

## YKSITYISOIKEUDEN PERUSTEET

### 1. YLEISTÄ

Esimerkki 1: A on myynyt B:lle kiinteistön. Kiinteistöllä sijaitsee kolme rakennusta. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että maaperä on aiemman teollisuustoiminnan vuoksi osittain saastunut ja että kiinteistö on puhdistettava. Osapuolet ottavat sopimukseen ehdon, jonka nojalla A sitoutuu kustannuksellaan puhdistamaan maaperän. Insinööritoimisto C on A:n toimeksiannosta laatinut puhdistussuunnitelman ja kustannusarvion. A tekee alueelliseen ympäristökeskukseen ilmoituksen, johon puhdistussuunnitelma on liitetty. Kun B alkaa purkaa rakennuksia, paljastuu, että maaperä on merkittävästi pahemmin pilaantunut kuin C:n arviosta oli pääteltävissä. Alueellinen ympäristökeskus ei hyväksy A:n puhdistussuunnitelmaa, vaan kiinteistön puhdistaminen edellyttää huomattavasti laajempia ja kalliimpia toimenpiteitä kuin A ja B ovat sopimusta tehtäessä ennakoineet. B vaatii, että A puhdistaa maaperän kustannuksellaan eli täyttää omalta osaltaan sopimuksen. A:n mielestä vaatimus on kohtuuton, koska puhdistaminen on osoittautunut huomattavasti kalliimmaksi kuin alun perin on arveltu.

Esimerkkitapauksessa on useita oikeudellisia suhteita. Viranomaisen eli alueellisen ympäristökeskuksen ja A:n välinen suhde on luonteeltaan *julkisoikeudellinen*: puhdistamisasiassa on kyse julkisista intresseistä ja hallinnollisesta menettelystä. A:n ja B:n sopimus taas on *yksityisoikeudellinen* järjestely. Myös C:n ja A:n välillä on yksityisoikeudellinen suhde. Tapausta voidaan siis tarkastella monesta vaihtoehdoisesta näkökulmasta. Mikäli esimerkiksi tuomioistuin saa ratkaistavakseen kantaja B:n ja vastaaja A:n välisen riita-asian, keskitytään B:n ja A:n väliseen sopimussuhteeseen. Lähtökohtana on, että osapuolet voivat esittää toisiaan kohtaan mainittua sopimusta koskevia väitteitä ja vaatimuksia.

Suomen oikeusjärjestelmä pohjautuu keskeisesti yksityisoikeuden ja julkisoikeuden väliseen erotteluun. Yksityisoikeuden oikeudenaloja ovat muun muassa sopimusoikeus, vahingonkorvausoikeus, perhe- ja jäämistöoikeus, yhtiöoikeus ja immateriaalioikeus (immateriaalioikeuteen kuuluvat esimerkiksi tekijänoikeus ja tavaramerkkioikeus.) Yksityisoikeuden eri aloilla tarkastellaan sellaisia oikeussuhteita, joiden osapuolet ovat yksilöitä tai yrityksiä. Tällainen määritelmä ei kuitenkaan kata kaikkia yksityisoikeudellisia ongelmia. Esimerkiksi kunta saattaa myydä kiinteistön rakennusyritykselle. Vaikka kunta on julkisoikeudellinen oikeussubjekti, kiinteistön kauppa ei ole luonteeltaan hallintotoimi vaan yksityisoikeudellinen sopimus. Toisaalta kunnallinen elin, esimerkiksi kunnanhallitus, voi päättää siitä, kenelle ja millä ehdoin kiinteistö myydään. Tällainen päätös on luonteeltaan hallinnollinen.

*Mikä merkitys yksityisoikeuden ja julkisoikeuden jaottelulla on?* Kullakin oikeudenalalla on omat yleiset oppinsa periaatteineen ja käsitteineen. Yksityisoikeuden alalla periaatteet ovat lähtökohdiltaan koko lailla erilaiset kuin julkisoikeudessa. Esimerkiksi hallinto-oikeuden kantavia periaatteita ovat yhdenvertaisuus, suhteellisuus, objektiivisuus, tarkoitussidonnaisuus ja luottamuksensuoja; periaatteet rajoittavat viranomaisen harkintavaltaa esimerkiksi erilaisissa hakemusasioissa. Yksityisoikeus taas perustuu olennaisesti vapauden ja yksilön *tahdonautonomian* ajatuksille.

Yksityisoikeuden ja julkisoikeuden erottelulla on oikeussubjektien näkökulmasta varsin suuri käytännön merkitys. Yksityisoikeudellinen *seuraamusjärjestelmä* näet poikkeaa julkisoikeuden seuraamusjärjestelmästä. Niin ikään oikeussuojakeinot ovat erilaiset, ja oikeudelliset asiat ratkaistaan erilaisissa menettelyissä.

Esimerkki 2: Tutustu pintapuolisesti korkeimman oikeuden ratkaisuun 2010:23. Tapauksesta käy havainnollisesti ilmi, miten yksityisoikeudellinen oikeussuhde eroaa julkisoikeudellisesta suhteesta. Pohdi seuraavia kysymyksiä: 1. Ketkä olivat kiistan osapuolet? 2. Mikä merkitys tapauksessa oli julkisen vallan käsitteellä? 3. Miten korkein oikeus hahmotti oikeussuhteen luonteen?

## 2. YKSITYISOIKEUDEN SUBJEKTIT

Oikeudellisia ongelmia tarkastellaan subjektien eli henkilöiden näkökulmasta. *Oikeussubjekti* määritellään yleensä henkilöksi, jolla voi olla oikeuksia ja velvollisuuksia. Oikeussubjekteja ovat sekä niin sanotut *luonnolliset henkilöt* (yksilöt, yksityiset ihmiset) että *oikeushenkilöt* (yhteisöt eli yhtiöt, yhdistykset, osuuskunnat ja säätiöt). Julkisoikeudellisiin yhteisöihin kuuluvat muun muassa Suomen valtio, kunnat ja kuntayhtymät, julkisoikeudelliset seurakunnat, Suomen Pankki sekä yliopistot. Suomen valtio on oikeussubjektina yhtenäinen. Mikäli esimerkiksi Puolustusvoimien palveluksessa oleva virkamies aiheuttaa tehtävässään vahingon, josta työnantajan katostaan olevan vastuussa, korvausvelvollinen on Suomen valtio. Puolustusvoimilla ei näet ole erillistä oikeushenkilöllisyyttä. Yksityisoikeudellisia yhteisöjä ovat erilaiset yhtiöt, kuten avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö sekä osakeyhtiö, osuuskunnat, aatteelliset yhdistykset ja säätiöt.

Jokainen yksilö saavuttaa syntyessään oikeussubjektin aseman eli niin sanotun *oikeuskelpoisuuden* (vrt. eläimet, joita tosin suojataan muun muassa eläinsuojelulain säännöksin, mutta joilla ei voi olla omia oikeuksia tai velvollisuuksia; eläin ei esimerkiksi voi periä omaisuutta). Luonnollinen henkilö on siis aina oikeuskelpoinen.

Oikeuskelpoiset yhteisöt ovat osakkaistaan erillisiä oikeussubjekteja, jotka muodostetaan jonkin taloudellisen tai aatteellisen päämäärän vuoksi. Yhteisö saattaa saavuttaa oikeushenkilöllisyyden jo perustamistoimien myötä: esimerkiksi avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö ovat yhtiömuotoja, joiden osalta yhtiömiesten sopimus riittää perustamaan yhtiölle oikeuskelpoisuuden. Osakeyhtiö taas on rekisteröitävä, jotta siitä tulisi oikeuskelpoinen ja osakkaistaan erillinen oikeussubjekti. Mikäli osakeyhtiön perustajat esimerkiksi tekevät perustettavan osakeyhtiön nimissä vuokrasopimuksen liiketiloista ennen rekisteröintiä, he vastaavat sopimuksen mukaisista velvoitteista henkilökohtaisesti, mikäli yhtiö jostain syystä jää rekisteröimättä. Myös avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö tulee ilmoittaa kaupparekisteriin, mutta *oikeushenkilöllisyyden syntymisen* kannalta rekisteröinnillä ei ole merkitystä.

Oikeuskelpoisuus on erotettava *oikeustoimikelpoisuuden* käsitteestä. Vaikka luonnollinen henkilö on aina oikeuskelpoinen, hän ei välttämättä voi tehdä itsenäisesti päteviä sopimuksia tai muita oikeustoimia taikka päättää muulla tavoin oikeuksistaan tai velvollisuuksistaan. Holhoustoimesta annetun lain 23 §:n 1 momentin mukaan *vajaavaltaisella* ei ole oikeutta vallita itse omaisuuttaan eikä tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia, jollei laissa toisin säädetä. Vajaavaltaisia ovat ensinnäkin alle 18-vuotiaat henkilöt ja toiseksi sellaiset 18 vuotta täyttäneet, jotka tuomioistuimien on julistanut vajaavaltaisiksi. Nykyisen holhoustoimilain mukaan vajaavaltaiseksi julistamisen edellytykset ovat tiukat. Toisaalta holhoustoimilaki tarjoaa aiempaa monipuolisempia mahdollisuuksia sellaisiin tilanteisiin, joissa täysi-ikäinen henkilö tarvitsee tukea taloudellisten asioidensa hoitamisessa. Henkilölle voidaan ensinnäkin määrätä *edunvalvoja*, jolloin henkilön oikeustoimikelpoisuus sinänsä säilyy. Edunvalvonta on eräänlaista *edustamista*. Mikäli edunvalvojan määräämistä ei pidetä riittävänä, *toimintakelpoisuutta* voidaan rajoittaa myös vajaavaltaiseksi julistamista kevyemmin keinoin. Toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat normit perustuvat asteittaiseen malliin. Lievimmillään rajoitus saattaa merkitä sitä, että henkilö saa tehdä tietynlaisia oikeustoimia – esimerkiksi kiinteistöihin liittyviä – ainoastaan yhdessä

edunvalvojan kanssa. Kaiken kaikkiaan laki rakentuu keskeisesti yksilön itsemääräämisoikeuden ja ihmisarvon kunnioittamisen periaatteille, minkä vuoksi kenenkään toimintakelpoisuutta ei ylipäänsä tulisi rajoittaa enempää kuin hänen edukseen ja suojaamiseksi on välttämätöntä.

Vaikka alle 18-vuotias on vajaavaltainen, hän on eräissä suhteissa oikeuskelpoinen. Vajaavaltaisella on ensinnäkin oikeus määrätä sellaisesta omaisuudesta, jonka hän on omalla työllään ansainnut. Määräämisvalta ulottuu myös tällaisen omaisuuden tuottoon ja esimerkiksi myynnin kautta sijaan tulleeseen omaisuuteen. Toiseksi on mainittava, että viisitoista vuotta täyttänyt vajaavaltainen saa itsenäisesti tehdä sekä irtisanoa ja purkaa työsopimuksen. Kolmanneksi vajaavaltainen voi tehdä oikeustoimia, jotka ovat olosuhteisiin nähden *tavanomaisia ja merkitykseltään vähäisiä*.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä on käsitelty verraten usein vajaavaltaiten tekemien oikeustoimien sitovuutta, varsinkin tavanomaisuuden ja vähäisen merkityksen edellytysten tulkintaa. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota muun muassa vajaavaltaisen ikään, kehitystasoon, oikeustoimen ja hyödykkeen laatuun sekä sovittuun vastikkeeseen. Viime kädessä sitovuusarvio perustuu kokonaisharkintaan ja kunkin tapauksen erityisiin olosuhteisiin. Oikeuskäytännössä ja – kirjallisuudessa on kuitenkin kehitetty eräitä yleisiä suuntaviivoja: vajaavaltainen ei voi sitoutua velkasuhteeseen, eikä hänen katsota voivan tehdä oikeustoimia, jotka ovat hänelle jollain tavalla vaarallisia tai vahingollisia.

Oikeushenkilölläkin ajatellaan olevan oma toimintapiiri, ja myös oikeushenkilöitä pidetään oikeustoimikelpoisina. Yhteisöllä on kuitenkin aina luonnollinen henkilö tai luonnollisia henkilöitä edustajina. Se, kenellä on oikeus oikeushenkilön edustamiseen, määräytyy kirjoitetun lain nojalla tai muulla tavoin, esimerkiksi osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrätä, että yhtiön nimenkirjoitusoikeus on toimitusjohtajalla sekä hallituksen puheenjohtajalla.

### 3. ESINEET, OMAISUUS JA OMISTAMINEN

Luonnolliset henkilöt ja oikeushenkilöt ovat oikeudellisissa suhteissa *subjekteja* eli tekijöitä tai oikeudenhaltijoita. Oikeussubjektien oikeudet kohdistuvat erilaisiin *esineisiin*. Esineet ovat siis tässä mielessä oikeuksien *objekteja*. On tosin syytä täsmentää, ettei *oikeuksia* aina tarvitse välttämättä kytkeä yksilöityihin esineisiin. Esimerkiksi velkasuhteissa rahasaamiset sinänsä eivät ole luokiteltavissa esineiksi; silti saamisoikeudet ovat toki toteutettavissa. Joka tapauksessa esineet ovat varallisuusoikeudellisissa suhteissa monesti merkityksellisiä, minkä vuoksi on aiheellista perehtyä esineen käsitteeseen.

*Kartio* on määritellyt esineet ”rajoitetuiksi aineellisiksi kappaleiksi, joihin ihmisellä voi olla määräämisvaltaa”. Esineet ovat määritelmän mukaan rajoitettuja eli yksilöityjä. Siten esimerkiksi maito täyttää määritelmän edellytykset vasta vaadittavan yksilöinnin tapahduttua, ja esimerkiksi omistusoikeus on määriteltävissä ”tynnyrilliseen maitoa”. Kappaleen *aineellisuus* taas merkitsee sitä, että erilaiset aineettomiksi luokiteltavat saamiset, osakeosuudet tai patenttioikeudet eivät ole itsenäisiä irtaimia esineitä. Sen sijaan esimerkiksi *velkakirjat, osakekirjat ja kauppakirjat* ovat irtaimia esineitä, ja esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakekirja luovutetaan panttauksen yhteydessä velkojan – yleensä pankin – hallintaan.

Esineet on vanhastaan jaettu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Jaottelu on oikeudellisesti keskeinen. Kiinteisiin esineisiin liittyvät oikeudet ovat muun muassa tarkan kirjaamisjärjestelmän piirissä, ja tämä järjestelmä leimaa esimerkiksi kiinteistöjen omistajanvaihdosten oikeudellista arviointia.

Kiinteiden ja irtainten esineiden jaottelu perustuu esineiden erilaiseen luonteeseen. Kiinteät esineet näet on muodostettu *maapohjan* mukaan. Maapohja sinänsä on pysyvä, eikä sitä voida valmistaa irtainten esineiden tavoin. Maapohjasta muodostetaan sen sijaan rajoiltaan yksilöityjä kiinteitä esineitä, jotka eivät – toisin kuin useimmat irtaimet esineet – ole siirrettävissä. Juuri maapohjan rajojen määrittäminen on ollut omiaan korostamaan rekisterijärjestelmän tarpeellisuutta. Kun kiinteiden esineiden rajat tai omistussuhteet eivät yleensä ole helposti pääteltävissä silmämääräisten havaintojen perusteella, on ollut tärkeää kehittää esineiden ja oikeussuhteiden kirjaamiseen pohjautuva julkinen järjestelmä, josta oikeudellisesti merkitykselliset seikat ovat ulkopuolisten havaittavissa ja selvitettävissä.

Kiinteiden ja irtainten esineiden jaottelu käy havainnollisesti ilmi muun muassa *asunnon kaupasta*. On syytä huomata, että sovellettavat säännöt eroavat toisistaan olennaisesti sen perusteella, onko kyseessä esimerkiksi kerros- tai rivitaloasuntoon liittyvä kauppa eli *asunto-osakkeiden luovutus* vai *maa-alueen* eli käytännössä *kiinteistön omistus- tai käyttöoikeuden luovutus*. Kiinteistöt ovat luovutuskohteina aivan erityisiä, ja kiinteistön kaupassa esimerkiksi kauppakirjan on täytettävä laissa säädetyt muotomääräykset. Uuden omistajan on myös haettava viranomaiselta omistusoikeutensa kirjaamista; luovutus tulee tällä tavalla julkiseksi. Rivitaloasunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutus on oikeudellisesta näkökulmasta *irtaimen kauppaa*, ja kauppasopimus on täysin pätevä ja oikeudellisesti sitova, vaikka esimerkiksi kauppakirja tehtäisiin ilman todistajia.

Kiinteitä esineitä ovat a) *kiinteistöt* ja b) *muut rekisteriyksiköt*. Useimmat kiinteät esineet ovat kiinteistöjä. Kiinteistöjä taas ovat ensinnäkin *tilat* ja asemakaava-alueiden *tontit*. Tontteja ei voida muodostaa sellaisella alueella, jolla ei ole asemakaavaa; tonttien muodostaminen näet pohjautuu asemakaavan mukaiseen sitovaan tonttijakoon. Yleensä esimerkiksi kesämökkikiinteistöt ovat tiloja. Lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä muun muassa yleiset alueet, valtion luonnonsuojelualueet ja yleiset vesialueet. Muiksi rekisteriyksiköiksi luokitellaan muun muassa yhteiset alueet ja eräät muut sellaiset alueet, jotka eivät voi olla kenenkään omistuksessa välittömästi.

Esimerkiksi kiinteistön kaupan kohteena on monesti koko kiinteistö. Kiinteistöstä voidaan kuitenkin luovuttaa myös rajoiltaan määrätty alue, *määräala*. Tällainen määräala voidaan muodostaa lohkomistoimituksin omaksi, itsenäiseksi kiinteistöksi. Määräalan ostaja voi hakea maanmittauslaitokselta lohkomistoimitusta sen jälkeen, kun hän on saanut lainhuodon.

Kiinteistö voi olla usean henkilön omistuksessa. Esimerkiksi perintönä saatu kesämökkikiinteistö voi olla kolmen sisaruksen yhteisesti omistama sillä tavoin, että kukin omistaa kiinteistöstä kolmasosan. Tällaisia osia kutsutaan *määräosiksi*. Määräosa ei ole mikään konkreettinen alue, vaan omistuksen murto-osa eli laskennallinen osuus yhteisesti omistetusta kiinteistöstä. Määräalan tavoin myös määräosa on luovutettavissa, ja määräosan omistaja voi käyttää omaa osuuttaan vaikkapa henkilökohtaisen lainansa vakuutena. Eri asia on, että yhteisomistuksessa olevan kiinteistön määräosalle on harvoin löydettävissä halukkaita ulkopuolisia ostajia. Jos joku edellä mainituista sisaruksista siis haluaa luopua osuudestaan, lienee käytännössä tavallisinta, että kiinteistö joudutaan myymään – mikäli muut yhteisomistajat eivät lunasta kolmannen sisaruksen osuutta.

Vaikka yhteisomistaja voi määrätä omasta osuudestaan esimerkiksi luovutuksen, panttauksen tai testamenttauksen keinoin, määräämisvaltaa yhteisesti omistettuun esineeseen sinänsä on rajoitettu. Sellaiset oikeustoimet, jotka koskevat koko esinettä, vaativat eräitä poikkeuksellisia tilanteita lukuun ottamatta kaikkien yhteisomistajien suostumuksen. Lisäksi mainittakoon, että kiinteistön

yhteisomistaja ei saa ilman muiden suostumusta rakentaa kiinteistölle. Toisaalta juuri kiinteistöjen yhteisomistajat tekevät usein kirjallisen sopimuksen kiinteistön käytöstä. Tällaista sopimusta kutsutaan *hallinnanjakosopimukseksi*. Hallinnanjakosopimukseen liitetään tavallisesti kartta, johon merkitään yksilöidysti yhteisomistajien hallinta-alueet ja niiden rajat. Esimerkiksi paritalokiinteistöä koskevassa hallinnanjakosopimuksessa yksilöidään käytännössä, kumpaa päätyä paritalosta ja piha-alueista kukin osapuoli hallitsee. Osa alueista – vaikkapa pyykkitelinet ympäristöineen tai lasten leikkipaikka – voidaan jättää osapuolten yhteiseen hallintaan ja merkitä karttaan yhteisesti hallittaviksi alueiksi. Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata eli merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjattu sopimus on julkinen ja sitoo myös mahdollista luovutuksensaajaa siinä tapauksessa, että hallinnanjakosopimuksen osapuolena oleva yhteisomistaja myy tai muuten luovuttaa oman osuutensa.

*Irtaimen esineen* käsitettä ei ole erikseen määritelty. Oikeuskirjallisuudessa on tyydytty ilmaisemaan, että kaikki muut kuin kiinteät esineet kuuluvat irtainten esineiden laajaan ja epäyhtenäiseen ryhmään. Siten irtaimina esineinä pidetään yhtä lailla niin sanottuja tavanomaisia tavaroita kuin esimerkiksi kulkuneuvoja, arvopapereita, teollisuuslaitteita tai toisen omistamalla kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia.

#### 4. SIVIILIOIKEUDEN KESKEISET PERIAATTEET

Varallisuus oikeus on valjastettu markkinoiden tarpeisiin. Sen tähden oikeudellinen sääntely liittyy läheisesti markkinatalouden ja markkinamekanismin teoreettisiin perusteisiin. Klassisen vapaan markkinatalouden perusajatuksena oli muun muassa oletus ihmisestä vapaana, rationaalisesti toimivana yksilönä. 1800-luvulla Englannissa kehittynyt talousteoria rakentui niin ikään näkemykselle vapaista ja itseohjautuvista markkinoista, kysynnän ja tarjonnan luontaisesta tasapainosta.

Edellä mainittu klassinen talousteoria vaikutti eri maissa eri tavoin. Silti perustava ajatus *vapaudesta* kaiken taloudellisen toiminnan kantavana lähtökohtana heijastuu edelleen esimerkiksi Suomen sopimusoikeuden järjestelmään, jossa *sopimusvapauden* periaatetta pidetään tärkeänä. Sopimusvapauden periaatteella on eri ulottuvuuksia. *Muukkonen* on erotellut sopimusvapauden periaatteesta seuraavat elementit: päätäntävapaus, valinnanvapaus (sopimuskumppanin suhteen), tyyppivapaus, sisältövapaus, muotovapaus ja purkuvapaus. Päätäntävapaudella viitataan siihen, että kukin saa itse päättää, haluaako sitoutua sopimukseen. Valinnanvapaus taas merkitsee vapautta päättää, kenen kanssa sopimus tehdään. Sekä päätäntävapautta että valinnanvapautta rajoittaa sopimuspakko, joka voi poikkeuksellisesti tulla kyseeseen. Esimerkiksi lakisääteisiä, pakollisia liikennevakuutuksia tarjoava vakuutusyhtiö on *velvollinen* myöntämään pakollisen liikennevakuutuksen sellaiselle hakijalle, joka täyttää vakuutusturvan myöntämisen yleiset edellytykset. Myös monopoliasemassa olevien yritysten päätäntä- ja valinnanvapautta on rajoitettu.

*Tyyppivapaudella* tarkoitetaan sitä, ettei sopimuksen sitovuus riipu siitä, onko sopimus luokiteltavissa johonkin tyyppiin. Eräiden sopimusjärjestelyjen suhteen sopimustyyppillä on kuitenkin merkitystä. Myöskään *sisältövapaus* – eli vapaus päättää sopimuksen ehdoista – ei ole rajaton. Esimerkiksi työsopimuksessa ei voida pätevästi rajoittaa työntekijän lakisääteistä irtisanomissuojaa. Irtisanominen on säännelty *pakottavin* eli *indispositiivisin* säännöksin, joista osapuolet eivät voi sopimuksella poiketa.

*Muotovapaus* taas merkitsee sitä, ettei sopimusta tarvitse tehdä tietyssä muodossa – kuten kirjallisesti tai vaikkapa todistajien läsnäollessa – jotta se olisi sitova. Niinpä esimerkiksi suullinen

sopimus on yleensä pätevä ja sitova. Muotovapautta on kuitenkin rajoitettu eräiden sopimustyyppien osalta: muun muassa kiinteistön kaupan sopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti maanmittaustoimiston tietojärjestelmässä, jotta sopimus olisi pätevä ja toteutettavissa. Avioehtosopimus on tehtävä kirjallisesti, ja jotta se tulisi voimaan, sopimus on rekisteröitävä maistraatissa. *Purkuvapauden* elementtiä ei pidä käsittää väärin. Vaikka sopijapuolella sinänsä katsotaan olevan oikeus irtautua sopimussuhteesta, sopimuksen perusteettomaan päättämiseen liittyy usein oikeudellisia seuraamuksia.

Sopimustoiminnan keskeinen edellytys on sopimuksen *sitovuus*. Sitovuus – eli ajatus siitä, että sopimukset on pidettävä (*pacta sunt servanda*) – merkitsee sitä, että sopimuksen osapuoli voi vaatia toiselta sopijapuolelta joko suoritusta tai korvausta vahingosta, joka osapuolelle on aiheutunut, kun sopimus on jäänyt täyttämättä. Sitovuus ei kuitenkaan ole poikkeuksetonta. Jos olosuhteet ovat muuttuneet sillä tavalla, että suoritus on niin sanotun ylivoimaisen esteen (*force majeure*) vuoksi mahdoton, suoritusvelvollisuuden katsotaan raukeavan. Tämä ei silti välttämättä merkitse sitä, että ylivoimaisen esteen eteen joutunut sopijapuoli samalla vapautuisi korvausvelvollisuudesta.

Nykyään kiinnitetään huomiota myös sopijapuolten *yhdenvertaisuuteen* järjestelmän kantavana periaatteena. Jotta varallisuus oikeuden normit toimisivat tarkoitetulla tavalla, edellytetään, että osapuolet ovat tiedollisesti ja taloudellisesti tasavertaisia. Oikeusjärjestyksessä on erilaisia mekanismeja yhdenvertaisuuden turvaamiseksi. Ensinnäkin henkilöille on erityisissä sopimustyypeissä tai asiayhteyksissä annettu niin sanottuja *suojarooleja*. Esimerkiksi asuinhuoneiston vuokralainen, työntekijä ja kuluttaja ovat tyypillisesti vastapuoltaan heikommassa asemassa, minkä vuoksi tällaisiin rooleihin on liitetty pakottavia säännöksiä. Toiseksi yhdenvertaisuus voidaan pyrkiä takaamaan *sovittelumekanismien* keinoin. Kolmanneksi osapuolten tasavertaisuus voi toteutua *lojaliteettiperiaateen* kautta. Lojaliteettiperiaate merkitsee sitä, että osapuolet ovat omien etujensa ohella velvollisia ottamaan kohtuullisessa määrin huomioon myös vastapuolen intressit. Lojaliteettiperiaate tulee kyseeseen kaikenlaisissa sopimussuhteissa; usein sillä on tavallista suurempi merkitys pitkäkestoisissa sopimuksissa – ja toisaalta neuvotteluvaiheessa, jossa tiedonantovelvollisuus on riskinarvioinnin näkökulmasta kummallekin osapuolelle erityisen tärkeää.

*Heikomman suojan* periaate ilmenee siviilioikeudellisessa sääntelyssä ja normien tulkinnassa monin tavoin. Eräissä sopimustyypeissä toinen osapuoli on määritelty lähtökohtaisesti alisteisessa asemassa olevaksi, ja osapuolelle on pyritty takaamaan esimerkiksi tietyt vähimmäisoikeudet. Suoja voidaan toteuttaa pakottavien säännösten keinoin. Esimerkiksi takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetussa laissa suojataan yksityistakaajaa eli sellaista luonnollista henkilöä, joka on antanut takauksen yksityishenkilönä. Jos yksityistakaaja on antanut takauksen asunovelasta ja mainittu asunto on esinevakuutena, takaus on aina niin sanottu täytetakaus. Tämä tarkoittaa sitä, että takaajalta voidaan vaatia suoritusta velasta vasta sen jälkeen, kun esinevakuutena ollut asunto on realisoitu eli muutettu rahaksi ja myynnistä saatu suoritus ei ole riittänyt kattamaan velkojan saatavaa. Täytetakausta koskeva säännös on pakottava eli siitä ei voida sopia toisin takaajan vahingoksi siinä vaiheessa, kun takaus annetaan.

Heikomman suojan periaate voi edellä esitettyjen ennaltaehkäisevien keinojen ohella ilmetä myös jälkikäteenä suojana. Esimerkiksi kuluttajansuojalaissa säädetään, että epäselväksi osoittautuvaa kuluttajasopimuksen ehtoa on tulkittava kuluttajan hyväksi. Kuluttajansuojalaissa säädetään niin ikään muun muassa hinnan sovittelusta. Sopimuksen sovittelu ylipäänsä tulee useimmiten kyseeseen epätasapainoisissa sopimussuhteissa.

Heikomman suoja liittyy läheisesti *kohtuusperiaatteeseen*. Periaate pohjautuu ajatukseen siitä, että vain kohtuulliset sopimukset ovat sitovia ja että myös sopimuksenulkaisen vahingonkorvausvastuun tulisi täyttää kohtuuden vaatimukset. Sopimusoikeudessa kohtuuden perimmäisenä tarkoituksena on korjata osapuolten tiedollisesta tai taloudellisesta eriarvoisuudesta johtuvaa epätasapainoa. Kohtuusperiaatteen tärkeimpänä normatiivisena ilmentymänä pidetään oikeustoimilain 36 §:n yleistä sovittelusäännöstä. Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, tuomioistuimien voi jälkikäteen sovitella ehtoa tai jättää ehdon kokonaan huomioon ottamatta riita-asiaa ratkaistaessa. Sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin kuin kohtuuttoman ehdon suhteen. Sopimus voidaan myös määrätä kokonaan raukeamaan. Tuomioistuimelle annetaan siis sovittelusäännöksessä vapaus *puuttua ulkopuolelta* sellaisiin seikkoihin, joista osapuolet ovat aiemmin keskenään sopineet. Tältä kannalta kohtuusperiaatteen voidaan joissain suhteissa voida ajatella olevan ristiriidassa sopimusvapauden periaatteen kanssa. Mikäli sopimusvapaus toisaalta ymmärretään edellä esitetyllä tavalla yhdenvertaisuuden ajatuksen valossa, ristiriita pienenee. Tavallisesti voitaneen olettaa, etteivät tosiasiallisesti vapaat osapuolet ole valmiita sitoutumaan sisällöltään kohtuuttomaan sopimukseen.

Kohtuuttomuus tulee useimmiten kyseeseen erivertaisten sopijakumppanien välisissä järjestelyissä. Toisen osapuolen heikompi asema edellä mainittujen *suojaroolien* merkityksessä ei silti ole oikeustoimilain 36 §:n soveltamisen välttämätön edellytys. Sopimusta voidaan kohtuullistaa myös silloin, kun osapuolet ovat lähtökohtaisesti tiedollisilta ja taloudellisilta ominaisuuksiltaan tasavertaiset. Yleensä kuitenkin osoittautuu, että toisella osapuolella on ollut sellaisia tiedollisia puutteita, joiden vuoksi sovittelua pidetään aiheellisena. Niinpä sopijapuolten jonkinlaista erivertaisuutta *asianomaisen sopimusjärjestelyn yhteydessä* voidaan pitää sovittelun perusedellytyksenä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen yhteydessä sivuttiin jo *lojaliteettiperiaatetta*. Kun varsinkin aiemmin sopijapuolten intressejä luonnehdittiin usein vastakkaisiksi, nykyään sopimustoimintaa pidetään yleensä ennen kaikkea yhteistoimintana. Tällöin keskinäinen lojaliteetti palvelee kummankin osapuolen etuja. Lojaliteetilla on merkitystä myös yhteiskunnallisesta näkökulmasta: toimivan vaihdannan ajatellaan perustuvan reiluun ja kunnialliseen käyttäytymiseen.

Lojaliteettivelvollisuus saattaa ilmetä esimerkiksi osapuolen tiedonantovelvollisuutena tai myötävaikutusvelvollisuutena. Lojalaalisuudella on korostunut merkitys sopimusneuvotteluissa, sillä neuvottelujen osapuolet ovat tavallista riippuvaisempia toistensa tiedossa olevista, kaavailtua sopimusta koskevista riskeistä ja muista seikoista. Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa 1993:130 urakoitsijan katsottiin rikkoneen lojaliteettivelvollisuuttaan. Tapauksessa urakoitsijayhtiöt olivat sitoutuneet suunnittelemaan ja rakentamaan kaupungille X syvälaiturin satamaan. Rakennuttaja, kaupunki X, oli tehnyt kustannussyistä alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin omia muutoksiaan. Myöhemmin ilmeni, ettei laiturin kyennyt vaurioitumatta ottamaan vastaan suuria aluksia. Korkein oikeus tähdensi, että urakoitsijan olisi pitänyt ilmoittaa kaupungille, ettei laiturin ollut tarkoituksenmukaisesti toteutettavissa kaupungin esittämien muutosten jälkeen. Urakoitsijan olisi pitänyt tarkastella sopimuskokonaisuutta vastapuolen näkökulmasta ja tiedottaa tälle havaitsemistaan ongelmista.

Varallisuus oikeudessa myös *vilpittömän mielen suojaamista* pidetään tärkeänä. Vaihdannassa joudutaan toisinaan tilanteisiin, joissa ulkoisesti havaittavissa olevat seikat eivät paljasta tosiasiallisia olosuhteita, kuten esineen oikeaa omistajaa. Esimerkiksi kirpputorimyyjä saattaa kaupitella osamaksulla ostamaansa pesukonetta, vaikka koko kauppahintaa ei ole maksettu. Jos

pesukone on aiemmin myyty kirpputorimyyjälle *omistuksenpidätysehdoin*, aikaisempi myyjä on edelleen omistaja, vaikka kirpputorimyyjä on saanut pesukoneen hallintaansa. Kirpputoriostaja on luultavasti vilpittömän tietämätön omistuksenpidätysehdosta, joka rasittaa pesukoneen omistajana esiintyvän kirpputorimyyjän luovutusoikeutta. Ostaja maksaa omalta osaltaan kauppahinnan kirpputorimyyjälle ja saa tältä pesukoneen hallintaansa. Jos alkuperäinen omistaja vaatii, että pesukone luovutetaan hänelle – eli ”oikealle” omistajalle – kiista syntyy toisiinsa nähden ulkopuolisten välille. Alkuperäinen omistaja ja kirpputoriostaja eivät näet ole keskenään sopimussuhteessa, eikä kirpputoriostaja ole liioin aiheuttanut tuottamuksellisesti vahinkoa, joka täyttäisi vahingonkorvausvastuun edellytykset. Tällaisessa tapauksessa joudutaan pohtimaan, *tulisiko vilpittömässä mielessä toiminutta ostajaa suojata* sillä tavoin, että hänelle myönnettäisiin alkuperäistä omistajaa parempi oikeus esineeseen.

Vilpittömän mielen suojasta on lukuisia säännöksiä sekä sopimussuhteissa että kolmansien – edellä esitetyllä tavalla toisiinsa nähden ulkopuolisten henkilöiden – välisissä suhteissa. Esimerkiksi oikeustoimilain 32 §:ssä säädetään: ”Jos jonkun tahdonilmaisu on erhekirjoituksen tai muun hänen erehdyksensä johdosta saanut toisen sisällyksen, kuin on tarkoitettu, ei tahdonilmaisu sellaisena sido sen antajaa, jos se, johon tahdonilmaisu on kohdistettu, *tiesi tai hänen oli pitänyt tietää* erehdyksestä.” A saattaa esimerkiksi tehdä B:lle tarjouksen, jonka mukaan A sitoutuu ostamaan B:ltä käytetyn Toyota Hiacen, ja kirjoittaa tarjoukseen erehdyksessä ”50000 euron hintaan”, vaikka on tarkoittanut kirjoittaa ”5000 euron hintaan”. Se, *sitooko tarjous* (tahdonilmaisu) A:ta sellaisenaan eli 50 000 euron mukaisena, riippuu siitä, *tiesikö B tai pitikö hänen tietää* vastapuolensa ”erhekirjoituksesta”. Jos katsotaan, ettei B:n voida olettaa tienneen erehdyksestä, sanotaan, että B on ”perustellussa vilpittömässä mielessä”.

Toisena esimerkkinä voidaan mainita *toimivallan ylitys* valtuutuksessa eli sellainen tilanne, että valtuutettu toimii vastoin valtuuttajan antamia toimiohjeita. Valtuutuksen perusajatuksena on, että valtuutettu voi tehdä valtuuttajan puolesta valtuutuksen mukaisen oikeustoimen, jonka osapuoleksi tulee valtuuttaja. Henkilö A on tämän lähtökohdan mukaisesti voinut valtuuttaa henkilön B ostamaan puolestaan auton. A on saattanut antaa B:lle valtakirjan sekä valtakirjan ulkopuolella suullisen ohjeen siitä, ettei kauppahinta saa ylittää tiettyä summaa. B esittää valtakirjan auton myyjälle C:lle, ja B ja C tekevät kauppasopimuksen, jonka osapuoliksi tulevat ostaja A ja myyjä C. B ei ole ottanut huomioon päämiehensä A:n antamaa, hintaa koskenutta määräystä. Niinpä sovittu hinta on 2 000 euroa korkeampi kuin A:n määräyksen mukainen enimmäishinta. B on toiminut valtuutettuna *kelpoisuutensa* rajoissa eli tehnyt valtuutuksessa tarkoitettun oikeustoimen – eli ostanut A:n nimissä ja tämän lukuun auton. Toimiessaan A:n suullisten ohjeiden vastaisesti B on kuitenkin *ylittänyt toimivaltansa*.

Vilpittömän mielen suojaaminen toteuttaa osaltaan *julkisuusperiaatetta*. Vilpittömän mielen suojan periaatteen tavoin myös julkisuusperiaate on merkityksellinen varsinkin toisiinsa nähden ulkopuolisten (eli niin sanottujen kolmansien) välisiä suhteita arvioitaessa. Oikeudellisten kiistojen osapuolten näkökulmasta julkisuusperiaate tarkoittaa sitä, että oikeuksia punnittaessa annetaan merkitystä erityisille *julkisuutta tuottaville toimenpiteille*. Kiinteistönomistaja A on saattanut esimerkiksi vuokrata kiinteistön B:lle. Myöhemmin A päättää myydä kiinteistön C:lle, joka ei kuitenkaan ole kaupantekohetkellä tietoinen B:n vuokraoikeudesta. Tässä tapauksessa B:n ja C:n oikeudet ovat ristiriitaiset; molempien oikeuksia ei voida toteuttaa yhtä aikaa täysimääräisesti, vaan toisen oikeudet joutuvat joltain osin väistymään. Kiinteistöjen suhteen julkisuusperiaate näyttäytyy usein kirjaamisvaatimuksena: erilaisten oikeusperusteiden – kuten vuokraoikeuden – sitovuus on

tehty riippuvaiseksi siitä, onko oikeus kirjattu eli merkitty viranomaisen ylläpitämään julkiseen tietojärjestelmään, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Julkisuuden vaatimus on toteutettu normistossa eri tavoin erilaisissa yhteyksissä. Irtainten esineiden osalta julkisuus on usein kytketty *hallintaan* ja hallinnan siirtämisen edellytykseen. Jos esimerkiksi A on pantannut hallussaan olleet asunto-osakkeet pankille B ja myöhemmin osoittautuu, että osakkeiden oikea omistaja on X, panttauksen tehokkuus riippuu olennaisesti katkeamattomasta siirtomerkintäsarjasta ja siitä, että A:lla oli panttaushetkellä osakekirja (arvopaperi, irtain esine) hallinnassaan.

Saamisoikeuksien siirrossa julkisuus toteutetaan *denuntiaation* eli siirtoilmoituksen keinoin. *Factoring* on liike-elämässä käytettävä rahoitusjärjestely, jossa esimerkiksi hyödykkeitä myyvä yritys muuttaa ostajiinsa kohdistuvia laskusaataviaan rahaksi factoring-rahoittajan kanssa tehdyn sopimuksen nojalla. Järjestely on omiaan parantamaan myyjäyrityksen likviditeettiä eli maksuvalmiutta, sillä factoringin ansiosta myyjän ei tarvitse odottaa ostajien maksusuorituksia. Rahoitusyhtiön näkökulmasta factoringin riskit liittyvät muun muassa siihen, että saamisten siirrosta tietämättömät myyjän asiakkaat maksavat laskujen mukaiset velkansa rahoitusyhtiön sijasta myyjälle. Mikäli myyjäyritys esimerkiksi asetetaan konkurssiin, tilanne on rahoittajan kannalta ongelmallinen. Factoring-rahoittajan oikeusaseman suhteen on olennaista, että laskusaatavien siirrosta on ilmoitettu asianmukaisesti velallisille eli ostajille (myyjän asiakkaille).

Kiinteisiin esineisiin liittyvien oikeussuhteiden julkisuus on tavallisimmin kytketty *kirjaamiseen*. Esimerkiksi kiinteistöjä koskevat omistus-, hallinta- ja panttioikeudet sekä muut oikeussuhteet merkitään viranomaisen ylläpitämään julkiseen rekisteriin, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kun esimerkiksi luonnollinen henkilö on ostanut kesämökkikiinteistön, hänen tulee hakea saannolleen lainhuutoa – eli omistusoikeuden merkitsemistä rekisteriin – kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Myös moniin irtaimiin esineisiin – kuten autoihin, aluksiin ja ilma-aluksiin – sekä arvo-osuuksiin ja immateriaalioikeuksiin, kuten patenteihin ja tavaramerkkeihin, on kehitetty entistä laajemmin erityisiä kirjaamisjärjestelmiä. Esimerkiksi yritys on mahdollista asettaa vakuudeksi erityisen yritys kiinnitys järjestelmän avulla. Tällöin kiinnityksestä tehdään merkintä yritys kiinnitysrekisteriin.

Varsinkin kiinteistöoikeudessa kirjaamisjärjestelmälle annetaan suuri merkitys arvioitaessa oikeudellisten toimenpiteiden, kuten erilaisten luovutusten tai vakuusjärjestelyjen, tehokkuutta sivullisiin nähden. Mikäli A, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi, on myymässä mainittua kiinteistöä C:lle, C voi luottaa siihen, että rekisterimerkintä osoittaa asianmukaisesti ja oikein omistusoikeuden. Vaikka A esimerkiksi olisi jo sopinut B:n kanssa kiinteistön kaupasta, C:n luottamusta – eli vilpittöntä mieltä – suojataan B:n mahdollisia väitteitä vastaan.

Kirjaamisen merkitys tulee monesti ilmi erilaisten vakuusjärjestelyjen yhteydessä. Voidaan ajatella esimerkkinä tapausta, jossa henkilö omistaa kokonaisen kiinteistön eli rajatun maa-alueen rakennuksineen. Lähtökohtana on, että henkilö voi vapaasti esimerkiksi pantata kiinteistön velkojensa vakuudeksi. Mikäli kiinteistö on pantattu pankille, panttaus merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, josta kuka tahansa ostajaehdokas voi saada tarvittavat tiedot kiinteistöstä. Pankin näkökulmasta on ensiarvoisen tärkeää, että pankin kiinnitykset tulevat asianmukaisesti merkityiksi rekisteriin. Tällöin pankin vakuusoikeus tulee julkiseksi eli kaikkien tietoon. Jos henkilö myy pantatun kiinteistön, ostajan oikeudellisen aseman kannalta taas on olennaista, että hän on tietoinen panttauksesta ja muista kiinteistöä mahdollisesti rasittavista

oikeuksista. Kauppasopimus ei sinänsä lakkautta pankin panttioikeutta, vaan ostajan ja myyjän on erikseen sovittava siitä, miten kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien suhteen menetellään.

Kiinteistörekisterijärjestelmän toimivuus edellyttää, että merkinnät mahdollisimman hyvin vastaavat asioiden *todellista* tilaa. *Muotovaatimukset* toteuttavat osaltaan tosiasiallista luotettavuutta. Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti (tai sähköisesti erityisessä virallisessa kaupankäyntijärjestelmässä), ja julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa osapuolten läsnäollessa.

## 5. ERILAISISTA VELVOITTEISTA

Yksityisoikeudelliset saamissuhteet – joiden perusteella henkilöt esittävät vaatimuksia – rakentuvat erilaisille *velvoitteille*. Saamissuhteen osapuolia nimitetään *velkojaksi* ja *velalliseksi*: velkojalla on velallista kohtaan *saatava*, joka velallisen näkökulmasta merkitsee *velkaa*. Velvoite tarkoittaa velallisen suoritusvelvollisuutta. Sopimusten kaltaisissa molemminpuolisesti velvoittavissa järjestelyissä osapuolet ovat yhtä aikaa toistensa velkojana ja velallisena. Esimerkkinä mainittakoon kodinkoneen kauppa, jossa myyjäyrittäjä A on sitoutunut luovuttamaan Bosch-merkkisen, tietynlaisen kodinkoneen ostajalle sovitussa ajassa. A:lla on luontoissuoritusvelvollisuus: myyjäyrittäjän on toimitettava sovitussa ajassa sopimuksen mukainen kodinkone ostajalle. Ostaja on mainitun velvoitteen suhteen velkojan asemassa. Samalla ostaja on kauppahinnan osalta myyjän velallinen. Ostajan tulee suorittaa myyjälle sovitettu kauppahinta oikeassa ajassa.

Rahavelvoitteet (ja rahasuoritukset) ovat velvoitteina tyypillisiä, ja saamissuhteen hahmottaminen on rahavelvoitteissa luontevaa. On kuitenkin muistettava, että rahavelvoitteiden ohella on olemassa myös muunlaisia velvoitteita. Esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrassa vuokranantajan *suorituksen* asianmukaisuutta arvioidaan ennen muuta *huoneiston kunnon* valossa, sillä vuokranantajan tärkeimpänä velvoitteena on sopimuksen mukaisen huoneiston luovuttaminen vuokralaisen hallintaan. Julkisivumaalausurakassa taas urakoitsijan tärkeimpänä velvoitteena on julkisivun maalaus.

Niin ikään vaikuttaa luonnolliselta tarkastella *sopimukseen perustuvia* velvoitteita. Sopimukset ja muut niin sanotut oikeustoimeen perustuvat velvoitteet ovat varsin tavallisia; usein velvoitteet perustuvat vapaaehtoiseen sitoutumiseen. Silti velvoitteet eivät aina perustu sopimukseen, vaan esimerkiksi vahingon aiheuttaminen saattaa perustaa vahingon aiheuttaneen henkilön ja vahingonkärsijän välille velkasuhteen, jossa aiheuttajan tärkeimpänä velvoitteena on rahasuoritus vahingonkärsijälle. Joskus taas velvoite on liitettävissä *perusteettomaan varallisuudensiirtoon*. Esimerkiksi verkkopankin käyttäjä saattaa erehdyksessä antaa väärän tilinumeron laskua maksaessaan. Nykyään maksujärjestelmän ei pitäisi sisältää sellaista sekaantumisvaaraa, että yhden näppäilyvirheen vuoksi maksu siirtyisi väärälle tilille. Mikäli tällainen virheellinen maksu joka tapauksessa siirtyisi, erehdyksessä maksanut osapuoli – eli tappionkärsijä – saattaa vaatia vastaanottajalta perusteettoman edun palauttamista.

Velallisen käsitettä tarkasteltaessa keskitytään yleensä pohtimaan, kenellä on *vastuu velvoitteen täyttämistä*. Useimmiten velallinen täyttäneen itse velvollisuutensa. Esimerkiksi rahasuorituksissa on tavallisesti velkojan kannalta merkityksetöntä, kuka velvoitteen täyttää; velkoja on tyytyväinen saadessaan rahasaatavalleen suorituksen. Toisaalta velallinen on monesti oikeutettu käyttämään velvoitteen täyttämässä suoritusapulaisia tai asiamiestä; esimerkiksi rakennusurakoitsija voi yleensä ilman eri sopimusta toimeksiantajan kanssa teettää urakan vaatimat sähkötyöt aliuurakoitsijalla. Poikkeuksena ovat korostetusti henkilökohtaiset velvoitteet, jotka velallisen on itse

täytettävä. Tällaisia velvoitteita ovat esimerkiksi erityisiä taitoja edellyttävät suoritukset – kuten yksityisklinikan huippukirurgin velvollisuus operoida hänen potilaakseen tullut henkilö – sekä taiteelliset tai muut erityiset suoritukset. Työntekijän on tehtävä itse työsopimuksen mukainen työsuoritus.

Vastuukysymystä pohdittaessa on myös otettava huomioon, että velvoitteessa on toisinaan useita velallisia. Tällöin velallisten vastuu voi olla joko *solidaarista* tai *jaettua*. Solidaarinen vastuu eli yhteisvastuu on pääsääntö silloin, kun on useita velallisia. Solidaarisessa vastuussa velalliset ovat vastuussa veloitteen täyttämisestä paitsi kukin omasta puolestaan myös *toistensa puolesta*. Velkojan näkökulmasta tämä merkitsee sitä, että velkoja on oikeutettu vaatimaan koko suoritusta keneltä tahansa velallisista. Se velallisista, joka on joutunut maksamaan velasta yli oman osuutensa, saa muita kohtaan *regressiooikeuden* eli takautumisoikeuden: hänellä on oikeus vaatia muilta velallisilta sitä, minkä hän on suorittanut oman osansa yli. Kukin yhteisvelallisista vastaa tällöin normaalisti omasta osuudestaan sitä velallista kohtaan, joka on velan maksanut. Mikäli muuta ei ole sovittu, velkaosuudet määräytyvät *velallisten lukumäärän pohjalta* niin, että osuudet ovat yhtä suuret. Jos velallisia on kolme ja velkasumma on yhteensä 3 000 euroa, kukin velallisista vastaa velkojaa kohtaan koko 3 000 euron velasta. Mikäli velallinen A on maksanut velkojalle 3 000 euroa, hän on maksanut 2 000 euroa oman osuutensa yli ja voi siis periä muilta velallisilta, B:ltä ja C:ltä, ensi sijassa näiden osuuksia (1 000 euroa kummaltakin).

## 6. SOPIMUKSISTA

Kuten edellä on esitetty, velvoitteet voivat perustua *sopimukseen*. Sopimus on vaihdannan kannalta keskeinen instituutio, jonka avulla yksilöt, yritykset ja muut markkinoilla toimivat voivat järjestää keskinäiset suhteensa tarkoituksenmukaisella tavalla.

Sopimus merkitsee molemminpuolista sitoutumista. Usein sopimus tehdään kahden osapuolen välille, mutta toisinaan osapuolia on useita. Tavallisesti sopimus saa aikaan velvoitteita ainoastaan osapuolten välille; sopijapuolet eivät yleensä voi keskinäisin määräystoimin velvoittaa ulkopuolisia henkilöitä. Toisaalta ulkopuoliset eivät normaalisti voi esittää sopimuksen perusteella omia vaatimuksiaan. Näistä pääsäännöistä on kuitenkin erikseen säädettyjä poikkeuksia. Henkivakuutus sopimuksessa edunsaajaksi merkitty henkilö ei ole vakuutus sopimuksen osapuoli, mutta vakuutustapahtuman sattuessa – eli vakuutuksenottajan kuolemantapauksessa – edunsaajalle syntyy oikeus vakuutus sopimuksen mukaiseen korvaukseen. Toisena esimerkkinä voidaan mainita kuluttajan oikeus esittää ostetun tavaran virheeseen perustuvia vaatimuksia esimerkiksi valmistajaa, maahantuojaa tai tukkumyyjää kohtaan, vaikka kuluttajan välittömänä sopimuskumppanina on tavaran vähittäismyyjä.

Sopijapuolet voivat antaa sitoutumista merkitsevän tahdonilmaisunsa joko itse tai *edustajan* välityksellä. Kuten edellä jaksossa 2 on esitetty, vajaavaltainen ei yleensä voi itse tehdä sopimuksia tai velvoittautua ylipäänsä, vaan pätevän sopimuksen syntymiseen vaaditaan edunvalvojan myötävaikutusta. Myös *oikeushenkilöllä* on aina luonnollinen henkilö edustajana. Esimerkiksi vaate liikkeen myyjä tekee jatkuvasti työnantajansa puolesta sopimuksia, joiden osapuoleksi tulee työnantajayritys. Tällaista edustamisen muotoa, jossa henkilö toimii esimerkiksi työsopimukseen perusteella sellaisessa asemassa, johon liittyy kelpoisuus tehdä työnantajan puolesta sitovia sopimuksia, kutsutaan *asemavaltuutukseksi*. Valtuutus voi kuitenkin olla myös kertaluontoinen ja perustua vaikkapa *valtakirjaan*. Valtuutuksen perusajatuksena on, että valtuutettu eli edustaja toimii valtuuttajan eli päämiehen puolesta. Sopimus syntyy päämiehen ja vastapuolen välille. Edustaja itse jää kokonaan sopimuksen ulkopuolelle, eikä vastapuoli voi normaalisti vaatia edustajalta

sopimuksen mukaista suoritusta. Mikäli edustajalla on todella ollut valtuutukseen pohjautuva *kelpoisuus* sopimuksen tekemiseen, päämies tulee sidotuksi ja velvoitetuksi. Eri asia on, jos valtuutettuna esiintyneellä ei tällaista kelpoisuutta ole ollut. Jos vaikkapa vaателиikkeen myyjä tekee liikkeen puolesta sopimuksen liiketilojen korjausurakasta, hänen voitaneen katsoa ylittäneen kelpoisuutensa. Myyjän asemavaltuutus ei todennäköisesti ulotu liiketilojen remontointiin, minkä vuoksi urakkasopimusta ei – valtuutetun kelpoisuuden puuttumisen vuoksi – synny työnantajayrityksen ja urakoitsijan välille.

Sopimus voi syntyä eri tavoin. Esimerkiksi kahden yksityishenkilön välisessä kertaluonteisessa irtaimen kaupassa toinen osapuoli saattaa tehdä toiselle *ostotarjouksen* käytetystä autosta. Myyjä on ehkä aiemmin ilmoittanut myytävästä autosta sanomalehdessä. Tällaista ilmoitusta ei kuitenkaan pidetä sitovana tarjouksena, vaan vasta kehotuksena tarjouksen tekemiseen, koska ilmoitusta ei ole suunnattu tietylle vastaanottajalle. Jos tarjous on riittävän selvä ja yksilöity, se sitoo tekijäänsä: tarjouksen tekijä eli tässä ostaja ei voi ilman muuta peruuttaa tai muuttaa tarjoustaan. Sopimus syntyy, mikäli myyjän *vastaus* on ehdottoman hyväksyvä.

Mainittu tarjous–vastaus-malli ei kuitenkaan ole ainoa syntymistapa sopimuksille. *Julkisissa hankinnoissa* sopimussidonnaisuuden syntyminen poikkeaa esitetystä syntymekanismista. Kun esimerkiksi valtio tai kunta hankkii tavaroita tai palveluja ja hankinta ylittää säädetyt kynnyksarvot, noudatetaan erityistä lakisääteistä *hankintamenettelyä*. Hankintayksikkö tuntee itse parhaiten tarpeensa ja voi laatia tarjouspyynnön niiden mukaisesti. Tarjouspyynnön pohjalta annettuja tarjouksia vertaillaan ja tarjouskilpailun voittajaa valitessaan hankintayksikkö on kuitenkin sidottu laadittuun ja julkaistuu tarjouspyyntöön. Niin ikään hankintalainsäädäntö ja yleiset periaatteet rajoittavat hankintayksikön liikkumavaraa. Sopimusmekanismi on kaiken kaikkiaan hyvin erilainen kuin tyypillisessä kaksiasianosaissuhteessa.

Monissa arkielämän tilanteissa sopimussidonnaisuus syntyy ilman tarjoukseksi ja vastaukseksi tunnistettavia erillisiä ilmaisuja. Sopimusneuvottelujen yhteydessä taas sopimus saattaa syntyä vaiheittain. Neuvottelujen osalta on lisäksi huomattava, että osapuolet ovat saattaneet – esimerkiksi salassapitosopimuksin – sitoutua neuvottelumenettelyyn sinänsä, vaikka pääsopimusta – kuten yrityskauppaa – koskevat neuvottelut ovat kesken. Tällaiset menettelytapasopimukset ovat itsessään sitovia, ja niiden rikkominen voi johtaa korvausvelvollisuuteen.

Kun sopimus on syntynyt, se on sitova. Sitovuus merkitsee sitä, että osapuolet voidaan oikeudellisesti velvoittaa *täyttämään* sopimuksesta johtuvat erilaiset velvoitteet. Ellei suoritusta tehdä sopimuksen mukaisesti, käsillä on niin sanottu *suoritushäiriö*, esimerkiksi myyjän toimitusviivästys. Tällaisessa tilanteessa ostajalla eli vastapuolella on käytössään erilaisia *oikeussuojakeinoja*. Lähtökohtana on, että vastapuolella on oikeus vaatia rikkonutta osapuolta täyttämään sopimus eli tekemään sopimuksessa tarkoitettu suoritus (*luontoissuoritus*). Toisaalta sopimusrikkomuksesta saattaa seurata oikeus sopimuksen *purkamiseen* tai *vastikkeen alentamiseen*. Niin ikään *vahingonkorvaus* voi tulla kyseeseen joko yksinään tai esimerkiksi purkamisen ohessa. Myös muita seuraamuksia esiintyy eri sopimustyyppien yhteydessä. Toisinaan osapuolet ovat etukäteen sopineet menettelystä tai seuraamuksista mahdollisten suoritushäiriöiden varalta esimerkiksi reklamaatio- tai vakiokorvausehdoin.

## 7. VAHINKOJEN KORVAAMISESTA

Velvoite voi perustua siihen, että oikeussubjekti on aiheuttanut toiselle vahinkoa. Mikäli osapuolet eivät ole keskenään sopimussuhteessa, liikutaan *sopimuksenulkoisen vahingonkorvausvastuun*

alueella. Varsinaista vahingonkorvausoikeutta täydentävät muut korvausjärjestelmät, muun muassa erilaiset vakuutukset ja sosiaalivakuutusjärjestelmä. On varsin tavallista, ettei vahinko jää aiheuttajan kannettavaksi, vaan vastuu kanavoituu aiheuttajan ja vakuutusyhtiön vastuuvakuutus sopimuksen perusteella vakuutusyhtiölle.

Sopimuksenulkoisissa suhteissa korvausvastuu perustuu yleensä vahingonaiheuttajan *tuottamukseen*. Tuottamuksen lähtökohta lausutaan vahingonkorvauslain 1 §:ssä: ”Joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen, jollei siitä, mitä tässä laissa säädetään, muuta johdu.” Puhtaasti tapaturmaiset vahingot jäävät siis yleensä vahingonkorvauslain mukaisen vastuun ulkopuolelle. Vastuuperusteen osalta on lisäksi huomattava, ettei huolimattomuuden ja *tahallisuuden* välinen rajanveto – tai tuottamuksen aste ylipäänsä – ole vahingonkorvausvastuun kannalta yhtä merkityksellinen kuin rikosoikeudellisen vastuun näkökulmasta. Kun korvausvastuu syntyy tavallisesti ”jo” huolimattoman menettelyn perusteella, rajanveto ei ole ratkaiseva vastuun syntymiselle. Tosin on tilanteita, joissa on erikseen säädetty tuottamuksen asteesta vastuun edellytyksenä: esimerkiksi työntekijä ei ole lainkaan korvausvastuussa, mikäli vahinko on aiheutettu lievästä tuottamuksesta. Lisäksi vastuun *laajuutta* pohdittaessa tuottamuksen asteella on usein merkitystä.

Tuottamus tarkoittaa yksinkertaistetusti ilmaistuna sitä, että vahingon aiheuttanut henkilö ei ole menetellyt riittävän huolellisesti; hänen käyttäytymisensä on poikennut siitä, mitä vastaavassa asemassa olevalta huolelliselta henkilöltä voidaan kohtuullisesti edellyttää. Huolellisuuden arviointi on monesti tapauskohtaista, ja tilanteen erityispiirteet vaikuttavat harkintaan ratkaisevasti. Huolellisuuden standardia eli henkilöltä edellytettyä käyttäytymistä määritettäessä voidaan johtoa saada lainsäädännöstä, kuten tieliikennelain toimintaohjeista, asetuksista tai muusta vastaavasta normistosta, toisinaan yrityksen sisäisestä normistosta tai yleisesti noudatettavista käyttäytymistavoista. Esimerkiksi tieliikennelain mukaan etäisyys edellä ajavaan ajoneuvoon on sovitettava sellaiseksi, että päälleajon vaaraa ei ole, vaikka edellä ajava ajoneuvo pysäytettäisiin. Mikäli kuljettaja toimii mainitun standardin vastaisesti – eli ajaa liian lähellä – mahdollista peräänajoa pidetään lähtökohtaisesti hänen huolimattomuudestaan aiheutettuna.

Vahingonkorvausoikeudessa esiintyy lukuisia poikkeuksia tuottamusvastuusta. Työnantajan isännänvastuu merkitsee vastuuta *toisen* aiheuttamasta vahingosta. Myös työnantajan isännänvastuu on eräällä tavalla tuottamusperusteista – mutta vastuu ei perustu työnantajan *omaan* tuottamukseen. Vahingon on aiheuttanut tuottamuksellisesti menetellyt *työntekijä*. Silti vastuu kanavoituu työnantajan kannettavaksi, mikäli edellytykset täyttyvät. Vahingonkärsijän näkökulmasta isännänvastuu merkitsee sitä, että korvausvaatimus on normaalisti kohdistettava ensi sijassa työnantajaan.

*Ankaralla vastuulla* tarkoitetaan sitä, että korvausvastuu aiheutetusta vahingosta syntyy tuottamuksesta riippumatta. Jos esimerkiksi rakennusliike suorittaa parvekkeiden puhdistustyötä hiekkapuhallusmenetelmällä ja parvekkeiden alla pysäköitynä oleva auto vaurioituu hiekkapölystä, rakennusliike voidaan katsoa korvausvelvolliseksi, vaikka suoritettujen töiden yhteydessä on menetelty huolellisesti. Ankaruusvastuu on vanhastaan liitetty toimintaan, jota on pidetty jollain tavalla erityisen riskialttiina; klassisena esimerkkinä on mainittu räjäytystyöt. Nykyään lainsäädännössä on lukuisia vahingonkorvausnormeja, joissa säädetään tuottamuksesta riippumattomasta vastuusta. Muun muassa ympäristövahingolain mukaan on korvattava vahinko, joka on johtunut tietyllä alueella harjoitetusta toiminnasta. Ympäristövahinko voi olla aiheutunut esimerkiksi maaperän pilaantumisesta taikka melusta, säteilystä, hajusta tai valosta. Myös

tuotevastuulakiin, ydinvastuulakiin, raideliikennevastuulakiin ja henkilötietolakiin sisältyy säännöksiä tuottamuksesta riippumattomasta velvollisuudesta korvata sääntelyn kattamasta toiminnasta aiheutuneita vahinkoja.

Sekä tuottamusvastuussa että ankarassa vastuussa korvausvastuun syntymiseen edellytetään teon tai toiminnan ja aiheutuneen vahingon välisen *syy-yhteyden* täyttymistä. Tällöin tarkastellaan tapahtumakulkua ja pohditaan, onko henkilön teon, toiminnan tai laiminlyönnin ja vahingollisen seurauksen välillä riittävä yhteys. Tässä esityksessä ei ole mahdollista perehtyä syvemmin oikeudellista syy-yhteyttä koskevaan monisäikeiseen problematiikkaan.

Vahingonkorvausoikeudessa keskeinen kysymys on, mitä vahinkoja korvataan ja miten korvauksen määrä lasketaan. Vahinkolajeista puhuttaessa tarkoitetaan perustavaa jakoa henkilövahinkoon, esinevahinkoon ja niin sanottuun puhtaaseen varallisuusvahinkoon eli sellaiseen vahinkoon, joka ei ole yhteydessä vahingonkärsijälle aiheutuneeseen henkilö- tai esinevahinkoon. Korvattavia henkilövahinkoja ovat ruumiinvammat, sairaudet ja psyykkisen tilan häiriöt. Henkilövahingon kärsinyt voi saada korvauksen muun muassa tarpeellisista sairaanhoitokuluista, ansionmenetyksestä, kivusta ja särystä sekä pysyvästä haitasta. Esinevahingosta taas korvataan muun muassa korvauskustannukset ja kulut sekä mahdollinen arvonalennus taikka esineen tuhouduttua tai hukuttua esineen arvo. Mikäli esinettä on käytetty ansiotarkoitukseen, korvataan myös tulon tai elatuksen vähentyminen.

Korvauksen määrää harkittaessa lähtökohtana pidetään *täyden korvauksen* periaatetta. Korvauksen tulisi siten kattaa kaikki vahingonkärsijän menetykset. Toisaalta korvauksen ei pitäisi johtaa siihen, että vahingonkärsijä saavuttaisi korvauksen myötä paremman aseman kuin ennen vahingotapahtumaa; korvausoikeudessa käytetään *rikastumiskiellon* käsitettä.

Täyden korvauksen periaate ei ole poikkeukseton. Korvausvelvollisuus voi supistua esimerkiksi vahingonkärsijän myötävaikuttavan tuottamuksen vuoksi taikka kohtuuserusteisen sovittelun jälkeen. Jos täysimääräisen vastuun katsotaan rasittavan kohtuuttomasti korvausvelvollista, korvausta voidaan sovitella.