



**Arviointikeskus**

Maanläheinen lakitoimisto

# MAATILAN SOPIMUSKÄYTÄNTÖ

31.1.2024

Ellinor Sundqvist, ArvoLex Oy (Entinen toiminimi Maanomistajien Arviointikeskus)

# 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
- 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 Lähitapiolan maatilavakuutusasiakkaille
- Ajankohtaista mm. tuuli- ja aurinkovoimasopimukset
- <https://arviointikeskus.fi/yhteystiedot/#asiantuntijat>



**Arviointikeskus**

# 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

# Sopimusten jaottelu

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



## Sovellettavia lakeja

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

# Sopimuksen sisältö

- Kaikki ehdot tulisi mainita
- Ideaalisopimuksessa ehdot ovat selkeitä, yksiselitteisiä ja yksityiskohtaisia
- Sopimuksesta tehdään mieluummin liian laaja kuin liian suppea
- Tunnistettava oman toiminnan kannalta kriittiset sopimusehdot
- Huomioitava muotovaatimukset

# Muotomääräyksiin sidotut sopimukset ja asiakirjat

- Kiinteistökauppa ja kiinteistön sitova ostotarjous edellyttävät julkisen kaupanvahvistajan myötävaikutusta
- Tietyt asiakirjat edellyttävät kahta esteetöntä todistajaa ja/tai todistajanlausumaa
  - testamentti
  - edunvalvontavaltakirja
  - avioehtosopimus
  - lahjakirja, jos lahjansaajan avio-oikeus suljetaan pois
  - Ositus- ja/tai perinnönjakosopimus

Muista myös etämyyntiasiakirjan merkitys!

- 14 päivän peruutusaika
- jos etämyyntiasiakirjaa ei ole annettu, on peruuttamisaika 12 kk

# 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



# Sopimuksen muuttaminen

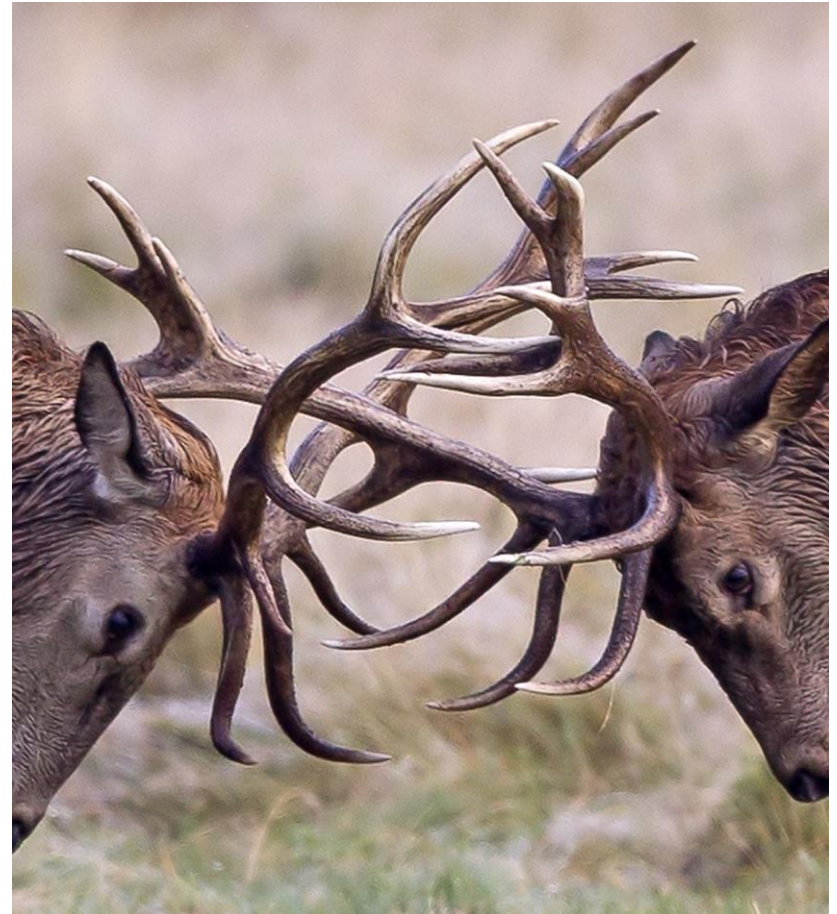
- Pääsääntö: Sopimus sitoo sellaisenaan, muutokset eivät ole mahdollisia kesken sopimuskautta
- Sopimuksen muutos käytännön kautta
- Sopimuksen muutos neuvottelemalla
  - On yleistä ja normaalia että sopimuksia muutetaan ja neuvotellaan uusiksi ilman oikeudenkäyntiä

# Sopimuksen pätemättömyys

- Pätemättömyysperusteet
  - pakottaminen
  - petollinen viettely
  - toisen pulan, ymmärtämättömyyden, kevytmielisyyden tai riippuvaisen aseman hyväksikäyttö, epäsuhtainen etu
  - Erehdys
- Päteväänkään sopimukseen ei saa vedota, jos se on tehty kunnianvastaisissa ja arvottomissa olosuhteissa
- Kohtuullistaminen OikTL 36 §:n nojalla

# 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!



# Perhe- ja perintöoikeudelliset sopimukset ja asiakirjat

- Turvaamaan asioiden sujuvuutta, jos jotain ikävää sattuu
  - Mahdollista vielä miettiä, mitä haluaa, jälkikäteen järjestelyt haastavampia ja monimutkaisempia
- Turvaamaan tilanpidon jatkuminen
  - Lasten aseman huomioiminen
- Turvaamaan omaisuuden säilyminen
- Turvaamaan taloudellista vakautta
- Hoida ajoissa kuntoon! Asioista helpompi sopia, kun kaikki on hyvin
- Jokainen tilanne yksilöllinen! Mieti mihin päämäärään pyrit.
  - Sanamuotojen kuvattava tahtoa niin hyvin, ettei jää tilaa tulkinnalle

# Tärkeit asiakirjat

- Testamentti
- Avioehtosopimus
- Edunvalvontavaltakirja



# Arviointikeskus

Maanläheinen lakitoimisto

Ellinor Sundqvist

Lakimies

puh. 040 650 1216

[ellinor.sundqvist@arviointikeskus.fi](mailto:ellinor.sundqvist@arviointikeskus.fi)