



*Arvo*LEX

Maanläheinen lakitoimisto

# SOPIMUSOIKEUS PÄHKINÄKUORESSA

22.1.2025

Ellinor Sundqvist



# Arviointikeskus

Maanläheinen lakitoimisto

On nyt



# ARVOLEX

Maanläheinen lakitoimisto

22.1.2025

Ellinor Sundqvist

# Lakipalveluihin ja kiinteistöarviointiin erikoistunut lakitoimisto

- Perustettu v. 1961
- Toimistot Espoossa, Seinäjoella ja Oulussa
- Toimialue koko Suomi, palvelut saatavissa myös etänä
- Vahvuus tällä hetkellä kolme juristia ja neljä kiinteistöarvioijaa
- Lakitoimistomme erikoisalaa ovat kaavoitus, kiinteistöriidat, yhteisomistussuhteet, sopimusoikeus, perhe- ja jäämistöoikeus sekä ympäristöoikeus
  - Lakimiehet toimivat myös pesänselvittäjinä ja -jakajina
- Arvioitsijoiden erityisosaaminen liittyy maantie- ja lunastustoimituksiin, kiinteistöarviointiin sekä vesihuolto- ja sähkölinjojen sekä maakaapeleiden käyttöoikeussopimuksiin
- 10 %:n alennus palkkioista MTK:n, SLC:n, MOL:n jäsenille sekä Lähtäpiolan maatalo-asiakkaille
- <https://arvolex.fi/yhteystiedot/#asiantuntijat>



**ArvoLEX**

**Maanläheinen lakitoimisto**

## ArvoLexin asiantuntijat:



TJ, lakimies  
Elina Lindvall  
p. 045 671 8681



päälakimies  
Pipsa Mörn  
p. 040 146 1929



lakimies  
Ellinor Sundqvist  
p. 040 650 1216



hallintopäällikkö  
Sirpa Haapanen  
p. 040 5022874



arviointipäällikkö  
Antti Orama  
p. 0400 488680



arviointiasiantuntija  
Valte Maaninka  
p. 040 645 3827



kiinteistöarvioija  
Matti Äijälä  
p. 0400 157 175

Löydät meidät  
verkossa uudesta  
osoitteesta:

[www.arvolex.fi](http://www.arvolex.fi)



# Sopimusoikeuden perusteet

- **Sopimuksen syntyminen**
  - Sopimus syntyy, kun tarjous ja vastaus kaikilta osin kohtaavat
    - Vastatarjous
  
- **Sopimussitovuuden periaate**
  - Pääsääntö = sopimus on sitova (Pacta sunt servanda)
  - Sopijapuolet voivat sopia oikeuksista ja velvoitteista, jotka ovat tarpeen vaatiessa pantavissa täytäntöön viranomaisten toimin
  - Vakioehdot ja yleiset sopimusehdot!
  
- **Sopimusvapauden periaate**
  - Oikeus päättää kenen kanssa, minkä sisältöisiä ja missä muodossa sopimuksia tekee
    - poikkeuksena esim. kuluttajaa, vuokralaista tai työntekijää suojaavat säännökset ("ei voida / voidaan sopia toisin)
    - kolmansiä osapuolia loukkaavia sopimuksia ei saa tehdä



## Sovellettavia lakeja

- Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista
- kauppalaki
- kuluttajansuojalaki
- työsopimuslaki
- lait asuin- ja liikehuoneistojen vuokraamisesta
- maakaari
- avioliittolaki
- perintökaari

# Sopimusten jaottelu

- Kuluttajasopimukset / liikesopimukset
- Yksilölliset sopimukset / vakioehdot
- Kertasopimukset / keistosopimukset

# Sopimuksen sitovuus

- Pääsääntö: Sopimus on sitova
  - Pacta sunt servanda
- Mitä on sovittu, mihin osapuolet ovat sitoutuneet?
  - Yleensä vastaus löytyy helposti sopimuksesta
- Kysymys voi myös olla aukollisesta sopimuksesta:
  - Osapuolet eivät ole sopineet tietyistä yksityiskohdista
  - On löydettävä ratkaisu, miten auki jäänyt asia ratkaistaan
  - Kyse on sopimuksen täydentämisestä, joko vapaaehtoisesti –tai oikeudessa



# Sopimuksen muuttaminen

- Pääsääntö: Sopimus sitoo sellaisenaan, muutokset eivät ole mahdollisia kesken sopimuskautta
- Sopimuksen muutos käytännön kautta
- Sopimuksen muutos neuvottelemalla
  - On yleistä ja normaalia että sopimuksia muutetaan ja neuvotellaan uusiksi ilman oikeudenkäyntiä

# Sopimuksen muuttaminen, olosuhdemuutos

- Milloin olosuhteiden muutos oikeuttaa sopimusten muuttamiseen?
- Oikeus muutokseen voi syntyä jos muutos on:
  - Ennakoimaton
  - Kysymyksen tilanteessa ei ole huolimattomuutta (asian huomiointi, toiminta...)
  - Esteen tai vaikeuden voittamattomuus

# Sopimuksen kohtuulistaminen

- Mikäli sopimus on/on tullut kohtuuttomaksi, voi oikeustoimilain 36 § soveltua
- Osapuoli vetoaa nimenomaan kohtuuttomuuteen ja 36 §:n pyrkii saamaan muutoksen
- Ongelmana soveltamisen ja soveltumisen epäselvyys
- Ehdon sovittelun tai sen huomiotta jättämisen ratkaisee jommankumman asianosaisen vaatimuksesta tuomioistuim



## OIKTL 36§

Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Jos 1 momentissa tarkoitettu ehto on sellainen, että sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Oikeustoimen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta.



**Arviointikeskus**

# Sopimuksen sovittelu

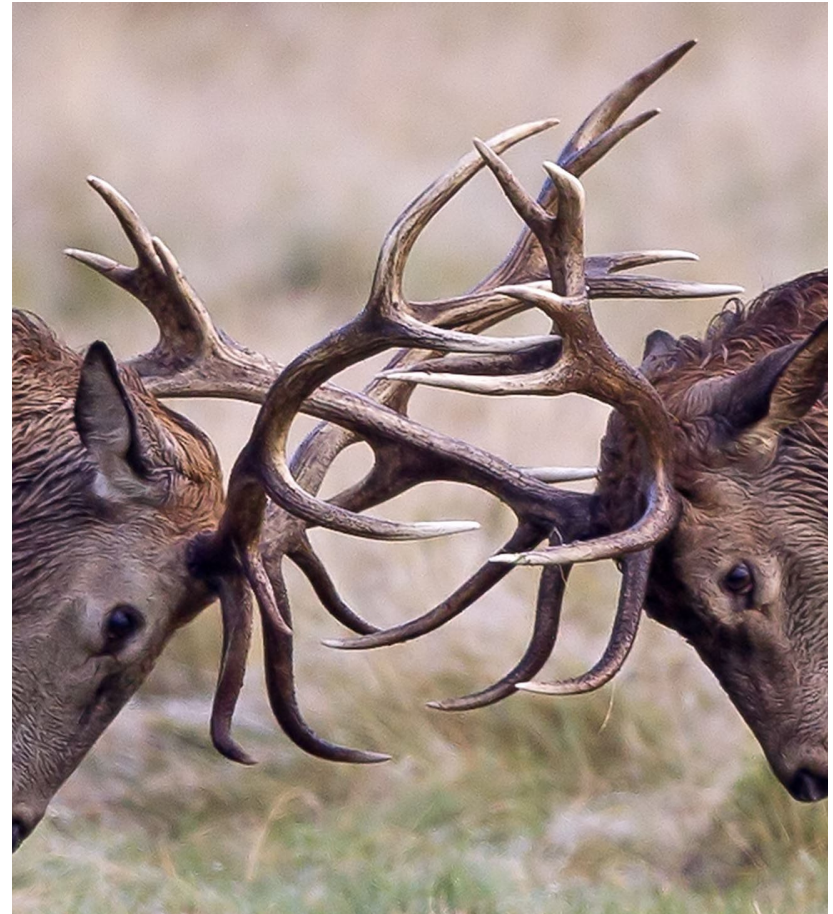
- Voiko liikesopimuksia myös sovittaa?
- Liikesopimusten sovittelu on erittäin harvinaista, mutta sallittua
- Mutta: harvinaista ja vaatii tietyt edellytykset ja olosuhteet
- Milloin sopimusta siis voi sovittaa?
  - Esim. neuvotteluvoiman epätasapaino
- Sovittelu tulee kyseeseen vain poikkeustapauksessa ja se edellyttää kannetta tuomioistuimessa. Sovittelukanteen lopputulos on aina epävarma. Sen vuoksi sopimusta ei pidä koskaan tehdä siitä lähtökohdasta, että voi vedota sovitteluun, jos sopimuksesta aiheutuu kohtuuttomuuksia.

# Tyypilliset sopimusongelmat

- Tulkintaongelmat; termit, käsitteet, osapuolten tarkoitus
- Vakioehtojen liittäminen ja sitovuus
- Irtisanomisoikeus ja sen käyttäminen
- Sopimuksen muuttamisen oikeus ja mahdollisuudet
- Reklamointivirheet
- Passiivisuus oman toiminnan osalta
- Sopimuskumppanin olosuhteiden muutos, irtautuminen, oikeuksien siirtäminen

# Mitä tehdä, jos tulee riita?

- Ota yhteys asiantuntijaan!
- Selvitä sovellettava laki ja vakioehtojen merkitys
  - Reklamaatio, vaatimukset ja menettely
- Kaikki riidat voivat mahdollisesti päätyä tuomioistuimen ratkaistavaksi eli huolehdi näytön keräämisestä
  - kaikki yhteydenpito kirjallisesti (sähköposti, WhatsApp, kirje ym.), ei puhelimitse!
  - Muista asiallinen kielenkäyttö!



# Reklamaatio

- Tehtävä pääsääntöisesti kohtuullisessa ajassa
  - poikkeuksena kunnianvastainen ja arvoton menettely, törkeä huolimattomuus
  - sovellettava laki ratkaisee, muista myös vakioehtojen merkitys (esim. YSE 1998, RYHT 2000)
  - maakaari edellyttää myös vaatimusten ilmoittamista reklamaation yhteydessä kohtuullisessa ajassa
- Tulisi aina tehdä kirjallisesti ja heti, kun ongelmia on ilmaantunut
- valitettavan usein reklamoidaan vaan puhelimitse ja jäädään odottamaan toimenpiteitä jopa kuukausiksi ja vuosiksi
- jos reklamaatiota ei ole tehty asianmukaisesti, ei asiaa kannata viedä oikeuteen
- reklamaatiota voi myöhemmin täydentää esim. raporteilla tai kustannusarvioilla ja vaatimusta niiden johdosta täsmentää
- vastapuolelle tulee aina tarjota mahdollisuus osallistua katselmuksiin ym.



# Riidanratkaisu

- Sovittelu tuomioistuimen ulkopuolella
  - asianosaisten kesken ja asiamiesten avustuksella
  - sovittelukoulutuksen saaneen asianajajan johdolla
- Kuluttajariitalautakunta, FINE
  - maksuton
- Tuomioistuinsovittelu
  - nopeampi
  - ratkaisuun voi itse vaikuttaa
- Käräjäoikeus, hovioikeus, korkein oikeus
  - kestää vuosia (helposti 3-5 vuotta)
  - kallis, maksaa helposti kymmeniä, jopa satoja tuhansia
    - oikeusturvavakuutukset tyypillisesti 8500 euroa, ei riitä edes käräjäoikeusvaiheeseen
    - häviäjä maksaa, perintä voi olla haasteellista ja jopa mahdotonta
    - vahingonkorvaus usein alittaa kulujen määrän





# ArvoLEX

Maanläheinen lakitoimisto

## Kiitos!

Ellinor Sundqvist  
Lakimies, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

[ellinor.sundqvist@arvolex.fi](mailto:ellinor.sundqvist@arvolex.fi)  
puh. 040 650 1216