



*Arvo*LEX

Maanläheinen lakitoimisto

AVTALSFRÅGOR

Greppa avtalen i Nagu 11.2.2025





Arviointikeskus

Maanläheinen lakitoimisto

On nyt



ArvoLEX

Maanläheinen lakitoimisto

Greppa avtalen i Nagu 11.2.2025



ArvoLex är en juridisk byrå som är specialiserad på juridiska tjänster och fastighetsvärdering.

- Grundad år 1961
- Kontor i Esbo, Seinäjoki och Uleåborg
- Vi betjänar privatpersoner och företag i hela landet
- Personalen består av 3 jurister och 4 fastighetsvärderare
- Våra juristers specialområden är planläggning, fastighetstvister, samägande, avtalsrätt, familje- och kvarlåtenskapsrätt samt miljö rätt.
- Fastighetsvärderarnas specialområden är landsvägs- och inlösningsförrättningar, fastighetsvärderingar samt avtalsfrågor för el och vatten
- -10 %:n rabatt från vår tidsdebitering för medlemmar i MTK, SLC, Jordägarnas förbund samt för jordbrukskunder i Lokaltapiola
- <https://arvolex.fi/sv/framsida/>



ArvoLEX

Maanläheinen lakitoimisto

ArvoLexin asiantuntijat:



TJ, lakimies
Elina Lindvall
p. 045 671 8681



päälakimies
Pipsa Mörn
p. 040 146 1929



lakimies
Ellinor Sundqvist
p. 040 650 1216



hallintopäällikkö
Sirpa Haapanen
p. 040 5022874



arviointipäällikkö
Antti Orama
p. 0400 488680



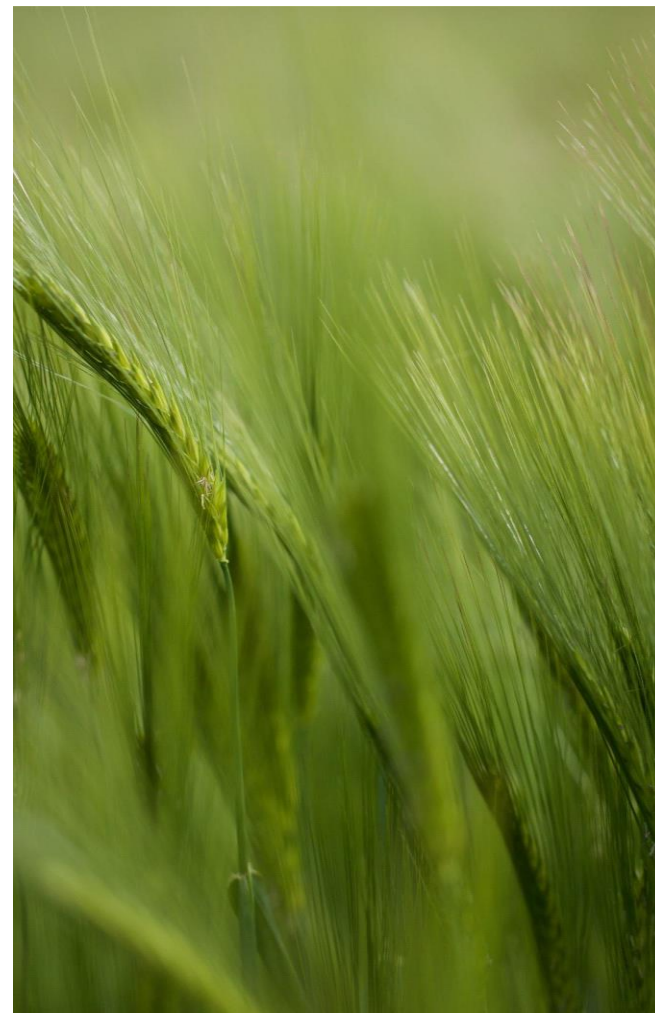
arviointiasiantuntija
Valte Maaninka
p. 040 645 3827



kiinteistöarvioija
Matti Äijälä
p. 0400 157 175

Löydät meidät
verkossa uudesta
osoitteesta:

www.arvolex.fi





Grunder inom avtalsrätt

När uppstår ett bindande avtal? Erbjudandet får ett ovillkorat jakande svar

- Ett bindande avtal uppstår när erbjudandet och svaret sammanträffar till alla delar och båda parterna är överens.
- Om parterna inte är överens kan ett moterbjudande ges. Det tolkas som ett nytt erbjudande, som antingen kan antas eller förkastas
- Kan vara bra att nämna i alla offerter och andra erbjudanden hur länge offerten är i kraft
- Skriftligt avtal, dokumentation och avtalsvillkor
- Muntligt avtal, parterna kan ha olika minnesbilder av avtalets innehåll, svårt att bevisa i efterhand vad som avtalats
- Att föredra: **SKRIFTLIGA AVTAL**



Arviointikeskus

Exempel på ett muntligt avtal

- Exempel: Ville frågar av Lisa: Vill du köpa ett kilo potatis av mig för 2,20 €/kg?
Lisa svarar: Ja tack, det vill jag = ett muntligt avtal har träffats mellan Ville och Lisa
- Exempel: Om Lisa svarar: Nej tack, det vill jag inte -> inget avtal har uppstått
- Exempel: Om Lisa svarar: joomennää tack, inte till det priset, men om du säljer potatisen för 1,20 €/kilo så köper jag den. Denna situation tolkas som en ny offert som riktar sig till Ville. Om Ville svarar: Kör till, det är deal, så då ska Lisa köpa potatisen av Ville för 1,20 €/kilo
- Exempel: Om Ville svarar, hmmnjaa, inte till det priset nää, men jag kan tänka mig att sälja det för jämna pengar 2 €/kilo. Om Lisa svarar jakande, så ska hon köpa potatisen av Ville för 2 €/kilo. Om Lisa svarar nekande, så blir det inget avtal.
- Oklara situationer kan uppstå om Lisas jakande svar dröjer och om inget datum framställts av Ville som begränsar hur länge hans erbjudande är i kraft, kanske det var fjolårs potatis som det ursprungliga erbjudandet avsåg och nu är det nypotatissäsong med priset 5,50 €/kg
- **AVTALA GÄRNA SKRIFTLIGT OCH BEGRÄNSA GÄRNA HUR LÄNGE OFFERTEN ÄR I KRAFT**

Grundbegrepp inom avtalsrätt

- Huvudregel = Erbjudandet får ett jakande svar -> avtalet är bindande och ska efterföljas (Pacta sunt servanda)
- **Standardavtalsvillkor**
- Många branscher använder standardvillkor i sina avtal. Dessa utarbetas oftast av branschorganisationerna för sina medlemsföretag.
- Konsumentombudsmannen har förhandlat om standardavtalsvillkor med flera organisationer inom olika branscher. **OBS! DESSA GÄLLER OFTAST INTE SMÅFÖRETAGERE EFTERSOM DE INTE ÄR KONSUMENTER.** DOCK kan även företagare avtala med försäljaren om sådana avtalsvillkor, som följer konsumentombudsmannens rekommendationer, MEN de är alltså inte annars tillämpliga på avtal mellan företag.
- <https://www.kkv.fi/sv/konsumentarenden/avtal/standardavtalsvillkor/>
- Ofta har företagen **allmänna avtalsvillkor** som köparen inte kan påverka. Då ska köparen vara uppmärksam och läsa igenom avtalsvillkoren noggrant och reagera på eventuella ofördelaktiga villkor.
- **Principen om avtalsfrihet**
- Avtalsfriheten innebär att man själv bestämmer om man ska ingå avtal, medd vem man ska ingå avtal och vilket innehåll avtalet ska ha.
- Det finns undantag i lagstiftningen för skydd av den svagare parten t.ex. konsumenter, hyresgäster i bostäder, arbetstagare OBS!!!! Undantagen är sällan tillämpliga på företagare, utan brukar avse enskilda privatpersoner.
- Man får inte ingå olagliga avtal eller avtal som kränker en tredje parts rättigheter

Exempel på tillämpliga lagar

Lag om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område

<https://finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1929/19290228>

3 kap 36 § ”Är villkor i rättshandling oskäligt eller skulle dess tillämpning leda till oskälighet, kan villkoret antingen jämkas eller lämnas utan avseende...”

Exempel, ingen jämkning (HD 2008:57), Rättshandlings ogiltighet, Räkne misstag, Anbudets bindande verkan

En stad hade av olika företag begärt offerter för dygnsservicearbeten och grundstädning samt tvätt av innertak och bänkar på bussar och beslöt godkänna A:s offert. Innan beslutet om upphandling fattades hade staden fäst A:s uppmärksamhet vid prissättningsgrunderna i offerten. Efter upphandlingsbeslutet meddelade A staden att ett räknefel i misstag hade skett när prislistan i offerten gjordes.

Anbudet hade i avgörande grad påverkat stadens verksamhet efter att staden hade godkänt A:s offert. A kunde inte återkalla sitt anbud efter den nämnda tidpunkten. Eftersom staden hade fäst A:s uppmärksamhet vid prissättningsgrunderna i offerten ansågs det inte att staden borde ha känt till A:s misstag.

”...10. Engel ei ole esittänyt perusteita, joiden nojalla oikeustoimilain 7 §:n nojalla yhtiötä sitova julkista hankintaa koskeva tarjous voitaisiin katsoa oikeustoimilain 36 §:n nojalla yhtiötä sitomattomaksi.

11. Engelin tarjous on edellä mainituilla perusteilla ollut yhtiötä sitova eikä se ole ollut pätemätön taikka sen sisältö ole ollut yhtiölle oikeustoimilain 36 §:n tarkoittamalla tavalla kohtuuton...”

- (link till rättsfallet: <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2008/20080057>)

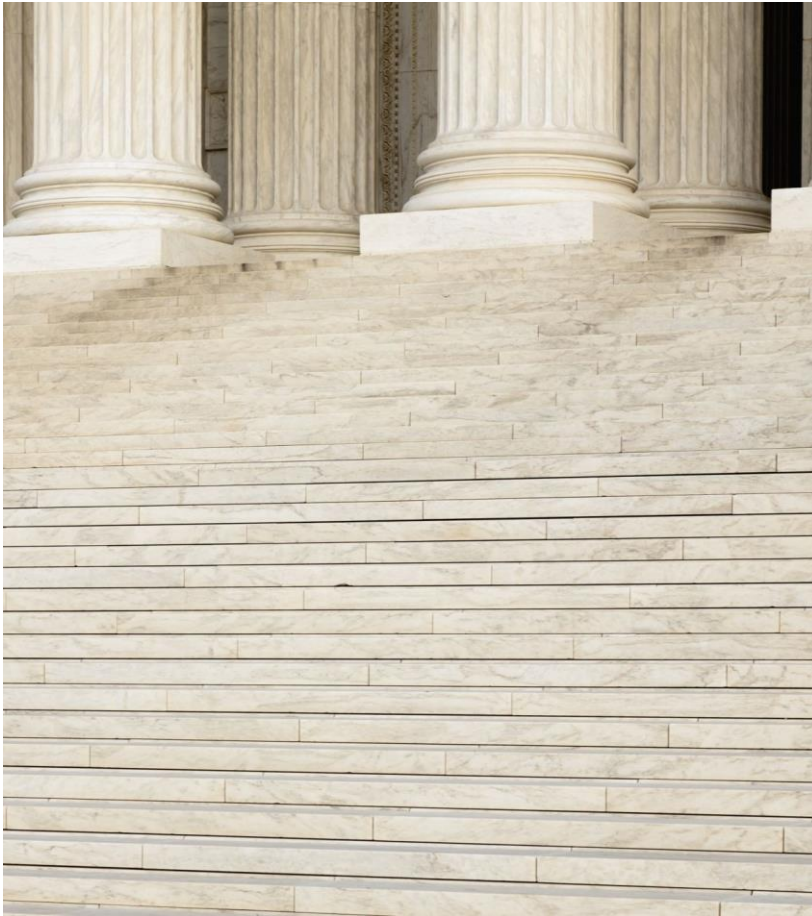


Arviointikeskus

Exempel på lagar som kan bli tillämpliga

- **Exempel, avtalet jämkades (HD 2023:31), Jämkning av rättshandling, Borgen, Proprieborgen**
- A hade ställt proprieborgen till en hyresvärd för betalningen av sonens och dennes sambos hyror enligt ett hyresavtal som gällde en bostadslägenhet och för uppfyllandet av övriga hyresvillkor. Hyresavtalet var överenskommet att gälla för en bestämd tid på tre år och att därefter fortsätta tills vidare. Hyresgästerna hade försummat att betala hyran kort efter att hyresförhållandet hade börjat och försummelseerna hade fortsatt under nästan fyra år.
 - Av de skäl som framgår av Högsta domstolens avgörande jämkades borgensförbindelsen med stöd av 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
- A betalade för sonens och hans sambos hyror för den tidsbundna tre års perioden och betalningsskyldigheten jämkades för den tid som hyresförhållandet fortsatte tills vidare.
 - (link till rättsfallet: <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2023/20230031>)

Exempel på lagar som kan bli tillämpliga



- Köplag
- Konsumentskyddslag
- Arbetsavtalslag
- Lag om hyra av bostadslägenhet (byggnaden eller lägenheten hyrs ut för att användas som bostad)
- Lag om hyra av affärslokal (byggnaden eller lägenheten hyrs ut för att användas för något annat än boende)
- Jordabalk
- Jordlegolag
- Äktenskapslag
- Ärvdabalk

Exempel på lagar som kan bli tillämpliga



- Livsmedelsmarknadslag
- <https://finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2018/20181121#>
- Lag om reglering av avtalsvillkor mellan näringsidkare
- <https://finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1993/19931062#>
- MAO:276/20
- MAO:203/19
- MAO:203/19

Desuetudo - curiositas

- **Byggningsbalk 1734** <https://finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1734/17340002000>

- **7 kap. Huru humblegård skall läggas och uppehållas**

- *"1 § Alle hemman böra humblegård hafva, och lägga bonde goda rötter til fyratijo stänger hvar år, til thes the blifva tuhundrade vid helt hemman. Sker thet ej; böte för hvar år en daler, och lägga äntå som sagdt är, utan thet pröfvas, at humblegård ther ej läggas, eller uppehållas kan."*

- **11 kap. Om muhlbete, hiordavård, och vallgång**

- 2 § "...Til vallgång skola qvinfolk brukas, ther thet ske kan, och ej gossar, vid tijo dalers bot."

- **12 kap. Huru svin måge i ållonskog släppas**

- 3 § "Löpa svin ur en skog i annan, som ej ligga samman; säge tå skogsägaren första och andra gången honom til, som svinen äger, at taga them bort, och hålla them ther ifrån. Finnas the ther sedan; tå må skogsägaren them uptaga, och låte goda män pröfva, hvad för them betalas skal, ther them begge ej therom åsämjer."
- 4 § "Släpper någor med vilja svin å annars ållonskog, som inhägnad är; hafve them til skogsägaren förverkadt. Komma svin, eller annat fä, som ållon äter, annorledes ther in; gånge ther om som i 9 Cap. urskildt är. Varda svin dräpne, eller slagne; tå bötes, och gäldes the åter, som om annat fä i 22 Cap. stadgas."

Olika avtalstyper

Konsumentavtal
(<https://www.kkv.fi/sv/konsumentarenden/avtal/>)

Avtal mellan näringsidkare

Individuella avtal
Avtal med standardvillkor

Engångsavtal (parterna uppfyller sina skyldigheter på en gång t.ex. inköp i en matbutik)

Avtal som gäller tillsvidare (t.ex. el-, avfallshanterings- och fjärrvärmeavtal samt prenumerationsavtal för tidningar.



Avtalets bindande verkan

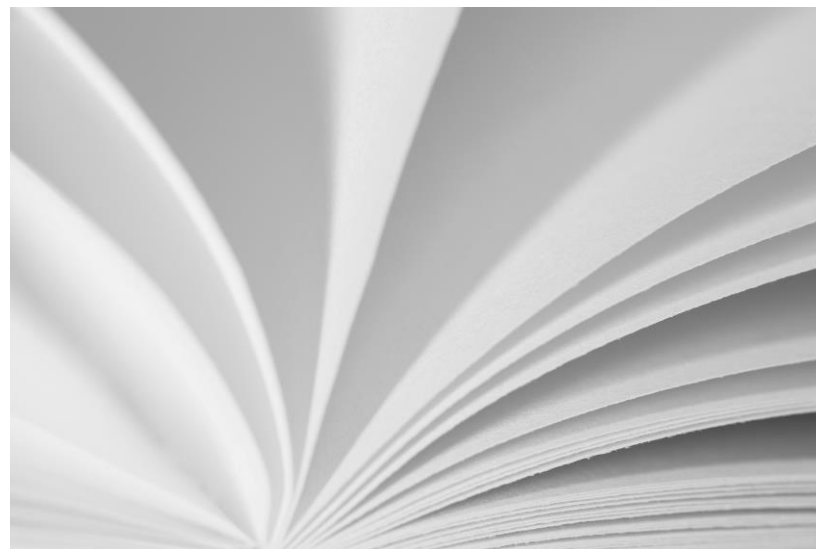
- Huvudregel "*Pacta sunt servanda*" Avtalet är bindande
- Vad har man avtalat om, vad har avtalsparterna förbundit sig till?
 - Svaret finns oftast i avtalet
- Frågan kan även avse ett avtal som inte är heltäckande
 - Parterna har kanske inte avtalat om någon särskild detalj
- Man behöver finna en lösning på hur en fråga som parterna inte avtalat någonting om ska lösas
- Då blir det frågan om att komplettera avtalet antingen genom förhandlingar eller i domstol eller genom förlikning

Avtalsförändringar

- Huvudregel: Avtalet binder så som det är och ändringar är inte möjliga under avtalsperioden
- Ändring av avtalet genom praktiska åtgärder, t.ex. en ny praxis har uppstått och denna tillämpas konsekvent i avtalsförhållandet
- Ändring av avtalet genom förhandlingar
- Det är vanligt att parterna förhandlar om ändringar till sina avtal i sämjo (utan rättegångar)



Avtalsförändringar då omständigheterna ändras



Jämkning av avtalet



Om avtalet är eller har blivit oskäligt, kan jämkning av avtalet enligt 36 § i Lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område bli tillämplig

Avtalsparten åberopar oskäligheten och försöker via 36 § uppnå en förändring

En del oklarheter när denna 36 § kan tillämpas och frågorna avgörs från fall till fall av domstolen

Lag om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 36§

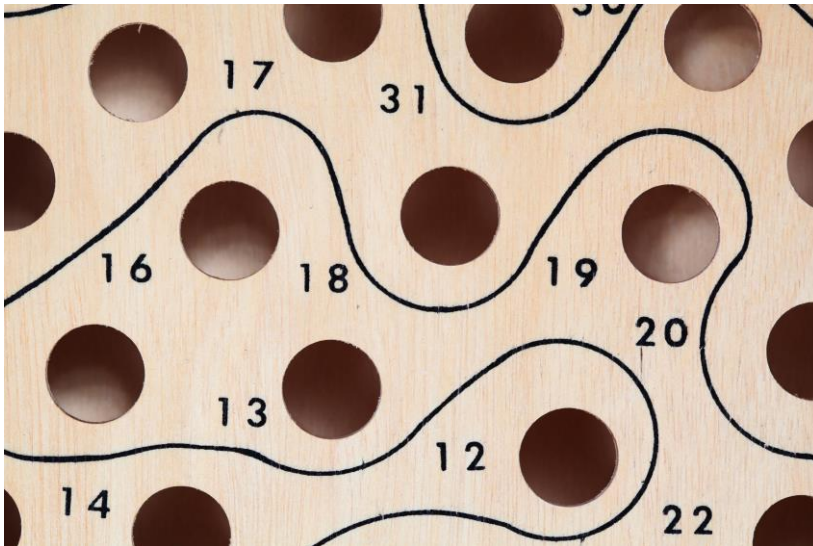
- 36 § (17.12.1982/956)
- Är villkor i rättshandling oskäligt eller skulle dess tillämpning leda till oskälighet, kan villkoret antingen jämkas eller lämnas utan avseende. Vid prövning av oskäligheten skall beaktas rättshandlingens hela innehåll, parternas ställning, förhållandena då rättshandlingen företogs och därefter samt övriga omständigheter.
- Är i 1 mom. avsett villkor sådant att det till följd av jämkningen av villkoret inte är skäligt att avtalet i övrigt oförändrat förblir i kraft, kan avtalet jämkas även till övriga delar eller förordnas att förfalla.
- Såsom villkor i rättshandling betraktas även utfästelse om beloppet av vederlag.
- På jämkning av ett avtal om en konsumtionsnyttighet mellan en konsument och en näringsidkare tillämpas konsumentskyddslagen



Avtalsförlikning

- Är det möjligt att jämka avtal mellan näringsidkare?
- Det är ovanligt att avtal mellan näringsidkare jämkas, men det är tillåtet och kräver att en del förutsättningar och omständigheter uppfylls
 - När kan avtal mellan näringsidkare jämkas?
 - T.ex. Om det råder obalans i parternas förhandlingspositioner
- Jämkning är möjlig bara i särskilda undantagsfall och förutsätter domstolsbehandling
 - Utgången i domstolsärenden är synnerligen ovissa. Därför ska man inte som näringsidkare ingå något sådant avtal som är oskäligt, för möjligheterna att få det jämkat är mycket små.

Problem som kan uppstå



Utmaningar med avtalstolkningen:
terminologin, begreppen, parternas avsikt

Standardavtalsvilkorens införande och
bundenhet till dem

Uppsägningsrätten och när och hur avtalet
kan uppsägas

Möjligheterna att ändra på avtalet

Egen passivitet

Avtalspartens förändrade omständigheter
och förutsättningar, lösgörandet sig från
avtal, överföring av avtalsrättigheterna åt
någon annan

Språkförbistringar

Kulturskillnader

Problem som kan uppstå

- Fel vid reklamationen (En reklamation av ett avtalsbrott ska göras inom skälig tid från det att felet upptäcktes eller när felet borde ha upptäckts. I rättegångar anförs ofta att reklamationen har försummats eller att reklamationen inte har lämnats in i rätt tid.)
- **Exempel: HD 2019:94 Entreprenad - Avtalsbrott - Åberopande av avtalsbrott - Reklamation – Passivitet**
- En vattenskada hade upptäckts 27.12.2012 i en byggnad som ägdes av ett bostadsaktiebolag. Bolaget hade vid en syn 8.3.2013 anfört att skadan hänförde sig till en felaktigt utförd röranslutning i samband med en tidigare reparationsentreprenad och meddelat entreprenören och den underentreprenör som utfört rörarbetet att bolaget kommer att lägga fram eventuella skadeståndskrav senare.
- Vid en överläggning mellan parterna 29.4.2014 hade bostadsaktiebolaget yrkat skadestånd av underentreprenören, som enligt överenskommelse skulle göra en ersättningsansökan till sitt försäkringsbolag. Bostadsaktiebolaget hade först 30.3.2015 lagt fram sitt skadeståndskrav mot entreprenören. Enligt entreprenören hade bostadsaktiebolaget förlorat sin rätt att yrka skadestånd, eftersom det inte i tid hade anmält det påstådda felet och sina därpå grundade krav mot entreprenören.
- Högsta domstolen ansåg att bostadsaktiebolaget i och med sin anmälan vid syneförrättningen hade uppfyllt sin reklamationsplikt i tid. Bostadsaktiebolagets förfarande hade inte som helhet bedömt varit sådant att entreprenören med fog kunde ha haft den uppfattningen att bolaget skulle ha avstått från sina krav på grund av den felaktiga prestationen. Bostadsaktiebolaget hade inte förlorat sin rätt att yrka skadestånd.

Vad ska man göra om tvist uppstår?

- Ta kontakt med en sakkunnig
- Utred tillämplig lag och standardvillkorens betydelse
 - Reklamationer, anförda krav, procedurbestämmelser
- Tvisten kan komma att avgöras av en domstol, så insamla dokumentation som bevis för din synpunkt i tvisten
- Skriftlig korrespondens
epost (kan printas ut), WhatsApp (kan printas ut som en skärmdump), brev med mera, helst inte per telefon, för det är svårt att bevisa i efterhand vad som diskuterats

Kom ihåg sakligt språkbruk i alla situationer och tillfällen. Det skriftliga materialet kan komma att användas i domstolen som bevis.



Reklamation: SKRIFTLIGT OCH GENAST

- Reklamationen görs: **Skriftligt** och **Genast** när problemen uppstår

(Ska enligt huvudregeln göras inom en skälig tidsperiod, vilket är ett ganska svårt tidsbegrepp, så gör reklamationen GENAST när problemen uppstår)

Väldigt ofta förekommer det situationer, att reklamationen gjorts med telefonsamtal och så har personen blivit och väntat i flera månader till och med i år på korrigerande åtgärder

Om reklamationen inte gjorts korrekt och i tid, så är det väldigt svårt att få gehör i domstolen för sina synpunkter, hur felaktig produkten som man beställt än varit

Det är möjligt att komplettera sin ursprungsreklamationen med tilläggsrapporter och kostnaduppskattningar och krav

Om syn förrättas, ska motparten även beredas möjlighet att delta på platssynen

Varubesiktning är ett bra sätt att få tillförlitlig och neutral bevisning till stöd för sin reklamation och för en kommande rättsprocess.

"Varubesiktningen kan gälla till exempel utredning av en fuktskada i ett egnahemshus, värdebestämning av en skogsmaskin, montering av fönsterglas i ett bostadsaktiebolag eller ett tygpartis lämplighet för produktionsbruk. Varubesiktning beställs av konsumenter, kommuner, företag, försäkringsbolag, banker och myndigheter. Besiktningsrapporter används ofta i rättegångar, där besiktningsmannen hörs som vittne."

<https://kauppakamari.fi/sv/tjanster/varubesiktning/>

Twistelösning

- Förlikning utanför domstol
 - Mellan avtalsparter och med hjälp av ombud
 - Med hjälp av en advokat som fått skolning i tvistelösningsprocesser
- Konsumenttvistenämnden, FINE (Försäkrings- och finansrådgivning)
 - gratis
- Domstolsförlikning
 - snabbare
 - man kan själv påverka slutresultatet
- Tingsrätten, hovrätten, högsta domstolen
 - Tar flera år (3-5 år)
 - dyrt, kostar från tiotals tusen till hundratals tusen euro
 - Rättsskyddsförsäkringarna är ofta ca 8500 euro, det räcker inte till ens för tingsrättsbehandlingen
 - Den som förlorar betalar för sina egna och motpartens rättegångskostnader
 - Eventuella skadestånd är ofta lägre än rättegångskostnaderna i ärendet





ArvoLEX

Maanläheinen lakitoimisto

Tack!

Pipsa Mörn

VH, EMBA, chefsjurist, rättegångsbiträde med tillstånd

pipsa.morn@arvolex.fi

tel. 040 146 1929

Ellinor Sundqvist

Jurist, rättegångsbiträde med tillstånd, offentligt köpvittne

ellinor.sundqvist@arvolex.fi

tel. 040 650 1216