

Sopimusjuridiikan perusteet

Petteri Virranta



NUOHOUSALAN
KESKUSLIITTO RY



"Sopimusjuridiikka on liikesuhteiden perusta;
Se tarjoaa selkeät säännöt ja puitteet, jotka
suojaavat osapuolia ja varmistavat, että
sitoumukset ja velvoitteet täytetään
oikeudenmukaisesti ja lainmukaisesti."

Sopiminen

- ▶ Sopimisen tärkeyttä liiketoiminnassa ei voi liiaksi korostaa
- ▶ Mitä isommista € kyse, sitä merkityksellisempää sopiminen on
- ▶ Suosi kirjallista sopimista
 - ▶ Huomio, että suullinen sopiminen on yhtä pätevä, mutta vaikeaa näyttää toteen
- ▶ Sopimisen avulla määritetään päämäärä, tavoite
- ▶ Hinnoittelu/hinnasta sopiminen luonnollisesti merkittävässä osassa, mutta myös toimitustapa
- ▶ Sopimisella varmistat ja turvaat myös omaa asemaasi
- ▶ Korvauksissa voi olla kyse huikeista summista
- ▶ Usein sopimista/sopimusta täydennetään sopimusehdoilla

Onko eri sopimusehdot
tuttuja?

YSE
KSE
RYS
RYHT
MUITA?

Millaisia kokemuksia ollut?

Sopimusehdot

- ▶ YSE 1998 = Yleiset sopimusehdot, käytetään yritysten välisissä sopimuksissa sopimusehtoina
- ▶ KSE 2013 = Konsulttitoiminnan sopimusehdot, käytetään asiantuntijatyössä. Tilaajana voi olla yritys tai yksityishenkilö
- ▶ RYS-9 1998 = Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot, käytetään rakennustöissä urakoitsijan ja kuluttaja-asiakkaan välisissä sopimuksissa
- ▶ RYHT 2000 = Rakennustuotteiden yleisiä hankinta- ja toimitusehtoja, käytetään rakennustarvikekaupassa toimittajan ja urakoitsijan välillä
- ▶ Taustalla: Työturvallisuuslaki, Työlainsäädäntö, Sopimusoikeudelliset periaatteet, Kauppalaki, Oikeustoimilaki ja oikeuskäytäntö, Kuluttajan suojalaki, Rakentamista koskeva lainsäädäntö ja ohjeet mm. Maankäyttö- ja rakennuslaki ja itsesääntelyohjeet

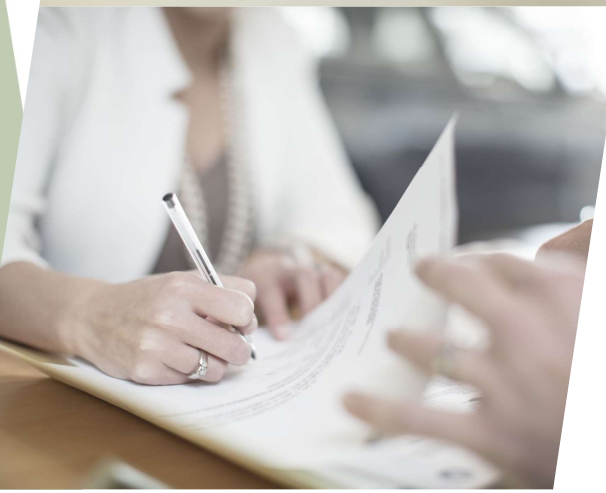
Harjoitustehtävä?

- ▶ Millainen on hyvä sopimus?
- ▶ Mitä ongelmatilanteita vältetään hyvillä sopimussuhteilla?
- ▶ Missä käytännön tilanteessa voisit joutua YSE vastuuseen?
 - ▶ Ja jossa tavarantoimittaja (RYHT) ei kata?
- ▶ Onko tullut ongelmatilanteita tai vastuita sopimukseen vedoten?





Sopimushallinnan kulmakivet

- ▶ Mistä vastaan?
 - ▶ Mitkä vastuunrajoitukset?
 - ▶ Mikä mahdollisuus ketjuttamiselle?
 - ▶ Sopimuskäytäntö ja (oikeiden) sopimusehtojen käyttö
- 
- 

1) Voidaan sopia mitä vaan

2) Sopimus on sitova



Vastuukysymyksiä

► Vastuu pointteja

- Vastuunrajoitusten merkitys sopimuksissa
 - Määrällisesti (viivästys mutta ei virhe)
 - Laadullisesti (välilliset ja välittömät)
 - Tuottamuksen aste (huolimattomuus)
 - Ajallinen (esim. 2 v. takuu aika)
- Huolimattomuus vs. törkeä huolimattomuus vs. tahallisuus
 - Nykyään rima alhaalla, eli todettu, että törkeä huolimattomuus vaikka ei lähelläkään tahallisuutta
- Urakoitsija on usein huonoimmassa asemassa
- Vastuun ketjuttaminen tärkeää
 - Urakoitsija vastaa alihankkijoistaan kuin omista työntekijöistään
 - Urakkamuodolla merkitystä kuka asiakkaalle vastuussa/vastaa
- Täydentäviä adjektiiveja välittömästi, viipymättä, kohtuullisessa ajassa

Vastuukysymyksiä

- ▶ **Tate-urakoitsijalla on aina asiantuntijuusoletus! Ja tämä on myös siksi tärkeä vastuukysymys**
 - ▶ Vrt. kuluttaja tai rakennuttaja
- ▶ YSE 33§ urakoitsijalla on huomautuksen tekovelvollisuus, mikäli urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä
 - ▶ Vrt. suunnittelijan vastuu
- ▶ **Myös reklamoimattomuus voi olla riski**

Tarjous on sitova.

Mutta, urakkasopimuksessa
ja -neuvottelussa voidaan
päättää toisin.





Rakentamislaki 1.1.2025
Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Laki tuo ilmastomuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Laki myös sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota ja parantaa rakentamisen laatua. -YM

Rakennuslehti uutisoi 26.1.2023:
Ruotsissa viimeistellään jo joustavia sopimusmalleja - Suomessa uusi YSE tulee ehkä työn alle

AJANKOHTAISTA:
Kiinteistölehti 16.5.2024
Rakennusalan yleiset sopimusehdot uudistetaan
[Linkki artikkeliin](#)
” Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE) uudistamistyö on käynnistetty.
...
Rakli ja RT ovat asettaneet uudistamisen tavoiteaikatauluksi kolme vuotta.”

Kiitos!

