

*Asianajaja Krista Siro*  
*krista.siro@lrhto.fi*  
*p. 010 320 8421*



31.3.2020



**LUKANDER RUOHOLA HTO**  
ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW

1

## Voiko koronavirus saada aikaan force majeure tai hardship -tilanteen?

Krista Siro  
Asianajaja, varatuomari



**LUKANDER RUOHOLA HTO**  
ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW

## Koulutuksen sisältö

- Kriteerit lainsäädännön mukaan
- Oikeuskäytäntöä
- Force majeure ja hardship -sopimusehdot
- Seuraukset, jos ylivoimaiseen esteeseen/liikavaikeuteen vedotaan



## Aluksi

- Pacta sunt servanda
- Only when the tide goes out you discover who has been swimming naked (Warren Buffett)



## Kriteerit lainsäädännön mukaan – Force Majeure

- Yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet
  - Kansainvälinen aspekti
- Kauppalaki
  - CISG
- Mikä on force majeure?
- Objektiivinen vs. subjektiivinen mahdottomuus



## Kriteerit lainsäädännön mukaan – Force Majeure

- Kauppalaki 23 § 1 mom.
  - *Ostajalla on oikeus pysyä sopimuksessa ja vaatia sen täyttämistä. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen täyttämään sopimusta, jos sille on olemassa este, jota myyjä ei voi voittaa, tai jos sopimuksen täyttäminen edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna ostajalle siitä koituvaan etuun, että myyjä täyttää sopimuksen.*
  - Vapautumisperuste
- Kauppalaki 27 § 1 mom.
  - *Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii myyjän viivästyksen vuoksi, jollei myyjä osoita, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.*
- Vahingonkorvausvelvollisuus, mikäli ylivoimaiseen esteeseen vetoava ei osoita seuraavien kriteerien täyttyvän yhtäaikaaisesti:
  - 1) on olemassa ylivoimainen este,
  - 2) este on vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella,
  - 3) estettä ei ole voitu kohtuudella ottaa huomioon kaupantekohetkellä ja
  - 4) esteen seurauksia ei ole voitu kohtuudella välttää eikä voittaa.



## Kriteerit lainsäädännön mukaan – Force Majeure

- HE:ssä luetellaan esimerkinomaisesti ylivoimaisia esteitä
  - Koronavirukseen mahdollisesti liittyviä: tuonti- ja viestikielto, yleisen liikenteen tai energian keskeytys
- Usein force majeure -ehto sisältää:
  - Kauppalaissa määritellyt kriteerit ja lisäksi
  - HE:n esimerkkilistaa mukailevan listan ylivoimaisista esteistä



## Kriteerit lainsäädännön mukaan - Hardship

- Kauppalaki 23 § 1 mom.
  - *Ostajalla on oikeus pysyä sopimuksessa ja vaatia sen täyttämistä. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen täyttämään sopimusta, jos sille on olemassa este, jota myyjä ei voi voittaa, tai jos sopimuksen täyttäminen edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna ostajalle siitä koituvaan etuun, että myyjä täyttää sopimuksen.*
- Liikavaikeus muistuttaa ylivoimaista estettä
  - Lähtökohta: taloudellinen kannattamattomuus ei ole peruste
- Poikkeus: Jos taloudellinen kannattamattomuus johtuu olosuhteesta, joka ei kuulu tavallisen liikeriskin piiriin



## Oikeuskäytäntöä

- KKO 1994:96
  - 10 vuodeksi solmitun liikehuoneiston vuokrasopimuksen mukaista vuokraa ei alennettu tuolloin voimassa olleen huoneenvuokralain perusteella sen johdosta, että alueen vuokrataso oli voimakkaan matalasuhdanteen vuoksi alentunut ja liikehuoneiston arvo kauppapaikkana vähentynyt ympäristön epäedullisten muutosten vuoksi.
  - Ennakoitavuus
- KKO 1973 II 26: Devalvaatiosta johtuva taloudellisten olosuhteiden muuttuminen ei aiheuttanut tarvetta vapauttaa urakkatarjouksentekijää velvollisuuksistaan
  - Taloudellisten olosuhteiden muutosten suuruus: Urakoitsija vaati alkuperäisen 149 000 markan urakkahinnan, lisäksi 12 000 markan lisäkorvausta
  - Kustannusten nousu 8 %
  - "Uhrausraja"



## Oikeuskäytäntöä

- KKO 1981 II 167
  - Urakkasopimuksen solmimisen jälkeen rakennuskustannukset olivat nousseet olennaisesti enemmän kuin edellisinä vuosina. Kustannusten nousu oli johtunut osaksi kilpailutilanteesta ja osaksi vuoden 1973 lopulla puhjenneesta öljykriisistä. Urakoitsijan vaatimus lisäkorvauksen määräämisestä hylättiin.
  - Öljykriisin vaikutus urakkakustannusten lisääntymiseen ei ollut niin merkittävä, että urakkasopimuksen hintaehdon soveltaminen olisi käynyt ilmeisesti kohtuuttomaksi
  - Syy-yhteys
- KKO 1982 II 141
  - Maitojauheen myyjä oli sitoutunut toimittamaan maitojauhetta 3,50 mk kilohintaan mutta raaka-ainekustannusten noustua valtiovallan toimenpiteiden johdosta yllättäen 1,81 mk:sta 4,17 mk:aan kilolta kieltäytynyt toimittamasta osaa sovitusta erästä. Koska sopimuksen hintaehdon soveltaminen oli näissä olosuhteissa ilmeisen kohtuutonta, soviteltiin ostajan kateoston perusteella tekemää vahingonkorvausvaatimusta.
  - Sovittu 3 markan 50 pennin kilohinta ei kattanut edes raaka-ainekustannuksia
  - Ennakoimattomuus



## Oikeuskäytäntöä



- Suezin kanavan sulkeminen 1950- ja 60-luvuilla
- Kuljetusliikkeet vaativat vapautumista velvoitteista
- Oikeus hylkäsi molemmat vaatimukset
- Ei ylivoimaista estettä, mikäli sopimus voidaan täyttää vaihtoehtoisella tavalla



## Force Majeure -sopimusehto

- Suomi vs. tilanne kansainvälisesti
- Sopimusehdon rakenne
  - Aluksi abstrakti määrittely
  - Esimerkkilistat (tyhjentävät vai esimerkinomaiset)
  - Mahdollisuus laajentaa/supistaa
  - Konkretia
  - Menettelytavat
  - Seuraukset



## Esimerkki force majeure -ehdosta

YSE 1998 20 § Ylivoimainen este

1. *Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos urakan sopimuksen mukaisessa ajassa valmistumisen esteenä on jokin seuraava syy:*
- a) *Puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai niihin verrattava seikka, joka aiheuttaa urakoitsijalle huomattavia vaikeuksia saada työntekijöitä ja rakennustavaroita tai muuten estää urakkasuorituksen.*
  - d) *Muu sopijapuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, joka huomattavasti vaikeuttaa urakkasopimuksen velvoitusten täyttämistä ja jota sopijapuoli ei ole voinut ottaa edeltäpäin huomioon ja jonka tuottamaa haittaa hän ei ole voinut kohtuudella poistaa.*

80 § Ylivoimainen este

*Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi.*

- 85 §:ssä määrätty sama oikeus urakoitsijalle



**LUKANDER RUOHOLA HTO**  
ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW

31.3.2020

13

## Force Majeure -sopimusehto

***Onko koronavirus aiheuttanut sellaisen tilanteen, johon voidaan sopimuksen perusteella vedota ylivoimaisena esteenä?***

- Onko sopimuksessa force majeure -ehto?
- Onko käsillä ylivoimainen este?
  - Kontrollipiiri
  - Tarkista onko sopimuksen listaus ylivoimaisista esteistä
  - Onko suoritus estynyt?
    - Rahanpuute
    - Voiko sopimuksen täyttää vaihtoehtoisella, vaikkakin kalliimmalla tavalla?
    - Onko oma suoritus estynyt?
  - Onko este voitu kohtuudella ottaa huomioon kaupantekohetkellä?
    - Onko koronavirus voitu ennakoida?
    - Sopimusehdossa ei välttämättä ole ennakoitavuus-kriteeriä!
  - Onko suoritus estynyt kokonaan vai osittain?



**LUKANDER RUOHOLA HTO**  
ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW

31.3.2020

14

## Force Majeure -sopimusehto

- Näyttötaakka
  - Dokumentoi huolellisesti
- Ilmoitukset
  - Vetoa esteeseen ja yksilöi sen vaikutukset
- Menettelytavat
  - Määräajat
  - Oikeat yhteyshenkilöt
- Minimoi vahingot
- Väärinkäyttömahdollisuus



## Hardship-sopimusehto

- Hardship-tilanne
  - "Olellainen muutos", joka saa aikaan liikavaikeuden
  - Esimerkkilista
- Hardshipin aiheuttama seuraus
  - Pidentää suoritusaikaa
  - Poistaa vahingonkorvausvastuun
  - Uudelleenneuvotteluvollisuus





## Seurauksista

- Kauppalaki 23 § 2 ja 3 mom.
  - *Jos este tai epäsuhde lakkaa kohtuullisessa ajassa, ostaja saa kuitenkin vaatia, että myyjä täyttää sopimuksen.*
  - *Ostaja menettää oikeuden vaatia sopimuksen täyttämistä, jos hän viivyttelee kohtuuttoman kauan vaatimuksen esittämisessä.*
- Vahingonkorvausvelvollisuudesta vapautuminen
- Lisäksi sopimuksessa voi olla sovittu:
  - Neuvotteluvelvollisuus
  - Sopimuksen purku
    - Esimerkiksi 60 tai 90 päivän jälkeen
      - *”Mikäli ylivoimainen este kestää yli neljätoista (14) päivää, osapuolella, jota ylivoimainen este ei ole estänyt täyttämästä sopimusvelvoitteitaan, on oikeus kirjallisella ilmoituksella purkaa kyseiset tilaukset ilman korvausvelvollisuutta toista osapuolta kohtaan.”*

