



RAKENNUSTIETO >

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

Rakennusriitojen proaktiivinen ratkaiseminen

Jyrki Keinänen, diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, RIL Sovittelu Oy
jyrki.keinanen@rilsovittelu.fi

Suomalaisessa käytännössä rakennusriidat käsitellään yleisesti Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 riidanratkaisulausekkeen mukaisesti. Lausekkeen mukaan erimielisyys on annettava kärjääoikeuden tai vaihtoehtoisesti välimiesoikeuden ratkaistavaksi, mikäli osapuolet eivät pääse keskenään neuvottelutuloskeeseen. Jos neuvottelumenettely ei tuota tulosta, joudutaan pitkällisiin ja kalliisiin tuomioistuin- tai välimiesprosesseihin. Tämä käytäntö ohjaa osapuolia erimielisyyksien jälkijättöiseen hoitamiseen ja lopullisten ratkaisujen hakemiseen vasta vastaanoton tai taloudellisen loppuselvityksen aikana tai jopa sen jälkeen. Erimielisyyksien hoitaminen ennen kuin ne kasvavat varsinaisiksi riidoiksi on kuitenkin kaikille osapuolille edullista.

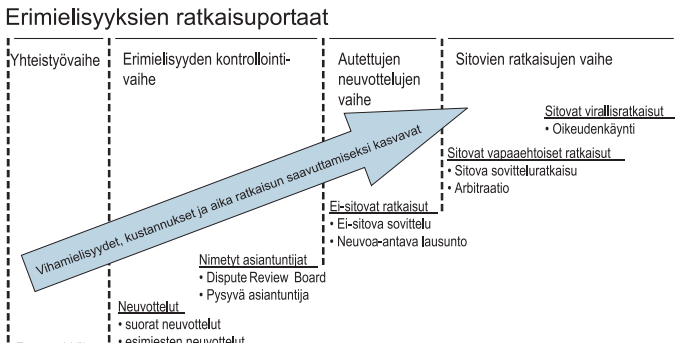
USA:ssa alettiin 1970-luvun lopulla kehittää vaihtoehtoisia menetelmiä ratkaista rakentamisessa esiintyneitä erimielisyyksiä ilman tuomioistuinkäsittelyä. Kehitys johti virtaukseen, jossa rakennusalan omaa puolueetonta asiantuntijuutta hyödynnettiin ongelmien ratkaisussa entistä enemmän juridiikan rinnalla. Amerikkalais-

sen rakennusteollisuuden käytössä on nykyään kuvan 1. esittämät menettelyt.

Suomeen vaihtoehtoiset erimielisyyksien ratkaisumenetelmät tulivat 1980-luvulla. Rakennusalan Sovittelukamari aloitti toimintansa vuonna 1980 ja RKL-Raati vuonna 1995. Rakennusalan Sovittelukamari yhтіötettiin RIL Sovittelu Oy:ksi v. 2006. Molemmat järjestelmät perustuvat puolueettomien asiantuntijoiden syvälliseen osallistumiseen oikeudenmukaisen ratkaisun hakemisessa. Molemmissa on myös elementit riitaisuusien ratkaisemisesta neuvottelu- tai sovittelumenetelmiä käyttämällä.

Erimielisyyksien ratkaiseminen tulkintalautakunnan avulla

Ulkopuolisen asiantuntijan kytkeminen erimielisyyden käsittelyyn jo urakkavaiheessa on osoittautunut tehokkaaksi keinoksi. Menettely sai alkunsa USA:n tunnelityömaililla 1970-luvun puolivälissä. Maailmanpankki ja FIDIC tuntevat menettelyn sopimusehdoissaan nimellä Dis-



Lähde: Dispute Avoidance and Resolution Task Force DART

Kuva 1. Rakennusalan erimielisyyksien käsittelytavat USA:ssa.

pute Review Board (erimielisyyksien tulkinta-lautakunta) ja amerikkalainen rakennusteollisuus nimellä Standing Neutral (pysyvä asiantuntija).

Keskeistä kolmannen osapuolen kytkemisessä erimielisyyksien ratkaisemiseen on, että nimetty taho on puolueeton ja nauttii osapuolten täydellistä luottamusta. Kolmannen osapuolen kytkemisellä jo projektin alussa tai projektin aikana on muun muassa seuraavia hyötyjä:

- Erimielisyydet voidaan käsitellä pienemmässä palloissa
- Asian alistaminen ulkopuoliselle tarkastelulle tuo realismia vaatimuksiin
- Menetelmä tuottaa nopeita vastauksia
- Projektin henkilösuhteet pysyvät parempina
- asiat ovat todennettavissa työmaalla eikä niitä tarvitse demonstroida jälkikäteen
- Erimielisyyksien taloudelliset vaikutukset ovat varhain tiedossa
- Menetelmä on edullinen.

Amerikkalaisten rakennuttajien kokemuksen mukaan menettelyn sisällyttäminen tarjouskyselyyn on jopa alentanut tarjoushintoja, koska urakoitsijat pystyvät ennaikoimaan kassavirtansa paremmin ja asiantuntijamenettelyyn perustuva erimielisyyksien käsittely alentaa riskejä. Lisäksi tietoisuudella kolmannen osapuolen käsittelystä jo itsessään on riittävyyksien syntyminen ennaltaehkäisevä vaikutus.

Tulkintalautakunnan käyttäminen projektissa toimii seuraavasti:

1. Mainitse lautakunnan perustamisesta tarjouskyselyssä tai sovi siitä sopimusvaiheessa tai viimeistään, kun urakka alkaa.
2. Osapuolet nimeävät lautakunnan yhteisesti. Lautakuntaan hyväksytään vain henkilö, henkilöt tai taho, jotka ovat asiantuntivia ja puolueettomia ja joilla ei ole jäävyksiä tai muita luottamuksen esteitä.
3. Toimita lautakunnan jäsenille työmaakokouspöytäkirjat ja työmaapäiväkirjat säännöllisesti projektin edetessä lautakunnan pitämiseksi ajan tasalla.
4. Salli lautakunnan jäsenille työmaakäynnit tilannetietämyksen ylläpitämiseksi.
5. Neuvottele erimielisyydet vastapuolen kanssa, mutta jos et onnistu, alista erimielisyys lautakunnan käsittelyyn.
6. Lautakunta on molempien osapuolien käytettävissä ja kumpi tahansa osapuoli voi alistaa erimielisyyden lautakunnan käsiteltäväksi.
7. Lautakunta luo epävirallisen kuulemismenettelyn nopean käsittelyn varmistamiseksi.
8. Osapuolet sopivat, ovatko lautakunnan ratkaisut suosituksia vai sitovia.
9. Osapuolet sopivat, ovatko suositukset käytettävissä mahdollisissa myöhemmissä oikeuskäsittelyissä.

10. Osapuolet maksavat lautakunnan kustannukset puoleiksi.

Lisäksi on huomioitava, että lautakunnan jäsenen eroaminen tai erottaminen on mahdollista vain molempien osapuolen sen hyväksyessä. Lautakunnan jäsenet eivät myöskään voi todistaa käsittelemistään asioista mahdollisissa oikeuskäsittelyissä.

Erimielisyyksien ratkaiseminen asiantuntijasovittelun avulla

Mikäli tulkintalautakuntaa ei nimetä, eivätkä osapuolet pääse neuvottelemalla lopputulokseen, on osapuolilla silti mahdollisuus ulkopuolisen asiantuntijatahon käyttöön ennen riitaisuuden alistamista tuomioistuimen tai välimiesoikeuden käsittelyyn. Kyseeseen voi tulla yhdessä tai toisen osapuolen toimesta aloitettu puolueeton asiantuntijasovittelu. Suomessa instituutionaalista asiantuntijasovittelua tarjoaa RIL Sovittelu Oy.

Rakennusalan Sovittelukamarin ja myöhemmin RIL Sovittelun kehittämia menetelmiä on sovellettu jo usean kymmenen erimielisyyden ratkaisemisessa. Amerikkalaisessa käytännössä menetelmät tunnetaan nimillä early neutral evaluation, supported negotiation, mediation, conciliation, multi-tiered tai hybrid process, med-arb ja mini trial.

Suomessa sovellettuja menettelyjä ovat sovittelu-, lausunto- ja ratkaisumenettely. Kaikki menettelyt käynnistyvät asianosaisten tekemästä hakemuksesta ja kaikissa tapauksissa käsitteilyä varten kootaan erillinen 2–3 hengen rakentamisen ja juridiikan asiantuntijoista koostuva kokoonpano.

Menettely Lopputulos

1. Sovittelu Osapuolten välinen sopimus
2. Lausunto Asiantuntijan suositus ratkaisuksi
3. Ratkaisu Osapuolia sitova ratkaisu.

Sovittelu

Sovittelussa kokoonpanoon nimetyt asiantuntijat perehtyvät erimielisyyteen toimitetun aineiston ja osapuolten kuulemisen avulla, muodostavat kantansa asiasta ja tuovat omia näkemyksiään mukaan käytävään/käytäviin sovintoneuvotteluihin. Sovittelijat voivat käydä kahdenkeskisiä neuvotteluja osapuolten kanssa neuvoteltutuloksen aikaansaamiseksi. Lopuksi joko osapuolet itse tai sovittelijataho laatii sovintosopimuksen neuvottelujen tuloksesta. Osapuolet toimivat tämän jälkeen tehdyn sopimuksen mukaan.

Lausunto

Lausuntomenettelyssä osapuolet, tai yksipuolisessa hakemuksessa toinen osapuoli, hakevat kolmannen osapuolen suositusta erimielisyyden selvittämiseksi. Menettely on periaatteessa samanlainen kuin sovittelu, mutta osapuolet ovat lähtökohdaisesti sitoutuneempia saamaan puolueettoman tahon kirjallisen kannan asiaan kuin sopimaan erimielisyyden keskenään. Sovintoratkaisua voidaan tästä huolimatta etsiä, jos sellainen on nähtävissä. Suositusluonteista lausuntoa voi noudattaa sellaisenaan tai sitä voi käyttää asian mahdollisissa jatkokäsittelyissä.

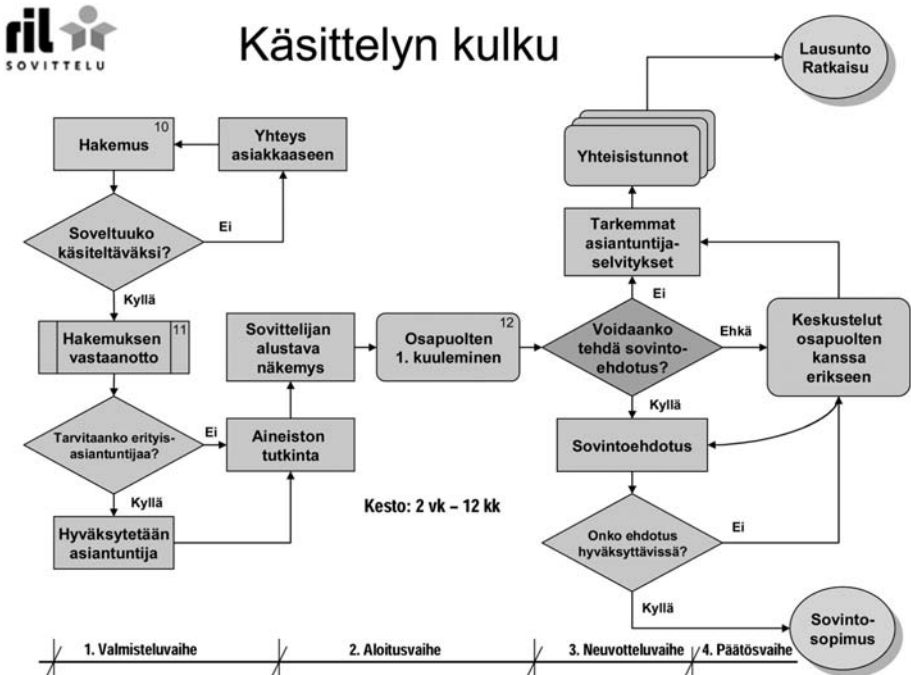
Ratkaisu

Ratkaisumenettely lähestyy ominaisuuksiltaan välimiesmenettelyä. Osapuolet sitoutuvat hakemuksessaan noudattamaan sovittelijan antamaa ratkaisua. Nimetty kokoonpano tutustuu asiakirjoihin ja kuulee kumpaakin osapuolta yhdessä ja tarvittaessa erikseen ja muodostaa kannan asian oikeudenmukaisesta ratkaisusta. Prosessi

on periaatteessa sama kuin sovittelussa tai lausunnossa. Käsittelyn jälkeen sovittelija laatii asiasta ratkaisun, joka on osapuolia sitova.

Kaikki edellä mainitut menetelmät ovat joustavia ja niitä räätälöidään käsiteltävän erimielisyyden ominaispiirteet ja osapuolten tarpeet huomioon ottaen. Menettelyt on kuitenkin mallinnettu prosessin joustavan etenemisen varmistamiseksi. Yhdenmukainen prosessi on esitetty kuvassa 2. Prosessi etenee seuraavasti:

1. Toinen tai molemmat osapuolet tekevät vaapamuotoisen hakemuksen RIL Sovittelulle. Hakemukseen on sisällytettävä ainakin seuraavat tiedot:
 - a. Hakijan/hakijoiden nimet ja yhteystiedot
 - b. Lyhyt kuvaus erimielisyydestä
 - c. Mahdolliset taloudelliset vaatimukset
 - d. Kysymykset, mihin sovittelijan toivotaan ottavan kantaa
 - e. Halutaanko lopputuloksen olevan sitova (ratkaisu) vai ei-sitova (suositus)
 - f. Jäljennökset asiakirjoista, joihin vaatimukset perustuvat
 - g. Asiakirjaluettelo.



Kuva 2. Asiantuntijasovittelun prosessi.

2. Hakemuksen voi tehdä myös yksipuolisesti, mutta silloin sovittelijan velvollisuutena on kysyä toisen osapuolen näkemys erimielisyydestä. Sovittelija ei voi lausua kuulematta toista osapuolta.
3. Sovittelija tutkii hakemuksen ja ehdottaa osapuolille erimielisyyden käsittelyyn soveltuvia henkilöitä kokoonpanoon. Asiantuntijoiden osaaminen ja jäävydet tutkitaan ennen ehdottamista.
4. Osapuolet hyväksyvät kokoonpanon.
5. Asiantuntijat perehtyvät toimitettuihin asiakirjoihin ja tekevät kysymyslistat.
6. Osapuolet kutsutaan yhteiseen, ohjeistettuun kuulemistilaisuuteen.
7. Osapuolet kertovat omat näkemyksensä asiasta ja asiantuntijat kyselevät osapuolilta kysymyksiä.
8. Tarpeen vaatiessa neuvotteluja käydään sovittelijan ja yhden osapuolen kanssa kahden kesken vuorotellen. Kahdenkeskisissä neuvotteluissa esille tulleita asioita sovittelija ei voi paljastaa toiselle osapuolelle ilman lupaa.
9. Sovittelija tekee ehdotuksen/ehdotuksia erimielisyyden ratkaisuksi tai suunnaksi, josta ratkaisua voitaisiin lähteä hakemaan.
10. Prosessi päättyy joko osapuolten tekemään sovintoon tai sovittelijan tekemään sitovaan tai ei-sitovaan lausuntoon.

Asiantuntijasovittelun keskeisiä ominaisuuksia ovat

- Parhaan asiantuntemuksen kokoaminen kutakin tapausta varten erikseen
- Erimielisyyden syvälinen tutkiminen
- Nopean ja asiantuntevan käsittelyn tavoite
- Rakennusteknisen ja -juridisen asiantuntemuksen yhdistäminen
- Pyrkimys osapuolten liikesuhteiden säilymiseen.

Asiantuntijasovittelulla on havaittu olevan seuraavia hyötyjä:

- Kolmannen tahon läsnäolo helpottaa osapuolia käyttäytymään ammattimaisesti
- Neutraali ja asiantunteva taho pystyy helpommin löytämään ”oikeat asiat”
- Osapuolet auttavat asiantuntijaa ratkaisun löytämisessä (intressilähtöinen) ennemminkin kuin lukkiutuvat omiin nurkkiinsa (vaatimuslähtöinen)
- Käsittely ei ole julkinen
- Ratkaisut ovat ennustettavampia ja syntyvät nopeammin kuin tuomioistuimissa.

RIL Sovittelun toimintaa sitoo säännöt, jotka ovat nähtävissä osoitteessa www.rilsovittelu.fi.

Yhteenveto

Rakennus- ja kiinteistöalan toimijoilla on tänä päivänä mahdollisuus ennaltaehkäistä ja ratkaista rakentamisessa syntyviä erimielisyyksiä usealla eri tavalla. Perinteisten menettelyjen rinnalle ovat nousseet rakennusteknistä ja -juridistä asiantuntemusta yhdistävät vapaaehtoiset menettelyt. Tulkintalautakunnat ja asiantuntijasovittelu säästävät osapuolten aikaa ja kustannuksia ja tuottavat tuomioistuinlaitosta ennustettavampia ratkaisuja. Tulkintalautakunnilla on lisäksi riitoja ennaltaehkäisevä vaikutus. Erimielisyyksien käsittelyä voidaan näin siirtää rakennusprosessissa ”ylävirtaan” ja säästää osapuolten omien resurssien kapasiteettia rakennushankkeen alkuperäisten tavoitteiden täyttämiseen.

Lisätietoja: Jyrki Keinänen, dipl.ins, toimitusjohtaja, RIL Sovittelu Oy, jyrki.keinanen@rilsovittelu.fi.