



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](#)

Sopimusten joustavuus pitkäkestoisissa kumppanuuksissa

Antti Tieva, OTM

Tutkija, Teknillinen korkeakoulu

antti.tieva@tkk.fi

1 Johdanto

Kirjoitus pohjautuu rakennusalalla viime vuosina tapahtuneisiin liikesuhdemallien kehityksiin. Erilaiset kumppanuudet ovat nousseet vaihtoehtoiksi perinteisempien urakkatyypin rinnalle. Näitä ovat esimerkiksi elinkaarimallit ja ketjukumppanuudet. Molemmille malleille on tyyppillistä sekä sopimusoikeudellisesti että sopimusteknisesti järjestelyjen pitkäkestoisuus. Pitkäkestoisuus puolestaan nostaa esiin lukuisia sopimusoikeudellisesti merkittäviä elementtejä. Näitä ovat esimerkiksi joustavuus, riskit ja riskienhallinta ja muuttuvat olosuhteet. Näitä kaikkia voidaan tarkastella erikseen, mutta on selvää, että ne ovat monella tapaa myös vaikutussuhteessa keskenään.

Tässä kirjoituksessa keskitytään joustavuuteen. Lähtökohana on pohtia millaisilla sopimusteknisillä mekanismeilla voidaan saavuttaa joustavuutta pitkäkestoiseen sopimukseen kuten esimerkiksi elinkaarisopimukseen. Tätä koskien erityisesti tarkastellaan joustavuutta sopimussuhteeseen liittyvien ulottuvuuksien osalta. Tämä tarkoittaa käytännössä olosuhteiden ja tilanteiden muutoksia, joita sopimusosapuolet mahdollisesti joutuvat kohtaamaan sopimuskaudella. Joustavuus voi näissä tapauksissa todentua silloin, kun sopimukseen on luotu mekanismeja, joilla osapuolet voivat reagoida muuttuvaan olosuhteeseen tai tilanteeseen ja parhaimmassa tapauksessa jatkaa kumppanuuttaan.

Kirjoituksessa tarkastellaan sopimusten joustavuutta kolmella sopimusteknisellä osa-alueella. Ne ovat: yhteistyömenettelyt, olosuhteiden muutokset ja vaihtoehtoinen konfliktinratkaisu. Jokaisen osa-alueen tarkastelun yhteydessä perustellaan, miten niiden sopimusteknisen käsitelyn kautta voidaan saavuttaa joustavuutta. Käytännön esimerkit ovat tässä tapauksessa sopimuskesimerkkejä ja ne tulevat pääasiassa rakennusalalta. Esimerkkejä tulee YSE 1998:sta, elinkaarisopimuksista sekä myös kansainvälisen liiketoiminnan sopimusehtokokoelmista.

2 Yhteistyömenettelyt

Kirjoituksen ensimmäinen sopimustekniikan osa-alue on sopimusosapuolten yhteistyömenettelyt. Tässä yhteydessä tarkastellaan, millaisia yhteistyömenettelyjä voi sopimuksessa olla, jotta sopimusosapuolet voivat reagoida sopimuskaudella ilmeneviin muuttuviin tilanteisiin ja ongelmiin. Tarkoituksena on selvittää, millaiset sopimusehdot mahdollistavat esimerkiksi kumppanuusperusteisessa liikesuhteessa joustavan menettelytavan, jolla esiin nousevat kysymykset voidaan ongelmitta ratkoa ja jatkaa edelleen sopimussuhdetta. Käytännön esimerkit tässä kohdin tulevat rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista.

Pitkäkestoisissa sopimussuhteissa, kuten esimerkiksi kumppanuusperusteisissa liikesuhteissa, sopimusosapuolten yhteistyö, sen rakenne ja menettelytavat merkitsevät paljon. On tärkeää, että kyseinen yhteistyö ja menettelytavat on määritelty yksityiskohtaisesti ja mahdollisimman aukottomasti sopimussasiakirjoihin. Tämä tuo selkeyttä sopimussuhteeseen, koska tällöin sopimussasiakirjoihin kirjatut menettelytavat eivät aiheuta epä tietoisuutta muun muassa siitä, miten kussakin tilanteessa toimitaan ja mitkä ovat kenenkin edustajan toimivaltuudet.

Yhteistyömenettelyt sopimusteknisinä mekanismeina ovat osana joustavuuden teemaa sen vuoksi, että riittävän läheinen ja aktiivinen sopimusosapuolten yhteistyö mahdollistaa esiin nouseviin sopimussuhdetta koskeviin kysymyksiin ja tilanteisiin reagoimisen tehokkaasti. Tämä tuo joustavuutta sopimussuhteeseen. Edellytyksenä tälle kuitenkin ovat yksityiskohtaiset kirjaukset sopimussasiakirjoihin esimerkiksi kokous- ja palaverikäytännöistä.

Yhteistyömenettelyillä on suuri arvo rakennusalan kumppanuussuhteissa ja tätä kautta myös niiden sopimuksissa. On myös selvää, että toimivalla yhteistyöllä on olennainen merkitys perinteisissäkin rakennusurakoissa. Ilman toimivaa yhteistyötä esimerkiksi rakennuttajan ja urakoitsijan välillä rakennusurakassa, urakka ei etene suunnitellulla tavalla ja tästä voi kehittyä

erittäin vakavia uhkia koko urakan onnistumiselle ja loppuun saattamiselle.

Yhteistyömenettelyistä on säädetty mm. rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa 7 §:ssä¹, joka on otsikoitu: ”Yhteistoiminta”. Ehdon kohdassa 1 todetaan, että urakoitsijan tulee tiedottamalla, sopimalla ja muulla yhteistoiminnalla tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa varmistaa rakennustyön sujuva ja turvallinen suoritus sekä järjestää ja suorittaa työnsä niin, että ne eivät tarpeettomasti häiritse tilaajan tai muiden urakoitsijoiden töitä samalla rakennusmaalla. Tämä on yleisluonteinen ehto koskien yhteistoimintaa rakennusurakoissa. Yhteistyömenettelyjen ohella se on myös osoitus sopimusosapuolille asetetusta lojaliteettivelvollisuudesta, joka on Suomen sopimusoi-keudessa laajasti tunnustettu oikeusperiaate.

Samojen yleisten sopimusehtojen 66 §:ssä on määrätty työmaakokouksista. Työmaakokouksissa verrataan töiden toteutumista laadittuun aikatauluun sekä tehdään merkinnät kunkin urakoitsijan sen hetkisestä työvaiheesta ja työmahvavuudesta. Lisäksi kokouksessa käsitellään osapuolten kokoukselle ilmoittamat asiat, kuten odotettavissa olevat lakot ym. ylivoimaiset esteet, lisä- ja muutostyöt, niiden vaikutukset urakka-aikaan ja urakkahintaan, tilaajan ja suunnittelijoiden kokoukselle esittämät seikat sekä muut mahdollisesti työmaakokoukselle kuuluvat asiat.² Tämä käytännössä tarkoittaa, että työmaakokoukset ovat rakennusurakoiden tärkein yhteistyömenettely, koska siellä voidaan käsitellä laaja-alaisesti erilaisia asioita.

Asioiden käsittely työmaakokouksessa saattaa vaikeutua sen vuoksi, että kokoukseen osallistuville ei ole suotu tarpeellisia valtuuksia päättää kokouksessa esille tulevista asioista. Asioiden käsittelyn ja urakan edistymisen kannalta on välttämätöntä, että kokoukseen osallistujilla on riittävät valtuudet päättää työmaakokouksissa käsiteltävistä asioista. Mahdolliset ongelmat ja ristiriidat on pyrittävä sopimaan jo töiden aikana sitä mukaa kuin niitä syntyy. Tämä on seikka, johon rakennusurakan osapuolten tulee vaikuttaa. Työmaakokouksen arvo ja tehokkuus yhteistyömenettelynä puolestaan heikkenee, jos kokouksessa edustajana toimivat päätösvaltattomat henkilöt.³

Työmaakokouspöytäkirjalla on suuri merkitys arvosteltaessa rakennusurakan eri osapuolten toimintaa. Oikein laadittu työmaakokouspöytäkirja tarjoaa luotettavan näyttöaineiston selvitellessä eri urakoitsijoiden töiden edistymistä sekä kulloistakin työmaatilannetta. Siitä näkyy myös, milloin ongelmatilanteita on syntynyt ja miten ne on pyritty ratkaisemaan sekä osapuolten kannanotot perusteluineen. Näin ollen työmaakokouspöytäkirjat muodostavat arvokkaan välineen kiistakysymyksiä ratkottaessa. Osapuolten tulee kiinnittää huomiota pöytä-

kirjojen laatimiseen sellaisiksi, että niistä ilmenee tasapuolisesti työsuorituksen eteneminen, esiintyneiden ongelmien ratkaisut ja osapuolten näkemykset perusteluineen.⁴ Tämä merkitsee muun muassa sitä, että osapuolten tulee panostaa riittävästi resursseihin, jotta seikkaperäisiä ja hyvin perusteltuja pöytäkirjoja voidaan laatia.

Ongelmien käsittelyn osalta kumppanuusjärjestelyissä on mahdollista laatia omat joustavuuteen pyrkivät sopimusehdot. Esimerkiksi sopimusosapuolet voivat sitoutua siihen, että mikäli sopimusosapuolten välille syntyy jostain syystä ristiriitoja ja epäluottamusta, niin osapuolet ovat yhdessä velvollisia käsittelemään epäluottamukseen johtaneet syyt ja poistamaan ne sitä mukaa kuin ne esiintyvät. Eri toimintataseja sisältävissä kumppanuusjärjestelyissä ristiriitojen käsittelyyn tulee tapahtua ensisijaisesti yhteisesti neuvottelemalla sillä tasolla, jolla ristiriita esiintyy.

Edellä esitellyt sopimustekniset esimerkit osoittavat, että kumppanuusjärjestelyissä osapuolten yhteistyö ja menettely ovat monitasoisia ja monipuolisia. Läheinen yhteistyösuhte, konkreettiset kumppanuuden tavoitteet ja pitkä sopimuskausi edellyttävät, että yhteistyömenettelyistä sovitaan laaja-alaisesti ja yksityiskohteisesti. Toki on todettava, ettei yhtä samaa toimintamallia voi olla kaikissa kumppanuusjärjestelyissä. On selvää, että sillä mikä on toimiala ja toimintaympäristö, on vaikutusta lopullisiin sopimusteknisiin ratkaisuihin. Silti on kiistatonta, että kaikissa liike-elämän pitkäkestoisissa sopimussuhteissa erilaisilla yhteistyömenettelyillä on paljon merkitystä. Merkityksen painoarvo vain vaihtelee muun muassa sen mukaan kuinka läheinen ja aktiivinen osapuolten välisen sopimussuhde on.

3 Olosuhteiden muutokset

Erilaisten olosuhteiden muutosten sopimusoleudelliset merkitykset vahvistavat kun on kyse pitkäkestoisista liikesopimuksista ja sopimussuhteista. Yleisesti katsoen omalla tavallaan olosuhteiden muutoksiin liittyy aina ennakoitavuus. Tässä mielessä olosuhteiden muutosten teema koskee myös sekä yleistä että sopimuskellista riskienhallintaa. Edelleen yleisesti katsoen olosuhteiden muutokset aiheuttavat ongelmia sopimussuhteissa. Tähän liittyen on esitetty, että ongelmien ennalta-arvattavuus vähenee sitä mukaa mitä pidempi ajanjakso kulloinkin on kyseessä sopimuksen osalta. Teknisesti vaikeimmin ratkaistavia ovat ennalta-arvaamattomat, olennaiset, pysyvät tai pitkävaikutteiset olosuhteiden muutokset, jotka vaikuttavat merkittävästi joko alkuperäiseen kannannusrakenteeseen tai tulonmuodostukseen.⁵

On esitetty, että ulkoiset, sopimusosapuolen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat, kuten esimerkiksi viranomaiskäytäntö ja lainsäädäntö, ovat sellaisia, joihin joudutaan toimintaa sopeuttamaan. Tässä suhteessa erityisesti vakiintuneiden käytäntöjen muutokset saattavat vaikuttaa sopimuksen toteuttamisedellytyksiin tavalla, jota ei ole voitu ennakoida.⁶ Tämä on pitkäkestoisten sopimussuhteiden kohdalla oleellista, koska vuosia kestävä sopimusuhteen aikana on hyvin mahdollista, että sopimusta koskevia viranomaismääräyksiä tai lakeja astuu voimaan. Tästä johtuen tulee varautua sopimusteknisesti lakimuutoksiin ja muihinkin mahdollisiin viranomaispäätöksiin.

Tällaisella sopimusteknisellä ratkaisulla voidaan sopimukseen rakentaa mekanismi, johon pohjautuen sopimusvelvoitteita voidaan muuttaa esimerkiksi uuteen lakiin perustuen, kuitenkin sopimusosapuolten asema kohtuudella huomio ottaen. Esimerkiksi voidaan sopia, että mahdolliset verolainsäädännön muutokset muutetaan suoraan sopimusvelvoitteita. Tämän tyyppinen sopimusehto on sen luonteinen, että se voi soveltua muidenkin toimialojen tai sopimustyyppien sopimuksiin. Näiden liikesopimusten tulee olla vain pitkäkestoisia.

Liikavaikeus (englanniksi *hardship*) ja uudelleenneuvottelut (renegotiations) liittyvät monessa mielessä teemaan olosuhteiden muutoksesta. Näille molemmille on kehittynyt omanlainen paikkansa sopimusoikeuden kentässä. Liikavaikeuden ja uudelleenneuvotteluiden yhteydessä korostuvat erinäiset kysymykset liittyen sopimustekniikkaan, ja varsinkin kansainvälisessä liiketoiminnassa ja -sopimuksissa nämä molemmat velvollisuudet esiintyvät usein. Viime aikoina niitä on esiintynyt kotimaisissakin liikesopimuksissa enemmän kuin aiemmin.

Liikavaikeuden kohdalla on kyse jälkikäteisistä olosuhdemuutosten vaikutuksia korjaavista sopimusmääräyksistä. Tältä osin pyritään sopimusehdoin määrittelemään esimerkiksi luontoissuoritus- tai vahingonkorvausvastuusta vapauttavia suoritusesteitä. Samoin sopimusehdossa voidaan määrätä suoritusajan pidentämisestä ja vetäytymisoikeudesta. Edelleen yleisesti liikavaikeuden yhteydessä määrätään usein sopimusehdon muodossa myös velvollisuudesta ryhtyä neuvottelemaan sopimuksen muuttamisen tarpeellisuudesta eli uudelleenneuvotte-luehdosta.⁷

Kaikkia näitä mainittuja keinoja yhdistävänä käytännön ongelmana on esitetty haasteita siitä, miten seuraamusten laukeavat tapahtumat kyetään määrittelemään riittävän yksityiskoh-taisesti ja sopimusten velvoittavuutta loukkaamatta. Liikavaikeutta luonnehdittaessa on myös esitetty, että liikavaikeuden aiheuttavina seik-koina olosuhteiden muuttuminen tai suoritus-esetyypiset tekijät ovat vaikuttaneet sopimuk-

sen täyttämisedellytyksiin sellaisella tavalla, että sopimus on muuttunut toisen osapuolen kannalta alkuperäistä edullisemmaksi tai ainakin vastapuolen kannalta tarkoitettua raskaam-maksi.⁸

Eräässä kotimaisessa elinkaarisopimuksessa on sopimusehto liikavaikeudesta ja uudelleen-neuvotteluista. Sen mukaan, olosuhteiden sopi-musaikana muuttuessa tavalla, jossa sopimuk-sen mukaiset jollekin osapuolelle asetetut vel-vollisuudet muuttuvat sopimusta tehtäessä arvi-oidusta ja huomioon otetusta niin, että kyseisen osapuolen sopimuksesta saama hyöty ja velvoite eivät ole enää keskenään sopusuhdassa, sitou-tuvat osapuolet neuvottelemaan tarvittavat muutokset sopimukseen.

Vaikka sopimusehto onkin kirjoitettu vain yhden virkkeen muotoon, sisältää se selkeän velvoitteen osapuolten sitoutumisesta neuvottelemaan tarvittavat muutokset sopimukseen. Sanatarkasti ja suppeasti tulkittuna ehto velvoittaa vain neuvotteluihin ryhtymiseen, mutta laveam-min tulkittuna ehto vahvasti ohjaa osapuolia to-della tekemään neuvottelujen kautta sopimuk-seen tarvittavat muutokset. Tulkinnallisia kysy-myksiä voi tässä esimerkissä lisäksi herättää myös toteamukset osapuolen saaman hyödyn ja velvoitteen epäsuhdasta ja sen määrittelystä.

On myös laadittu ehto, joka koskee liikavai-keutta, olosuhteiden muutoksia yleisemmin sekä näihin kytkettyviä uudelleenneuvotteluja. Sopimusehdon mukaan, jos sopimuksen voi-massaoloaikana tapahtuu ¹⁾ olennainen, ²⁾ ennalla arvaamaton, ³⁾ vaikutuksiltaan pitkäaikainen ja ⁴⁾ sopimusosapuolten vaikutusvallan ulko-puolella oleva muutos, jota tai jonka vaikutuksia sopimusosapuolet eivät myöskään kohtuullisiin ponnisteluihin saata estää tai merkittävästi vähen-tää ja ⁵⁾ josta aiheutuvaa riskiä kumpikaan sopi-musosapuoli ei nimenomaisesti ole ottanut vas-tuulleen tai asianomainen riski ei ole luonteel-taan asianomaisen sopimusosapuolen kannetta-vaksi kuuluva ilman nimenomaista ehtoakin, sopimusosapuolet sitoutuvat tällöin rakentavas-sa hengessä neuvottelemaan toisen osapuolen vaatimuksesta keinoista ja sopimuksen muutok-sista, joilla aiemmin vallinnut ja alkuperäinen sopimustasapaino voidaan palauttaa.

Viimeksi mainittu sopimusehto käy esimerk-kinä sopimuksellisesta riskienhallinnasta. Täl-laisten sopimusteknisten ratkaisujen merkitys ja esiintyminen myös kotimaisissa liikesopimuk-sissa on kasvanut viimeisten vuosikymmenten aikana. Näillä mekanismeilla pyritään vastaa-maan sopimuskaudella mahdollisesti ilmene-vien olosuhteiden muutosten ja erityisesti sopi-musosapuolten suorituskykyä heikentävien muutosten aiheuttamiin haasteisiin. Kuten on huomattavissa, kyseessä oleva sopimusehto sis-ältää viisi edellytystä, joiden on täyttyttävä, jot-ta uudelleenneuvottelut voidaan käynnistää.

Riskinä on, että nämä edellytykset voivat aiheuttaa tulkinnallisia ongelmia. Toisaalta ehdon kattama osuhteiden muutosten soveltamisalue on laaja, mikä on hyvä asia erityisesti pitkäkestoissa sopimussuhteissa.

4 Vaihtoehtoinen konfliktinratkaisu

Tarkastelun kohteena olevat kumppanuussopimukset ovat pitkäkestoisia liikesopimuksia ja tästä johtuen pitkän sopimussuhteen aikana on todennäköistä, että myös erityyppisiä erimielisyyksiä ja riitatilanteita voi osapuolten välille syntyä. Tällaisissa joko pienemmissä tai isommissa erimielisyyksiä tai riitatilanteissa nousee merkittäviksi kysymyksiksi keinot ja mekanismit, joilla näitä tilanteita ja ongelmia voidaan ratkaista ja tämän jälkeen edelleen jatkaa sopimussuhdetta.

Varsinkin liike-elämän toimijat haluavat usein välttää julkisia yleisiä tuomioistuimia erimielisyyden tai riidan ollessa kässillä. Yleiset tuomioistuimet nähdään tässä suhteessa huonoina vaihtoehtoina, koska asioiden käsittely niissä on suhteellisen hidasta, niiden toimintatavat ovat jäykkiä ja käsittelyjen julkisuus voi tuoda mukanaan osapuolille turhaa ylimääräistä haittaa. Myös sopimussuhteen ja sen mukaisen toiminnan jatkumisen kannalta yleisten tuomioistuimien toiminnan luonne ei myöskään välttämättä ole riittävästi tulevaisuuteen tähtäävää, vaan menneisyyteen katsova ote enemmänkin ohjaa ratkaisumenetelyä.

Tästä syystä esimerkiksi kumppanuussopimussuhteiden osalta pyritään usein kehittämään vaihtoehtoisia erimielisyyksien ja riitojen ratkaisumekanismeja. Niissä pyritään ottamaan huomioon näiden sopimusten ja sopimussuhteiden vaatimaa joustavuutta sekä sopimukseen liittyviä muita erityispiirteitä. Tällaisille mekanismeille Ian Macneil on esittänyt vaatimuksia, joiden mukaan ensinnäkin riidan ulottuvuuden tulee muodostua pohjautumalla koko sopimussuhteeseen (nykyhetki ja mahdollinen tulevaisuus) eikä pelkkiin sopimusehtoihin. Toiseksi sopimuksen vaikutukset eivät saa rajoittua jyrkästi kaksiasiansaisuuhteeseen. Tosiasioita tulee selvittää menneisyyden tapahtumien ja niiden oikeudellisen tulkitsemisen osalta, mutta yhtä lailla tulee ottaa huomioon myös ratkaisun vaikutukset tulevaisuuteen.⁹

Vaatumuksena on, että määrättävän oikeusseuraamuksen tulee olla ennen kaikkea tulevaisuuteen suuntautuva, joustavaan tapauskohtaiseen harkintaan pohjautuva hyvittävä seuraus, eikä seuraamusta tule niinkään johtaa suoraan sopimusrikkomuksesta aiheuttaman vahingon perusteella. Oikeusseuraamusta ei määrätä, vaan se muodostuu neuvottelujen ja sovittelun

kautta. Riidanratkaisijan osuus sopimussuhteissa ei myöskään pääty ratkaisuun, vaan se jatkuu oikeusseuraamuksen toteutumisen pysyvällä seurannalla. Koko mekanismi edellyttää myös riidanratkaisijan toimimista johtavana tahona koko prosessin ajan. Riidan kohteena tulee olla ensisijaisesti huoli koko sopimussuhtetta säätelevien mekanismien toimivuudesta eikä niinkään sopimusosapuolten yksittäiset oikeudet tai velvollisuudet.¹⁰

Esimerkiksi elinkaarimalleja, ketjukumppanuuksia ja perinteisiä rakennusurakoita ajatellen tuleekin miettiä mahdollisia vaihtoehtoisia erimielisyyksien ja riitojen ratkaisumekanismeja. Pohdinnan yhteydessä tulee ottaa kulloinkin kyseessä olevan mallin, sopimuksen ja sopimussuhteen erityispiirteet tarkasti huomioon ja pyrkiä tätä kautta kehittämään mekanismeja. Eräs vaihtoehto on sopimusosapuolista ulkopuolisen, riippumattoman tahon (esim. henkilö tai ryhmä) määrääminen erikseen sovitussa tilanteissa tai asioissa ratkaisemaan erimielisyyksiä tai muitakin epäselviä asioita joko sitovasti tai ei-sitovasti.

Tällaisten mekanismien luominen vaatii kuitenkin sopimusosapuolilta ensiksikin halua ja tahtoa tällaisiin järjestelyihin ja toiseksi perusteellista sopimuksellista suunnittelua ja valmistelua. Jos vaihtoehtoisilla erimielisyyksien ja riitojen ratkaisumekanismeilla voidaan säilyttää ja pitää voimassa toimiva ja osapuolille kannattava sopimussuhde ja välttää siten esimerkiksi tuomioistuimiin meneminen, on tällaisilla mekanismeilla monessakin mielessä (mm. taloudellisuuden ja joustavuuden kannalta) perusteltu ja järkevä paikkansa sekä tehtävänsä.

Liike-elämän sopimuserimielisyyksien ratkaisemisessa sovittelumenetelly on saanut viime aikoina yhä kasvavaa jalansijaa. Sovittelumenetelyssä korostuu asian sopiminen ja erimielisyyksien sovittelu, jolloin osapuolten välit pysyvät parempina kuin riideltäessä tuomioistuimissa.¹¹ RIL Sovittelu tarjoaa vaihtoehdon kysymyksissä, joiden ratkaisemiseen tarvitaan perusteellista rakennusalan ja - juridiikan tunteesta. RIL Sovittelu on asiantuntija rakennusprosesseissa syntyvien erimielisyyksien ratkaisemisessa ja niiden ennaltaehkäisemisessä. RIL Sovittelu käsittelee myös rakennusvirheistä ja muista rakennuskannan ongelmista syntyvät riidat. Yhtiön toiminta perustuu teknisten ja juridisten asiantuntijoiden osaamisen yhdistämiseen. Tavoitteena on, että erimielisyydet saadaan hoidettua nopeasti, edullisesti, asiantuntevasti ja liikesuhteita rasittamatta.¹² Sovittelu voi tapahtua joko siten, että asianosaiset sitoutuvat etukäteen ratkaisuun tai siten, että ratkaisu on vain suositus, jonka pohjalta asianosaiset pyrkivät pääsemään sovintoon.¹³

Sovittelu on käyttökelpoinen konfliktinratkaisukeino ainakin rakennusalan liikesuhteissa.

Sinänsä mitään estettä ei ole mekanismin käyttöönotolle muillakin toimialoilla. Sovittelu on joustava, nopea ja erityisiasiantuntemukseen perustuva menettely, joka on hyvä vaihtoehto yleisille tuomioistuimille tai myös välimiesmenettelylle. Sovittelumenettelyn vahvuutena on sen yleisesti tunnustettu asema muun muassa rakennusurakoihin liittyvissä riidoissa. Se on alalla hyvin tunnettu menettely ja laajassa käytössä. Menettely on selkeytensä vuoksi myös helppo ottaa osaksi sopimusta.

Pohdintaa saattaa aiheuttaa sovittelumenettelyn sopimuksenvaraisuus. Se ei ole samalla tavalla oikeudellisesti vahvistettu (kansallisella lainsäädännöllä) menettely kuten välimiesmenettely. Tällöin ei ainakaan suoranaisesti ole vaadittua, että sovittelumenettelyssä tulee noudattaa prosessioikeudellisia periaatteita. Näiden periaatteiden noudattaminen on kuitenkin suositeltavaa. Tämä liittyy laajempaan kysymykseen siitä, kuinka turvataan sovittelumenettelyn oikeudellinen asiantuntijuus. On ongelmallista, jos sovittelijat ovat pelkäästään esimerkiksi insinöörejä. Yksi yksinkertainen tapa vastata tähän on ottaa sovittelijoiksi riittävästi myös oikeudellisia asiantuntijoita.

Esimerkiksi elinkaarimallien eri sopimus-suhteiden pitkäkestoisuus, olosuhteiden muutosten todennäköisyys sekä hanketyyppiin itseensä liittyvät erityispiirteet vaativat, että mallille tulee pyrkiä muodostamaan mahdollisimman toimivia ja monipuolisia erimielisyyksien ja riitojen ratkaisumeکانismsia. Tämä sama koskee myös kiinteistöpalveluiden kumppanuussopimuksia sekä rakennusurakoita.

Elinkaarimalleissa tavoitteena on koko hankkeen kitkaton edistyminen ja muun muassa rakentamisvaiheen nopea loppuun saattaminen. Näiden elementtien toteutuessa myös projektin kokonaiskustannukset minimoituvat. Tätä tavoitetta kuitenkin uhkaavat osapuolten kesken syntyvät tekniset tai oikeudelliset erimielisyydet ja yleisellä tasolla vastakkaisasetelmat eli konfrontaalinen asennoituminen. Tämä kytketty puolestaan myös kumppanuusajatteluun siinä mielessä, että hyvin toimiva suhde mahdollistaa kaikkien ongelmien rakentavan käsitteilyn. Huonommin toimivassa kumppanuudessa hankkeen toteutuksensa juuri vältetään ongelmien esiintuomista.¹⁴

Tähän liittyen on nähty optimaalisen sopimusoikeudellinen järjestely, joka havaitsee nopeasti syntyvät erimielisyydet ja ongelmat sekä ratkaisee nämä osapuolia sitovalla tavalla nopeasti ja ainakin niin, että työt jatkuvat ratkaisun mukaan, vaikka lopullinen kustannusvastuu jää tässä kohdin vielä ratkaisematta. Edelleen järjestelyn toteuttava taho voi olla puolueeton, asiantunteva, pysyvä sekä heti käytettävissä ja valmiudessa ratkaisemaan asia esimerkiksi 3–10 päivän kuluessa.¹⁵

Matti Kurkela esittää seurantar ryhmä-nimisen mekanismin luomista elinkaarimallien kumppanuussopimuksiin. Sen mukaan kumppanuussopimuksen voimassaoloajaksi perustetaan seurantar ryhmä, jonka tehtävänä on ratkaista osapuolia sitovalla tavalla kaikki kyseisestä sopimuksesta syntyvät tai siihen liittyvät tekniset, taloudelliset, oikeudelliset tai muut kysymykset. Seurantar ryhmän kolmen jäsenen, ellei muuta ole sovittu, tulee olla sopimuksen osapuolista riippumattomia ja puolueettomia. Yhden jäsenen nimeä kumpikin sopimuksen osapuoli ja nämä valitsevat puheenjohtajan.¹⁶

Edelleen korostetaan, että seurantar ryhmän päätökset sitovat osapuolia kuin sopimukset ja että osapuolten tulee noudattaa niitä heti ja tinkimättä. Seurantar ryhmän päätöksen noudattamatta jättäminen on aina olennainen sopimusrikkomus, ellei rike ole vähämerkityksellinen tai ei aiheuta haittaa ja vahinkoa. Edelleen seurantar ryhmällä on oikeus ja peruuttamaton valtuutus tehdä muutoksia sekä täydentää sopimusta sen mukaan kuin se katsoo hyväksi ja oikeaksi, useammin kuin kerran sopijapuolten puolelta ja jonkun sopijapuolen pyynnöstä kohtuuden perusteella siten, että sopimusten alkuperäiset tavoitteet ja tarkoitukset toteutuvat mahdollisimman täydellisesti muuttuneissakin olosuhteissa. Seurantar ryhmän ei myöskään tarvitse perustella päätöstä.¹⁷

Suomessa toteutettujen elinkaarihankkeiden sopimuksista löytyy myös sopimusehtoja välimiesmenettelystä. Myös ketjukumppanuuksien kohdalla välimiesmenettely on toimiva vaihtoehto riidanratkaisukeinoksi. Erään elinkaarihankkeen palvelusopimuksen mukaan kyseisen sopimuksen perusteella aiheutuvat riidat on ensisijaisesti pyrittävä ratkaisemaan sopimalla. Edelleen osapuolten on jatkettava kaikkien sopimusvelvollisuuksiensa noudattamista riitojen ratkaisumenettelyn aikana riippumatta riidan luonteesta. Kaikki kyseisestä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet, joista osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen kohtuullisessa ajassa sopimalla, ratkaistaan kolmejäsenisessä välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin antamien sääntöjen mukaan Helsingissä.

Näitä kumppanuussopimuksia varten on esitetty mekanismi, joka yhdistää aiemmin esitellyn seurantar ryhmän sekä välimiesmenettelyn. Sen mukaan ensinnäkin ellei muuta ole osapuolten kesken sovittu ja ellei riita-asia ole jäänyt lopullisesti seurantar ryhmän päätöksen varaan, asia erimielisyydestä on ratkaistava välimiesmenettelyssä siitä annetun lain mukaan. Välimiehenä toimii Keskuskauppakamarin nimeämä yksi välimies.¹⁸ Tähän yleisluontoiseen määräykseen on mekanismissa liitetty useita muita ehtoja. Esimerkiksi aiemmin todettujen seurantar ryhmän päätösten osalta, niistä aiheutuvat kustannukset voitaisiin saattaa lopullisesti

mainitun välityslausekkeen pohjalta tai muutoin väliliesmenettelystä annetun lain mukaan ratkaistavaksi, jos tähän on tehty aiemmin varaus.¹⁹ Myös kumppanuussopimuksen purkamisen osalta voitaisiin asia ratkaista lopullisesti väliliesmenettelystä.²⁰

Edellä esitettyjen perustuen voi todeta, että elinkaarimallien ja ketjukumppanuuksien konfliktien ratkaisumekanismit ovat tällä hetkellä selkeästi kehittyvaiheessa. Esimerkiksi elinkaarihanke omine erityispiirteinen on kulloinkin kuin suuri palapelimäinen kokonaisuus, jossa jokaista palaa tarvitaan jotta kokonaisuus voisi toimia hyvin ja oikein. Tässä mielessä erilaisten sopimussuhdetta korjaavien mekanismienkin tulee olla monipuolisia, joustavia ja toimivia, jotta tällaista monimutkaista ja elävää kokonaisuutta voidaan viedä toimivasti ja menestyksekkäästi eteenpäin. Tämä pätee yhtä lailla myös ketjukumppanuuksiin ja perinteisiin rakennusurakoihin.

5 Lopuksi

Kirjoituksen tarkoituksena oli syventyä joustavuuden teemaan pitkäkestoissa kumppanuuksissa. Kirjoituksessa tarkasteltiin kolmea sopimusteknistä osa-aluetta, joiden kautta voidaan saavuttaa joustavuutta ajatellen kumppanuussuhteen menestystä. Ne olivat: yhteistyömenetelyt, olosuhteiden muutokset ja vaihtoehtoinen konfliktinratkaisu.

Viimeisten vuosikymmenten kehitys Suomessakin on lisännyt sopimustekniikan ja sopimusosaamisen merkitystä, erityisesti liike-elämässä. Näyttää siltä, että varsinkin liike-elämän pitkäkestoissa sopimussuhteissa joustavuus nähdään usein tavoitteellisena arvona. Tämän voidaan nähdä korostuvan yhteistyöperusteisissa liikesuhteissa, kuten esimerkiksi rakennusalan kumppanuuksissa. Joustavuuden elementtejä voidaan sopimusoikeudellisesti lähestyä ainakin kahdella tapaa. Ensinnäkin joustavuutta voidaan tavoitella varsinaisesta sopimuksesta irrallisista lähtökohdista. Tällöin muun muassa korostetaan sopimusosapuolten sosiaalisia suhteita ja periaatteita, kuten luottamusta ja avoimuutta. Tässä lähestymistavassa uskotaan näiden sopimuksesta irrallisten elementtien kautta saavutettavan joustavuutta liikesuhteeseen. Tä-

mä ajattelu on oleellista myös relational contracting -suuntauksessa.

Toinen sopimusoikeudellinen lähestymistapa joustavuuteen muodostuu sopimusteknisten ratkaisujen kautta. Ajattelun perusideana on, että tiettyjen sopimusteknistien ratkaisujen kautta voidaan saada joustavia elementtejä sopimukseen ja tätä kautta koko sopimussuhteeseen. Edellä kuvatut sopimustekniset osa-alueet ovat sellaisia, jotka tuovat kukin omalla tavallaan joustavuutta sopimussuhteeseen. Silti tavoiteltaessa laaja-alaisesti joustavuutta, esimerkiksi kumppanuussuhteissa, tarvitaan myös edellä kuvattujen sopimuksesta irrallisten elementtien kontribuutiota.

Ennakoiva oikeusajattelu ja sopimussuunnittelu vaativat nyt ja jatkossa yrityksiltä entistä enemmän panostuksia. Näitä panostuksia tarvitaan kaikkiin eri sopimusprosessien vaiheisiin. Kun esimerkiksi valmistellaan pitkäkestoista kumppanuussopimusta, tulee yrityksen panostaa eri ammattiryhmien hyvään yhteistyöhön. Teknisten, kaupallisten ja juridisten ammattilaisten tulee kyetä löytää ”sama aaltopituus ja kieli” valmistellessaan sopimusta. Tämä on ainoa tapa, jolla voidaan havaita sopimukseen liittyvät riskit, käsitellä ne ja päättää miten niiden osalta toimitaan.

Lähdeluettelo

- (1) Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998.
- (2–4, 11, 13) Liuksiala Aaro, Rakennussopimukset, Helsinki, 2004.
- (5–6,14) Kurkela Matti, Kumppanuussopimukset elinkaarimallissa, Jyväskylä, 2003.
- (7–8) Hemmo Mika, Sopimusoikeus I, Helsinki, 2003.
- (9–10) Macneil Ian R., Contracts: Adjustment of Long-Term Economic Relations under Classical, Neoclassical and Relational Contract Law, 72 Northwestern University Law Review, 1978.
- (12) www.rilsovittelu.fi
- (16–20) Kurkela Matti, Kumppanuussopimusten yleiset sopimusehdot, Asianajotomisto Hannes & Snellman Oy, 2004.