

AJATUKSIA JA KOKEMUKSIA PROJEKTEISTA JA NIIDEN SOVITTELUSTA

WEBINAARI
3.12.2020

LEXIA
Legal Excellence



PÄIVÄN TEEMAT

- Projektitoimitusten sudenkuopat
Kenneth Svartström, Lexia Asianajotoimisto Oy, asianajaja
- Yhdysvalloissa kehitetty sovittelu liikejuridisten riitojen ratkaisukeinona
Pirita Virtanen, Private Mediator Ltd, toimitusjohtaja ja sovittelija
- Tuomioistuinsovittelu ja sovinnon edistäminen riita-asian oikeudenkäyntimenettelyssä
Riku Jaakkola, Tuomioistuinviraston ylijohtaja

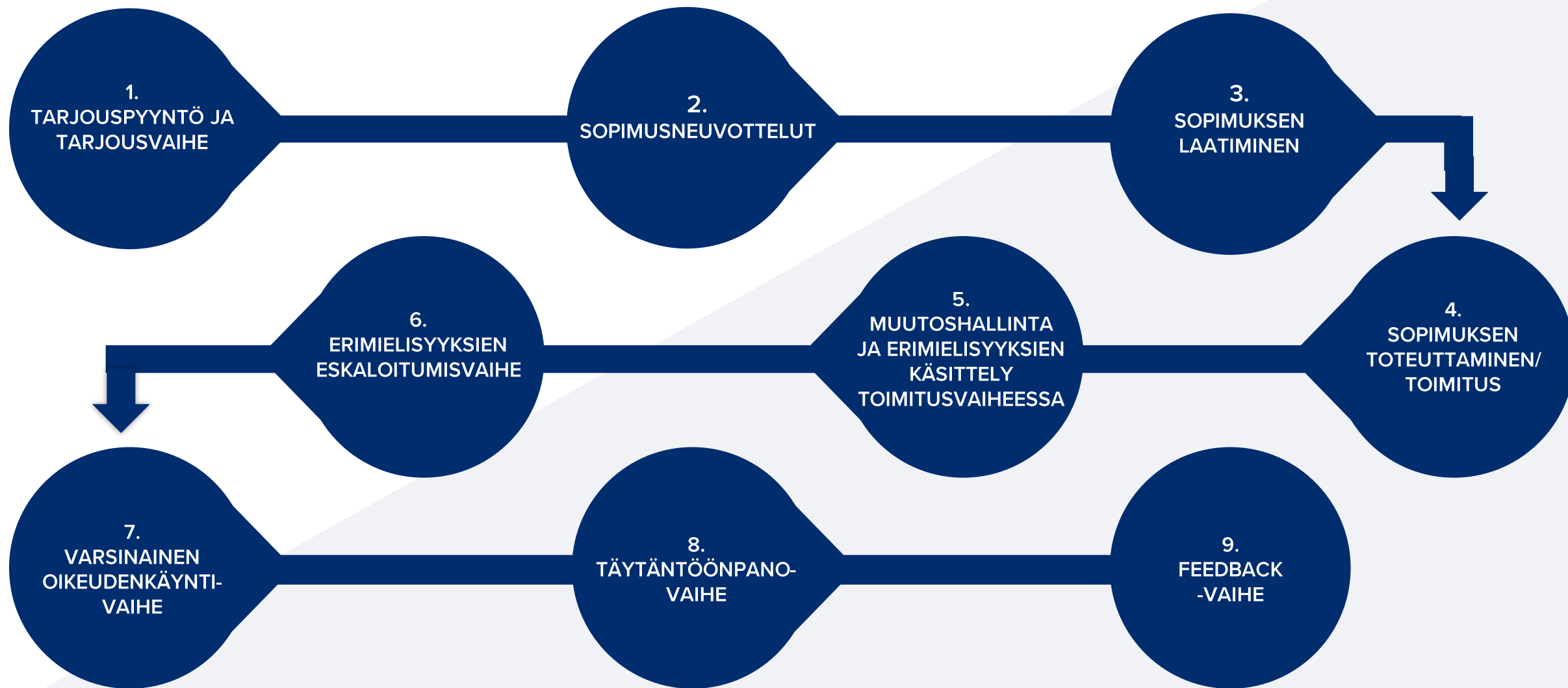
LAAJOJEN PROJEKTITOIMITUSTEN SUDENKUOPAT

Ajatuksia ja kokemuksia projekteista sekä niiden
sovittelusta – WEBINAARI 3.12.2020

LEXIA
Legal Excellence



TOIMITUSPROJEKTIN VAIHEET



1 TARJOUSPYYNTÖ JA TARJOUSVAIHE



SEIKKOJEN MERKITTÄVYYS

-> jos merkittävä, tuo esille



TOIVEET JA KESKUSTELUT

-> voi olla merkitystä



TARJOUSKILPAILUN TAI HANKINNAN ERITYISPIIRTEET

-> hankintalain omat määräykset



ASIAKIRJOJEN MERKITTÄVÄT PAINOTUKSET

→ Ääripäät, turn-key ja kehitysprojektit



OSAPUOLTEN VOIMASUHTEIDEN MERKITYS

(jompikumpi voi sanella)

→ Mitä vahvempi osapuoli, sen ”vaikeampia” asioita voidaan nostaa esille heti tarjousvaiheessa

→ Usein myynti edellä tarjotaan



TARJOUS- JA NEUVOTTELUVAIHEEN MATERIAALIN POISSULKEMINEN

(carving out of pre-contractual data, esim. Orgalime)

→ Tärkeä varsinkin jos sopimus tehdään tarjous/vastaus -pohjalta



TARJOUSVAIHEEN INFORMAATION MERKITYS

→ Myöhemmän todistelun kannalta tarjousvaiheen informaatiolla yleensä aina merkitystä, jos muuta aineistoa tai todistelua ei ole – kirjallinen aineisto lähtökohtaisesti aina näyttöarvoltaan vahvempaa kuin henkilötodistelu

2 SOPIMUSNEUVOTTELUT



SEIKKOJEN MERKITTÄVYYS

- Kirjeenvaihto
- Neuvottelumuistiot
- Suulliset välipuheet



TOIVEET JA KESKUSTELUT

- > henkilötodistelu



ASIAKIRJOJEN MERKITTÄVÄT PAINOTUKSET

- Ääripäät, turn-key ja kehitysprojekti



ASIAKIRJOJEN JA VÄLIPUHEIDEN MERKITYS

- Lähtökohtaisesti kaikilla on merkitystä



TULKINTAKYSEMYKSET

- Esim. lojaliteetti
- Asiantuntija vs. Maallikko



TEKNISTEN MÄÄRITTELYIDEN TASO JA YMMÄRRYS

- Teknisten määrittelyiden tason merkitys yhtäältä ostajan toisaalta myyjän osalta – ymmärtääkö tilajaa mitä tilaa ja toimittaja mitä toimittaa?



OLETTAMUKSET

- Usein olettamukset eivät täysin kohtaa – mitä tilaajalla ollut oikeus olettaa?



CARVE OUT -MÄÄRÄYKSET

3 SOPIMUKSEN LAATIMINEN

1. MILLÄ TYYLILLÄ HALUTAAN LÄHTEÄ LIIKKEELLE?
-> ydin + speksit
pääsopimuksessa vai liitteissä?
2. AVOIN MYynti PERÄVALOTAKUULLA VAI TARKASTI MÄÄRITELTY?
3. KOHDE, HINTA, AIKATAULU, VASTUU, VOIMASSAOLO JA MYÖS OSAPUOLTEN MÄÄRITTELY AINA TÄRKEITÄ
->(vrt. tyhjä holding-yhtiö muodollisena toimittajana)
4. TÄRKEÄT SOPIMUSKOHDAT
->Recitals
->Sopimuksen kohde ja tarkoitus
 - > Ostajan tarkoitus ostaa toimiva kokonaisuus omaan ympäristöön
 - > Myyjän tarkoituksena on myydä palvelua, jolla testataan jonkun kokonaisuuden mahdollinen toimivuus ostajan ympäristössä
 - > Toimittaja toimittaa speksien mukaisesti toimivan laitoksen/järjestelmän
 - > Urakoitsija rakentaa määräysten/sopimuksen mukaisesti valmiiksi rakennuttajan tilaaman kohteen
 - > Speksien tarkkuustaso – kapasiteetti, nopeus, tarkkuus, rakennuksen laatu jne.
 - > IT- toimituksissa määrittelyiden tarkkuustaso tärkeä (avaimet käteen versus palveluna toimitettava kehitystyö vailla tulosvastuuta)

SOPIMUKSEN LAATIMINEN

4. TÄRKEÄT SOPIMUSKOHDAT

→ Osapuolten yleiset velvollisuudet

→ Kuka on asiantuntija – toimittaja/myyjä vai molemmat?

→ Myötävaikutusvelvollisuus

→ Suunnitteluvastuu (voi olla joko toimittajalla tai tilaajalla taikka ulkopuolisella konsultilla, vrt. KKO 1999:101, vastuu urakoitsijalla, joka laati suunnitelmat, rakennuttaja ei ollut velvollinen maksamaan yksikkömäärän ylittymisestä)

→ Hinnoittelu

→ lisätyö-/projektityö

→ hinnoittelun sitominen valmiusasteeseen

→ Laadunvarmistus, testaus yms.

→ Kuka varmistaa? tilaaja /ostaja kirjallisesti? (vrt. KKO 2016:79, urakoitsija vastuussa takuuajan jälkeenkin, kun olennaisella tavalla laiminlyönyt laadunvarmistuksen, varikon/hallin peltikaton tukikestävyys)

→ Testiajo, tarkastus

→ Muutoshallinta

→ CR-menettely, sovitut muutositmoitukset ja niiden käsittely projektissa

→ työmaalla sovitun menettelyn kautta

→ menettelyn noudattamatta jättämisen seuraukset

3 SOPIMUKSEN LAATIMINEN

4. TÄRKEÄT SOPIMUSKOHDAT

→ Reklamaatit / virheilmoitukset

- Muoto (vrt KKO 1998:75, vaikka yleisten sopimusehtojen mukaan kirjallisesti, myös suullisesti, kun toistuvasti huomautettu viivästyksestä ja muutoinkin purkamisen edellytykset käsillä)
- Ajankohta (kohtuullisessa ajassa virheen tultua ilmi)

→ Voimassaolo / Sopimuskausi

- Miten sopimuksesta voi irtautua?
- For cause tai for convenience
- Projektitoimituksissa voimassaolo usein sidottu projektin aikatauluun ja lopputulokseen – eli irtautuminen yleensä vain for cause

→ Riidanratkaisulauseke

- Välimiesmenettely, yksi vai kolme välimiestä?
- Menettelyn paikka, kieli?
- Yleinen tuomioistuin
- Osapuolten mahdolliset eri intressit riidanratkaisun osalta, ulkomainen toimittaja haluaa paikallisen alioikeuden ja paikallisen lain esim.

4 SOPIMUKSEN TOTEUTTAMINEN JA TOIMITUS

1. TOIMITUSVAIHEIDEN SEURANTA JA DOKUMENTOINTI

- Vastuun ja roolien jakaminen projektitiimissä – kuka tekee mitäkin ja vastaa mistäkin
- Kenellä on oikeus päättää esimerkiksi korjaustoimenpiteistä?
- Kenellä on oikeus päättää onko joku työ projekti-, lisä- vai korjaustyötä
- Sovittujen kirjaamiskäytäntöjen noudattaminen tai jos niistä poiketaan niin kuka päättää ja informoi? pitäisi pyrkiä välttämään työmaalla ”lennosta” tehtyjä päätöksiä

2. MILESTONES-VAIHEIDEN HYVÄKSYMISMENETTELY, TEKNISET SEIKKOJEN VARMISTUS

- Jos poiketaan vaiheistuksesta ja projekti etenee muista syistä (aikataulu yms.), varauma tulisi tehdä
- Koekäytön tai vaiheiden kriteerien riittävä selkeys

3. PROJEKTITYÖN JA KORJAUSTYÖN EROTTELEMINEN

- Erittäin tärkeää
- Esim. useasti IT-toimituksissa käytössä oleva ns. sähköinen tiketti-työkalu (virheilmoituksille ja niiden korjauksille) saattaa olla ongelma (tehdyn työn luonne ei käy ilmi)

4. TEKEMISEN JA TEKEMÄTTÄ JÄTTÄMISEN TULKINNALLISET SEURAUKSET

- KKO 1993:130 (Hangon syvälaiturin rakentaminen -> urakoitsijan tulee huomauttaa rakennuttajan ohjeissa olevista virheistä, jotka vaikuttavat suoritukseen, myös lojaliteetin perusteella, urakoitsija vastuussa puufenderien valinnasta)
- KKO 1992:67 (urakkahinnasta ei sovittu ennen töiden aloittamista -> kohtuullinen korvaus)
- Asiakkaan palvelemiseksi tehty ”ylimääräinen” korjaustyö (jos ongelma asiakkaan vastuulla) saattaa kääntyä toimittajaa vastaan (jos korjaus tehty ilman varaumia)

4 SOPIMUKSEN TOTEUTTAMINEN JA TOIMITUS

5. TOIMITUKSEN LOPPUUN SAATTAMISEN KRITERIEN VARMISTUS

- Toimittaja yleensä ilmoittaa milloin toimitus on valmis vastaanotettavaksi
- Jos tilaaja tässä vaiheessa on eri mieltä, ilmoitus, että vastaanottamista ei voida aloittaa
- Jos kriteerit ovat epäselvät syntyy usein pattitilanne

6. OSAPUOLTEN YHTEISEN KÄSITYKSEN VARMISTAMINEN

- Esim. YSE 1998 – vastaanottotarkastus ja taloudellinen loppuselvitys (70-73 §, vrt. KKO 2007:41, alistamissopimuksen osalta, KKO 2014:26 ja KKO 2017:14, kanne ei ennenaikainen vaikka loppuselvitys tekemättä)
- Laitos- tai järjestelmätoimituksissa yleensä jonkinlainen tuotanto-olosuhteita vastaava testausmenettely (esim. Orgalime -> acceptance test)
- IT 2010 EJT (Asiakaskohtaisen järjestelmän/ohjelmiston toimitus, kohta 8 Testaus ja toimituksen hyväksyminen)

5 MUUTOSHALLINTA JA ERIMIELISYYKSIEN KÄSITTELY TOIMITUSVAIHEESSA

1. MUUTOKSIEN JA VARSINAISEN TOIMITUKSEN EROTTelu

- Hinnoittelukysymykset
- Heijastus aikatauluvastuuseen
- Heijastus toimitusvastuuseen (esim. integrointi muutospyyntöjen jälkeen jos avaimet käteen)

2. EPÄSELVIEN SEIKKOJEN OBJEKTIIVINEN SELVITTÄMINEN (TEKNISET KYSYMYKSET)

3. PROJEKTIHALLINTA, RIITAISTEN SEIKKOJEN DOKUMENTOINTI (EARLY DISPUTE RESOLUTION)

4. SELVITÄ FAKTAT JA TEKNISET KYSYMYKSET MIELUUMMIN PROJEKTISSA KUIN JURISTIEN VÄLITYKSELLÄ

- Ulkopuoliset asiantuntijat jo projektivaiheeseen
- Varaa itsellesi ”paras” asiantuntija mahdollisimman aikaisessa vaiheessa

6 ERIMIELISYYKSIEN ESKALOITUMISVAIHE



TOIMINTAVAIHTOEHTOJEN KARTOITUS

- Milloin purkaa, milloin odottaa ja antaa korjaamismahdollisuus
- Esim. purkuoikeuden ”kartuttamista” (annetaan toimittajan ”epäonnistua lisää”)



USEIN OSTAJAN NÄKÖKULMASTA OLENNAISUUSKRITEERIN VARMISTAMINEN (TEKNISESTI)



VAATIMUSTEN ESITTÄMINEN

- Vaatimusten esittäminen projektissa (korvaus, purku, irtautuminen jne.)



PROJEKTIN STRATEGIA JA INFORMOINTI

- Projektitiimille riittävän aikaisin tieto siitä, millä strategialla projektissa asioidaan
- Kirjaamiskäytäntö
- Kaikki asiointi vastapuolen projektitiimin kanssa kontrolloitu



TURVAAMISTOIMET

- Usein urakoitsijan tai toimittajan suoritukseen projektitoimituksessa tai rakennusurakassa liittyy jonkinlainen viranomaisdokumentaatio tehdystä työstä (esimerkiksi tarkastuskirja hitsauksista taikka muu dokumentaatio tehdyn työn laadusta ja sen tarkastamisesta)
- Riitatilanteessa toimittaja/urakoitsija saattaa oikeudettomasti pidättää esimerkiksi tarkastuskirjaa, jonka arvo tilaajalle saattaa usein olla moninkertainen verrattuna urakoitsijan väitettyihin saataviin – turvaamistoimella (esim. OK 7:2, parempi oikeus esineeseen) voidaan vaatia nopeastikin tilaajalle

7 VARSINAINEN OIKEUDENKÄYNTIVAIHE



EARLY CASE EVALUATION

- Jutun mahdollisimman tarkka ja hyvä haltuunotto heti alkumetreillä (kaikki näyttö, todistajat ja kirjalliset todisteet)



ONKO HYVÄ VAI HUONO JUTTU?



STRATEGIAN VALINTA

- Huonossa jutussa osapuoli saattaa viivytellä, sekoittaa, sotkea tarkoituksella
- Osapuolten taloudellinen asema (equality of arms ei usein toteudu)
- Tarvitaanko vastapuolta vielä jatkossa?



SOVINTONEUVOTTELU VAI KANTEEN LAATIMINEN

- Miten kirjoitetaan?
- Usein business-päätös, pitää tietää potentiaaliset riskit ja kustannusvaikutukset



VARSINAISEN OIKEUDENKÄYNTIVAIHE TUOMIOISTUIMESSA TAI VÄLIMIESOIKEUDESSA



TILANTEEN SEURAAMINEN

- Muuttuuko asia toiseksi?
- Nopea reagointi

8 TÄYTÄNTÖÖNPANOVAIHE



PROJEKTIN MAHDOLLISTEN ”HÄNTIEN” VARMISTAMISTA – LUONTOISSUORITUKSIA?

- Edellyttääkö täytäntöönpano yhteistyötä vastapuolen kanssa?
- Esimerkiksi purkamisen toteuttaminen



OMAISUUDEN PAIKANTAMISTA

- Korvaussaatava maksuun



TERMINATION ASSISTANCE JA SIIRTO TOISELLE TOIMITTAJALLE



TÄYTÄNTÖÖNPANON TURVAAMISTOIMIA

9 FEEDBACK -VAIHE

LESSONS LEARNED

PROJEKTIRYHMÄ JAKAA KOKEMUKSET MUULLE ORGANISAATIOOLLE,
MYÖS ASIAMIESTEN KANSSA TARVITTAESSA

KÄYTÄNTÖJEN JA SOPIMUSEHTOJEN TARKISTUS?

KIITOS!



LEXIA ASIANAJOTOIMISTO