

Bird & Bird

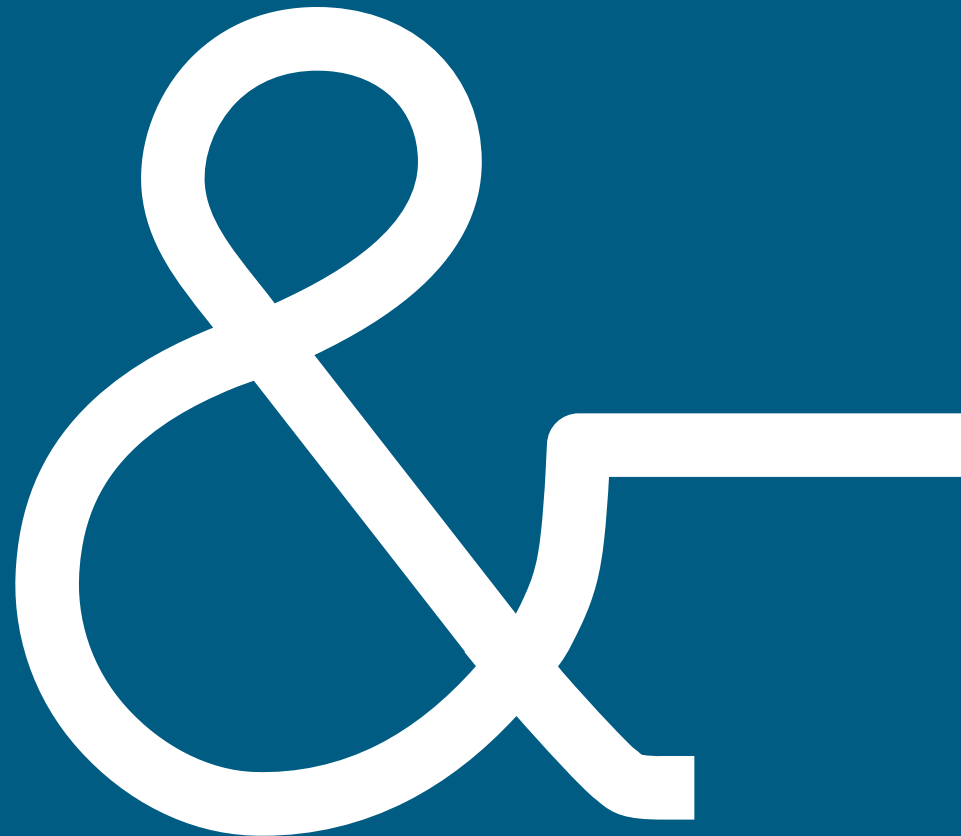
*Rakennuttajatoimistojen Liitto Ry*

Datakeskukset –  
sopimukset suomalaisen  
toimijan näkökulmasta

*Risto Sipilä*

*Asianajaja, varatuomari, laamanni*

7.5.2026



# Datakeskusrakentaminen

## *Hankkeista yleisesti*



- Usein käytetty rakenne:
- Tilaaja vs. päätoteuttaja –maanrakennus- tai muu urakoitsija (jos jaettu urakka): FIDIC –ehdot (kv. insinööriconsulttien liitto)
  - Yleisimmin käytetty Suomessa ”Red Book,” myös ”Yellow Book” esiintyy
    - Red Book: kokonaisurakka, tilaajan valmis suunnittelu
    - Yellow Book: suunnittele ja rakenna / design –build; kokenut urakoitsija kehittää suunnitelmia
    - Silver Book: ”KVR”

# Yleistä



- Sopimuskulttuurien ero:
- YSE 1998 varsin yleisellä tasolla, ulkomaisille toimijoille vieras
- FIDIC spesifimpi, vieras monille kotimaisille toimijoille
- FIDIC: ulkomaiset rahoittajat suosivat
- YSE Tilaajan ja pääurakoitsijan ("PU") suhteessa harvinainen datakeskus-hankkeissa
- Suomalaisten toimijoiden kannalta tärkeää FIDIC-ehtojen omaksuminen ja ennakkoluuloton käyttö; koskee erityisesti PU-asemassa toimivia
  - Ollaan hyvällä tiellä mutta vaatii paneutumista ja resursseja

- "Pelkoja" FIDIC:n suhteen: ei aina tunneta, ehtojen laajuus, menettelyjen raskaus, määrääjat, viivästykset seuraamuksineen, Insinöörin "Engineer" rooli
  - Seurauksena riskivaroja, heikentynyt kilpailuasema
  - Ratkaistavissa riittäväällä perehtymisellä ja resursseilla, koulutusta saatavissa
  - Sopimusvapaus! Ehdoista voidaan poiketa
- Indemnity: toisen osapuolen kaikkien vahinkojen ja menetysten korvaaminen: vieras suomalaiselle oikeuskulttuurille

# Datakeskushankkeet



- Erityispiirteitä
  - Taloudelliset resurssit tilaajalle usein "toissijainen" kysymys rakentamisvaiheessa
  - Olennaista aikataulu: viivästysten menetykset tilaajalle / seuraamukset merkittäviä
    - Usein tarkka, jopa päivittäinen aikatauluseuranta
    - Tilaaja usein pidättää kontrollin PU:n ja aliurakoitsijoiden sopimusten sisältöön erityisesti aikataulujen suhteen
  - Olennaista myös toiminnallisuuden varmistaminen: testaaminen työn aikana ja käyttöönottovaiheessa
  - Tilaaja hyväksyy aliurakoitsijat

# Datakeskushankkeet



- Tilaajan kannalta tärkeää:
  - Testaus; FIDIC:ssä spesifejä määräyksiä
  - Yhteensopivuus; erillishankinnat; urakkarajat
  
- Vakuutukset: edellytetty siinä määrin kattavia vakuutuksia, jopa ilman kattoa, että jouduttu hakemaan vakuutusturvaa (erityisesti suhteessa tilaaja-PU) ulkomaisilta toimijoilta; kotimaiset vakuuttajat olleet toistaiseksi harvassa

# Viivästys / FIDIC



- Viivästystilanteessa urakoitsija velvollinen suorittamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn päiväkohtaisen sopimussakon "*delay damages*"
- Lähtökohtaisesti ainoa seuraamus viiveestä, mutta
  - Ei päde, jos sopimus päätetään urakoitsijasta johtuvasta syystä
  - Urakoitsijan törkeä huolimattomuus/piittaamattomuus/ tahallisuus
- Urakoitsijan riski siis tosiasiallisesti suuri

# Virhevastuut luovutuksen jälkeen / FIDIC Red Book vs. YSE 1998



- Reklamaatioajat ja korjaamisajat koskien Urakoitsijan "*Contractor*" vastattavia virheitä sekä niistä Engineerille tehtäviä ilmoituksia olennainen ero YSE-ehtoihin
- Vastuu 2 vuoden jälkeen vain törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Takarajaa 10 vuotta ei kuitenkaan ole, kuten YSE:ssä on

# Muutostyöt / FIDIC

## *”Variations and Adjustments”*

- Muutostyöt -kohta sisältää myös lisätyöt: *”Each variation may include...(v) any additional work, Plant, Materials or services necessary for the Permanent works...”*
  - vs. YSE 1998, jossa muutos- ja lisätyöt on eroteltu toisistaan
- Aloite muutostyöhön tulee Engineeriltä (=käytännössä tilaajalta) tai Urakoitsijalta
  - Urakoitsijan tehdessä aloitteen, sen tulee
    - nopeuttaa töiden valmiiksi saattamista
    - vähentää tilaajalle aiheutuvia kustannuksia
    - edistää tehokkuutta tai nostaa kohteen arvoa Tilaaajalle
    - muutoin tuottaa Tilaaajalle etua
- Tarkka menettely koskien sopimista, YSE 1998 -ehtoja huomattavasti yksityiskohtaisempi

# Insinööri "Engineer"



- Tilaaja nimeää
- Katsotaan Tilaajan edustajaksi
- Ei kuitenkaan oikeutta muuttaa sopimusta eikä vapauttaa osapuolta sopimuksen velvoitteista
- Oikeus ohjeistaa urakoitsijaa
- Urakoitsijalla oikeus vastustaa 7 päivässä, jos ohjeistus menee sopimuksen skoupin ulkopuolelle "*variation*", lainvastainen tai vaarantaa työturvallisuutta
- Osittain "2 hattua": Engineer toimii osapuolten erimielisyyksien osalta puolueettomana tahona, pyrkien sovitteluratkaisuun
  - Haastava asema, kun kuitenkin tilaajan nimeämä
- Engineer antaa erimielisyyteen näkemyksensä, "*Determination*"
- Jos osapuoli ei tätä hyväksy, määräajassa reagoitava
- Jos reagointi laiminlyödään, "*Determination*" on lopullinen ja osapuolia sitova ratkaisu

# "Törmäyskohtia" YSE 1998, FIDIC



- Viivästyksset
  - FIDIC:ssä yksityiskohtaiset kriteerit siitä, millä perusteella urakoitsija voi hakea lisäaikaa. YSE-ehdoissa ei yhtä selkeää vastuunjakoa: aliurakoitsijan viivästys voi laukaista pääurakoitsijan korvausvelvollisuuden tilaajalle mutta aliurakoitsija ei vastuussa YSE-perusteella
- Lisä- ja muutostyömenettelyt
- Määräajat reklamointeihin ym.
- Vastuut: YSE 1998 ei sulje pois välillisiä vahinkoja; datakeskushankkeiden mittakaava huomioiden välilliset vahingot voivat nousta erittäin mittaviksi (vaikka FIDIC lähtökohtaisesti sulkeekin välilliset vahingot pois)

# "Törmäyskohtia" YSE 1998, FIDIC



- Spesifit testausvaatimukset (YSE ei sisällä)
- Ehdottomat määräajat; reklamointivelvoitteet
- Pääurakoitsijan tasapainoilua eri sopimusmääräysten ja -kulttuurien välillä: vastuu saattaa syntyä FIDIC -perustella tilaajalle mutta aliurakoitsijaa ei saa vastuuseen
  - Ja kääntäen: aliurakoitsijan vastuun pysyttävä kohtuullisena kantokykyyn nähden

# Välilliset vahingot / FIDIC



- Lähtökohtaisesti osapuolilla ei vastuuta välillisistä vahingoista, mutta tästä lukuisia poikkeuksia:
  - Esimerkiksi viivästystilanteet, jotka eivät rajoitu viivästyssakkoon: esimerkkinä tästä sopimuksen päättämistilanne
    - Vahinkoriski siten tosiasiaassa merkittävä
- YSE:ssä ei rajattu välillisiä vahinkoja pois: YSE 25 § täyden korvauksen periaate, totuttu siihen. FIDIC:n kautta riski voi kuitenkin olla huomattava

# Erimielisyyksien ratkaisu / FIDIC



## *DAAB: Dispute Avoidance/Adjudication Board*

- Antaa ratkaisun osapuolten välisiin erimielisyyksiin työn aikana
  - Tavoitteena saada asiat alta pois ja minimoida lopulliseen riidanratkaisuun *"arbitration"* menevät asiat
- Mikäli osapuoli ei määräajassa reagoi DAAB:n ratkaisuun, ratkaisusta tulee lopullinen ja sitova *"final and binding"*
- Jos osapuoli reagoi ehtojen määrittämällä tavalla, asia ratkaistaan välitysmenettelyssä *"arbitration"*
  - Lopullinen ratkaisu: kansainvälisen kauppakamarin sääntöjen mukainen arbitraatio

# Erimielisyydet

*Erimielisyyksien ratkaisu: FIDIC: VO-menettely / Kv. riidanratkaisu,  
vs. YSE:n mukainen menettely*



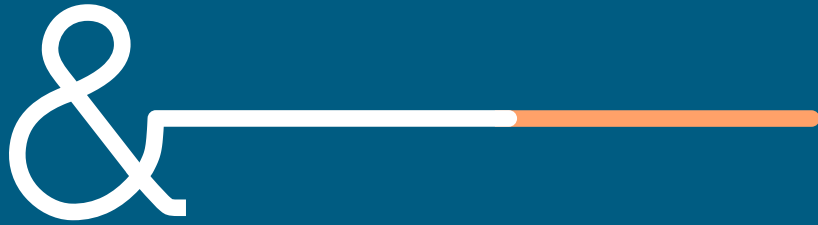
- Yleensä: kaikki saman projektin riidat samaan forumiin ja sitä kautta mahdollisuus yhdistettyihin prosesseihin: esim. Tilaaja-PU ja PU-aliurakoitsija erimielisyydet samassa prosessissa
- Ei useinkaan sovellu datakeskus- ja vastaaviin hankkeisiin: suomalaisen aliurakoitsijan suositeltavaa pysyä suomalaisessa KO-menettelyssä, tai enintään VO-menettelyssä, jota ei ole sidottu tilaajan ja pääurakoitsijan riidanratkaisuun
  - Vältetään tilanne, jossa aliurakoitsija tulee vedetyksi mukaan laajaan (ja kalliiseen) kv. riidanratkaisumenettelyyn

# Suomalaiset toimijat



- FIDIC tutuksi
- Valmius sopia englanniksi
- Sopimukset aina Suomen lain alla
- Aliurakoitsija: ei pidä ottaa vastuuta PU:n liiketoimintariskistä; ei siis back-to-back -sopimuksia; oma riskienhallinta: viivästykset; välilliset vahingot esimerkiksi
- Pysy erossa tilaajan ja PU:n riidanratkaisusta
- Hyvät neuvottelijat ja neuvonantajat

# Kiitos



*Risto Sipilä*

Asianajaja

Risto.Sipila@twobirds.com

+358 40 524 6902

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai • Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague  
• Hamburg • Helsinki • Hong Kong • Lisbon • London • Lyon • Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Riyadh • Rome • San Francisco • Shanghai  
• Shenzhen • Singapore • Stockholm • Sydney • Tokyo • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.