



# Maatalousyrittäjän sopimusoikeuden ABC

- sopimusoikeudellisia käytäntöjä
- maatalousyrittäjä sopimusosapuolena
- oma sopiminen



MTK Varsinais-Suomi ry, Teams 26.3.2024  
Herbert Lundström, Change Line Oy Ab

# Sisältö 26.3.2024

1. Maatalousyrityksen riskien hallinta
  2. Sopimusoikeutta ohjaavat menettelytavat ja lainsäädäntö
  3. Sopimuksen anatomia ja psykologia
  4. Maatalousyrittäjä sopimisosapuolena
  5. Yksityisoikeuden riskit ja niiden hallitseminen
  6. Lääkkeet sopimustoiminnan päänsärkyyn
- Oikeustapauksia?

1.

# Maatilayrityksen riskien hallinta

*Riskienhallintani keskeinen vaatimus on, että maatalousyrittäjänä tunnen sopimusoikeuden perusteet. Jos en osaa laatia ja vaatia ymmärrettäviä ja osapuolia sitovia sopimuksia yhteistyökumppaneideni ja muiden sidosryhmieni kanssa, saatan asioiden mennessä pieleen aiheuttaa itselleni merkittäviä taloudellisia tappioita ja muuta harmia.*

**Sopimustoiminta on riskinhallinnan erottamaton osa!**



# Toiminnalliset riskit \*)

- Kysynnän hiipuminen
- Asiakkaiden kaikkoaminen
- ”Hintasota”
- T&K ei pysy vauhdissa
- Päämiesten sopimusten menettäminen
- Yksipuolinen asiakaskanta

Strategiset riskit

Toiminnalliset riskit

- Prosessiriskit, katkokset
- Sää- ja ympäristöriskit
- Teknologiset riskit
- Henkilöstöriskit
- Raaka-aineen ja komponenttien saatavuus/hinta
- Logistiikkariskit
- **Juridiset riskit**
- Informaatoriskit

- Makroekonomia kuralla
- Lainsäädäntö tiukkenee
- Luonnon mullistukset
- Poliittiset muutokset
- Vandalismi

Satunnaiset riskit

Taloudelliset riskit

- Velkaantuminen
- Heikko maksuvalmius (oma ja sopimusosapuolen)
- Omaisuuden varkaudet tai tuhoutuminen
- Luottotappiot
- Korkomarkkinoiden häiriöt

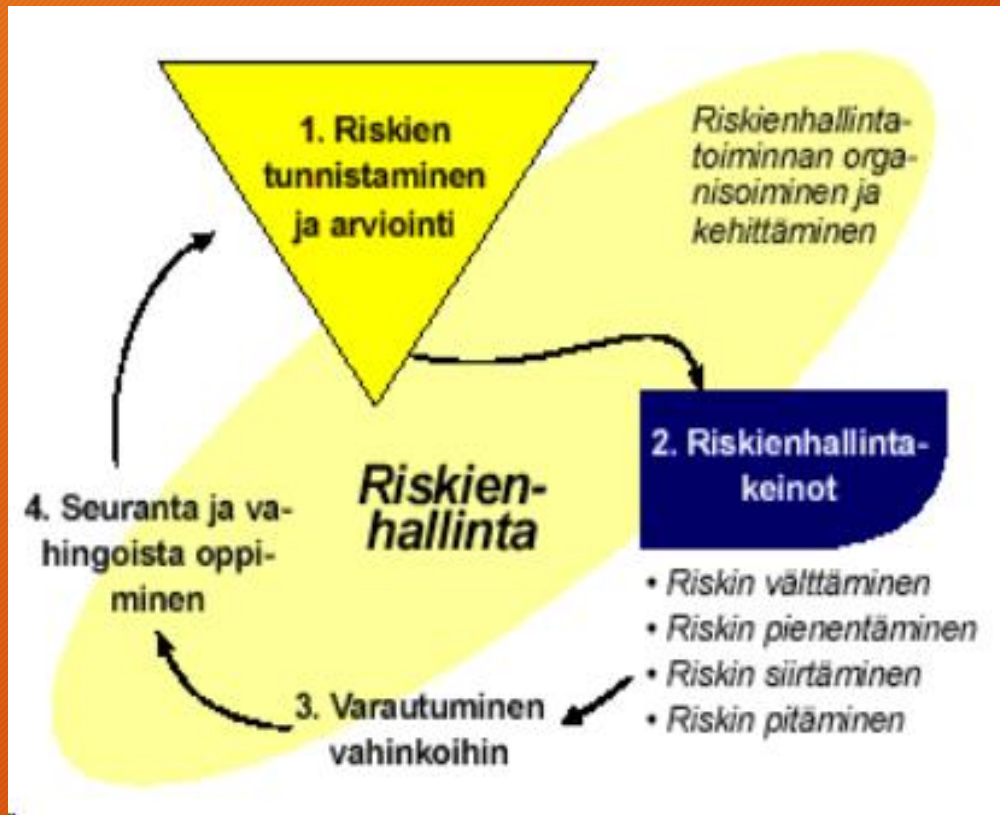
\*) Yksittäinen riski voisi kuulua useampaan riskikategoriaan

# Maatilayritysten tyypillisimpiä sopimuksia

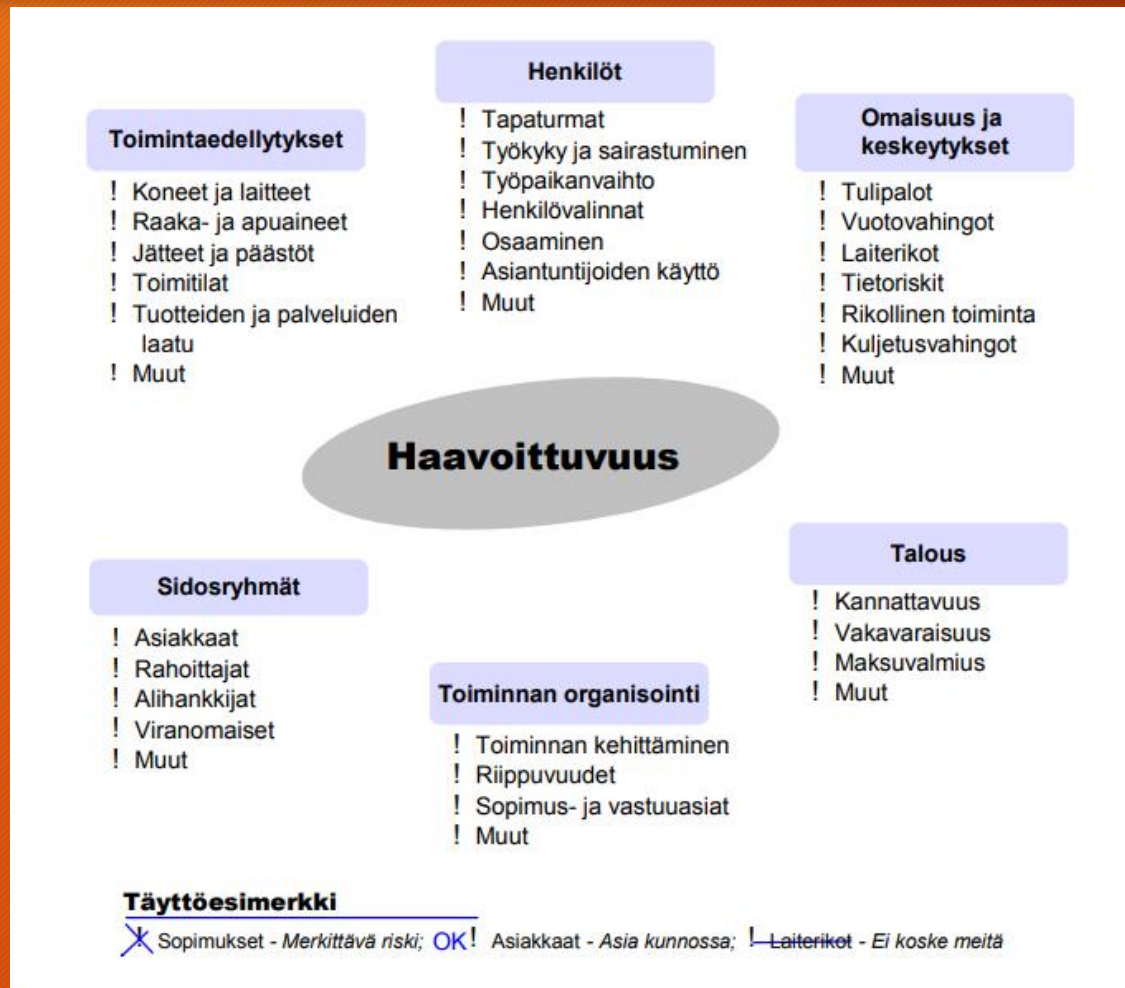
- Tilan ostosopimus (kauppakirja)
- Lisämaan osto
- Maatalousmaan vuokra
- Koneiden osto-, leasing- vuokra- tai huoltosopimukset
- Tuotantotarvikkeiden ostosopimukset
- Viljely- ja viljan ja muiden sato tuotteiden myyntisopimukset
- Kasvatus- ja muut kotieläinsopimukset
- Urakointi- ja muut koneyhteistyösopimukset
- Rakennuttamissopimukset
- Neuvonta- ja kirjanpito- ja muut palvelusopimukset (sähkö-, LVI, kuljetussopimukset...)
- Teiden aeraus- ja kunnossapitosopimukset
- Lainasopimukset
- Vakuutusopimukset
- Tuki- ja muut hakemukset
- Metsämyynti
- Metsätalouden ostopalvelut
- Liittymissopimukset (sähkö-, vesi-, viemäri)
- ...

Kirjallisen sopimuksen vaatiminen ei ole epäluottamuksen osoitus toista sopimuskumppania kohtaan, vaan järkevää riskinhallintaa.

# Riskienhallintaprosessi ja riskien tunnistaminen



# Riskien haavoittuvuusanalyysi



<https://pk-rh.fi/uploads/riskikartat/pk-yrityksen-haavoittuvuusanalyysi-tyokortti.pdf>

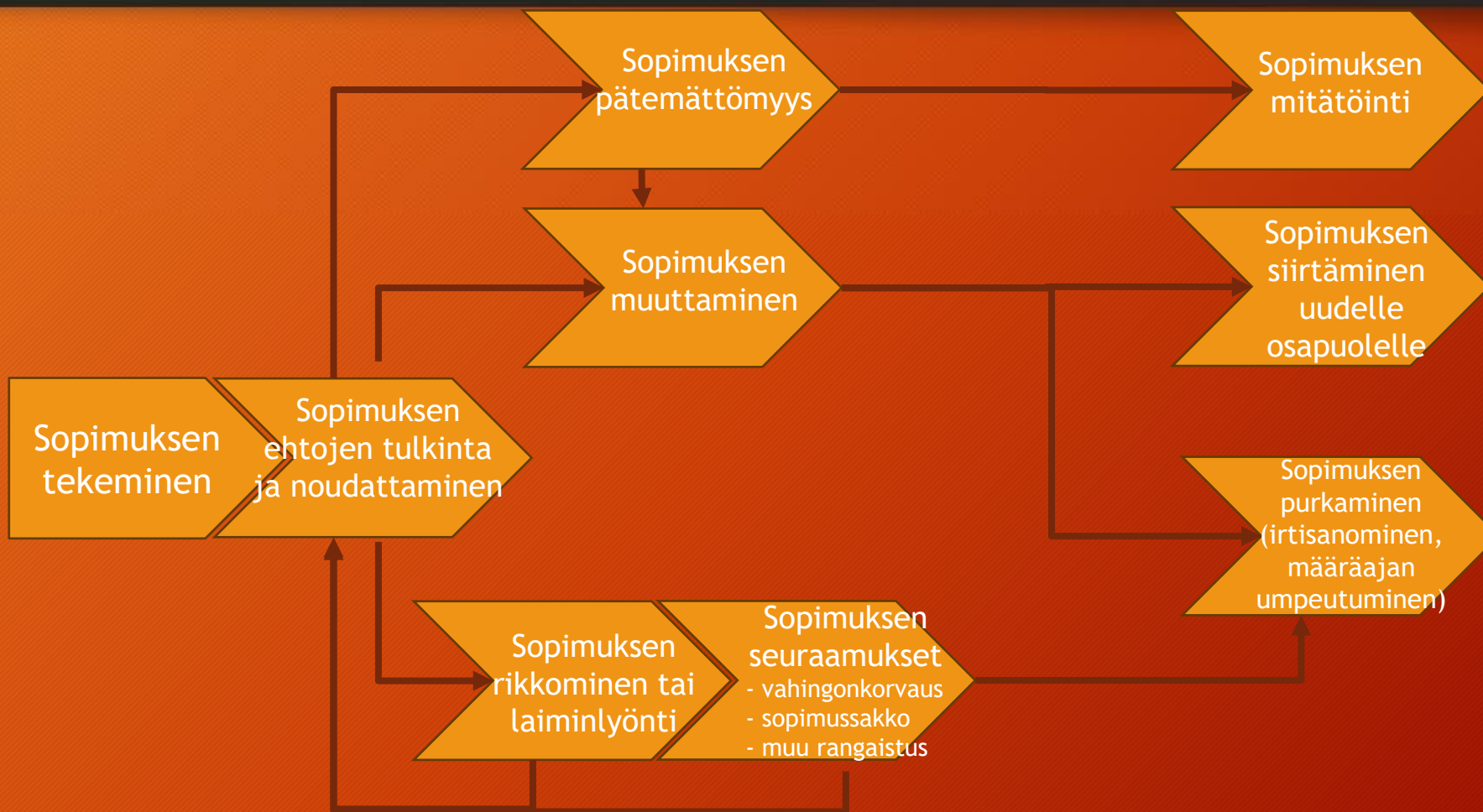


# Maatalousyrityksen sopimusriskin hallinta

Maatilayrityksen sopimusriskien hallinta lähtee liikkeelle riskien tunnistamisesta, arvioinnista ja priorisoinnista. Riskien arvioinnissa otetaan huomioon riskien todennäköisyys ja vaikutus. Riskien priorisoinnissa määritellään, mitkä riskit ovat kriittisiä ja vaativat ennaltaehkäiseviä tai korjaavia toimenpiteitä. Sopimusriskin hallinnan keinoja ovat siten;

- Sopimusten huolellinen laatiminen, tarkastaminen ja allekirjoittaminen
- Sopimusten ehtojen selkeys, yksiselitteisyys ja tasapuolisuus
- Sopimusten osapuolten välinen luottamus, yhteistyö ja viestintä
- Sopimusten osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien noudattaminen ja valvominen
- Sopimusten osapuolten vastuunrajoitus- ja vakuutusjärjestelyt
- Sopimusten osapuolten riitojenratkaisu- ja sovittelumenettelyt
- Sopimusten osapuolten joustavuus, muutosvalmius ja varautuminen
- Sopimusten osapuolten koulutus, neuvonta ja tuki

# Maatalousyrittäjän sopimusoikeudelliset aktiviteetit (prosessi/elinkaari)



2.

Sopimusoikeutta ohjaavat  
menettelytavat ja lainsäädäntö

# Sopimusoikeuden perusta

## 1. Sopimusvapaus ja -sitovuus

- Lainsäädännössämme perusoikeus
- Nivoutuvat toisiinsa, ei ole toista ilman toista (sitovuus kts kohta 4)
- Sopimus on eräin rajoituksin lähtökohtaisesti aina sitova
- Sopimusta voi solmia kenen juridisen henkilön kanssa tahansa
- Vähintään kaksi osapuolta tarvitaan



# Sopimusoikeuden perusta

## 2. Sopimusasia tai -kysymys

- Taloudellisesti yleensä merkittävä asia
  - **Suoraan**; hinnat, maksut, korot, sakot korvaukset
  - **Välillisesti**; vastuut, velvoitteet, laiminlyönnit ja vahingon aiheuttaminen
- Sopimuksen määrämuotoisuus yleensä vapaa).
  - Sopimusta voidaan täydentää luetelluilla liitteillä ja muulla sopimuksen sisältöä täydentävällä dokumentaatiolla (kuvat, piirustukset, verkko-osoitteet, jossa tuotekuvauksia ym.)
- Säännöt, ehdot, oikeudet ja vastuut määritellään mahdollisimman selkokielisesti ja tarkasti



# Sopimusoikeuden perusta

## 3. Vastapuolen asemalla voi olla oikeudellista vaikutusta

### 3.1. Maatalousyritys vs. kuluttaja.

- Kuluttajaa suojelee varsinkin kuluttajansuoja-lainsäädäntö, myös eräät muukin lait (asunnon vuokraus, kilpailulainsäädäntö)

### 3.2. Maatalousyritys vs. muu yritys.

- Maatilayrityksellä ei ole asemallista lainsuojaa suuryritystä vastaan
- Vaikka riidan toisena osapuolena on iso toimija, osapuolet ovat siten riitatilanteessa samalla viivalla.
- Lainsäätäjä katsoo että maatalousyrittäjän kuuluu, liikesopimusta laatiessaan ja toiminnassaan, olla yhtä valveutunut sopimusasioista ja -oikeudesta kuin kooltaan ja resursseiltaan isompi vastapuoli.



KULUTTAJASOPIMUS

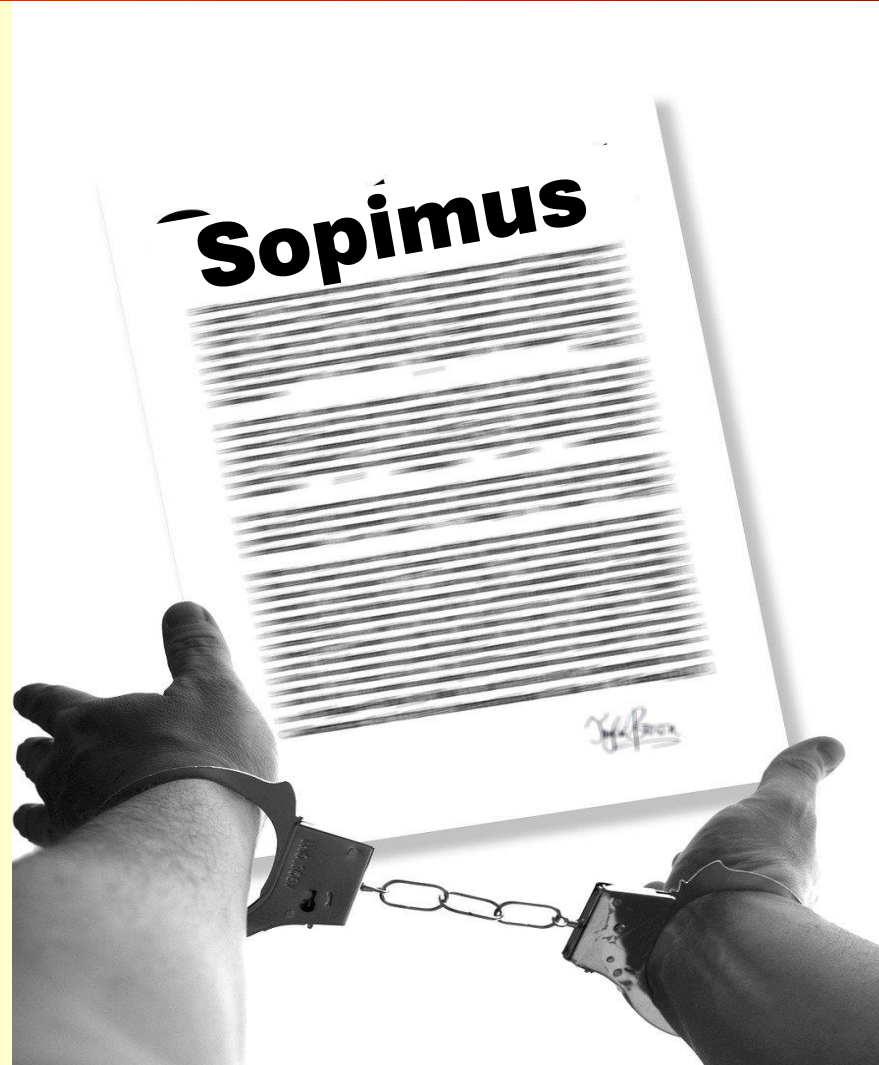


LIIKESOPIMUS

# Sopimusoikeuden perusta

## 4. Sopimuksen sitovuus

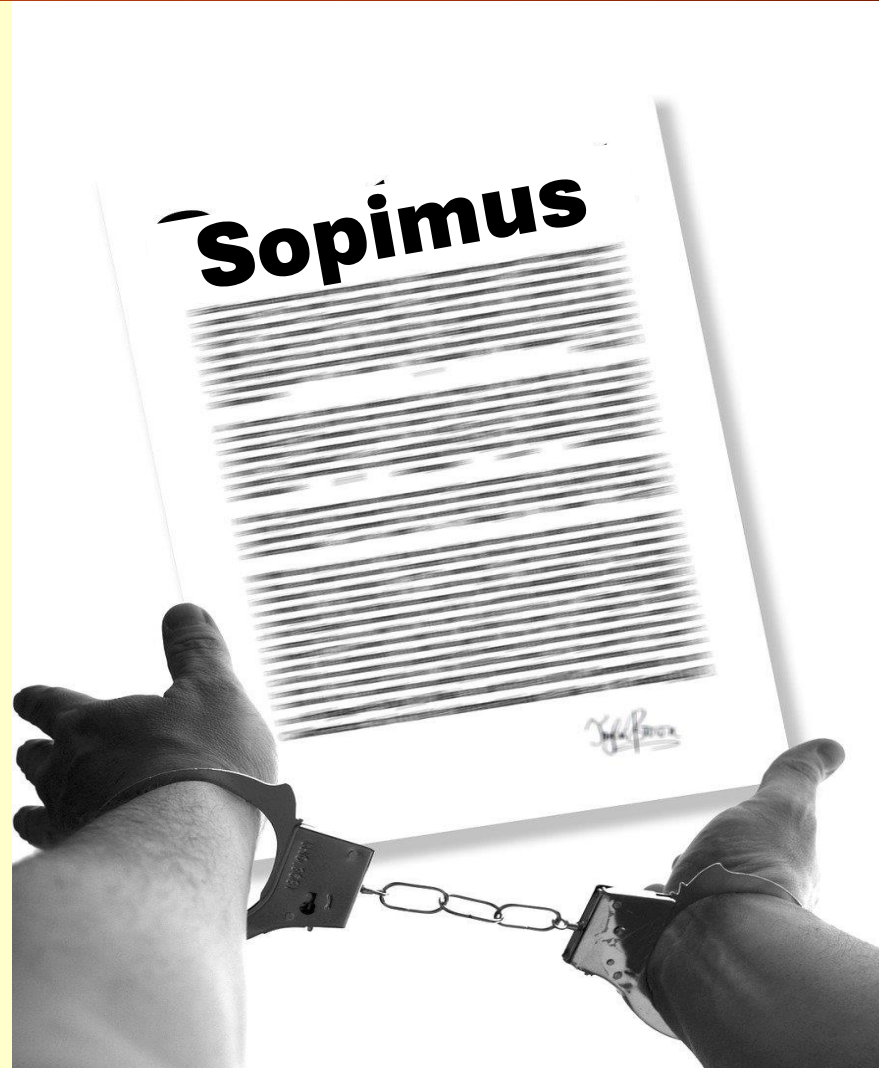
- **Laadittu ja allekirjoitettu sopimus on sitova**
  - On sopimusoikeuden kulmakivi
  - Yrittäjä on kuluttajaan verrattuna turvattomammassa asemassa sopimustilanteessa
  - Tarjous on sitova kun asiakas on ottanut sen vastaan, Jos hän tekee tarjoukseen muutosehdotuksia se on uusi tarjous
- **Voimassaolo**
  - Toistaiseksi voimassa oleva sopimus irtisanomishetkeen asti. Muista kirjata irtisanomisehdot sopimukseen!
  - Määräaikainen sopimus on voimassa määräpäiväänsä saakka, jolloin sopimus raukeaa. Velvoitteita voi kyllä jäädä senkin jälkeen,
  - Se voi päättyä aikaisemminkin, jos osapuolten kaikki velvoitteet ovat suoritettuna ennen määräaika.



# Sopimusoikeuden perusta

## 4. Sopimuksen sitovuus

- Täytäntöönpano
  - Osapuoli on velvollinen täyttämään velvoitteensa
  - Ongelmatilanteessa: Riita => Neuvottelu - Sovittelu - Oikeusistunto (Vaihtoehtona rahallinen korvaus)
  - Olosuhteiden muutos. Ilman erillispykälää sopimus on voimassa olosuhteiden muuttuessakin.
  - Ylivoimainen este, ns. Force Majeure -pykälät
- Rikkomuksilla on aina seuraamuksensa
  - Oikaisu (korjaus, hinta, uusi tuote) ja vahingonkorvaus , ei välttämättä sopimuksen irtisanomista (ainakaan ensimmäiseksi)
  - Sopimus sanotaan irti => voi olla sakkoehjoja irtisanomiselle?
  - Positiivinen sopimusetu (menetykset - kulut)
  - Negatiivinen sopimusetu (pitkittynyt prosessi, suorita kuluja, toiminnallinen häiriö)

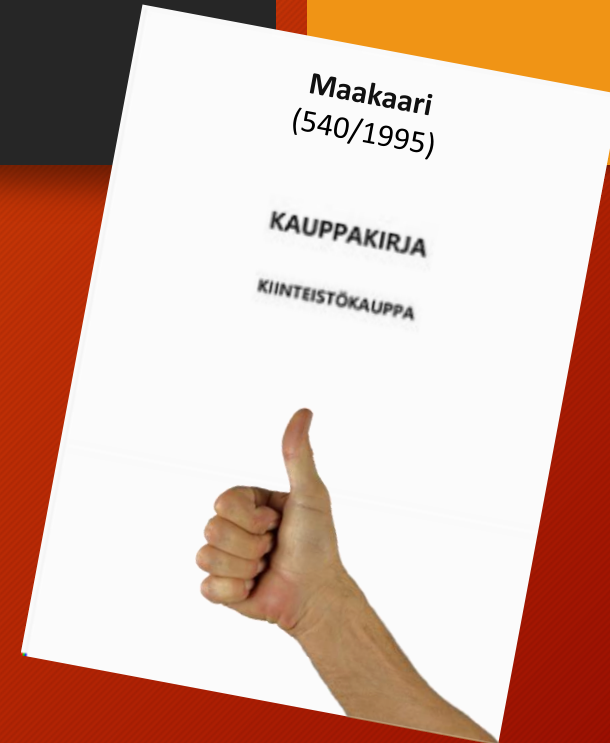




# Sopimusoikeuden perusta

## 5. Sopimuksen rajoitteita

- Lainvastaisia velvoitteita ei saa toiselle osapuolelle asettaa
- Sopimus ei voi asettaa sopimuksen ulkopuoliselle osapuolelle velvoitteita ilman tämän osapuolen kirjallista hyväksyntää (käytännössä saatava sopimuksen osapuoleksi)
- On sopimuksia, joissa viranomaisilla on omat sisältövaatimuksensa, joita sopimusosapuolten on noudatettava
  - esim kiinteistökaupoissa ja osakehuoneistojen luovutus sopimuksissa



# Sopimusoikeuden perusta

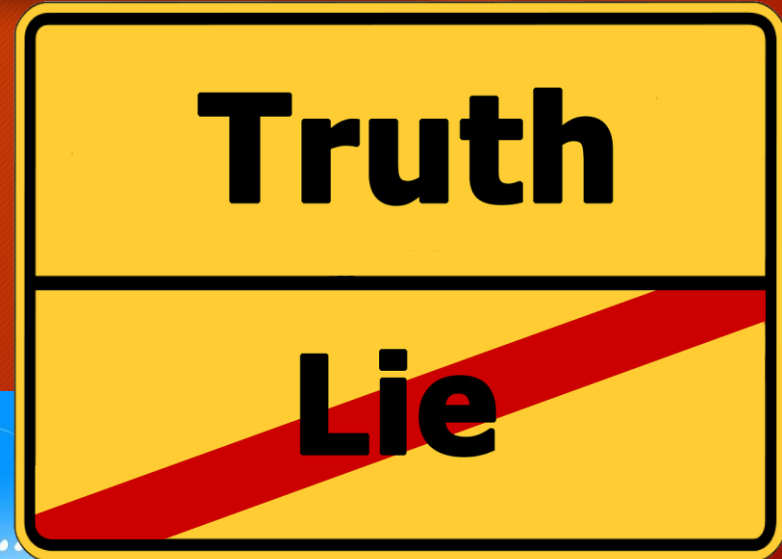
## 6. Sopimuksen purkaminen

- Voi tapahtua yhteisellä päätöksellä, esim. yhteistyön pahasti kangerrellessa
- **Sopimuksen purkaminen** on yleensä kuitenkin yksipuolinen toimi. Keskeisin syy on sopimusrikkomus. Tällöin sopimuksen rikkonut osapuoli voi purkaa sopimuksen päättymään välittömästi. Syynä voi olla esim. rahaliikenteen hoitamattomuus tai tehtävien merkittävä laiminlyönti tai aikaan saadut virheet tai vahingot.
- Sopimuksen purkaminen voi tulla kyseeseen esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
  - 1.Olennainen sopimusrikkomus:** Jos toinen osapuoli rikkoo sopimusta olennaisesti, kuten vakavasta virheestä tai merkittävästä viivästyksestä johtuen, purkaminen voi olla perusteltua.
  - 2.Mahdottomuus täyttää sopimus:** Jos sopimuksen täyttäminen tulee mahdottomaksi esimerkiksi lainsäädännön muuttumisen seurauksena tai muista syistä, sopimus voidaan purkaa.
  - 3.Sopimusehto:** Osapuolet voivat myös sopia sopimukseen ehdon, joka koskee sopimuksen purkamista ja sen edellytyksiä. Tällainen ehto voi olla esimerkiksi sopimussakkoehto, jolloin rikkomuksesta voi seurata sovittu sakko.
- **Ilmoitus kohtuullisen ajan kuluessa**, jotta purkioikeutta ei menetetä.
- Sopimuksen purkaminen ilman hyväksyttävää syytä, johtaa joutua yleensä vahingonkorvausten maksamiseen toiselle osapuolelle.



# 7. Sopimusoikeuden perusta

- **Lojaalisuusperiaate**
  - Merkityksellisen tiedon pimittäminen sopimuksen laatimisen yhteydessä voi olla kohtalokasta oikeusproessin aikana jos tällainen selvästi käy ilmi.
- **Kohtuullisuusperiaate**
  - Kohtuuttomat ehdot voidaan sovitella tietyissä tilanteissa
  - Haastavampaa kuitenkin kahden yrityksen välillä. Yrittäjiä kohtaan on kovemmat vaatimukset ymmärtää mihin sitoutuu
  - Siihen ansaan ei pidä pudota, että jälkikäteen toteutettavaan sopimuksen korjaus-/muuttamistoimenpiteeseen voidaan suoraan vedota kohtuullisuusperiaatteen nojalla.



# Sopimusoikeuden perusta

## 8. Ylivoimainen este (Force Majeure)

- Ylivoimainen este tarkoittaa sellaista osapuolelle ilmaantunutta, ennalta-arvaamatonta tapahtumaa, joka estää osapuolta hoitamasta sopimuksensa velvoitteitaan
- Ylivoimainen este voi olla esimerkiksi sota, kulkutauti, luonnonmullistus tai viranomaisen antama kielto tai määräys. Vrt. esim korona-aika ja -sulku
- Tärkeää on myös tiedostaa se, että ylivoimaiseen esteeseen voidaan vedota, vaikka sopimuksessa ei olisikaan tästä mainintaa.
- Näyttövelvollisuus on ylivoimaiseen esteeseen vetoavalla, joten asia kannattaa aina dokumentoida ja olla nopeasti vuoropuhelussa sopimuskumppanin kanssa.
  - Yleinen sopimuslojaliteettivelvoite edellyttää, että myöskään sopimuskumppanille ei aiheuteta tarpeetonta vahinkoa
  - Sopimuskumppani pidetään välittömästi hyvin informoituna omasta tilanteesta ja ongelmista oman sopimussuorituksen täyttämässä
- Ratkaisuksi voi sopia, että osapuolella on oikeus irtisanoa sopimus, syntyvien tappioiden jakaminen sopimuskumppaneiden kesken tai sopimuksen mukaisten velvoitteiden määräajan pidentäminen tai näiden yhdistelmä.



# Sopimusoikeutta ohjaava keskeinen lainsäädäntö (maatilayrityksen kannalta)

Sopimusoikeus on se oikeusala, joka käsittelee sopimusten tekemistä, sisältöä, tulkintaa ja seuraamuksia. Sopimusoikeutta ohjaavat Suomessa eri lait riippuen sopimuksen luonteesta ja osapuolista. Keskeisimmät lait maatilayrityksen kannalta ovat:

1. **Kauppalaki (355/1987)**, joka koskee tavaran kauppaa elinkeinonharjoittajien välillä tai elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä, jollei kuluttajansuojalaissa (38/1978) ole toisin säädetty<sup>1</sup>
2. **Kuluttajansuojalaki (38/1978)**, joka koskee kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä sopimuksia, kuten kulutushyödykesopimuksia, etämyyntisopimuksia, luottosopimuksia ja palvelusopimuksia
3. **Tuotevastuulaki (694/1990)**, joka koskee kulutustavaroiden ja kuluttajapalvelujen turvallisuutta. Lain tarkoituksena on varmistaa, että tuotteet ja palvelut eivät aiheuta terveys- tai omaisuusvaaroja kuluttajille.
4. **Laki velvoitteiden täyttämisestä (228/1929)**, joka koskee velvoitteiden täyttämistä ja täyttämättä jättämistä, kuten maksun suorittamista, viivästystä, viivästyskorkoa, vahingonkorvausta ja sopimuksen purkamista
5. **Oikeustoimilaki 228/1929** joka koskee Oikeustoimilaki on Suomen laki, joka säätelee varallisuus oikeudellisia oikeustoimia, kuten sopimusten tekemistä, valtuutusta ja pätemättömyyttä.
6. **Maakaari 540/1995**  
Maakaari on Suomen laki, joka käsittelee kiinteistöjen ja niiden osien luovutusta, kirjaamista, panttausta ja muita varallisuus oikeudellisia oikeustoimia.

4

Maatalousyrittäjä  
sopimusosapuolena.

# 1. Kauppalaki /355/1987)

- Soveltamisala: Kauppalakia sovelletaan, ellei sopimuksesta, sopijapuolten omaksumasta käytännöstä, kauppatavasta tai muusta tavasta, jota on pidettävä sopijapuolia sitovana, johtuu muuta.
- Kauppalakia ei sovelleta kuluttajakauppaan, johon sovelletaan kuluttajansuojalakia. Kauppalakia ei myöskään sovelleta sopimuksiin, joissa tavaran toimittaja tekee työtä tai muu palvelus, jos palvelus muodostaa pääosan hänen velvollisuuksistaan
- Tavarantoimitus: Tavara on luovutettu, kun ostaja on ottanut sen hallintaansa. Jos tavara on kuljetettava ostajalle, luovutus tapahtuu, kun rahdinkuljettaja, joka on sitoutunut kuljettaman tavaran lähetyspaikkakunnalta, saa tavaran hallintaansa.
- Tavarantoimituksen ominaisuudet: Tavarantoimituksen on vastattava sitä, mitä myyjä on siitä ilmoittanut tai mitä voidaan pitää sovittuna. Tavarantoimituksen on myös oltava laadultaan sellainen kuin ostajalla on yleensä perusteltua aihetta edellyttää.
- Sopimusrikkomuksen seuraamukset: Jos tavara on virheellinen, ostajalla on oikeus
  - vaatia virheen oikaisemista
  - hinnanalennusta
  - kaupan purkamista
  - vahingonkorvausta.
- Jos myyjä ei luovuta tavaraa sovituksessa ajassa, ostajalla on oikeus
  - vaatia tavarantoimitusta
  - viivästyskorkoa, k
  - kaupan purkamista
  - vahingonkorvausta
- Jos ostaja ei maksa kauppahintaa sovituksessa ajassa, myyjällä on oikeus vaatia kauppahinnan maksamista, viivästyskorkoa, kaupan purkamista tai vahingonkorvausta.

## 2. Kuluttajansuojalaki (38/1978)

Kuluttajansuojalaki on laki, joka suojaa kuluttajia elinkeinonharjoittajien tarjoamilta tavaroilta ja palveluilta.

Kuluttajansuojalain keskeisin sisältö voidaan jakaa seuraaviin osa-alueisiin:

- Markkinoinnin sääntely: Markkinoinnin pitää olla rehellistä, totuudenmukaista ja tunnistettavaa. Markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä, kuten harhaanjohtavaa mainontaa tai painostusta.
- Sopimusehtojen sääntely: Sopimusehtojen pitää olla kohtuullisia ja tasapuolisia kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä. Kuluttajansuojalaista ei saa poiketa kuluttajan vahingoksi. Kuluttajalla on oikeus saada riittävästi tietoa sopimuksesta ennen sen tekemistä.
- Kuluttajankauppa: Kuluttajankaupassa on kyse tavarankäytön tai palvelun myymisestä elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle. Kuluttajalla on oikeus saada virheetön ja sovitunlainen tuote tai palvelu. Jos tuotteessa tai palvelussa on virhe, kuluttajalla on oikeus vaatia virheen korjaamista, hinnanalennusta, kaupan purkamista tai vahingonkorvausta.
- Etämyynti ja kotimyynti: Etämyynnillä tarkoitetaan myyntiä, jossa kuluttaja ja elinkeinonharjoittaja eivät ole samanaikaisesti läsnä, kuten verkkokauppa, puhelinmyynti tai postimyynti. Kotimyyntillä tarkoitetaan myyntiä, jossa elinkeinonharjoittaja tarjoaa tavaraa tai palvelua kuluttajan kotona tai muussa vastaavassa paikassa. Etä- ja kotimyyntissä kuluttajalla on yleensä 14 päivän peruuttamisoikeus. **(HUOM. KAHDEN YRITYKSEN TEHDESSÄ SAMAN KAUPAN, TÄTÄ EI VÄLTTÄMÄTTÄ OLE)**
- Kuluttajaluotot: Kuluttajaluotoilla tarkoitetaan luottoja, jotka elinkeinonharjoittaja myöntää kuluttajalle tavarankäytön tai palvelun hankkimista varten. Kuluttajaluottoihin sovelletaan erityisiä säännöksiä, jotka koskevat muun muassa luottokelpoisuuden arviointia, luottosopimuksen sisältöä, luoton korkoa ja kuluja, luoton maksamista ja perintää sekä luotonantajan vastuuta.



## 2. Kuluttajansuojalaki (38/1978)

Kuluttajansuojalaki on laki, joka suojaa kuluttajia elinkeinonharjoittajien tarjoamilta tavaroilta ja palveluilta.

Kuluttajansuojalain keskeisin sisältö voidaan jakaa seuraaviin osa-alueisiin:

- Markkinoinnin sääntely: Markkinoinnin pitää olla rehellistä, totuudenmukaista ja tunnistettavaa. Markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä, kuten harhaanjohtavaa mainontaa tai painostusta.
- Sopimusehtojen sääntely: Sopimusehtojen pitää olla kohtuullisia ja tasapuolisia kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä. Kuluttajansuojalaista ei saa poiketa kuluttajan vahingoksi. Kuluttajalla on oikeus saada riittävästi tietoa sopimuksesta ennen sen tekemistä.
- Kuluttajankauppa: Kuluttajankaupassa on kyse tavarankäytön tai palvelun myymisestä elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle. Kuluttajalla on oikeus saada virheetön ja sovitunlainen tuote tai palvelu. Jos tuotteessa tai palvelussa on virhe, kuluttajalla on oikeus vaatia virheen korjaamista, hinnanalennusta, kaupan purkamista tai vahingonkorvausta.
- Etämyynti ja kotimyynti: Etämyynnillä tarkoitetaan myyntiä, jossa kuluttaja ja elinkeinonharjoittaja eivät ole samanaikaisesti läsnä, kuten verkkokauppa, puhelinmyynti tai postimyynti. Kotimyyntillä tarkoitetaan myyntiä, jossa elinkeinonharjoittaja tarjoaa tavaraa tai palvelua kuluttajan kotona tai muussa vastaavassa paikassa. Etä- ja kotimyyntissä kuluttajalla on yleensä 14 päivän peruuttamisoikeus. **(HUOM. KAHDEN YRITYKSEN TEHDESSÄ SAMAN KAUPAN, TÄTÄ EI VÄLTTÄMÄTTÄ OLE)**
- Kuluttajaluotot: Kuluttajaluotoilla tarkoitetaan luottoja, jotka elinkeinonharjoittaja myöntää kuluttajalle tavarankäytön tai palvelun hankkimista varten. Kuluttajaluottoihin sovelletaan erityisiä säännöksiä, jotka koskevat muun muassa luottokelpoisuuden arviointia, luottosopimuksen sisältöä, luoton korkoa ja kuluja, luoton maksamista ja perintää sekä luotonantajan vastuuta.

# 3. Tuotevastuulaki (694/1990)

1. Laki koskee kulutustavaroiden ja kuluttajapalvelujen turvallisuutta. Lain tarkoituksena on varmistaa, että tuotteet ja palvelut eivät aiheuta terveys- tai omaisuusvaara kuluttajille.
  - Tuotevastuulaki on laki, joka koskee tuotteesta henkilölle tai omaisuudelle aiheutuneen vahingon korvaamista.
  - Tuotevastuulain tavoitteena on edistää tuotteiden turvallisuutta ja suojata kuluttajia tuotteen aiheuttamilta vahingoilta.
  - Tuotevastuulain mukaisia tuotteita ovat kaikki irtaimet esineet sekä sähkö.
  - Tuotevastuulain mukaan vahingonkorvausvelvollisia ovat tuotteen valmistaja, tuottaja, maahantuoja ja markkinoija. Vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että tuote ei ole ollut niin turvallinen kuin on ollut aihetta odottaa, ja että tuotteen puutteellinen turvallisuus on aiheuttanut vahingon.
  - Vahingon kärsineen on näytettävä toteen vahinko, tuotteen puutteellinen turvallisuus ja niiden välinen syy-yhteys.
  - Vahingonkorvauskanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa vahingon ilmenemisestä, mutta viimeistään kymmenen vuoden kuluessa tuotteen liikkeelle laskemisesta.

# 4. Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista

228/1928

Oikeustoimilaki on Suomen laki, joka säätelee varallisuus oikeudellisia oikeustoimia, kuten sopimusten tekemistä, valtuutusta ja pätemättömyyttä

- Koostuu neljästä luvusta, jotka käsittelevät seuraavia aiheita

1 luku: Sopimuksen tekeminen

2 luku: Valtuutus

3 luku: Oikeustoimen pätemättömyys

4 luku: Eräitä erityisiä oikeustoimia

- Oikeustoimilain keskeisiä periaatteita ovat muun muassa sopimusvapaus, tahdonvaltaisuus, lojaliteetti ja hyvä usko.
- Laki pyrkii suojaamaan oikeustoimen osapuolia ja kolmansia osapuolia erilaisilta väärinkäytöksiltä ja epäoikeudenmukaisuuksilta.
- Pätemättömyys tarkoittaa, että oikeustoimen osapuolille ei muodostu velvollisuutta menetellä oikeustoimen edellyttämällä tavalla. Pätemättömyys voi johtua esimerkiksi pakosta, kiskonnasta, petoksesta, erehdyksestä tai oikeustoimikelpoisuusPätemättömyys voi olla joko mitätöntä tai moitittavaa.
  - Mitättömyys tarkoittaa, että oikeustoimi on itsestään vaikuttavasti pätemätön, eikä sitä tarvitse erikseen kumota.
  - Moitittavuus tarkoittaa, että oikeustoimi on pätevä, kunnes se kumotaan moitekanteella
- Laki on myös yhteydessä muihin varallisuus oikeudellisiin lakeihin, kuten kauppalakiin, kuluttajansuojalakiin ja perintökaareen.

# 6. Maakaari (Kiinteistökaupan kauppakirja)

- Kiinteistön kauppaa on tehtävä **kirjallisesti** ja **kauppakirjan** on täytettävä **Maakaaren (540/1995)** säädetyt edellytykset
  - Kauppakirjan on allekirjoitettava **myyjän ja ostajan** tai heidän **asiamiehensä**
  - Kaupan on vahvistettava **kaupanvahvistaja** kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa
  - Kauppakirjasta on käytävä ilmi **luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja, kauppahinta ja muu vastike**
- Kauppakirjassa voidaan sopia myös **purkavasta tai lykkäävästä ehdosta**, joka voi koskea esimerkiksi kaupan purkamista tai myyjän omistusoikeuden pidättämistä (kunnes maksu ym. velvoitteet täytetty)
- Kauppakirja voidaan tehdä myös **sähköisesti** 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa **kaupankäyntijärjestelmässä**
- **Lainhuuto haettava kuuden kuukauden kuluessa**
  - Kiinteistön, kiinteistön määräalan tai -osan omistusoikeuden rekisteröiminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin
  - Lainhuuto tarvitaan omistuksen varmistamiseksi, tai lainoituksen yhteydessä joko suoraan vakuutena tai kiinnityksen tekemiseen.

# Lisäksi: Kiinteistön kiinnitys

- Kiinteistön kiinnitys tarkoittaa sitä, että kiinteistöä tai sen osaa käytetään velan vakuutena. Kiinnitys vahvistetaan Maanmittauslaitoksen toimesta ja siitä annetaan panttikirja, joka luovutetaan velkojalle. Kiinnitys on voimassa toistaiseksi, kunnes se kuoletetaan tai puretaan. (Kiinteistön kaupasta annettu laki ja Panttilaki).
- Kiinteistön kiinnitystä haetaan aina Maanmittauslaitokselta. Toimenpiteen voi tehdä verkon kautta ja sen kautta saa myös kiinnitystä koskevan panttikirjan. Kiinnitykset eivät vanhene, joten ne tulee aina erikseen kuolettaa - myös siinä tapauksessa, jos vanha paperinen panttikirja on kadonnut.
- Jos on ostajana kiinnostunut kiinteistöstä, johon kohdistuu kiinnityksiä, kannattaa ostovaiheessa olla tarkkana.
  - On tärkeää varmistaa, että kiinnitykset vapautuvat ostohetkellä siten, ettei niihin kohdistu enää myyjän velkaa. Kiinnitykset siirtyvät kaupassa, joten niiden tulee olla lainavapaita ostajalle siirtyessään.
  - Kannattaa myös varmistaa, että kiinnitykset koskevat vain ostettavaa kohdetta eivätkä ole useampaan kiinteistöön kohdistuvia yhteiskiinnityksiä.
  - Jos kohteeseen kohdistuu yhteiskiinnityksiä, tulee ne purkaa ennen kaupantekoa.
  - Mahdollisesti hävinneet kirjalliset panttikirjat kuoletetaan ennen omistusoikeuden siirtymistä. Väärissä käsissä ne voi jopa koitua itselle kohtalokkaiksi.
    - Tee ensin sitova esisopimus tai määrää ehto kauppakirjaan, että kauppa ei astu lainvoimainen ennen kuin kiinteistön kiinnitykset on mitätöity (kuoletettu) käräjäoikeuden päätöksellä. Antaa mahdollisesti myös maksuaikaa, koska kyseessä on myyjän huolimattomuus.

# Mitä sopimusoikeudellisista sotkuista seuraa....



3

Sopimuksen anatomiaa ja  
psykologiaa.

# Tarjouksen anatomiaa

## Yleistä

- Yhteystiedot
- Vastauksen lähetystapa ja osoite
- Tuotteiden nimet, määrät, laadut ja tarvittaessa muut ominaisuudet
- Hinta ja maksuehdot  
(ILMOITA ALV-KÄYTÄNTÖ hinnat Alv 0 %)
- Toimitusehdot
- Tarjouksen dead line, (voimassaoloaika)





# Tarjouksen taktiikkaa

- Ole tarkka tarjouksen muotoilun kanssa kun pyydät tarjouksia
  - Mitkä ovat ehdottomia vaatimuksiasi
  - Mitkä ovat ehdollisia vaatimuksia
  - Jos on eduksi kirjoittaa/kertoa valintakriteerejä, tee se. Laadi tarjous siten että säilytät toiminnallisen vapautesi. Vaali mainettasi tarjouksen pyytäjänä
    - Esim. ”Kokonaistaloudellisin”, ”Hinta-laatu” -suhde tms.
    - Halvin käy, jos pyydät ihan samasta tuotteesta, esim polttoöljystä
  - Ehdot selkeät (esim. ALViton vai ALVillinen hinta)
  - Laadukas tarjousvastaus on jotakuinkin sellaisenaan valmis sopimus. Ei tarvita kuin sopimuksen hyväksymiskirje ja osapuolten viittaus hyväksytyyn toimittajan tarjoukseen - ja nimet alle (Tarjousvastaus liitteenä!)



# Sopimustekstin muotoilussa - muista nämä!

- **Asialle on eduksi jos sopimuksen alussa on selkokielen lyhyt kappale**

- Esim 1. Tällä sopimuksella ”myyjä” myy ”ostajalle” omistamansa Väderstad Rapid 300c -merkkisen suorakylvökoneen, valmistusno: 12345V
- Esim. 2 ” Tällä sopimuksella osapuolet, tilaaja ja rakennustyön toteuttaja, sopivat kuinka ja millä ehdoin toteutetaan kone- ja korjaamohallin rakennushanke, joka täyttää tilaajan, Suomenrannan kunnan tarkoitukseen myöntämän rakennusluvan 2023\_35 vaatimukset täysimääräisesti. Sopimukseen sisältyy myös rakennusalueen raivaus sekä piha-alueen kuntoon saattaminen itse rakennuksen valmistuttua.

- **Epäselvyyssääntö**

- Osapuoli joka on sopimuksen laadinnan osalta vastuussa sopimustekstin muotoilussa, saattaa joutua konfliktitilanteessa heikompaan asemaan, varsinkin jos asia päättyy oikeuskäsittelyyn.
- Siksi kun vastuu osuu kohdalle, on oltava sopimustekstin muotoilussa todella huolellinen, ettei suotta vaaranna omaa asemaansa.

# Sopimismuormien soveltamisjärjestys

- Vallitseva lainasäädäntö (pakottava)
- Osapuolten keskinäiset sopimusehdot
- Osapuolten vakiintunut toiminnallinen käytäntö
- Toimialan vallitseva kauppatapa
- Lainsäädäntö (tahdonvaltainen)



# Sopimus voi syntyä, vaikka ei sitä huomaa

- Sopimus voi olla suullinen tai kirjallinen
  - Lähtökohtaisesti yhtä pitäviä
  - Suullisen ongelmana toteen näyttäminen
- Sopimus voi perustua ”tahdonilmaisuuksiin”
  - Toiminnallinen sopimus
    - Joukkoliikenne
    - Pysäköinti
  - Hiljainen sopimus
    - Ostaminen kaupan hyllyltä
- Passiivisuus ei yleensä merkitse sopimusta
  - Ostotarjous (tuote lähetetään esim. kotiin laskun kanssa) - sopimusvelvoitetta palauttaa ei ole, tuotteen voi pitää/käyttää
  - Jos maksat, lue tarkkaan ettet vajoa riesaan, että alkaa tulla esim. kuukausittain uusi tuotepaketti, jonka voi pitää ja maksaa tai palauttaa (Esim. = kirjakerhojäsenyys tms.)



# Sopimustekstin tulkinta - Ongelmat

- **Tekstiongelmät**

**Puute** - ehdosta ei ole sopimustekstiä ensinkään

**Epäselvyys** - osapuolet tulkitsevat sopimustekstiä eri tavalla

**Ristiriitaisuus**

- sopimusteksti sisältää kohtia tai ehtoja, jotka ovat keskenään ristiriidassa

**Tarkoituksenvirhe (asiavirhe)**

- sovittu asia tai ehto on sopimustekstissä kuvattu tavalla, joka ei vastaa sopimusosapuolten aikomusta tai tahtoa



Hyvä lähtökohta on luetuttaa se kolmannella, ulkopuolisella, sopimusasian ymmärtävällä luottohenkilöllä. Jos tämä henkilö kertoo ymmärtävänsä, silloin sopimus on ilmeisen tarkka - mutta koskaan ei ole liian varovainen.

# Sopimustyypit

- Yksilölliset sopimusehdot
  - Tietty spesifiseen tarkoitukseen tai kohteeseen solmittu räätälöity sopimus
- Yleiset sopimusehdot
  - Sama palvelu tai tuote koskee määrältään suurta joukkoa asiakkaita
  - Vakuutusyhtiöt, pankit, mobiilioperaattorit, sanomalehdet ym.
  - Kansainvälinen kaupan sopimuskäytännöt
- Tavallista myös yhdistää
  - Sopimukset voidaan laittaa tärkeysjärjestykseen
  - Yleisten sopimusehtojen myötä sopimusrumba helpottuu, joskin ”kuka todella lukee ”yleisiä sopimusehtoja”?

Vakuutusehdot  
Voimassa 1.1.2024 alkaen

## Kantri maatilan vakuutus

Maatilavakuutus (Esinevakuutus) s. 2–18  
Leikkuupuimurivakuutus, Maataloustraktorivakuutus,  
Maataloustyökonevakuutus, Osamaksuvakuutus s. 18–27  
Metsävakuutus s. 27–30  
Lisäkustannusvakuutus, Tuotannon keskeytysvakuutus,  
Henkilökeskeytysvakuutus s. 31–36  
Vastuuvakuutus, Tuotevastuuvakuutus, Oikeusturvavakuutus s. 37–47  
Tuotantoeläinvakuutus, Yksilöllinen eläinvakuutus s. 48–52  
Satovakuutus s. 52–55  
Turkistarhaomaisuuden vakuutus s. 56–58  
Hevosvakuutus s. 59–63  
Koira- ja kissavakuutukset s. 63–67  
Venevakuutus s. 67–78  
Terveysvakuutus s. 79–80  
Henkilö- ja matkavakuutus s. 80–93  
Yleiset sopimusehdot s. 93–102

Lue  
myös  
pikku-  
präntti!

# Sopimusmuodot

## Aiesopimus

- Aikomus, optio, joka mahdollisesti tehdään tietyin ehdoin

## Esisopimus

- Sitova aikomus, mutta kaikki ehdot eivät määritelty tai edes määriteltävissä

## Vakiosopimus

- Yksi toimittaja, monta asiakasta (esim. matkapuhelinoperaattorit)

## Räätälöidyt sopimukset

- Yksilöidyt erillissopimukset (uniikki!)

## Muita

- Yhteistyösopimus, Kuluttajasopimus, Kiinteistökauppakirjat, Määräaikaiset sopimukset, Konkludenttiset (hiljaiset) sopimukset



# Aiesopimus ja esisopimus (ole tarkkana!)

## Aiesopimus

- Aiesopimus on asiakirja, jolla osapuolet ilmaisevat aikomuksensa tehdä tulevaisuudessa tietty sopimus
- Aiesopimus ei yleensä ole juridisesti sitova, mutta se voi sisältää joitakin velvoittavia ehtoja kuten esim. salassapitovelvoitteen tai neuvotteluyksinoikeuden.
- Yleisiä käyttökohteita ovat esimerkiksi yrityskaupat, rahoituskierrokset, kiinteistökaupat ja yhteistyösopimukset. Luodaan näin puitteet neuvotteluille, jotka tähtäävät varsinaiseen sopimuksen solmimiseen ja toteuttamiseen. Aiesopimusneuvottelussa voi selvittää mitkä jatkotoimenpiteet pitää tehdä.
- Aiesopimuksessa voidaan määritellä neuvottelujen tilanne, tavoitteet, aikataulu ja mahdolliset ehdot.
- Aiesopimuksen laatimisessa kannattaa olla tarkkana, sillä joskus aiesopimus voidaan tulkita sitovaksi esisopimukseksi, joka velvoittaa osapuolet tekemään varsinaisen sopimukset. Tämä riippuu aiesopimuksen sisällöstä ja osapuolten tarkoituksesta..

## Esisopimus

- Esisopimus on sopimus, jossa osapuolet sitoutuvat tekemään myöhemmin varsinaisen sopimuksen.
- Esisopimus on yleensä sitova ja velvoittaa osapuolet noudattamaan sen ehtoja. Esisopimusta käytetään jos lopullisen sopimuksen kaikki yksityiskohdat eivät ole vielä selvillä, mutta osapuolet haluavat osoittaa sitoutumisensa kauppaan.
- Esisopimus on tehtävä samassa muodossa kuin varsinaista sopimusta koskeva muotovaatimus. Esim. kiinteistökaupan esisopimus on tehtävä kirjallisesti ja kaupanvahvistajan on vahvistettava se.
- Esisopimuksessa on mainittava päivä, jolloin kauppa on viimeistään tehtävä, sekä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Voimassaoloaikaa on viisi vuotta, ellei sopimuksessa toisin sovita.
- Esisopimuksen rikkomisesta voi seurata korvausvelvollisuus jos jompikumpi osapuoli ei täytä velvoitettaan tehdä lopullinen sopimus



# Liikesopimusten ja kuluttajasopimuksen erot

## Liikesopimukset

- ovat elinkeinonharjoittajien välisiä sopimuksia
- sääntelee yleensä tahdonvaltainen lainsäädäntö, joten sopimusehdoilla voidaan vaikuttaa omaan oikeusasemaan
- Liikesopimuksien osapuolilta voidaan edellyttää syvällisempää sopimusoikeuden tuntemista kuin kuluttajalta

<https://www.slideserve.com/debra-matthews/sopimusoikeus>

## Kuluttajasopimukset

- Kuluttajasopimukset ovat sopimuksia, joita elinkeinonharjoittaja solmii kuluttajan kanssa
- sovelletaan kuluttajansuojasäännöksiä (pakottavia)
- tarkoituksena on suojata kuluttajaa, jonka katsotaan olevan elinkeinonharjoittajaa heikommassa asemassa

<https://www.slideserve.com/debra-matthews/sopimusoikeus>

# Konkludenttiset (hiljaiset) sopimukset

- Huomio joko aktiivisuudessa/passiivisuudessa: Hiljainen sopimus syntyy osapuolten aktiivisen tai passiivisen toiminnan perusteella, missä allekirjoitettua sopimusta ei ole.
- Varsinkin jos sopijapuolet ovat jo aiemmin toimineet identtisellä voidaan ajatella että uusi sopimus on syntynyt
- Myös tilanne, jossa sopimuksen synty voidaan päätellä osapuolten käyttäytymisestä kuten
  - toimituksen pyytämisenä, vastaanottamisena, vaatimisena
  - osapuolet käyttäytyvät kuten sopimuksessa ovat neuvotelleet, mutta allekirjoituksia ei ole
  - määräaikainen sopimus on umpeutunut, mutta tilanne (esim. toimitukset) jatkuu niin olisivat edelleen sopimustilassa
- **Kirjallisen reklamaation** pitäisi riittää ”hiljaisen sopimustilan” katkaisemiseksi



**Esimerkki 1 (tavarantoimitus):** Yritys A vastaanottaa tietynlaisen kuukausittaisen tavarantoimituksen yritykseltä B, kuten se on aina tehnyt. Vaikka juuri kyseisestä toimituksesta ei ole nimenomaista sopimusta, muodostaa A:n aktiivinen toiminta tavarantoimituksen vastaanottamiseksi hiljaisen hyväksynnän tilaukselle.

# Suullinen sopimus

## Suullinen sopimus

- Aina ei ole mahdollista tai taloudellisesti kannattavaa tehdä kirjallista sopimusta - maatalousyrittäjät nojaavat varsin paljon suullisia sopimuksia
- On juridisesti yhtä sitova kuin kirjallinen
- Perustuu suulliseen yhteisymmärrykseen
- Riitatilanteessa on sana sanaa vastaan, kun yritetään arvioida kumpi osapuoli on oikeassa
- Ihmiset vaihtaa työpaikkaa. Kun suullisen sopimuksen osapuoli häviää kuviosta, voi jäädä tyhjän päälle
- Voi koskea lähes mitä tahansa sopimusta, paitsi ne sopimusksymykset, joissa viranomaisten säädökset vaativat sovittua kirjallista menettelyä (kiinteistökaupat, asunto-osakkeen luovutus ym.)



# Toimintamalli, jos teet suullisen sopimuksen,

Jos haluat kuitenkin tehdä suullisen sopimuksen, voit vahvistaa sitä esimerkiksi seuraavilla tavoilla.

- Tallenna sopimuskeskustelu äänitteelle, videolle (Teams:iin), jos se on mahdollista ja muut osapuolet suostuvat siihen.
- Pyydä todistaja tai todistajia paikalle, jotka voivat todentaa, mitä on sovittu.
  - Ei kummankaan läheisimpiä kavereita, mutta luotettavat henkilöt
- Lähetä sähköposti tai tekstiviesti toiselle osapuolelle, jossa toistat sopimuksen pääkohdat ja pyydät vahvistusta.
- Tee maksu tai vastaanota maksu sopimuksen mukaisesti ja säilytä kuitti, pankkitiliote ja muu kirjallinen todiste sopimuksen olemassaolon todentamiseksi.
- Kirjaa sopimukseen liittyvät tapahtumat tarkasti omaksi päiväkirjaksi (juridinen pätevyys?)

# Sopimusneuvottelut, lopputuloksena sopimus

## Pikku vinkejä:

- Hyödynnä tämän luennon muistilistaa ja laadi sopimus, jossa on kaikki keskeiset asiat
  - Vastuut
  - Raha
  - Korvauspelisäännöt (jos ovat osa sopimusta)
- Tee tarkat muistiinpanot neuvottelun kuluista, harrasta kirjeenvaihtoa ja säilytä koko aineisto niin kauan kun sopimus on voimassa ja vähän sen jälkeenkin (Esim. takuut saattavat esim. kuluttajalain nojalla olla voimassa, vaikka myyjän myöntämä virallinen takuu-aika olisi umpeutunut)
- Kysy neuvoa asiantuntijalta, jopa juristilta.  
(Vaikka hän maksaa 200-300 €/tunnilta (alv 0%))

1. Osapuolten nimet (Yritykset) ja yhteystiedot
  - Yrityksen nimi ja Y-tunnus
  - Osoite
  - Yhteyshenkilö (vastuuhenkilö)
2. Sopimuksen tarkoitus/ kohteen määrittely (esim. ostettava tavara tai palvelu)
3. Osapuolten vastuut ja velvoitteet tarkemmin (esim. rakennusprojektin rakentamissuunnitelma, jossa osapuolilla on jaettuja vastuita, esim. hankintojen tai tiettyjen osatyövaiheiden töiden osalta)
4. Hinta ja maksuehdot
  - Hinnat yksilöity tai hinnasto liitteenä. Hinnat voimassa pvm.
  - Myyjän oikeus muuttaa hintoja
  - Merkintä onko hinta alvillinen vai alviton
  - Myöhästymissakko

## 5. Toimitusehdot ja viivästykset

- Tilausehdot
- Toimitusehdot
- Viivästyshyvitykset (sakko)

## 6. Reklamaatiot

- Reklamaation aikaraja
- Reklamaation vasteaika

## 7. Immateriaalioikeudet

- Tekijänoikeudet
- Tavaramerkit
- Patentit
- Mallioikeudet
- Hyödyllisyysmallit

## 8. Salassapito

- Liiketoiminta (asiakkaat, prosessit..)
- Kaupalliset ehdot
- Immateriaalioikeudet

## 9. Vahingonkorvaus

- Vahingon yläraja
- Tahallisuus
- Huolimattomuus

## 10. Sopimuksen kesto

- Määräaika
- Toistaiseksi
- Irtisanomisen ehdot



## 11. Muutokset, sopimuksen siirto 3:lle osapuolelle

- Vain kirjallisesti
- Vain molempien osapuolten suostumuksella

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- Keskinäinen neuvottelu
- Välimies (kauppakamari)
- Käräjäoikeus? Kumman paikkakunnan?

## 13. Muut asiat

- Normit, standardit
- Työskentely tilaajan toimitiloissa
- Tilaajan välineiden sekä tietoverkon ja tietojärjestelmien käyttö, tietoturva
- Raportointi
- Force majeure

## 14. Jo sopiminen sisältää useita eri sopimuksia ja käytäntöjä niin arvojärjestys

- Esim:
1. Osapuolten keskinäinen sopimus (ml. pakottava lainsäädäntö)
  2. Toimittajan yleisehdot (kirjalliset)
  3. Toimialan yleisehdot
  4. Toimialan vakiintuneet kauppatavat ja toimintamallit

## 15. Päiväys ja allekirjoitus

- Toimivaltaisten edustajien allekirjoittajat ja asema (kaupparekisterin prokura-merkintä, yhtiöjärjestys nimenkirjoitusoikeudesta ym.)
- Tarvittaessa todistajat (liikesopimuksissa ei yleensä vaatimuksena)

+ Liitteet (viittaukset sopimustekstiin, mikä liite- liittyy mihinkä kappaleeseen/kohtaan)

*Kaksi kultaista neuvoa kollegoille!*

*1. Kun sinun edessäsi on sopimus,  
LUE SE!*

*2. Jos et ymmärrä sopimustekstiä,  
ÄLÄ ALLEKIRJOITA SITÄ,  
ENNEN KUIN YMMÄRRÄT!*

**Toisaalta, täysin  
aukottomia sopia ei  
yksinkertaisesti ole!**



## 1. Älä viivytä juristin puheille menemistä. Se on kallista ja etenkin riskialtista

- Et säästä rahaa, pikemminkin päinvastoin (=juristi veloittaa kiiretilanteessa sellaisesta työstä jonka itse voit tehdä)
- Laadullisesti (riittävän) korkeatasoiseen ja perusteltuun sopimuksen, syytteen, valituksen, vastineen tai hakemuksen laadintaan jää usein kriittisen vähän aikaa. Kun ehditte tehdä 1-2 iterointikierrosta, se saa usein ihmeitä aikaan kirjelmän ja liitedokumentaation laadun osalta.
- Tavatkaa kahden kesken rauhassa. 60-90 minuutissa saadaan yllättävän paljon aikaan. Välitsekkaukset ja osa syntyvän dokumentaation kommentoinnista ja iteroinnista voi hoitaa verkossa (Teams/Zoom/Google Meet)



## 2. Valmistaudu tapaamisiin!

- Aloitustapaamiseen, tee lähtötilanteesta kirjallinen, ajallisesti ja loogisesti etenevä (prosessi)kuvaus, ainakin listaus.
  - Se helpottaa myös sinua kun saat omat ajatuksesi järjestykseen ja nopeuttaa koko käsittelyä
- Laita asiaan kuuluva dokumentaatio (kopiot) kansioon ja/tai muistitikulle!
  - Kysy vähän neuvoja kun sovit tapaamiseen mitä dokumentaatiota kannattaa tuoda, sopimukset, kirjeenvaihto, sähköpostivaihto mukaan lukien.
  - Liitä myös kopiot mahd. muistiinpanoista.
- Tee lista omista kysymyksistäsi, huolenaiheista ja tavoitteistasi!

(Huom.! Varo laittamasta varsinkaan henkilötietoaineistoa (esim. henkilötunnukset) sähköpostin liitetiedostona.



## 3. Juristin luona!

- Huolehdi että olet levänneenä ja rauhallisin mielen aloittamassa keskustelut juristin kanssa. Juridiikka on maallikolle raskasta, monisäikeistä eikä aina kovin loogistakaan, kun asiat ovat ”olevinaan yksiselitteisiä mutta eivät ole”.
- Saatuaan aineistosi ja kertomuksesi samalla kertaa juristi oivaltaa nopeasti sopimusongelman syy-seuraussuhteet
  - Tapaukseen liittyvät mahdollisuudet/ongelmat/haasteet/riskit
  - Hän kysyy, kommentoi, varmistaa ja vahvistaa dialoginne perusteella ja hahmottaa tiekartan kuinka kannattaisi sopimusongelmassa edetä.
  - Dokumenttien käsittely hallintaan: Mitä on?, Mitä puuttuu? Mistä puuttuvat löytyvät? Kuka huolehtii niiden saamisesta?
- Ole avoin ja kerro myös (kaikki) yksityiskohdat. Sinulle tapahtuneella nolossa kämmissä tai mielestäsi vähäpätöisessä tapahtumassa voi piillä mahdollisuus, varsinkin sopimusriidoissa, jotka aikanaan joudutaan käsittelemään oikeusistunnossa
- Juristi alkaa työstää toimeksianto sovitun taktiikan pohjalta



4

Maatalousyrittäjä  
sopimusosapuolena.

# Alkutuottajan vastuut

- Valtaosa alkutuottajista **ovat yksityisiä elinkeinonharjoittajia**, joka on maatalousyrittäjien ja sitä kautta alkutuottajien juridinen yritysmuoto
  - Alkutuottajilla on pitkälti verotekninen termi, jolla in joltain osin kevennetyt ”kirjanpitomenettelyt” (muistiinpanovelvoite) ja veroilmoituskäytännöt , ml. alv-verolaskennat
- Yksityinen elinkeinonharjoittaja (toiminimi) on yksinkertaisin yritysmuoto.
  - Toiminimen selkeys pohjaa sen juridiseen muotoon; henkilöyhtiöön.
  - Henkilöyhtiössä yrittäjä ei ole lakiteknisesti yrityksestään irrallinen toimija. Hän on sama henkilö, joka vain on ilmoittanut valtiolle harjoittavansa maatilatalouselinkeinoa ja täten liittynyt tarvittaviin rekistereihin ja saa käyttöönsä y-tunnuksen.
  - Ongelmana on sopimusoikeudellisesti se, että liikesopimuksia tehdessään maatalousyrittäjä vastaa myös henkilökohtaisella omaisuudellaan vastuussa kaikista liiketoimintansa veloista ja velvoitteista.
  - Liikesopimuksia solmivalta yritykseltä edellytetään sopimusoikeuden tuntemusta kuin kuluttajilta.



5.

# Yksityisoikeudelliset riskit ja niiden hallitseminen

# Avioehto -yleistä

- **Avioehto on sopimus, jolla puoliset voivat rajoittaa toistensa avio-oikeutta omaisuuteensa.**
  - Avio-oikeus tarkoittaa sitä, että avioliiton päättyessä joko avioeroon tai toisen puolison kuolemaan, puolisojen omaisuus jaetaan tasan.
  - Avioehto voi auttaa puolisoita suojaamaan esimerkiksi ennen avioliito solmimista hankittua, perittyä, lahjoitettua tai yritystoiminnasta saatuja omaisuuksia.
  - Avioehto siten vähentää mahdollisia riitoja omaisuuden jakamisessa.
- **Avioehto on tehtävä kirjallisesti**
  - Molemmat puoliset allekirjoittavat avioehtosopimuksen, ja lisäksi avioehto on todistettava kahden esteettömän todistajan.
  - Avioehtoa on rekisteröitävä Digi- ja väestötietovirastoon, jotta se tulee voimaan.
  - Avioehto voidaan tehdä ennen avioliittoa tai sen aikana, mutta ei sen jälkeen, kun avioero on vireillä tai puoliso on kuollut.
  - Laatimisessa on käytettävä hyvin perhejuridiikkaan perehtyneen juristin palveluja. Jos omaisuutta on paljon tai se on perheen elannon perusta, niin ajateltavaa on varsin paljon (työskentely, mahd. velan hoito)
- **Sisältökeskustelu**
  - **Miksi avioehto halutaan tehdä?** Puolisoiden on hyvä kertoa toisilleen, mikä on heidän motiivinsa avioehdon tekemiseen. Onko kyse esimerkiksi perintö- tai lahjaomaisuuden suojaamisesta, yritystoiminnan turvaamisesta, tulevan puolison toimeentulon varmistamisesta tai muusta syystä?
  - **Mitä avioehto sisältää?** Puolisoiden on sovittava, miten he haluavat rajoittaa toistensa avio-oikeutta omaisuuteensa. Avioehto voi koskea kaikkea omaisuutta tai vain osaa siitä. Avioehto voi olla myös ehdollinen, eli se voi tulla voimaan vasta tietyssä tilanteessa, kuten avioeron tai kuoleman yhteydessä.
  - **Miten avioehto vaikuttaa puolisojen elämään?** Puolisoiden on hyvä pohtia, mitä seurauksia avioehdolla on heidän talouteensa, perintöönsä, eläketurvaansa ja muihin oikeuksiinsa ja velvollisuuksiinsa. Avioehto voi esimerkiksi vaikuttaa siihen, kuka saa asua yhteisessä kodissa eron jälkeen, kuka vastaa yhteisistä veloista tai kuka perii puolison omaisuuden.

# Avioehto - maatilayritystä pyörittävät aviopuolisot

- Maataloutta harjoittavan avioparin avioehto on tärkeä, mutta voi olla haastava laatia, sillä maatila on usein sekä omaisuutta että elinkeinoa. Riita voi vaikuttaa maatilayrityksen jatkuvuuteen ja aviopuolisoiden taloudelliseen asemaan
- Avioehdossa on otettava huomioon, miten maatalon arvo ja tuotto jakautuvat puolisoitten kesken, jos avioliitto päättyy. Maatalon arvo on sinänsä haaste, kun se tod.näk. on hankittu jommankumman suvusta alle ”markkinahinnan.
- **Avioehdon sisällölliset haasteet**
  - **Maatalon omistus:**
    - Jos maatila on toisen puolison perintö- tai lahjaomaisuutta, se ei kuulu avio-oikeuden piiriin, ellei siitä ole toisin sovittu.
    - Jos maatila on hankittu yhteisellä rahalla tai molemmat ovat osallistuneet sen kehittämiseen, se on yhteistä omaisuutta, joka jaetaan avioeron yhteydessä.
    - Avioehdolla voidaan sopia, että maatila jää kokonaan tai osittain sen omistavalle puolisolle ja millä korvauskriteerein
  - **Maatalon tuotto:**
    - Jos maatila on toisen puolison perintö- tai lahjaomaisuutta, sen tuotto kuuluu avio-oikeuden piiriin, ellei siitä ole toisin sovittu.
    - Jos maatila on yhteistä omaisuutta, sen tuotto jaetaan avioeron yhteydessä.
    - Avioehdolla voidaan sopia, että maatalon tuotto jää kokonaan tai osittain sen omistavalle puolisolle.

- **Maatalon velat:**
  - Jos maatila on toisen puolison perintö- tai lahjaomaisuutta, sen velat ovat sen omistavan puolison vastuulla, ellei siitä ole toisin sovittu.
  - Jos maatila on yhteistä omaisuutta, sen velat ovat molempien puolisoitten vastuulla.
  - Avioehdolla voidaan sopia, että maatalon velat jäävät kokonaan tai osittain sen omistavalle puolisolle.
- **Maatalon sukupolvenvaihdos tai perintö:**
  - Jos maatila on toisen puolison perintö- tai lahjaomaisuutta, sen omistava puoliso voi luovuttaa sen eteenpäin tai testamentata sen haluamalleen taholle, ellei siitä ole toisin sovittu.
  - Jos maatila on yhteistä omaisuutta, sen omistus siirtyy puolisoitten kuoltua heidän perillisilleen, ellei siitä ole toisin sovittu.
  - Avioehdolla voidaan sopia, että maatila jää kokonaan tai osittain sen omistavalle puolisolle tai hänen perillisilleen.

**Avioehdon laatiminen kannattaa!**

# Miten varallisuus jaetaan avoliitossa elävien kesken?

- Avoliitossa puolisoille ei synny oikeutta toistensa omaisuuteen, ja erotapauksessa kumpikin säilyttää oman omaisuutensa ns. nimiperiaatteen mukaisesti (lailla sääntelemätön avoliitto)
- Poikkeuksia kuitenkin on. Jos avopuolisot ovat asuneet yhdessä vähintään viisi vuotta tai heillä on yhteisiä lapsia (ns. lakisääteinen avoliitto) eivätkä he pääse sopimukseen omaisuudesta, he voivat hakea käräjäoikeudelta pesänjakajan tekemään erottelun. Silloin tehdään niin sanottu erottelukirja, johon tarvitaan kaksi esteetöntä todistajaa.
- Lisäksi on olemassa myös niin sanottu oikeus hyvitykseen. Se tarkoittaa sitä, että jos toinen puoliso on esimerkiksi työllään tai rahallisesti auttanut toista kartuttamaan varallisuuttaan, hän voi hakea tästä hyvitystä.

6

Lääkkeet  
sopimusoikeudelliseen  
päänsärkyyn



# Proaktiivisuus - Terveet sopimusoikeudelliset elämäntavat

- Maatilayrityksen kannattaa tehdä pääsääntöisesti kirjallisia sopimuksia kaikista tärkeistä liiketoimintaan liittyvistä sopimusasioista, kuten maanvuokrauksesta, eläinten hoidosta, tuotteiden myynnistä ja ostosta, yhteistyöstä, isommista rakennushankkeista ja urakoinnista.
- Maatilayrityksen tulee lukea sopimukset huolellisesti läpi ennen allekirjoittamista ja varmistaa, että ne vastaavat sen tahtoa ja etuja. Mitä ei ymmärrä ei allekirjoita!
- Maatilayrityksen tulisi noudattaa sopimuksia ja täyttää niissä määritellyt velvoitteet. Jos sopimuksen täyttäminen on mahdotonta tai kohtuutonta, maatilalla tulee ilmoittaa siitä viipymättä sopimuskumppanille ja neuvotella mahdollisista muutoksista.
- Maatilalla on hyvä hankkia asiantuntija-apua sopimusten laatimiseen, tarkastamiseen ja tulkintaan.
- Pidä sopimusdokumentaatio järjestyksessä ja ajan tasalla. Tiedosta kriittisten sopimusten sisältö ja valppaasti seuraa, että aika ei aja sopimusten yli tai että omien vastuiden laiminlyöntiä ole.
- Hyödynnä MTK, ProAgria, Suomen Yrittäjien ym. maataloutta ja pienyrityksiä lähellä olevien tahojen eri tarkoituksiin laatimia sopimuskaavakkeita (esim eri maanvuokraustilanteisiin, urakointitöihin ja työsopimusten laadintaan löytyy valmiita asiakirjamalleja).
- Varmista vakuutusyhtiösi kanssa mikä maatilavakuutuksesi oikeusturvan taso ja onko toiminnassa sellaisia riskejä että yritystoiminnan keskeytysvakuutuskin tarvitaan.

# Päänsärky alkaa - toimi ripeästi!

- Neuvottelu osapuolen kanssa, varsinkin jos sinulla on tietoaukkoja tilanteesta ja vastapuolen ajatuksista ja aikeista- Valmistaudu siihen kunnolla, ja kaikki dokumentaatio neuvottelutilanteessa käytettävissä - siksi on tärkeää että dokumentaatio on hallinnassa.
- Hakekaa sovintoa ja kohtuullistamista, ainakin jos rahamäärä tai syntynyt vahinko ei ole iso.
- Keskustele asiantuntijan kanssa
  - Omat asiaa ymmärtävät kontaktit
  - MTK:n lakipalvelu
  - Oma juristi (muista vastuuvakuutukset mitä sinulla on)
- Alle 10.000 € riidat ei kannata viedä oikeuskäsittelyyn, jos itse joutuu maksumieheksi. Varsinkin jos vastapuolella tuntuu olevan ”vahvempi keissi”. Silloin on tosi iso riski että maksat vastapuolenkin oikeuskulut. Nämä voivat olla viisinumeroisia euromääriä.

# Maatilavakuutuksesi ehdot

(tässä: Lähitapiola, joten tarkista oman yhtiösi ehdot)

- Lähitapiolan maatilavakuutukseen kuuluu oikeusturvavakuutus, joka korvaa lakimiesapusi kustannuksia maatilaasi liittyvissä riita-, rikos- tai hakemusasioissa
- Oikeusturvavakuutus on voimassa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa
- Vakuutuksesta korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut määrätään oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain oikeusohjeiden mukaisesti



# Maatilavakuutuksen oikeusturvavakuutus

- Oikeusturvavakuutuksesta korvataan asiamiehen (=pätevän juristin) käyttämisestä aiheutuneita kustannuksia rikos- ja riita-asioissa. Riidan tai syytteen tulee olla sellainen, että se käsitellään tai voitaisiin käsitellä käräjäoikeudessa sekä sen muutoksenhakuasteissa.
- Jotta voit käyttää oikeusturvavakuutusta, riitä on pitänyt syntyä (vaatimus riitautettu) tai syyte tullut vireille vakuutuksen voimassaoloaikana.
  - **Kahden vuoden sääntö:** Jos vakuutus on ollut voimassa vahingon sattuessa vähemmän kuin kaksi vuotta, niin tapahtumaketjun on kokonaisuudessaan täytynyt syntyä vakuutuksen voimassaoloaikana.
- Vakuutus ei kata asian käsittelyä esimerkiksi hallinto-oikeudessa. Sen takia esim. EU-tukien sopimusehtojen rikkomisestilanteessa tai verokiistoissa ei saa maatilavakuutuksesta itselleen oikeusapua..

# Maatilavakuutus/oikeusturvan käyttö

- Oikeusturvavakuutus koskee vakuutetun yksityiselämään sekä maatalous- ja metsätalouden ja maatalouteen liittyvän, vakuutuskirjaan merkityn liitännäiselinkeinon harjoittamiseen liittyviä asioita.
- Vakuutusta voidaan käyttää riita- ja hakemusasioissa sekä rajoitetusti myös rikosasioissa.
  - Vakuutuksesta korvataan myös oikeuden lainvoimaisella päätöksellä vakuutetun maksettavaksi tuomitut muut kuin sovitut vastapuolen oikeudenkäyntikulut 5 000 euroon asti.
  - Tarkista oikeusturvasi laajuus; Mitkä asiat sinulla on, mitkä vaatii mahdollisesti vakuutusehtojen laajentamisen

## Esimerkkejä:

- 1) Vakuutettu oli palkannut työntekijän rakennustöitä varten ja irtisanoi hänet rakennuksen valmistuttua. Työntekijä ilmoitti olevansa irtisanomisajasta eri mieltä ja uhkasi viedä asian oikeuteen. Vakuutettu käytti oikeudessa asiameistä selvittämään, oliko hän toiminut oikein irtisanomisasiassa. Vakuutetun oikeusturvavakuutuksesta korvattiin asiameiehen kulut omavastuulla vähennettynä.

# MTK:n jäsenyyteen liittyvä tuotevastuuvakuutus

- MTK:n jäsenyyteen liittyy tuotevastuuvakuutus, joka on MTK-yhdistysten jäsenille neuvoteltu jäsenetu, joka sisältyy jäsenmaksuun<sup>1</sup>
- Tuotevastuuvakuutus korvaa toiselle aiheutetut henkilö- ja esinevahingot, kun vahinko johtuu tuotteen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta
- Vakuutus on voimassa kaikilla maa- ja metsätaloutta harjoittavilla tuottajayhdistysten henkilöjäsenillä.
- Kumppanina Lähitapiola
- Omavastuu lähtökohtaisesti 500 €

# MTK:n jäsenyyteen liittyvä tuotevastuuvakuutus

- Liittyy tapauksiin, jossa maatalousyrittäjä on tuotevastuulain armoilla
  - Tuottaja on tuotevastuulain mukaan vastuussa vahingosta, joka aiheutuu siitä, että tuote ei ole ollut niin turvallinen kuin on aihetta odottaa.
  - MTK:n jäsenen tuotevastuuvakuutuksen tarkoituksena on korvata toiselle aiheutetut henkilö- ja esinevahingot, kun vahinko johtuu tuotteen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta ja josta vahingosta vakuutettu on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.
  - Vakuutus ei korvaa esimerkiksi vahinkoa, joka aiheutuu vakuutetulle itselleen.
  - Vakuutus on voimassa kaikilla maa- ja metsätaloutta harjoittavilla tuottajayhdistysten henkilöjäsenillä. Vakuutus koskee myös maa- tai metsätilaan liittyviä maaseutuyrityksiä.
  - Lisätietoja Lähitapiolan konttoreista ja MTK Varsinais-Suomen Liiton toimistosta

Ota yhteyttä vakuutusyhtiöosi ja tarkista tuotevastuuvakuutuksen riittävyys yrityksesi tarpeisiin!

← ↻ 🔒 [https://www.mtk.fi/search?p\\_p\\_id=com\\_liferay\\_portal\\_search\\_web\\_search\\_results\\_portlet\\_SearchRes](https://www.mtk.fi/search?p_p_id=com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchRes)



## MTKn tuotevastuuvakuutus 2021.pdf

Tiedot

**Esimerkki**  
Maidontuottaja toimitti juustolalle maitoa, johon oli tilan työntekijän huolimattomuuden vuoksi päässyt maitoputkiston pesuun tarkoitettu vettä. Pilaantunut maito sekoitettiin juustolan muilta tiloilta hankkimaan yli 30.000 litran maitoerään. Vahinko korvattiin siltä osin, kuin pilalle meni juustolan muilta tiloilta hankkima maito.

**Esimerkki**  
Kotijuustoa valmistava tila toimitti tuotettaan sukujuhlille, johon osallistuneet henkilöt sairastuivat ruokamyrkytykseen. Pilaantuneen juuston aiheuttamat henkilövahingot korvattiin.

**Esimerkki**  
Viljelijä myi rehuohraa, jonka sekaan oli joutunut betonin palasia. Rehuohrahuuroman palauttamisesta aiheutuneet kustannukset korvattiin takaisinvetovahinkona, koska rehuohran voitiin olettaa aiheuttavan ruokintakoneiston rikkoutumisen.

**Esimerkki**  
Tilalta myytiin naapuritalalle itse tuotettua, mutta huolimattoman säilytyksen homehduttamaa rehuohraa. Rehua syöneitä eläimiä sairastui. Vahinko korvattiin vakuutuksen perusteella. Ellei kysymyksessä olisi ollut itse tuotettu rehuohra, vahinkoa ei olisi korvattu. Vakuutusta koskevien rajoitusten täydellinen sisältö on vakuutusehdoissa. Tutustu niihin huolellisesti.

Vakuutusehdot  
Voimassa 1.1.2021 alkaen

## MTK:n tuotevastuuvakuutus

### Sisällysluettelo

10	Vakuutuksen tarkoitus.....	2	41	Erityisiä toimenpiteitä vakuutusapahtuman satuttua.....	4
20	Vakuutetut ja vakuutettu toiminta.....	2	42	Korvaussäännökset.....	4
20.4	Vakuutettua toimintaa ja tuotteita koskevat rajoitukset .....	2	42.1	Vakuutusmäärä.....	4
30	Vakuutuksen voimassaoloalue .....	2	42.2	Omavastuu.....	5
40	Korvattavat vakuutusapahtumat ja niihin liittyvät rajoitukset .....	2	42.3	Oikeudenkäytökulut.....	5
40.1	Henkilö- tai esinevahinko .....	2	42.4	Yhteisvastuullisuus.....	5
40.2	Korvauspiirin ulkopuolelle jäävät vahingot.....	3	50	Muut sovellettavat vakuutusehdot.....	5
40.3	Takaisinvetovahinko .....	4			

Vakuutus ei kata kaikkea vakuutettujen harjoittamaa toimintaa, josta vakuutettu voi joutua tuotevastuun perusteella korvausvastuuseen. Vakuutuksen piiriin eivät koskaan kuulu esimerkiksi seuraavat toimialat ja tuotteet:

- tuotteet, joita vakuutettu ei ole itse valmistanut tai tuottanut
- maahantuonti
- kemikaalit, lääkkeet ja lääkevalmisteet sekä luontaistuotteet
- veri ja verituotteet
- lemmikkieläinten ruoat
- iletulitteet ja räjähteet
- eläinten solut ja kudokset sekä sperma
- vesi
- sähkö ja lämpö
- rakennukset, rakennelmat sekä rakennustelineet
- rakennus- tai asennustyön seurauksena syntynyt tuote kuten sähkö-, lämmitys- ilmanvaihto- tai muu vastaava järjestelmä
- jätteet, jätteenä ei kuitenkaan pidetä eläimen lantaa
- tietokoneohjelmat
- raakaöljy, mineraaliöljytuotteet, malmit, uraanit
- moottorikäyttöiset ilma- ja vesialukset ja ajoneuvot sekä näiden osat
- aseet ja ammuksiset
- tupakkatuotteet.

Tietyt vahingot eivät kuulu vakuutuksen korvauspiiriin, vaikka kysymys olisi muuten vakuutuksen piiriin kuuluvasta toiminnasta. Vakuutuksesta ei korvata mm. seuraavanlaisia ja seuraavanlaisista syistä johtuvia vahinkoja:

- vahinko, josta vakuutettu on rehulain perusteella korvausvastuussa. Jos vahinko aiheutuu itse tuotetun heinän, rehuviljan tai säilörehun virheellisyydestä, voidaan vahinko kuitenkin korvata. Omavastuu on näissä tapauksissa kaksinkertainen normaaliin verrattuna.
- vahinko, joka aiheutuu Eläintautien Torjuntayhdistyksen ETT ry. ohjeiden vastaisesti ulkomailta tuodusta eläimestä
- antibioottimaito
- salmonella, PRRS, porsasyskä, kapi, dysenteria, aivastustauti tai eläintauti, joka kuuluu valtion varoin vastustettaviin eläintauteihin. Minkään muunkaan eläintaudin aiheuttamaa vahinkoa ei korvata, ellei kyseessä ole suora tilojen välinen eläinkauppa, jossa eläinten omistusoikeus siirtyy suoraan myyjän tilalta ostajan tilalle.
- kasvitaudit, rikkakasvit tai tuholaiset
- vakuutetulle tai tuotteelle itselleen aiheutuva vahinko
- kun vahinko korvataan muusta vakuutuksesta, esim. liikennevakuutuksesta
- puhdas varallisuusvahinko.

# KIITOS!



Herbert Lundström  
Change Line Oy Ab  
herbert.lundstrom@lakfin.com  
050-500 2310