



Kiinteistöpalvelusopimukset ja sopimusehdot

Palvelusopimuksen sopimusehdot sekä Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot KP YSE 2007 -ehdot määrittävät tilaajan ja palveluntuottajan oikeudet ja velvollisuudet toisiaan kohtaan sekä mahdollisen vahingonkorvausvastuun.

Lähtökohta on, että sopimuksen mukaiset tehtävät hoidetaan. Mikäli palveluntuottaja ei voi hoitaa sopimuksen mukaisia tehtäviään esim. henkilöstönsä sairastumisen vuoksi, on asiasta syytä olla yhteydessä tilaajaan ja miettiä yhdessä, miten ja milloin tehtävät hoidetaan ja onko mahdollista käyttää esim. alihankintaa. Jos tilaaja ei päästä palveluntuottajan henkilöstöä tiloihinsa omiin sisäisiin ohjeisiinsa vedoten, on asiasta syytä olla etukäteen yhteydessä palveluntuottajaan ja yhdessä sopia jatkotoimenpiteistä, jos tilaa ei esim. sen sulkemisen vuoksi toistaiseksi siivota.

KP YSE 2007 -ehdot

Kiinteistöpalvelualan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) 15 §:ssä on määräykset Ylivoimaista estettä (Force majeure) koskevasta tilanteesta, jolloin sopijapuolet vapautuvat suoritusvelvollisuudestaan niin pitkäksi aikaa kuin valmius- tai puolustustilalaisissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai vaikutuksiltaan niihin verrattava ylivoimainen este estää sopimuksen täyttämisen tai sen vaatiminen olisi kohtuutonta. Ylivoimaisen esteen ajalta sopijapuolille aiheutuvat sopimuksen täyttämättä jäämisestä aiheutuvat vahingot korvataan vain, mikäli siitä on erikseen sovittu. Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus, jos sovittujen tehtävien hoitaminen on ylivoimaisen esteen vuoksi pakko keskeyttää määräämättömäksi ajaksi.

Valmiuslaki

Valmiuslain 3 §:n 5 kohdassa määritellään poikkeusoloksi vaikutuksiltaan erityisen vakavaa suuronnettomuutta vastaava hyvin laajalle levinnyt vaarallinen tartuntatauti. Valmiuslakia koskevassa hallituksen esityksessä poikkeusoloksi voidaan katsoa myös pandemia, mutta ensisijaisesti sovelletaan tartuntatautilakia. KP YSE 2007 -ehtojen 15 § viittaa valmiuslakiin ja mikäli valmiuslaki tullaan ottamaan Suomessa käyttöön, tulee tuo 15 § sovellettavaksi niissä kiinteistöpalvelusopimuksissa, joissa KP YSE 2007 -ehtoihin on viitattu tai ehdot on otettu osaksi sopimusta tai sopimuksen liitteeksi. Suomea ei vielä ole määritelty epidemia-alueeksi, mutta pian näin varmaan tapahtuu ja tällöin valmiuslaki saatetaan ottaa käyttöön.

Vaikutuksiltaan valmius- tai puolustustilalakiin verrattava ylivoimainen este

KP YSE 2007 -ehtojen 15 §:ssä ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan myös vaikutuksiltaan valmius- tai puolustustilalakiin verrattava ylivoimainen este, joka estää sopimuksen täyttämisen tai sen vaatiminen olisi kohtuutonta. Tällöin sopijapuolet vapautuvat suoritusvelvollisuudestaan niin pitkäksi aikaa kuin este on olemassa. Tällä hetkellä koronaviruksen osalta tilannetta voidaan jo pitää sellaisena, että sen vaikutukset ovat verrattavissa valmiuslain poikkeusoloihin. Näin ollen katsomme, että KP YSE:n 15 §:n ylivoimainen este tulee sovellettavaksi niissä kiinteistöpalvelusopimuksissa, joissa KP YSE 2007 -ehtoihin on viitattu tai ehdot on otettu osaksi sopimusta tai sopimuksen liitteeksi.

Lisätietoja: toimitusjohtaja Pia Gramén, p. 040 820 7599, s-posti: pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi