

KLT-valmennus Sopimusoikeus

Mira Merikanto

1 Järjestömme noudattaa kilpailulakia



Kilpailulaki kieltää sellaiset sopimukset, päätökset sekä yhdenmukaistetut menettelytavat, joiden tarkoituksena on merkittävästi estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua tai joista seuraa, että kilpailu merkittävästi estyy, rajoittuu tai vääristyy.

Mikäli keskustelu liittyy kiellettyyn teemaan, kaikkien osallistujien tehtävä on lopettaa keskustelu. Emme keskustelee seuraavista teemoista, jotka sisältävät jäsenen luottamuksellista tietoa:

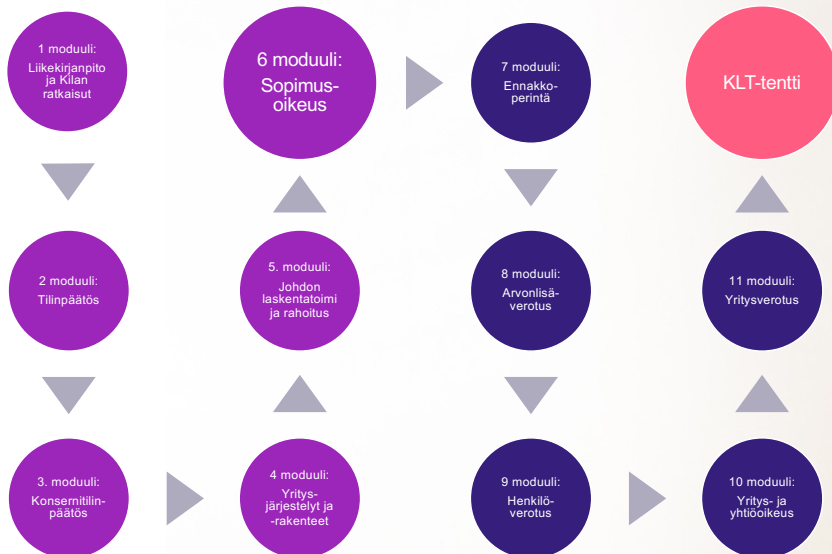
- Yksityiskohtaiset sopimusehdot
- Toimittajat, asiakkaat
- Tarjoukset
- Tuotantomäärät
- Laajentumissuunnitelmat, jotka eivät vielä julkisia
- Muut tulevaisuudensuunnitelmat (esim. T&K-panostukset, tuotantoseisokit)

- Alan yleinen hintataso ja siihen vaikuttaminen
- Hinnoittelukäytännöt ja –mekanismit
- Osto- ja myyntihinnat
- Markkinaosuudet
- Kustannukset
- Kannattavuus
- Yhteiset boikotit

Sopimusoikeus

Mira Merikanto

2



3 Kurssin sisältö



Oikeussubjekti

Oikeustoimet

Käyttöoikeudet

Edustaminen

Velka- ja maksusuhteet

Lukuvinkkejä

Tenttilukemistona:

Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet

Hoppu – Hoppu – Hoppu

Luvut 2–3, 6–9 ja 12

Alma Talent 2020, 17. uudistettu painos

Painettu teos, digiteos

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

4 Tavoitteita



Sopimusoikeus

- Oppia sopimusoikeuden keskeisiä käsitteitä
- Tunnistaa mitkä lait säätelevät sopimusoikeuden eri elementtejä
- Ymmärtää ristiriita asiakkaiden vaateiden ja kirjanpitäjän tyyppillisen sopimusoikeudellisen taitotason välillä



12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

5 **Tenttilukemiston luvut**



2-luku: Oikeussubjektit

3-luku: Oikeustoimet

6-luku: Käyttöoikeudet ja talletus

7-luku: Edustus

8-luku: Velka- ja maksusuhteet

9-luku: Vakuudet

12-luku: Saamisoikeuden lakkaaminen



Oikeussubjekti

7 Oikeussubjektin määritelmä

- Henkilöä, jolla voi olla oikeusjärjestelmän mukaan erilaisia oikeuksia ja velvollisuuksia, kutsutaan oikeussubjektiksi
 - Mm. oikeus käydä kauppaa ja ottaa velkaa
- Voi olla luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö
 - Luonnollinen (fyysinen) henkilö = ihminen
 - Oikeushenkilö (juridinen henkilö) = esim. yhtiö tai yhdistys



8 Luonnollinen henkilö

- Oikeuskelpoisuus alkaa syntymästä ja lakkaa kuolemaan
 - Oikeuskelpoisuus ei vielä takaa oikeustoimikelpoisuutta
 - Henkilö, jolla ei ole oikeustoimikelpoisuutta on vajaavaltainen
- Oikeustoimikelpoisuus alkaa täysi-ikäisyyden myötä
 - Alaikäisellä on kuitenkin oikeus tehdä oikeustoimia, jotka ovat olosuhteisiin nähden tavanomaisia ja vähämerkityksellisiä, esim:
 - Saa määrätä itse omalla työllään hankkimasta tulosta
 - Yli 15-vuotias saa solmia ja purkaa työsopimuksen (huoltajalla kuitenkin oikeus purkaa se, jos tarpeen alaikäisen kasvatuksen, kehityksen tai terveyden kannalta)
- Jos täysi-ikäinen henkilö ei ole kykenevä huolehtimaan omista asioistaan, voidaan oikeustoimikelpoisuus menettää kokonaan tai osittain
 - Ensisijaisesti käytetään edunvalvojaa
 - Seuraavana keinona oikeustoimikelpoisuuden rajoittaminen
 - Rajoittamisen edellytyksenä on kykenemättömyys huolehtia taloudestaan
-> henkilön varallisuusasema ja toimeentulo vaarantuu
 - Vasta viimeisenä keinona henkilö julistetaan vajaavaltaiseksi

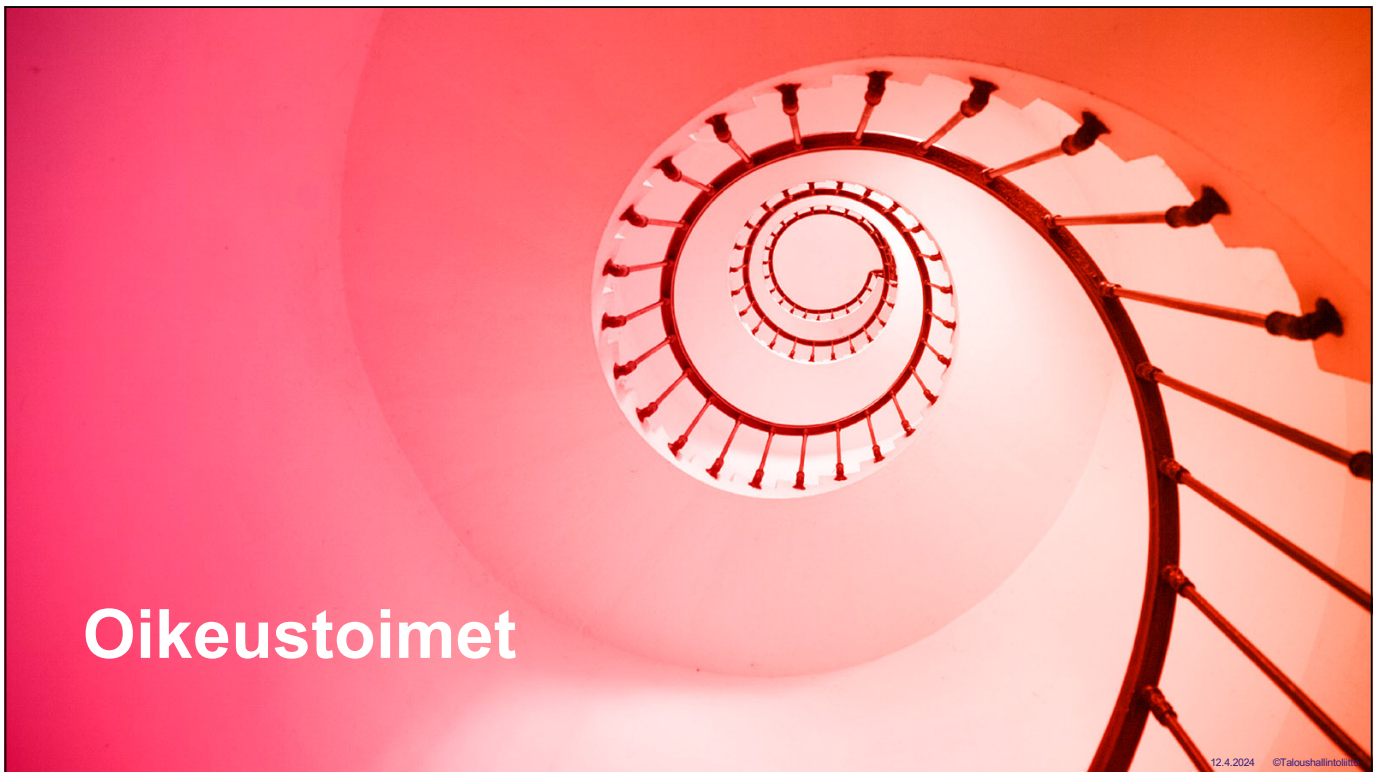
9 Oikeushenkilö

- Oikeushenkilö = juridinen henkilö
 - Oikeusjärjestyksen luoma henkilötyyppi
- Jos oikeushenkilö muodostuu luonnollisten tai juridisten henkilöiden yhteenliittymästä = yhteisö
 - Yhteisön jäsenillä on valta tehdä päätöksiä yhteisöä koskevissa asioissa sekä lakkauttaa yhteisö
- Jos oikeushenkilö muodostuu määrättyyn tarkoitukseen käytettäväksi erotetulle omaisuudelle, jota erillinen hallinto hoitaa = säätiö
 - Perustamiskirjassa / testamentissa määrätään säätiön tarkoituksen ja toiminnan rajat, jotka sitovat hallintoa
 - Säätiön hallinnon päätösvallan rajat määräytyvät omaisuuden määrättyyn tarkoitukseen sijoittaneen henkilön tahdon mukaan

10 Oikeushenkilö

- Oikeuskelpoisuus alkaa syntymästä ja lakkaa "kuolemaan"
 - Syntymähetki = rekisteröintihetki
 - Kuolinhetki = rekisteristä poisto
- Oikeushenkilöiden oikeustoimikelpoisuus ei ole yhtä laaja kuin luonnollisten henkilöiden
 - Esim. oikeushenkilö ei voi toimia edunvalvojana
- Oikeuksia käyttävät toimielimet
 - esim. hallitus ja toimitusjohtaja
 - Osakkuus yksistään ei oikeuta edustamiseen





Oikeustoimet

12.4.2024 ©Taloushallinto

¹² Oikeustoimet



- Henkilöt (oikeussubjektit) voivat käyttää oikeuksiaan tekemällä oikeustoimia
 - Muuttaa oikeudellista asemaansa
 - Hankkia itselleen oikeuksia
 - Sitoutua suoritevelvollisiksi toisia oikeussubjekteja kohtaan
- Jaetaan kahteen ryhmään sen mukaan syntykö oikeusvaikutus yhden henkilön tahdonilmaisulla vai vaatiiko se useamman henkilön tahdonilmaisun
 - Yksipuolinen oikeustoimi = esim. testamentti
 - Kaksipuolinen oikeustoimi = sopimus
- Toinen esimerkki jakoperusteista on vastikkeettomat ja vastikkeelliset oikeustoimet
 - Vastikkeeton oikeustoimi = henkilö saa oikeustoimen perusteella edun ilman vastinetta, esim. lahja
 - Vastikkeellinen oikeustoimi = esim. kauppa tai vuokrasopimus

12.4.2024 ©Taloushallinto

13 Sopimus



- Voi syntyä eri tavoin
 - Suullisesti (ei suositeltavaa)
 - Kirjeenvaihdolla
 - Kirjallisella sopimusasiakirjalla
 - Voi edellyttää tiettyjen ehtojen täyttymistä tullakseen voimaan
 - Voi edellyttää myös sopimuskumppaneiden ulkopuolisilta tahoilta toimia täytyäkseen
 - Esim. ehdollinen tarjous asunnosta
- Sopimuksia koskevat perussäännökset sisältyvät lakiin Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (oikeustoimilaki) OikTL
- Huomioi, että Kuluttajavirasto ei palvele B2B-riidoissa
 - Tämä usein pienyrittäjille epäselvää

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

14 Sopimus



- Lähtökohtaisesti sopimus voi olla vapaamuotoinen
 - Esim. Kirjallinen sopimus ei lähtökohtaisesti vaadi todistajia
- On kuitenkin eräitä oikeustoimia, joihin kohdistuu muotovaatimuksia
 - Yleisin vaade on tehdä sopimus kirjallisesti, esim.
 - Velkakirja
 - Osakeyhtiön perustamissopimus
 - Voidaan edellyttää kirjallisen muodon lisäksi todistajia, esim.
 - Testamentti, avioehto
 - Perinnönjakokirja
 - Voidaan edellyttää viranomaisen vahvistamista, esim.
 - Avioehto
 - Kiinteistökauppa
 - Voidaan edellyttää todistajien ja viranomaisen läsnäoloa, esim.
 - Avioliitto

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

15 Vakiosopimukset



- Tunnetaan myös nimellä yleiset sopimusehdot
 - Tyypillisesti elinkeinoalojen laatimia sopimusehtoja, joilla tietyn toimialan toimijat solmivat sopimuksia
 - Esim. YSETAL2023, IT2022 YSE
 - Turvaavat alalla toimivien asemaa, mutta myös asiakasta
- Usein käytetään varsinaisen pääsopimuksen liitteinä (liityntäperuste)
 - Näin kaikesta ei tarvitse sopia asiakaskohtaisesti erikseen
- Vakiintuneen käytännön mukaan vakioehtoihin sisältyviä yllättäviä ja ankaria ehtoja tulee korosta
 - Esim. Taloushallintoiltoin laatimassa Toimeksiantosopimus TAL2023-mallissa kerrotaan, että YSETAL2023 sisältää vastuunrajoituksia sekä molempia osapuolia sitovia rekrytointirajoituksia

12.4.2024 ©Taloushallintoilto

16 Esisopimus



- Sopimus voi syntyä kaksivaiheisesti – ensin tehdään nk. esisopimus, jossa määriteltyjen ehtojen täytyessä tehdään pääsopimus
 - Esim. Yrityskaupoissa tehdään usein esisopimus, prosessi etenee vasta onnistuneen Due Dilligance –tarkastuksen (DD, yritystarkastus) jälkeen pääsopimuksen laadintaan
- Esisopimus on sitova
 - Jos sopimuskumppani kieltäytyy tekemästä pääsopimusta esisopimuksesta huolimatta, on kyseessä sopimusrikkomus
- Esisopimus pitää tehdä aina samoilla muotovaatimuksilla kuin pääsopimus
 - Esim. Kiinteistökauppa edellyttää viranomaisen vahvistusta
- Aiesopimus (letter of intent) ei rinnastu esisopimukseen
 - Ei ole yleensä sitova
 - Tyypillisesti yleisellä tasolla tehty, ilmaisee osapuolten välillä siihen mennessä saavutettua neuvottelutulosta ja mahdollisia jatkotoimia
 - Esim. Salassapitovelvollisuus sopimusneuvottelujen aikana ja sen jälkeen

12.4.2024 ©Taloushallintoilto

17 **Tarjous**

- Tarjouspyynnön lähettäminen ei lähtökohtaisesti sido lähettäjää
 - Pl. jos tarjouspyynnössä on nimenomaisesti pyydetty sitovaa tarjousta
- Tarjouspyynnön saajalla ei ole velvollisuutta tarjota
- Sopimus syntyy, jos tarjouspyyntöön vastataan ja tarjouksen pyytjä hyväksyy tarjoukseen
 - Tarjouspyynnön itsessään tulee olla riittävän selkeä
 - Annettu tarjous tulee hyväksyä sellaisenaan
 - Tarjouspyynnön sekä annetun tarjouksen määräaikoja tulee noudattaa
 - Käytännössä kuitenkin tyypillisesti tehdään myös erillinen sopimus



12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

18 **Pätemättömyysperusteet**

- Oikeustoimikelpoisuuden puuttuminen, esim.
 - Alaikäiset
 - Vajaavaltaiset
 - Yrityksen edustajana on esiintynyt taho, jolla ei ole edustamisoikeutta
 - Sopimuskumppaneilla aina velvollisuus huolehtia vastapuolen oikeustoimikelpoisuudesta
- Oikeustoimitahdon muodostukseen vaikuttaminen
 - Törkeä pakottaminen, esim. väkivallalla uhkaamalla tai ryöstämällä -> lähtökohtaisesti pätemätön
 - *OikTL 28.2 § Jos pakkoa on käyttänyt toinen kuin se, johon oikeustoimi on kohdistettu, ja jos tämä oli vilpittömässä mielessä, tulee pakon alaiseksi joutuneen kuitenkin, jos hän tahtoo suhteessaan tähän vedota paktoon, sitten kuin pakko on lakannut, ilman aiheutonta viivytystä tästä ilmoittaa hänelle, uhalla että oikeustoimi muuten tulee päteväksi.*
 - Lievä pakottaminen, esim. uhkaa vapautta, kunniaa, omaisuutta tai elinkeinoa -> pätemätön, jos tekijä on sopimuskumppani tai kolmas osapuoli, jonka toimista sopimuskumppani on ollut tai olisi pitänyt olla tietoinen
 - Petollinen viettely -> pätemätön, jos tekijä on sopimuskumppani tai kolmas osapuoli, jonka toimista sopimuskumppani on ollut tai olisi pitänyt olla tietoinen

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

19 **Pätemättömyysperusteet**
**Hyvän tavan vastaisuus
(OikTL 31 §)**

• ”Jos joku, käyttäen hyväkseen toisen pulaa, ymmärtämättömyyttä, kevytmielisyyttä tai hänestä riippuvaa asemaa, on ottanut tai edustanut itselleen aineellista etua, joka on ilmeisessä epäsuhteessa siihen, mitä hän on antanut tai myöntänyt, tahi jos mitään vastiketta ei ole suoritettava, ei täten syntynyt oikeustoimi sido sitä, jonka etua on loukattu.”

**Laissa säädetyn kiellon
tai käskyn vastaisuus**

- Muotovaatimusten noudattamatta jättäminen
- Lain kiertämiseksi tehty oikeustoimi

Valeoikeustoimi

- Annetaan ulkopuoliselle oikeustilanteesta totuudenvastainen kuva
- Esim. Kauppa ilman omistuksen siirtämistarkoitusta
- Pätevä, jos vastapuoli on ollut vilpittömässä mielessä

**Kunnianvastainen ja
arvoton menettely**

- Sopimuksen vastapuoli ei ole ollut olosuhteista johtuen kykenevä sopimuksen tekemiseen
- Esim. juopumus


Käyttöoikeudet

21 **Käyttöoikeudet**

- Mahdollistavat mm. liiketoiminnan harjoittamisen ilman, että yrityksen on tarve sitouttaa pääomiaan omistukseen
- Ns. rajoitettu esineoikeus
 - Käyttöoikeuden haltijalla ei ole samoja oikeuksia, kuin omistajalla
- Perustuvat pääosin sopimukseen
 - Omistaja luovuttaa käyttöoikeuden edelleen
- Voi olla vastikkeellinen tai vastikkeeton
- Käyttöoikeuden eri muotoja muotoja:
 - Laina
 - Vuokra
 - Leasing
 - Rasiteoikeus

22 **Laina**

- Irtaimen esineen vastikkeeton käyttöoikeus
- Lainaajalla on oikeus käyttää esinettä sovitulla tavalla
 - Huolellisuusvelvollisuus ja siitä johtuva korvausvelvollisuus
 - Normaali kuluminen tai arvonaleneminen ei johda korjausvelvollisuuteen
 - Tapaturmasta johtuva vahingoittuminen tai tuhoutuminen on omistajan vastuulla
 - Pl. jos lainaaja on käyttänyt esinettä muutoin kuin sopimuksessa sovitulla tavalla
- Laina on henkilökohtainen
 - Ei saa luovuttaa edelleen
 - Lainaoikeus ei periydy
- Jos lainattu esine myydään, lainasuhde päättyy
 - Myös määräaikainen laina purkautuu, ellei kaupassa ole toisin sovittu

23 **Vuokraus**

- Vastikkeellinen käyttöoikeuden luovutus
- Jaotellaan kolmeen kategoriaan kohteen mukaan
 - Huoneenvuokra
 - Asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokra
 - Maanvuokra
 - Esineenvuokra
- Vuokraukseen sisältyy tyypillisesti vastuita, jotka eivät näy taseessa -> muistettava liitetieto
- Muista myös KPL sisältö ennen muotoa – periaate
 - Tulkintahaasteita sopimuksissa, jotka ovat vuokrauksen ja osamaksun hybridejä



12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

24 **Asuinhuoneiston vuokra**

- Kun rakennus tai sen osa vuokrataan asumistarkoitukseen, ollaan lain asunonhuoneiston vuokrauksesta (AsHVL) piirissä
 - Turvaa erityisesti heikompaa osapuolta eli vuokralaisen asemaa
- Sopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassaoleva
 - Tehtävä kirjallisesti, samoin sopimuksen muutokset
 - Vapaa-ajan asunnon määräaikainen sopimus voi olla myös suullinen
 - Ellei muuta ole sovittu, toistaiseksi voimassaoleva
 - Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin enintään kolmen kuukauden määräajaksi, katsotaan sopimus toistaiseksi voimassaolevaksi
- Vuokralaisella on oikeus saada vuokranalennusta tai -vapautus ajalta, jolloin huoneistoa ei voida käyttää tai se ei ole sovitussa kunnossa
 - Esim. taloyhtiössä tehtävä putkiremontti

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

25

Asuinhuoneiston vuokra



- Vuokralaisen tulee pääsääntöisesti käyttää itse vuokraamaansa huoneistoa
 - Huoneistoa ei voi käyttää liiketoimintaan, jos se on vuokrattu asumistarkoitukseen
 - Puoliso ja lapset saavat myös asua huoneistossa ilman erillistä sopimista
 - Alivuokraus ilman erillistä sopimusta on sallittua silloin, kun alivuokralaisella on enintään puolet asunnosta käytössään eikä siitä koidu huomattavaa haittaa tai häiriötä vuokranantajalle
 - Edelleenvuokraus enintään kahdeksi vuodeksi on sallittua silloin, jos vuokralainen opintonsa, työn, sairauden tai muun vastaavan syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa edelleenvuokrausta
 - Vuokralainen vastaa kuitenkin vuokran maksusta ja muista vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista, ellei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu
- Vuokralaisella ei pääsääntöisesti ole oikeutta tehdä huoneistoon muutostöitä
- Vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon sen kunnon ja hoidon valvomista varten
 - Oikeutta ei kuitenkaan saa käyttää väärin

12.4.2024 ©Taloushallinto Liitto

26

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanominen



- Irtisanomisaika on vuokranantajan puolelta
 - Irtisanomiselle on annettava peruste
 - Kuusi kuukautta, jos sopimus on kestänyt yli vuoden
 - Kolme kuukautta, jos sopimus on kestänyt alle vuoden
 - Määräaikainen sopimus päättyy määräajan loputtua
 - Usein kuitenkin sopimukseen tehty määräaika ajalle x, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana
- Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen, on irtisanomisaika yksi kuukausi
 - Perustetta ei tarvita
 - Ei voida sopimuksella pidentää tai lyhentää
 - Lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty
- Tehtävä kirjallisesti

12.4.2024 ©Taloushallinto Liitto

27

Case: asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkaminen



Selvitä, missä tilanteissa vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Tutustu lakiin asuinhuoneiston vuokraamisesta ja Hyvä vuokratapa 2018 –oppaaseen

<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/2018-Hyv%C3%A4-vuokratapa-2018.pdf>




12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

28



Laita tallenne
pauselle ja tee
tehtävä.

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto



Tehtävän vastaus
näytetään
seuraavaksi.

³⁰ Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 61 §

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;*
- 2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;*
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;*
- 4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;*
- 5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai*
- 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.*

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4–6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

31 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 63 §



Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokralaisella on oikeus heti purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyn tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, jos tällä seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys.

12.4.2024 ©Taloushallintoliitto

32 Liikehuoneiston vuokra



- Jos rakennus tai sen osa vuokrataan muuhun käyttöön kuin asumiseen, kyse on liikehuoneiston vuokrasta
 - Pääasiallinen käyttötarkoitus ratkaisee
- Laki liikehuoneiston vuokrauksesta
 - Säädökset seuraavat monilta osin asuinhuoneiston vuokraamista
- Liikehuoneiston vuokraoikeuden saa lähtökohtaisesti siirtää liiketoimen siirron mukana, ellei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa siirtoa
- Irtisanomisajoista voidaan sopia vapaammin
 - Jos ei ole sovittu erikseen, vuokranantajan irtisanoessa 3 kk ja vuokralaisen 1 kk
 - Sopimuksissa saattaa olla pitkiäkin määräaikaikaisuuksia, ennen kuin sopimus siirtyy toistaiseksi voimassaolevaksi - > huomioitava myös liitetiedoissa

12.4.2024 ©Taloushallintoliitto

33 Case: kenkäkaupan irtisanominen

Kirsillä on kenkäkauppa Kikan Korkkarit erään kaupungin keskustassa hyvällä paikalla. Kikan Korkkarit on toiminut ko. liiketilassa nyt viisi vuotta ja kauppa käy hyvin. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassaoleva.

Yllättäen vuokranantaja haluaakin irtisanoa sopimuksen. Kirsi etsii uuden toimitilan toisaalta. Pian Kirsi huomaa, että samaan liiketilaan on ilmestynyt toinen kenkäkauppa. Kirsiä harmittaa, koska hänen yrityksensä ansiosta ihmiset ylipäättään tietävät, että ko. liikepaikalta löytyy kenkäkauppa ja nyt myynnit menevätkin tälle toiselle yritykselle.

Tutki lakia liikehuoneiston vuokrauksesta ja mieti, onko mitään tehtävissä?



34

Laita tallenne
pauselle ja tee
tehtävä.

Tehtävän vastaus
näytetään
seuraavaksi.

36 Case: kenkäkaupan irtisanominen

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus 1 momentissa tarkoitetuista korjaus- ja muutostöistä sekä muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista.

Lisäksi vuokralaisella, joka vuokrasopimuksen perusteella on harjoittanut huoneistossa kauppaa, käsityötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuton aiheuttamasta asiakaspiirin vähentymisestä tai menettämisestä sekä siitä huoneiston vuokra-arvon lisäyksestä, joka vuokralaisen toiminnan johdosta on syntynyt, jos huoneiston seuraava haltija ryhtyy harjoittamaan huoneistossa olennaisesti samanlaista ansiotoimintaa.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 45 §



37 **Leasing**

- Jaotellaan usein rahoitusleasingiin (financial leasing) ja käyttöleasingiin (operating leasing)
- Rahoitusleasing
 - Kauppaa muistuttavia piirteitä, vaikka juridisesti kyseessä onkin vuokrasopimus
 - Vuokranantaja luovuttaa liisattavan kohteen käytettäväksi tietyksi vähimmäisajaksi määräajoin, tyypillisesti kuukausittain, erääntyvää maksua vastaan
 - Vuokrakausi mitoitetaan siten, että se kattaa esineen hankintahinnan, rahoituskustannukset sekä vuokranantajan voiton
 - Sopimusta ei voi irtisanoa kesken sopimuskauden
 - Vuokralleottajalla usein määräajan jälkeen mahdollisuus
 - Jatkaa vuokraesineen käyttöä edullisemmalla hinnalla toistaiseksi
 - Lunastaa kohde itselleen (voi olla myös velvollisuus tähän)
 - Vuokralleottajalla usein kohteen kunnossapito- ja vaaranvastuu

38 **Leasing**

- Käyttöleasing
 - Lähellä tavanomaista irtaimen esineen vuokrausta
 - Vuokrakausi ei käsitä liisattavan kohteen koko taloudellista käyttöikää, vaan vuokrakausi on lyhyempi kuin rahoitusleasingissä
 - Joko sopimus alunperin lyhyt tai sopimus mahdollista irtisanoa kesken kauden
 - Kunnossapitovastuu vuokraajalla
- Kirjanpidon näkökulmasta leasing-sopimuksissa huomioitava sisältö ennen muotoa –periaate ja muistettava liitetiedot





40 **Edustus**



Lähtökohtaisesti oikeustoimikelpoinen henkilö tekee itse omat oikeustoimensa

Henkilö voi kuitenkin antaa toiselle oikeuden edustaa itseään oikeustoimen tekemisessä

Henkilö, jolle valtuudet annetaan = edustaja, valtuutettu
• Edustaja itse jää oikeustoimen ulkopuolelle

Erotettava esim. lähetistä tai välittäjästä, joilla ei ole oikeutta tehdä oikeustointa

Edustus voidaan jakaa

Välittömään ja välilliseen edustukseen

Lakisääteiseen ja tahdonvaltaiseen edustukseen

41 **Edustus****Välitön edustus**

- Edustajan päämies käy selvästi ilmi
- Vastapuoli tietää, kuka tulee päätettävän oikeustoimen osapuoleksi

Välillinen edustus

- Edustaja toimii omissa nimissään toisen puolesta
- Tulee oikeustoimen osapuoleksi eikä siten ole varsinaista edustusta
- Esim. Bulvaani, huolintaliike, komissionääri

Lakisääteinen edustus

- Oikeus edustaa perustuu lakiin
- Esim. Edunvalvonta vajaavaltaisen henkilön osalta, konkurssipesän pesänhoitaja

Tahdonvaltainen edustus

- Omasta halusta annettu edustus oikeus

42 **Valtuutus**

- Oikeustoimilain 2-luvussa määritely
- Tahdonvaltaisessa edustuksessa edustajan toimivalta annetaan valtuudella
 - Valtuutettu jää valtuuttajan puolesta tehdyn oikeustoimen ulkopuolelle
- Valtuutettu on oikeutettu, mutta ei velvoitettu tekemään valtuudella annettu oikeustoimi
 - Valtuutus annetaan yleensä vain tiettyä / tiettyjä oikeustoimia varten
 - Jos halutaan velvoittaa valtuutettu oikeustoimeen, tulee tehdä asiamiessopimus
- Edustusvallan rajat = kelpoisuus
 - Vastapuolen on ymmärrettävä valtuutetun kelpoisuuden rajat, koska niiden yli valtuutetulla ei ole oikeuksia toimia
- Valtuutetun toimivalta määräytyy valtuuttajan ja valtuutetun välisen sopimuksen nojalla
 - Esim. Toimeksianto vuokrata valtuuttajan omistama asunto

43 **Valtuutus**

- Valtuutus ei välttämättä edellytä, että valtuutuksesta tiedotetaan vastapuolta erikseen
 - Asemavaltuutuksessa asema tuo edustamisoikeuden
 - Esim. Yrityksen toimitusjohtaja tai asunto-osakeyhtiön isännöitsijä
 - Sallimisvaltuutuksessa (toleranssivaltuutus) henkilö antaa toisen osapuolen toistuvasti esiintyä puolestaan ja tämä passiivisuus luo vastapuolelle mielikuvan valtuutuksesta
 - Tilannevaltuutuksessa (kombinaatiovaltuutus) henkilö saa erilaisten olosuhteiden ja tosiasioiden hetkellisessä yhdistymisessä kelpoisuuden tehdä toimia toisen puolesta
 - Esim. Ystävä hakee huollosta polkupyörän ja maksaa huoltolaskun
 - Toimeksiantovaltuutuksessa (suullinen valtuutus) oikeutetaan henkilö hoitamaan jokin toimi valtuuttajan puolesta
 - Esim. Yrityksen työntekijälle annetaan valtuus ostaa uusi kahvinkeitin toimistolle
- Jos valtuutusta ei ole, tehty oikeustoimi ei sido päämiestä

12.4.2024 ©Taloushallintoliitto

44 **Valtakirja**

- Asiakirja, joka todistaa valtuutetun oikeuden edustaa valtuuttajaa
- Yksilöity valtakirja
 - Tiettyä tointa koskeva
 - Esim. paketin noutaminen postista
- Yleisvaltakirja
 - Laaja oikeus toimia valtuuttajan puolesta
 - Tyypillisesti yleisvaltakirjassa luetellaan monia erilaisia toimia, joita valtuutettu saa tehdä sekä oikeus tehdä muita samankaltaisia toimia
 - Esim. Oikeus hoitaa juoksevia pankkiasioita iäkkään omaisen puolesta
- Avoin valtakirja
 - Ei yksilöi tarkempia toimia, jota valtuutettu saa tehdä
 - Voi olla yksilöimättä valtuutettua, jolloin valtuutusta käyttää se kenen hallussa valtakirja on

12.4.2024 ©Taloushallintoliitto

45 Prokura

- Kaupparekisteriin merkityn elinkeinoharjoittajan antama yrityksensä edustamista varten annettu yleisvaltuutus
 - Prokura rekisteröidään usein Kaupparekisteriin, jotta sidosryhmillä on mahdollisuus tarkastaa prokuristi
- Prokuristi saa toimia päämiehen puolesta päämiehen liikkeenharjoittamiseen liittyvissä asioissa
 - Ei saa kuitenkaan ilman erillistä valtuutusta luovuttaa päämiehen kiinteää omaisuutta tai tontinvuokraoikeutta tai hakea näihin kiinnitystä
- Voi olla myös yhteiskäyttöinen eli prokuristit voivat vain yhdessä käyttää oikeuttaan
- Annetaan käytännön asioiden hoidon helpottamiseksi niille tahoille, joilla ei ole asemavaltuutusta, mutta joilla on keskeinen asema yhtiössä
 - Esim. Taluspäällikkö, liiketoimintajohtaja




Velka- ja maksusuhteet

47 **Saamisoikeudet**

- Oikeustoimia tehdessä henkilölle usein muodostuu velvollisuuksia toista henkilöä kohtaan = oikeustoimivelvoite
 - Esim. Asuntokaupassa ostaja on velvollinen maksamaan kauppahinnan
- Velvollisuus rahasuoritukseen tai muuhun toimintaan voi syntyä myös toimimalla laissa asetettujen kieltojen tai käskyjen vastaisesti = rikkomusvelvoite
 - Esim. Toinen osapuoli rikkoo sopimusehtoja ja oikeus määrää tästä vahingonkorvauksen
- Velvoite voi olla myös muuta kuin rahasuoritus, muun muassa velvoite pidättäytyä jostain toiminnasta = varallisuusarvoinen suoritus
 - Esim. Kilpailukielto
- Saamisoikeus = oikeus vaatia toiselta osapuolelta velvoitetta
 - Saamisoikeus toiselta = velkoja
 - Suoritevelvollisuus toiselle = velallinen
 - Velvoite (rahakorvaus tai varallisuusarvoinen suoritus) = velka
 - Saamisoikeutta määrittelevää yksityisoikeuden osaa kutsutaan velvoiteoikeudeksi

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

48 **Velkojan oikeusasema**

- Velkoja voi pääsääntöisesti luovuttaa saamisoikeutensa edelleen
 - Esim. Yritys voi myydä myyntisaamiset
 - Huomioitava kuitenkin velkojan omien velkojen oikeudet, jos velkoja on maksukyvytön
 - Tiettyjä henkilökohtaisia saamisia, kuten työsopimuksesta johtuvia oikeuksia, ei voi siirtää lainkaan
 - Ei edellytä velallisen suostumusta
- Prokuraasiirto = rahasaamisen siirtäminen toiselle perimistä varten
- Panttaussiirto = saamisoikeus siirretään pantiksi
- Saamisoikeus voi siirtyä toiselle henkilölle myös ilman kahdenvälistä oikeustointa, esimerkiksi perintönä



12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

49 **Velallisen oikeusasema**

- Velkavastuu on henkilökohtainen
 - Ei voida siirtää ilman velkojan suostumusta
 - Velvoitteen voi kuitenkin pääsääntöisesti täyttää velallisen puolesta kolmas osapuoli
 - Esim. puoliso maksaa velan
- Velkavastuun täyttämistä voi olla vastuussa kaksi tai sitä useampi henkilö = solidaarinen vastuu
 - Esim. Avoin yhtiö on oikeushenkilö, jonka tekemästä velasta vastaavat yhtiön lisäksi kaikki yhtiömiehet henkilökohtaisesti
- Velkavastuu voi myös jakautua osittain
 - Pääluvun mukaan jaettu velka
 - Esim. Neljä velallista vastaa kukin 25 % osuudesta velkaa
 - Määräosainen velka
 - Esim. Kahdesta velallisesta toinen vastaa 25 % ja toinen 75 % osuudesta velkaa
 - Jos joku yhteisvelallisista maksaa velkaa toisen / toisten puolesta, syntyy hänelle takautumis- eli regressio-oikeus
 - Voi vaatia muilta heidän osuuttaan velasta takaisin

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

50 **Korko**

- Säädökset korkolaissa
- Velkojalle maksettava hyvitys siitä, että velallinen on saanut rahaa käyttöönsä
- Perustuu pääasiallisesti sopimusehtoihin
- Koron määrä on sopimusasia, ellei laissa muuta ole määrätty
 - Laissa määritelty mm. korkokatto kulutusluotoille
 - Kauppasuhteissa määrä saattaa perustua vakiintuneeseen kauppatapaan
 - Rikoslain 36:6 § koronkiskontaa koskevat rangaistussäännöt asettavat myös raamit koron suuruudelle
- Vaikka velka olisi koroton, velallisen tulee lain mukaan maksaa korkoa, mikäli velka maksetaan myöhässä = viivästyskorko
 - Esim. Myöhässä maksetusta ostolaskusta maksetaan Korkolain 4 a § mukaan 8 % + korkolain mukainen viitekorko, ellei muuta ole sovittu
 - Viivästyskorko maksetaan velan erääntymispäivästä lukien

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

51 **Velkakirja**

- Velkakirjoja säädellään Velkakirjalalla
- Saamisoikeus voidaan perustaa vapaamuotoisesti, mutta kirjallinen sopiminen on aina suotavaa
- Velkakirjalla täsmennetään
 - Velan ehdot
 - Koron suuruus
 - Maksuaikataulu
 - Muut velan maksuun liittyvät kysymykset
- Allekirjoittaessa velkakirjan, velallinen sitoutuu velkavastuuseen ja sen ehtoihin
- Velkakirjat jaetaan ns. tavallisiin velkakirjoihin ja juokseviin velkakirjoihin

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

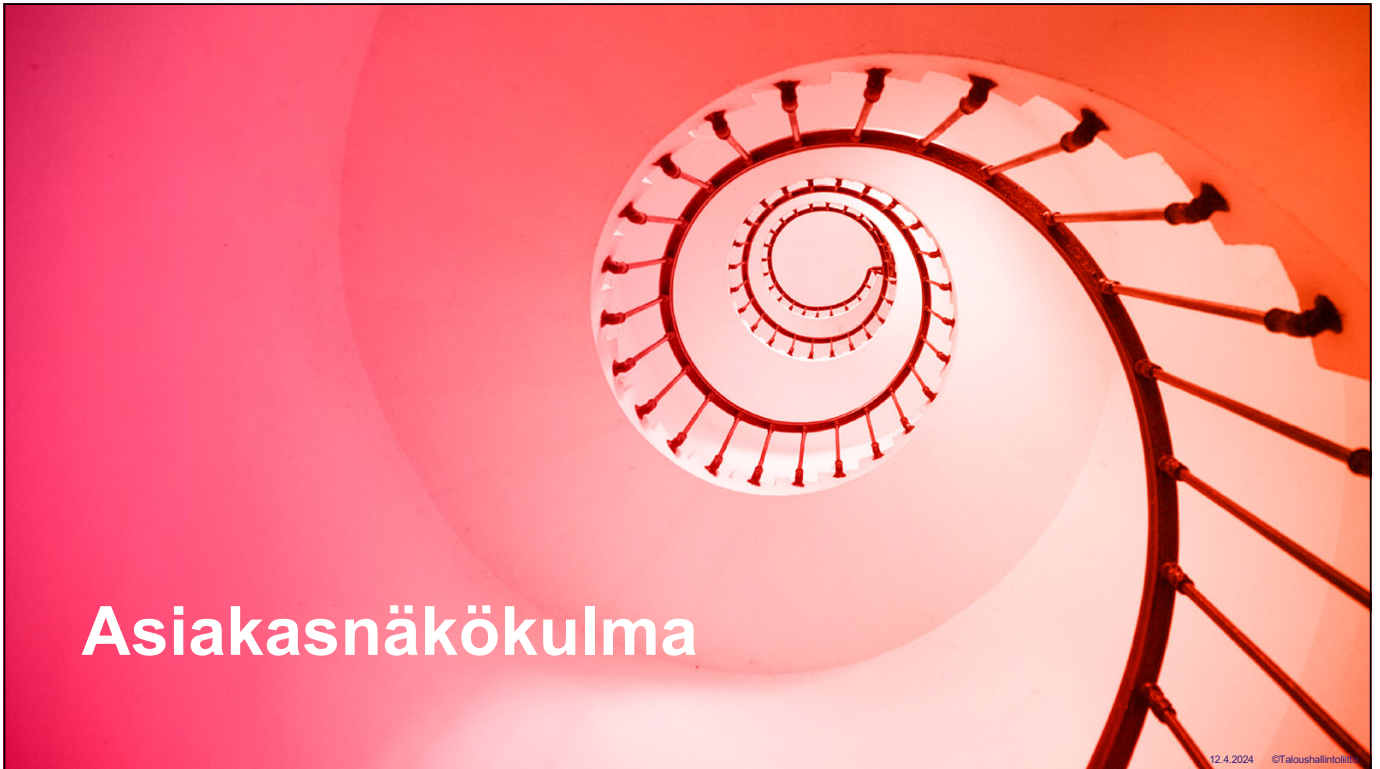
52 **Velkakirja****TAVALLINEN VELKAKIRJA**

- Velallinen sitoutuu maksamaan velan nimetylle henkilölle
 - Ei mainintaa velkojan oikeudesta siirtää velkakirja edelleen
 - Ei kuitenkaan poista oikeutta siirtää velka
 - Jos luovutuksesta ei ilmoiteta velalliselle, velan luovutus ei sido luovuttajan velkoja
- Velka on olemassa myös ilman velkakirjaa, mikäli velan olemassaolo pystytään muutoin todentamaan

JUOKSEVA VELKAKIRJA

- Jaetaan haltijavelkakirjaan ja määrännäisvelkakirjaan
 - Haltijavelkakirjassa sitoudutaan maksamaan velka velkakirjan haltijalle
 - Määrännäisvelkakirjassa velallinen on sitoutunut maksamaan velan nimetylle henkilölle sekä antaa suostumuksen ko.taholle siirtää velka toiselle taholle perittäväksi
- Saamisoikeus on sidoksissa velkakirjaan = velkaa ei voi periä ilman asiakirjaa = Arvopaperi
- Kuolettamismahdollisuus, jos asiakirja on kadonnut

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto



Asiakasnäkökulma

12.4.2024 ©Taloushallinto

54 Sopimusoikeudesta kirjanpitäjän näkökulmasta



- Asiakkaat saattavat kysyä kirjanpitäjältä varsin monenlaisia kysymyksiä tämän ydinsubstanssin ulkopuolelta -> sopimusoikeudelliset asiat ovat yksi niistä
- Kirjanpitäjän tulee aina muistaa korostaa asiakkaalle, että ei ole sopimusoikeuden ammattilainen -> vastuukysymykset
- Jos laadit asiakkaalle toimeksiantona sopimuksia tai neuvot sopimusoikeudellisissa asioissa, huomioi:
 - Selvitä työpaikkasi käytänteet
 - Kattaako oman työnantajan vakuutus konsultoinnin virheitä
 - Kattaako asiakkaan kanssa tehty sopimus tällaista toimintaa ja jos ei, tehtävä erillinen sopimus ko. toimeksiannosta
 - On täysin eri asia tehdä yksinkertaisia sopimuksia hyödyntäen valmiita mallipohjia, kuin laatia täysin itsenäisesti merkittäviä ja laajamittaisia sopimuksia -> **tunnista osaamisesi rajat**
 - Euromäärällisesti suuret sopimukset on aina syytä jättää juristeille

12.4.2024 ©Taloushallinto

55 **Asiakkaiden tyypillisiä asiakirjatoiveita**

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

56 **Kotiläksyksi**

- Lue läpi Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet –teosta, erityisesti luvut 9 ja 12
- Käy läpi oikeustoimilakia
- Tutustu YSETAL 2023, jos et tehnyt ennakkotehtävää
- Lue artikkelit:
<https://tilisanomat.fi/yritysjuridiikka/hyvan-sopimuksen-abc>
<https://tilisanomat.fi/juridiikka/sopimusperusteinen-vahingonkorvaus>

Lisälukemista

Yrityksen asiakirja- ja sopimusopas

Hietala - Järvensivu -
Kaivanto - Kyläkallio
Alma Talent

12.4.2024 ©Taloushallinto liitto

**Rohkeasti vaan lisää
opiskelemaan ja
soveltamaan, oma
osaaminen
huomioiden!**

