

SOPIMUSOIKEUS II

Mika Hemmo

Copyright © 2026 Alma Media Finland Oy ja Mika Hemmo
Yhteistyössä Juristiliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-4935-2

ISBN 978-952-14-4936-9 (verkkokirja)

Kansi: Aste Helsinki Oy, Timo Martikainen

Taitto: Aste Helsinki Oy, Outi Pallari

Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu 2026



Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almainsights.fi

Sisälllys pääpiirteittäin

SOPIMUSOIKEUS I

1	JOHDATUS SOPIMUSOIKEUTEEN	1
2	NÄKÖKULMIA SOPIMUSOIKEUDELLISIIN TEORIOIHIN	13
3	SOPIMUSOIKEUDELLISET OIKEUSLÄHTEET JA ARGUMENTAATIO	61
4	SOPIMUSVAPAAUS	103
5	OIKEUSTOIMILAIN SOPIMUSMEKANISMI JA MUUT SOPIMUKSENTEKOTAVAT	135
6	VAKIOSOPIMUKSET	207
7	MUOTOVAATIMUKSET	245
8	SOPIMUKSEN VALMISTELUUN LIITTYVÄ VASTUU	295
9	VAHVISTUSILMOITUS, ESISOPIMUS, PUITESOPIMUS, KÄSIRAHA, LETTER OF INTENT JA MUITA SOPIMUSINSTRUMENTTEJA	357
10	TIEDONANTOVELVOLLISUUS JA VASTUU ANNETUISTA TIEDOISTA	395
11	PÄTEMÄTTÖMYYDEN OIKEUSVAIKUTUKSET JA PÄTEMÄTTÖMYYTEEN VETOAMINEN	435
12	SOPIMUSPUOLEN HENKILÖÖN LIITTYVÄT PÄTEMÄTTÖMYYSPERUSTEET	477
13	VÄÄRINKÄYTÖSPERUSTEET	501
14	EREHDYKSET JA EDELLYTYSTEN VIRHEELLISYYS	549

15	ERITYISLAINSÄÄDÄNNÖSTÄ SEURAAVA PÄTEMÄTTÖMYYS - ESIMERKKEINÄ KILPAILU-, YHTIÖ-, INSOLVENSSI- JA AVIOLIITTOLAINSÄÄDÄNTÖ.....	587
16	VALEOIKEUSTOIMI, KEINOTEKOINEN JÄRJESTELY JA LAIN TAI HYVÄN TAVAN VASTAINEN OIKEUSTOIMI	615
17	EDUSTAMISEN MUODOT JA PÄÄPERIAATTEET	653
18	LAKISÄÄTEINEN EDUSTAMINEN	667
19	VALTUUTUS	703
20	ASIAINHUOLTO JA MUU TOIMINTA ILMAN VALTUUTUSTA	747
21	ERITYISIÄ EDUSTAMISLAJEJA.....	761
22	SOPIMUSVELVOITTEIDEN MÄÄRÄYTYMINEN	791
23	SOPIMUKSEN TULKINTATILANTEET JA TULKINTA-AINEISTO	803
24	OSAPUOLISUUNTAUTUNUT TULKINTA - SOPIMUKSEN SANAMUOTO JA TARKOITUS TULKINTAPERUSTEINA	835
25	TAVOITTEELLINEN TULKINTA	893
26	SOPIMUKSEN TÄYDENTÄMINEN.....	937
 SOPIMUSOIKEUS II		
27	SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	1
28	SOPIMUKSEN SOVITTELU (KOHTUULLISTAMINEN).....	65
29	VELVOITTEET JA SUORITUSHÄIRIÖT.....	159
30	SUORITUSHÄIRIÖÖN VETOAMISEN YLEISET EDELLYTYKSET JA VALINTA KÄYTÖSSÄ OLEVIA OIKEUSKEINOJA KESKEN.....	303
31	SUORITUKSESTA PIDÄTTYMINEN, PYSÄYTTÄMISOIKEUS JA PIDÄTYSOIKEUS.....	383

32	LUONTOISSUORITUSVELVOLLISUUS	399
33	SUORITUSHÄIRIÖN OIKAISU JA KORJAUS	415
34	VAHINGONKORVAUS: VASTUUPERUSTEET	431
35	VAHINGONKORVAUS: KORVATTAVAT VAHINGOT	479
36	HINNANALENNUS	571
37	SOPIMUKSEEN PERUSTUVAT OIKEUSSEURAAMUKSET	589
38	SOPIMUKSEN PURKAMINEN	607
39	SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN, MÄÄRÄAIKAISUUS JA RAUKEAMINEN	637
40	SOPIMUKSEN OSAPUOLET JA KOLMANNEN ASEMA	687
41	SOPIMUSPERUSTEISTEN VELVOITTEIDEN VANHENTUMINEN	743

Sisällys

SISÄLLYS PÄÄPIIRTEITTÄIN	V
LYHENTEET	XVII
27 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	1
27.1 Olosuhteiden muutostilanteet ja niitä koskevat oikeusilmiöt sopimusoikeudessa	1
27.2 Sopimuksen muuttaminen sopimusteitse	5
27.3 Yksipuolinen sopimuksen muuttaminen	8
27.3.1 Yleistä	8
27.3.2 Yksipuolisesta muuttamisoikeudesta ei ole ehto sopimuksessa	10
27.3.3 Sopimuksessa on ehto yksipuolisesta muutusoikeudesta	20
27.3.4 Perittävän vuokran muuttaminen huoneenvuokrassa ja maanvuokrassa	24
27.3.5 Vakuutus sopimuksen muuttaminen	29
27.3.6 Osapuolen aloitteesta tapahtuva sopimuksen muuttaminen irtisanomisen vaihtoehtona	34
27.4 Sopimuksen ehdoissa määritellyt muutosmekanismit	36
27.5 Olosuhteiden muutoksiin perustuva sopimussisällön muuttaminen	38
27.6 Uudelleen neuvottelu- ja hardship-ehdot	42
27.7 Ulkopuoliselle annettu valta päättää sopimuksen tarkistamisesta	47
27.8 Konkludenttinen muuttaminen	48
27.9 Oikeudeton muutosyritys	52

27.10	Sopimuksen muuttamisen muoto ja menettelytavat	54
28	SOPIUKSEN SOVITTELU (KOHTUULLISTAMINEN)	65
28.1	Sovittelun asema ennen ja nyt	65
28.2	Sovittelusäännösten sisällöstä	69
28.2.1	Säännösperusta.....	69
28.2.2	OikTL 36 § ja KSL 4:1–2 sekä unionin oikeuden sääntely.....	71
28.3	Sovittelusäännösten soveltamistilanteista	77
28.4	Sovitteluharkintaan vaikuttavat seikat	80
28.4.1	Lähtökohtia	80
28.4.2	Velvoitteiden epätasapainoisuus ja markkinavaihdannan sisältö	82
28.4.3	Hintaehdon kohtuullisuuden arviointi	92
28.4.4	Asiantuntemus, tosiasiallinen sopimusvapaus ja taloudellinen asema (neuvotteluvoima)	97
28.4.5	Kuluttajaan rinnastuvat sopimuspuolet	106
28.4.6	Sopimuksen tekemisolosuhteiden vaikutus	107
28.4.7	Olosuhteiden muuttuminen.....	109
28.4.8	Muita sovitteluharkintaan vaikuttavia näkökohtia	117
28.4.9	Rasituksen ennakoitavuuden vaikutus.....	128
28.4.10	Sopimustyyppin merkityksestä	130
28.5	Sovittelun toteuttaminen ja vaikutukset	133
28.5.1	Kohtuuttomuuteen vetoamisesta.....	133
28.5.2	Sovittelun sisällöstä	137
28.5.3	Sovittelua koskeva väittämistaakka.....	142
28.5.4	Kohtuullistamisvaatimuksen vaikutus sopimuksen voimassaoloon ja sisältöön	144
28.5.5	Kohtuuttomaan ehtoon vetoaminen sopimusrikkomuksena	145
28.6	Sopimusehtojen valvonta, sääntely ja kieltäminen	147
28.6.1	Järjestelmän pääpiirteet	147
28.6.2	Sopimusehtojen kieltämisen ja sovittelun suhde	155
29	VELVOITTEET JA SUORITUSHÄIRIÖT	159
29.1	Velvoitteiden määrittelyn ja suoritushäiriöiden yleisiä kysymyksiä	159
29.1.1	Suoritushäiriöopin systematiikasta.....	159
29.1.2	Velvoitteen oikean täyttämistavan arviointiperusteista	162

29.1.3	Toleranssiraja (kysymys virheen vaikutuksellisuudesta)	165
29.1.4	Velvoitteen täyttämistapaan liittyvä valinnan mahdollisuus.....	169
29.1.5	Suoritusvelvollisuuden henkilökohtaisuus ja apulaisten käyttäminen	170
29.2	Suorituksen oikea-aikaisuus ja viivästys	172
29.3	Suoritukselta vaadittava laatu ja suorituksen virhe	179
29.3.1	Tulos- ja toimintavelvoitteiden erottelu	179
29.3.2	Virhelajeista.....	182
29.3.3	Laatuvirhettä koskeva virhearviointi	184
29.3.4	Virheen suhde viivästykseen	203
29.4	Laatuvirhe asunto- ja kiinteistökaupassa	204
29.5	Oikeudellinen virhe ja vallintavirhe	218
29.6	Laatuvirhe asiantuntijapalveluissa	227
29.7	Velvollisuus maksaa tavaran tai palvelun hinta	242
29.7.1	Hinnan tai muun vastikkeen määräytyminen.....	242
29.7.2	Hinta-arvio	255
29.7.3	Laskun merkitys.....	259
29.8	Negatiiviset velvoitteet (kieltovelvoitteet) – kilpailukiello ja salassapitovelvollisuus	266
29.8.1	Negatiivisten velvoitteiden yleisiä piirteitä	266
29.8.2	Kilpailukielloa ja salassapitovelvollisuutta koskeva sääntely	267
29.8.3	Salassapitovelvollisuudesta sopiminen	269
29.8.4	Tiedon hyväksikäyttötapojen rajoittaminen.....	274
29.8.5	Kilpailukieltovelvoitteet	276
29.8.6	Negatiiviseen veloitteeseen liittyvät erityiset oikeusseuraamukset	289
29.9	Sivu- tai myötävaikutusvelvoitteet	291
29.10	Perusteeton sopimuksen irtisanominen ja purkaminen tai sopimuksesta vetäytyminen	296
29.11	Sopimusrikkomuksen aiheuttamat henkilö- ja esinevahingot	297
30	SUORITUSHÄIRIÖÖN VETOAMISEN YLEISET EDELLYTYKSET JA VALINTA KÄYTÖSSÄ OLEVIEN OIKEUSKEINOJEN KESKEN	303
30.1	Yleistä	303

30.2	Omien velvoitteiden täyttäminen	303
30.3	Tarkastus- ja reklamaatiovelvollisuus	305
30.3.1	Lähtökohtia	305
30.3.2	Tarkastusvelvollisuus	307
30.3.3	Reklamaatiovelvollisuus.....	316
30.3.4	Törkeän huolimattoman tai kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn vaikutus tarkastus- ja reklamaatiovelvollisuuteen.....	360
30.4	Sopimusperusteiset saatavien ilmoittamismenettelyt ja niihin liittyvä oikeudenmenetyksen uhka	363
30.5	Vaatimusten ennakkaisuus	368
30.6	Sovellettavan oikeuskeinon valinta	375
30.6.1	Oikeuskeinojen luokitteluista	375
30.6.2	Oikeuskeinojen kumulaatio	376
30.6.3	Oikeuskeinojen suojaamat intressit	377
30.6.4	Oikeuskeinojen ankaruus ja velkojan valintavalta.....	379
31	SUORITUKSESTA PIDÄTTYMINEN, PYSÄYTTÄMISOIKEUS JA PIDÄTYSOIKEUS	383
31.1	Suorituksesta pidätyminen ja sen lähi-ilmiöt	383
31.2	Suorituksesta pidätyminen	384
31.2.1	Oikeuskeinon käyttöalasta.....	384
31.2.2	Pidätyksen sisältö ja oikeusvaikutukset	389
31.3	Pysäyttämisoikeus	392
31.4	Suoritusten palauttaminen purkamis- ja pätemättömyystilanteissa	393
31.5	Velallisen konkurssin vaikutus	394
31.6	Pidätysoikeus	396
32	LUONTOISSUORITUSVELVOLLISUUS	399
32.1	Oikeuskeinon tehtävistä	399
32.2	Luontoissuoritusvastuu ja sen rajoitukset	403
32.3	Luontoissuoritusvelvollisuuden pakkotäytäntöönpano	409
33	SUORITUSHÄIRIÖN OIKAISU JA KORJAUS	415
33.1	Vleistä	415
33.2	Velallisen oikaisuvelvollisuus	417

33.3	Velallisen oikeus virheen oikaisuun	422
33.4	Oikaisu yhteistoimintaluonteisissa sopimuksissa	429
34	VAHINGONKORVAUS: VASTUUPERUSTEET	431
34.1	Yleistä	431
34.2	Ankara vastuu sopimusoikeudessa	436
34.3	E erityiseen sitoutumiseen perustuva vastuu	443
34.4	Kontrollivastuu	445
34.4.1	Kontrollivastuun tausta ja käyttöyhteydet	445
34.4.2	Velallisen käytössä olevat vapautumisperusteet	447
34.5	Käännettyyn todistustaakkaan perustuva tuottamuvastuu (ekskulpaatiovastuu)	452
34.5.1	Vastuuperusteiden käyttöalasta	452
34.5.2	Vastuusta vapautumisen edellytykset.....	457
34.5.3	Suhteesta kontrollivastuuseen.....	460
34.6	Vahingonkärsijän todistustaakkaan perustuva tuottamuvastuu	461
34.7	Tuottamuksen arvioinnista sopimusperusteisessa vastuussa	463
34.8	Vastuu sopimusveloitteen täyttämässä käytetyistä apulaisista	467
34.9	Erilaisten vastuuperusteiden lukumäärästä	473
34.10	Tuotevahingot	474
35	VAHINGONKORVAUS: KORVATTAVAT VAHINGOT	479
35.1	Vahinkolajin merkityksestä	479
35.2	Korvauskelpoisen vahingon määrittely	480
35.2.1	Taloudellinen vahinko tapahtumakulkujen differenssinä	480
35.2.2	Sopimusetujen määritelmät ja korvattavat vahingot.....	490
35.2.3	Rikastumiskielto	494
35.2.4	Vahingon määrästä riippumattomat vakiokorvaukset ja hyvitykset	499
35.2.5	Käyttöhyödyn menetys	503
35.2.6	Aineettomat vahingot.....	507
35.3	Välitön ja välillinen vahinko	511
35.3.1	Erottelusta ja sen käyttöalasta.....	511
35.3.2	Välittömän ja välillisen vahingon sisällöstä	512
35.4	Hinnaneron ja arvonalennuksen korvaaminen	519

35.5	Vastuunrajoitukset	523
35.5.1	Vastuunrajoitusten muodoista ja hyväksyttävyydestä ...	523
35.5.2	Kvalifioidun tuottamuksellinen sopimusrikkomus.....	529
35.6	Syy-yhteysvaatimus ja vahingon ennalta-arvattavuus	538
35.7	Vahingonkärsijän myötävaikutus	546
35.7.1	Vahingon aiheutuminen ja laajuus myötävaikutuksen kohteina	546
35.7.2	Korvaavan sopimuksen tekemisvelvollisuus.....	549
35.7.3	Sovitun tai tavanomaisen vahinkovakuutuksen puuttuminen	553
35.7.4	Vahinkoa rajoittavien toimenpiteiden epäonnistuminen	559
35.8	Sopimuksen peruuttamisen vaikutus korvaukseen	559
35.9	Korvauksen kohtuusperusteinen sovittelu	563
35.9.1	Sovittelun asemasta sopimusvastuussa.....	563
35.9.2	Sovitteluharkinnan toteuttamisesta	565
36	HINNANALENNUS	571
36.1	Hinnanalennuksen asema seuraamusjärjestelmässä	571
36.2	Hinnanalennuksen edellytykset	571
36.3	Hinnanalennuksen määrä	574
36.3.1	Säännöspohja	574
36.3.2	Hinnanalennuksen suuruuden ongelmakohdat	577
37	SOPIMUKSEEN PERUSTUVAT OIKEUSSEURAAMUKSET	589
37.1	Yleistä	589
37.2	Sopimussakon sisältö ja maksettavaksi tuleminen	590
37.3	Sopimussakon ja vahingonkorvauksen suhde	598
37.4	Irtaantumiskorvaus	603
37.5	Menettämisseuraamus	604
37.6	Lunastusoikeus seuraamuksena osakassopimuksissa	605
38	SOPIMUKSEN PURKAMINEN	607
38.1	Purkamisen asema seuraamusjärjestelmässä	607
38.2	Purkamisen edellytykset	608
38.2.1	Yleistä	608

38.2.2	Sopimusrikkomuksen olennaisuuden arvioinnista.....	616
38.2.3	Purkamisen ulottuvuus ja toisiinsa liittyvät sopimukset	626
38.2.4	Sopimuksen oikeudettoman purkamisen vaikutukset ...	629
38.3	Purkamisen oikeusvaikutukset	629
38.3.1	Velvoitteiden lakkaaminen ja suoritusten palauttaminen	629
38.3.2	Tuotto, hyöty ja ylimääräiset kustannukset	633
38.4	Purkavaan ehtoon perustuva sopimuksen purkaminen	635
39	SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN, MÄÄRÄAIKAISUUS JA RAUKEAMINEN	637
39.1	Sopimuksen säännönmukaisista lakkaamistavoista	637
39.2	Sopimuksen irtisanominen	638
39.2.1	Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	638
39.2.2	Irtisanomisaika	653
39.3	Määräaikaiset sopimukset	660
39.4	Pysyväksi tarkoitettu sopimus tai sopimuksella perustettu oikeus	669
39.5	Sopimuksen oikeudettoman irtisanomisen seuraamukset	674
39.6	Sopimuksen raukeaminen	679
39.7	Sopimuksen päättymisen jälkeen voimassa pysyvät sopimusehdot	685
40	SOPIMUKSEN OSAPUOLET JA KOLMANNEN ASEMA	687
40.1	Sopimusvelvoitteesta vastuussa oleva henkilö	687
40.1.1	Sopimuspuolten määräytyminen	687
40.1.2	Velvoitteen siirtokielto ja oikeuden siirtokelpoisuus	693
40.1.3	Osapuolen identiteetin muutosten vaikutus.....	695
40.1.3.1	Yleistä	695
40.1.3.2	Sulautuminen	695
40.1.3.3	Jakautuminen	697
40.1.3.4	Liiketoimintakauppa ja -siirto.....	699
40.1.3.5	Omistusmuutokset	700
40.1.4	Keinotekoiset järjestelyt ja niiden henkilöasetelmat	701
40.2	Kolmannen mahdollisuus esittää sopimukseen perustuvia vaatimuksia	705
40.2.1	Sopimus varsinaisten sopimuspuolten suhteena	705
40.2.2	Sopimus kolmannen hyväksi.....	708

40.2.2.1	Yleistä	708
40.2.2.2	Vakuutus oikeudellisia esimerkkitalanteita	709
40.2.2.3	Lailla sääntelemättömät sopimukset	711
40.2.3	Välittömän sopimussuhteen ylittävä sopimusoikeudellinen vastuu	715
40.2.3.1	Välitön sopimus lähtökohtana	715
40.2.3.2	Sopimusketjut ja sivullisintressentit	721
40.2.3.3	Kauppasopimukset	724
40.2.3.4	Asiantuntijapalveluihin liittyvä vastuu muuta kuin toimeksiantajaa kohtaan	730
40.2.4	Vastuuvollisten keskinäisen vastuun kohdistaminen	733
40.3	Sopimuksen täyttämiseen osallistuneiden työntekijöiden vastuu	737
40.4	Kolmannen sopimussuhteen häiritsemisellä aiheuttama sopimusrikkomus	738
41	SOPIMUSPERUSTEISTEN VELVOITTEIDEN VANHENTUMINEN	743
41.1	Ajan kulumiseen liittyvien oikeudenmenetysten perusteista	743
41.1.1	Yleistä	743
41.1.2	Kokonaan täyttämättä jäänyt sopimus	744
41.1.3	Suoritusvirheeseen perustuvan reklamaation laiminlyönti	745
41.2	Sopimuksen perustamien velvoitteiden vanhentuminen	746
41.2.1	Sääntely ja vanhentumisen kohde	746
41.2.2	Vanhentumisajat ja niiden alkaminen	750
41.2.3	Vanhentumisen katkaiseminen	759
41.2.4	Vanhentumisen oikeusvaikutukset	766
41.3	Tiettyjen oikeusseuraamusten käytölle asetetut erityiset määräajat	770
LÄHTEET	773
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	817
ASIAHAKEMISTO	839