

Sopimusoikeuden perusperiaatteet

Ellinor Sundqvist

12.1.2026





Luennon sisältö

- Sopimusoikeuden peruskäsitteet ja yleiset periaatteet
- Sopimusten jaottelu ja sopimustyyppien pääpiirteet
- Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapauden rajat
- Sopimuksen muuttaminen ja ehtojen tarkistaminen
- Tyypillisimmät sopimusongelmat ja niiden ehkäisy
- Sopimuksen pätemättömyyden perusteet
- Reklamaatio ja sen merkitys sopimusoikeudessa



Sopimuksen syntyminen

Koska sitova sopimus syntyy?

Kun on annettu tarjous ja tarjoukselle hyväksyvä vastaus.

- Sitova sopimus syntyy, kun tarjous ja vastaus kohtaavat kaikilta osin.
- Jos osapuolet eivät ole samaa mieltä, voidaan antaa vastatarjous. Sitä tulkitaan uutena tarjouksena, joka voidaan joko hyväksyä tai hylätä.
- On hyvä mainita kaikissa tarjouksissa ja muissa sopimusehdotuksissa, kuinka kauan tarjous on voimassa.
- Kirjallinen sopimus, dokumentointi, liitteet, taustamateriaali ja sopimusehdot
- Suullinen sopimus: osapuolilla voi olla erilaiset muistikuvat sopimuksen sisällöstä, ja on vaikea myöhemmin todistaa, mitä on sovittu.
- **Suulliset sopimukset on syytä välttää.**



ArvoLEX

Maanläheinen lakitoimisto

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 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 sekä pakottava lainsäädäntö!**

Muotomääräyksiin sidotut sopimukset ja asiakirjat

- Kiinteistökauppa ja kiinteistön sitova ostotarjous (esisopimus) 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

Pakkottava lainsäädäntö

Sääntöjä, joista osapuolet eivät voi sopia poiketen



Sopimus, joka on pakottavan lain vastainen, on siltä osin mitätön, ja tilalle tulee lain säännös.



Tavoite: Heikomman osapuolen suoja



Esimerkikit:

Työsopimuslaki

Kuluttajansuojalaki

Laki asuinhuoneiston
vuokrauksesta

Maakaari

Perintökaari

Tahdonvaltainen lainsäädäntö

- Säännöksiä, joista osapuolet voivat sopia keskenään toisin.
- Tahdonvaltaisia säännöksiä sovelletaan vain, **jos osapuolet eivät ole sopineet asiasta erikseen.**
- Yleisiä sopimusoikeudessa (kuten kauppalaissa)
- Mahdollistavat sopimusvapauden
 - Vastakohtana pakottavalle lainsäädännölle, josta ei voi poiketa.

Sopimusten jaottelu

Kuluttajasopimukset /
liikesopimukset

Yksilölliset sopimukset
/ vakioehdot

Kertasopimukset /
kestosopimukset

Kuluttajasopimukset ja liikesopimukset

Kuluttajasopimukset

- Sopimuksia, joita elinkeinonharjoittaja solmii kuluttajan kanssa.
- Kuluttajasopimukseen sovelletaan kuluttajansuojasäännöksiä, jotka ovat **pakottavia**.
- Kuluttajansuojalaki
- Pakottavien säännösten tarkoituksena on suojata kuluttajaa, jonka katsotaan olevan elinkeinonharjoittajaa heikommassa asemassa.

Liikesopimukset

- Elinkeinoonharjoittajien välisiä sopimuksia
- Yleensä tahdonvaltainen lainsäädäntö, joten sopimusehdoilla voidaan vaikuttaa omaan oikeusasemaan.
- Liikesopimusten osapuolilta voidaan edellyttää syvällisempää sopimusoikeuden tuntemista kuin kuluttajalta.

Yksilölliset sopimukset ja vakioehdot

Yksilölliset sopimukset

- Sopimus, jossa käytetään osapuolten keskenään neuvottelemia ehtoja.
- Ehdot eivät ole kummankaan sopijakumppanin yksin laatimia.
- Yksilölliset ehdot sopimuksissa ovat monesti tasapuolisempia kuin vakioehdot.

Vakioehdot

- Monesti vakioehdot ovat toisen osapuolen yksin laatimia, jolloin ehdoissa turvataan lähinnä ehtojen laatijan oikeudellinen asema.
- Vakioehtojen käyttäminen säästää kustannuksia.
- Vastuunrajoituslausekkeet ovat yleisiä.
- Tämän johdosta vakiosopimukseen sovelletaan useita muista sopimuksista poikkeavia periaatteita.

Kertasopimukset ja kestosopimukset

Kertasopimus

- Sopimus, jonka oikeusvaikutukset loppuvat, kun suoritus on asianmukaisesti tehty.
- Kertasopimusten yhteydessä ei tarvitse yleensä erikseen sopia, milloin sopimus päättyy.
- Esimerkiksi autokaupassa sopimus on täytetty, kun virheetön ajoneuvo on asianmukaisesti luovutettu ostajalle. Asianosaiset voivat tehdä keskenään useita kertasopimuksia.

Kestosopimus

- Kestosopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka on pitkäkestoinen, usein voimassa toistaiseksi.
- Tällaisista sopimuksista aiheutuu usein riitoja sen suhteen, missä tilanteissa sopijakumppani on oikeutettu päättämään sopimuksen, esim. irtisanomaan sen.



Sovellettavia lakeja

- Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista
- Kauppalaki
- Kuluttajansuojalaki
- Työsopimuslaki
- Lait asuin- ja liikehuoneistojen vuokraamisesta
- Maakaari
- Avioliittolaki
- Perintökaari

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

Oikeudenkäynnin hankaluus kestopimuksen jatkuessa

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 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 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

OIKTL 36§

Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella 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 sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Oikeustoimen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta.

Sopimuksen kohtuulistaminen

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

Liikesopimuksen kohtuullistaminen

Voiko liikesopimuksia myös sovittaa?

- Liikesopimusten kohtuullistaminen on erittäin harvinaista, mutta sallittua
- Mutta: harvinaista ja vaatii tietyt edellytykset ja olosuhteet
- Milloin sopimusta siis voi kohtuullistaa?
 - Esim. neuvotteluvoiman epätasapaino
- Kohtuullistaminen 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.

Sopimusrikkomukset

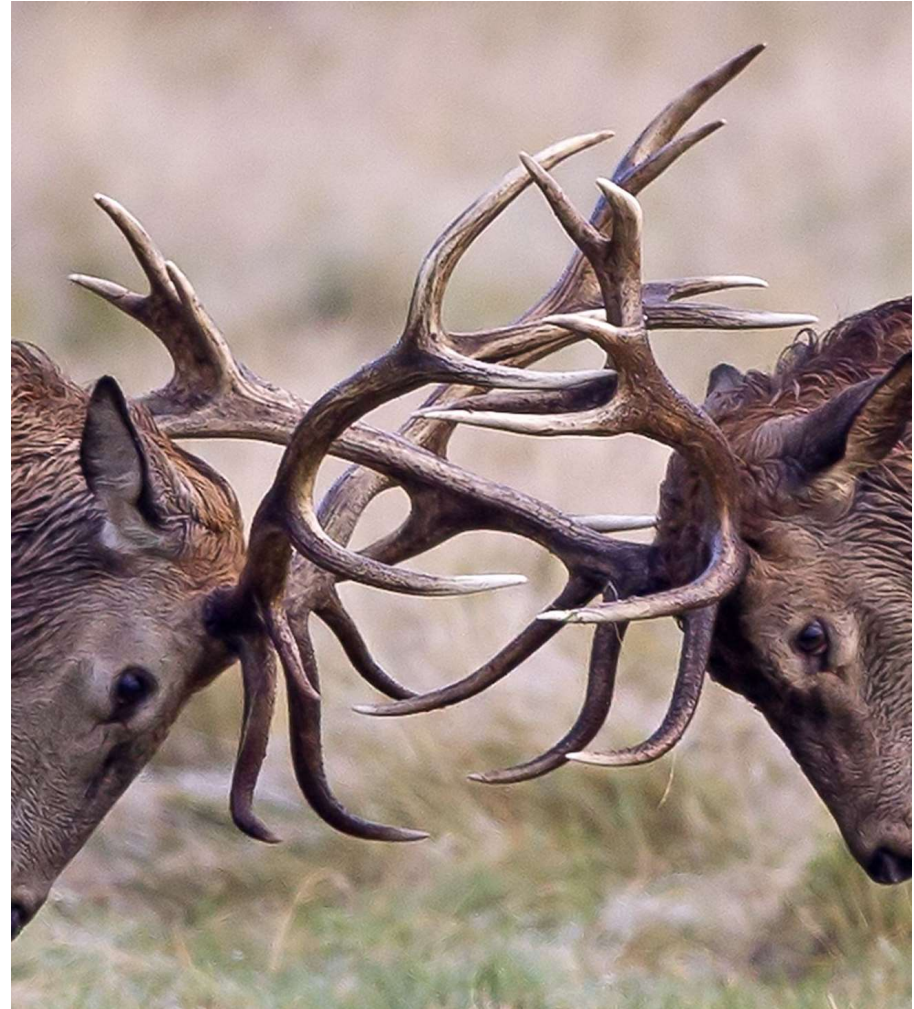
- Sopimusrikkomus on käsillä, jos sopimusvelvoite jää täyttämättä osittain tai kokonaan.
- Sopimuksen kohde tai suoritustapa ei vastaa sitä, mitä on sovittu tai mitä osapuolella on ollut perusteltua aihetta odottaa.
 - Voi koskea esimerkiksi laatua, määrää, ominaisuuksia tai suorituksen ajankohtaa.
- Virhe voi oikeuttaa erilaisiin seuraamuksiin, kuten virheen oikaisuun, hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai vakavissa tapauksissa sopimuksen purkuun.

Reklamaatio

- Reklamaatio tarkoittaa ilmoitusta virheestä tai puutteesta.
- Sen tarkoituksena on antaa myyjälle tai sopimuskumppanille mahdollisuus korjata virhe tai hyvittää se.
- Reklamaatio on tehtävä viipymättä sen jälkeen, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Se kannattaa tehdä kirjallisesti, jotta ajankohta ja sisältö voidaan myöhemmin todentaa.
- Reklamaatiossa tulee kuvata virhe selkeästi, ilmoittaa milloin se havaittiin sekä esittää, mitä vaaditaan (esim. korjaus, hinnanalennus tai vahingonkorvaus). Myöhästynyt tai tekemättä jätetty reklamaatio voi johtaa oikeudenmenetykseen.

Mitä tehdä, jos tulee riita?

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



Oikeusprosessin kulku

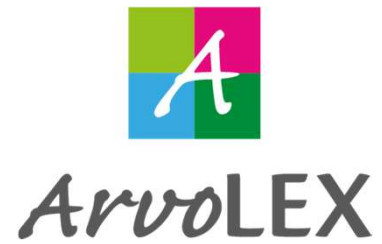
- Reklamaatio ja vastaukset, asian mahdollinen riitautuminen
- Asian siirtyminen lakimiehille: perehtyminen ja ensimmäinen kirjelmöinti vastapuolelle
- Riidan jatkuessa lisäkirjelmöinti ja vaatimusten täsmentäminen
- Kanteen nostaminen käräjäoikeudessa: todistelun kartoitus (henkilötodistelu ja kirjalliset todisteet)
- Tiedoksianto ja kirjallinen valmistelu, kirjelmät ja todisteet tuomioistuimelle
- Tuomioistuinsovittelu, vapaaehtoinen ja vapaamuotoinen menettely ilman pöytäkirjaa
- Suullinen valmistelu: asian läpikäynti (riitaiset ja riidattomat seikat), todistelun "lukitseminen"
- Pääkäsittely: todistelun vastaanotto, loppulausunnot ja ratkaisun antaminen (yleensä 1–2 kk)

Valitukset

- Asian jatkaminen hovioikeuteen edellyttää valitusluvan saamista hovioikeudelta
- Valitusluvan myöntämiskynnys on verrattain matala
- Hovioikeusvaiheessa käydään kirjallinen menettely (valituskirjelmät ja vastineet), joka kestää tyypillisesti noin 6 kuukautta – 1 vuoden
- Hovioikeuden pääkäsittely järjestetään yleensä suoraan ilman erillistä suullista valmistelua; kokonaiskesto noin 1–1,5 vuotta
- Hovioikeuden ratkaisu on pääsääntöisesti lopullinen; korkein oikeus myöntää valitusluvan vain poikkeuksellisesti

Oikeudenkäyntitavat

- **Käräjäoikeusmenettely** – usein pitkäkestoinen ja julkinen prosessi; haasteena mahdolliset valitukset hovioikeuteen, jotka pidentävät kokonaiskäsittelyä
- **Tuomioistuinsovittelu** – vapaaehtoinen ja joustava menettely tuomioistuimen ohjauksessa; tavoitteena on osapuolten välinen sovinto, eikä menettelyssä laadita varsinaista pöytäkirjaa
- **Välimiesmenettely** – nopea mutta kallis ja ei-julkinen; menettelyyn liittyy tietty ennakoimattomuus, eikä ratkaisuun lähtökohtaisesti ole valitusoikeutta
- **Muut riidanratkaisumenetelmät** (ADR, Alternative Dispute Resolution) – osapuolet voivat sopia jo etukäteen tai myöhemmin menettelystä, jossa riita ratkaistaan esimerkiksi erillisessä paneelissa tai sovittelun kautta
- Suomalaisessa käytännössä sopimukseen kirjataan usein ehto, jonka mukaan mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla



Kiitos!

Ellinor Sundqvist
Juristi
puh. 040 650 1216
ellinor.sundqvist@arvolex.fi

