



## 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](https://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](#)

# Elinkaarimallien sopimuksista

Juha-Matti Junnonen

Tutkimuspäällikkö, Teknillinen korkeakoulu, rakentamistalous

juha-matti.junnonen@tkk.fi

Elinkaarimallien käyttö yleistyy maailmalla. Perinteisesti infrarakentamiseen rajoittunut ja siinäkin Suomessa suhteellisen vähän käytetty malli on yleistynyt myös talonrakentamisessa. Perusteet ja syyt elinkaarihankkeiden käytölle vaihtelevat, mutta tärkein syy on tavoitteena oleva rakennetun ympäristön ja tilapalveluiden elinkaaritilanteiden parantaminen, johon elinkaarimallin tarkoituksenmukaisella käytöllä uskotaan päästävän. Malleilla luodaan toimintaan ajallista jatkuvuutta ja mahdollistetaan yritysverkostojen yhteistyö samalla kun päätöksentekoa aikajänne kasvaa. Tässä piilee elinkaarihankkeiden potentiaali ja siksi mallista ollaan entistä kiinnostuneempia myös Suomessa. Tässä artikkelissa tarkastellaan elinkaarihankkeiden hankintaa ja sopimukseen liittyviä erityispiirteitä.

## Elinkaarimallit toteutustapana

Talonrakentamisessa elinkaarihankkeet tarkoittavat investointihankkeiden ja niihin liittyvien

palveluiden hankintatapoja, joissa hankkeen toteuttajaksi valitulla yrityksellä on vastuu ainakin rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistöpalveluiden tuottamisesta sovitun ajan. Kiinteistöpalvelujen lisäksi toteuttajan tehtäviin voi kuulua käyttäjäpalveluiden, kuten vartiointi-, muutto- ja aulapalvelujen tuottaminen. Lisäksi palveluntuottajan tehtäviin voi kuulua myös kohteen rahoittaminen ja omistaminen [1]. Tällöin pääsääntöisesti hanketta varten perustetaan erillinen projektiyhtiö, jonka omistus on jakaantunut hanketta toteuttavien tahojen kesken. Projektiyhtiön järjestämällä rahoituksella katetaan hankkeen investointikustannukset, jotka tilaaja maksaa takaisin käyttön-aikaisilla palvelumaksuilla. Elinkaarimallit-käsitteen alle kuuluu siten monia hyvin erityyppisiä toimintatapoja sen mukaan, mikä on kulloinkin tuotettu palvelukokonaisuus ja miten palvelun tuottaminen on organisoitu (kuva 1).

Elinkaarihankkeet ovat sopimusoikeudellisesti monisyisiä ja haastavia pitkäkestoisia hankkeita ja niin ovat myös näitä hankkeita koskevat sopimussuhteet. On hyvin yleistä, että kerrallaan yhtä hanketta voivat olla toteuttamas-

Tehtävät elinkaarihankkeissa	Elinkaarimallien vaihtoehtoja			
Hankkeen valmistelu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suunnittelu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rakentaminen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kiinteistöpalvelut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Käyttäjäpalvelut	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rahoitus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Omistus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Käyttö	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tilaaja

Toteuttajaryhmä

sa lukuisat eri yritykset. Koska myös erilaisia sopimuksia solmitaan paljon sekä hankkeen tilaajan ja toteuttajan välillä että hanketta toteuttavien yritysten kesken, erilaiset sopimukselliset ja sopimusoikeudelliset kysymykset ja ongelmat nousevat usein keskeiseen asemaan. Tilaajan keskeisin, ja usein myös haasteellinen, tehtävä on hankkeen tavoitteiden ja vaatimusten määrittely sekä hankintamenettelyiden valinta. Hankintamenettelyt nousevat merkittävään asemaan erityisesti silloin kun tilaajana toimii julkinen hankintayksikkö, koska hankintamenettelyitä ja niiden käyttöä säätelevät julkisille hankinnoille asetetut säädot. Yksityisen sektorin keskinäiset menettelytavat eivät ole niin säädeltyjä kuin julkisen tilaajan.

Kiinteistön hankinta elinkaarimallilla poikkeaa monilta osin totutuista toimintamalleista. Perinteisissä urakoissa tilaaja hankkii palvelut kiinteistön elinkaarella monilla erillisillä sopimuksilla, jolloin eri osapuolten tavoitteet ajavat usein hankkeen ja tilaajan kokonaisedun edelle. Yhden sopimuksen käytöllä tilaaja pystyy varmistamaan kiinteistön kunnan ja ominaisuuksien säilymisen ja samalla tarjotaan palveluntuottajalle mahdollisuus kehittää tilapalvelukokonaisuutta monin eri tavoin pitkäjänteisesti [2]. Suunnittelun, rakentamisen ja kiinteistöpalveluiden tuottamisen vastuun sisällyttäminen yhteen pitkäaikaiseen sopimuskokonaisuuteen antaa aiempaa paremmat mahdollisuudet tavoiteltaessa edullisia tilaratkaisuja ja -palveluja.

## Elinkaarihankkeiden hankintaprosessi

### Hankintamenettelyt

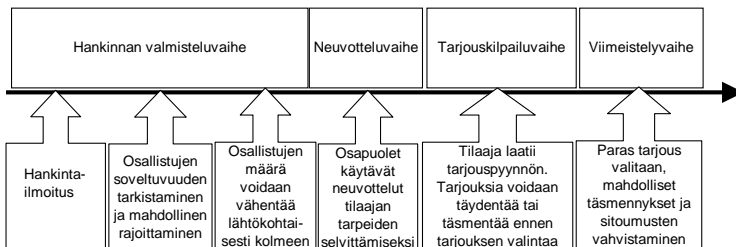
Elinkaarimallit voidaan hankkia avoimella tai rajoitetulla menettelyllä, neuvottelumenettelyllä, suorahankinnalla tai kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Hankintamenettelyiden valintaan vaikuttaa hankittava palvelukokonaisuus.

Kun palvelukokonaisuus sisältää rakennuksen suunnittelun, rakentamisen sekä kiinteistöpalvelut, voidaan pääsääntöisesti käyttää ”perinteisiä” menettelyjä kuten avointa ja rajoitettua menettelyä [3]. Vastaavasti silloin, kun palvelukokonaisuuteen sisältyvät myös rahoitus ja omistus, tilanteet ja hankkeeseen osallistuvat osapuolet monimuotoistuvat, jolloin hankintamenettelyiden valinta painottuu neuvottelu- ja kilpailullisiin neuvottelumenettelyihin.

Pääasiallinen ero neuvottelumenettelyiden sekä avoimen ja rajoitetun menettelyn välillä on velvoite laatia tarjouspyyntö ennen hankintamenettelyn käynnistämistä [3]. Neuvottelumenettelyissä hankintamenettelyt voidaan käynnistää jo ennen kuin lopullinen tarjouspyyntö tehdään. Neuvottelumenettelyt mahdollistavatkin joustavamman sekä nopeamman tavan toteuttaa hankinta kuin avoin ja rajoitettu menettely.

Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä tarkoitetaan hankintamenettelyä, jossa hankintayksikkö julkaisee ilmoituksen ja johon toimitajat voivat pyytää saada osallistua. Hankintayksikkö neuvottelee menettelyyn hyväksytyjen ehdokkaiden kanssa löytääkseen yhden tai useampia ratkaisuja, jotka vastaavat sen tarpeita ja joiden perusteella valittuja ehdokkaita pyydetään tekemään tarjouksensa.

Kilpailullinen neuvottelumenettely on uusi hankintamenettely, jolla pyritään tuomaan lisää joustavuutta julkisen sektorin hankintatoimeen. Kilpailullista neuvottelumenettelyä säädettyäessä on pidetty erityisesti silmällä monimutkaisia sopimusrakenteita sisältävien rakennushankkeiden yleistymistä [4]. Erityisen monimutkaisina hankintoina pidetään hankkeita, joista hankintayksikkö ei kykene ennalta määrittelemään hankinnan oikeudellisia, rahoituksellisia tai teknisiä yksityiskohtia. Kilpailullisen neuvottelumenettelyn kehittäminen johtuu avoimeen ja rajoitettuun hankintamenettelyyn liittyvistä ongelmista, jotka ilmenevät monimutkaisia hankkeita kilpailutettaessa. Avoimen ja rajoitetun menettelyn on katsottu rajoittavan liikaa hankintayksikön toimintavapautta. Kilpailullisen



Kuva 2. Kilpailullisen hankintamenettelyn prosessi.

neuvottelumenettelyn perustana on toisaalta neuvottelujen mahdollistaminen ja toisaalta hankintalainsäädännön periaatteiden (tasapuolinen kohtelu, avoimuus sekä kilpailun hyödyntäminen) riittävä toteutuminen.

Kilpailullinen neuvottelumenettely voidaan jakaa (1) neuvotteluvaiheeseen ja (2) tarjouskilpailuvaiheeseen (kuva 2) [4]. Näistä ensimmäinen rinnastuu pitkälti neuvottelumenettelyn vapauteen, koska hankintayksikkö voi määrätä neuvottelujen kulusta. Jälkimmäinen vaihe puolestaan muistuttaa läheisesti avoimessa tai rajoitetussa menettelyssä noudatettavaa tarjouskilpailua, kuitenkin siten, että annettuihin tarjouksiin voidaan rajoitetusti puuttua.

## Hankintamenettelyssä noudatettavat periaatteet

Julkisia hankintoja koskeva sääntely perustuu EY:n perustamissopimukseen, hankintadirektiiveihin sekä kansalliseen lainsäädäntöön. Julkisia hankintoja koskevalla sääntelyllä pyritään edistämään EY:n perustamissopimuksen mukaista tavaroiden vapaata liikkuvuutta, palvelujen tarjoamisen vapautta sekä sijoittautumisvapautta. Julkisten hankintojen sääntelyyn on lisäksi sovellettava perustamissopimuksen syrjintäkieltoa. Syrjintä käsittää laajasti kaikenlaisen syrjinnän, joka kohdistuu esimerkiksi luonnollisiin tai oikeushenkilöihin taikka kaupan kohteena oleviin tavaroihin tai palveluihin. Syrjintäkiellon mukaan samanlaisia tilanteita ei saa kohdella eri tavoin ainakaan, mikäli erilaista kohtelua ei voida perustella puolueettomien syiden. EU:n oikeuskäytännössä syrjintäkiellosta sekä tavaroiden vapaan liikkuvuuden sekä palvelujen tarjoamisen vapauden sekä sijoittautumisvapauden periaatteista on johdettu muita periaatteita, kuten tasapuolisen kohtelun, avoimuuden sekä suhteellisuuden periaatteet [4].

Yhdenvertainen ja syrjimätön kohtelu edellyttää, että kilpailuttamisen ja tarjousmenettelyn kaikissa vaiheissa ehdokkaita ja tarjoajia kohdellaan samalla tavalla riippumatta sellaisista tekijöistä, jotka eivät liity hankinnan toteuttamiseen. Tällaisia tekijöitä ovat erityisesti ehdokaiden tai tarjoajien kansallisuus tai sijoittuminen johonkin jäsenvaltioon tai alueelle. Syrjimätön kohtelu edellyttää siten myös, että eri paikkakunnilta olevia ehdokkaita tai tarjoajia kohdellaan samalla tavoin kuin esimerkiksi oman kunnan yrityksiä. Oikeuskäytännössä syrjimättömyysperiaatteen on tulkittu myös tarkoittavan, että hankinnalle asetetut vaatimukset eivät saa olla paikallisia tai tiettyä aluetta tai yritystä suosivia.

Avoimuusperiaate perustuu yhteisön perustamissopimusta koskevaan oikeuskäytäntöön sekä kansallisesti myös hallinnon avoimuutta koskeviin vaatimuksiin. Avoimuusperiaate edellyt-

tää esimerkiksi, että hankintamenettelyä koskevia tietoja ei salata, hankinnasta ilmoitetaan julkisesti, tarjouskilpailun ratkaisemisesta tiedotetaan tarjouskilpailuun osallistuneille ja että hankintaa koskevat asiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia. Avoimuusperiaatteen toteuttamista rajoittavat eräät salassapitotarpeet, joita on yksilöity viranomaistoiminnan julkisuutta koskevasa lainsäädännössä, sekä suhteellisuusperiaate.

Suhteellisuusperiaate edellyttää, että hankintamenettelyn vaatimukset ovat oikeassa suhteessa tavoiteltavan päämäärän kanssa. Siten esimerkiksi tarjoajien kelpoisuusehtojen asettamisessa on huomioitava hankinnan luonne ja arvo. Suhteellisuusperiaatteen oikea soveltaminen erilaisissa hankinnoissa mahdollistaa kuitenkin esimerkiksi työsuorituksia edellyttävissä palveluhankinnoissa tarjoajan ominaisuuksiin liittyviä tiukempia kriteereitä kuin tavanomaisissa tavarahankinnoissa. Myös tarjouspyynnön sisältöön tai tarjousmenettelyn ehtoihin liittyvien vaatimusten tulisi olla oikeassa suhteessa hankinnan laatuun nähden.

Hankintamenettelyä koskevia periaatteita tulee noudattaa kaikissa hankintamenettelyn vaiheissa. Näin ollen esimerkiksi tarjouspyyntöä ei saa laatia siten, että hankinnan kohteen määrittely asettaa tarjoajat epätasa-arvoiseen asemaan. Tarjouspyyntö on saatettava avoimesti kaikkien halukkaiden saataville tai niille, jotka esimerkiksi rajoitetussa menettelyssä on valittu tarjousmenettelyyn. Tarjoajien ja tarjousten arvioinnissa syrjimättömyys ja tasapuolisuusvaatimus edellyttävät, että asetetut vaatimukset koskevat samalla tavalla kaikkia tarjoajia. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti näiden vaatimusten on oltava järkevissä suhteessa hankinnan kohteeseen. Kun tarjous hylätään tarjouskilpailusta sen vuoksi, että se ei vastaa tarjouspyynnön vaatimuksia, tulee myös muut samalla tavalla puutteelliset tarjoukset hylätä tarjouskilpailusta.

## Elinkaarisopimuksessa huomioon otettavia tekijöitä

Elinkaarihankkeiden sopimukset valitun kumppanin kanssa perustuvat pääosin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin tai sopimuskokonaisuuksiin. Elinkaarisopimusten osalta ei ole olemassa yksittäistä säädöskokonaisuutta tai yleisiä sopimusehtoja, jotka määrittäisivät niiden varsinaista sisältöä, vaan elinkaarisopimuksen sisältöön vaikuttavat tekijät koostuvat useista erillisistä elementeistä. Elinkaarisopimukset ovat aina ainutkertaisia kokonaisuuksia, joten sopimukset on laadittava kuhunkin tapaukseen erikseen.

Elinkaarisopimusten sopimuskausi on pääsääntöisesti pitkä, 10–25 vuotta hankkeesta riip-

puen. Jo se että sopimussuhde luodaan pitkälle ajalle, usein jopa kymmeniksi vuosiksi, aiheuttaa erityislähtökohdan ja katsantokannan suhteessa siihen, millaisia sopimusehtoja sopimukseen luodaan. Lisäksi jokainen hanke on aina omine erityispiirteineen toteutettaessa ainutkertainen. Siten myös sopimusehdot vaihtelevat aina hankekohtaisesti. Sopimusehdoissa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota sopijapuolten suoritus- ja yhteistyökykyyn, suoritusvelvollisuuden sisältöön ja laatutasoon, häiriötilanteiden hallintaan sekä turvaamislauseluihin ja yhteistyömekanismeihin.

Pitkäaikaisuus aiheuttaa erityisiä ongelmia sopimusten laadinnalle. Olosuhteet voivat muuttua tavalla, joka ei ole ollut ennakoitavissa tai tavalla, jonka osalta sopijapuolet eivät ole tehneet selvää riskinjakoa. Ongelmien ennalta-arvattavuus vähenee mitä pitempi ajanjakso on kysymyksessä. Vaikeimmin ratkaistavia ovat ennalta-arvaamattomat, olennaiset, pysyvät tai pitkävaikutteiset olosuhteiden muutokset, jotka vaikuttavat merkittävästi joko alkupe räiseen kustannusrakenteeseen tai tulonmuodostukseen [5]. Tällöin sopimusten muokkaaminen vastaamaan uutta tilannetta on perusteltua ja oikeutettua. Jos sopijapuolet itse pysyvät sopimaan asiasta, ongelma on luonnollisesti sillä hoidettu. Muutoksiin on kuitenkin varauduttava luomalla sopimusmekanismit kohtuuttoman epätasapainon poistamiseksi. Peruslähtökohdanta on kuitenkin se, että muutokset, joihin liittyvän riskin tai muutoksen sopijapuoli on ottanut kannettavakseen, eivät oikeuta sopimuksen muutokseen. Eräänlainen tilanteen muutos on ylivoimainen este, jonka osalta sopimusoikeus tarjoaa useita vakiintuneita ratkaisumalleja. Ylivoimainen este käsittää yleensä ennalta-arvaamattomat, ylivoimaiset ja suorituksen mahdottomaksi tekevät ulkopuoliset esteet. Useimmat muutokset eivät kuitenkaan aiheuta mahdottomuutta vaan olennaisesti muuttuneet toteutuskustannukset.

Elinkaarisopimus pitkäkestoisena sopimus-suhteena edellyttää myös sopijapuolten keskinäistä yhteistyötä. Onnistuneen yhteistyön perusedellytyksenä on sopijapuolten tarkoituserien ja ominaisuuksien yhteensopivuus sekä keskinäinen luottamus. Elinkaarisopimus vaatiikin avoimuutta, lojaalisuutta ja luotettavuutta sekä toisen sopijapuolen edun huomioon ottamista, vaikka taustalla onkin parhaimmillaan vain yhteinen etu. Vahvan luottamuksen muodostaminen ja säilyttäminen tilaajan ja palveluottajan välillä tulisi olla yksi tärkeimmistä tavoitteista molemmilla sopijapuolilla. Sen pitäisi koskea jo hankkeen valmisteluvaihetta ja luonnollisesti myös sopimuskautta aina sopimuksen päättämiseen asti sekä joissain tapauksissa jopa myös vaiheita sopimuksen päättämisen jälkeisellä ajalla.

Elinkaarisopimusten tavoitteena on koko hankkeen kitkaton edistyminen ja mm. rakentamiskauden loppuun saattaminen ideaalijassaan. Näiden tavoitteiden toteutuksessa myös projektin kokonaiskustannukset minimoituvat. Uhkana tälle ovat kuitenkin sopijapuolten kesken syntyvät tekniset tai oikeudelliset erimielisyydet ja yleisellä tasolla vastakkaisasetelmat. Elinkaarihankkeen sopimussuhteen pitkäkestoisuus, olosuhteiden muutosten todennäköisyys sekä toteutusmuotoon itseensä liittyvät erityispiirteet vaativat myös sen, että elinkaarisopimuksiin tulee muodostaa mahdollisimman toimivia ja monipuolisia erimielisyyksien ja riitojen ratkaisumekanismeja [5]. Sopijapuolten tulisikin luoda kestävä ja hyvin toimiva pitkän ajan sopimussuhde, mutta toisaalta heidän tulisi saada aikaan hankkeen riskien osalta mahdollisimman selkeä ja kattava riskienjako. Näiden tavoitteiden saavuttaminen vaatii mm. sopijapuolilta elinkaarihankkeen riskien tiedostamista ja mahdollisimman varhaisessa vaiheessa riskien yhdessä käsittelemistä mahdollisuuksiensa ja kykyjensä mukaan.

Rahoituksen sisältäviin elinkaarihankkeisiin saattaa liittyä sekä tulo- että arvonlisäverotuksellisia seikkoja, jotka on otettava huomioon elinkaarisopimusta tehtäessä. Verotukselliset seikat voivat aiheuttaa sen, että projektiyhtiön taloudellinen tilanne muodostuu sopimuskauden aikana kestävämmäksi, mikäli verotukseen liittyviä riskejä ei ole sopimuksessa otettu huomioon. Lisäksi kaikkien tuloverovaiikutusten ennakoitiin on käytännössä mahdotonta, koska tuloverolakien säännökset todennäköisesti muuttuvat elinkaarisopimuksen voimassaoloaikana.

Elinkaarisopimuksien päättämiseen liittyy myös kysymys rakennuksen lunastamisesta. Kysymykseen voi tulla joko tilaajan velvollisuus lunastaa rakennus sopimuskauden päättyessä tai oikeus lunastaa rakennus. Lunastamiseen liittyy voimakkaasti myös lunastushinnan määrittäminen. Sopimusehdon muotoiluun vaikuttaa rakennuksen käyttötarkoitus ja siitä aiheutuva jäännösarvoriski sekä rahoittajien kanssa tehtävät sopimusten ehdot [6]. Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus on niin erityinen, että sillä ei ole vaihtoehtoista käyttöä sopimuksen päättyessä, on tyypillistä, että tilaaja ottaa jäännösarvoriskin. Mikäli rakennuksen jäännösarvoriski on projektiyhtiön kannettavana, projektiyhtiö saattaa hinnoitella riskin palvelumaksuihin. Tilaaaja, esimerkiksi kunta, voi pienentää tätä riskiä esimerkiksi joustavin kaavoitusratkaisuihin, jotka parantavat mahdollisuuksia käyttää rakennusta eri tarkoituksiin.

Elinkaarisopimuksien voi liittyä myös ns. peiteltyyn osamaksukaupan problematiikka. Osamaksukauppaan rinnastettavana ns. peiteltyyn osamaksukauppaan on pidetty sopimusta, johon



sisältyy oikeus lunastaa kohde sopimuskauden päätyttyä nimellisesti tai käypää arvoa huomattavasti alemmasta lunastushinnasta. Mikäli elinkaarisopimusta verotettaisiin peiteltyinä osamaksukauppana, kohdetta pidettäisiin projektityhtöön vaihto-omaisuutena. Tällöin rakentamiseen kohdistuva osuus palvelumaksusta saatetaan verottaa kohteen luovutushintana, jos kohde sopimuskauden päätyttyä siirtyy tilaajan omistukseen. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää määrittää onko tilaajalla sopimuskauden päätyttyä kohteen lunastusoikeus vai -velvollisuus. Jos elinkaarisopimukseen sisältyy velvollisuus lunastaa kohde, kysymyksessä saattaa olla osamaksukauppaan rinnastettava myynti, koska jo sopimusta solmittaessa on sovittu, että omistusoikeus tulee siirtymään ostajalle. Mikäli elinkaarisopimukseen sisältyy oikeus sopimuksen päätyttyä lunastaa kohde käypään hintaan, ei pitäisi olla riskiä, että liiketoimintaa verotettaisiin kauppana.

## Esimerkkejä elinkaarisopimusten ehdoista

Rakennusteollisuus RT ry:n koordinoimassa ”Elinkaarimallit” -tutkimushankkeessa kehitettiin kaksi esimerkkisopimusta elinkaarihankkeisiin. Toinen esimerkkisopimus kehitettiin elinkaarihankkeisiin, jossa palveluntuottajan tehtäviin kuuluu suunnittelu, rakentaminen sekä kiinteistöpalveluiden tuottaminen. Toinen esimerkkisopimus tehtiin elinkaarihankkeisiin, joissa palveluntuottajan tehtäviin kuuluu em. tehtävien lisäksi kohteen rahoittaminen. Esimerkkisopimukset on tarkemmin esitetty lähteessä [6].

Esimerkkisopimuksissa sopimusehdot ovat jaettu viiteen pääosaan:

1. Elinkaarisopimus
2. Suunnittelu- ja rakennusjakso
3. Palvelujakso
4. Sopimuksen päätyminen
5. Erinäisiä määräyksiä

Elinkaarisopimus -osassa määritetään sopijapuolet, sopimuksen kohde ja tavoitteet, sopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys sekä sopimuksen vastuuhenkilöt ja yhteistyöorganisaatio.

Elinkaarisopimuksissa eräs oleellinen tekijä on määrittää sopimuksen tavoitteet ja yhteistyö. Sopimuskohta on tärkeä, koska sopimuksen tavoitteiden ja yhteistyön määrittelyllä voi olla vaikutusta mahdollisen epäselvän sopimusehdon tulkinnassa. Tämä seikka korostuu elinkaarisopimuksissa, koska sopimukset ovat vielä varsin harvinaisia eikä niiden osalta ole muodostunut vakiintunutta sopimus- ja tulkintakäytäntöä. Tavoitteiden ja yhteistyön määrittelemi-

nen on myös tärkeää, koska elinkaarisopimuksia on vaikea laatia yksittäisen sopimusehdon osalta riittävän täsmälliseksi ja yksiselitteiseksi menettämättä elinkaarisopimuksessa yleisesti tavoiteltua joustoa. Tällöin mahdolliset erimielisyytilanteet joudutaan ratkaisemaan sopimuksen tulkinnan avulla.

Elinkaarisopimukseen on syytä määritellä myös erillinen seurantar ryhmä, jonka tehtävänä on valvoa sopijapuolten toiminnan sopimusmukaisuutta, kehittää sopijapuolten välistä yhteistyötä, nimetä sopimuksessa erikseen määritellyt sopijapuolten erimielisyyksiä käsittelevät ja niistä ratkaisuosituksia antavat ulkopuoliset asiantuntijat tai soveltelijat [5]. Oleellista on, että seurantar ryhmällä on mahdollisuus ratkaista ongelmat nopeasti ja ainakin siten, että työt ja palvelut jatkuvat vaikka lopullinen, esimerkiksi kustannusvastuu, jäisikin auki.

Suunnittelu- ja rakennusjakso -osiossa määritetään sopijapuolten rakennusaikaiset velvoitteet ja vastuut sekä yhteiset menettelytavat. Osiossa määritetään muun muassa suunnitelmien toimittamiseen, tarkastamiseen ja hyväksyttämiseen liittyvät velvoitteet ja menettelytavat. Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen edellyttää sopijapuolilta hyvää yhteistyötä, jonka pitää olla säännöllistä ja tiedonkulun molemminpuolista hyvän lopputuloksen varmistamiseksi. Myös suunnitelmien muuttamisesta ja muutosten kustannusvaikutuksista sopiminen on tärkeää rahoituksen sisältävässä elinkaarimallissa. Tällöinhän suunnitelmien muutokset vaikuttavat välittömästi rahoitustarpeeseen. Sen sijaan elinkaarimallissa, jossa palveluntuottajan tehtäviin ei kuulu rahoitus, tilaaja maksaa suunnittelu- ja rakennuskustannukset.

Osiossa määritetään myös rakennuksen mahdollinen viivästymisen ja siitä aiheutuvat seuraamukset. Oleellista on määrittää myös rakennuksen valmistumiseen ja käyttöönottoon liittyvät menettelytavat, sillä rahoituksen sisältävässä elinkaarimallissa tilaajan maksuvelvollisuus alkaa kun tilaaja ja projektityhtiö ovat kohteen hyväksyneet ja todenneet sen käyttöönotettavaksi.

Palvelujakso -osiossa kuvataan kohteen käytönaikaiset sopijapuolten velvoitteet ja vastuut. Kummassakin elinkaarimallissa palveluntuottaja tai projektityhtiö kantaa kokonaisu vastuun rakennuksen hoidosta ja kunnossapidosta sekä muista sovitusta palveluista. Tehtäväalue käsittää kaikki rakennuksen ylläpitämiseen tähtäävät toimet, jotta rakennukset ja niiden piha-alueet olisivat jatkuvasti ja keskeyttämättä käytettävissä toimintakuntoisina toimintaan sekä mahdolliseen ulkopuoliseen käyttöön. Tilaajan päävelvollisuutena on sopimuksessa sovitujen suorien suorittaminen sekä palveluiden vastaanottaminen palvelujakson alusta lukien.

Osiossa määritetään myös sopijapuolten yhteistyö- ja raportointimenettelyt sekä palvelumuutoksiin liittyvät velvoitteet ja menettelytavat. Palveluja koskevien muutosten osalta on myös sovittava niistä menettelytavoista, joiden avulla sopijapuolet voivat sopia muutoksesta ja sen vaikutuksesta palveluntuottajalle tai projektiyhtiölle maksettavaan korvaukseen. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen muutoksen vaikutuksista palvelumaksuun, voidaan sopia, että pyydetään ulkopuolisen asiantuntijan ratkaisusuositus. Näin asiasta on mahdollista päästä mahdollisimman pikaisesti ratkaisuun eikä se häiritse palvelutuotantoa.

Sopimuksen päätyminen -osiossa kuvataan edellytykset ja menettelytavat, joilla sopijapuolet voivat irtisanoa tai purkaa sopimuksen. Sopimusehtojen muotoiluun vaikuttaa erityisesti rahoituksen sisältävässä elinkaarimallissa se onko tilaajalla rakennuksen lunastusvelvollisuus vai lunastusoikeus. Kohtaan vaikuttaa myös tilaajan, projektiyhtiön ja rahoittajien välinen kolmikantasopimus sekä rahoitussopimukset ja niiden ehdot. Mikäli tilaajalla on rakennuksen lunastusvelvollisuus, tilaajan on maksettava projektiyhtiölle päättymishetken mennessä maksettavaksi erääntyneet ja erääntymättömät maksut sekä rahoittajille maksamattoman investoinnin osuus lisättynä sopimuksen purkamisesta mahdollisesti aiheutuvilla rahoituksen purkuluilla. Vastaavasti projektiyhtiön on korvattava tilaajalle sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuvat välittömät vahingot. Tällaisia vahinkoja on mm. mahdolliselle uudelle palveluntuottajalle maksettavan hinnan ja palvelumaksun muuttuvan osan välinen erotus. Tällaiselle vahingonkorvaukselle on kuitenkin syytä asettaa enimmäismäärä. Lisäksi kohdassa voidaan määrittää, että tilaajalla on vahingonkorvaustensa kuittausoikeus projektiyhtiölle maksettavasta summasta.

Mikäli tilaajalla on rakennuksen lunastusoikeus, kohdassa määritetään miten tilaaja voi käyttää lunastusoikeuttaan. Tilaaja voi lunastaa rakennuksen käypää arvoa alhaisemmasta hinnasta tai sovittua [SS1] Kohdan sisältöön vaikuttaa huomattavasti rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennuksen jäännösarvo sekä rahoittajien kanssa tehtävien sopimusten ehdot.

Erinäiset määräykset -osiossa määritetään muun muassa sopimuksen siirrettävyydestä, sallassapidosta sekä riitojen ratkaisusta. Riitojen ratkaisun osalta on perusteltua asettaa sopijapuolille neuvotteluelvoite erimielisyyden selvittämiseksi ennen kuin erimielisyys voidaan siirtää sopimuksessa erikseen määritellyn tuomioistuimen tai välimiesoikeuden ratkaistavaksi. Sopimuksen tavoitteet ja lähtökohta huomioidaan ottaen voi olla tarkoituksenmukaista, että sopijapuolet sopivat mahdollisuudesta neuvotteluelvoitteen täyttämisen jälkeen saattaa eri-

mielisyyserikseen määritellyn sovittelijan arvioidtavaksi, jonka toimivaltaan kuuluu antaa asiaan ratkaisusuositus. Sovittelijan käyttö mahdollistaa sen, että sopijapuolet saavat erimielisyydestä ulkopuolisen asiantuntijan perustellun ratkaisusuosituksen ja voivat sen perusteella harkita, saattavatko erimielisyyden edelleen joko tuomioistuimen tai välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

## Yhteenveto

Elinkaarimallit talonrakennusten toteutusmuotona on Suomessa uusi ja kokonaisuudessaan haastava tapa toteuttaa investointihankkeita. Ei ole yhtä ainoaa elinkaarimallia vaan niitä on useita ja ne voivat sisältää laajoja ja vaihtelevia palvelukokonaisuuksia. Myöskään projektiyhtiön järjestämä rahoitus, joka usein liitetään elinkaarimalleihin, ei välttämättä ole erottamaton osa elinkaarihanketta. Myös tilaaja voi järjestää kohteen rahoituksen. Myös yksityinen tilaaja voi toteuttaa rakennushankkeensa elinkaarimallilla, vaikka elinkaarihankkeet usein luokitellaankin julkisen tilaajan toimintatavaksi.

Elinkaarimalleja ja -hankkeita koskevat sopimukset ovat usein hyvin monisyisiä ja edellyttävät erittäin huolellista muotoilua. Koska elinkaarimallit ovat toimintatapana uusi, ei ole muodostunut vakiintuneita sopimusten muotoiluja ja sopimuskuultuuria. Siten jokainen uusi elinkaarihanke luo ja kehittää sopimuksia edelleen. Käytännön kokemukset näyttävät, millaiset mallit ja sopimukset yleistyvät ja osoittautuvat käyttökelpoisiksi.

## Lähteet

- [1] Lahdenperä P., Nykänen V., Rintala K., Elinkaarimallit. Tilapalveluhankkeiden vaihtoehtoiset toimintatavat. Espoo, VTT Tiedotteita – Research Notes 2315, 2005
- [2] Kaleva H., Leiwo K., Elinkaarimallien taloudelliset arviointiperusteet ja analyysit. KTI Kiinteistötieto Oy, 2006.
- [3] Pohjonen M., Julkisen elinkaarihankkeen kilpailuttamisopas, Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, 2006
- [4] Laine V., Junnonen J-M., Julkisen elinkaarihankkeen kilpailuttamisopas, Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, 2006
- [5] Kurkela, M. Kumppanuussopimukset elinkaarimallissa, Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, 2003
- [6] Junnonen J-M., Elinkaarisopimuksen laadintaopas, Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, 2006