

Heikki Halila – Kari Hoppu

LIIKE-ELÄMÄN SOPIMUKSET

Alma Insights
Helsinki 2026

Copyright © 2026 Alma Media Finland Oy ja kirjoittajat
Yhteistyössä Juristiliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-5515-5

ISBN 978-952-14-5516-2 (verkkokirja)

Kannen sarja-asu: Heikki Sallinen

Taitto: NotePad Ay



Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu 2026

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almainights.fi

ESIPUHE

Vuonna 1996 ilmestyi allekirjoittaneen Heikki Halilan sekä Mika Hemmon yliopistolliseksi oppikirjaksi ja käytännön käsikirjaksi tarkoitettu teos ”Sopimustyytit”. Siinä oli käsitelty sopimustyyppien yleisiä oppeja ja seuraavia sopimustyyppie: rakennusurakka, kuluttajapalvelussopimukset, luottosopimukset ja maksunsiirto, toimeksiantosopimus, kiinteistönvälitys, asianajotoimeksianto, huoneenvuokra, valmismatka, franchising-sopimus ja urheilusopimukset. Vuonna 2008 ilmestyi teoksesta ajan tasalle saatettu toinen painos, josta oli poistettu luottosopimusta ja maksunsiirtoa koskeva jakso ja lisätty lahjaa koskeva jakso.

Nyt ilmestyyvä teos ”Liike-elämän sopimukset” käsittää ensiksikin Heikki Halilan ajantasaistamat jaksot vuoden 2008 teoksesta ”Sopimustyytit” lukuun ottamatta pois jätettyä jaksoa urheilusopimukset. Teokseen on lisäksi otettu allekirjoittaneen Kari Hopun kirjoittamat uudet jaksot irtaimen kauppa, kone- ja laitetoimitukset, ohjelmistotoimitukset, yrityskauppa ja sijoituspalvelut.

Pääosa teoksessamme käsiteltävistä sopimuksista on sellaisia, että ainakin toisena sopijapuolena niissä on elinkeinonharjoittaja. Tähän perustuu teoksen nimi Liike-elämän sopimukset. Teos on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat perustietoja eri sopimustyypeistä sekä käytettäväksi käytännön käsikirjana ja yliopistollisena oppikirjana. Jaksot ovat keskenään erimittaisia ottaen huomioon käsiteltyjen sopimusten yleisyys ja merkitys liike-elämässä sekä millaista käytännön tiedon tarvetta ja opetustarkoitusta varten ne on kirjoitettu.

Kiitämme Mika Hemmoa siitä, että olemme voineet käyttää hänen laatimiaan tekstejä pohjana myös tälle teokselle. Edelleen kiitämme kustannustoimittajaamme Arja Lappeteläistä erinomaisesta yhteistyöstä teoksen painokuntoon saattamisessa.

Helsingissä syyskuun 2. päivänä 2026

Heikki Halila

Kari Hoppu

SISÄLLYS

Esipuhe	V
Lyhenteet	XV
1 Johdanto	1
1.1 Sopimusoikeuden systematiikasta	1
1.1.1 Oikeudenalojen erottelusta	1
1.1.2 Sopimusoikeutta koskevia jaotteluja	2
1.2 Erilaisia sopimuksia	5
1.2.1 Kuluttajasopimukset – elinkeinoelämän sopimukset	5
1.2.2 Kertasopimukset – kestopimukset	8
1.2.3 Muita luokitteluja	12
1.3 Sopimustyyppien merkitys sopimusoikeudellisessa ajattelussa	14
1.3.1 Sopimussuhteen normiperustasta	14
1.3.2 Sopimustyyppi- jaottelun historiasta	17
1.3.3 Sopimustyyppien erottamisen merkitys nykyaikana	18
1.3.4 Sekatyyppiset sopimukset	23
1.4 Analogian merkityksestä sopimusoikeudessa	25
1.5 Teoksen rakenteesta	29
2 Irtaimen kauppa	31
2.1 Johdanto	31
2.2 Kaupan lajeja	32

2.3	Kansainvälinen kauppa	35
2.4	Kauppalain soveltamisala	36
2.5	Kauppalain tahdonvaltaisuus	37
2.6	Tavarán luovuttaminen	38
2.7	Myyjän viivästy	42
2.7.1	Viivästyksen määritelmä	42
2.7.2	Ylivoimainen este ja liikavaikeus	44
2.7.3	Myyjän viivästyksen seuraamukset	49
2.8	Vaaránvastuu tavarasta	53
2.9	Tavarán virhe	55
2.9.1	Sopimuksenmukaisuus	55
2.9.2	Sellaisena kuin se on -ehto	60
2.9.3	Ostajan tietoisuuden merkitys	61
2.9.4	Virheellisuuden määräävä ajankohta	62
2.9.5	Tavarán virheen seuraamukset	64
2.9.5.1	Reklamaatiovelvollisuus	64
2.9.5.2	Korjaaminen ja uusi toimitus	67
2.9.5.3	Hinnanalennus ja kaupan purku	72
2.10	Oikeudellinen virhe	73
2.11	Ostajan velvollisuudet ja sopimusrikkomuksen seuraamukset	75
2.11.1	Ostajan velvollisuudet	75
2.11.2	Ostajan sopimusrikkomuksen seuraamukset	77
2.12	Ennakoitu sopimusrikkomus	78
2.13	Huolenpito tavarasta ja tavarán tuotto	79
2.14	Asuntokauppa	80
2.14.1	Lainsäädäntö	80
2.14.2	Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa	81
2.14.3	Varausmaksu, käsiraha ja vakiokorvaus	82
2.14.4	Uuden asunnon kauppa	83
2.14.5	Käytetyn asunnon kauppa	85
2.15	Irtaimen esineen vuokra	85
3 	Kone- ja laitetöimitukset	89
3.1	Vakioehdot	89
3.2	Ominaisuuksien määrittely ja laatuvirheet	90
3.3	Laitteiston toimitus ja maksuaikataulu	93

3.4	Esinevahingot	96
3.5	Erityiskysymyksiä	97
4 	Ohjelmistotoimitukset	99
4.1	Vakioehdot	99
4.2	Ohjelmiston tyyppi	101
4.3	Käyttöoikeuden sisältö ja kesto	102
4.4	Toimituksen sisältö ja laatuvirhe	103
4.5	Oikeudellinen virhe	105
4.6	Toimitusajankohta ja viivästys	107
4.7	Asennus ja testaukset	109
4.8	Ohjelmistoprojektin organisointi ja raportointi	110
4.9	Pilvipalvelut	112
4.10	Salassapito	115
5 	Yrityskauppa	117
5.1	Yrityskauppa ja liiketoiminnan kauppa	117
5.2	Yrityskaupprosessi	119
5.3	Yrityskauppasopimus	122
5.3.1	Kauppasopimuksen tarkoitus ja määritelmät	122
5.3.2	Kauppahinta ja sen maksaminen	124
5.3.3	Myyjän ja ostajan vakuutukset	126
5.3.4	Korvausvastuu- ja vastuunrajoitusehdot	128
5.3.5	Material adverse change -ehto	131
5.3.6	Escrow-järjestely	133
5.3.7	Muut sopimusehdot	134
5.4	Osakassopimus	137
6 	Rakennusurakka	143
6.1	Rakennusurakka sopimustyyppinä	143
6.2	Lainsäädäntöpohja	144
6.3	Vakiosopimukset rakennusurakan normipohjana	146
6.4	Urakkamuodot ja urakkatyytit	149
6.4.1	Suunnitteluvastuun jakautuminen	149
6.4.2	Pääurakkamalli ja sivu-urakkamallit	150
6.4.3	Asuntotuotannon sopimussuhteet	152
6.4.4	Uudet urakan toteutusmuodot	153

6.5	Rakennusurakkasopimuksen tekeminen	154
6.5.1	Tarjouskilpailun periaatteet	154
6.5.2	Tarjouspyyntö ja tarjouksen tekeminen	156
6.5.3	Tarjouksien hyväksyminen ja hylkääminen	157
6.5.4	Rakennusurakkasopimus ja sen sitovuus	159
6.6	Rakennuttajan tiedoksiantovelvollisuus ja urakoitsijan selontekovelvollisuus	160
6.6.1	Velvollisuuksien oikeustoimiopillinen perusta	160
6.6.2	Tiedonantovelvollisuuden täyttäminen	161
6.6.3	Selonottovelvollisuuden sisältö	162
6.6.4	Oikeusseuraamukset velvollisuuksien sivuuttamisesta	163
6.7	Urakoitsijan suoritusvelvollisuus	164
6.8	Rakennuttajan suoritusvelvollisuus	165
6.8.1	Maksuvelvollisuus	165
6.8.2	Myötäväikutusvelvollisuus	169
6.9	Urakoitsijan viivästys	170
6.10	Rakennusvirhe	171
6.10.1	Suoritusvirhe ja sen määräytyminen	171
6.10.2	Virheen korjaaminen	173
6.10.3	Vastuu takuuaikana ja sen jälkeen	175
6.10.4	Vastuu rakennusmateriaaleista ja suunnitelmien soveltuvuudesta	177
6.10.5	Arvonlennus ja vahingonkorvaus	178
6.11	Vastuu ulkopuolisten kärsimistä vahingoista	178
6.12	Rakennustöiden valvonta ja osapuolten yhteiset toimitukset	179
6.13	Urakkasopimuksen ennenaikainen päättymisen	181
6.13.1	Sopimuksen purkaminen	181
6.13.2	Sopimuksesta vetäytyminen	183
6.14	Laskutyö	184

7 | Kuluttajapalvelussopimukset 187

7.1	KSL 8 luvun säännökset	187
7.1.1	Lain piiriin kuuluvat palvelusmuodot	187
7.1.2	KSL 8 luvun säännösten analogiamerkityksestä	189

7.2	Toimeksisaajan suoritusvelvollisuuden laajuus, laatutaso ja palvelusta perittävä hinta	191
7.2.1	Lisätyöt	191
7.2.2	Suoritukselta vaadittava sisältö	193
7.2.3	Palveluksen hinta	197
7.3	Tilaajan oikeussuojakeinot	201
7.3.1	Maksusta pidättyminen	202
7.3.2	Luontoissuoritusvaatimus	203
7.3.3	Virheen oikaisu	204
7.3.4	Hinnanalennus	207
7.3.5	Vahingonkorvaus	208
7.3.6	Sopimuksen purku	214
7.4	Toimeksisaajan vastuuseen liittyviä erityiskysymyksiä	215
7.4.1	Palveluksen aiheuttamat omaisuus- ja henkilövahingot	215
7.4.2	Materiaalintoimittajan ja toimeksisaajan apunaan käyttämän elinkeinonharjoittajan virhevastuu	218
7.5	Tilaajan velvoitteet	220
7.5.1	Hinnan maksaminen	220
7.5.2	Oikeus peruuttaa tilattu palvelus	222
8 	Toimeksiantosopimus	225
8.1	Sopimustyyppin yleiskuvaus	225
8.2	Toimeksiantosopimuksen lajeja	226
8.3	Sopimuksen syntyminen ja lakkaaminen	230
8.4	Toimeksisaajan velvollisuuksista	232
8.5	Toimeksiantajan velvollisuuksista	234
8.6	Toimeksisaajan vahingonkorvausvelvollisuus	236
9 	Kiinteistönvälitys	243
9.1	Kiinteistönvälitys toimeksiantosopimuksena	243
9.2	Lainsäädäntöpohja	246
9.3	Välitystoimeksiantosopimuksen synty ja sitovuus	249
9.3.1	Pätevä ja pätemätön toimeksiantosopimus	249
9.3.2	Sopimussuhteen jatkaminen	250
9.3.3	Sopimussuhteen päättymisen	250

9.4	Kiinteistönvälitystehtävän suorittaminen	251
9.4.1	Tehtävät ennen kaupan tekemistä ja sen jälkeen	251
9.4.2	Käsirahan vastaanottaminen	254
9.4.3	Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle	257
9.5	Kiinteistönvälittäjän oikeus palkkioon	262
9.5.1	Säädöspohja	262
9.5.2	No cure, no pay -periaate	263
9.5.3	Välityspalkkion määrä	265
9.6	Välittäjän vastuu suoritusvirheestä	266
9.6.1	Sopimuksen purku ja palkkion alennus	266
9.6.2	Vahingonkorvausvelvollisuus toimeksiantajalle	267
9.6.3	Vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolelle	267
9.6.4	Välittäjän ja toimeksiantajan takautumisoikeus	268
10	Asianajotoimeksianto	271
10.1	Erytyssäännelty toimeksiantosopimus	271
10.2	Hyvä asianajajatapa	273
10.3	Asianajotoiminnan ala	275
10.4	Toimeksiantosopimuksen syntyminen ja päättyminen	276
10.5	Asianajaja ja asiakas	279
10.5.1	Asianajajan toimimisvelvollisuus	279
10.5.2	Asianajajan sivuvelvollisuudet	280
10.5.3	Asianajajan oikeus palkkioon	281
10.6	Asianajaja ja muut tahot	283
10.7	Asianajajan vahingonkorvausvelvollisuus	284
11	Sijoituspalvelusopimukset	287
11.1	Arvopaperimarkkinoiden rakenne	287
11.2	Säätelyn rakenne	288
11.3	Sijoituspalvelut	292
11.4	Asiakasluokittelu	293
11.5	Menettelytavat asiakassuhteessa	298
11.6	Sijoituspalvelun tarjoajan tiedonanto- ja selonottovelvollisuus	302
11.7	Sijoittajien korvausrahasto	305

12 Lahja	307
12.1 Mitä lahjalla tarkoitetaan?	307
12.2 Lahjainstituutio oikeuden valokeilassa	309
12.3 Kompetenssi lahjan antamiseen	311
12.4 Lahjanantajan ja lahjan saajan välinen suhde	313
12.5 Lahjoituksen täyttyminen	315
12.6 Lahjanlupaus	318
12.7 Lahjan peruuttaminen	320
12.8 Lahjan takaisinsaanti	321
13 Huoneenvuokra	323
13.1 Yleistä	323
13.2 Vuokrasuhteen kesto aika	324
13.2.1 Määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde	324
13.2.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen	325
13.2.2.1 Asuinhuoneiston vuokra	325
13.2.2.2 Liikehuoneiston vuokra	329
13.2.3 Vuokrasopimuksen purkaminen ja raukeaminen	333
13.2.3.1 Purkaminen	333
13.2.3.2 Raukeaminen	337
13.3 Vuokran määrä	337
13.3.1 Asuinhuoneiston vuokra	337
13.3.2 Liikehuoneiston vuokra	339
13.3.3 Vuokran maksutapa ja vuokravakuus	341
13.4 Vastuu huoneiston kunnosta	343
13.4.1 Vuokranantajan vastuu	343
13.4.2 Vuokralaisen vastuu	345
13.4.3 Korjaustöiden suorittaminen vuokrasuhteen aikana	346
13.4.4 Huoneiston tasovaatimuksesta liikehuoneiston vuokrassa	347
13.5 Erityisiä huoneenvuokrasuhteita	348
13.5.1 Jälleenvuokrasuhde	348
13.5.2 Alivuokrasuhde	350
13.5.3 Työsuhdeasunto	351

13.6	Erityiskysymyksiä	352
13.6.1	Kahdellevuokraus	352
13.6.2	Vuokrakohteen omistajanvaihdos	353
13.6.3	Vuokralaisen perheenjäsenen oikeusasema	354
13.6.4	Muutto asuinhuoneistosta	356
13.7	Päivävuokratoiminta (Airbnb)	358
13.8	Muita huoneenvuokraa koskevia sääntelykohteita	359
14	Matkasopimukset	361
14.1	Matkailu, matkapakettidirektiivi ja valmismatkalaki	361
14.2	Lainsäädännön soveltamisympäristö ja vakioehdot	366
14.3	Sopimusriitojen tyyppitilanteita	367
14.4	Yhdistetyn palvelusopimuksen sopimussuhteet	368
14.5	Matkanjärjestäjän informaatiovelvollisuus ja valmismatkan sisältö	369
14.6	Matkan peruuttaminen	374
14.6.1	Peruutusoikeus matkasopimuksissa	374
14.6.2	Matkustajan peruuttamisoikeus	375
14.6.3	Matkanjärjestäjän peruuttamisoikeus	378
14.7	Matkanjärjestäjän avustamisvelvollisuus	379
14.8	Matkanjärjestäjän sopimusrikkomus	381
14.8.1	Virhe ja siihen vetoaminen	381
14.8.2	Sopimusrikkomuksen seuraamukset	382
15	Franchisingsopimus	389
15.1	Franchisingsopimukset käytännön elinkeinotoiminnassa	389
15.2	Franchisingsopimusten sääntelystä	391
15.3	Franchisingsopimukseen perustuvista velvoitteista ja sopimustasapainosta	393
15.4	Franchisingsopimukseen perustuvista velvoitteista ja sopimustasapainosta	395
15.5	Franchisingyrittäjän velvoitteet	397
15.6	Sopimussuhteen lakkaamisesta	400
	Lähteet	405
	Oikeustapaushakemisto	419
	Asiahakemisto	423