

Juho Ojala

Urakkasopimusehtojen tarkastelu rakennusalan toimeksiantajalle

Urakkasopimusehtojen tarkastelu rakennusalan toimeksiantajalle

Juho Ojala
Opinnäytetyö
Kevät 2021
Liiketalous, Oikeuden ja hallinnon sv.
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalous, oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Juho Ojala

Opinnäytetyön nimi: Urakkasopimusehtojen tarkastelu rakennusalan toimeksiantajalle

Työn ohjaaja: Pentti Seppänen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kesäkuu 2021

Sivumäärä: 36

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii keskisuuri rakennusalan yritys. Yrityksen toiminta on pääasiassa yritysten välistä urakointia. Kuluttajakauppaa toiminnasta on hyvin pieni osa. Yritys käyttää urakkasopimusten solmimiseen tiettyä ehtokokoelmaa, josta he valitsevat sopimuksen ehdot.

Tavoitteena on tarkastella yrityksen sopimusehtoja kokonaisuutena ja suhteessa alan yleisiin sopimusehtoihin. Toimeksiantaja saa erillisenä tiedostona kommentit ja muokausehdotukset ehtoihin, joita se voi käyttää kehittäessään ehtojaan ja niiden käyttöä.

Tietoperusta koostuu lainsäädännöstä, sopimusoikeuteen liittyvästä kirjallisuudesta, rakennusalan yleisistä sopimusehdoista ja rakennusalan sopimuksiin liittyvistä artikkeleista. Tutkimusmenetelmänä on laadullinen, eli kvalitatiivinen menetelmä. Toimeksiantajan ehtoja verrataan lähdeaineistoon ja niiden määräyksiin.

Tarkastelun tuloksena toimeksiantaja saa ehtoihin joitakin muokausehdotuksia ja pohdittavaksi mahdollisesti hyödyllisiä lisättäviä ehtoja. Ehdoista saatiin kuva, että ne ovat suurimmaksi osaksi yleisiä sopimusehtoja täydentäviä ja tarkentavia ehtoja. Muokausehdotukset olivat pääasiassa selkeyteen liittyviä. Huomionarvoista on mahdollisten vastuunrajoitusten hyödyllisyys toimeksiantajalle.

Tämän opinnäytetyön teoriaosuutta ja tuloksia voidaan hyödyntää vastaavien urakkasopimusten ja ehtojen kehittämisessä tai laatimisessa.

Asiasanat: sopimusehdot, vakiosopimusehdot, sopimusoikeus, rakennusala, urakkasopimus, velvollisuudet.

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Business economics, law and administration

Author: Juho Ojala

Title of thesis: Examining contractual terms for client company in construction business

Supervisor: Pentti Seppänen

Term and year when the thesis was submitted: June 2021

Number of pages: 36

The client of this thesis is middle-sized construction company. The company does mainly business to business contracting work. Consumer business is fairly small part of their operation. The company does its contracts with their contractual term set, from which they select terms for each contract.

Objective is to examine company's contractual terms overall and in relation to standard contractual terms in construction business. Client will get separate document which contains comments and suggestions for changes on their set of terms. Client can use that when developing terms and their use.

Theoretical framework consists of legislation, literature on contracts, standard contractual terms in construction business and articles related to construction contracts. This thesis was carried out as qualitative research. Client's set of terms are compared to source material and their orders.

As outcome of examining client gets suggestions for changes and possible additionable terms to consider. Examining showed that most of clients terms are specifying or supplemental terms to standard contractual terms. Suggestions for changes were mostly about making terms more clear. Restrictions on liabilities are notable possibility for client to consider.

This thesis may be used in developing or creating similar piecework contracts and contractual terms.

Keywords: contractual terms, standard contractual terms, law of contract, construction industry, piecework, obligations.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	YLEISTÄ SOPIMUSOIKEUDESTA	8
2.1	Sopimuksen syntyminen.....	8
2.1.1	Tarjous ja vastaus.....	9
2.1.2	Neuvottelut.....	10
2.2	Päätyminen	11
2.3	Sopimusehdoista.....	12
2.3.1	Yleiset sopimusehdot.....	14
2.3.2	Keskeisiä sopimusehtoja.....	16
2.4	Rakennusalan sopiminen	20
2.5	Yrityksen edustaminen	23
2.6	Kuluttajakauppa.....	25
3	TOIMEKSIANTAJAN SOPIMUSEHTOJEN TARKASTELU.....	26
3.1	Ehtojen luokittelu ja tarkastelu.....	26
3.2	Kohde ja hinta	27
3.3	Yleisiin sopimusehtoihin liittyvät	28
3.4	Velvollisuudet	29
3.5	Vahingonkorvaukset.....	30
3.6	Vastuunrajoitukset.....	30
3.7	Kehityskohdat.....	31
3.8	Selkeys.....	32
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	33
5	POHDINTA	35
	LÄHTEET.....	36
	LIITTEET	23

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan toimeksiantajayrityksen sopimuspohjaa ja sen sopimusehdoja. Toimeksiantaja on keskisuuri rakennusalan yritys. Kyseisillä sopimusehdoilla yritys sopii palvelun tai tuotteen toimittamisesta ja asiakkaan velvollisuuksista toimituksen onnistumiseksi. Lisäksi ehdoilla varmistetaan toiminta poikkeustapauksissa ja -tilanteissa. Esimerkkinä toimii tämänhetkinen koronavirus tilanne ja siitä mahdollisesti johtuvat teräksen hinnan muutokset, joihin reagoimisen yritys mahdollistaa ehdolla sopimuksessaan. Osa ehdoista on tapauskohtaisia, eli yritys liittyy ne kauppasopimukseen vain tarvittaessa. Kauppasopimusta tehdessään kaupan tekijä valitsee sopivat kohdat sovelluksessa, joka tuottaa sopimuksen ulkoasuineen. Sopimus on oikeustoimi, jolla sovitaan asioita ja asioiden hoitamista. Yleisimmin sopimuksia käytetään kaupan sopimiseksi. Kauppasopimuksella, jota voidaan myös nimittää urakkasopimukseksi, varmistetaan asioiden hoitaminen halutulla tavalla ja riitatilanteessa sovitun selvittämiseksi ja tarkistamiseksi.

Sopimuksen ehtojen selkeys ja pätevyys ovat keskeisiä niiden käytettävyydessä. Sopimusehtoja käsitellessä olennaista on myös sopimuksen syntyminen, jolla ehdot saatetaan voimaan. Työn tavoitteena on tarkistaa toimeksiantajan sopimusehtojen selkeys ja pätevyys. Selkeydellä tarkoitetaan ehtojen ymmärrettävyyttä ja helppolukuisuutta. Siinä tulee myös ottaa huomioon asianosaisten tietotaito asiaan liittyen. Eli yritysasiakkaille voidaan käyttää enemmän ammattisanastoa. Kuluttajan kanssa sopiessa tulisi kielen ja asioiden olla helpommin ymmärrettävissä, koska voidaan olettaa, että kuluttajan ymmärrys asioista ei vastaa ammattilaisen tasoa. Sopimusehtojen tulee olla sellaisia, että asiaa tuntematon ulkopuolinen saa helposti selvää, mitä osapuolet ovat asiassa sopineet. Sopimusriidan ilmaantuessa on ensiarvoisen tärkeää, että sopimuksesta ilmenee kaikki se, mitä on ollut tarkoitus sopia. Sopimusehtojen pätevyys on ratkaisevaa, koska muutoin niillä ei ole oikeudellista vaikutusta. Pätevyys voidaan varmistaa tarkistamalla, että ne eivät riko tai ylitä sitovia lain kohtia. Sopimusehdot eivät saa myöskään olla hyvän tavan vastaisia eivätkä rikkoa yleisesti hyväksyttyjä moraalिसääntöjä. Hyvän tavan vastaisuutta olisi esimerkiksi rikoksen tekemiseen velvoittava sopimus.

Aineistona käytetään pääasiassa sopimusoikeuteen liittyviä oppikirjoja, sovellettavia lakeja kuten laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228 (myöhemmin oikeustoimilaki tai OikTL) ja yleisiä sopimusehdoja, esimerkiksi Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Aluksi käy-

dään läpi sopimusoikeuden perusasioita sopimuksen syntymisestä, sopimusehdoista, yritysten välisestä sopimisesta ja kuluttajakaupasta. Kuluttajakaupan käsittely jää työssä vähemmälle, koska toimeksiantajan asiakkaista vain marginaalinen osa on kuluttajia. Lisäksi teoriaosuudessa käsitellään keskeisiä sopimusehtoja, rakennusalan sopimista ja yleisiä sopimusehtoja. Yleiset sopimusehdot ovat merkittävä osa rakennusalan sopimuksia. Pääasiassa keskitytään rakennusalan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998. Ehtoja voidaan niiden luonteen ja vaikutuksen mukaan luokitella. Tähän luokitteluun käytetään keskeisiä sopimusehtoja, jotka löytyvät keskeisistä sopimusoikeuden teoksista, kuten Hemmo, M & Hoppu, K. 2019. Sopimusoikeus ja Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. Kauppa- ja varallisuusoikeuden pääpiirteet.

Kun teoriapohjaa on riittävästi, voidaan toimeksiantajan ehtoja luokittelemalla peilata tähän ja tehdä huomioita niiden toimivuudesta ja selkeydestä sekä mahdollisista puuttuvista luokista tai ehdoista. Lisäksi on huomionarvoista tarkastella ehtojen suhdetta yleisiin sopimusehtoihin. Ajankohtaisia ovat ehdot, joilla helpotetaan reagointia erilaisiin poikkeustilanteisiin, kuten nykyiseen tartuntatauti pandemiaan. Tällaiset ehdot, joilla voidaan välttää tai vähentää taloudellisia vahinkoja poikkeustilanteissa tulevat yleistymään. Poikkeusolot ovat erittäin harvinaisia, mutta sellaisen sattuessa niiden varalta säädetyillä ehdoilla voi olla erittäin merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

2 YLEISTÄ SOPIMUSOIKEUDESTA

Aluksi perehdytään sopimusoikeuden perusteisiin ja sopimuksen syntymisestä sen päättymiseen, jotta voidaan tarkastella toimeksiantaja yrityksen sopimus pohjia. Luvun tarkoituksena on pohjustaa sopimusten juridista sääntelyä, mikä perustuu monilta osin oikeustoimilakiin. Lisäksi kuluttajansuojalaista ja kauppalaista löytyy säännöksiä, joita tulee noudattaa sopimuksia tehdessä.

Rakennusalan järjestöt ovat sopineet keskenään yleisistä sopimusehdoista joihin perehtyminen on myös oleellista. Osapuolten yksimieliset tahdonilmaisut ovat sopimusvapauden mukaisesti perustana kaikissa sopimuksissa. Sopimus on osapuolten keskinäinen järjestely. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 41.) Sopimusvapautta koskee myös sopimusten sitovuuden periaate, jonka mukaan sopimuksia on noudatettava. Tässä tapauksessa on kuitenkin kyse useista erilaisista sopimusehdoista, joiden lainmukaisuus on tärkeää yrityksen toiminnan kannalta. Tämän takia sopimusten ehtojen tulee olla yrityksen parhaan edun mukaisia.

2.1 Sopimuksen syntyminen

Oikeustoimilain pykälissä 1-9 on säännelty sellaisen sopimuksen tekemistä, joka muodostuu kahdesta oikeustoimesta, tarjouksesta ja vastauksesta. Sopimus voi syntyä jo silloin, kun tarjous ja vastaus ovat samansisältöiset. Sopimuksen syntyminen edellyttää, että vastaus saapuu oikeassa ajassa, eikä se sisällä ehtoja. Ehdottomuus tarkoittaa tarjouksen kokonaan hyväksyvää ”kyllä”-vastusta. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 51.) Aina ei kuitenkaan tarvita erillistä kyllä vastausta, vaan oikeusvaikutus syntyy, kun osapuolet ovat yhtä mieltä tahtomastaan oikeustilan muutoksesta. Tällöin sopimuspuolien tai sopimuskumppaneiden välille on syntynyt sopimus. Osapuoli voi esimerkiksi myös käyttäytymisellään tulla sidotuksi sopimukseen silloin, kun tämä on yleisen käytännön mukaista, kuten julkisella liikennevälineellä matkustamisessa. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen syntyminen.) Lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228 ensimmäisessä luvussa säädetään sopimuksen tekemisen peruseriaatteet.

2.1.1 Tarjous ja vastaus

Yleinen tapa tehdä sopimuksia on tarjous ja vastaus muodossa, jolloin tarjotaan sopimusta, johon toinen vastaa myöntävästi. Hemmon ja Hopun mukaan tarjouksen tai vastauksen tekotavalla ei ole merkitystä sen oikeusvaikutukseen, ellei tarjoaja ole tarjouksessaan rajannut vastauksen lähettämistapaa. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen syntyminen.)

Tarjouksen tekemistä edeltää usein tarjouspyyntö. Tarjouspyyntö ei velvoita lähettäjää, ellei tarjousten pyytäjä ole sitoutunut hyväksymään parasta tarjousta. Tarjouspyynnön avulla lähettäjä karotteuttaa markkinoita ja hintatasoa sitoutumatta kuitenkaan tuotteiden hankkimiseen, joten myöskään tarjouspyynnön saajalla ei ole velvollisuutta vastata tarjouspyyntöön. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen syntyminen.)

Tarjouksen tekemisessä tulee olla huolellinen, koska se aiheuttaa tekijälleen tarjoussidonnaisuuden eli tekijä lupaa tehdä asiat sopimuksen mukaan, vaikka sopimusta ei vielä ole syntynyt.

Tarjouksen tekijä voi kuitenkin lisätä tarjoukseensa ilmaisun, ettei tahdo tulla sidotuksi tarjoukseensa esimerkiksi "sitoumuksetta" lausumalla. Silloin tarjousta voidaan verrata oikeusvaikutuksiltaan tarjouspyyntöön. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen syntyminen.)

Hemmon ja Hopun mukaan tarjouksen tekijän kannattaa sisällyttää tarjoukseen määräaika, jonka se on voimassa. Yleensä määräaika kannattaa ilmoittaa siten, että se on voimassa tiettyyn päivään asti, mutta kiireellisissä asioissa voidaan rajata myös kellonajan tarkkuudella. Oikeustoimilain 3§ 2 momentissa määrätään tarjoukseen vastaamisesta: "Jos tarjous on tehty kirjeessä, sähkösanomassa tai muuten siten, ettei vastausta ole voitu heti saada, eikä määräaikaa ole pantu vastauksen antamista varten, tulee hyväksyvän vastauksen saapua tarjouksen tekijälle siinä ajassa, jonka hän tarjouksen tehdessään kohtuudella on voinut laskea vastauksen antamiseen menevän." Vaikka tarjouksen tekijä olisi nimenomaan ilmoittanut, ettei vaadi tarjoukseen vastausta tai tämä käy muuten tarjouksesta ilmi, on tarjouksen saaja kuitenkin kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan, hyväksyykö hän tarjouksen (OikTL 8 §). Mikäli hän ei sitä kysyttäessä ilmoita, tarjous raukeaa. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen syntyminen.)

Vastauksen tulee olla tarjouksen mukainen eikä vastaaja saa liittää vastaukseensa lisäyksiä tai ehtoja. Jos näin tehdään, vastaus katsotaan hylkääväksi vastaukseksi (OikTL 6.1 §). (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen syntyminen.)

Vastaukseen voidaan kuitenkin lisätä yleisluonteisia toivomuksia. Esimerkiksi kun ostaja lisää hyväksyvään vastaukseensa toivomuksen hyvästä tavarasta, ei se tee vastausta varaukselliseksi. Tarjouksen hyväksyvä vastaus, mutta joka siihen tehdyn asiallisen varauksen vuoksi katsotaan hylkääväksi vastaukseksi, ei menetä sopimuksen syntymisen osalta kaikkea merkitystä. Tällainen vastaus on samassa asemassa kuin myöhästynyt hyväksyvä vastaus, jonka tarjouksen tekijä voi hyväksyä tai hylätä (OikTL 6.1 §). Oikeustoimilain 7 §:n mukaan tarjous ja vastaus, joka peruutetaan, ei ole sitova, jos peruutus saapuu sille, jolle tarjous on tehty tai vastaus annettu, ennen kuin hän on ottanut selon tarjouksesta tai vastauksesta tahi samaan aikaan, kuin tämä tapahtuu.

2.1.2 Neuvottelut

Hemmo ja Hoppu määrittelevät sopimusneuvotteluiksi henkilökohtaisten neuvottelujen lisäksi osapuolten välistä kirjeenvaihtoa, sähköpostien vaihtoa sekä muuta kommunikointia. Neuvotteluvaiheeseen kuuluu usein myös lisä- ja taustatietojen hankkiminen sekä neuvottelukumppanista että sopimuksen kohteesta. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimusneuvottelut.)

Sopimusneuvotteluita ei ole säännelty lailla, eivätkä tarjousta ja vastausta koskevat säännökset aina sovellukaan sopimusneuvottelujen aikana tehtyihin ehdotuksiin ja vastaehdotuksiin. Sopimusneuvotteluissa tehtyt ehdotukset ja niihin annetut vastaukset eivät yleensä ole valmiita ”kokonais- tarjouksia” tai muutosehdotuksia niihin, varsinkaan monimutkaisissa sopimuksissa. Neuvottelemalla asia kerrallaan pyritään luomaan sopimuskokonaisuus. Neuvottelujen aikana tehty ehdotus on silloin tarkoitettu osaksi tulevaa sopimusta. Ehdotus on tehty sillä edellytyksellä, että tulevan sopimuksen muista osista päästään yksimielisyyteen. Tämä edellytys on tavallisesti myös vastapuolen tiedossa. Näissä olosuhteissa sopimusosia koskevat ehdotukset ja niihin annetut vastaukset eivät ole osapuolia sitovia. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 60.)

Saarnilehdon ja Annolan mukaan sopimusneuvotteluita on monenlaisia. Sitovien tahdonilmaisujen ja sitomattomien ehdotusten välinen rajanveto voi joskus olla vaikeaa. Tällöin tulee tahdonilmaisuja tulkita. Ratkaisussa joudutaan ottamaan huomioon kaikki asiassa ilmenneet seikat, esimerkiksi alalla vallitseva käytäntö saa merkitystä selvitetäessä, onko sopimus syntynyt. Kun sopimusneuvotteluissa annetut tahdonilmaisut ovat sitovia, pääsääntö on, että ensimmäinen sitovana pidettävä

tahdonilmaisu katsotaan tarjoukseksi ja siihen annettu vastaus oikeustoimilaissa tarkoitetuksi vastaukseksi. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 60.)

Sopimusneuvottelut eivät aina pääty tarjoukseen ja vastaukseen, kuten tarjous-vastaus menettelyssä. Neuvottelujen tuloksena voi syntyä asiakirja, jonka neuvottelun osapuolet yhdessä allekirjoittavat. Sopimus syntyy yhteisellä päätöksellä allekirjoittamisen yhteydessä. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 60.)

2.2 Päättyminen

Sopimus voi päättyä sen irtisanomiseen, pätemättömyyteen, purkamiseen tai sopimuksen täyttymiseen. Sopimuksen sitovuus ei kaikilta osin pääty yhdellä hetkellä. Esimerkiksi irtaimen kaupassa suoritukset voidaan tehdä puolin ja toisin nopeasti ja samalla kertaa, mutta silti myyjän vastuu tavaran virheestä jää voimaan sovituksi tai säädettyksi ajaksi. Sopimuksen purkaminen edellyttää yleensä, että sopimusta on rikottu ja rikkomuksella on olennainen merkitys. Joissain tilanteissa on mahdollista peruuttaa jo solmittu sopimus. Peruuttamismahdollisuus voi perustua lain säännöksiin tai tavanomaiseen oikeuteen. Peruuttaminen liittyy lähinnä pitkäaikaisiin sopimuksiin ja myös kuluttajasuhteisiin. Esimerkiksi peruuttamismahdollisuudesta sovitaan kuluttajan suojaksi säädettyissä kuluttajansuojalain koti- ja etämyyntiä koskevista säännöksissä. Mikäli sopimus puretaan peruuttamalla, molempien velvollisuus täyttää sopimus lakkaa, mutta voi johtaa haitallisiin seurauksiin kuten korvauksiin. Seuraukset on saatettu määrätä sopimuksessa taikka ne ilmenevät lainsäädännöstä. Kaikkiin tilanteisiin ei kuitenkaan ole säädetty lainsäädännössä suoraa hyvitystä sopimusrikkomuksista toiselle osapuolelle. Tällöin rikottu osapuoli voi jäädä ilman korvauksia, jos niistä ei ole mainintaa sopimuksessa. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 167.)

Mahdollisuus peruuttaa sopimus yksipuolisesti ilman seuraamuksia on harvinaista. Kuluttajilla kuitenkin on oikeus peruuttaa koti- tai etämyyntisopimus ilmoittamalla ja ilman syytä, viimeistään 14 päivää sopimuksen teon jälkeen. (Kuluttajansuojalaki 1978/38 14§). Sopimuksen purkaminen sopimusrikkomuksen johdosta edellyttää olennaista rikkomusta, eli pienemmät viivästykset tai virheet eivät oikeuta purkuun, vaan niissä tapauksissa velkojan on odotettava virheen korjausta tai otettava vain hinnanalennus tai vahingonkorvaus vastaan. Tälle on kuitenkin Hemmon ja Hopun teoksen

mukaan loogiset perustelut, eli purkamisen seuraukset aiheuttaisivat velalliselle usein huomattavia tappioita, kun sopimuksen täyttämiseksi tehtyt valmistelut menisivät hukkaan ja niiden hyöty jäisi saamatta. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Viivästyksen ja virheen seuraamukset.)

2.3 Sopimusehdoista

Sopimusoikeudessa vallitsee lähtökohtaisesti muotovapaus. Se ei kuitenkaan Saarnilehdon ja Annolan (2018, 53, 54.) mukaan ole poikkeukseton. Eli jotkut sopimukset on tehtävä määrätyssä muodossa, jolloin ne ovat määrämuotoisia. Muotomääräys voi perustua lainsäädännön lisäksi myös osapuolten sopimukseen tehtävän sopimuksen muodosta. Muotomääräys voi olla esimerkiksi vaatimus sopimuksen kirjallisesta muodosta tai muutosten sopimisesta vain kirjallisessa muodossa. Sopimuksen käsite liitetään usein yksilöllisesti laadittuun sopimusasiakirjaan. Jos asiakirja laaditaan, on tyypillistä, että se vaikuttaa keskeisesti sopimuksen sisältöön. Sopimukseen voi kuitenkin sisältyä muitakin osapuolten yksilöllisesti sopimaa tai tuottamaa aineistoa. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 143.)

Sopimukset voidaan jaotella usealla eri perusteella. Sopimusoikeuden kannalta ovat oleellisia jaottelut, joilla on oikeudellista vaikutusta. Tällä perusteella sopimukset voidaan jaotella käsitepareihin kuluttajasopimus–liikesopimus, yksilöllinen sopimus–vakiosopimus sekä kertasopimus–kestosopimus. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimusten jaottelu.)

Sopimuksen sisältöön vaikuttaa kaksi isoa kokonaisuutta: sopimus ja lainsäädäntö. Sopimusvapauden periaatteen mukaisesti osapuolet saavat sopia sopimuksen sisällöstä siltä osin kuin sitä ei laissa ole rajoitettu. Lainsäädännön vaikutus sopimuksen sisältöön riippuu kuitenkin siitä, onko laki pakottava vai tahdonvaltainen. Jos sopimukseen soveltuu pakottava laki, se syrjäyttää sopimuksen ja on siten siltä osin ensisijainen. Tahdonvaltainen laki tulee sovellettavaksi vain, jos sopimuksessa ei ole toisin määrätty. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 138, 139.)

Sopimusehdoilla osapuolet täsmentävät oikeussuhteensa sisällön. Mikäli jostain asiasta ei sopimuksessa ole sovittu, määräytyy oikeussuhteen sisältö tältä osin soveltamisjärjestyksessä alemman asteisten normien nojalla. Normien soveltamisjärjestyksessä ensimmäisenä on pakottava lainsäädäntö, jonka jälkeen järjestyksessä sovellettavat ovat sopimusehdot, osapuolten vakiintunut käytäntö, alalla vallitseva kauppatala ja tahdonvaltainen lainsäädäntö. (Hemmo, M & Hoppu, K.

2019, Sopimuksen keskeinen sisältö.) Sopimusehto kuvataan Hemmon ja Hopun Sopimusoikeus teoksessa (2019, Sopimuksen keskeinen sisältö) loogisesti, että ehto on yhtä kuin velvoite ja sen rikkomisesta määritelty seuraamus.

Sopimuksen tulee olla selkeä. Mitä tulkinnanvaraisempi sopimus on, sitä suurempi on sopimusriidan riski sopimussuhteen aikana. Sopimuksen tulee olla siten laadittu, että asiaa tuntematon ulkopuolinen saa sopimuksen läpi lukemalla selvää siitä, mitä osapuolet ovat asiassa sopineet. Mahdollisissa riitatilanteissa on ensiarvoisen tärkeää, että sopimuksesta ilmenee kaikki se, mitä on ollut tarkoitus sopia.

Erillisiä suullisia lisäehtoja ei tule hyväksyä silloin, kun sopimus muuten tehdään kirjallisesti, vaan kaikki asiat tulee kirjata sopimusasiakirjaan. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen keskeinen sisältö.)

Sopimus muodostuu osapuolten sopimukseen sisällyttämästä aineistosta kuten urakan sisällöstä ja ehdoista. Ehdot voivat olla osapuolten yksilöllisesti neuvottelemia ja laatimia. Ehdot voivat koostua myös etukäteen valmiiksi laadituista ehtokokoelmista – vakioehtoisista sopimuksista. Osapuolet voivat sisällyttää osaksi sopimusta myös muuta aineistoa, kuten yleisiä sopimusehtoja. Tämän lisäksi sopimukset voivat muodostua erilaisista yksilöllisten ehtojen ja vakioehtoisten sopimusten yhdistelmästä. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 143.)

Saarnilehdon ja Annolan (2018, 143.) mukaan monet ehdoista ovat luonteeltaan erilaisia.

Niillä voidaan määrätä osapuolten velvoitteiden sisällöstä, kuten myytävän tuotteen ominaisuuksista tai luoton maksuaikataulusta. Heidän mukaansa sopimuksella tavoiteltu oikeusvaikutus ei kuitenkaan aina synny heti oikeustoimen päättämisen yhteydessä eikä se välttämättä ole lopullinen. Ehdolla voidaankin määrätä myös sopimuksella tavoiteltujen oikeusvaikutusten ehdollisuudesta. Hemmon ja Hopun teoksessa Sopimusoikeus (2019, Sopimuksen keskeinen sisältö.) avataan ehtojen velvoittavia tapoja. Sopimusehdolla voi olla positiivisia tai negatiivisia velvoitteita. Eli positiivisella ehdolla odotetaan tietynlaista menettelyä ja negatiivisella odotetaan pidättävän tietynlaisesta menettelystä.

Sopimusoikeuden perusteet teoksessa (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 143.) todetaan sopijoiden vapaudesta määrätä, että oikeusvaikutusten syntyminen liittyy johonkin mahdolliseen tulevaisuuden tapahtumaan joko lykkäävällä tai purkavalla ehdolla. Lykkäävän ehdon sisältävän sopimuksen oikeusvaikutusten syntyminen riippuu tulevasta tapahtumasta. Voidaan esimerkiksi sopia, että

kiinteistön kauppa tulee lopulliseksi, jos ostaja saa anomansa pankkilainan. Purkavassa ehdossa oikeusvaikutusten lakkaaminen riippuu epävarmasta tulevasta tapahtumasta. Kyseessä on purkava ehto, kun sovitaan, että kauppa peruuntuu, mikäli kauppahintaa ei makseta määrätyssä ajassa.

Saarnilehto ja Annola (2018, 143, 144.) muistuttavat, että kaikki ehdot eivät ole sallittuja. Ehtojen kieltäminen voi perustua joko lakiin tai riippua suoraan asian luonteesta. Ehto ei saa myöskään olla hyvän tavan vastainen.

Kiellettyä ehtoa käytettäessä voi koko sopimuksesta tulla pätemätön. Lain säännöksissä määrätään yleensä kielletyt ehdot pätemättömiksi. Ehdon pätemättömyyttä ei kuitenkaan aina laissa kirjaimellisesti säädetä, vaan ainoastaan säännöksen pakottavuudesta. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 143, 144.) Eräänlainen kielletty ehto on Hemmon ja Hopun mukaan ehto, joka on toisen osapuolen kannalta kohtuuton, esimerkiksi, jos toinen on heikommassa asemassa toimiva yrittäjä. Liikesopimusten sovittelu on kuitenkin todella harvinaista. Sovittelu saattaa tulla kyseeseen ainoastaan tilanteissa, joissa sopijakumppanien neuvotteluvoima on hyvin erilainen ja toinen käyttää epäasiallisesti hyväkseen toisen alisteista asemaa. Tällainen yritysten välinen epätasapaino saattaa vallita esimerkiksi franchisingantajan ja -ottajan välillä. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimusehtojen sovittelu.)

2.3.1 Yleiset sopimusehdot

Nykyään solmitaan hyvin paljon sopimuksia vakioehdoilla. Niiden ehdot ovat kokonaan tai osittain valmisteltu etukäteen liitettäväksi useisiin sopimuksiin. Vakioehtoja käytetään helpottamaan sopimuksen tekemistä erityisesti aloilla, joilla solmitaan suuria määriä samankaltaisia sopimuksia.

Yleiset sopimusehdot on voinut laatia toinen sopijapuoli yksin taikka sopijapuolet tai heidän järjestönsä yhdessä. Laatimishistoria voi vaikuttaa siihen, muodostuvatko ehdot lopulta osaksi sopimusta vai ei. Merkitystä tältä osin voi saada sekin, jos ehdot ovat viranomaisen hyväksymiä. Yleisillä sopimusehdoilla saatetaan säännellä koko sopimus osapuolten nimiä ja päiväystä lukuun ottamatta tai vain tietty osa sopimuksesta. Tavallisesti vakioehtoinen sopimus sisältää vain vähän määräyksiä vakioehtojen lisäksi, vaikka mahdollista on sekin, että vakioehdot vain pieneltä osin

täydentävät yksilöllisiä ehtoja. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 146.) Vakiosopimusehdoista käytetään myös termiä ”yleiset sopimusehdot”. Yleisillä sopimusehdoilla tarkoitetaan lähinnä eri elinkeinonalojen laatimia ehtoja, joilla tietyn alan liikkeet ja yrittäjät solmivat sopimuksia. Yleiset sopimusehdot ovat eräs vakioehtojen ryhmä. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Vakioehdot.)

Yleisiin sopimusehtoihin otetaan yleensä laissa sääntelemättömiä asioita. Niissä voi olla myös määräyksiä säännellyistä asioista silloin, kun säännökset ovat dispositiivisia eli tahdonvaltaisia. Yleiset sopimusehdot eivät voi tulla sopimuksen osaksi sopijapuolen tietämättä ja tämän takia osapuolten tulee sopia niiden käytöstä ja kirjata ne sopimukseen. Mahdollista on, että jokin yleinen sopimusehto vakiintuu kauppatavaksi, mutta vakioehtojen muodostuminen kokonaisuutena kauppatavaksi on epätodennäköistä. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 146.)

Saarnilehdon ja Annolan (2018, 146, 147.) mukaan vakioehtojen liittäminen sopimuksen osaksi voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että yleiset sopimusehdot voivat sisältyä sopimuslomakkeeseen, jonka osapuolet allekirjoittavat. Merkitystä ei ole sillä, onko sopijapuoli lukenut ehdot sopimuslomakkeelta vai ei. Allekirjoituksellaan sopijapuoli osoittaa hyväksyneensä sopimuksen ehdot.

Viittaus yleisiin sopimusehtoihin sopimuksessa on riittävä, jos viittaus on yksilöity ja jos sopijapuolelle on annettu mahdollisuus tutustua ehtoihin ennen sopimuksesta päättämistä. Mahdollisuus on täyttynyt, jos ehdot ovat olleet saatavilla tai hänelle on annettu riittävästi aikaa hankkia ehdot tutustuttavaksi. Internetissä tutustumismahdollisuus on olemassa esimerkiksi silloin, kun käytössä on linkki, josta vakioehdot saa tutustuttavaksi ennen sopimuksesta päättämistä. Yleiset sopimusehdot voivat tulla sopimuksen osaksi myös siten, että ne sisältyvät tarjoukseen tai tarjouksessa viitataan yleisiin sopimusehtoihin samalla tavalla kuin sopimuksessa. Tämä ei kuitenkaan päde mainoksiin eli ehtojen esittäminen mainoslehtisessä ei yleensä riitä niiden soveltamiseen sopimuksessa. Vakioehtoihin on tässäkin tapauksessa voitava tutustua ennen tarjouksen hyväksymistä.

Jos yleisiin sopimusehtoihin viitataan vasta tarjoukseen annetussa vastauksessa, vastausta ei yleensä voida pitää ehdottomana. Vastaus on uusi tarjous. Jos vastauksen perusteella voidaan poikkeuksellisesti katsoa sopimuksen syntyneen, vastauksessa oleva viittaus yleisiin sopimusehtoihin on samanarvoinen kuin tarjouksessa oleva viittaus. Yleiset sopimusehdot voivat tulla sopimuksen osaksi myös sillä perusteella, että ne ovat yleisesti tunnettuja tai ainakin sopijapuolen olisi pitänyt tuntea ne. Silloin sopijapuoli ei voi vilpittömässä mielessä vedota siihen, ettei hän tuntenut

ehtoja. Vakioehdot voivat tulla sopimuksen osaksi myös sen vuoksi, että sopijapuolet ovat vakiintuneesti käyttäneet niitä sopimuksissaan.

Pääsääntöisesti sopimuksissa käytetään sekä yksilöllisiä ehtoja että vakioehtoja. Näiden ollessa ristiriidassa, menevät yksilölliset ehdot yleisten ehtojen edelle. Tästä johtuen sopimukseen kannattaa kirjata, miltä osin yleiset ehdot eivät tässä sopimuksessa tule sovellettaviksi. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Vakiosopimukset.)

2.3.2 Keskeisiä sopimusehtoja

Sopimuksen kohde on sopimuksen tärkeimpiä kohtia. Siinä määritellään, minkälaisen tuotteen tai palvelun ostaja tulee saamaan. Se seikka, onko suorituksessa ollut virhe, määräytyy sen mukaan, vastaako tehty suoritus sopimuksessa määritellyä. On syytä määritellä tavara tai palvelu sopimuksessa mahdollisimman yksityiskohtaisesti, esimerkiksi raaka-aineen laadun osalta. Mikäli määrittely jättää liikkumavaraa, on myyjä täyttänyt velvollisuutensa toimittamalla jonkin sellaisen tuotteen, joka vastaa ominaisuuksiltaan sopimuksessa sovittua. (Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. 165.)

Sopimuksessa on syytä sopia kauppahinta tai sen määräytymisperuste. Lisäksi on syytä sopia maksuaikataulu. Pitkäaikaisissa sopimussuhteissa tulee sopia myös mahdollisesta hinnan tarkistamisesta. Kauppahinnasta osa on saatettu sopia maksettavaksi ennen tavarain tai palvelun toimitamista. Tällöin ostajan tulee harkita vakuuden, esimerkiksi pankkitakauksen, vaatimista ennen ennakkomaksua. Tästä tulee ottaa ehto sopimukseen. Mikäli ostaja maksaa ennakkomaksun ilman vakuutta, jäävät rahat myyjän konkurssitilanteessa myyjän konkurssipesälle. Konkurssipesällä ei myöskään ole tuotteen toimitusvelvollisuutta ostajalle. (Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. 165.)

Joihinkin tuotteisiin ja palveluihin saattaa liittyä erilaisia viranomaislupia. Sopimuksessa tulee määritellä, kumman osapuolen vastuulla on lupien hankkiminen. Lisäksi on syytä sopia, kuinka menettellään, jos tarvittavaa viranomaislupaa ei saada tai sopimuksen täyttäminen viivästyy esim. lupavaltuutusten vuoksi. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Sopimuksessa voidaan sopia, että tavaran toimittaja tai palvelun suorittaja antaa tuotteelle jonkinlaisen takuun. Takuun laajuus ja sisältö määräytyy sopimusehtojen mukaan. Takuuaikana ilmenneen virheen osalta on oletuksena, että virhe on ollut tuotteessa alusta lähtien. Myyjä voi vapautua vastuusta osoittamalla, että virhe on tullut tuotteeseen vasta myöhemmin esimerkiksi ostajan väärän käytön seurauksena. Myyjän virhevastuu ei kuitenkaan pääty takuuajan loppumiseen, vaan tämän jälkeen myyjällä on normaali virhevastuu siten kuin takuuta ei olisi lainkaan annettu. Takuuehtoon voidaan kuitenkin sisällyttää määräys, jonka mukaan myyjän virhevastuu päättyy kokonaan takuuajan kuluttua umpeen. Tällaisella sopimusehdolla ei kuitenkaan voida syrjäyttää kuluttajan suojalain virhevastuusäännöksiä. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Sopimuksesta riippuen myyjän tai palvelun suorittajan ja ostajan velvollisuuksiksi voidaan määritellä erilaisia asioita. Monesti velvoitteilla on tarkoitus poiketa lain tahdonvaltaisista säännöksistä. Sopimukseen on kuitenkin syytä ottaa mukaan keskeisimmät myyjän ja ostajan velvoitteita koskevat määräykset silloinkin, kun niillä ei ole tarkoitus muuttaa oikeustilaa. Näin sen vuoksi, että yrityksissä sopimusta toteuttavat henkilöt ovat harvoin yksityiskohtaisesti selvillä tahdonvaltaisen lain säädännön sisällöstä. Mikäli osapuolet eivät tunne velvoitteitaan, he saattavat vahingossa syyllistyä sopimusrikkomuksiin, jotka voivat johtaa sopimusriitaan. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Tuotteen myyjä tai palvelun tarjoaja voi kehottaa ostajaa tutustumaan etukäteen tuotteeseen. Ostajan on tällöin tarkastettava tuote, eikä hän voi enää myöhemmin vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi tullut havaita tarkastuksessa. Mikäli ostaja tarkastaa tuotteen vain tietyiltä osin, esimerkiksi kosteuden- tai kulutuksenkestävyyden osalta, tulee tämä rajausta merkitä sopimukseen. Muutoin saattaa syntyä epäselvyyttä sen suhteen, onko ostaja tarkastanut tavaran kokonaan. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Sopimukseen saattaa liittyä erilaisia liitteitä sekä tausta- ja oheismateriaalia, kuten neuvottelumuistioita, markkinointimateriaalia, tarjouspyyntöjä ja suunnitelmia. Nämä saattavat olla keskenään ristiriitaisia. Mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin tulkitsemaan, riidanaiheeksi voi nousta se, mihin taustamateriaaliin sopimuksen tulkinta perustetaan. Tämän vuoksi sopimukseen on syytä kirjata materiaalin etusijajärjestys. Liitteet voidaan esimerkiksi numeroida ja määrätä, että soveltamisjärjestys on pienimmästä numerosta suurimpaan. Lisäksi sopimukseen voidaan ottaa integraatioehto, joka tarkoittaa, että sopimuksen tulkinnassa ei saa käyttää mitään muuta materiaalia kuin kyseistä sopimusasiakirjaa. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Kun sopimus on tehty kirjallisesti, kannattaa asettaa ehto muotomääräyksestä myös sopimuksen muuttamiselle. Muotovapauden mukaisesti voidaan kirjallistakin sopimusta muuttaa jälkikäteen suullisesti. Siksi kirjalliseen sopimukseen kannattaa ottaa ehto, jonka mukaan muutokset sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti, jotta ne olisivat päteviä. Pitkäkestoissa sopimuksissa on syytä varautua olosuhteiden muuttumiseen siten, että tarvittaessa myös sopimusta voidaan muuttaa. Tämän takia kannattaa sopimukseen ottaa ehdot siitä, kuinka sopimusta voidaan tarvittaessa tarkistaa. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Irtisanomistilanteessa sopimus loppuu yleensä tietyn sovitetun irtisanomisajan kuluttua umpeen. Sopimuksessa voidaan tosin myös sopia, että se päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Joissain tilanteissa irtisanomisajasta on säädetty laissa, kuten esimerkiksi asunhuoneiston tai liikehuoneiston vuokrasopimuksen osalta, mutta näistäkin voidaan sopimuksella poiketa. Jollei irtisanomisajasta ole sovittu osapuolten kesken eikä niitä ole määrätty laissa, sopimus päättyy kohtuullisen irtisanomisajan kuluttua umpeen. Tämä kohtuullinen aika ratkaistaan tapauskohtaisesti ja sen pituus vaihtelee sopimukseen ja sen osapuoliin liittyvien olosuhteiden mukaan. Tämän vuoksi on parasta määritellä irtisanomisaika sopimuksessa. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Vaaranvastuulla tarkoitetaan sopimusriskin jakamista siltä osin, kumpi osapuolista kärsii vahingon kaupan kohteen tai sopimuksen jonkin kohteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa ilman kummankaan osapuolen syytä. Tuhoutuminen saattaa johtua esimerkiksi tulipalosta, vesivahingosta, liikenneonnettomuudesta tai ilkivallasta. Vaaranvastuu on syytä ottaa huomioon myös tilanteissa, joissa palvelun suorittaja – esimerkiksi remonttipalveluissa – lainaa työsuoritustaan varten toimeksiantajan välineitä. Lähtökohtaisesti vaaranvastuu on tällaisessa tilanteessa esineen omistajalla eli toimeksiantajalla, mutta usein se siirretään sopimusehdolla palvelun suorittajalle. (Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. 166.)

Sopimuksen rikkomisesta syntyy sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu. Rike voi olla esimerkiksi sopimusveloitteen täyttämättä jättäminen. Myyjä laiminlyö esimerkiksi sovitetun tavaratoimituksen. Ostaja joutuu tällöin hankkimaan kaupan kohteen muualta, jolloin hänelle aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia ja hän joutuu ehkä maksamaan tavarasta alkuperäistä kauppahintaa korkeamman hinnan. Myyjän laiminlyönnistä saattaa myös olla seurauksena yrityksen toiminnan kes-

keytyminen ja siitä aiheutuva liikevoiton saamatta jääminen. Sopimuksen rikkominen voi myös ilmetä veloitteen virheellisenä täyttämisenä. Myyjä on esimerkiksi toimittanut tavaraa, jossa on virhe. Vahingonkorvauksen tärkein tavoite on vahinkoa kärsineen hyvittäminen eli korvaava vaikutus. Vahinkoa kärsinyt saa taloudellisen hyvityksen kärsimästään vahingosta. Hänen asemansa pyritään saattamaan taloudellisesti sellaiseksi kuin se olisi ollut, jos vahinkoa ei olisi lainkaan tapahtunut. (Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. 275, 276.) Näin ollen myös saamatta jäänyt liikevoitto korvataan. Vastuuta voidaan kuitenkin rajoittaa vastuunrajoituslausekkeilla. Niillä voidaan vaikka määritellä korvausvastuun enimmäismäärä tai rajata tietyntyyppiset vahingot korvausvastuun ulkopuolelle. Liike-elämässä sopimusehdoilla rajataan yleensä niin sanotut välilliset vahingot korvausvastuun ulkopuolelle. Jos vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella, ei vastuunrajoitusehtoon voida vedota. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

Ellei sopimusvelallinen tee suoritusta tai maksua vaadittuun ajankohtaan mennessä, hän on viivästynyt veloitteensa täyttämässä. Viivästys on tavanomainen sopimusoikeudellinen häiriötilanne. Se voi ilmetä myös ennakkoviivästyksenä, jolla tarkoitetaan sitä, että veloitteen täyttämisaikakohta ei ole vielä käsillä, mutta siitä huolimatta voidaan jo ennakoida, että velallinen ei kykene tekemään oikea-aikaista suoritusta. Viivästystilanteissa voidaan turvautua useisiin oikeuskeinoihin, mutta ei kuitenkaan hinnanalennukseen. Maksun viivästymisessä käytettävä erityinen seuraamus on velvollisuus maksaa viivästyskorkoa. (Hemmo, M & Hoppu, K. Suoritushäiriöt ja niiden seuraukset. 2019.)

Force majeure -ehtoja eli ylivoimisia esteitä pidetään osana vastuunrajoituksia. Force majeure -sääntely on Suomessa voimassa lainsäädännön nojalla, mutta sitä voidaan tarkentaa sopimusehdoilla. Yleensä force majeure -lauseke sisältää yleisen kuvauksen force majeure -tilanteesta ja määräyksen, että sopijaosapuolella ei force majeure -tilanteessa ole suoritusvelvollisuutta. Sopimusehdossa olevaa force majeure -tilanteen yleistä kuvausta seuraa usein nimenomainen luettelo tapahtumista, jotka katsotaan force majeure -tilanteiksi. Suoritusesteeseen vetoavan on kuitenkin todistettava, että nimenomaan kyseinen seikka estää hänen suorituksensa tekemisen. (Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. 170.)

Kirjalliseen sopimukseen tulee ottaa osapuolten allekirjoitukset. Tällöin tulee yritysten osalta tarkastaa, että sopimuksen allekirjoittavalla henkilöllä on kelpoisuus sopimuksen allekirjoittamiseen.

Mikäli osapuoli käyttää allekirjoittamisessa edustajaa, tulee tämän edustusoikeus tarkastaa. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.)

2.4 Rakennusalan sopiminen

Rakennusallalla sopimusoikeudellisista periaatteista korostuvat muun muassa osapuolten asiantuntemus rakennusalan ammattilaisina, vilpittömyys, osapuolten vastuu antamistaan tiedoista sekä lojaliteettiperiaate, jonka mukaan sopijapuolet ilmoittavat sopimuskumppanilleen esimerkiksi havaitsemastaan syntyvästä vahingosta ja ryhtyvät myös omilla toimenpiteillään toimenpiteisiin vahingon minimoimiseksi. (Peltonen, I. 2014. Kuinka YSE 1998 toimii?)

Perustus- ja betonityöt kuuluvat rakennusalaan, joten toimeksiantajayritys käyttää sopimuksissaan rakennusalan yleisiä sopimusehtoja. Rakennusurakkasopimukseen käytetään rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Kyseiset sopimusehdot on tarkoitettu elinkeinoharjoittajien välisiin rakennusurakkasopimuksiin, ja ne soveltuvat muutoksitta myös sivu- ja aliurakoihin. (YSE 1998.) Näissä yleisissä sopimusehdoissa sovitaan urakan sisällöstä, laajuudesta, ajasta, vastuista, maksuista, sakoista, suunnitelmista, sopimuksista ja erimielisyyksistä. Urakan sisällön ja laajuuden osalta YSE:ssä sovitaan urakoitsijan suoritusvelvollisuuksista, työn toteutuksesta ja yhteistoiminnasta, laadunvarmistuksesta sekä sopimusasiakirjoista. Urakka-aika osiossa määritellään suoritusaikaa, viivästyssakkoja ja urakka-ajan pidentämiseen oikeuttavia tekijöitä, kuten ylivoimainen este. YSE:ssä määritellään myös molempien osapuolten vastuiden laajuudesta, takuuajasta ja viivästyksistä. YSE:n vakuudet ja vakuutukset luvussa kolme sovitaan urakoitsijan vakuuksista tilaajalle ja toisinpäin. Vakuutuksissa määrätään rakennuskohteen vakuuttamisesta. Maksuvelvollisuus luvussa sovitaan urakkahinnan ilmoittamisesta, maksamisesta, viivästyskorosta ja hinnan pidätyksistä. YSE:n luvussa kuusi on sovittu suunnitelma- ja hintamuutoksista ja näiden vaikutuksesta urakkahintaan ja -aikaan. Omistusoikeuden ja vahingonvaaran vaikutuksista, sekä ongelmajättestä on kirjattu luvussa seitsemän. Organisaation työnjohdosta, työsuojelusta, henkilöstöstä ja urakan valvonnasta sovitut ehdot löytyvät luvusta kahdeksan. Yhteiset kokoukset ja toimitukset luvussa on ehdot kokouksista, tarkastuksista, mittauksista ja pöytäkirjoista varten, urakan aloituksesta lopputarkastuksiin. Sopimuksen purkamisesta ja siirtämisestä ja niihin liittyvistä käytännön asioista, kuten työmaan haltuunotosta tai tilisuhdeiden selvittämisestä on myös sovittu yleisiä ehtoja. YSE:n viimeisessä luvussa on ehdot erimielisyyksiin ja niiden ratkaisemiseen. (Rakennusalan järjestöt, 2016. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998.)

Rakennusalan sopimuksissa saatetaan käyttää myös yhdessä sovittuja rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia. Se on sarja julkaisuja, joissa määritetään Suomessa toteutettavia kriteerejä rakennustarvikkeille, rakennustyölle ja valmiille rakennusosalle. (Reijo S. Lehtinen. 2013. Rakennustöiden yleisten laatuvaatimusten merkityksestä.)

Betonirakentamiseen ja perustustöihin sovelletaan RunkoRYL 2010 ja MaaRYL 2010 käsikirja julkaisuja. Siinä määritetään laadulliset minimivaatimukset työn tulokselle. Lehtinen tiivistää hyvin RYL:in tarpeellisuudesta, että mikäli nimenomaista viranomais määräystä ei jostain tietystä asiasta ole, voi hyvän rakennustavan käsite jäädä väljäksi ilman RYL:in määrittelyjä. ”Tällöin RYL voi saada laajempaakin oikeudellista merkitystä hyvän rakennustavan noudattamista arvioitaessa, erityisesti yksityisoikeudellisissa sopimuksissa ja rakentamiseen liittyvissä virhetilanteissa toteutunutta laatua arvioitaessa.” (Reijo S. Lehtinen. 2013. Rakennustöiden yleisten laatuvaatimusten merkityksestä.)

Ehdot voivat olla osapuolten yksilöllisesti neuvottelemia ja laatimia. Ehdot voivat koostua myös etukäteen valmiiksi laadituista ehtokokoelmista eli vakioehtoisista sopimuksista. Osapuolet voivat sisällyttää osaksi sopimusta myös muuta aineistoa, kuten yleisiä sopimusehtoja. (Saarnilehto, A & Annola, V. 2018, 143.) RYL-käsikirjojen johdannossa todetaan, että Rakennustöiden yleiset vaatimukset, RYL, edustaa maamme kiinteistö- ja rakentamisalan eri osapuolten yhdessä hyväksymää käsitystä nykyisestä hyvästä rakennustavasta, joten tämän perusteella RYL:in määräykset ovat yleisten sopimusehtojen kaltaisia. Tällöin niistä voidaan halutessaan poiketa sopimusvaiheessa sopimalla. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen ohitus on rakennuslehdessä olleen artikkelin mukaan, jopa tavanomaista. ”Tänä päivänä tilanne on se, että käytännössä jokaisella rakennuttajalla ja pääurakoitsijalla on omat YSE-virityksensä, erilaiset aliurakka- ja vakiosopimusehtonsa.” (Kyllönen, O. & Syrjälä, J. 2018. YSE romukoppaan ja aliurakoitsija kyykkyy.) Heidän mukaansa yleisimmin näillä rajoitetaan urakoitsijan oikeuksia ja tilaajan oikeudet laajenevat. Artikkelissa todetaan, että ”Rakennuttajien tulisikin huolehtia onnistumisen edellytysten luomisesta ja herätä vaatimaan ilman rangaistuksia ja riitelyä syntyvää hyvää valmista lopputulosta.” Ja tähän heillä on myös ratkaisu: ”Muutos onnistuu siirtymällä vaativissa kohteissa kumppanuusmalleihin ja palaamalla tavanomaisessa tekemisessä pääurakka/sivu-urakkamalliin.” (Kyllönen, O. & Syrjälä, J. 2018. YSE romukoppaan ja aliurakoitsija kyykkyy.)

Rakennusurakka etenee siten että, kun rakennuttajan suunnitelma-asiakirjat ovat riittävän valmiit, hän lähettää valitsemilleen urakoitsijoille tarjouspyynnön, jossa urakoitsijoita kehoitetaan antamaan

tarjous tarjouspyyntöasiakirjoista määritellystä kohteesta. Urakkasopimusasiakirjat muodostuvat tarjouspyynnöstä, tarjouksesta, tarjouksessa havaitusta virheestä, tarjouksen hyväksymisestä, urakkasopimuksesta ja yleisistä sopimusehdoista. (Hietala, H., Järvensivu, P., Kaivanto, K. & Kyläkallio, K. 2020. Yrityksen asiakirja- ja sopimusopas, 8.1)

Ryynäsen mukaan rakentamisessa on muodostunut rakennusalan käytänteinä vakiintuneita toimintamalleja, jotka ohjaavat osapuolten välistä työnjakoa ja sopimussuhdetta muutenkin. Näistä vakiintuneista toimintamalleista käytetään nimitystä urakkamuodot. (Ryynänen, J. 2016. Urakkasopimuksen muutokset.) Urakkamuodot voidaan ryhmitellä ensinnäkin urakoitsijan suoritusvelvollisuuden mukaan suunnittelua sisältäviin urakkamuotoihin, pääurakkamuotoihin ja osaurakkamuotoihin, toiseksi maksuperusteen mukaan kokonaishinta-, yksikköhinta-, laskutyö- ja tavoitehinta-urakoihin, sekä urakoitsijoiden keskinäisten suhteiden mukaan pää-, ali- ja sivu-urakoihin.

Peltonen esittää artikkelissaan (Peltonen, I. 2014. Kuinka YSE 1998 toimii?) ydinkysymykset urakan valmistelu- ja sopimisvaiheeseen, joiden avulla voi saada sopivan sopimusrakenteen:

-Mitä päätöksiä prosessin läpivienti edellyttää ja millä tiedoilla ja riskeillä päätökset joudutaan tekemään?

-Mikä olisi tilanteeseen sopivin toteutusmuoto ja veloituserusteet sekä niistä seuraavat tehtävien, vastuiden, kustannusten ja riskien jako?

-Miten hankkeen eri osapuolten sopimukset laaditaan ja miten varmistetaan sopimusten olennaisien osien yhteensopivuus, osapuolten yhteinen tavoite ja hyvän yhteistyön edellytykset sekä säädselvoitteiden täyttyminen?

-Miten suunnittelu- ja toteutusvaihe organisoidaan ja vastuut hallitaan? Kuinka haluttu laatu varmistetaan?

-Millaiset sopimuskannusteet edistävät osapuolten yhteistoimintaa ja lopputuloksen laatua? Lisäksi artikkelissa todetaan, että rakennushankkeen erityispiirteiden mukaan tehty sopimusrakenne antaa yhdessä YSE-ehtojen kanssa hyvin toimivat edellytykset toimivalle rakennusurakkasopimukselle.

Yleisiä ehtoja käytettäessä on tarpeen ottaa huomioon yksilölliset määräykset urakkakohtaisista kysymyksistä ja käydä yleiset ehdot läpi, ja tarkastella, olisiko niistä syytä poiketa joltain osin. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Rakennusurakka.) Vakioehdoista poikkeamiseen Peltonen ottaa perustellusti kantaa, että sopimusehdoista poikkeamiseen on syytä suhtautua pidättyvästi, sillä ne on rakennettu kokonaisuudeksi, josta poikkeaminen edellyttää sopimuskokonaisuuden hallitsemista ristiriitaisuuksien välttämiseksi. (Peltonen, I. 2014. Kuinka YSE 1998 toimii?) Hän kuitenkin

muistuttaa, että sopimusehdot ovat yli 20 vuotta vanhat, joten niissä ei ole otettu huomioon kaikkia nykyisiä urakkamuotoja, kuten esimerkiksi suunnittelua sisältäviä malleja tai yhteistoimintaurakoita.

Vakioehtoja sisältävää sopimusta solmiessa tulee muistaa, että pelkkä viittaus vakioehtoihin ei ole riittävä peruste niiden tulemiselle sopimuksen osaksi, vaan sopijakumppanille tulee antaa tosiasiallinen mahdollisuus tutustua niihin.

Tutustumiseen rinnastetaan täysin se, että henkilön olisi pitänyt tutustua vakioehtoihin. Lisäksi vakioehdot tunteva henkilö ei voi vilpittömässä mielessä sanoa, että hän kuvitteli sopimuksen sisällön vakioehdoista poikkeavaksi, jos hän on tehnyt sen tyyppisen sopimuksen, johon vakioehdot aina liitetään. (Saarnilehto, A., Annola, V., Hemmo, M., Karhu, J., Kartio, L., Tammi-Salminen, E., Tolonen, J., Tuomisto, J. & Viljanen, M. 2019 Alma Talent Oy. Varallisuus oikeus. 2019.)

2.5 Yrityksen edustaminen

Yhteisöjen (yritysten) osalta vaaditaan aina joku luonnollinen henkilö toimimaan niiden puolesta sopimuksia tehtäessä. Kunkin yhteisön osalta on määriteltävä, kenellä on oikeus kirjoittaa sen toiminimi. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Yritysten ja muiden yhteisöjen edustaminen.) Hemmon ja Hopun mukaan yhteisön puolesta sitovan sopimuksen voi tehdä myös henkilö, jolla on työntekijäasemansa perusteella asemavaltuus.

Asemavaltuutuksen luoma kelpoisuus tehdä sopimuksia on kuitenkin suppeampi kuin toiminimenkirjoittajien kelpoisuus. Tämän vuoksi merkittävimpiä sopimuksia tehtäessä tulee pyrkiä saamaan sopimukseen allekirjoitus toiminimenkirjoitusoikeuden omaavalta henkilöltä. Toiminimenkirjoitusoikeus on saatettu antaa myös kahdelle henkilölle yhdessä, jolloin sopimukseen pitää saada molempien allekirjoitus oikeushenkilön puolesta. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Yritysten ja muiden yhteisöjen edustaminen.)

Yksityisen liikkeen kanssa tehdessä sopimuksia kannattaa muistaa, että yksityisliike ei ole itsenäinen oikeushenkilö, vaan sopimukset sitovat sopimukset allekirjoittanutta liikkeenharjoittajaa. Tä-

män takia yksityisliikkeeltä tulee sopimukseen saada allekirjoitus kaikilta niiltä luonnollisilta henkilöiltä, joiden halutaan vastaavan sopimuksen velvoitteista. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Yritysten ja muiden yhteisöjen edustaminen.)

Henkilöyhtiöissä, eli avoimessa - ja kommandiittiyhtiössä kullakin yhtiömiehellä on oikeus edustaa yhtiötä sen toimialan puitteissa ja kirjoittaa sen toiminimi (AKYL 3:1.1 ja AKYL 7:2). Näin ollen sopimukseen voi ottaa kenen tahansa yhtiömiehen allekirjoituksen. Hemmo ja Hoppu tarkentavat, että yhtiömiehet voivat kuitenkin keskinäisin sopimuksin rajoittaa edustamisoikeutta siten, että tietyltä tai tietyiltä yhtiömiehiltä on edustusoireus poistettu.

Tällainen edustusoireuden poistaminen on pätevä sellaista sopimuskumppania kohtaan, joka on ollut tietoinen tästä rajoituksesta. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Yritysten ja muiden yhteisöjen edustaminen.)

Osakeyhtiössä edustusoireutta ei ole yksittäisillä hallituksen jäsenillä eikä hallituksen puheenjohtajalla, vaan sitä edustaa hallitus kokonaisuudessaan. (OYL 6:25). Hemmo ja Hoppu kertovat, että tällöin sopimuskumppanin tulee vaatia, että sopimus hyväksytään hallituksen kokouksessa ja hän saa siitä pöytäkirjanotteen. Toinen vaihtoehto on, että kaikki hallituksen jäsenet allekirjoittavat sopimuksen. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Yritysten ja muiden yhteisöjen edustaminen.)

Vähänkään suuremmassa yhtiössä liiketoimintaa ei kuitenkaan voida käytännössä hoitaa siten, että hallitus kokonaisuudessaan on ainoa toiminimen kirjoittamiseen oikeutettu. Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaankin määrätä, että edustusoireus on asemansa puolesta tietyillä henkilöillä. Tällaisia voivat olla hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja. Mikäli yhtiöjärjestykseen on otettu tällainen määräys, on kulloinkin hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana toimivilla henkilöillä edustusoireus. Tämä oikeus lakkaa, kun henkilö ei enää ole hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana. Toisaalta uusi hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja saa tässä tehtävässään aloitettuaan edustusoireuden tämän yhtiöjärjestysmääräyksen nojalla. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Yritysten ja muiden yhteisöjen edustaminen.)

2.6 Kuluttajakauppa

Kuluttajansuojalain 3 luvussa säädetään sopimusehtojen sääntelystä (Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38). Nämä ovat säädöksiä, joilla säädetään kuluttajakaupasta. Ensimmäisessä pykälässä määrätään, että yritys ei saa käyttää sopimusehtoja, jotka olisivat hinta ja muut vaikuttavat seikat huomioon ottaen kohtuuttomia kuluttajan kannalta. Kuluttajansuojalain 5 luvussa määrätään käytännössä perusluontoiset ehdot kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan väliseen kauppaan eli sopimukseen. Tässä työssä käsiteltäviin sopimuksiin liittyy vahvasti myös kuluttajansuojalain 9 luku taloelementtien kaupasta ja rakennusurakasta, koska sopimuksilla sovitaan myös talojen perustusten kaupasta. Yhdeksännessä luvussa säädetään muun muassa urakan luovutuksesta, kustannusten jaosta, korvauksista, vaaran ja virheen vastuusta, sekä hinnasta ja sopimusrikkomuksista.

Elinkeinoharjoittaja ei voi poiketa näiden lukujen säännöksistä, koska ne ovat pakottavia. Sopimusehto, joka poikkeaa tämän luvun säännöksistä tilaajan vahingoksi, on mitätön, jollei jäljempänä toisin säädetä. (Kuluttajansuojalaki 5 ja 9, §2, 20.1.1978/38) Hemmon ja Hopun sopimusoikeusteoksessa kuvaillaan tämän lain pakottavuutta; ”Kuluttajasuhteita koskeva lainsäädäntö on useimmiten pakottavaa oikeutta, mikä tarkoittaa, että tällaisesta sääntelystä sisällöltään poikkeava sopimusehto on aina tehoton.” (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Kuluttajasopimukset.) ”Pakottavuus on kuitenkin yleensä yksipuolista niin, että vain kuluttajan kannalta lain mukaista epäedullisemmat ehdot on kielletty. Sen sijaan laista saa vapaasti poiketa esim. elinkeinoharjoittajan vastuuta tiukentavaan tai muuten kuluttajan asemaa parantavaan suuntaan. ”Kuluttajille suunnatut yleiset sopimusehdot poikkeavat yrittäjien välisestä.

Yksityisille tarkoitettua urakkatarjous- lomaketta RT 8022 käytetään tarjousten laatimiseen kuluttajakaupassa. Vakioehtoina rakennusalan kuluttajasopimuksissa käytetään rakennusalan töitä koskevaa kuluttajasopimusta RYS-9 1998-S.

3 TOIMEKSIANTAJAN SOPIMUSEHTOJEN TARKASTELU

Osa tässä tarkasteltavista ehdoista on tilannekohtaisia, joten kaikkia ehtoja ei käytetä kaikissa urakkasopimuksissa. Sopimus muodostuu siten, että yrityksen sopimusta solmiva henkilö lisää käyttöjärjestelmässä urakkaan sisällön eli tuotteet ja palvelut, sekä valitsee kohteeseen sovellettavat ehdot rastittamalla tarvittavat kohdat. Tämän jälkeen sopimus on tulostettavassa muodossa ja se voidaan allekirjoittaa.

3.1 Ehtojen luokittelu ja tarkastelu

Ehtoja voidaan tarkastella kokonaisuutena luokittelemalla ne niiden luonteen ja käyttötarkoituksen mukaan. Luokittelun avulla saadaan myös jonkinlainen kuva kokonaisuudesta verrattuna teoriaosuudessa käytyihin asioihin. Luokitteluun voidaan käyttää keskeisiä sopimusehtoja, koska ne nimensä mukaisesti ovat keskeisiä ja siten niihin sisältyvät tärkeimmät sopimuksessa sovittavat asiat. Niissä käsitellään sopimuksen kohdetta, hintaa, yleisiä sopimusehtoja, omistus- ja hallintaoikeutta, vaaranvastuuta, vakuuttamisvelvollisuutta, viranomaislupia, takuuta, osapuolten velvollisuuksia, sopimuksen muuttamista, vahingonkorvausta ja vastuunrajoituksia. Toimeksiantajan ehtojen luokittelu on tehty erilliselle tiedostolle, jota ei sisällytetä julkiseen tiedostoon liiketoiminnallista syistä. Luokittelun avulla saadaan kuva kokonaisuudesta. Lisäksi luokittelua voidaan käyttää apuna ehtojen järjestelyssä toimeksiantajan ehtokokoelman selkeyttämisessä ja käytettävyyden helpottamisessa. Kyseessä on rakennusalan urakkaehdot ja urakoihin sovelletaan Rakennusalan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 sekä yleisiä laatuvaatimuksia RYL 2010. Tämän johdosta iso osa ehdoista löytyy niistä, eikä tällöin näillä ehdoilla tarvitse erikseen määrätä kaikkea.

Lisäksi tarkastelussa verrataan niiden toimivuutta Peltosen artikkelissaan (Peltonen, I. 2014. Kuinka YSE 1998 toimii?) esittämiin pohjakysymyksiin, joiden avulla hänen mukaansa saa toimivan sopimusrakenteen. Mikä olisi tilanteeseen sopivin toteutusmuoto ja veloituserusteet sekä niistä seuraavat tehtävien, vastuiden, kustannusten ja riskien jako? Miten hankkeen eri osapuolten sopimukset laaditaan ja miten varmistetaan sopimusten olennaisten osien yhteensopivuus, osapuolten yhteinen tavoite ja hyvän yhteistyön edellytykset sekä säädösvelvoitteiden täyttyminen? Miten

suunnittelu- ja toteutusvaihe organisoidaan ja vastuut hallitaan? Kuinka haluttu laatu varmistetaan? Millaiset sopimuskannusteet edistävät osapuolten yhteistoimintaa ja lopputuloksen laatua?

Määrällisesti suurin osa kyseisistä ehdoista määrittelee sopimuksen osapuolten velvollisuuksia urakkaan liittyen, ennen urakan aloitusta tehtävistä asioista urakan jälkeen tehtäviin asioihin. Toiseksi eniten on ehtoja, joilla tarkennetaan tai ohitetaan YSE 1998:n määräyksiä. Vahingonkorvauksiin ja virheisiin liittyviä ehtoja oli myös enemmän suhteessa muihin luokkiin.

Ehtoluettelon alussa tuodaan voimaan YSE 1998 ja RYL 2010 yleiset sopimusehdot, kuten rakennusalan sopimuksissa yleisesti tehdään. Niiden muotoilu täyttää vaatimukset niiden voimaan tulolle, mutta on muistettava vaatimus osapuolen tietoisuudesta kyseisistä ehdoista. Viittaus yleisiin sopimusehtoihin sopimuksessa on riittävä, jos viittaus on yksilöity ja jos sopijapuolelle on annettu mahdollisuus tutustua ehtoihin ennen sopimuksesta päättämistä. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Vakiosopimukset.) Tilaajan ollessa rakennusalan toimija, ei tarvita varmistusta yleisten ehtojen tuntemuksesta. Hemmon ja Hopun sopimusoikeus -teoksen mukaan yleiset sopimusehdot voivat tulla sopimuksen osaksi myös sillä perusteella, että ne ovat yleisesti tunnettuja tai ainakin sopijapuolen olisi pitänyt tuntea ne. Silloin sopijapuoli ei voi vilpittömässä mielessä vedota siihen, ettei hän tuntenut ehtoja. Vakioehdot voivat tulla sopimuksen osaksi myös sen vuoksi, että sopijapuolet ovat vakiintuneesti käyttäneet niitä sopimuksissaan. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Vakiosopimukset.)

3.2 Kohde ja hinta

Sopimuksen kohdetta eli urakan sisältöä ja laatua koskevia ehdoissa selkeytetään urakanrajaa ja tuodaan esille laatuun mahdollisesti vaikuttavia tekijöitä, jotka tavallaan toimivat myös vastuunrajoituksina. Näissä on otettu huomioon poikkeustapaukset, joissa ei välttämättä päästä esimerkiksi RYL 2010:n laatuvaatimuksiin. Kuten teoriaosuudessa tulee ilmi, yleisistä sopimusehdoista voi sopimusvapauden takia sopimalla poiketa.

Hinta sekä maksuehto ja -erät on kirjattu sopimukseen urakan sisällön jälkeen perusmuotoisesti. Erillisillä hintaan liittyvillä ehdoilla määritellään lisä- ja muutostöiden hinta. Näiden käytössä tulee muistaa kuluttajakaupassa vaadittu arvonlisäveron näkyminen hinnassa. Lisäksi tuodaan ilmi toi-

meksiantajan ehtoihin lisäyksen mahdollisuus lisä- ja muutostöitä koskeviin ehtoihin kohta mahdollisuudesta suullisiin sopimuksiin, mikäli tällainen halutaan mahdollistaa esimerkiksi pienemmissä lisätöissä. YSE 1998 48 §:ssä on sovittu, että lisätöistä on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä. Muutoin ne ovat hyvin yksinkertaisia ja selkeitä. Viivästyskorko ja siihen liittyvät asiat on määrätty YSE 1998 41§:ssä, joten niitä ei ole tarpeen eritellä sopimuksessa.

3.3 Yleisiin sopimusehtoihin liittyvät

Yleisiä ja yksilöllisiä sopimusehtoja voidaan käyttää samassa sopimuksessa. Näiden ollessa ristiriidassa, menevät yksilölliset ehdot yleisten ehtojen edelle. Tästä johtuen sopimukseen kannattaa kirjata, miltä osin yleiset ehdot eivät tässä sopimuksessa tule sovellettaviksi. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Vakiosopimukset.) Luokittelussa tuli ilmi, että näissäkin sopimuksissa käytetään sekä yleisiä että yksilöllisiä sopimusehtoja. Yleisiin sopimusehtoihin liittyvät yksilölliset ehdot voivat olla niitä tarkentavia tai niistä poikkeavia eli ohittavia ehtoja. Iso osa toimeksiantajan sopimuksen yleisiä sopimusehtoja tarkentavista ja niihin liittyvistä ehdoista voidaan luokitella myös muihin keskeisiin sopimusehtoihin. Kokonaisuuden kannalta on hyvä nähdä, kuinka paljon yleisiä sopimusehtoja joudutaan tarkentamaan ja niistä poikkeamaan. Kuten Kyllösen ja Syrjälän artikkelista ”YSE romukoppaan ja aliurakoitsija kyykkyyn” saadaan kuva, että olisi parempi mitä vähemmän niistä joudutaan poikkeamaan. Rakennusalan yleisistä sopimusehdoista poikkeavaa ehtoa ei tarkastelussa löytynyt, eli siihen liittyvät ehdot olivat tarkentavia. Rakennusalan laatuvaatimuksista poikkeamiseen oli yksi ehto erään työn osan tekemiseen liittyen, jossa joudutaan poikkeamaan normeista. Ehdon yleisiä sopimusehtoja tarkentavalla vaikutuksella tarkoitetaan, että yleisissä sopimusehdoissa on jokin säädös, mutta se ei ole tarpeeksi tarkka itsekseen. Esimerkiksi YSE 1998 43 § ja 46 § on sovittu muutostyö velvollisuudesta ja lisätöistä siten, että niiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä. Tätä tarkentavalla ehdolla määrätään niiden veloittamisesta erikseen ja ilmoitetaan tuntihinta tällaisiin töihin. Muilla vastaavilla ehdoilla tarkennetaan urakan kohdetta, tilaajan velvollisuuksia ja hintoja poikkeusoloissa. Yleisten sopimusehtojen suhteen toimeksiantajan sopimusehdoissa on siis onnistuttu, koska niistä poikeetaan niin vähän kuin mahdollista. Tähän löytyvät perustelut Peltosen artikkelista, että sopimusehdoista poikkeamiseen on syytä suhtautua pidättyvästi, sillä ne on rakennettu kokonaisuudeksi, josta poikkeaminen edellyttää sopimuskokonaisuuden hallitsemista ristiriitaisuuksien välttämiseksi. (Pel-

tonen, I. 2014. Kuinka YSE 1998 toimii?) Tarkentavien ehtojen suuri määrä toimeksiantajan ehdoissa selittyy sillä, että vaikka ehdot ovat laajoja ja tarkkoja, niin ne ovat yleismuotoisia, jonka vuoksi niitä täytyy tarkentaa. Tällaiset ehdot ovat tärkeitä sopimuksen selkeyden ja toimivuuden kannalta, ettei sopimus ole liian suurpiirteinen.

Rakennusurakoihin liittyy yleensä viranomaislupia, kuten rakennusvalvontaan liittyviä asioita. Sopimuksessa tulee määritellä, kumman osapuolen vastuulla on lupien hankkiminen. Lisäksi on syytä sopia, kuinka menetellään, jos tarvittavaa viranomaislupaa ei saada tai sopimuksen täyttäminen viivästyy esim. lupavalitusten vuoksi. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.) Toimeksiantajan sopimuksissa tämä otetaan huomioon ehdolla, jolla sovitaan tilaajan velvollisuudesta niihin liittyen. Tähän on lisäksi jätetty mahdollisuus sopia toisinkin. Eli tällä vastataan ansiokkaasti, siihen miten varmistetaan säädösvelvoitteiden täytyminen.

3.4 Velvollisuudet

Sopimuksesta riippuen myyjän tai palvelun suorittajan ja ostajan velvollisuuksiksi voidaan määritellä erilaisia asioita. Mikäli osapuolet eivät tunne velvoitteitaan, he saattavat vahingossa syyllistyä sopimusrikkomuksiin, jotka voivat johtaa sopimusriitaan. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.) Osapuolten velvoitteita koskevilla ehdoilla vastataan kysymyksiin: Miten hankkeen eri osapuolten sopimukset laaditaan ja miten varmistetaan sopimusten olennaisten osien yhteensopivuus, osapuolten yhteinen tavoite ja hyvän yhteistyön edellytykset sekä säädösvelvoitteiden täytyminen? Miten suunnittelu- ja toteutusvaihe organisoidaan ja vastuut hallitaan? Näihin vastaavilla ehdoilla saadaan selkeys, että kenen tulee huolehtia mistäkin ja milloin. Mikä osaltaan selittää tämän tyyppisten ehtojen suuren määrän ehdoissa. Toimeksiantajan sopimuksen yksilölliset ehdot yhdessä YSE 1998:n vastuihin ja velvollisuuksiin liittyvien ehtojen kanssa vastaavat kokonaisuudessaan juuri näihin kysymyksiin. Jotkin kyseisen sopimuksen velvoittavista ehdoista ovat urakan sujuvuutta varmistavia, joilla velvoitetaan tilaajaa huolehtimaan mahdollisista työtä haittaavista tekijöistä. Osaan sopimuksen velvoitteista liittyy myös jokin sakko tai korvaus, mikäli ehtoa ei noudateta. Tämä vastaa toimivan sopimusrakenteen kysymykseen: millaiset sopimuskannusteet edistävät osapuolten yhteistoimintaa ja lopputuloksen laatua? Eli sakolla tai korvauksella varmistetaan, että tilaaja toimii velvollisuuksien mukaisesti ja urakka sujuu niiltä osin esteettä.

3.5 Vahingonkorvaukset

Sopimuksen rikkomisesta syntyy sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu. Vahinkoa kärsinyt saa taloudellisen hyvityksen kärsimästään vahingosta. Hänen asemansa pyritään saattamaan taloudellisesti sellaiseksi kuin se olisi ollut, jos vahinkoa ei olisi lainkaan tapahtunut. (Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. 275, 276.) Tällaisiin vahingonkorvauksiin liittyvät ehdot toimeksiantajan sopimuksessa koskevat tilaajan velvollisuuksia. Niillä määritellään mitä seuraa, mikäli velvollisuuksia ei täytetä. Seuraukset ovat joko rahallisia tai urakan tekemiseen liittyviä esimerkiksi urakan ajankohdan siirtäminen. Saman tyyliisiä ehtoja kyseisessä sopimuksessa ovat suoritushäiriöihin ja seuraamuksiin liittyvät ehdot. Ehtojen korvausmäärät ovat silmämääräisesti arvioituna linjassa periaatteen kanssa, että asema pyritään saattamaan taloudellisesti sellaiseksi kuin se olisi ollut, jos vahinkoa tai virhettä ei olisi lainkaan tapahtunut. Korvausmäärissä toimeksiantajan kannattaa kuitenkin huomioida, että saamatta jäänyt liikevoitto voidaan sisällyttää myös kyseiseen korvausvastuuseen.

3.6 Vastuunrajoitukset

Vahingonkorvausvastuuta voidaan rajoittaa vastuunrajoituslausekkeilla. Niillä voidaan määritellä korvausvastuun enimmäismäärä tai rajata tietynlaiset vahingot korvausvastuun ulkopuolelle. (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.) Toimeksiantajan sopimusehdoissa on vain kaksi varsinaista vastuunrajoitusehtoa. Ensimmäinen koskee erään urakkasuorituksen laatua, jonka suorituksessa joudutaan poikkeamaan normeista. Tämä on varsin aiheellinen ja tarpeellinen rajoitus, koska suoritusta ei käytännössä pystytä kyseisissä tapauksissa tekemään täysin siihen liittyvien normien mukaan. Toinen vastuunrajoitusehto koskee koronavirus- tilanteen tuomaa ylivoimaisen esteen mahdollisuutta, joka luultavimmin nykyisessä tilanteessa on lisätty monen muunkin yrityksen ehtoihin. Tämän ehdon kanssa on kuitenkin muistettava ylivoimaista estettä koskeva sääntely. Suoritusesteeseen vetoavan on todistettava, että nimenomaan kyseinen seikka estää hänen suorituksensa tekemisen. (Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. 170.) Eli vaikka tämä on pätevä ehto, sillä ei voida perustella mitä tahansa koronaan liittyvää estettä. Toimeksiantajalle voisi olla hyödyllistä tarkastella, että kannattaisiko sen rajoittaa omia vastuitaan joissain tilanteissa tai jonkinlaisissa urakoissa. Esimerkiksi jossain urakan vaiheessa voi olla jokin korkeamman riskin työvaihe, johon liittyviä vastuita voi olla viisasta rajoittaa. ”Liike-elämässä sopimusehdoilla rajataan

yleensä niin sanotut välilliset vahingot korvausvastuun ulkopuolelle.” (Hemmo, M & Hoppu, K. Keskeiset sopimusehdot. 2019.) Toimeksiantajan ehtoihin voisi esimerkiksi lisätä ehdon, ettei välillisiä vahinkoja tarvitse korvata lainkaan.

3.7 Kehityskohdat

Luokittelun avulla saatiin tieto ehtojen luonteesta kokonaisuudessaan ja myös päinvastoin tieto minkä luontoisia ehtoja ei ole. Keskeisistä ehdoista luokittelussa tyhjäksi jäivät omistus- ja hallinto-oikeus, vaaranvastuu, vakuuttamisvelvollisuus, ennakkotarkastuksen määrittely, alihankkijoiden käyttö, sopimuksen tulkintaohjeet, reklamaatioehdot, irtisanomisehdot, purkuehdot ja riidanratkaisulausekkeet. Näistä kaikista on sovittu YSE 1998 yleisillä sopimusehdoilla, joten niistä ei tarvitse erikseen sopia, mikäli ei haluta tarkentaa tai poiketa. YSE 1998:ssa sovittujen ehtojen tarkastelussa tuli ilmi, että toimeksiantajalle voisi olla hyödyllistä varmistaa vaaranvastuuseen liittyvän 55 § vahingonvaaran määräykset ja niiden tarkentamisen tarve. Kyseisen pykälän ensimmäisessä momentissa sovitaan, että: ”Jos rakennuskohde tai sen osa vahingoittuu ennen kuin tilaaja on ottanut sen vastaan, vahinko kohtaa, luonnonkatastrofiksi katsottavan ylivoimaisen tapahtuman aiheuttamaa vahinkoa lukuun ottamatta, urakoitsijaa siitä riippumatta onko urakoitsijalle maksettu urakkahinta osittain tai kokonaan. Tilaajan rakennuskohteeseen toimittaman urakkasuoritukseen kuulumattoman omaisuuden osalta vahingonvaara kuuluu tilaajalle.” Tämä voi olla epäoikeudenmukaista urakoitsijaa kohtaan, mikäli vahinko tapahtuu urakoitsijasta riippumattomista syistä ja tilaaja on kuitenkin kohteen varsinainen omistaja. Tästä syystä myös vakuutusten tulee olla ajantasalla. Riidanratkaisusta toimeksiantajan sopimusehdoissa ei ole mainintaa, joten riitatilanteessa edetään YSE 1998 ehtojen mukaan. YSE:n 92 §:ssä on sovittu, että riidat jätetään käräjäoikeuden ratkaistavaksi, mikäli niitä ei saada sovittua. Tämän tilalle toimeksiantajalle voisi olla riitatilanteessa tehokkaampaa käyttää välimiesmenettelyä. Sen voisi mahdollistaa ehdolla, jolla sovitaan välimiesmenettelyn käytöstä riitatilanteessa. Tällaista ehtoa ei kuitenkaan voida käyttää kuluttajasopimuksissa, koska kuluttajansuojalaki määrää kuluttajalle oikeuden tuomioistuimen ratkaisuun. Muutoinkin kuluttajakaupassa tulee keskittyä Kuluttajansuojalain määräyksiin, koska se on pakottava laki.

3.8 Selkeys

Selkeyttä tarkasteltiin Hemmon ja Hopun teoksessa määrittelemien selkeyden kriteerien pohjalta. Eli kiinnitettiin huomiota tulkinnanvaraisuuteen, yksinkertaisuuteen ja varmistettiin, että asiaa tuntematon ulkopuolinen saa sopimuksen läpi lukemalla selvää siitä, mitä osapuolet ovat asiassa sopineet. ilmenee kaikki se, mitä on ollut tarkoitus sopia. (Hemmo, M & Hoppu, K. 2019, Sopimuksen keskeinen sisältö.) Toimeksiantajan ehtojen kieli on selkeää ja ymmärrettävää. Muutamaan ehtoon esitetään muokkausehdotuksia sanamuotoilun tai lauseen selkeyden osalta. Lausemuutokset koskivat sellaisia lauseita, joita rakennusalaan tuntematon henkilö ei välttämättä ymmärrä. Näillä ei ole yritysten väliseen sopimiseen merkitystä, koska niissä voidaan olettaa paljon enemmän osapuolen tietämyksestä. Kuluttajakaupassa muotoilulla ja sanoilla voi olla merkitystä, jos näihin liittyvistä ehdoista sattuu syntymään sopimusriita. Lisäksi parissa kohdassa löytyi kieliopillista korjattavaa tai niin sanottua pilkunviilausta.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tarkastelun johtopäätökset ovat näkyvämmässä muodossa toimeksiantajalle tehdyssä tiedostossa, jossa on kommentoitu yksilöitynä ehtojen käyttöä ja mahdollisia tai tarpeellisia muutoksia ehtoihin. Toimeksiantajan liiketoiminnallisista syistä tiedostoa ei laiteta julkiseksi, mutta pyrin parhaani mukaan avaamaan johtopäätöksiä tähän kappaleeseen.

Tarkastelun tarkoituksena oli tutkia toimeksiantajan ehtojen toimivuutta, selkeyttä ja mahdollisia puutteita. Lisäksi ideana oli tarkastella ehtojen suhdetta yleisiin sopimusehtoihin. Tarkastelun jälkeen voidaan todeta, että ne ovat täysin toimivia sellaisenaan yleisten sopimusehtojen kanssa käytettynä. Kuitenkin aina voi tehdä asioita paremmin ja niin tässäkin tarkastelussa löytyi joitakin kehitettäviä kohtia. Selkeyden osalta tuli ilmi pari kyseenalaista sanaa tai käsitettä, joita rakennusalan tuntematon ei välttämättä ymmärrä. Tämä ei kuitenkaan ole kovin merkittävää, koska yrityksen asiakkaista marginaalinen osa on kuluttajia. Nykyisellä mallilla ehdot tulevat sekalaisen oloisessa järjestyksessä sopimukseen. Halutessaan ehtojen selkeyttä voisi vielä parantaa lajittelemalla tai otsikoimalla niitä joillain tavalla itse sopimukseen, mikäli yhteen sopimukseen joudutaan laittamaan paljon kyseisiä ehtoja. Tällaisen otsikoinnin voisi toteuttaa esimerkiksi tämän työn luokittelun pohjalta.

Ehtojen toimivuutta tarkasteltiin seuraavien kysymysten pohjalta: Mikä olisi tilanteeseen sopivin toteutusmuoto ja veloituserusteet sekä niistä seuraavat tehtävien, vastuiden, kustannusten ja riskien jako? Miten hankkeen eri osapuolten sopimukset laaditaan ja miten varmistetaan sopimusten olennaisten osien yhteensopivuus, osapuolten yhteinen tavoite ja hyvän yhteistyön edellytykset sekä säädösveloitteiden täyttyminen? Miten suunnittelu- ja toteutusvaihe organisoidaan ja vastuut hallitaan? Kuinka haluttu laatu varmistetaan? Millaiset sopimuskannusteet edistävät osapuolten yhteistoimintaa ja lopputuloksen laatua? Näihin kysymyksiin vastaavat ehdot löytyivät erillisistä ehdoista, mutta niihin vastataan myös kyseisiin sopimuksiin sovellettavissa yleisissä sopimusehdoissa. Jokainen luokka ehtoja vastasi jostain kysymyksestä eli osa-alueesta, joten kokonaisuudessa kyseiset ehdot ovat hyvin toimivia, mutta vain yhdessä yleisten sopimusehtojen kanssa.

Yleisten sopimusehtojen rooli nousi tarkastelun edetessä, kun luokittelua tehdessä tuli ilmi, että suurin osa ehdoista on yleisiä sopimusehtoja tarkentavia ehtoja. Ilman yleisiä rakennusalan sopimusehtoja YSE 1998, jouduttaisiin sopimukseen kirjaamaan useita sivuja lisää ehtoja, että kaikesta

mahdollisesti tarpeellisesta olisi sovittu. Eli kyseiset ehdot olisivat puutteelliset ilman näitä. Yleisten sopimusehtojen käytöstä tuli ilmi, että niiden voimaan saattamiseksi voisi olla kehitettävää kuluttajakauppaan liittyen. Sopimuksia tekevien tietoisuudesta yleisten sopimusehtojen käyttöön liittyvistä vaatimuksista ei ollut toimeksiantajalla varmuutta. Tämä tullaan ilmeisesti varmistamaan jonkinlaisella tietopaketilla tai opastuksella. Lisätöitä koskevasta ehdosta tuli ilmi, että rakennusalan yleisissä sopimusehdoissa YSE 1998 46 § on sovittu lisätöiden kirjallisesta sopimisesta. Mikäli siis toimeksiantaja haluaa mahdollistaa suullisen sopimisen, esimerkiksi pienemmissä lisätöissä, tulisi siitä olla maininta ehdoissa. Yleisistä sopimusehdoista poikkeavia ehtoja oli vain pari, mutta niistä poikkeamista voisi harkita myös riidanratkaisun osalta. Tämä saattaisi olla hyödyllistä mahdollisen sopimusriidan syntyessä.

Kokonaisuudesta voidaan todeta, että ehdot ovat päteviä, selkeitä ja toimivia. Kuitenkin kehitettäviä kohtiakin löytyi, jos ehdoista haluaa tehdä vieläkin parempia. Toimeksiantajalle toimitetaan tiedosto, jossa pitäisi olla tarpeelliset tiedot näihin liittyen, joiden pohjalta he voivat tehdä ratkaisujaan ehtojen muokkausta ja järjestelyä koskien. Lisäksi toimeksiantaja voi käyttää materiaalia sisäiseen koulutukseen ehtojen käyttöön liittyen.

5 POHDINTA

Työssä oli tavoitteena tarkastella ja tehdä havaintoja toimeksiantajan sopimusehdoista, joita se käyttää urakkasopimuksissa eri tilanteiden mukaan. Toimeksiantajalle oli tärkeintä ehtojen selkeys ja mahdolliset puutteet tai lisättävät ehdot. Menetelmänä käytettiin laadullista menetelmää eli ehtoja tarkasteltiin suhteessa teoria- ja lähdeaineistoon. Tarkastelun tuloksena todettiin, että ehdot ovat selkeitä ja toimivia yhdessä yleisten sopimusehtojen kanssa. Parannettavaa ehdoissa oli pari kielipillistä kohtaa ja sanamuotoiluja. Tarkastelussa tuli myös ilmi toimeksiantajalle mahdollisesti hyödyllisiä lisättäviä ehtoja.

Olen erittäin tyytyväinen työn tulokseen, mutta sen toteutumisaika jopa hävettää hieman. Työstä tehtiin siis toimeksiantosopimus reilu vuosi sitten, jolloin aloitin materiaalin keruun ja aiheen tarkemman opiskelun. En kuitenkaan saanut itselleni kunnon työrutiinia, joten työ jäi kesätöiden alettua odottelemaan syksyä. Syksy ja talvi menivät kaikenlaiseen muuhun, kuin tämän edistämiseen, lukuun ottamatta silloin tällöin syntyneitä muutamien päivien inspiraatioita työn tekemiseen. Keväällä toimeksiantaja otti yhteyttä ja tarjosi mahdollisuutta tulla heidän toimistolleen tekemään työtä, jolloin sain hommasta kiinni ja työ alkoi edetä. Osittain työn tekemisen vaikeuteen vaikutti aiheen vaikeus, mutta suurimmaksi osaksi kyse oli omasta laiskuudestani.

Pyrkimyksenä oli tehdä työstä mahdollisimman yksinkertainen, koska aiheeseen liittyy niin paljon erilaisia asioita. Työn rakenne oli välillä hakyssä, kun aineistoa kerättyä tuli koko ajan lisää huomioon otettavia asioita. Olen kuitenkin tyytyväinen lopputulokseen, koska tämän yksinkertaisempaa en osannut tehdä. Toimeksiantajan käyttöön tehty tiedosto osoittautui konkreettisesti hyödylliseksi, kun kävimme toimeksiantajan kanssa sitä läpi.

Tätä työtä voidaan käyttää apuna vastaavien sopimusten tarkastelussa, ja sitä voidaan jatkokehittää tarkentamalla tai laajentamalla tarkastelun kriteerejä. Esimerkiksi ehtoja voisi tarkastella kuluttajakauppaan liittyen. Tässä työssä sen osuus jätettiin pienemmäksi, koska niiden osuus toimeksiantajayrityksen toiminnasta on sen verran pientä.

Työn ohjaajalle ja toimeksiantajalle suuret kiitokset avusta työhön liittyen, joita ilman en olisi saanut tätä tehtyä.

LÄHTEET

- Hemmo, M & Hoppu, K. 2019. Sopimusoikeus. Alma Talent Oy, 2019.
- Hietala, H., Järvensivu, P., Kaivanto, K. & Kyläkallio, K. 2020. Yrityksen asiakirja- ja sopimusopas. Alma Talent Oy, 2020.
- Hoppu, E., Hoppu, K. & Hoppu, K. 2020. Kauppa- ja varallisuusoikeuden pääpiirteet. Alma Talent Oy, 17., uudistettu painos, 2020.
- INFRA ry. 2019. YSE-opas urakoitsijalle. <https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/infra/julkaisuja/2019/yse-opas-21-2-2019.pdf>
- Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38.
- Kauppalaki 27.3.1987/355.
- Kyllönen, O. & Syrjälä, J. 2018. YSE romukoppaan ja aliurakoitsija kyykkyy. Rakennuslehti. Artikkelin 14.9.2018. Viitattu <https://www.rakennuslehti.fi/blogit/yse-romukoppaan-ja-aliurakoitsija-kyykkyy/>
- Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista (Oikeustoimilaki tai OikTL) 13.6.1929/228.
- Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.
- Peltonen, I. 2014. Kuinka YSE 1998 toimii? Rakennustieto Oy. Viitattu 19.4.2021, <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK150104.pdf>
- Rakennusalan järjestöt. 2016. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998, tarkistettu, muutamaton, 2. painos joulukuu 2016.
- Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot RYS-9 1998.
- Reijo S. Lehtinen. 2013. Rakennustöiden yleisten laatuvaatimusten merkityksestä. Talonrakennusteollisuus ry. Viitattu 15.4.2021 <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK140101.pdf>
- Ryynänen, J. 2016. Urakkasopimuksen muutokset. Lakimies 3–4/2016 s. 586–591.
- Saarnilehto, A & Annola, V. 2018. Sopimusoikeuden perusteet. Alma Talent Oy, 8., uudistettu painos, 2018.
- Saarnilehto, A., Annola, V., Hemmo, M., Karhu, J., Kartio, L., Tammi-Salminen, E., Tolonen, J., Tuomisto, J. & Viljanen, M. 2019. Varallisuusoikeus. Alma Talent Oy, 2019.