



## Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymä / Sopimussakkojen perintä / Lehto Tilat Oy / AK

VD/4698/10.00.02.00/2020

AK/HO/HP/GK

**Esitetään, että Vantaan kaupunki päättää periä 500 000 euron sopimussakon Lehto Tilat Oy:ltä sillä perusteella, että Kivistön palvelukeskittymän avaamisajankohta myöhästyi merkittävästi yli puolella vuodella toteutussopimuksessa sovitusta aikataulusta.**

Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi kaupunginhallitus hyväksyi 14.12.2020 § 22 Kivistön palvelukeskittymän maanvuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimukset ehdot. Sopimukset allekirjoitettiin 29.1.2021.

Sopimusehtojen mukaisesti palvelukeskittymään oli varattava kaupungille julkisten palvelujen tiloja: noin 1000 m<sup>2</sup> terveysasemaa varten ja noin 1500 m<sup>2</sup> kaupunkikulttuurin tiloille sisältäen kirjaston, nuoriso- ja kulttuuritilat sekä asukaspalvelutilat.

Toteutussopimuksen kohdan 3.3 mukaisesti toteuttaja eli Lehto Tilat Oy sitoutuu rakentamaan palvelukeskittymän niin, että se avataan toteutussopimuksen liitteen 2 mukaisessa aikataulussa, huomioiden kuitenkin mahdollisen porrastuksen 2. kerroksen (kaupunkikulttuurin tilat) ja 3. kerroksen (terveysasema) tilojen avautumisen osalta. Toteutussopimuksen mukaan toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti viimeistään 30.6.2021 mennessä ja avaamaan palvelukeskittymän 18 kuukauden kuluessa lainvoimaisesta rakennusluvasta, mutta kuitenkin aina 18 kuukauden määräajasta seuraavana liitteen 2 mukaisena kaupallisesti perusteltuna ajankohtana keväällä, syksyllä tai alkutalvesta.

Toteuttaja on ilmoittanut toteutussopimuksen kohdassa 3.4, että sopimuksen allekirjoitushetkellä liitteen 2 mukaisten aikamääreiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada palvelukeskittymän kaupallinen avaus toteutettua vuoden 2022 joulumyynä. Sitova aikataulu on kuitenkin tuo 18 kuukauden ja liitteen 2 aikataulut.

Kivistön palvelukeskittymän rakennuslupa on myönnetty 20.4.2021 ja se tuli voimaan 24.5.2021, joten sen puolesta hankkeen rakennustyöt ovat olleet käynnistettävissä 30.6.2021 mennessä ja näin on tapahtunutkin. Työmaa-alue aidattiin toukokuun 2021 alussa ja rakennustyöt alkoivat vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

18 kuukautta rakennusluvan lainvoimaisuudesta on täytynyt 24.11.2022. Sitä seuraava kaupallisesti perusteltu ajankohta olisi ollut alkutalvesta 2023, sillä joulumyynä syksyllä 2022 24.11.2022 olisi ollut liian myöhäinen avausajankohta.

Palvelukeskittymä valmistui 29.8.2023 eli se ei valmistunut alkutalveen 2023 eikä edes kevääseen 2023 mennessä. Valmistumisen jälkeen vuokralaiset varsinaisesti pääsivät sisustamaan ja kalustamaan liiketilansa. Palvelukeskittymä avattiin asiakkaille 5.10.2023 eli sopivasti joulumyynä 2023 varten.

Palvelukeskittymä valmistui kuitenkin myöhässä toteutussopimuksessa sidottuun ajankohtaan, alkutalveen 2023 nähden.



Toteutussopimuksen kohdan 14.3 mukaan, mikäli toteuttaja rikkoo kohdan 3.3 mukaista palvelukeskittymän avaamisvelvoitetta, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa 500 000 euroa. Näin ollen kaupungilla on oikeus vaatia toteutussopimuksen mukaista sopimussakko Lehto Tilat Oy:ltä.

Kaupunki on pyytänyt sähköpostitse 1.11.2023 Lehto Group Oyj:n toimitusjohtajalta kirjallista vastausta kaupungin esittämään sopimussakkovaatimukseen 15.11.2023 mennessä. Toteutussopimuksen kohdan 14.6 mukaan kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä. Kaupunki ei saanut Lehto Group Oyj:ltä kirjallista vastausta 15.11.2023 mennessä.

Kaupunki lähetti 20.12.2023 toteutussopimuksen 14.3 perusteella palvelukeskittymän avaamisvelvoitteen myöhästymisestä 500 000 euron sopimussakkolaskun Lehto Tilat Oy:lle. Tähän laskuun Lehto Tilat Oy jätti sähköpostitse 22.12.2023 reklamaation, jossa yhtiö pyytää kaupunkia luopumaan sopimussakon perinnästä. Perusteena yhtiö esittää, että sillä on ollut toteutussopimuksen kohdan 3.5 mukainen oikeus saada lykkäystä rakentamisvelvoitteen määräpäiviin, koska yhtiön viivästys on johtunut toteutussopimuksen kohdassa 14.5 sellaisesta yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ja näin ollen yhtiöllä ei ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa ja että sopimussakon vaatiminen olisi kohtuutonta reklamaatiossa esitetyin perustein.

Toteutussopimuksen kohdan 3.5 mukaan mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai osapuolten yhteisesti sopiman aikataulun mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.

Toteutussopimuksen kohdan 14.5 mukaan mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.

Kaupunki ei ole aiheuttanut mitään toteutussopimuksen mukaista rikkomusta ja laiminlyöntiä, koska rakennusluvan voimaantulon jälkeen kaupungin rooli on ollut odottaa palvelukeskittymän valmistumista. Kyse on Lehto Tilat Oy:n omasta toiminnasta tai siitä onko olemassa sellaista asiaa viivästyksen syynä, että se on aiheutunut Lehto Tilat Oy:n vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta.

Lehto Tilat Oy mainitsee myöhästymiselle seuraavat syyt, jotka siis olisivat yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolisia ja yllättäviä tekijöitä: Alihankkijan konkurssi, Ukrainan sodan vaikutukset, Covid 19 vaikutukset ja inhimilliset rakennesuunnittelun virheet sekä näiden tekijöiden yhteisvaikutukset. Nämä olisivat syynä siihen, että hankkeen valmistuminen on siirtynyt kymmenellä kuukaudella syksyyn 2023.

#### Alihankkijan konkurssi

Lasien toimituksesta ja asennuksesta Lehto Tilat Oy oli sopinut alihankkijan Tambest Glass Solutions Oy Ltd:n kanssa. Yhtiö asetettiin konkurssiin 31.5.2022. Lehto Tilat Oy joutui kilpailuttamaan uuden lasitoimittajan ja -asentajan ja uuden toimittajan vuoksi Lehto Tilat Oy joutui teettämään suunnittelua uudelleen.



Vantaan kaupunki toteaa vastineenaan, että Lehto Tilat Oy on valinnut alihankkijan. Vantaan kaupungin ja Lehto Tilat Oy:n käyttämän alihankkijan välillä ei ole sopimussuhdetta, vaan Lehto Tilat Oy vastaa käyttämistään alihankkijoista. Alihankintaan liittyvät ongelmat jäävät kaikilta osin Lehto Tilat Oy:n normaalin liiketoimintariskin piiriin.

## Ukrainan sodan vaikutukset

Ukrainan sota on vaikeuttanut Lehto Tilat Oy:n ilmoituksen mukaan huomattavasti materiaalien saatavuutta (esim. teräs ja puutavara), samoin kuin sota on viivästyttänyt aikatauluja ja korottanut hintoja. Yhtiö ei ole voinut ottaa huomioon Ukrainan sotaa toteutus sopimusta allekirjoitettaessa. Sota on sekoittanut koko Euroopan markkinat eli korvaavien tuotteiden osto muualta ei näin ollen ollut mahdollista.

Vantaan kaupunki toteaa vastineenaan Ukrainan sotaan liittyviin argumentteihin, että Ukrainan sota alkoi vasta sen jälkeen, kun hankkeen viivästyminen oli tiedossa. Jäljempänä rakennussuunnittelun stabiliteettilaskelman virhettä selostettaessa Lehto Tilat Oy on ilmoittanut, että suunnitteluvirheen takia pysäytettiin kaikkien lohkojen runkorakentaminen 18.11.2021. Tämä tapahtui yli kolme kuukautta ennen Venäjän hyökkäyksen alkamista Ukrainaan 24.2.2022.

## Covid 19 vaikutukset

Lehto Tilat Oy:n ilmoituksen mukaan Covid 19 on vaikeuttanut saatavuutta ja pidentänyt toimitusaikoja vieläkin mm. seuraavissa materiaaleissa: puutavara, eristeet, raudotteet ja betonielementit, taloteknisten laitteiden komponentit. Lisäksi hankkeen toteutukseen osallistuvien henkilöiden sairastumiset ja altistumiset ovat aiheuttaneet viiveitä sekä suunnittelussa että toteutuksessa. Materiaalien kateostot muualta tai hankehenkilöstön korvaamiseen ei ole ollut mahdollista näin vaativassa hankkeessa ja tämä on myös viivästyttänyt hanketta.

Vantaan kaupunki toteaa vastineenaan covid-virukseen liittyviin argumentteihin, että korona on ollut jo pitkään aktiivisesti päällä silloin, kun Lehto Tilat Oy allekirjoitti Vantaan kaupungin kanssa toteutus sopimuksen ja ryhtyi toteuttamaan hanketta. Covid 19 ja sen vaikutukset eivät tulleet siten yllätyksenä Lehto Tilat Oy:lle.

## Rakennussuunnittelun virhe stabiliteettilaskelmassa

Insinööritoimisto Mäkeläinen Oy toimi Lehto Tilat Oy:n alihankkijana palvelukeskittymän rakennesuunnittelutehtävissä, johon sisältyi myös kohteen stabiliteettilaskenta. Stabiliteetin laskentamalli ja ensimmäisen lohkon suunnitelmat oli hyväksytetty rakennusvalvonnan vaatimalla ulkopuolisella tarkastajalla Sweco Rakennetekniikka Oy:n asiantuntijalla, joka antoi tarkastusraportin 6.7.2021 ennen kantavien rakenteiden rakentamisen aloittamista. Raportissa ei ollut mainintaa kuormamääritteiden virheistä tai puutteista. Mäkeläinen Oy:llä ei ollut syytä epäillä ulkopuolisen tarkastajan raporttia. Hankkeen käsitys oli, että suunnitelmaperusteet ja ensimmäisten alueiden suunnitelmat olivat kunnossa ja rakentaminen sekä betonisten valmisosien valmistaminen voitiin aloittaa.

Palvelukeskittymän lohkon 1 runko oli tehty ja lohkon 2A:n runkoasennustyöt olivat käynnissä, kun Mäkeläisen sisäinen laadunvalvonta havaitsi laskentamallissa korjaavia toimenpiteitä edellyttäviä puutteita. Stabiliteettilaskennassa oli tapahtunut inhimillinen virhe ja laskentamallissa oli puute kuormamääritteissä. Tämän johdosta työmaalla pysäytettiin kaikkien lohkojen runkorakentaminen 18.11.2021, kunnes suunnitelmat oli korjattu. Tarkemmissa tarkasteluissa Mäkeläinen Oy löysi vielä suunnitelmista useita laskentavirheen seurauksesta toimenpiteitä vaativia asioita ja töitä päästiin jatkamaan joiltakin osin vasta tammikuun 2022 lopulla. Toteutuskelpoiset suunnitelmat valmistuivat



vaihettaan ja rakennustöitä voitiin jatkaa vaiheittain. Viimeinen ulkopuolisen tarkistajan lausunto uusista suunnitelmista annettiin 29.8.2022.

Lehto Tilat Oy ilmoittaa, että asian monitahoisuuden ja vaikean hahmottavuuden vuoksi puutteiden korjaaminen on kestänyt huomattavasti ennakoarvioita pidempään. Korjaavat toimenpiteet ovat olleet raskaita ja hidastaneet merkittävästi rungon asennustöitä koko runkovaiheen ajan ja lisäksi kertaalleen asennettuja osuuksia on jouduttu vahvistamaan haastavilla rakenteilla jälkikäteen. Tämä on johtanut siihen, että hankkeen runkoasennus on viivästynyt lähes 10 kuukautta.

Vantaan kaupunki toteaa vastineenaan, että Vantaan kaupungin rakennuslupaviranomaisen toiminta ei ole hankkeen viivästymisen syy. Lehdon hankkeen viivästymisen syynä on nyt käsillä olevan tiedon perusteella Lehto Tilat Oy:n puolella tapahtunut virhe rakennesuunnittelussa. Vantaan kaupunki (tai sen rakennuslupaviranomainen) ei ole vastannut hankkeen rakennesuunnittelusta.

Vantaan kaupunki toteaa lisäksi sen, että vaikka suunnitteluvirheen on tehnyt Lehto Tilat Oy:n alihankkija, ei tämä muuta yhtiön vastuuta viivästyksestä. Vantaan kaupungin ja Lehto Tilat Oy:n käyttämän rakennesuunnittelijan välillä ei ole sopimussuhdetta, vaan Lehto Tilat Oy vastaa käyttämiensä rakennesuunnittelijoiden työn lopputuloksesta ja seurauksista sopijapuolelleen, Vantaan kaupungille. Alihankintaan liittyvät ongelmat jäävät kaikilta osin Lehto Tilat Oy:n normaalin liiketoimintariskin piiriin.

## Yhteenveto

Lehto Tilat Oy on kertonut edellä mainituista ongelmistaan kaupungille kirjeellään 19.10.2022. Lehto Tilat Oy katsoo, että viivästykset ovat johtuneet yhtiön vaikutusmahdollisuuden ulkopuolisista ja yllättävistä tekijöistä, joita se ei ole voinut ottaa huomioon toteutussopimusta tehdessään, eikä voinut myöhemminkään välttää tai voittaa. Näin ollen Lehto Tilat Oy:llä ei ole toteutussopimuksen kohdan 14.5 mukaisesti velvollisuutta maksaa Vantaan kaupungille kohdassa 14.3 määriteltyä sopimussakkoa. Mikäli kohdan 14.5 edellytykset eivät täytyisi, niin yhtiö katsoo, että Vantaan kaupungilla on vahvat perusteet luopua toteutussopimuksen kohdan 14.3 mukaisesta sopimussakosta kohdan 14.6 mukaisesti.

Lehto Tilat Oy katsoo, että yhtiöllä on Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan ja oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisveloitteen määräpäiviin. Ja koska rakentamisveloitteen määräpäivän siirtyminen on aiheutunut yhtiön vaikutusmahdollisuuksia ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei yhtiöllä ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa. Yhtiön alihankkijan tekemän rakennesuunnitteluvirheen on sittemmin myös vakuutusyhtiö vahvistanut korvattavaksi suunnitteluvirheeksi.

Vantaan kaupunki ei ole etukäteen ottanut kantaa Lehto Tilat Oy:n suunnittelussa ja rakentamisessa esiintyviin ongelmiin. Kaupunki on odottanut, että palvelukeskittymä valmistuisi enemmin tai myöhemmin ja vasta valmistumisen jälkeen kaupungilla on tarvittavat tiedot ja mahdollisuudet ottaa kantaa sopimussakkoasiaan.

Vantaan kaupungille on aiheutunut ylimääräisiä kustannuksia väliaikaisten kirjaston ja nuorisotilojen vuokrasopimusten jatkamisen neuvottelemisesta ja sopimisesta sekä vuokrien maksamisesta. Väliaikaiset tilat ovat sijainneet Topaasiukiolla osoitteessa Topaasikuja 11. Kaupungille on aiheutunut vahinkoa asukkaiden terveystilavien järjestämisessä. Ne on järjestetty neuvolaa lukuun ottamatta Martinlaakson terveysasemalla. 1.1.2023 lähtien terveystilavista ovat vastanneet Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, mutta asukkaiden kannalta merkittävintä on ollut ylipäättään perusterveystilavien saatavuus Kivistössä.



Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan kyseessä ei ole mikään YSE-ehtojen mukainen ylivoimainen este aiemmin vastineessa ilmenevin perustein.

Vantaan kaupunki päättää sopimussakoista tapauskohtaisesti. Tässä tapauksessa sopimussakon perinnästä luopumiselle ei ole katsottu olevan perusteita eikä sopimussakon perinnän voida katsoa olevan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Vantaan kaupunki ei ole hyväksynyt viivästymistä ja sen syytä. Vaikka Vantaan kaupunkia onkin asiasta informoitu, on tämä tapahtunut vasta ongelmien synnyttyä ja niihin ratkaisujen löydyttyä sekä Lehto Tilat Oy:n niistä päätettyään. Vantaan kaupungin tehtävänä ei ole ottaa Lehto Tilat Oy:n liiketoimintariskiä kannettavakseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 28 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

## **Kaupunkitilalautakunta 17.1.2024 § 14**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään periä Kivistön palvelukeskittymän avaamisajankohdan myöhästymisen takia Lehto Tilat Oy:ltä 500 000 euron sopimussakko.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liitteet:**

- Allekirjoitettu toteutussopimus 29.1.2021 (henkilötiedot peitetty)
- Lehto Tilat Oy:n reklamaatio 22.12.2023 (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540,  
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915,  
lakimies Heino Pitkänen, puh 043 825 9154,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)