

Satu Uusitalo

N900SN

OIKEUSSUBJEKTIOPPI  
JA  
SOPIMUSOIKEUDEN PERUSTEET

Opinnäytetyö  
Metsätalouden koulutusohjelma

Toukokuu 2014




MAMK

University of Applied Sciences

## KUVAILULEHTI

		<b>Opinnäytetyön päivämäärä</b>  6.5.2014
<b>Tekijä</b>  Satu Uusitalo	<b>Koulutusohjelma ja suuntautuminen</b>  Metsätalouden koulutusohjelma Metsätalous	
<b>Nimeke</b>  Oikeussubjektioppi ja sopimusoikeuden perusteet		
<b>Tiivistelmä</b>  <p>Opinnäytetyöni tarkoitus oli perehtyä sopimusoikeuden perusteisiin ja oikeussubjektioppiin, liittäen työhöni metsäalaaan liittyvää aineistoa. Toimeksiantajana oli Mikkelin ammattikorkeakoulu. Osana opinnäytetyötäni tein aiheestani opetusmateriaalia PowerPoint esityksenä opinjaksolle Henkilö- ja sopimusoikeuden perusteet.</p> <p>Työni perustui lähdekirjallisuuteen ja aikaisemmissa opinnoissa esiin tulleisiin asioihin. Työn päätteeksi tein PowerPoint esityksen, josta lisäsin kuvia kirjalliseen työhöni.</p> <p>Metsätoimihenkilön asiakkaina ovat yksityisten henkilöiden lisäksi muun muassa perikunnat, kunnat ja yhteismetsät. Näillä kaikilla on omat sääntönsä, esimerkiksi kuka on oikeutettu hoitamaan metsäasioita. Metsätoimihenkilön on tiedettävä kuka voi tehdä oikeustoimia ja tarvittaessa hänen on tiedettävä, mistä tiedon voi tarkistaa. Sopimusoikeuden keskeisiä osia ovat muun muassa sopimuksen tekeminen, sen sitovuuden edellytykset, sopimusrikkomukset, voimassaolo, tulkinta ja pätemättömyys. Oikeussubjektiopin keskeisiä asioita ovat oikeussubjektit eli luonnolliset henkilöt ja oikeushenkilöt, oikeuskelpoisuus ja oikeustoimikelpoisuus. Kiistatilanteessa sopimusoikeuden perusteiden ja oikeussubjektioppien tuntemisesta on hyötyä.</p>		
<b>Asiasanat (avainsanat)</b>  Oikeussubjektioppi, oikeushenkilö, sopimus, sopimusoikeus, perusteet, metsäala, oikeuskelpoisuus, oikeustoimikelpoisuus, oikeustoimi		
<b>Sivumäärä</b> 38 s.	<b>Kieli</b> Suomi	<b>URN</b> URN:NBN:fi:mamk-opinn2014B4443
<b>Huomautus (huomautukset liitteistä)</b> Liitteinä PowerPoint opetusmateriaali		
<b>Ohjaavan opettajan nimi</b>  Pasi Pakkala	<b>Opinnäytetyön toimeksiantaja</b>  Mikkelin Ammattikorkeakoulu	

## DESCRIPTION

		<b>Date of the bachelor's thesis</b>  May 6, 2014
<b>Author</b>  Satu Uusitalo	<b>Degree programme and option</b>  Forestry	
<b>Name of the bachelor's thesis</b>  Legal entity discipline and the basics of contract law		
<b>Summary</b>  The purpose of this thesis was to get familiar with the basics of contract law and legal entity discipline, but also from the perspective of forestry. The study was made for the Mikkeli University of Applied Sciences. The practical part of the study was to draw up educational material for the study module on Basics of Personal Right and Law of Contract.  This thesis was based on source books, things learned during studies. Finally I made a PowerPoint material and added pictures of this material as a part of my literary work.  Customers of forestry engineers and officers can be private persons, heirs, towns or forest property owned by several parties. All these legal entities have their own regulations. It is enacted in the law who is officially accredited in each occasion to deal with the forestry related contractual issues. When doing business with their customers and suppliers forestry engineers or officers must recognize who is the correct person to be the contracting party, and if necessary, to be able to check the legal capacity of this person. Establishing a contract, preconditions of a contract's conclusiveness, the breaches, validity and interpretation of contract and the invalidity of contract are the key issues of contract law. Legal entity discipline defines the legal entities and their legal capacity. Legal entity from the legal entity doctrine point of view can be a natural person or legal person. There can also be situations of dispute when it is useful and professional for forestry engineers or officers to know the legal entity discipline and the basics of contract law so that all the issues can deal with correctly and efficiently.		
<b>Subject headings, (keywords)</b>  Legal entity discipline, legal person, contract, contract law, essentials, forestry, legal capacity		
<b>Pages</b> 39 p.	<b>Language</b> Finnish	<b>URN</b> URN:NBN:fi:mamk-opinn2014B4443
<b>Remarks, notes on appendices</b>		
<b>Tutor</b>  Pasi Pakkala	<b>Bachelor's thesis assigned by</b>  Mikkeli University of Applied Sciences	

# SISÄLTÖ

## KUVAILULEHDET

1	JOHDANTO .....	1
2	OIKEUSSUBJEKTIOPPI .....	2
2.1	Yksityisoikeus.....	2
2.2	Oikeussubjektit .....	3
2.3	Oikeudet ja velvollisuudet .....	6
2.4	Rajoitettu oikeustoimikelpoisuus, vajaavaltaisuus .....	8
3	SOPIMUSOIKEUS.....	10
3.1	Sopimus .....	10
3.2	Oikeudelliset normilähteet.....	12
3.3	Sopimusvapaus .....	13
3.4	Sopimuspakko.....	13
3.5	Sopimustyytit .....	14
3.6	Muotovaatimukset.....	15
3.7	Sopimuksen synty, sitovuus ja voimassaolo.....	15
3.8	Neuvottelu .....	17
3.9	Sopimusehdot.....	18
3.10	Pätemättömyys ja mitättömyys .....	20
3.11	Muutokset, sovittelu .....	23
3.12	Lakkaaminen, irtisanominen, purku.....	23
3.13	Sopimusrikkomus.....	25
3.14	Vahingonkorvaus/-vastuu.....	26
3.15	Tulkinta.....	28
3.16	Edustus/valtuutus .....	29
4	POHDINTA .....	34
	LÄHTEET .....	36

## LIITE

PowerPoint-esitys

## 1 JOHDANTO

Niin arki- kuin työelämässä tarvitsemme tietää, kuinka tehdä erilaisia sopimuksia ja oikeustoimia. Suomen laissa on säädetty, ketkä voivat tehdä oikeustoimia, solmia sopimuksia, millaisia sopimusten täytyy olla, jotta niitä voidaan tehdä ja ne ovat päteviä. Ihmisten asioiden hoitaminen ja sopimusten teko kuuluvat metsäammattilaisen työnkuvaan.

Metsätoimihenkilön on tiedettävä kumppanin oikeus- ja oikeustoimikelpoisuus, osattava laatia sopimukset ja tiedettävä vastuut (oma ja vastapuoli) sopimusten laatimisessa sekä tarvittaessa vahingonkorvaustilanteissa. Muun muassa perikunnat, yhteisöt ja kunnat ovat metsätoimihenkilön asiakkaita. Hänen on tiedettävä, kuka henkilö on oikeutettu asiaa hoitamaan. Ja tarvittaessa osata etsiä sekä tietää ja mistä sen saa. Sopimusoikeuden perusteiden ja oikeussubjektioopin osaaminen helpottaa ja selkeyttää työntekoa sekä ehkäisee virheiden tekemistä.

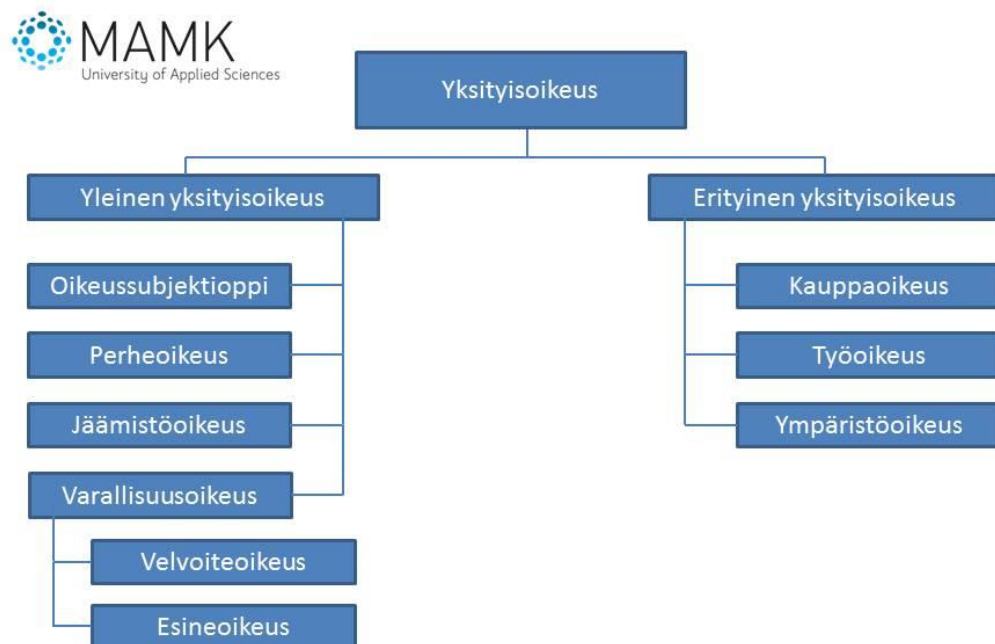
Opinnäytetyöni tarkoitus on perehtyä sopimusoikeuden perusteisiin ja oikeussubjektioppiin soveltaen näitä metsäalan näkökulmasta. Yksi osa työtäni on tehdä opetusmateriaalia opintojaksolle Henkilö- ja sopimusoikeuden perusteet, joka kuuluu pakollisiin ammattiopintoihin Mikkelin ammattikorkeakoulun Metsätalouden koulutusohjelmassa. Opetusmateriaalin teen PowerPoint-esityksenä, joka sisältää asiapohjaista tietoa, esimerkkitalanteita ja käsiteltävään aiheeseen liittyviä metsäaiheisia ryhmissä pohdittavia tehtäviä. Esimerkit ja pohdinnat perustuvat metsäalan työelämän tilanteisiin ja oikeuden päätöksiin. Tuon myös kirjallisessa työssäni esiin opetusmateriaalia. Haasteellisena koen opetusmateriaalin tekemisen ja opinnäytetyöhöni liitettävän metsäaineiston etsimisen. Puukauppaa ja verotusta en juurikaan käsittele työssäni, koska nämä ovat omina opinjaksoinaan opetussuunnitelmassa.

Työni perustuu lähdekirjallisuuteen ja aikaisemmissa opinnoissa esiin tulleisiin asioihin. Teen aineiston ensiksi sopimusoikeuden ja henkilöoikeuden perusteisiin ja tämän jälkeen tutkin liitettävän metsäalan aineiston. Toimeksiantajana on Mikkelin ammattikorkeakoulu.

## 2 OIKEUSSUBJEKTIOPPI

### 2.1 Yksityisoikeus

Oikeusjärjestys koostuu eri oikeudenaloista. Nämä oikeudenalat on jaoteltu niiden sisällön mukaan. Toisinaan oikeidenalojen jaotteluissa on eroja sekä päällekkäisyyksiä, ja ne elävät yhteiskunnan muutosten myötä. Suomen oikeusjärjestyksen perustana on jako yksityis- ja julkisoikeuteen. Yksityisoikeus (kuva 1) käsittelee yksityisten välisiä suhteita ja julkisoikeus vastaavasti oikeussuhteita, joissa ainakin yksi taho on julkisyhteisö. Yksityisoikeuden laaja kokonaisuus jaetaan eri oikeudenalojen kokonaisuuksiksi. Eräs jakotapa on yleinen ja erityinen yksityisoikeus. Yleinen yksityisoikeus käsittelee oikeudellisia sääntöjä, jotka koskevat oikeussubjektiooppia, varallisuus-oikeutta sekä perhe- ja jäämistöoikeutta. Varallisuus-oikeus jaetaan erikseen velvoite- ja esineoikeuteen. Erityinen yksityisoikeus taas koskee elinkeinotoimintaa ja voidaan jaotella kauppaoikeuteen, työoikeuteen ja ympäristöoikeuteen. (Yksityisoikeus 2008.) Yksityisoikeutta kokonaisuudessaan ja sen osaa, yleistä yksityisoikeutta, on kumpaa-kin kutsuttu myös siviilioikeudeksi.



**KUVA 1. Yksityisoikeus**

## 2.2 Oikeussubjektit

Metsätoimihenkilö toimii yksityisten henkilöiden, erilaisten yritysten ja yhteisöjen kanssa. Hänen on tunnettava näiden asema, toiminnalliset oikeudet ja vastuut. Yksityisten henkilöiden kannalta oleellista on henkilön oikeustoimikelpoisuus. Yritysten ja yhteisöjen kanssa asioitaessa täytyy tietää asianomaisen oikeuskelpoisuus ja oikeustoimikelpoisuus.

Oikeussubjekteja ovat luonnolliset henkilöt ja yhteisöt, jotka ovat luotu henkilön tai varallisuuden ympärille eli oikeushenkilöt. Luonnollinen henkilö on oikeudellinen nimitys yksityisestä ihmisestä. Oikeushenkilö on yhteisö, jonka oikeusjärjestys on tunnustanut oikeuskelpoiseksi ja oikeustoimikelpoiseksi. Oikeushenkilöt (kuva 2) voidaan jakaa julkisoikeudellisiin ja yksityisoikeudellisiin yhteisöihin. (Saarnilehto 2005, 23–26.)



- Luonnollinen henkilö eli yksityinen ihminen
- Oikeushenkilö
  1. Julkisoikeudellinen yhteisö
    - Valtio
    - kunta
    - Laitokset (Suomen Pankki, Kela)
    - Metsäkeskus
  2. Yksityisoikeudellinen yhteisö
    - Yhtiöt (avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiöt)
    - Yhdistykset (aatteelliset ja taloudelliset yhdistykset)
    - Säätiöt (itsenäiset ja epäitsenäiset säätiöt)

Mihin yhteismetsä kuuluu? Entä kuolinpesä? Mhy?

### KUVA 2. Oikeussubjektit

Metsäalalla julkisoikeudellisia toimijoita ovat muun muassa seurakunnat, kunnat ja kuntayhtymät. Kiviniemi (2004, 510) lisää julkisoikeudellisia oikeushenkilöitä olevan

myös Metsähallitus, Metsäntutkimuslaitos, Metsätalouden kehittämiskeskus TAPIO ja Suomen metsäkeskus, jotka ovat lainsäädännöllä luotuja välimuotoja.

Oikeussubjektilla on oma tahto, oikeuksia ja velvollisuuksia (Saarnilehto 2005, 23). Esimerkiksi metsänomistajalla on tahto omistaa metsämaata, hänellä on oikeus omistaa metsämaata ja vastaavasti hänelle tulee velvollisuus noudattaa metsälakia. Ja yrityksellä on tahto tuottaa palveluita, sillä on oikeus tuottaa palveluita ja silloin sille tulee velvollisuuksia esimerkiksi asiakkaita, työntekijöitä ja verottajaa kohtaan.

Norri (2009, 78–80) käsittelee velvollisuutta sitoumuksen kautta. Hän kuvaa sitoumus-sanana olevan englanninkielisen sanan *”promise”*, mikä tarkoittaa lupaus ja sitoumusta. Nämä ovat merkitykseltään erilaiset. Vaihdamme yhteydessä sitoumus tulee maanomistajan ostaessa taimikonhoitopalvelun ja palveluntarjoajalle syntyy velvoite tehdä työ. Tai metsätoimihenkilö ostaa karttalaukun. Näissä tilanteissa velvoite perustuu sovittuun kauppaan, ja myyjän sitoumus määrittää sen sisällön. Lupauksen yhteydessä sitoumus syntyy lupauksen kanssa samaan aikaan, palveluntarjoajan luvatta suorittaa taimikonhoitopalvelun syyskuun loppuun mennessä. Tai henkilö takaa metsänomistajan lainan. Lupaukseen on määriteltävä, mitä lupaus koskee ja milloin se suoritetaan. *”Lupaus on ilmoitus määritellyn suorituksen tekemisestä vastaisuudessa määrättyillä ehdoilla”*. Sitoumus on määrittelyväline, jolla voidaan määrittellä vaihtamiseen perustuva vastuu tai velvoite ja jolla lupaukseen perustuva vastuu tai velvoite on määriteltävä.

Vaihtaminen ja lupaus aikaan saavat velvoitteen ja vastuun. Norri (2009, 81) kuvaa velvoitteen olevan *”täsmällinen velvollisuus suorittaa vastaisuudessa jotakin”*. Se mahdollistaa eriaikaisen vaihdannan. Siinä on kaksi osapuolta velkoja ja velallinen ja sen sisältö on määritetty, esimerkiksi rahamäärä. Vastuuseen liittyy tulevaisuudessa tietämättömät ja vaikutusmahdollisuuksien ulottumattomissa olevat seikat, esimerkiksi myyjä ei tiennyt raivaussahassa olevaa virhettä tai ei tiedetä tuleeko myrsky vakuutusyhtiön myöntämän myrskyvakuutuksen omistajan metsään. Vastuu toteutuu sattuman kautta, eikä sen määrää tiedetä etukäteen. Jos raivaussahassa on virhe, jota myyjä ei tiennyt, hän on vastuussa virheestä ja vastuun määrä selviää vasta, kun on selvinyt millainen virhe on kyseessä. Jos myrsky iskee isännän maille, vakuutusyhtiön vastuu



alkaa, mutta ennen myrskytuhon inventointia ei voida sanoa vastuun määrää, onko se 50 vai 150 kuutiometriä. (Norri 2009, 80–82.)

Luonnollisen henkilön ja oikeushenkilön olemassa olo alkaa eritavoin. Luonnollisen henkilön olemassa olo alkaa, kun lapsi syntyy ja vetää ensimmäisen kerran ilmaa keuhkoihinsa (Saarnilehto 2005, 24). Vastaavasti oikeushenkilön olemassa olo alkaa yhtiöissä (Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 1988/389) yhtiösopimuksesta, osakeyhtiöissä (Osakeyhtiölaki 2006/624) ja osuuskunnissa (Osuuskuntalaki 2013/421) merkinnästä kaupparekisteriin.

Oikeussubjektien olemassa olo päättyy luonnollisella henkilöllä kuolemaan tai kuolleeksi julistamiseen ja oikeushenkilöllä sen olemassa olon lakkaamiseen (Saarnilehto 2005, 24). Oikeushenkilön lakkaaminen voi tapahtua fuusion, jakautumisen, konkurssin tai purkamisen kautta. Lakkaamiseen vaikuttaa oikeushenkilöä koskeva lainsäädäntö. Esimerkiksi osakeyhtiö (Osakeyhtiölaki 2006/624) voidaan purkaa yhtiökokouksen päätöksellä ja säätiön (Säätiölaki 1930/109) lakkauttamiseen tarvitaan viranomaisen suostumus. Oikeushenkilö voi menettää oikeuskelpoisuutensa myös konkurssissa (Halila 2008, 29).

Luonnollisen henkilön syntymisellä ja kuolemalla on merkitystä kun selvitetään perimysjärjestystä. Perittävän henkilön perii henkilö, joka on elossa perittävän kuollessa (Norri 2009, 36). Luonnollisen henkilön kuolleeksi julistamisesta on oma lakinsa. Tässä laissa säädetään, että kuolleeksi voidaan julistaa tuomioistuimen tai maistraatin päätöksellä. Tuomioistuimen päätöksellä voidaan kuolleeksi julistaa kadonnut henkilö ilman odotusaikaa tai yhden vuoden odotusajan jälkeen. Muutoin kuolleeksi julistamisen odotusaika on viisi vuotta siitä, kun kadonnut henkilö on edellisen kerran tiedetty elossa. Asia käsitellään henkilön kotikunnan tai väestökirjanpitokunnan tuomioistuimessa. Maistraatin päätöksellä voidaan julistaa kuolleeksi sadan vuoden kuluttua henkilön syntymästä tai viiden vuoden kuluttua henkilön tiedettävästi elossa olosta henkilön kotikunnan tai väestökirjanpitokunnan maistraatissa. Kuolleeksi julistamista voi hakea kadonneen henkilön aviopuoliso, perillinen, läheinen tai henkilö, jonka oikeus saattaa riippua kuolleeksi julistamisesta. Kuolleeksi julistettu on oikeutettu saamaan omaisuutensa takaisin. (Laki kuolleeksi julistamisesta 2005/127.)

### 2.3 Oikeudet ja velvollisuudet

Oikeuskelpoisuus tarkoittaa kykyä saada nimiinsä oikeuksia ja tulla velvoitetuksi (Saarnilehto 2005, 24). Tämä tarkoittaa esimerkiksi omaisuuden omistamista, olla velkaa ja velvoitetta vahingonkorvausvastuuseen.

Luonnollisen henkilön oikeuskelpoisuus (kuva 3) alkaa hänen syntymästään. Hän on syntymästään asti oikeuskelpoinen, eikä siitä voi luopua tai rajoittaa. Kohdussa oleva sikiö ja kuolleena syntynyt lapsi eivät ole oikeuskelpoisia. Oikeuskelpoisuus luonnollisella henkilöllä päättyy kuolemaan. Jos kuolleeksi julistettu henkilö on elossa, hänen oikeuskelpoisuutensa ei päätty. (Halila 2008, 5–8.)



## Luonnollisen henkilön oikeuskelpoisuus

Oikeuskelpoisuus		
Vajaavaltaisuus		Oikeustoimikelpoisuus
	Rajoitettu oikeustoimikelpoisuus	
*	15 v	18 v †

### KUVA 3. Luonnollisen henkilön oikeuskelpoisuus (Paukkala 1997, 47)

Oikeushenkilön oikeuskelpoisuus alkaa samalla, kun sen olemassa olokin. Oikeushenkilön omaisuus kuuluu sille, eikä sen osakkaille tai jäsenille. Osa oikeussuhteista, kuten avioliiton solmiminen ja testamentin teko, ovat vain luonnollisen henkilön tehtävissä. Näitä oikeushenkilö ei voi tehdä, mutta se voi olla testamentin saajana. Oikeus-

henkilön oikeuskelpoisuus lakkaa samalla, kun itse oikeushenkilön olemassa olokin. (Halila 2008, 25–28.)

Luonnollisen henkilön oikeuskelpoisuus osoitetaan maistraatista tai oman seurakunnan kirkkoherranvirastosta saatavalla virkatodistuksella. Oikeushenkilön oikeuskelpoisuus voidaan tarkastaa yhdistys- tai kaupparekisteriotteesta, jonka saa Patentti- ja rekisterihallituksesta. Se pitää muun muassa kauppaa-, yhdistys- ja säätiörekisteriä, joista oikeushenkilöitä koskevia asioita voi tarkastaa, esimerkiksi edellä mainittujen säännöt ja kiinnitykset. (Patentti- ja rekisterihallitus 2014.) Poikkeuksena on yhteismetsiä koskeva rekisteri, jonka saa yhteismetsän sijaintipaikkakunnan metsäkeskuksesta (Yhteismetsälaki 2003/109). Oikeushenkilön konkurssi tai yksityishenkilön velkajärjestely ilmenee omavaraisuustodistuksesta ja sen saa kotikunnan käräjäoikeudesta.

Oikeuskelpoisuus ei riitä, kun tehdään sopimuksia tai muita oikeustoimia, esimerkiksi tilaus, tarjous tai kiinteistökauppa. Tällöin henkilön täytyy olla oikeustoimikelpoinen. Oikeustoimikelpoisuus on kykyä käyttää harkiten oikeuksiaan (Norri 2009, 38). Esimerkiksi metsänomistaja käyttää harkintaansa puukaupassa tai täysi-ikäinen voi tehdä avioehdon. Luonnollinen ihminen tulee oikeustoimikelpoiseksi täytettyään 18 -vuotta, ellei häntä ole julistettu vajaavaltaiseksi.

Oikeushenkilön oikeustoimikelpoisuuden alkaminen riippuu sen yhtiömuodosta, esimerkiksi avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön oikeuskelpoisuus alkaa heti perustuksesta ja osakeyhtiön rekisteröinnistä (Saarnilehto 2005, 31). Oikeushenkilö ei voi itse edustaa itseään, vaan se tarvitsee aina edustajan (Saarnilehto 2005, 24). Ne ovat vastuussa sopimuksista, jotka niiden edustajat ovat tehneet ja voivat joutua vahingonkorvausvelvollisiksi edustajiensa toiminnasta. (Halila 2008, 30). Eli esimerkiksi osakeyhtiö voi nostaa kanteen, voi olla vastaajana oikeudessa tai se voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi.

Oikeustoimikelpoisuus on toinen puoli oikeudellisesta toimintakyvystä. Sen toinen puoli on oikeudellinen vastuunalaisuus. Tämä (Halila 2008, 12) tarkoittaa korvausvelvoitetta aiheuttamiinsa vahinkoihin. Luonnollisella henkilöllä ei ole varsinaista vahingonkorvausikää, josta korvausvelvoite alkaisi. Vahingonkorvauslain 2. luvun 2. §:ssä

säädetään, että jos vahingon aiheuttaja on alle 18-vuotias, hänen vahingonkorvauksen määrään vaikuttavat kohtuullistaen ikä, kehitystaso, teon laatu, vahingon aiheuttajan ja vahingon kärsineen varallisuusolot sekä muut olosuhteet (Vahingonkorvauslaki 1974/412). Alaikäisen huoltajat voivat joutua lapsensa ohella korvausvelvollisiksi, jos ovat laiminlyöneet kasvatuksen tai valvonnan.

Metsäalalla on hyvä muistaa, etteivät kuolinpesä, verotusyhtymä ja konkurssipesä ole oikeushenkilöitä. Vastaavasti (Laki yksityisistä teistä 1962/358) tiekunta yksityistielain 62. §:n mukaan ja yhteismetsän (Yhteismetsälaki 2003/109) osakaskunta yhteismetsälain 4. §:n mukaan ovat. Tämä tarkoittaa sitä, että kuolinpesä ei voi omistaa omaisuutta, eikä se voi tehdä sopimuksia nimiinsä, vaan pesän osakkaat omistavat kuolinpesän, tekevät yhdessä omiin nimiinsä sopimukset ja ovat henkilökohtaisesti vastuussa velvoitteista. Yhteismetsän osakaskunta voi omistaa omaisuutta, se voi tehdä sopimuksia nimiinsä, eivätkä osakkaat vastaa henkilökohtaisesti yhteismetsän velvoitteista.

#### **2.4 Rajoitettu oikeustoimikelpoisuus, vajaavaltaisuus**

Luonnollisen täysi-ikäisen henkilön oikeustoimikelpoisuutta voidaan rajoittaa. Ihmisen elämäntilanne voi muuttua, hän sairastuu vakavasti ja hänen kykynsä hoitaa asioita heikkenee. Henkilö voi itse pyytää tiettyä henkilöä edunvalvojakseen, jolloin holhousviranomainen voi hoitaa asian. Toinen vaihtoehto on tuomioistuimen määräys, jos henkilö ei itse esimerkiksi ymmärrä, mitä edunvalvojan määrääminen tarkoittaa. (Edunvalvonta 2014.)

Henkilön oikeustoimikelpoisuuden rajoittamisessa on eri menetelmätapoja. Holhous-toimilain 18. §:n nojalla täysi-ikäisen oikeustoimikelpoisuutta voidaan rajoittaa kolmella tavalla. Henkilö voi tehdä tiettyjä asioita vain edunvalvojan kanssa, hänellä ei ole kelpoisuutta tehdä tiettyjä oikeustoimia tai vallita omaisuuttaan, tahi hänet voidaan julistaa vajaavaltaiseksi. Julistaminen vajaavaltaiseksi on nykyään harvinaista ja se on äärimmäinen keino. Alaikäisen oikeustoimikelpoisuutta voidaan rajoittaa 17-vuotiaana ja rajoitukset alkavat henkilön täytettyä 18-vuotta. Vajaavaltaisuus voidaan julistaa joko toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräaikaiseksi, esimerkiksi sairastapauksen vuoksi. Jos vajaavaltainen on tehnyt oikeustoimen, johon hänellä ei ollut val-

tuuksia, oikeustoimi on pätemätön. Jälkikäteen oikeustoimi voidaan hyväksyä edunvalvojan luvalla tai vajaavaltaisuuden päätyttyä, kun henkilö itse sen hyväksyy, esimerkiksi tultuaan täysi-ikäiseksi. (Laki holhoustoimesta 1999/442.) Heikentynyt asioidenhoitokyky on hyvä huomioida varsinkin toimiessa iäkkäiden henkilöiden kanssa.

Saarnilehto (2005, 25) toteaa luonnollisella henkilöllä olevan laaja ja vahva oikeus itsenäiseen tahdonmuodostukseen. Alaikäisen oikeuksien rajoittaminen on heidän omaksi suojakseen, koska he eivät välttämättä ole tarpeeksi kypsiä päättämään asioita.

Rajoitetusti oikeustoimikelpoinen voi tehdä lain (kuva 4) sallimia oikeustoimia. Tällaisia (Laki holhoustoimesta 1999/442) Holhoustoimilain 24. §:n mukaan ovat oikeustoimet, jotka ovat tavanomaisia ja vähäisiä merkitykseltään, esimerkiksi käydä ruoka-kaupassa ja alaikäinen voi ostaa muiden ikäistensä hankkimia asioita, eli 8-vuotias voi ostaa leluja ja teini voi ostaa kännykän. Vajaavaltainen (Laki holhoustoimesta 1999/442) voi edelleen käyttää itse työllään ansaitsemansa varat haluamallaan tavalla. 15-vuotta (Rikoslaki 1889/39) täyttänyt on rikosoikeudellisesti vastuussa ja voi itse tehdä, irtisanoa ja työsopimuksen (Laki nuorista työntekijöistä 1993/998).



## Rajoitettu oikeustoimikelpoisuus

- Saa tehdä lain sallimia oikeustoimia
  - toimet jotka ovat merkitykseltään tavanomaisia ja vähäisiä
  - voi käyttää haluamallaan tavalla työllään ansaitut rahat
  - 15 –vuotias on rikosoikeudellisesti vastuussa
  - 15 –vuotias voi itse tehdä, irtisanoa ja purkaa työsopimuksen
- Metsäalalla rajoitettuja oikeushenkilöitä ovat tiekunnat ja yhteismetsä

Metsätoimihenkilö voi tarvittaessa tarkastaa yksityisen asiakkaan oikeustoimikelpoisuuden otteella holhousasioiden rekisteristä, jonka saa maistraatista asiakkaan henkilötunnuksella. Todistuksesta käy ilmi, onko ja jos on, kuinka henkilön oikeustoimikelpoisuutta on rajoitettu, henkilön vajaavaltaiseksi julistaminen sekä hänelle määrätty edunvalvoja. (Holhustoimi 2014.)

Oikeushenkilön oikeustoimikelpoisuuskelpoisuutta voidaan myös rajoittaa. Metsäalan oikeushenkilöissä näitä rajoitteita on muun muassa tiekunnilla ja metsäyhtymissä. Yksityistielain 62. §:n mukaan tiekunta voi omistaa vain irtainta omaisuutta ja päättää vain tienpitoa koskevista asioista (Laki yksityisistä teistä 1962/358). Metsäyhtymän toimintaa on rajoitettu niin, ettei ilman kaikkien yhteisomistajien lupaa voi ryhtyä oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee metsäyhtymää kokonaisuudessaan (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 1958/180).

### **3 SOPIMUSOIKEUS**

#### **3.1 Sopimus**

Sopimusoikeus on velvoiteoikeuteen kuuluva oikeustieteen ala. Sen keskeisiä osia ovat muun muassa sopimuksen tekeminen, sen sitovuuden edellytykset, sopimusrikkomukset, voimassaolo, tulkinta ja pätemättömyys. (Sopimusoikeus 2014.) Sopimuksia on monenlaisia ja niiden joukko on kirjava. Onkin vaikea määritellä sopimusta tarkasti. Toiset (Saarnilehto 2005, 3) määrittelevät sen kahden tai useamman toisiansa edellyttävän oikeustoimen yhdistelmäksi.

Sopimus (kuva 5) on oikeustoimi, tahdon ilmaisu, jolla oikeus perustetaan, muutetaan tai kumotaan. Sopimuksen tarkoitus on sitoa sopijapuolet oikeussuhteeseen ja kertoa ketkä ovat sopijapuolet. Sillä voidaan rajoittaa osapuolia oikeussuhteen sääntelyllä esimerkiksi määräaikaisuudella ja veloitetaan noudattamaan sopimuksessa olevia ehtoja. Sitovuus ehkäisee sopimuksen rikkomista ja helpottaa sopimusta rikkovan osapuolen vastuuseen asettamista. (Saarnilehto 2005, 4–13.) Sopimuksen sitovuus velvoittaa sopijapuolet toimimaan sovitulla tavalla, mikä mahdollistaa sopijapuolten välisen luottamuksen ja on tärkeää sopijapuolten muun toiminnan kannalta (Hemmo 2013, 11). Sopimus sitoo vain sopijapuolet, ei kolmatta osapuolta. Tämä ilmenee met-

säälällä sopimuksen vastaisissa hakkuissa. Jos ostaja hakkaa naapurin puolelta, vahingonkorvaukset syntyvät vahingonkorvauslain mukaan. (Kiviniemi 2004, 469.)

Oikeustoimeen sisältyy tahto, tahdonilmaisu ja tarkoitus tulla toisen tietoon. Tahtoon liittyy yksityisen henkilön halu tulla sidotuksi tavalla tai soisella. Se on tarpeellinen oikeustoimen syntymiselle. Tahdonilmaisu on edellytys oikeustoimeen. Sen on kohdistuttava johonkin ja se on tärkein oikeustoimen tunnusmerkki. Tahdonilmaisu voi olla nimenomainen eli vastaanottaja saa tiedon tahdonilmaisusta tai hiljainen hyväksyntä, esimerkiksi päännökyökkäys tai vaikeneminen. Oikeustoimeen kuuluu, että tahdon on tarkoitus tulla toisen tietoon jollain lailla. Ilman näiden kolmen ehdon täyttymystä, ei ole kyseessä oikeustoimi. Esimerkiksi jos henkilö on vastoin tahtoaan pakotettuna allekirjoittanut sopimuksen, ei ole kyseessä oikeustoimi. (Saarnilehto 2005, 13.)



## Sopimus

- Oikeustoimi
- Tahdonilmaisu (tarjous ja vastaus)
- Sopijapuolet (oikeustoimikelpoisuus)
- Sitova
- Perusta, sopimusehdot
- Seuraukset/Vastuut
- Suullinen, kirjallinen, sähköinen
- Voi olla yksipuoleisesti tai kaksipuoleisesti velvoittava tahi sopimus kolmannen hyväksi

### KUVA 5. Sopimus

Sopimukset (Saarnilehto 2005, 8) voidaan jakaa neljään ryhmään. Yksipuoleisesti velvoittava sopimus asettaa velvoitteen vain toiselle osapuolelle, esimerkiksi valtuutus, työn teko ilman palkkaa tai perinnöstä luopuminen. Kaksipuolisesti velvoittava sopimus, joka asettaa velvoitteen molemmille osapuolille, esimerkiksi kauppa tai työ-sopimus. Kolmantena ryhmänä on sopimus kolmannen hyväksi, jolloin edunsaaja on

ulkopuolinen, esimerkiksi henkivakuutus. Ohje- eli normisopimuksella määrätään etukäteen tulevaisuudessa ehkä tehtävien sopimusten sisältö, esimerkiksi työehtosopimus.

Sopimus voi olla kirjallinen, sähköinen tai suullinen. Yleensä sopimus tehdään kirjallisesti, jolloin sopimuksen ehdot ja siihen kuuluvat seikat ovat tarkistettavissa. Sähköinen sopimus on yhtä lailla pätevä kuin kirjallinen ja on yleistymässä. Suulliseen tarjoukseen Oikeustoimilain 3. §:n mukaan on annettava hyväksyvä vastaus heti (Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 1929/228). Suullisen sopimuksen hankaluu- tena riitatilanteessa on todistamisen ongelmallisuus. Kirjallista sopimusta voidaan muuttaa suullisesti. Tämä on yleistä puukaupassa, esimerkiksi leimikonrajauksessa. Metsätoimihenkilön on suositeltavaa kirjata sopimukset ja niiden muutokset edes jol- lain lailla ylös, vaikka muistivihkoon, kalenteriin tai puhelimeen.

### **3.2 Oikeudelliset normilähteet**

Sopimusoikeuden normilähteet ovat lain lisäksi osapuolten käytäntö ja kauppatala. Niiden velvoittavuusjärjestys on: 1. Pakottava laki, 2. Sopimus, 3. Osapuolten aikai- sempi käytäntö tai kauppatala ja 4. tahdonvaltainen laki (Hemmo 2008, 294). Oikeus- toimilaki 1929/228 sääntelee itse sopimuksen tekemistä, valtuutusta sekä oikeustoi- men sovittelua ja pätemättömyyttä. Kauppalaki 355/87 sääntelee irtaimen omaisuuden kauppaa. Edellä mainitut lait ovat toissijaisia lakeja, eli ne syrjäytyvät kauppatalan tai muun tavan voimasta. Kiinteistön kauppaa sääntelee maakaari 1995/540, ja elinkei- nonharjoittajan ja kuluttajan välistä kauppaa sääntelee Kuluttajansuojalaki 1978/38. Näiden säännökset ovat pakottavia lakeja, eli niistä ei voi poiketa. Kauppatala on yleisesti hyväksytty ja yleisesti noudatettu. Elinkeinoharjoittajan edellytetään tunte- van oman alan tavat. Kauppatala on syntynyt vähitellen ja toistuvasti noudattaen. Jos osapuoli haluaa vedota kauppatalaan, on hänen se itse näytettävä. (Saarnilehto 2005, 40.) Pääsääntöisesti sopimuspuolten veloitteet ja oikeudet määräytyvät lainsäädän- nön ja sopimusehtojen perusteella (Hemmo 2013, 9).

Puukaupassa ensisijainen normilähde on sopimusehdot. Jos nämä ovat puutteellisia, astuu voimaan kauppalaki. Oikeustoimilaki 1929/228 on normilähteenä yleisissä so- pimusoikeudellisissa kysymyksissä. (Kiviniemi 2011, 45–46.)



### 3.3 Sopimusvapaus

Suomessa on sopimusten tekemisen lähtökohtana sopimusvapaus (kuva 6), ellei ole toisin säädetty. Sopimuksen voi tehdä tai olla tekemättä, eli henkilöllä on päätäntäväpous. Henkilö voi valita sopijapuolensa, jolloin hänellä on valintavapaus. Sopimuksen sisältövapaus on vapautta määrätä sopimuksen ehdot. Muotovapaudessa sopijapuolet voivat valita sopimuksen muodon, onko se kirjallinen, suullinen vai sähköinen. Tyypivapaus vastaavasti on vapautta valita sopimuksen tyyppi. Sopijapuolilla on myös purkamisvapaus, kun he tekevät sen laillisin keinoin ja yhteisymmärryksessä. Sopimusvapauteen kuuluu yllä mainittujen vapauksien lisäksi vapaus noudatettavien lakien ja riitatilanteen oikeuspaikan sopimisesta. (Saarnilehto 2005, 37.)



## Sopimusvapaus

- Päätäntäväpous
- Valintavapaus
- Sisältövapaus
- Muotovapaus
- Tyypivapaus
- Purkamisvapaus
- ”Vapaus sopia noudatettavasta laista ja riitojen ratkaisemisesta”

### KUVA 6. Sopimusvapaus

### 3.4 Sopimuspakko

Sopimuspakko koskee lähinnä elinkeinonharjoittajia. Se kohdistuu pääasiassa yrityksiin, joilla on monopoli tai siihen rinnastettava asema. Sopimuspakon alle kuuluvat muun muassa Itella, liikennevakuutuksia myöntävät yhtiöt ja sähköntoimittajat. Hei-

dän on tehtävä sopimus jokaisen kanssa, joka sitä haluaa. Sopimuspakosta ei ole säädetty omaa lakia, vaan erikoissäännökset ovat eri lakeihin liittyvinä säännöksinä. (Hemmo 2008, 66.)

Metsätaloutta koskevaa sopimuspakkoa tuo Kiviniemen (2004, 513) mukaan Rikoslain 11. luvun 11. §:ssä säädetty syrjinnän kieltö ja Kilpailulain 2. luvun 7. §:n kieltämä määräävän markkina-aseman väärinkäyttö. Syrjinnän kieltö kieltää muun muassa eriarvoisen palvelun ja ihmisen asettamisen eriarvoiseen asemaan kansallisen tai etnisen alkuperän, ihonvärin, kielen, sukupuolen, iän, perhesuhteiden, sukupuolisen suuntautumisen tai uskonnon perusteella. Markkina-aseman väärinkäytöstä on esimerkkinä metsäalalla Markkinaoikeuden päätös 614/09 ostokartellista, jossa metsäalan suuria toimijoita määrättiin maksamaan valtiolle kilpailunrikkomismaksuja.

### 3.5 Sopimustyypit

Sopimukset voidaan jakaa eri sopimustyypeittäin. Perinteisiä sopimustyyppejä ovat muun muassa kauppa-, vuokra- ja vakuutus sopimukset sekä laina. Tällöin eri tarkoitusta varten tehdyllä sopimuksella on oma sopimustyyppinsä. Sopimustyypeillä on omat lainsäädäntönsä, joita sovelletaan. Sovellettava laki määräytyy sopimustyyppin mukaan. Saarnilehdon (2005, 12) esimerkissä irtaimen kaupan sopimuksissa ohjaavat kaupalliset sujuvuuskohdat, kuten kauppatapa ja vilpittömän mielen merkitys.

Hemmo (2008, 40) jakaa sopimustyypit kolmeen käsitepariin: yksilölliset sopimukset ja vakiosopimukset, kuluttaja- ja liikesopimukset sekä kerta- ja kestopimukset. Yksilölliset sopimukset ovat kyseessä, kun sopijapuolet eivät tee jatkuvasti sopimuksia ja/tai sopimuksen ehdot ovat sopijapuolten yhdessä laatimia, eikä käytetä valmista ehtokokoelmaa. Vakiosopimuksessa sopimusehdot ovat valmiiksi määrätty ja samoja sopimuksia solmitaan usean kumppanin kanssa. Kuluttajasopimus on kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välinen sopimus, jossa kuluttajan katsotaan olevan heikommasa asemassa. Liikesopimus on elinkeinonharjoittajien välinen sopimus, jossa tasaver-taisuus toteutuu usein. Kertasopimuksia käytetään lyhytkestoisissa sopimuksissa, yleensä yksittäisissä tapauksissa. Vastaavasti kestopimuksella on päämääränä pitkä-aikainen sopimus, suoritusten toistuvuus ja jatkuva yhteistyö. Tällaisia ovat muun muassa huoneenvuokrasopimukset, franchise-ketjut ja työsopimukset.

Puukauppasopimukset pysty-, hankinta-, toimituskauppa ja käteiskauppa ovat vakiintuneita sopimustyyppisiä ja yleensä kertasopimuksia. Metsäpalveluita tarjoavien yhtiöiden erilaiset yhteistyösopimukset ovat kestopimuksia. Mitä lakia sovelletaan, riippuu sopimustyyppistä, esimerkiksi pystykauppaa koskee kauppalaki, kun taas kunnan ostamaa metsäsuunnitelmaa koskee Laki julkisista hankinnoista 2007/348. (Kiviniemi 2006, 152–153.)

### **3.6 Muotovaatimukset**

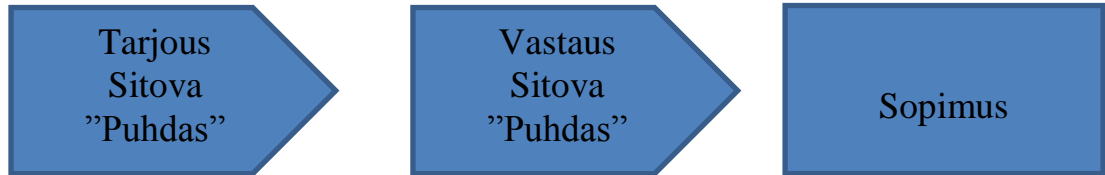
Vaikka meillä vallitsee sopimusvapaus, on joitakin sopimuksia tehtävä laissa säädettyin tavoin. Yleensä nämä määräykset ovat kirjallinen muoto, allekirjoitukset ja todistajien läsnäolo. Tunnetuimmat määrämuotoiset sopimukset ovat kiinteistönluovutusta koskevat määräykset Maakaaren 2. luvun 1. §:ssä, testamenttia koskevat määräykset Perintökaaren 10. luvun 1. §:ssä ja avioehtoa koskevat määräykset Avioliittolain 3. luvussa. Sopimukset, jotka vaativat määrämuodon, on myös näin tehtävä, jotta ne ovat sitovia. (Hemmo 2008, 109–210.)

Muotomääräykset helpottavat todistamista, luovat selvyyttä sekä sopimuksen valmistelu ja itse sopimus erottuvat toisistaan. Sen sijaan ne voivat lisätä kustannuksia, hidastaa sopimuksen syntyä ja olla epämurkkaavia. Sopijapuolet voivat myös itse sopia sopimuksen muodon, esimerkiksi tehdäänkö sopimus kirjallisesti, todistajien läsnäollessa ja vaaditaanko todistajilta allekirjoitukset. (Saarnilehto 2005, 52.)

### **3.7 Sopimuksen synty, sitovuus ja voimassaolo**

Sopimus syntyy usein (kuva 7) tarjouksesta ja siihen annetusta vastauksesta. Jo pelkästään tarjous sitoo tarjouksen antajaa pitämään lupaamansa. Aina tarjous ei johda sen hyväksymiseen, eikä sen tekeminen tuota vastaamisvelvollisuutta. Tarjouksen ja vastauksen sisältöjen tulee olla täsmällisiä. Tarjoukseen on pystyttävä vastaamaan ”kyllä”. Ja vastauksen on oltava puhdas niin, että vastaus on ”kyllä”. Jos vastaus ei ole puhdas ja siihen tehdään esimerkiksi uusia ehtoja, on kyseessä uusi (vasta)tarjous. (Saarnilehto 2005, 41–42.) Tällöin sopijapuolten osat vaihtuvat toisinpäin eli vastauksen antajasta tulee tarjouksen tekijä (Hemmo 2013, 20). Myös vastaus on sitova. Se sitoo vastauksen antajaa pitämään lupaamansa tarjouksen hyväksytyä. Sitovuuden

tarkoitus on vastapuolen luottamuksen suojaaminen. Tarjoukseen on voitu lisätä sanat ”sitoumuksetta” tai ”velvoituksetta”. Tällöin tarjouksen tekijä ei halua olla sidottu tarjoukseen, vaan kehottaa vastaanottajaa tekemään oman tarjouksen. (Saarnilehto 2005, 41–42.)



### KUVA 7. Sopimuksen synty

Tarjouksen sitovuus päättyy yleensä joko hylkäävään vastaukseen tai määräajan päättymiseen. Jos vastaus on hylkäävä, se sitoo samalla tavalla vastauksen antajaa kuin hyväksyvä vastauskin, eikä vastauksen antaja voi muuttaa mieltään, vaikka määräaika olisi vielä jäljellä. Jos vastaus ei ole saapunut tarjouksessa olevaan määräaikaan mennessä, tarjouksen tekijä ei ole enää sidottu tarjoukseen. Tarjouksen sitovuus voi päättyä myös tarjouksen peruuttamiseen. Tämä on mahdollista silloin, kun peruuttaminen tapahtuu ennen kuin tarjouksen vastaanottaja on ottanut selon tarjouksesta tai samaan aikaan, kun hän on ottamassa selkoa tarjouksesta. (Saarnilehto 2005, 43.)

Vastauksen täytyy olla perillä määräaikaan mennessä. Jos se lähetetään määräaikaan mennessä ja saapuu perille määräajan päätyttyä, tarjous raukeaa. Tilanteessa, jossa tarjouksen tekijä ei ole saanut tietoa vastauksesta, vastauksen saavuttua määräaikaan mennessä, vastaus katsotaan saapuneen ajoissa, jos tarjouksen antaja olisi voinut ottaa siitä selon. Vastaus voidaan peruuttaa samoin ehdoin kuin tarjous. (Saarnilehto 2005, 43.)

Koti- ja etämyynissä on omat säännökset, joita sääntelee Kuluttajansuojalaki 179/38. Näissä tapauksissa sopimus syntyy ja sitoo ostajaa, vasta kun peruuntumisaika on kulunut. (Saarnilehto 2005, 55.)

Eräät sopimuksen sitovuuteen liittyvät käsitteet ovat vilpitön mieli ja vilpillinen mieli. Vilpitön mieli (*bona fide*) tarkoittaa, että ”henkilö ei tiennyt eikä hänen olisi pitänyt-

*kään tietää*” jostain asiasta. Tällöin tarkastellaan mitä henkilö olisi tiennyt huolellisesti harkittuaan asiaa. Tilanteessa, jossa tarkastellaan vilpittömyyttä mieltä, voidaan käyttää myös perusteltua vilpittömyyttä mieli – käsitettä. Tällöin vilpittömyydessä olleen henkilön tulee näyttää perustellusti, että hän oli vilpittömyydessä. (Saarnilehto 2005, 20–22.) Vilpillinen (Suojaanen ym, 2010, 12) mieli (*mala fide*) tarkoittaa, että ”henkilö tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää”.

Yllämainittujen asioiden perusteella metsätoimihenkilön muistilista hyvästä tarjouksesta voisi olla seuraavanlainen: laadi tarjous huolella, selitä kohde hyvin, aseta tarjoukseen määräaika ja ehdot. Tarjoukseen vastatessa, on hyvä tarkastaa kohde ja ehdot hyvin, sekä ennen kaikkea vastata ajoissa.

### 3.8 Neuvottelu

Sopimus ei aina synny tarjouksesta ja vastauksesta. Se voi syntyä myös sopimusneuvotteluiden tuloksena, jotka ovat yleisiä esimerkiksi liike-elämässä. Neuvotteluissa käydään asia kerrallaan ja tavoitellaan kumpaakin osapuolta tyydyttävä sopimuskokonaisuus. Sopimusneuvottelut eivät varsinaisesti sido, eli ne voidaan katkaista toisen osapuolen tahdosta. Neuvotteluissa tehdään ehdotuksia ja tahdonilmaisuja. Näillä ja itse sopimusneuvotteluilla on merkitystä sopimusta tulkittaessa tai sen pätevyyden arvioinnissa. Sopimusneuvottelujen tarkoitus on saada aikaan sopimus. Ilman tätä tarkoitusta, ei neuvotteluja saa käydä. Vilpillisessä mielessä neuvotteleva voi joutua korvausvelvolliseksi, jos vastapuolelle on aiheutunut neuvotteluista vahinkoa, esimerkiksi selvitys- tai matkakuluja. (Saarnilehto 2005, 66–69.)

Sopimusneuvottelujen alettua osapuolet voivat tehdä niin sanotun aiesopimuksen (*letter of intent*). Tällä vahvistetaan aikomus solmia sopimus. Aiesopimuksen jälkeen neuvottelut jatkuvat, jotta sopimuksen ehdot saadaan tarkennettua. Aiesopimuksen yksi velvoite voi olla, ettei toinen osapuoli voi tehdä sopimusneuvotteluja samaan aikaan muiden kanssa. Toinen aiesopimuksen tapainen, ennen pääsopimusta tehty, on esisopimus. Esisopimuksen tarkoitus on sitoa osapuolet tekemään pääsopimus. Kun esisopimuksessa sovitaan tulevan sopimuksen pääsisältö, se on sitova. Jos esisopimuksessa on ehtoja, se ei ole sitova. Tällaisia ehtoja ovat muun muassa määräaikainen voimassaolo ja irtisanominen määrättyssä ajassa sekä ehto, jonka toteutuminen edellyt-

tää täyttymystä ennen kuin pääsopimus kirjoitetaan. Jos pääsopimus on määrämuotoinen, on esisopimuksenkin oltava samassa muodossa. Esisopimus voi olla vain toista osapuolta sitova ja siinä voi olla sovittuna mahdolliset vahingonkorvausvaatimukset. Käsiraha ja sopimussakko esisopimuksessa varmentavat pääsopimuksen syntyä. Aiesopimuksen ja esisopimuksen ero on sopimuksen ehdoissa. Aiesopimuksessa ei vielä tiedetä tulevan sopimuksen sisältöä, kun esisopimuksessa sisältö on pääosin tiedossa. Näiden sopimusten erottaminen on joskus hankalaa. (Saarnilehto 2005, 69–73.) Esisopimusta käytetään kiinteistökaupassa.

Lojaliteettiperiaatteen mukaan asiantuntevamman sopijapuolen on mainittava, jos toisen sopijapuolen ehdotus on hänelle itselleen vahingollinen. Sopijapuolta ei myöskään saa vahingoittaa tarkoituksetta, vaikka menettely olisi sallittu sopimuksen perusteella. (Kiviniemi 2006, 174.) Metsäalalla lojaliteettiperiaate on kyseessä Kiviniemen (2004, 555) mukaan, kun pystykaupan yhteydessä olevia erikoispuilla on rahallista merkitystä myyjälle, on metsätoimihenkilön huomautettava myyjälle.

### 3.9 Sopimusehdot

Sopimuksen tarkoitus on saavuttaa sopijapuolten sopima asia. Jotta tähän päästään, sopijapuolet voivat sopia sopimukseen ehtoja. Sopijapuolet voivat yhdessä laatia yksittäistä sopimusta koskevat sopimusehdot (kuva 8). Tällöin on kyseessä yksilölliset sopimusehdot. Sopimuksen ehdot ovat kuitenkin tänä päivänä suurimmaksi osaksi vakioehtoja. Nämä ehdot tai osan niistä, on laatinut etukäteen toinen sopijapuoli tai häntä edustavat tahot. Vakioehtoja käytetään usein tehtävissä sopimuksissa. (Saarnilehto 2005, 61.) Yksilöllisesti loppuun saatettavien sopimusehtojen merkitys on vähentynyt vakiosopimusten yleistyttyä. Tärkeää (Hemmo 2008, 95) on tietää ehtojen syntyperä.

Hemmo (2008, 94) jakaa vakiosopimukset yksipuolisesti laadittuihin ehtoihin ja yleisiin sopimusehtoihin eli *agreed documents*. Yksipuolisesti laaditut vakioehdot ovat toisen sopijapuolen tai heitä edustavien tahojen yksipuolisesti laatimat vakioehdot. Jotta (Hemmo 2013, 24) yksipuolisesti laaditut vakioehdot sitovat, niiden on liityttävä sopijapuolten tekemään sopimukseen. Yleiset sopimusehdot ovat sopijapuolten tai heitä edustavien tahojen yhteisesti laatimia sopimusehtoja. Yksilöllisten vakioehtojen

ja yleiset sopimusehdot tulevat osaksi sopimusta eri perustein. Koska yleisten sopimusehtojen ehdot on laadittu yhdessä, niiden sitovuus tulee sopimukseen pienemmin edellytyksin kuin yksilöllisesti laadittujen ehtojen. Yksipuolisesti laadittuja vakioehtoja ovat esimerkiksi ne ehdot, kun asiakas menee toimipisteeseen, hän tekee sopimuksen ja toimihenkilö tulostaa tietokoneelta sopimuksen ja ehdot tai sopimuslomakkeeseen valmiiksi painetut ehdot. Yleisiä sopimusehtoja ovat esimerkiksi rakennusalalla käytettävät urakoiden yleiset sopimusehdot.



## Sopimusehdot

- Yksilölliset sopimusehdot:
  - Käytetään yksittäisiin sopimuksiin
  - Sopijapuolet yhdessä laativat ehdot
- Vakiosopimukset:
  - Käytetään usein tehtäviin sopimuksiin
  - Suurin osa sopimuksista vakiosopimuksia
  - Yksipuolisesti laaditut sopimusehdot eli ehdot on laatinut toinen sopijapuoli tai heitä edustavat tahot
  - Yleiset sopimusehdot eli *agreed documents* –ehdot on laatinut sopijapuolet yhdessä tai heitä edustavat tahot

### KUVA 8. Sopimusehdot

Vakiosopimuksissa voi olla ankara ja yllättävä ehto. Siitä on huomautettava toiselle sopijapuolelle erikseen, varsinkin jos on kyseessä kokematon alaa tuntematon sopijapuoli. Muuten ehdosta ei tule sitova ehto. (Hemmo 2008, 101–104.)

Kaikkiin sopimukseen ei voi liittää ehtoa. Sopimus voi olla sen luonteinen, ettei siihen voi liittää ehtoa, esimerkiksi avioliitto, tai kielto voi perustua lakiin. Ehto ei saa myöskään olla hyvän tavan vastainen tai lailla kielletty. (Saarnilehto 2005, 59.)

Metsäalalla (Kiviniemi 2011, 46) suurimmat yhtiöt ovat laatineet omat vakiosopimukset, jotka eroavat ehdoiltaan. Niiden (Kiviniemi 2004, 517) taustalla on metsäteollisuuden ja metsänomistajien järjestöjen yhdessä laatimat puukaupan yleiset sopimusehdot.

Sopimusehtoihin voidaan sopia sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakko. Sopimussakko voidaan kytkeä viivästykseen, vajaaseen suoritukseen, tehostamaan sopimuksen aikaansaantia tai sen kiinni pitämisestä. Sopimussakko voi olla määräosuus hinnasta tai kiinteä. Kiinteää sopimussakkoa käytetään kilpailukiello- ja salassapitosopimuksissa. (Hemmo 2008, 504.)

Sopimussakkoa käytetään myös puukaupassa sopimuksen vastaisessa hakkuussa. Kaikilla kolmella suurella puunostajalla on tämä sopimusehto, jolla sopimuksen vastaisesti hakatuista puista korvataan kaksinkertainen hinta. Tämä sopimussakko koskee myyjää ja ostajaa, muttei kolmatta osapuolta. Sen tarkoituksena on ehkäistä ostajan halvalla ostaman leimikon rajojen suurenemista puun hinnan noustua ja vastaavasti myyjän puolelta houkutusta myydä uudelleen halvalla myydyt puut paremmin tarjoavalle. Kaksinkertaisen hinnan maksaminen ollut sopimusehdoissa jo vuosikymmenet, joten se on vakiintunut ja *agreed documents* -tyyppisesti laadittu. (Kiviniemi 2006, 289–292.)

### **3.10 Pätemättömyys ja mitättömyys**

Pätemätön sopimus ei ole sitova. Sitovuuden poistavina perusteita voivat olla henkilön vajaavaltaisuus, lainvastaisuus tai muotovirhe. Sopimuksen pätemättömyyden perusteita on säädetty Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 3. luvussa ja 4. luvussa 39. §:ssä. Pätemättömyys voi olla mitättömyyttä, moitteenvaraista tai väitteenvaraista pätemättömyyttä (Suojanen ym, 2010, 19). Sopimus voi olla pätemätön myös jos se on hyvän tavan tai lain vastainen, esimerkiksi sopimuksella velvoitetaan tekemään rikos tai rajoitetaan henkilön itsemääräämisoikeuksia (Hemmo 2013, 40).

Sopimuksen (Norri 2009, 96) ollessa mitätön, se on tehoton eli ”*toimeen suhtaudutaan niin kuin sitä ei olisi tehtykään*”. Mitättömyys on itsestään vaikuttava. Se otetaan huomioon viran puolesta, vaikkei siihen olisi vedottu. Mitättömyyttä ei voi korjata, se



on lopullista. Mitättömyyden esimerkkinä mainittakoon kiinteistökaupassa kaupanvahvistajan rooli. Jos kaupanvahvistusta ei ole suoritettu, luovutus on mitätön, eikä uusi omistaja saa lainhuutoa.

Sopimuksen pätemättömyys huomioidaan lähinnä silloin, kun toinen osapuoli vetoaa pätemättömyyteen. Norri (2009, 96) kertoo pätemättömyyden tarkoittavan, ”*ettei sopimus tule voimaan tai jos se on suoritettu, että sopimus voidaan purkaa*”. Eli jos pätemätöntä sopimusta ei ole suoritettu, sen sitovuus raukeaa eikä suorituksia tarvitse tehdä. Jos sopimuksen mukaisia suorituksia on tehty, sopimus purkautuu ja jo tehdyt suoritukset on palautettava.

Hemmo (2013, 33–40) esittelee sopimuksen pätemättömyysperusteita seuraavan neljän jaottelun mukaan. Oikeus- ja oikeustoimikelpoisuuden puuttuminen, jolloin toisena osapuolena on esimerkiksi vajaavaltainen tai oikeushenkilö, jolla ei ole oikeuskelpoisuutta. Edustusvaltavirheet koskevat edustajien ja valtuutettujen kelpoisuutta sekä toimivaltaa. Väärinkäytöstilanteiden takana on pakottaminen, petollinen viettely, kiskominen tai kunnianvastainen ja arvoton menettely. Julkisen intressin suojaamiseksi on kehittynyt kilpailuoikeudellisia pätemättömyysperusteita. Kilpailulain 5. § kieltää sopimukset ja sopimusehdot, joilla suoraan tai välillisesti vahvistetaan osto- tai myyntihintoja taikka muita kauppaehtoja, tai rajoitetaan tai valvotaan tuotantoa, markkinoita, teknistä kehitystä taikka investointeja tai jaetaan markkinoita tai hankintalähteitä (Kilpailulaki 2011/948).

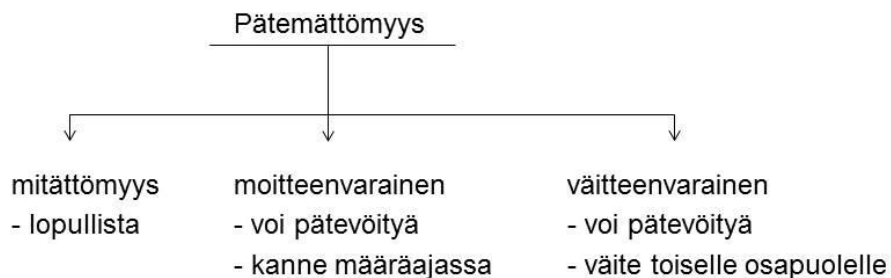
Oikeustoimilain 3. luku koskee oikeustoimen pätemättömyyttä. Sen mukaan oikeustoimi on pätemätön, jos joku on pakotettu tekemään oikeustoimi, esimerkiksi uhkaamalla. Jos oikeustoimi on saatu aikaan petollisella viettelyllä, esimerkiksi valehtelemalla tai huijaamalla. Jos on käytetty hyväksi toisen pulaa, ymmärtämättömyyttä, kevytmielisyyttä tai hänestä riippuvaa asemaa. Jos on tapahtunut ilmaisuerehdys, esimerkiksi on kirjoitettu kauppasummaksi 500 euroa, kun on tarkoitettu 5 000 euroa tai välitysvirhe, jolloin viestin välityksessä on tapahtunut virhe, eikä viesti ole enää alkuperäisessä muodossa. Jos on menetelty kunnian vastaisesti tai arvottomasti, esimerkiksi henkilön voimakasta humalatilaa on käytetty hyväksi. Jos on tehty valeasiakirja, esimerkiksi velallinen on siirtänyt omaisuuttaan toiselle, ettei velkoja pääse omaisuu-

desta realisoimaan saataviaan. (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1929/228.)

Jotta moitteenvaraisen ja väitteenvaraisen pätemättömyyden (kuva 9) saa voimaan, on reagoitava. Sen sopijapuolen, jonka edun mukaista pätemättömyys on, on vedottava pätemättömyyteen. Lait voivat rajoittaa kuka voi vedota pätemättömyyteen. Esimerkiksi Oikeustoimilain 3. luvun 28. §:n mukaan oikeustoimi ei sido pakotettua eli pakotetun on vedottava pätemättömyyteen. Moitteenvaraisen pätemättömyyden toteamiseksi on nostettava kanne tietyssä ajassa tuomioistuimessa. Muutoin virhe ei voi korjaantua. Moitteenvaraisuus ja moiteaika ilmenevät yleensä lakien säädöksistä. Väitteenvaraisia pätemättömyyksiä ovat Oikeustoimilain 3. luvun mukaiset pätemättömyydet. Näissä tapauksissa sopijapuoli tekee väitteen oikeustoimen pätemättömyydestä toiselle sopijapuolelle. (Saarnilehto 2005, 107.) Pätemättömyyden vetoamisajat vaihtelevat oikeustoimen tekemisestä pätemättömyysperusteen huomaamiseen. Yksi laki määrittää ajan täsmällisesti, toinen määrää, että on ilmoitettava ilman aiheetonta viivytystä ja kolmas, että kohtuullisessa ajassa. Joskus pätemättömyyteen vetoaminen vaatii reklamoinnin. (Norri, 2009, 100.)



## Sopimuksen pätemättömyys



Pätemättömyys voi korjaantua. Jos (Hemmo 2013, 41) ei ole julkista intressiä pätemättömyyden voimaansaattamiseen, ja sopijapuolet ovat tietoisia sopimuksen pätemättömyydestä, eivätkä välitä siitä, vaan täyttävät sopimuksen normaalisti, niin tällöin pätemättömyys korjaantuu. On tavallista, että pätemättömyys kohdistuu toiseen osapuoleen, esimerkiksi henkilön oikeustoimikelpoisuuteen tai edustusvaltavirheeseen. Tällöin (Saarnilehto 2005, 108) voidaan virhe korjata jälkikäteen hyväksymällä, esimerkiksi henkilön tultua oikeustoimikelpoiseksi. Edustusvirhe (Hemmo 2013, 41) voi korjaantua, jos osapuoli jolla olisi mahdollisuus vedota pätemättömyyteen jättää siihen vetoamatta, täyttää omat vaatimuksensa tai hyväksyy pätemättömyyden hyväksymisilmaisulla. Myös aika voi poistaa pätemättömyyden, esimerkiksi Maakaaren 13. luvun 10. §:n mukaan. Tästä on Korkeimman oikeuden päätös vuodelta 1984 II 112, jossa kuolinpesän jaossa eräs osakas oli erheellisesti saanut liian suuren osan. Julkisen intressin vastaiset sopimukset eivät yleensä pätevöidy sopijapuolten keskeisillä toimenpiteillä, vaan ne voidaan todeta viran puolesta pätemättömiksi (Hemmo 2013, 41).

### **3.11 Muutokset, sovittelu**

Sopimus on sitova ja se on pidettävä. Kuitenkin joskus sopijapuolet ovat sopineet sopimusehdot niin, että ne ovat epätasapainossa, toinen osapuoli ei ole ymmärtänyt ehtoja oikein, tai ajan myötä ehdot ovat muuttuneet kohtuuttomiksi. Kun sopijapuolet haluavat edelleen pitää sopimuksen voimassa, he voivat tehdä sopimukseen muutoksia haluamallaan tavalla tai muuttaa sopimusta kohtuullisemmaksi eli sovittella. Sovittelun voi tehdä sopijapuolet keskenään tai viranomainen voi päättää sen heidän vaatimuksesta. (Saarnilehto 2005, 161.) Sopimuksen sovittelusta säädetään Oikeustoimilain 3. luvussa 36. §:ssä.

### **3.12 Lakkaaminen, irtisanominen, purku**

Sopimussuhde päättyy kun sopijapuolet ovat täyttäneet kaikki sopimukseen perustuvat velvoitteet (Hemmo 2013, 63). Kertasopimukset lakkaavat, kun sopijapuolet ovat suorittaneet velvollisuutensa toisiaan kohtaan. Tämä ei kuitenkaan poista mahdollisia sopimukseen perustuvia vastuukysymyksiä. Jälkeenpäin saattaa ilmetä virhe, esimerkiksi harvennushakkuun yhteydessä syntyä korjuuvaurioita tai puunkuljetuksesta aiheutuneita tievaurioita. Kestosopimukset voivat olla määräaikaaisia tai toistaiseksi

voimassa olevia. Määräaikaiset sopimukset päättyvät, kun sopimuskausi loppuu. Toistaiseksi voimassaoleva sopimus lakkaa, kun se irtisanotaan. Yleensä toistaiseksi voimassaolevilla sopimuksilla on irtisanomisvapaus, pois lukien sopimuspakon alla olevat sopijapuolet. Toistaiseksi voimassaoleviin sopimukseen liittyy usein irtisanomisaika, jonka päätyttyä sopimus päättyy. (Hemmo 2008, 521–525.) Metsänhoitosopimukset ovat irtisanottavissa sopimusehtojen mukaisesti. Henkilön kuolema ei lakkauta sopimusta, vaan esimerkiksi perilliset ovat velvollisia saattamaan sopimus loppuun (Saarnilehto 2005, 158).

Sopimuksen purun taustalla yleensä on vakava sopimusrikkomus. Purku on vaikutukseltaan jyrkin tapa lakkauttaa sopimus. Se astuu voimaan heti ja mitätöi aiemmat toimet. Purku (kuva 10) on yksipuolinen oikeustoimi, jossa sopimuksen sitovuus lakkaa kummaltakin sopijapuolelta. Aiemmat suoritukset voidaan vaatia palautettaviksi. (Saarnilehto 2005, 184.) Purkamisen eroaa pätemättömyydestä siinä, että purettava sopimus on ollut alun parin pätevä (Saarnilehto 2005, 104). Purkamista sääntelee Kauppalaki 1987/355.



## Sopimuksen lakkaaminen

- Kertasopimus – Kun suoritukset on tehty
- Kestosopimus
  - Määräaikainen – kun määräaika loppuu, ei voi irtisanoa
  - Toistaiseksi voimassaoleva – irtisanominen, irtisanomisaika
- Purku – Taustalla sopimusrikkominen
- Raukeaminen – Suorituseste tai sopimuspuolten passiivisuus

Joskus toinen osapuoli voi tulla katumapäälle ja peruuttaa yksipuolisesti tarjouksen tai syntyneen sopimuksen. Peruuttaminen voi lähtökohtaisesti tapahtua Oikeustoimilain 7. §:n mukaan, jollei ole toisin sovittu. Näin voidaan sopia esimerkiksi irtaimen tavaravaran avokaupassa. Koti- ja etämyyntiä koskevassa Kuluttajansuojalain 6. luvussa 14. §:ssä on 14 päivän peruuttamisoikeus. Peruuttaminen voi johtaa korvausvelvollisuuteen tai muuhun hyvitykseen. (Hemmo 2008, 89–91.)

Sopimuksen raukeaminen tapahtuu usein suoritusesteen tai sopijapuolten passiivisuuden kautta. Suoritusesteen vapauttava vaikutus on yleensä tilapäistä. Suoritusvelvoite palaa, kun este poistunut. Joskus suoritusesteellä voi olla sopimussuhteen kokonaan lakkauttava vaikutus, esimerkiksi kun se kestää liian pitkään. Suorituseste saattaa aiheuttaa vahingonkorvausvelvoitteen. (Hemmo 2008, 530–531.)

### **3.13 Sopimusrikkomus**

Jos sopimuksen mukainen suoritus ei jostain syystä toteudu, on kyseessä sopimusrikkomus. Sopimusrikkomuksessa verrataan sopimuksessa sovittua suoritusta ja tehtyä suoritusta. Jos suorittaja eli velallinen, ei suorita velvoitettaan ja suoritus on haitallinen vastaanottajalle eli velkojalle, suoritus on virheellinen. Sopimuksen tyypistä riippuu rikkomismahdollisuudet, esimerkiksi irtaimen kaupassa kumpikin osapuoli voi laiminlyödä velvollisuutensa, myyjä toimittaa tavaravaran virheellisenä tai ostaja maksaa hinnan myöhässä. Sopimusrikkomustyyppit ovat yleensä viivästyminen ja laatuvirhe. Viivästyminen on kyseessä silloin, kun suoritusta ei ole suoritettu sovittuun määräaikaan mennessä ja virhe on silloin, kun suoritus ei vastaa sopimuksessa sovittua suoritusta. On myös mahdollista että sopimusrikkomus voi olla oikeudellinen tai vallintavirhe. Oikeudellinen virhe on kyseessä, kun sopimuksen kohde on ulkoisesti kunnossa, mutta sillä on sopimuksen ulkoinen rasite, esimerkiksi panttioikeus. Vallintavirhe on kyseessä, kun sopimuksen kohdetta ei voi käyttää sopimuksen mukaisella tavalla, esimerkiksi kiinteistönkaupassa myyjä ei ole kertonut rakennuskiellosta. (Hemmo 2013, 48–50.)

Sopimusrikkomukseen vetoaminen edellyttää velkojalta suorituksen tarkastamista ja reklamointia. Suoritus on tarkastettava kohtuullisessa ajassa, tai velkoja voi menettää oikeutensa esittää vaatimuksia. Reklamointi on tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen

huomaamisessa. Jos suorituksen vastaanottaja on tietoinen suorituksen virheestä, eikä reklamoi ajoissa, hän voi menettää oikeutensa sopimusrikkomuksen vaatimuksiinsa. Sopimusrikkomisen seurauksena voi olla suorituksesta pidättyminen, virheen korjaaminen, luontoissuorituspakko, hinnanalennus, sopimussakko, sopimuksen purku tai vahingonkorvaus. (Saarnilehto 2005, 180–192.) Velkojan kannalta yksinkertaisin oikeuskeino on suorituksesta pidättyminen, jolloin velkoja ei ole yleensä velvollinen suorittamaan omaa velvoitettaan, eli esimerkiksi maksamaan kauppasummaa, ennen kuin on saanut kaupan kohteen sopimuksen mukaisesti itselleen. Virheenkorjaaminen tai oikaiseminen on tärkeimpiä sopimusrikkomuksen oikeuskeinoja. Nämä voivat tapahtua kumman tahansa puolelta. Virheenkorjaaminen voi olla esimerkiksi viallisen tuotteen korjaamista sopimuksen mukaiseksi. Luontoissuorituspakko tarkoittaa velallisen sopimuksen täyttämistä alkuperäisessä muodossa velkojalle. Tuomioistuin voi antaa tästä tuomion määräämällä velallisen toimimaan sopimuksen mukaisesti. Hinnanalennus on yleistä irtaimen esineen kaupassa, jolloin virheellisen esineen hintaa alennetaan. Sopimussakko on usein yritysten välisissä sopimuksissa. Sopimussakko voi koskea esimerkiksi suorituksen viivästymistä. Sopimuksen purku tulee kysymykseen, kun sopimussuhteeseen liittyy vakavia sopimusrikkomuksia. (Hemmo 2013, 50–62.)

### **3.14 Vahingonkorvaus/-vastuu**

Vahingonkorvaus voi perustua sopimussuhteeseen tai Vahingonkorvauslakiin 1974/412. Sopimusperusteisia (Hemmo 2013, 72) korvausvastuita sääntelee sopimustyyppikohtaisesti esimerkiksi kauppalaki ja kuluttajansuojalaki. Sopimussuhteissa korvataan lähinnä vain taloudelliset vahingot, ei aineettomia, esimerkiksi metsänomistaja ei saa pelkän harmin perusteella vahingonkorvausta, jos ei voi osoittaa sen rahallista määrää. Vahingonkorvauksen määrä on yleensä sama kuin todellinen vahingon määrä. (Hemmo 2013, 58.)

Vahingonkorvauslaki koskee sopimuksen ulkopuolisten suhteiden vahingonkorvausta. Lain korvausvastuu perustuu tuottamukselle. Jos vahingonaiheuttaja ei ollut huolimaton, hän voi välttää vastuun. Vahingonkorvauslaissa säännellään erilaisia vastuutilanne ryhmiä. Nämä ovat yleinen tuottamuvastuu, alaikäisen ja mieleltään häiriintyneen vastuu, työnantajan niin sanottu isännänvastuu, työntekijän vastuu ja julkisyhteisöjen

korvausvastuu. Vahinkolajeina erotellaan henkilö-, esine- ja varallisuusvahingot. Vahingonkorvauslain perusteella on mahdollista saada myös aineettomasta vahingosta korvausta tai henkilön, joka ei ole välitön kärsijä, on mahdollista saada korvausta. (Hemmo 2013, 72–82.)

Ankara vastuu syntyy ilman tuottamusta, vaikka olisi menetelty huolellisesti. Ankara vastuu voidaan nähdä toimintavastuuna, jonka perustana on syy-yhteysvaatimus. Tästä vastuusta säädetään useissa erityislaeissa, esimerkiksi tuotevastuulaki ja ympäristövahingolaki. Ankara vastuu ei aina edellytä lainsäädäntöä, vaan se voi perustua oikeuskäytäntöön, esimerkiksi räjäytystyö. (Hemmo 2013, 83–92.)

Leimaajan vastuulla puukaupassa on leimauksen suorittaminen metsäammattimiestävän mukaisesti sekä tilan omistussuhteiden, rajojen ja hakkuurajoitusten selvittäminen. Jos leimausta ei ole suoritettu hyvän metsäammattimiestävän mukaisesti, eikä se täytä metsälain vaatimuksia, voi leimaaja joutua rikosvastuuseen. Uuden Metsälain 7. §:n ja 7. a §:n mukaan vastuunjako on metsänhakkaajalla, metsänomistajalla ja metsäammattilaisella tilanteen mukaan. Jos tilalla on useampi omistaja, leimaaja voi suorittaa leimauksen tilaa hoitavan henkilön kanssa, ellei epäile väärinkäytöstä, mutta ei puukauppaa. Puukauppaa tehtäessä leimaajan on varmistettava, että henkilöllä on oikeus tehdä puukauppa. Jos hakkuu ulottuu naapurin puolelle, on selvítettävä kenen huolimattomuutta tämä oli. Jos leimikko on oikein ja selvästi merkitty maastoon tai kyseessä on kartalle oikein merkitty leimikko, mutta rajat ovat jääneet huomioimatta, on puun korjaaja vastuussa. Jos leimikko on merkitty maastoon naapurin puolelle, on vastuussa leimaaja. Kuitenkin huomioon otetaan, esimerkiksi maanomistajan väärän tiedon antaminen rajan paikasta. Hakkuurajoituksia on säädetty luonnonsuojelulaissa, metsälaissa ja rakennuslaissa. Leimaajalta voidaan edellyttää näiden rajoitusten tuntemusta. (Kiviniemi 2006, 315–319.)

Puukaupassa aiheutuneet vahingot korvataan sopimusehtojen perusteella. Jos ne ovat puutteelliset, korvaus perustuu kauppalakiin. (Kiviniemi 2011, 83.) Eräitä yleisiä vahingonkorvausten kohteita metsälalla ovat yksityiset tiet ja niiden käyttöoikeudet. Metsätoimihenkilön on tarpeellista tarkistaa lupa kuljetukseen tilanteessa, jossa puunkuljetus tapahtuu naapurin mailla tai tiellä. Järjestäytymättömän tien yksi osakas voi

antaa tilapäisen luvan ja tiekunnan tielle luvan saa toimitsijamieheltä tai hoitokunnalta (Kiviniemi 2013, 76).

### 3.15 Tulkinta

Aina sopimuksen ehdot eivät ole tarpeeksi selkeitä tai niissä on puutteita. Sopijapuolet ovat voineet myös käsittää ehtojen merkitykset eri tavoin. Tällöin sopijapuolten kesken voi syntyä erimielisyyksiä oikeusvaikutusten seurauksista. Sopimuksen tulkinnasta ei ole juurikaan lainsäädäntöä. Hemmon (2013, 10) mukaan sopimusten tulkintasäännöt ovat kehittyneet ajan kuluessa oikeuskäytännön ja oikeustieteen välityksellä. Yleensä tuomarilla, joka ratkaisee sopimusoikeudellista riitaa, on harkintavaltaa lopputuloksen suhteen. Lähtökohtana sopimusten tulkinnassa on ehtojen merkityksen vastaaminen sopijapuolten yhteisen tarkoituksen mukaisesti. Tämä tulkintaperiaate syrjäyttää jopa sanallisen muodon. Ehtoja voidaan pyrkiä selvittämään eri tavoin ja tulkinnassa käytetään eri tapoja. Selvitystä voidaan tehdä sopimusluonnosten, neuvottelujen tai sähköpostien perusteella, mitä sopijapuolten on ollut tarkoitus sopia. Tulkinnassa on myös vaikutusta sopijapuolten aikaisemmalla sopimuskäytännöllä, alan yleisillä tavoilla ja tahdonvaltaisella normistolla. Kun sopijapuolten laatimaa sopimusainesta täydennetään lain säännöksillä tai sopimusoikeuden yleisillä periaatteilla, on kyseessä sopimuksen täydentäminen. (Hemmo 2013, 42–44.)

Sopimusten tulkinnassa otetaan huomioon tulkinta-aineisto ja mahdolliset lakiperusteiset normistot. Tärkein tulkintalähde on sopimusasiakirja ja sen kielellinen sisältö. Ristiriitaisissa lausumissa tulkinta voidaan tehdä merkintätavan mukaan. Yksilöllisempi merkintätapa voittaa yleisemmän, esimerkiksi käsinkirjoitettu voittaa tulostetun ehdon. Metsäalan sopimuksissa lakiperusteisten normien puuttuessa tulkinnassa käytetään vakiintuneita tulkintasääntöjä. Epäselvyysäännön mukaan epäselvää ehtoa tulkitaan laatijan vahingoksi. Se koskee muita vakiosopimuksia, muttei *agreed documents* –ehtoja, koska ne ovat eri sopijapuolten yhdessä laatimia. Tavallisuussäännössä huomioidaan tulkinta, joka vastaa yleistä käytäntöä. Kohtuussäännössä valitaan vaihtoehdotulkinnoista kohtuullisin tulkinta. Suppeaa tulkintaa käytetään vastuunrajoitusehdoissa, jos ne ovat ylimalkaisia ja yksipuolisesti laadittuja, sekä sopimuksissa, joissa toiselle sopijapuolelle on annettu valta muuttaa ehtoja yksipuolisesti. (Kiviniemi 2004, 166–168.)



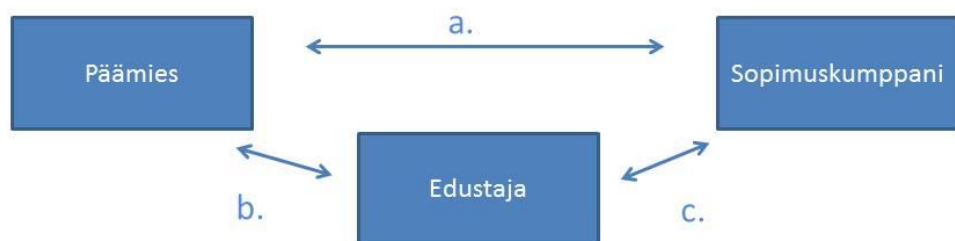
### 3.16 Edustus/valtuutus

Sopimuksen toinen osapuoli voi jostain syystä olla estynyt saapumaan paikalle, asuu toisella paikkakunnalla tai toisena osapuolena voi olla useampi sopijapuoli, esimerkiksi kuolinpesä. Oikeustoimikelvoton ei voi itse tehdä sopimuksia ja oikeushenkilö tarvitsee aina edustajan. Edustajat ja valtuutetut tekevät sopimuksia toisen nimissä. Met-sätoimihenkilön on oltava tarkkana sopimuksia tehdessään, kenellä on oikeus tehdä oikeustoimia.

Oikeustoimilain 1929/228 2. luku koskee valtuutusta. Valtuutus oikeuttaa valtuutetun eli edustajan toimimaan valtuuttajan eli päämiehen puolesta ja nimissä. Valtuutus on oikeustoimi, joten valtuutetun täytyy olla oikeustoimikelpoinen. Päämiehen (kuva 11) ja vastapuolen välille syntyy sitova oikeussuhde edustajan välityksellä. (Saarnilehto 80.) Valtuutus voi lakata valtuutuksen täytyttyä, määräaikaisuuden vuoksi tai päämiehen peruuttamiseen (Saarnilehto 96–99).



## Valtuutuksen rakenne



- a. Päämiehen ja vastapuolen välinen suhde syntyy edustajan toiminnasta.
- b. Päämiehen ja edustajan välinen suhde määrittelee edustajan toimivallan ja ulottuvuuden.
- c. Edustajan ja sopimuskumppanin välille ei synny oikeussuhdetta.

Valtuutukseen kuuluvat edustajan kelpoisuus ja toimivalta. Edustajan kelpoisuus on ulkoisesti havaittavaa ja ilmenee valtakirjan sisällön, hänen asemaansa lain tai yleisen käsityksen mukaan. Kelpoisuuden rajoitus voi olla, esimerkiksi ettei edustaja saa myydä tuotetta alle tietyn hinnan tai muu ehto, joka on kirjattu valtakirjaan. Toimivalta kertoo, millaisen oikeustoimen päämies on edustajan valtuuttanut tekemään. Tämä on päämiehen ja edustajan välinen sopimus tai päämiehen antama ohjeistus edustajalle, joka ei näy ulkoisesti, esimerkiksi valtakirjassa kirjauksena. Toimivallan rajoituksena voi olla määräys päämieheltä, esimerkiksi että edustaja ei saa maksaa kaupasta yli tietyn hinnan, mutta halvemmalla voi kyllä ostaa. Kelpoisuuden ja toimivallan ero ilmenee edustajan nämä ylittäessä, oikeusvaikutukset ovat erilaiset. Edustajan ylittäessä kelpoisuutensa, oikeustoimi ei sido päämiestä. Toimivallan ylityksessä tilanne ei ole ihan yhtä selkeä. Sopimuskumppanin ollessa vilpittömässä mielessä, sopimus sitoo päämiestä. (Hemmo 252–254.)

Edustuslajit voidaan pääasiallisesti jakaa lakisääteiseen ja oikeustoimeen perustuviin edustamisiin. Lakisääteisiä edustajia ovat edunvalvojat, konkurssipesän uskotut miehet ja toimitsijamiehet sekä oikeushenkilön edustajat. Lakisääteinen edustaminen perustuu edustajan laissa määrättyyn valtaan edustaa päämiestään. Oikeustoimeen perustuvan edustamisen yleinen nimitys on valtuutus. Se on edustajan toimimista päämiehen puolesta jossakin oikeustoimessa. Edustajien ja valtuutettujen lisäksi sopimuksen päättämiseen vaikuttavia henkilöitä voivat olla avustajat, jotka auttavat asioissa ja välittäjät, jotka saattavat yhteen osapuolet. (Hemmo 2008, 250.)

Oikeushenkilön (Saarnilehto 2005, 78) edustajan asema voi perustua lakiin, oikeushenkilön sääntöihin tai edustajan tekemään oikeustoimeen, joka perustuu oikeushenkilön sääntöihin. Esimerkiksi lakisääteisiä osakeyhtiön edustajia (kuva 12) ovat toimitusjohtaja ja hallituksen jäsenet. Metsäyhtiöiden toimihenkilöt ovat yhtiönsä edustajia ja heidän toimintansa perustuu asemavaltuutukseen, jonka määritelmä on Oikeustoimilain 10. §:n 2. momentissa (Kiviniemi 2006, 51). Oikeuskelvoton yhteisö voi tehdä sopimuksen niin, että henkilöt vastaavat henkilökohtaisesti sopimuksesta, esimerkiksi tilanteessa missä yhteisön rekisteröinti on kesken (Hemmo 2013, 33).

## Yhteisöjen edustajat

- Toiminimi: omistaja edustajana
- Avoin yhtiö: yhtiömies edustaa, jollei toisin ole sovittu
- Kommandiittiyhtiö: vastuunalainen yhtiömies
- Osakeyhtiö, osuuskunta: asemavaltuus
  
- Seurakunta ja kunta:  
 hallintosäännöstä kuka saa sopia ja allekirjoittaa

### **KUVA 12. Yhteisöjen edustajat**

Metsänhoitoyhdistysten yksi palvelu on puukauppatoimeksianto. Tällä palvelulla yhdistyksen ammattilainen hoitaa leimikon tekemisen, puukaupan kilpailuttamisen, puukaupan tekemisen, korjuun, mittauksen valvonnan ja näihin liittyvät asiakirjat. Sekä informoi metsänomistajaa puukaupan ja korjuun edistymisestä. (Metsänhoitoyhdistys 2014.) Niin sanotussa valtakirjakaupassa puukauppa on metsänomistajan kannalta vaivatonta, jossa vastuu siirtyy ammattilaiselle.

Kunnat ja seurakunnat ovat julkisoikeudellisia oikeushenkilöitä. Niiden toimintaa sääntelee Laki julkisista hankinnoista 1505/92. Metsäalalla tämä laki vaikuttaa muun muassa kuntien ja seurakuntien metsänhoitopalveluissa ja korjuupalveluissa. Niillä on kilpailuttamisvelvoite ja velvoite kohdella tasapuolisesti tarjoajia. (Kiviniemi 2006, 207.) Kunnilla on hallintosäännöt, joissa on määrätty kunnan hallinto- ja päätöksentekomenettely (Kiviniemi 2006, 70). Esimerkiksi Pieksämäen kaupungin (Hallintosääntö 2006) kotisivuilta löytyy hallintosäännössä, että tekninen toimi hoitaa metsän myyntiä koskevat asiat. Osa kuntien metsistä sijaitsee kaavoitetulla alueella. Näillä alueilla on Maankäyttö- ja rakennuslain 1999/132 mukaisia toimenpiderajoituksia ja suojelumääräyksiä. Nämä rajoitukset tulee metsätoimihenkilön ottaa huomioon. (Ki-

viniemi 2004, 537.) Kaavoitetulla alueella, esimerkiksi puiden kaatamiseen tarvitaan maisematyöluja, jonka myöntää yleensä kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Seurakunnissa on kirkkojärjestyksen 1991/1055 15. luvun 10. §:n mukaan oltava kirkkovaltuuston hyväksymä metsäsuunnitelma, jonka mukaan seurakunnan metsiä on hoidettava. Seurakunnilla on johtosääntö, jonka mukaan määräytyy oikeus tehdä puukauppaa. (Kiviniemi 2006, 71.) Aina ei ole helppoa selvittää kenellä on lupa kunnissa ja seurakunnissa päättää metsään liittyvistä toimenpiteistä.

Metsäkeskuksella (Yhteismetsälaki 2003/109) on yhteismetsärekisteri, joka on julkista tietoa. Täältä voi tarkistaa yhteismetsän hoitokunnan edustajan tiedot. Yhteismetsän nimenkirjoitusoikeus on puheenjohtajalla ja hoitokunnan jäsenellä Yhteismetsälain 2003/109 4. luvun 23. §:n mukaan tai hoitokunnan toimitsijalla Yhteismetsälain 2003/109 4 luvun 26. §:n mukaan.

Alaikäisen edunvalvojia ovat yleensä hänen huoltajansa yhdessä, eli oikeustoimen tekemiseen tarvitaan molempien hyväksyntä. Metsätoimihenkilön on hyvä muistaa, ettei alaikäisen huoltaja saa ilman holhousviranomaisen lupaa Holhouslain 34. §:n mukaan muun muassa myydä tai myytäväksi hakkauttaa metsää ilman maistraatin hyväksymää voimassa olevaa metsäsuunnitelmaa (Laki holhoustoimesta 1999/442). Tämä koskee myös vajaavaltaiten edunvalvojia. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi testamentatussa kiinteistössä, jossa omistusoikeus on alaikäisellä ja hallintaoikeus hänen vanhemmallaan. Tai kuolinpesän osakkaana on alaikäinen tai vajaavaltainen.

Kuolinpesät (kuva 13) (Perintökaari 1965/40) ja verotusyhtymät (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 1958/180) hallinnoivat yhteisesti omaisuuttaan. Tällöin ratkaisut on tehtävä kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä. Esimerkiksi puukauppaan tarvitaan näissä tapauksissa kaikkien osakkaiden hyväksyntä. Pesälle ja yhtymälle on voitu valtakirjalla tai yhteishallintosopimuksella sopia valtuutettu asioiden hoitamisen helpottamiseksi. Yleensä nämä ovat kirjallisia valtuutuksia, mutta valtuutus on pätevä suullisenakin ja jälkikäteen hyväksyttynä (Kiviniemi, Havia 2010, 208). Kuolinpesän yhteishallinnosta säädetään Perintökaaren 24. luvussa. Yhtymän yhteishallinnosta ei ole erityissäännöksiä muita, kuin että sopimus voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Maakaari 1995/540). Metsätoimihenkilö voi tarkistaa käräjäoikeudesta tai verotoimistosta kuolinpesän perunkirjan, josta saa tiedot muun muassa osakkaista.

Maistraatista saa virkatodistuksen, jota voi tarvita esimerkiksi kuolinpesän asioiden selvittelemisessä.



## Kuolinpesä

- Yhteinen hallinto => kaikilta osakkailta hyväksyntä tai valtuutus yhdelle osakkaalle tai ulkopuoliselle
- Hallintaoikeus voi olla leskellä
- Osakas voi olla alaikäinen => lupa edunvalvojalta/maistraatilta
- Pesänhoitaja: ulkopuolinen henkilö, joka on valtuutettu hoitamaan pesän asioita. Ei kuitenkaan puukauppaa
- Pesänselvittäjä: Käräjäoikeuden määräämä. Hoitaa pesän jakokuntoon. Päätösvalta siirtyy selvittäjälle pesän asioissa. Myös puukaupassa
- Pesänjakaja: Käräjäoikeuden määräämä pesänjakaja, kun pesän jaosta ei ole päästy yhteisymmärrykseen. Jakaa pesän ja allekirjoittaa perinnönjakokirjan
- Perunkirja: Leski, osakkaat, varat + velat. Sen saa käräjäoikeudesta tai verotoimistosta
- KEMERA kelpoinen

### KUVA 13. Kuolinpesä

Lisäksi (Kiviniemi 2004, 58) aviopuolisot voivat yhdessä omistaa kiinteistön, jolloin tarvitaan molempien suostumus tai valtakirja poissaolevalta osakkaalta. Omistussuhteet näkyvät lainhuutotodistuksessa. Metsätoimihenkilön kannalta toinen tärkeä todistus on rasiustodistus. Siinä on olennaista tietoa kiinteistöstä, esimerkiksi mahdolliset kiinnitykset, ulosmittaus ja erityiset oikeudet, kuten eläkeoikeudet. Kiinnitykset eivät estä metsän hakkaamista (Kiviniemi 2006, 77). Ulosmitattua metsää omistaja ei saa myydä Ulosottokaaren 705/2007 4. luvun 41. §:n mukaan. Tämä koskee myös hakkuuoikeuden haltijoita. Rasiustodistukseen voi myös kirjata metsänhakkuuoikeuden, jos on tarve, esimerkiksi omistajanvaihdoistilanteessa. Kolmas kiinteistöön liittyvä todistus on kiinteistörekisteriote. Siitä metsätoimihenkilö saa tietoa muun muassa kiinteistön hyväksi perustetuista rasiiteista, esimerkiksi tie- ja kulkuoikeudet sekä kiinteistön viralliset rajat (Kiviniemi 2006, 47).

Kaupparekisteriin merkitty elinkeinonharjoittaja voi Prokuralain 1979/130 perusteella antaa yleisvaltuutuksen prokuran, esimerkiksi yhtiön sihteeri voi allekirjoittaa esimiehen puolesta. Valtakirjalla elinkeinonharjoittaja määrää prokuristin ja hänen toimivaltansa. Prokuristi osoittaa prokuratehtävänsä merkinnällä p. p. seuraavasti:

Metsä Oy

p. p. *Saija Sihteeri*

#### **4 POHDINTA**

Metsätoimihenkilön asiakaskunta ja toimenkuva ovat laajoja. Asiakkaiden oikeuskelpoisuus, oikeustoimikelpoisuus ja kiinteistön hallintaan liittyvät asiat ovat perustana metsäalalla työskentelemiselle. Työnkuvaan kuuluu olennaisesti sopimusten ja tarjousten tekeminen sekä asiakkaiden neuvominen. Suurimmaksi osaksi neuvottelut, sopimukset ja muu asiakaspalvelutoiminta toteutuu ongelmitta. Toimihenkilön tietoisuus sopimusoikeuden perusteista ja oikeussubjektioista, antaa paremmat valmiudet toimia ongelmatilanteessa oikein. Metsäalalla on vallinnut osapuolten luottamus toisiinsa. Suulliset sopimukset ja niiden muutokset ovat olleet yleisiä. Tähän olisi oleellista tulla muutos, koska suulliset sopimukset ovat ongelmallisia riitatilanteessa. Tärkeintä metsätoimihenkilön on tarkastaa nimenkirjoitus oikeus ja vilpitön mieli. Sekä muistaa, että hän toimii asiantuntijana, jolloin on toimittava oikein metsänomistajaa kohtaan.

Myös tiedon etsiminen ja sen löytäminen (kuva 14) tuovat oman haasteen metsäammattilaisen toimenkuvaan. Yksi tärkeimmistä opinnäytetyöni lähteistä oli oikeusministeriön omistama oikeudellisen aineiston julkinen internet-palvelu Finlex. Sieltä löytyy muun muassa ajan tasalla oleva lainsäädäntö, oikeuskäytäntö, viranomaiset, valtiosopimukset ja hallituksen esitykset. Näen, että tämä sivusto on hyvä työkalu metsätoimihenkilölle. Hän voi tarkastaa tarvittavan tiedon laista tai etsiä esimerkkejä oikeuden päätöksistä.

## Todistukset

- Virkatodistus
- Oikeustoimikelpoisuus
- Omavaraisuustodistus
- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Yhtiön rekisteriote
- Yhteismetsät
- Perunkirja

## Mistä saa

Maistraatti/ Kirkkoherranvirasto  
 Maistraatti  
 Käräjäoikeus  
 Maanmittauslaitos  
 Maanmittauslaitos  
 Maanmittauslaitos  
 Patentti- ja rekisterihallitus  
 Metsäkeskus  
 Käräjäoikeus/ verotoimisto

### **KUVA 14. Tarpeellisia todistuksia**

Opinnäytetyössäni pyrin tuomaan ilmi ensin yleisellä tasolla käsiteltävän asian. Sen jälkeen metsäaiheen, koska sopimukseen ja oikeussubjektioppiin liittyvät asiat ovat meille suurimmalle osalle asioita, jotka tulevat eteen arkielämässämme. Ongelmallista oli rajata aineistoa ja etsiä metsäaiheita, jotka liittyivät sopimusoikeuteen ja oikeussubjekteihin. Myös liitteenä olevan PowerPoint -esityksessä olevat opetusmateriaalin tehtävät ja metsäaiheiset oikeuden päätökset olivat haasteellisia.

## LÄHTEET

Avioliittolaki 1929/234. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290234>. Ei päivitystietoa. Luettu 20.1.2014.

Edunvalvonta 2014. WWW-dokumentti.

<http://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/holhoustoimi/Edunvalvonnan-tarve-ja-sen-jarjestaminen/> Ei päivitystietoa. Luettu 12.2.2014.

Halila 2008. PDF-dokumentti.

[http://www.helsinki.fi/oikeustiede/oppiaineet/sopimusoikeus/materiaali/Henkilöoikeuden-perusteet-2008\\_Halila.pdf](http://www.helsinki.fi/oikeustiede/oppiaineet/sopimusoikeus/materiaali/Henkilöoikeuden-perusteet-2008_Halila.pdf). Päivitetty 12.1.2009. Luettu 3.1.2014.

Hallintosääntö 2006. PDF-dokumentti.

<http://www.pieksamaki.fi/files/Hallintos%C3%A4%C3%A4nt%C3%B6%202013%20lopullinen%281%29.pdf>. Päivitetty 10.10.2013. Luettu 6.2.2013.

Hemmo, Mika 2013. Velvoiteoikeuden perusteet. Helsinki: Unigrafia Oy

Hemmo, Mika 2008. Sopimusoikeuden oppikirja. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy

Holhoustoimi 2014. WWW-dokumentti.

<http://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/holhoustoimi/> Ei päivitystietoa. Luettu 13.2.2014.

Huoltajat 2011. WWW-dokumentti.

<http://www.maistraatti.fi/Documents/Holhoustoimi/Alaikaisen%20lapsen%20omaisuuden%20hoitaminen.pdf?epslanguage=fi>. Päivitetty 28.10.2011. Luettu 19.3.2014.

Kauppalaki 1987/355. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1987/19870355>. Ei päivitystietoa. Luettu 25.2.2014.

Kirkkojärjestys 1991/1055. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931055>. Ei päivitystietoa. Luettu 25.3.2014.

Kilpailulaki 2011/948. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110948>. Ei päivitystietoa. Luettu 25.2.2014.

Kiviniemi, Matti 2011. Näin se on – Metsänomistajan lakiopas. Porvoo: Bookwell Oy

Kiviniemi, Matti 2006. Puukauppa – valmistelu, sopimus, puutavaran mittaus. Hämeenlinna: Paino Karisto Oy

Kiviniemi, Matti 2004. Metsäoikeus. Hämeenlinna: Paino Karisto Oy

Kiviniemi, Havia 2010. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Hämeenlinna: Paino Karisto Oy



Kuluttajansuojalaki 1978/38. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038>. Ei päivitystietoa. Luettu 20.2.2014.

Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 1988/389. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1988/19880389>. Ei päivitystietoa. Luettu 28.1.2014.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 1958/180. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1958/19580180>. Ei päivitystietoa. Luettu 28.1.2014.

Laki holhoustoimesta 1999/442. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990442>. Ei päivitystietoa. Luettu 13.2.2014.

Laki julkisista hankinnoista 2007/348. . WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070348>. Ei päivitystietoa. Luettu 18.3.2014.

Laki kuolleeksi julistamisesta 2005/127. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050127>. Ei päivitystietoa. Luettu 14.1.2014.

Laki nuorista työntekijöistä 1993/998. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930998>. Ei päivitystietoa. Luettu 13.1.2014.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1929/228. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>. Ei päivitystietoa. Luettu 7.1.2014.

Laki yksityisistä teistä 1962/358. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1962/19620358>. Ei päivitystietoa. Luettu 6.2.2014.

Maakaari 1995/540. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>. Ei päivitystietoa. Luettu 6.2.2014.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. Ei päivitystietoa. Luettu 6.2.2014.

Metsälaki 1996/1093. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961093>. Ei päivitystietoa. Luettu 7.1.2014.

Metsänhoitoyhdistys 2014. WWW-dokumentti.

<http://www.mhy.fi/puukauppa/puukauppatoimeksianto>. Ei päivitystietoa. Luettu 4.3.2014.

Norri, Matti 2009. Johdatus siviilioikeuteen. Hämeenlinna: Paino Karisto Oy

Osakeyhtiölaki 2006/624. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>. Ei päivitystietoa. Luettu 28.1.2014.

Osuuskuntalaki 2013/421. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2013/20130421>. Ei päivitystietoa. Luettu 28.1.2014.

Patentti- ja rekisterihallitus 2014. WWW-dokumentti. <http://www.prh.fi/fi/index.html>.

Ei päivitystietoa. Luettu 13.2.2014.

Paukkala, Juha 1997. Yksityis- ja yritysoikeuden perusteet. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Perintökaari 1965/40. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1965/19650040>. Ei päivitystietoa. Luettu 7.1.2014

Rikoslaki 1889/39. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1889/18890039001>. Ei päivitystietoa. Luettu 12.2.2014.

Saarnilehto, Ari 2005. Sopimusoikeuden perusteet. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Sopimusoikeus 2014. WWW-dokumentti.

<http://www.helsinki.fi/oikeustiede/oppiaineet/sopimusoikeus/index.htm>. Päivitetty 20.2.2014. Luettu 8.1.2014.

Suojanen Kalevi, Ojajärvi Juha, Savolainen Hanna, Vainio Petri, Vanhanen Pekka, 2010. Jokaisen kodin ja pienyrityksen lakiopas. Juva: Bookwell Oy

Säätiölaki 1930/109. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1930/19300109>. Ei päivitystietoa. Luettu 21.1.2014.

Vahingonkorvauslaki 1974/412. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1974/19740412>. Ei päivitystietoa. Luettu 25.3.2014.

Yhteismetsälaki 2003/109. WWW-dokumentti.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030109>. Ei päivitystietoa. Luettu 28.1.2014.

Yksityisoikeus 2008. WWW-dokumentti.

<https://www.avoin.helsinki.fi/oppimateriaalit/oikeustiede/materiaali/osa3.html>. Päivitetty 4.12.2008. Luettu 3.1.2014.