

**RAKENNUSURAKAN YLEISTEN SOPIMUSEHTOJEN (YSE) 1998 SITOVUUS
URAKOITSIJAN KONKURSSISSA****Kysymys:**

- A) Tilaajan oikeus purkaa sopimus
- B) Työmaan haltuunotto
- C) Tilaajan vahingonkorvaussaatavan kuittaaminen pesän saatavaa vastaan

Vastaus:**A)****Tilaajan oikeus purkaa sopimus**

YSE 79 §:n mukaan tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsijan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida odottaa hänen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä jälkimmäisessä tapauksessa luotettavaa selvitystä näiden velvoitusten täyttämisestä anneta.

Konkurssilain 3 luvun 8 §:n mukaan jos velallinen ei ole täyttänyt sopimusta, jossa hän on osapuolena, vastapuolen tulee vaatia ilmoitusta siitä, sitoutuuko konkurssipesä sopimukseen. Jos konkurssipesä ilmoittaa kohtuullisessa ajassa, että se sitoutuu sopimukseen, sekä asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämiseksi, sopimusta ei saa purkaa.

Konkurssilain 3:8 § on yleissäännös, jota sovelletaan, jollei muualla laissa toisin säädetä. Säännös on pakottavaa oikeutta eivätkä velallinen ja velallisen sopimuskumppani voi siitä poiketa konkurssipesän vahingoksi. Tilaaja ei siten pelkästään urakoitsijan konkurssin perusteella voi purkaa sopimusta. Jos konkurssipesä kuitenkin ilmoittaa, ettei se sitoudu sopimukseen tai jos konkurssipesä ei ota tilaajan tiedusteluun kantaa kohtuullisessa ajassa, sopimuksen saa purkaa (HE 26/2003, s. 53).

B)**Työmaan haltuunotto**

YSE 82 §:n mukaan jos tilaaja purkaa urakkasopimuksen, tilaajalla on oikeus välittömästi ottaa rakennustyömaa haltuunsa kaikkine siellä olevine rakennuksineen ja rakennustavaroineen sekä käyttää niitä töiden jatkamiseen. Urakoitsijalle tai konkurssipesälle kuuluvan omaisuuden käyttämisestä tilaajan hyväksi on tilaajan suoritettava urakoitsijalle tai konkurssipesälle käypä korvaus joko käytetyn rakennustavaran hintana tai vuokrana siltä osin kuin tämä ei ole sisällynyt urakkahintaan tai tullut muulla tavoin huomioon otetuksi.

Konkurssilain 1 luvun 1 §:n mukaan konkurssi on velallisen kaikkia velkoja koskeva maksukyvyttömyysmenettely, jossa velallisen omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun. Konkurssin tarkoituksen toteuttamiseksi velallisen omaisuus siirtyy konkurssin alkaessa velkojien määräysvaltaan. Velallisen omaisuuden hoitamista ja myymistä sekä muuta konkurssipesän hallintoa varten on tuomioistuimen määräämä pesänhoitaja, jonka tehtävänä mm. on konkurssilain 14 luvun 1 §:n perusteella ottaa haltuunsa pesään kuuluva omaisuus.

YSE 82 §:ssä tilaajalle myönnetty oikeus ottaa haltuunsa työmaalla oleva urakoitsijan vaihto- ja käyttöomaisuus on ristiriidassa konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta koskevien yleisten säännösten kanssa. Lähtökohtaisesti velallinen ei voi määräämistöimin huonontaa (tulevan) konkurssipesänsä lakiin perustuvaa oikeusasemaa eikä konkurssihallinnon normaaleja toimintavaltuuksia. Etukäteinen sopimusehto konkurssin vaikutuksista ei sitone urakoitsijan konkurssipesää, ainakaan jos ehto suosii tilaajaa muiden velkojien kustannuksella tai on muille velkojille muuten epäedullinen. (ks. *Konkurssioikeuden kehittämiskomitean mietintö 1978:37, s. 555-556 ja Erkki Havansi, Suomen konkurssioikeus 1992, s. 133-134*).

Toisaalta vaatimus käyvän korvauksen suorittamisesta tarkoittanee useimmissa tapauksissa, että sopimusehto ei johda tilaajaa suosivaan tai muille velkojille epäedulliseen lopputulokseen, jos esim. vaihto-omaisuus näin muutetaan rahaksi parhaaseen mahdolliseen hintaan eli pesälle edullisimmalla tavalla. Sopimusehto voi olla yleistä velkojatarhaa välillisesti muutenkin hyödyttävä, jos tilaajan vahingonkorvaussaatavan ja siten konkurssisaatavien yhteismäärän kasvua saadaan rajoitetuksi. Jos pesä kieltäytyisi luovuttamasta tilaajalle esim. työmaalla välittömästi tarvittavaa vaihto-omaisuutta käypään hintaan, ja tästä aiheutuu tilaajalle vahinkoa, vahingon aiheuttajaksi saatattaneen velallisen asemesta katsoa pesä.

C)

Tilaajan vahingonkorvaussaatavan kuittaaminen pesän saatavaa vastaan

YSE 83 §:n mukaan jos tilaaja purkaa sopimuksen, urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle kaikki ne sopimuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka rakennustyötä loppuunsaatettaessa syntyvät yli urakkahinnan. YSE 82 §:n mukaan tilaajalla on oikeus käyttää konkurssipesälle työmaan haltuunotosta suoritettava korvaus 83 §:n mukaisen vahingonkorvaussaatavansa kuittaamiseen.

Konkurssilain 3 luvun 8 §:n esitöiden (HE 26/2003, s. 54) mukaan sopijapuoli voi purkaa ne sopimukset, joihin konkurssipesä ei sitoudu. Tällöin vastapuolella sopimuksen perusteella olevat saatavat ovat konkurssisaatavan asemassa.

Konkurssilain 6 luvun 1 §:n mukaan velkojalla on oikeus käyttää konkurssisaatavaansa kuittaukseen velalliselle konkurssin alkaessa olevaa velkaansa vastaan. Säännöksen esitöiden (HE 26/2003, s. 79) mukaan velkojan oman saatavan tulee olla konkurssilain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu konkurssisaatava eikä velkojalla ole oikeutta kuitata sitä konkurssin alkamisen jälkeen syntyntä konkurssipesän saatavaa vastaan.

YSE 82 §:n ehto, jonka mukaan tilaajalla on oikeus kuitata konkurssisaatavan asemassa olevaa vahingonkorvaussaatavaansa konkurssipesän saatavaa vastaan, on konkurssilain vastainen ja konkurssipesää sitomaton.