissä tuomioistuimissa ei tiettävästi ole ratkaistu yhtään tapausta, jossa olisi ollut kysymys rakennuttajakonsultin tekemän riidanratkaisun virheeseen perustuvasta suoravastuusta urakoitsijaa kohtaan.

---

[152] Jos tietty sopimusryhmä täyttää sopimusverkoston (network contract) tunnusmerkistön, sopimusverkoston sisällä voidaan jättää noudattamatta kaksiasianosaissuhteen rajoitusta. Näin voisi olla esimerkiksi rakennusurakassa tai kuljetustoimeksiannoissa. (Norros 2007, s. 10–11 ja 175.)

[153] Laki välimiesmenettelystä 23 ja 27 §. Hemmo, Mika: Välimiesmenettely. Alma Talent. Helsinki 2022, s. 62 (Hemmo 2022). Institutionaalissa välitysmenettelysäännöissä, kuten Keskuskauppakamarin välitysmenettelysäännöissä on määräyksiä, joilla rajoitetaan tai ohjataan välimiehen/välitystuomarin harkintavaltaa käsittelynkeston suhteen. (Ks. Keskuskauppakamarin välitysmenettelysäännöt 2024 44 §.)

[154] Kohdat. Grutters–Barr, s. 95.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Ulkomaillakaan tällaisia ratkaisuja ei ole viljalti. Kansainvälisesti ehkäpä tunnetuin ja vaikutusvaltaisin tällainen ratkaisu lienee englantilainen oikeustapaus Pacific Associates v Baxter.[155] Tämä FIDIC-ehtoihin perustuvaan urakkasopimukseen liittyvä vahingonkorvausoikeudellinen ratkaisu on saanut laajaa huomiota common law -oikeuden piiriin kuuluvissa maissa ja muuallakin, minkä vuoksi tapausta ei ole tässä syytä sivuuttaa.[156] Näin siitä huolimatta, että kyseisellä oikeustapauksella ei ole välitöntä merkitystä oikeuslähteenä arvioitaessa rakennuttajakonsultin korvausvastuuta Suomen oikeudessa, mikä kuitenkin on tämän artikkelin tarkoitus.

> *Pacific Associates v Baxter*. Tapauksessa Pacific Associates v Baxter oli kysymys tilanteesta, jossa rakennuttajakonsultti oli urakoitsijan näkemyksen mukaan perusteettomasti jättänyt hyväksymättä urakoitsijan esittämiä poikkeavista maaperäolosuhteista johtuvia kustannusvaatimuksia. Urakoitsija oli nostanut kanteen tilaajaa vastaan välimiesoikeudessa, jossa urakoitsija ja tilaaja olivat sopineet asian. Urakoitsija vaati sittemmin yleisessä tuomioistuimessa rakennuttajakonsulttia korvaamaan vahingonkorvausperusteella (*tort*) ne urakoitsijan vaatimat vahingot, jotka olivat sovinnossa jääneet tilaajalta korvaamatta.
>
> Kyseisessä tapauksessa urakoitsija oli sopimussuhteessa tilaajaan ja tilaaja oli sopimussuhteessa rakennuttajakonsulttiin, mutta urakoitsija ja rakennuttajakonsultti eivät olleet suoraan sopimussuhteessa keskenään.
>
> Urakkasopimukseen oli sovellettava vuoden 1969 FIDIC Red Bookin toista painosta.[157] Kyseisissä urakkaehdoissa määrätään, että rakennuttajakonsultti ratkaisee ensi vaiheessa kaikki tilaajan tai rakennuttajakonsultin ja urakoitsijan väliset erimielisyydet ja että tilaajalla ja urakoitsijalla on oikeus niin halutessaan saattaa rakennuttajakonsultin ratkaisu välitysmenettelyssä ratkaistavaksi.
>
> Urakkasopimuksen erityisten ehtojen mukaan rakennuttajakonsultin on päätöksiä tehdessään toimittava itsenäisesti ja tilaajan estämättä, mutta rakennuttajakonsultti ei ratkaisuja tehdessään toimi kuitenkaan välimiehenä, vaan rakennuttajakonsulttina kykyjensä ja tietämyksensä mukaan. Lisäksi erityisissä ehdoissa määrättiin, että rakennuttajakonsultti ei ole henkilökohtaisesti korvausvastuussa urakkasopimuksen mukaisten tehtävien suorittamisesta tai urakkasopimukseen perustuvista velvollisuuksista.
>
> Ratkaisun perusteluissa viitattiin tuolloin erittäin ajankohtaiseen tilintarkastajan korvausvastuuta koskeneeseen oikeustapaukseen Caparo v Dickman[158], jossa oli omaksuttu kolmeosainen testi sopimusvastuun ylittävän suoravastuun edellytysten tunnistamiseksi. Tuossa ratkaisussa korvausvastuun oli katsottu edellyttävän i) vahingon ennalta-arvattavuutta (*foreseeability*), ii) vahingonaiheuttajan ja vahingonkärsijän välisen suhteen läheisyyttä (*proximity*) ja iii) sitä, että korvausvastuuta on pidettävä oikeudenmukaisena ja kohtuullisena (*fair, just and reasonable*).

---

[155] Court of Appeal, 15.12.1988, EWCA Civ J1215-2, Pacific Associates Inc. v R.B. Construction Limited and Ronald Stafford Baxter & Ors. Oikeuskirjallisuuden mukaan kyseisen tapauksen oikeusohjeita on sittemmin noudatettu ainakin Hong Kongissa tapauksessa Leon Engineering and Construction CO Ltd v. Ka Duk Investment Co Ltd, Kanadassa tapauksessa Edgeworth Construction Ltd v. ND Lea and Associates Ltd. (Baker ym., s. 301.) ja Australiassa tapauksessa Holland Construction v Majorca Projects [2000] 16 Const. LJ 114 (Elliott, Tim: Contract Administrators – The Obligation of Impartiality and Liability for Incorrect Certification. Australian Construction Law Newsletter, Issue #112, s. 15. (Elliott)

[156] Pacific Associates v Baxter annettiin 15.12.1988. 1980- ja 1990-lukujen vaihteessa. Common Law -oikeuden piirissä käytiin vilkasta keskustelua siitä, onko sopimusvastuun rinnalla olemassa jokin sopimusvastuuseen rinnastettava korvausvastuun muoto ja, jos on, mitkä ovat tuon korvausvastuun syntymisen edellytykset. Alioikeuskäytännössä tällaista vastuuta oli pidetty mahdollisena erinäisissä yhteyksissä ainakin tilintarkastajien, pankkiirien ja oikeudenkäyntiasiamiesten kohdalla. Vain vähän ennen Pacific Associates v Baxterin ratkaisun antamista eli 29.7.1988 Court of Appeal oli ratkaissut tilintarkastajan vastuuta koskevan tapauksen Caparo Industries Plc v Dickman C.A. (Ks. House of Lords, 8.2.1990, [1990] UKHL 2, Caparo Industries Plc v Dickman C.A.)

[157] Baker ym., s. 301. Chapell, David: Construction Contracts. Taylor & Francis. London 2006, s. 57. (Chapell)

[158] Court of Appeal 29.7.1988 ja House of Lords, 8.2.1990, [1990] UKHL 2, Caparo Industries Plc v Dickman C.A.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Ennalta-arvattavuuden osalta perusteluissa katsottiin, että rakennuttajakonsultin mahdollinen huolimattomuus on periaatteessa omiaan aiheuttamaan urakoitsijalle taloudellista vahinkoa. Mahdollisuus vahingon syntymiselle on kuitenkin etäinen, koska urakkasopimukseen otettu välityslauseke tarjosi urakoitsijalle tehokkaat oikeussuojakeinot tilaajan velvoittamiseksi korvaamaan rakennuttajakonsultin aiheuttamat vahingot korkoineen. Rakennuttajakonsulttia ei pidetä välimiehenä tai välimieheen rinnastettavana riidanratkaisijana.[159] Tätä asiaa arvioidessaan oikeus kiinnitti huomiota siihen, että urakoitsijan oikeutta saattaa asia välimiesoikeuden ratkaistavaksi ei ollut siirretty urakan valmistumisen jälkeiseen aikaan.[160]

Rakennuttajakonsultin ja urakoitsijan välistä suhdetta pidettiin läheisenä, mutta ei kuitenkaan riittävän läheisenä muodostamaan heidän välilleen sellaista huolellisuusvelvollisuutta, jonka rikkominen voisi johtaa rakennuttajakonsultin suoravastuuseen urakoitsijaa kohtaan. Perusteluissa korostettiin, että tältä osin ratkaisu perustui tapauksen erityispiirteisiin, joista vähäisin ei ollut se, että urakoitsija oli pystynyt vaatimaan korvausta tilaajalta. Näissä olosuhteissa oikeus ei katsonut tarpeelliseksi asettaa sopimusrakenteen päälle ylimääräistä korvausvastuuta rakennuttajakonsultin ja urakoitsijan välille.

Oikeudenmukaisuuden ja kohtuullisuuden osalta ratkaisussa pohdittiin sitä, onko oikeudenmukaista ja kohtuullista asettaa rakennuttajakonsultille vahingonkorvausvastuu (*tort*) urakoitsijaa kohtaan sen lisäksi, että urakoitsija voi sopimuksen perusteella vaatia tilaajalta korvausta. Toisin sanoen, oliko urakoitsija urakkasopimukseen sitoutuessaan luottanut siihen, että hänellä on oikeus saada tarvittaessa rakennuttajakonsultilta korvausta yli sen, mitä urakoitsija voisi saada tilaajalta sopimusvastuun perusteella. Oikeus katsoi, että näin ei ole asian laita. Mikäli urakoitsija olisi halunnut saada lisäsuojaa rakennuttajakonsultin virheitä tai tilaajan varattomuutta vastaan, urakoitsija olisi voinut sopia sellaisesta suojasta. Urakoitsija ei tarjouspyyntöön vastatessaan, ottaen huomioon erityisiin ehtoihin otettu rakennuttajakonsultin vastuunrajoitus, ollut voinut luottaa siihen, että rakennuttajakonsultilla olisi sellainen huolellisuusvelvollisuus, johon liittyisi urakoitsijaa kohtaan jokin sellainen korvausvastuu, joka ei ilmene sopimuksesta.

Kaikesta edellä lausutusta seurasi, että rakennuttajakonsultin ei katsottu kyseisen tapauksen olosuhteissa olevan vastuussa mahdollisista virheistä, jotka tämä oli tehnyt rakennuttajakonsulttina tehtävää hoitaessaan.[161]

---

[159] Aikaisemmin tässä artikkelissa on pohdittu kysymystä tilaajan mahdollisesta ekskulpaatioväitteestä ja rakennuttajakonsultin asemasta välimieheen rinnastettavana puolueettomana riidanratkaisijana. Ekskulpaatioon liittyviä näkökulmia ei ole käsitelty nyt tarkasteltavana olevissa englantilaisissa oikeustapauksissa. Tapauksessa Pacific Associates v Baxter pohdittiin, olisiko rakennuttajakonsultti rinnastettavissa välimieheen, mutta päädyttiin näkemykseen, jonka mukaan rakennuttajakonsultti on tilaajan suoritusapulainen, eikä häntä tullut rinnastaa välimieheen. Huomionarvoista on toki se, että tapauksessa Pacific Associates v Baxter tämä asia oli nimenomaisesti todettu urakkasopimukseen sovellettavien yleisten sopimusehtojen kohdassa 67. Selvyyden vuoksi on todettava, että vuoden 1999, 2017 tai 2022 FIDIC-urakkaehdoissa ei ole enää vastaavaa määräystä.

[160] Suomessa korkein oikeus on YSE-ehtojen tulkintaa koskeneessa ennakkopäätöksessä KKO 2017:14 ottanut kantaa kysymykseen urakoitsijan oikeudesta saattaa vaatimuksensa tuomioistuimen tutkittavaksi. Tuossa ratkaisussa korkein oikeus katsoi, että varsinkin pitkäkestoisissa urakoissa urakoitsijan asema heikentyisi merkittävästi, jos riitautettua saatavaa koskevaa vaatimusta ei olisi mahdollista saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi ennen urakan loppuunsaattamista ja sitä seuraavaa tilisuhteiden järjestämistä. Päinvastainen tulkinta merkitsisi rajoitusta oikeusjärjestykseemme kuuluvaan perustavanlaatuiseen lähtökohtaan, jonka mukaan velkojalla on oikeus velkoa erääntynyttä saatavaa tuomioistuimessa ja saada täytäntöönpanokelpoinen suoritustuomio. (KKO 2017:14, perustelujen kappale 29). KKO 2017:14:lle ja tapaukselle Pacific Associates v Baxter on yhteistä, että kummassakin tapauksessa access to justice -periaatteeseen nojautuvat argumentit olivat ratkaisun lopputuloksen kannalta keskeisessä asemassa.

[161] Tapauksen Pacific Associates v Baxter perusteluista ei ilmene suoraan, mitä oikeus tarkalleen ottaen on tarkoittanut huomioon ottamillaan tapauskohtaisilla olosuhteilla. Tapauksen tapahtumatietoihin perehdyttäessä on vaikea välttyä ajatukselta, että tapauskohtaisessa arvioinnissa oli saatettu antaa painoarvoa sille, että urakoitsija oli tosiasiallisesti käyttänyt oikeussuojakeinoja tilaajaa kohtaan ja että urakoitsija oli sopinut asiansa välimiesoikeudessa, jolloin asiaan ei saatu lopullista oikeusvoimaista ratkaisua. Oikeus oli välttämättä joutunut pohtimaan sitä, voidaanko

Edilex Lakitieto Oy 2026

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tapaus Pacific Associates v Baxter käytännössä estää Englannin oikeudessa urakoitsijaa esittämästä suoravaatimuksia tilaajaa kohtaan, mikäli urakoitsijalla on riittävät oikeussuojakeinot rakennuttajakonsulttia kohtaan.[162]

Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty myös kriittisiä arvioita tapauksen sovellettavuudesta yleisenä oikeusohjeena. Perusteluja on pidetty kyseenalaisena muun muassa siksi, että rakennuttajakonsultin vastuuvapauslauseke ei ole osoitus suoravastuun puuttumisesta, vaan ennemminkin osoitus rakennuttajakonsultin suoravastuun olemassaolon tunnustamisesta, ellei sopimuksessa olisi ollut suoravastuun kieltävää vastuunrajoitusehtoa. On myös kysytty, voitaisiinko tällaista vastuunrajoitusehtoa pitää kohtuuttomana sopimusehtona.[163] Lisäksi on katsottu, että aikaisemman oikeuskäytännön mukaisesti rakennuttajakonsultin tuottamuksellisesti urakoitsijalle antamat virheelliset tiedot tilaajan maksukyvystä voivat edelleenkin johtaa suoravastuuseen.[164]

Tapaukset Pacific Associates v Baxter ja Capero v Dickman sekä niihin liittyvä vahingonkorvausoikeudellinen keskustelu ovat varsin mielenkiintoisia myös ajatellen Suomen oikeuden mukaista rakennuttajakonsultin suoravastuuta urakoitsijaa kohtaan ainakin siinä mielessä, että Englannin oikeuden piirissä käydyssä keskustelussa voidaan nähdä lukuisia yhtymäkohtia Suomessa käytyyn suoravastuuta koskevaan keskusteluun.

Kummassakin oikeusjärjestelmässä kaksiasiainosaissuhteen rajoitus on vahva pääsääntö, josta voidaan kuitenkin tapauskohtaisessa harkinnassa poiketa, mikäli poikkeamiselle katsotaan olevan riittävän painavia perusteluja. Kynnys poiketa pääsäännöstä on kuitenkin varsin korkealla.

Suomen oikeudessa suoravastuuta on perusteltu huolehtimisvelvollisuuteen ja luottamuksensuojaan perustuvilla oikeudellisilla argumenteilla ja erinäisillä reaalisilla argumenteilla. Sille seikalle, onko vahingonkärsijällä ollut käytössään oikeussuojakeinoja välitöntä sopimuskumppania kohtaan, ei ole annettu niin suurta painoarvoa, että suoravastuun syntymistä tai syntymättä jäämistä olisi yksin tai edes pääasiallisesti perusteltu välittömän korvaustien puuttumisella tai olemassaololla.

Englannin oikeudessa on pyritty kolmeosaisen testin avulla jäsentämään suoravastuun edellytykseksi asettavia oikeudellisia ja reaalisia argumentteja. Kolmeosaisessa testissä suoravastuun on katsottu olevan mahdollista, mikäli ennalta-arvattavuuden, läheisyyden sekä oikeudenmukaisuuden ja kohtuullisuuden vaatimukset täyttyvät. Huolehtimisvelvollisuuteen ja luottamuksensuojaan perustuvat oikeudelliset argumentit ovat olleet huomion kohteena kolmeosaisen testin kaikissa vaiheissa. Välittömän korvaustien olemassaolo on ollut seikka, joka on otettu huomioon ennalta-arvattavuuden ja läheisyyden edellytysten täyttymistä arvioitaessa suoravastuun estävänä seikkana. Oikeudenmukaisuuden ja kohtuullisen näkökulmia arvioitaessa painoarvoa oli annettu sopimusvapauteen viittaavilla perusteluilla, joiden mukaan sopijapuolet olisivat voineet sopia rakennuttajakonsultin suoravastuusta, mikäli olisivat halunneet sellaisen perustaa. Kun tällaista sopimusta ei ollut tehty, oikeuden tulee suhtautua pidättyvästi tällaisen vastuusuhteen perustamiseen.

6.2.3 Johtopäätöksiä rakennuttajakonsultin suoravastuusta urakoitsijaa kohtaan

Englannin oikeudessa esille nostetut kysymykset huolehtimisvelvollisuudesta, luottamuksensuojasta, vahingon ennalta-arvattavuudesta, vahingonaiheuttajan ja vahingonkärsijän suhteen läheisyydestä sekä yleiset oikeudenmukaisuuteen ja kohtuullisuuteen liittyvät näkökohdat ovat relevantteja myös Suomen oikeuden

urakoitsijalle antaa enempää oikeussuojakeinoja rakennuttajakonsulttia kohtaan, kun urakoitsija oli tilaajan kanssa tekemässään sovinnossa luopunut osasta tilaajaa kohtaan esittämistään vaatimuksia.

[162] Seppälä. s. 435. Baker ym., s. 301–302. Elliott, s. 15 ja 20.

[163] Chapell, s. 58–59. Miller, Duncan: The Certifier's Duty of Care to the Contractor – Pacific Associates v Baxter Reconsidered. Australian Construction Law Newsletter, Issue # 27, s. 26. (Miller)

[164] Elliott, s. 15. Elliot viittaa englantilaiseen tapaukseen Hedley Byrne & Company Ltd v Heller & Partners. House of Lords [1963] UKHL J0528-1 ja uusiseelantilaiseen tapaukseen Day v Ost. Court of Appeal [1973] 2 NZLR 385. Nämä ratkaisut muistuttavat jossain määrin Suomen korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä KKO 1999:32, jossa valtio joutui korvausvastuuseen velkojia kohtaan ministeriön kansliapäällikön tiedotteessa annetusta virheellisestä tiedosta, jonka mukaan telakkayhtiön rakennusaikainen rahoitus oli turvattu valtion puolesta.

Edilex Lakitieto Oy 2026

mukaisessa keskustelussa. Englantilainen kolmekohtainen testi suoravastuun edellytysten täyttymisen selvittämiseksi vaikuttaa olevan yksi mahdollinen tekninen työkalu, jota voitaisiin hyödyntää suoravastuuseen liittyvien argumenttien jäsentelemisessä myös Suomen oikeudessa.

Johtopäätöksenä rakennuttajakonsultin suoravastuusta voitaneen päätyä siihen, että rakennuttajakonsultin tehtävät, joissa tämän edellytetään ratkaisevan tilaajan ja urakoitsijan erimielisyyksiä rakennuttajakonsultin määräyksellä, on oikeudellista ratkaisutoimintaa, jota suorittaessaan rakennuttajakonsultilla on korostunut huolellisuusvelvollisuus ja jota suorittaessaan hänellä on oikeus ja velvollisuus käyttää itsenäistä harkintavaltaa. Aivan kuten välimiehen selviin menettelyvirheisiin ja laiminlyönteihin, myös rakennuttajakonsultin selviin menettelyvirheisiin ja laiminlyönteihin voi liittyä vahingonkorvausvastuu. Rakennuttajakonsultti on keskeinen osa FIDIC-urakkaehtojen mukaista sopimusjärjestelyä. Ajatus rakennuttajakonsultista erimielisyyksien puolueettomana ensi vaiheen ratkaisijana on niin keskeinen osa sopimusjärjestelyn kokonaisuutta, että myös urakoitsijalla on oikeudellisesti perusteltu syy luottaa siihen. Niissä poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa rakennuttajakonsultti selvästi ja tuottamuksellisesti laiminlyö tai rikkoo huolellisuuteen ja puolueettomuuteen liittyviä velvollisuuksiaan, vahingonkorvausvastuu urakoitsijaa kohtaan voi olla mahdollinen.

Toisaalta kuitenkin, yhtä vähän kuin käräjätuomarin katsotaan syyllistyvän velvollisuuksiensa laiminlyöntiin pelkästään sen vuoksi, että päätös on muuttunut hovioikeudessa, yhtä vähän rakennuttajakonsultin voidaan katsoa menetelleen huolimattomasti tai puolueellisesti pelkästään sen vuoksi, että ratkaisu muuttuu riidanratkaisulautakunnassa tai välimiesoikeudessa. Pelkästään se seikka, että riidanratkaisulautakunta tai välimiesoikeus myöhemmin päätyvät erilaiseen ratkaisuun kuin rakennuttajakonsultti, ei vielä yksin riitä osoittamaan, että rakennuttajakonsultti olisi rikkonut huolellisuus- tai puolueettomuusvelvollisuuttaan. Rakennuttajakonsultin huolellisuuden arvioinnin on perustuttava rakennuttajakonsultin ratkaisun sisällölliseen arviointiin noudattaen niitä periaatteita, joita konsulttivastuuseen on yleensäkin sovellettava.

FIDIC-urakkaehtoihin perustuvan suoravastuun soveltamisala silloin, kun rakennuttajakonsultti viivyttelee määräyksen antamisessa, on käytännössä supistunut merkittävästi vuoden 1999 urakkaehdoista vuoden 2017 urakkaehtoihin. Näin sen vuoksi, että vuoden 2017 urakkaehtojen mukaisessa urakassa ei ole enää mahdollista, että erimielisyyden käsittely voisi viivästyä rakennuttajakonsultin määräyksen viipymisen vuoksi. Aikaisemmissa urakkaehdoissa rakennuttajakonsultin määräyksen antamiselle ei ollut selkeää määräaikaa, eikä urakkaehdoissa ollut määrätty siitä, mitä seuraamuksia rakennuttajakonsultin määräyksen viivästymisestä olisi. Tämä epäkohta on korjattu vuoden 2017 ehdoissa, joiden mukaan rakennuttajakonsultin määräyksen viivästyessä rakennuttajakonsultin katsotaan antaneen määräyksen, jolla tämä on hylännyt vaatimuksen (*Claim*) tai muun rakennuttajakonsultin määräyksellä ratkaistavan asian. Tällöin kyseessä oleva vaatimus tai asia muuttuu riidaksi (*Dispute*), jonka asiantilaan tyytymätön sopijapuoli voi saattaa asian riidanratkaisulautakunnan ratkaistavaksi.[165]

Suoravastuun merkitystä oikeudellisena ilmiönä korostaa se, että tilaajan ja urakoitsijan on edellä selvitetyllä tavalla noudatettava rakennuttajakonsultin määräyksiä, vaikka nämä olisivat asiasta eri mieltä. Toisaalta suoravastuun merkitystä rajoittaa käytännössä se, että rakennuttajakonsultin määräys on FIDIC-urakkasopimusten riidanratkaisujärjestelmän ensimmäinen, mutta ei viimeinen vaihe. Riidanratkaisulautakunta tai välimiesoikeus voi kumota rakennuttajakonsultin virheellisen määräyksen. Tällöin rakennuttajakonsultin menettelyn aiheuttamat vahingot voivat rajoittua ylimääräisiin hallinnollisiin kustannuksiin ja niihin lisäkustannuksiin, joita rakennuttajakonsultin virheellisen määräyksen pakollisesta noudattamisesta on aiheutunut.

[165] Red Book ja Yellow Book, kohta 3.7.3. Vastaavasti tilaajan edustajan määräysten osalta Silver Book, kohta 3.5.3. Seppälä, s. 425. Euroopan kansainvälinen urakoitsijajärjestö on pitänyt muutosta tervetulleena, mutta pitää sopimusmääräyksiä liian monimutkaisina. (EIC Red Book Guide, s. 7. EIC Yellow Book Guide, s. 8)

Edilex Lakitieto Oy 2026

7 YHTEENVETO

FIDIC-ehtoihin perustuvat rakennushankkeet muistuttavat toteutusmuodoltaan suuresti Suomessa tuttua projektinjohtopalveluna tapahtuvaa toteutusta. Kummassakin tilaaja solmii kaksi toisiinsa nähden erillistä sopimusta; konsulttisopimuksen rakennuttajakonsultin kanssa ja urakkasopimuksen urakoitsijan kanssa.

Urakkasopimusten yleisiksi sopimusehdoiksi FIDIC tarjoaa kolmea perusversiota, jotka ovat yksikköhintainen tilaajan suunnitteluvastuulle kuuluva *Red Book*, kokonaishintainen urakoitsijan suunnitteluvastuulle kuuluva *Yellow Book* sekä viimeksi mainittuun nähden riskejä korostetusti urakoitsijalle siirtävä *Silver Book.* Konsulttisopimuksen yleisiksi ehdoiksi on tarjolla *White Book*.

Suomalaisen projektinjohtopalvelun sopimusoikeudelliset erikoisuudet ovat projektinjohtopalvelusopimuksessa, mutta urakkasopimukset ovat yleensä aivan tavanomaisia tilaajan ja urakoitsijan välisiä urakkasopimuksia. FIDIC-sopimuksissa sopimusoikeudellinen huomio kohdistuu urakkasopimuksiin, konsulttisopimuksen merkityksen jäädessä vähemmälle huomiolle.

Toisin kuin YSE-ehtojen mukaisessa järjestelmässä, jossa erimielisyyksien ratkaisu on pyritty siirtämään urakan vastaanottoon ja taloudelliseen loppuselvitykseen, FIDIC-urakkaehtojen riidanratkaisujärjestelmä perustuu erimielisyyksien nopeaan ratkaisemiseen kolmeportaisessa järjestelmässä, jonka ensimmäisessä vaiheessa riidanratkaisijana toimii rakennuttajakonsultti, toisessa vaiheessa riidanratkaisulautakunta ja kolmannessa vaiheessa välimiesoikeus. Rakennuttajakonsultti ei ole tilaajaan nähden riippumaton, mutta hänen edellytetään toimivan riidanratkaisijana puolueettomasti. Riidanratkaisulautakunnan jäseniltä, samoin kuin välimiehiltä, edellytetään riippumattomuutta kumpaankin urakkasopimuksen osapuoleen.

Suomessa FIDIC-urakkaehtoihin perustuvissa rakennushankkeissa on esiintynyt varsinkin urakoitsijoiden puolella halua rajoittaa rakennuttajakonsultin valtuuksia ratkaista erimielisyyksiä. Lisäksi on suhtauduttu epäilevästi riidanratkaisulautakuntiin ja pyritty poistamaan kaikki riidanratkaisulautakuntaa koskevat määräykset sopimuksesta. Jos näin menetellään, jäljelle jää vain viimeinen riidanratkaisuporras eli välimiesoikeus. Tällaista FIDIC-ehtojen muokkaamista ei voi pitää sen enempää FIDIC-ehtojen tarkoituksen mukaisena kuin urakkasopimuksen osapuolten kannalta toivottavana.

FIDIC-pohjaisissa urakkasopimuksissa rakennuttajakonsultille on määrätty lukuisia tehtäviä, vaikka rakennuttajakonsultti ei olekaan urakkasopimuksen osapuoli. Toisaalta urakoitsija ei ole osapuoli tilaajan ja rakennuttajakonsultin välisessä konsulttisopimuksessa.

FIDIC-ehtojen rakennuttajakonsultin tehtävät voidaan jakaa kahteen ryhmään. Ensimmäisessä ryhmässä ovat tilaajan edustamiseen liittyvät tehtävät. Ensimmäisen ryhmän tehtäviä hoitaessaan rakennuttajakonsultti on tilaajan edustaja ja suoritusapulainen. Toisessa ryhmässä ovat tehtävät, joita hoitaessaan rakennuttajakonsultti toimii itsenäisenä ja puolueettomana erimielisyyksien ensi vaiheen ratkaisijana. Toisen ryhmän tehtäviä hoitaessaan rakennuttajakonsultin edellytetään käyttävän omaa, tilaajasta ja urakoitsijasta riippumatonta harkintavaltaa.

Rakennuttajakonsultin korvausvastuu tilaajaa kohtaan perustuu kummankin tehtäväryhmän kohdalla sopimusvastuun periaatteille.

Toisin kuin rakennuttajakonsultin vastuu tilaajaa kohtaan, rakennuttajakonsultin vastuu urakoitsijaa kohtaan riippuu siitä, kumpaan rakennuttajakonsultin tehtäväryhmään rakennuttajakonsultin väitetty sopimusrikkomus perustuu. Ensimmäisen tehtäväryhmän kohdalla vastuu rakennuttajakonsultin virheestä on tilaajalla, jonka edustajana ja suoritusapulaisena rakennuttajakonsultti on toiminut. Toisen tehtäväryhmän kohdalla tilanne on urakoitsijan kannalta monimutkaisempi, sillä urakoitsijan voi olla vaikea saada tilaajaa korvaamaan näiden rakennuttajakonsultin tehtävien huonon hoitamisen urakoitsijalle aiheuttamia vahinkoja. Tämä johtuu siitä, että FIDIC-urakkaehtojen ja -konsulttiehtojen mukaan tilaajalla ei ole direktio-oikeutta rakennuttajakonsulttia kohtaan näissä asioissa. Tilaaja voi menestyksekkäästi vedota ekskulpaatioon, sillä tilaaja ei sopimusten mukaan menetellen ole voinut estää virhettä, jonka rakennuttajakonsultti on itsenäisesti toimiessaan urakoitsijalle aiheuttanut.

Edilex Lakitieto Oy 2026

Tässä artikkelissa esiteltiin argumentteja suoravastuun edellytysten tunnistamisen puolesta ja sitä vastaan. Yhtenä mahdollisena ajatusmallina oikeuskysymyksen systematisoimiseksi artikkelissa esitettiin kolmeosainen testi suoravastuun edellytysten tunnistamiseksi. Rakennuttajakonsultin suoravastuu urakoitsijaa kohtaan voisi poikkeuksellisessa olosuhteissa tulla kysymykseen, mikäli katsotaan, että i) vahingon ennalta-arvattavuuden, ii) vahingonaiheuttajan ja vahingonkärsijän välisen suhteen läheisyyden ja iii) korvausvastuun oikeudenmukaisuuden ja kohtuullisuuden vaatimukset täyttyvät.

Edilex Lakitieto Oy 2026

LÄHTEET

Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader AB 04. Byggandets Kontraktskommité. Stockholm 2004.

Baker, Ellis – Mellors, Ben – Chalmers, Scott – Lavers, Anthony: FIDIC Contracts Law and Practice. Informa Law. Oxford 2009. (Baker ym.)

Chapell, David: Construction Contracts. Taylor & Francis. London 2006. (Chapell)

EIC Contractor's Guide to the FIDIC Conditions of Contract for Construction. 2nd Edition 2017, Reprint 2022. European International Contractors e.V. Berlin 2023. (EIC Red Book Guide)

EIC Contractor's Guide to the FIDIC Conditions of Contract for Plant & Design Build. 2nd Edition 2017, Reprint 2022. European International Contractors e.V. Berlin 2020. (EIC Yellow Book Guide)

Elliott, Tim: Contract Administrators – The Obligation of Impartiality and Liability for Incorrect Certification. Australian Construction Law Newsletter, Issue #112, s. 14–20. (Elliott)

FIDIC Client/Consultant Model Services Agreement. Fourth Edition 2006. FIDIC. Geneve 2006. (White Book 2006).

FIDIC Client/Consultant Model Services Agreement. Fifth Edition 2006. FIDIC. Geneve 2017. (White Book 2017).

FIDIC Conditions of Contract for Construction 2017. Second Edition reprinted 2022 with amendments. FIDIC. Geneve 2022. (Red Book)

FIDIC Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects. Second Edition 2017 reprinted 2022 with amendments. FIDIC. Geneve 2022. (Silver Book)

FIDIC Conditions of Contract for Plant & Design Build. Second Edition 2017 reprinted 2022 with amendments. FIDIC. Geneve 2022. (Yellow Book)

FIDIC Contracts Guide 2000. FIDIC. Geneve 1999. (FIDIC Contracts Guide 2000)

FIDIC Contracts Guide 2017, Vol I ja Vol II. Second Edition 2022. FIDIC. Geneve 2022. (FIDIC Contracts Guide 2017)

FIDIC Golden Principles. FIDIC. Geneve 2019. (GP)

FIDIC Short Form of Contract. Second Edition 2021. FIDIC. Geneve 2021. (Green Book)

Grutters, Leo – Barr, Brian: FIDIC Red, Yellow and Silver Book. Sweet & Maxwell. Lontoo 2018. (Grutters–Barr)

Grönfors, Kurt: Avtalsgrundande rättsfakta; Santérus Förlag. Tukholma. Andra upplagan 2013. (Grönfors)

Hedberg, Stig: Kommentar till AB 04, ABT 06 och ABK 09. Svensk Byggtjänst. Tukholma 2012. (Hedberg)

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti, tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Talentum. Helsinki 1988. (Hemmo 1988)

Hemmo, Mika: Vahingonkorvausvastuun määräytymisestä sopimussuhteessa. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1994. (Hemmo 1994)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Talentum. Helsinki 2003. (Hemmo 2003)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus III. Talentum. Helsinki 2005. (Hemmo 2005)

Hemmo, Mika: Välimiesmenettely. Alma Talent. Helsinki 2022. (Hemmo 2022)

Keskuskauppakamarin välitysmenettelysäännöt 2024. Keskuskauppakamari. Helsinki 2024.

Mason, Jim: *Construction Law*. Second Edition. Routledge. Lontoo 2023. (Mason)

Miller, Duncan: The Certifier's Duty of Care to the Contractor – Pacific Associates v Baxter Reconsidered. Australian Construction Law Newsletter, Issue # 27, s. 25–38. (Miller)

Mononen, Marko: Onko sopimusoikeudessamme yhtenäistä vastuuperustetta? Lakimies 7–8/2004, s. 1379–1397. (Mononen)

Mäenpää, Kalle: Sopimuksen syntyminen ja vahingonkorvausvastuu sopimusneuvotteluissa. Alma Talent. Helsinki 2022. (Mäenpää 2022)

Niemistö, Emma: Projektinjohtourakka. Rakennustieto. Helsinki 2015. (Niemistö)

Norros, Olli: Vastuu sopimusketjussa. WSOy. Helsinki 2007. (Norros 2007)

Norros, Olli: Vastaako alirahdinkuljettaja yli välittömän sopimussuhteen? Lakimies, 5/2013, s. 937–948. (Norros 2013).

Oksanen, Antero – Laine, Ville – Kaskiaro, Kim: Urakkasopimukset. Helsingin Kauppakamari Oy. Helsinki 2019.

Perätalo, Katja: Vastuumuotoerottelu ja rakennusurakka. Alma Talent. Helsinki 2020. (Perätalo)

Robinson, Michael D.: Guide to the FIDIC Conditions of Contract for Construction. The Red Book. Wiley Blackwell. Oxford 2023, s. 23. (Robinson)

RT 16-10660 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot. Rakennustieto Oy. Helsinki 1998. (YSE 1998)

RT 16-10906 Projektinjohtourakkasopimuksen laatiminen, talonrakennustyö. Rakennustieto. Helsinki 2007. (RT 16-10906)

RT 1080365 Projektinjohtopalvelusopimus. Rakennustieto Oy. Helsinki 2022. (RT 1080365)

RT 80327 Projektinjohtourakkasopimus tavoitebudjetilla. Rakennustieto. Helsinki 2007. (RT 80327)

RT 103360 Projektinjohtopalvelusopimuksen laatiminen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2022. (RT 103360)

RT 103361 Projektinjohtopalvelun tehtäväluettelo. Rakennustieto Oy. Helsinki 2022. (RT 103361)

Ryynänen, Juha: Urakkasopimuksen muutokset. Edita. Helsinki 2016. (Ryynänen 2016)

Ryynänen, Juha: Oikeustapauskommentti KKO 2017:14. Edilex-sarja 2017/25. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/17789. (Ryynänen Edilex 2017).

Ryynänen, Juha: Konsultin törkeästä tuottamuksesta hovioikeusratkaisun valossa. Edilex-sarja 2018/10. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/18666. (Ryynänen Edilex 2018)

Ryynänen, Juha: Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tulkinnasta. Edilex-sarja 2019/18. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/19631. (Ryynänen Edilex 2019)

Seppälä, Christopher R.: The FIDIC Red Book Contract. Kluwer Law International B.V. Alphen aan den Rijn 2005. (Seppälä)

Sillanpää, Jarkko: Hold Harmless -ehdoista. Lakimies 2/1997, s. 337–341. (Sillanpää 1997)

Sillanpää, Jarkko: Indemnity -ehdot liikesopimuksissa. Edilex Asiantuntija-artikkelit. Saatavilla osoitteesta https://www.edilex.fi/artikkelit/32428.pdf. (Sillanpää Edilex 2024)

Smith, Geoffrey: FIDIC 2017 The Contract Manager's Handbook. ICE Publishing Ltd. Leeds 2017. (Smith)

Sørensen, Jakob B.: FIDIC Silver Book. Emerald Publishing Ltd. Leeds 2024. (Sørensen)

Takki, Tapio: Konsulttisopimus. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1988. (Takki)

Uff, John: Construction Law. Fourteenth Edition. Thomson Reuters. Lontoo 2025. (Uff)

Woxholth, Geir: Avtalerett. Gyldendal. Oslo 2014.

OIKEUSTAPAUKSET

KKO 1980-II-70.

KKO 1982-II-35.

KKO 1992:165.

KKO 1993:130

KKO 1995:81

KKO 1999:19.

KKO 1995:81.

KKO 2008:31.

KKO 2009:92.

KKO 2013:33.

KKO 2014:26.

KKO 2015:14

KKO 2017:14.

KKO 2017:15

KKO 2017:44.

Court of Appeal, 15.12.1988, EWCA Civ J1215-2, Pacific Associates Inc. and R.B. Construction Limited and Ronald Stafford Baxter & Ors.

House of Lords, 8.2.1990, [1990] UKHL 2, Caparo Industries Plc vs. Dickman C.A.