

# SOPIMUSOIKEUDEN PERUSTEET I

Professori Juha Karhu

15.9.2014

ONPOOL21 Varallisuusosoikeus

# Siviilioikeuden yleiset periaatteet

- Varallisuus oikeus s. 71-166
- Kaksi esimerkkiä: ”ParkCom” ja ”Airbnb”
- Periaatteet (yhtä kysytään tentissä!)
  - Sopimusvapaus ja pacta sunt servanda
  - Yhdenvertaisuus
  - Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja
  - Heikomman suoja
  - Kohtuus
  - Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus
  - Hyvän tavan vastaisuus

# Esimerkki 1: Yksityinen pysäköinninvalvonta

- Korkein oikeus KKO 2010:23
- Kaksi peruskysymystä
  - Voiko sopimus syntyä pysäköimällä (ilman sopimusasiakirjojen allekirjoittamista)?
  - Onko virhemaksun (”valvontamaksun”) määrääminen (merkittävää) julkisen vallan käyttöä vai yksityisoikeudellinen sopimusseuraamus?

# Sopimuksen syntyminen

## ”ParkCom”

- ”12. Laissa varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (oikeustoimilaki) säännellään muun muassa lain soveltamisalaan kuuluvien oikeustoimien tekemistä. Yhteiskunnallisen kehityksen sekä tavaroiden ja palveluiden vaihdannassa käyttöön otettujen uusien menettelytapojen myötä on jo melko pitkään jouduttu havaitsemaan, ettei kaikkia esiin tulevia sopimuksen syntymiseen liittyviä tilanteita kyetä selittämään oikeustoimilain perinteisellä, tarjoukseen ja siihen annettuun vastaukseen perustuvalla mallilla. ...

# Sopimuksen syntyminen

## ”ParkCom”(jatkoa)

- ”...Tällöin on voitu turvautua joko päättelyyn, joka lähtee tahdonilmaisuja koskevista oikeustoimilain periaatteista, mutta soveltaa niitä uusien tilanteiden vaatimalla tavalla, tai sitten päättelyyn, jossa sopimuksen syntyminen liitetään ulkonaisiin tunnusmerkkeihin, jotka ilmenevät osapuolten toiminnassa tai sen yhteydessä. Tällöin osapuolten toimintaa tarkastellaan siltä kannalta, millainen toiminta voi määrätyissä olosuhteissa olla objektiivisesti tarkastellen tyypillisesti osoitus sopimussuhteen syntymisestä tai sitoutumisesta noudattamaan tiettyä järjestelyä. ...”

# Sopimuksen syntyminen

## ”ParkCom”(jatkoa)

- ... Tietty menettely tietynlaisessa toimintaympäristössä voi siis johtaa siihen, että sopimuksen ja siihen perustuvien velvoitteiden katsotaan olevan olemassa ilman, että turvaudutaan yksinomaan tahdonilmaisun käsitteeseen ja siihen nojautuvaan perusteluun.”

# ”Valvontamaksu”

- ”Valvontamaksulomakkeen etusivulla todettiin, että valvontamaksu ei ollut viranomaismaksu vaan perustui sopimukseen. Lomakkeen kääntöpuolella oli viittaus tieliikennelain 28 §:n 2 momenttiin sekä toteamus, että ajoneuvon kuljettajalla oli velvollisuus selvittää alueella vallitsevat pysäköintiehdot. Edelleen todettiin, että alueelle asennetuista opasteista ilmenivät pysäköintiehdot, jotka auton kuljettaja pysäköimällä hyväksyi.”

# Yksityinen / julkinen: KäO

- ”Käräjäoikeus selostettuaan pysäköinnin valvontaa koskevaa lainsäädäntöä ja oikeuskäytäntöä piti arvioinnissa olennaisimpana seikkana sitä, että sekä pysäköintivirhemaksun että valvontamaksun asettaminen perustui samaan kiinteistön omistajan tieliikennelain 28 §:n 2 momentin nojalla antamaan määräykseen. Kummankin maksun peruste ja sisältö maksuvelvolliselle eli ajoneuvon kuljettajalle oli täsmälleen sama. Kuljettajan kannalta kysymys oli siis aivan samasta maksusta. Eroavuudet liittyivät perinnän tehokkuuteen ja oikeusturvatakeisiin, mutta maksun peruste eli pysäköintimääräysten rikkominen ja vaikutukset ajoneuvon kuljettajalle olivat käytännössä täysin yhtenevät. Tässä suhteessa ei merkitystä voitu antaa sille, että valvontamaksu oli haluttu luokitella yksityisoikeudellisen sopimuksen rikkomisesta johtuvaksi seuraamukseksi. Tässä maksulle oli vain annettu sen tosiasiallista sisältöä vastaamaton oikeudellinen muoto.”



# Yksityinen / julkinen: KKO

- ”9. Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus määrätä omistamansa tai hallitsemansa alueen käytöstä, jollei sitä ole laissa kielletty. Tieliikennelain 28 §:n 2 momentin yksityiselle alueelle pysäköintiä koskevat säännökset eivät estä kiinteistön omistajaa tai haltijaa määräämillään ehdoilla sallimasta pysäköintiä alueellaan ja eivätkä siten myöskään tekemästä sopimusta siitä, millä ehdoilla sen omistamalle alueelle saa pysäköidä ja mitä sopimuksen ehtojen rikkomisesta seuraa. ...”

# Yksityinen / julkinen: KKO (jatkoa)

- ”...Sopimuksen tekemistä ei estä myöskään se, että tieliikennelain 28 §:n 2 momentti ja 105 § sekä pysäköintivirhemaksusta annetun lain soveltamisalaa koskeva 1 §:n säännös huomioon ottaen vain poliisilla ja kunnallisella pysäköinninvalvojalla on oikeus määrätä pysäköintivirhemaksu virheellisestä pysäköinnistä yksityisellä alueella. ...”

# Yksityinen / julkinen: KKO (jatkoa)

- ”... Periessään väitettyyn sopimukseen perustuvaa valvontamaksua kiinteistön omistaja tai haltija ei käytä tätä lain mukaan viranomaiselle kuuluvaa toimivaltaa. Tässä tapauksessa ei siten ole kysymys julkisen vallan käytöstä, vaan ainoastaan siitä, onko yksityisten välille syntynyt pysäköintiä yksityisellä alueella koskeva sopimus ja onko sopimusta rikottu.”

# Yksityinen / julkinen: PeV

- Perustuslakivaliokunnan lausunnot

# Airbnb

- Kodinvuokraaminen
- Uuden sopimustyyppin synty – tai sitten ei?
- Argumentit puolesta
- Argumentit vastaan
- Kodinvuokraamissopimuksen sisältö –  
tyypinmukaiset ehdot & yleiset (kaikille  
sopimuksille yhteiset) lähtökohdat

# Sopimustyyppiajattelun perusteet

- Varallisuusoireus s. 322 & s. 891-914
- Essentialia, naturalia, accidentalia
- Sopimuksen olennaiset, luonnolliset ja satunnaiset ainesosat
- Yleislaki (oikeustoimilaki) / erityislait
- Sopimusvapaus – tyyppivapaus – tyyppipakko

# Sopimustyyppejä I

## Omistajanvaihdossopimukset

- a) Irtaimen kauppa
- b) Asunnon kauppa
- c) Irtaimen lahja (lahjanlupaus)
- d) Osamaksukauppa
- e) Kiinteistön kauppa/vaihto/lahja
- f) Arvopaperikauppa

# Sopimustyyppejä II

- Käyttöoikeussopimukset
  - a) Vuokrasopimus
  - b) Lainasopimus
  - c) Lisenssisopimus
  - d) Timesharesopimus
  - e) Asumisoikeussopimus



# Sopimustyyppejä III

- Edustussopimukset
  - a) toimeksianto
  - b) välityssopimukset
  - c) huolintasopimukset
  - d) komissio

# Sopimustyyppejä IV

- Kuljetussopimukset
  - a) henkilökuljetukset
  - b) rahdin kuljettaminen
- Rahoitussopimukset
  - a) luottosopimus
  - b) pantti / takaus
  - c) vakuustakuu
  - d) omistuksenpidätys
  - e) kovenantti, tukikirje –Letter of Comfort, factoring, leasing

# Sopimustyyppejä V

- Yhteistoimintasopimukset
  - a) osakassopimus, osakevaihtosopimus, fuusiosopimus (yhtiöoikeudessa)
  - b) edustus- ja jälleenmyyntisopimus
  - c) yhteisyritys (kohde: riski velkavastuusta)
  - d) franchise-sopimus
  - e) sponsorisopimus

# Sopimustyyppejä VI

- Perheoikeudelliset sopimukset
  - a) avioehtosopimus
  - b) elatussopimus
  - c) sopimus lasten huolto- ja tapaamisoikeudesta
  - d) (hiljainen) sopimus jakamattomana kuolinpesänä toimimisesta
  - e) pesänjakosopimus

# SOPIMUSTYYPIN IDEA (YHTEENVETO)

Sopimustyyppien luettelo on puhtaasti esimerkinomainen. Tavoitteena on havainnollistaa, miksi tapamme jäsentää sopimuskäsitteen paikka ja sisältö oikeusjärjestelmässä (perusorientaatio) on lainsäädännön ja säädösten/ennakkopäätösten tulkinnan kannalta keskeinen arkkitehtoninen ratkaisu.

Sisältö ratkaisee & kokonaisuus ratkaisee!

# Sopimusvapauden periaate

- Sopimusvapaudesta sopimuksen sitovuuteen
- Sopimussitovuuden rajat
  - Ylivoimainen este: Esimerkkinä Ukrainan kriisin vuoksi asetetut taloudelliset sanktiot
- Sisältövapauden rajat
  - Esimerkkinä ”On first demand” takuu
- Sopimuspakko
  - Esimerkkeinä kilpailuoikeudelliset tilanteet ja heikomman osapuolen suoja

# Sopimusvapauden elementit

- Sopimusvapauden elementit (Varallisuuslaki s. 88)
- Sopimuksen päättämisvapaus
- Sopimuskumppanin valinnanvapaus
- Tyyppivapaus
- Sisältövapaus
- Muotovapaus
- Purkuvapaus

# Yhdenvertaisuuden periaate

- Sopijapuolten yhdenvertaisuus (Varallisuusosoikeus s. 90)
- Taloudellinen ja tiedollinen tasavertaisuus
  - Kuluttajansuoja
  - Sosiaalinen suorituseste
  - Sopimusten kohtuusperusteinen sovittelu
  - Lojaliteettiperiaate
- Sääntely ja markkinat?
  - Markkinarationaliteetti ja yksilöllisten toimintamahdollisuuksien suoja



# Vilpittömän mielen suojan periaate

- Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja (Varallisuusosoikeus s. 95)
- Vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa
- Yleinen vilpittömän mielen suoja
  - Puuttuvat tieto & selonottovelvollisuus
  - Yleinen rehellisyyden ja kunniallisuuden vaatimus ("Good faith and fair dealing")

# Heikomman suojan periaate

- Heikomman suojan periaate (Varallisuusosoikeus s. 101-108)
  - Esimerkkiryhmiä: kuluttajat ja pienyritykset
- Ennaltaehkäisevät keinot
  - Pakottava lainsäädäntö
  - Pakollinen tiedonantovelvollisuus
- Jälkikäteinen suoja
  - Sopimuksen sovittelu
  - Peruutusosoikeus koti- ja postimyynissä

# Kohtuusperiaate

- Kohtuusperiaate (Varallisuusosoikeus s. 108-123)
- Kohtuusperiaate ja sopimustasapaino
- Sopimuksenulkoisen puoli ja sopimuksensisäinen puoli sovittelussa
- Tyyppikohtuuttomuus
- Sovittelun vastasyitä

# Kohtuusperiaate (jatkoa)

- Sovittelun lähi-ilmiöitä
  - Oikeustoimen pätemättömyys muulla perusteella
  - Sosiaalinen suorituseste
  - Yllättävät ja ankarat vakioehdot
- Perusoikeuksien merkitys
- Vahingonkorvauksen sovittelu

# Lojaliteettiperiaate

- Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus (Varallisuusosoikeus s. 123-136)
- ”Good faith and fair dealing” + ”Duty to cooperate”
- Neuvottelulojaliteetti, täyttämислоjaliteetti
- Yhtiöoikeudellinen lojaalisuusvelvollisuus

# Hyvän tavan vastaisuuden periaate

- Hyvän tavan vastaisuus (Varallisuusosoikeus s. 137-143)
- Oikeustoimilain 33 § & olosuhteet, joista tietoisesti olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen
  - Iäkkäät henkilöt ja vahvassa humalatilassa olevat sopimuksentekijät
- Lainvastaisuuden jäsentäminen
- Erityislainsäädännön normit
- Puuttomattomuusperiaate

# Yhteenvedo periaatteista

- Sopimusoikeus on ollut vahvasti periaatesuuntautunut oikeudenala (Varallisuusosoikeus s. 144)
- Periaatteiden soveltaminen
- Periaatteiden ristiriidat, yhteensovittaminen ja punninta
- Sopimusoikeuden periaatteet ja toimintaympäristöjen muutokset (Varallisuusosoikeus s. 146-155)