

LAPPEENRANNAN TEKNILLINEN YLIOPISTO

Kauppätieteellinen tiedekunta

Laskentatoimi

*Nanne Hienonen*

**PANKIN NOTARIAATTIPALVELUT – ASiantuntijan vastuu  
Sivullista kohtaan**

Työn ohjaaja/tarkastaja: prof. Pasi Syrjä

2.tarkastaja: Helena Sjögrén

## TIIVISTELMÄ

<b>Tekijä:</b>	Hienonen, Nanne
<b>Tutkielman nimi:</b>	Pankin notariaattipalvelut – asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan
<b>Tiedekunta:</b>	Kauppatieteellinen tiedekunta
<b>Pääaine:</b>	<b>Laskentatoimi</b>
<b>Vuosi:</b>	2014
<b>Pro gradu-tutkielma:</b>	Lappeenrannan Teknillinen Yliopisto, 89 sivua
<b>Tarkastajat:</b>	Pasi Syrjä Helena Sjögrén
<b>Hakusanat:</b>	asiantuntijan velvollisuudet, pankin notariaattipalvelut, sopimusperusteinen vastuu, toimeksianto, kaksiasianosaissuhde
<b>Keywords:</b>	duties of specialist, legal services of a bank, contractual liability, assignment, privity of contract

Pro gradu -tutkimuksen keskeisin tavoite on selvittää perusteita pankin notariaattipalveluiden tarjoajan vastuun laajenemiselle yli välittömän toimeksiantosopimussuhteen. Tutkimus on rajattu vain Suomen oikeuteen ja tutkimusasetelmasta seuraa, että vastuun henkilöllisen ulottuvuuden laajentumisen tilanteista tutkimuksessa perehdytään nimenomaisesti sivullisintressitilanteisiin. Tutkimus on toteutettu lainopillisesti. Suomen laissa ei säädetä suoraan välittömän sopimussuhteen ylittävästä vastuusta, joten lainsäädännön jäädessä vähemmälle korostuvat tutkimuksessa sopimus-

oikeuden yleiset periaatteet sekä korkeimman oikeuden tulkintakäytäntö ja oikeustieteellinen tutkimus. Tämä johtaa etsimään ja jäsentämään tutkimusongelman kannalta merkityksellisiä oikeusperiaatteita ja reaalisia argumentteja tarkkojen tulkintasuositusten tarjoamisen sijaan. Tutkimus osoittaa, että välittömän sopimussuhteen ylittävää vastuuta tulee arvioida sopimusvastuun normien mukaisesti deliktivastuun sijaan, ja sitä voidaan pitää eräänä sopimusvastuun erityistapauksena. Tutkimuksen pohjalta voidaan todeta, että pankin notariaattipalveluiden tarjoajan vastuu voi ulottua yli toimeksiantosopimussuhteen, jos vastuun syntymistä voidaan puolustaa riittäväillä reaalilla argumenteilla. Tällaisia perusteita ovat muun muassa pankin notariaattipalvelun tarjoajan ja sivullisen välinen erityissuhde ja pankin notariaattipalvelun tarjoajan mahdollisuus ennakoita vahinkoriskiä. Lisäksi kaksiasianosaisuuden rajoituksesta poikkeamista voidaan perustella vaihdannan reaalisen rakenteen huomioonottamisella sekä sivulliselle syntyneellä perustellun luottamuksen suojaamisella.

## **ABSTRACT**

<b>Author:</b>	Hienonen, Nanne
<b>Title:</b>	Legal services provided by a bank – specialist's liability towards a third party
<b>Faculty:</b>	LUT, School of Business, Business Economics and Law
<b>Major:</b>	<b>Accounting</b>
<b>Year:</b>	2014
<b>Master's Thesis:</b>	Lappeenranta University of Technology, 89 pages
<b>Examiners:</b>	Pasi Syrjä Helena Sjögrén
<b>Keywords:</b>	duties of specialist, legal services of a bank, contractual liability, assignment, privity of contract

In Finland banks are allowed to provide legal services along with other banking services. The Main goal of this Master's Thesis is to find out whether, under the Finnish law, it is generally possible to hold a specialist of a bank legal department liable for a defect in his performance towards a party that he is not in contract with. Thesis is limited to Finnish law and the research method is legal doctrine. Though contractual obligations are mostly limited to the contracting parties, the results of this research shows that there are several situations in Finnish law, both in legislation and in case law, when professional like bank's specialist is held liable for the damages towards third party. It is obvious that these exceptions weaken the

privity of contract doctrine's status as a general legal principle. According to the results of this research, the specialist's liability to the third party is considered as a special form of contractual liability so therefore it should be based on contractual liability norms instead of the law of torts. However, it turns out to require always good grounds based on real arguments to state that banks specialist should have a contractual liability for the damages beyond the privity of contract. Such real arguments include that there must be some proximity between bank's specialist and the third party, which means that it has been possible for bank's specialist to identify the injured party and to foresee the damages that the faultiness of his performance will inflict on the third party. Another important argument for deviation from the privity rule is that systematics of law of obligations should adapt itself to the development of society and provide protection for the reasoned expectations of the parties.

## ALKUSANAT

Pro gradu -tutkielman tekeminen oli mielenkiintoinen, haastava ja jopa tunteikas projekti. Tunteellinen siksi, että tutkielman valmistuminen päättää pitkän, vaiherikkaan jakson elämästäni kauppatieteellisten opintojen parissa.

Haluan kiittää professori Matti I. Niemeä ja tutkijaopettaja Helena Sjögréniä sekä palautteesta ja ohjauksesta työn eri vaiheissa että mielenkiintoisista yritys juridiikan kursseista, jotka tarjosivat hyvät eväät lähteä kirjoittamaan pro gradua. Lisäksi haluan kiittää sisartani Ninjaa ja ystävääni OTM,VT Lauraa, heidän tuestaan kaikissa opiskeluni vaiheissa ja neuvoista tämän pro gradu -tutkielmani kirjoittamisessa.

Erytisesti kiitän OTT, Sakari Wuolijokea, jolta liikenä kiireidensä keskellä aikaa käydä mielenkiintoisia ja inspiroivia keskusteluja pro graduni aiheesta ja, jonka kommentit tutkielmasta olivat kullan arvoisia.

Suurin kiitos kuuluu kuitenkin avopuolisolleni, joka on jaksanut tukea ja kannustaa minua jatkuvasti läpi opintojeni.

Helsingissä 18.6.2014

Nanne Hienonen

## LYHENNELUETTELO

HE	hallituksen esitys
KiintVälL	laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074
KK	kauppakaari 31.12.1734/3
KKO	korkein oikeus
KSL	kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38
LuottoL	laki luottolaitostoiminnasta 9.2.2007/121
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
PerintäL	laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513
VahL	vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412
VakL	vakuutus sopimuslaki 28.6.1994/543
VakuutusedustusL	laki vakuutuseduksesta 15.7.2005/570

## SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO .....	1
1.1	Taustaa.....	1
1.2	Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset .....	3
1.3	Tutkimusmetodologia.....	6
1.4	Tutkimuksen rakenne .....	7
2	PANKIN NOTARIAATTIPALVELUT .....	9
2.1	Pankkitoiminnan sääntely .....	9
2.1.1	Lainsäädäntö ja viranomaisohjeet.....	9
2.1.2	Hyvä pankkitapa .....	10
2.2	Notariaattipalvelut.....	12
2.2.1	Notariaattipalveluiden määrittely .....	12
2.2.2	Notariaattipalvelut sopimustyyppinä .....	14
3	ASiantuntijapalvelusopimukset – Asiantuntijan velvollisuudet ja vahingonkorvausvastuun perusteet 17	
3.1	Sopimusoikeuden yleiset periaatteet.....	17
3.2	Vahingonkorvaus – vastuun peruste .....	20
3.3	Vastuunrajoitusehdot.....	24
3.4	Vahingon ennakoitavuus ja syy-yhteys .....	28
3.5	Asiantuntijapalvelusopimukset.....	31
3.6	Asiantuntijapalvelun tarjoajan velvollisuudet .....	34
3.6.1	Tiedonantovelvollisuus .....	36
3.6.2	Lojaliteettivelvollisuus .....	40
3.6.3	Huolellisuusvelvollisuus.....	43
4	NOTARIAATTIPALVELUN TARJOAJAN VASTUU YLI KAKSIASIANOSAISUUTEEN .....	47
4.1	Sopimus ja kolmas.....	47
4.2	Vastuun normipohja.....	51
4.3	Oikeussuhteen läheisyys edellytyksenä vastuuekspansiolle.....	56
4.3.1	Vahingonkärsijän henkilöllinen tunnistettavuus.....	59
4.3.2	Vahingon ennakoitavuus .....	60



4.3.3	Vahingonkärsijän perusteltu luottamus.....	62
4.3.4	Toimeksisaajan kvalifioitu tuottamus.....	63
4.4	Vastuunrajoittamista puoltavat näkökohdat.....	64
4.4.1	Floodgate-ilmiö.....	65
4.4.2	Intressiristiriidat ja sivullisen velvollisuus käyttää omaa asiantuntijaa.....	67
4.4.3	Vastuusuhteiden selkeys.....	68
4.4.4	Vastuuriskien hallinta.....	71
4.5	Vastuuekspansiota tukevat näkökohdat.....	72
4.5.1	Vastuuta rajoittavat sopimusehdot.....	73
4.5.2	Vaihdannan reaalisen rakenteen huomioiminen.....	77
4.6	Pankin notariaattiosaston vastuu sivullista kohtaan oikeuskäytännössä.....	78
5	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	83
	LÄHDELUETTELO.....	90

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Taustaa

Kaupankäynti tarkoittaa perinteisimmillään tavaran ja palveluiden vaihdantaa. Liiketoiminnassa tapahtuu näiden lisäksi myös tiedon, teknologian, merkitysten sekä elämysten vaihdantaa. Asiantuntijapalvelut ovat aineettoman omaisuuden vaihdantaa eli informaatiokauppaa. Kyseisessä kaupankäynnin muodossa asiantuntija tarjoaa asiantuntemustaan vastiketta vastaan ja toimeksiantaja maksaa saamastaan palvelusta oletuksena, että hän saa informaatiota, joka tuottaa lisäarvoa. Osapuolet asettuvat vaihdanta-asemiin ja heidän sääntelyvälineenään toimii yksityisoikeudellinen sopimus<sup>1</sup>. Sopimukselle laaditaan ehdot (usein vakioehdot), joiden avulla tavoitellaan olosuhteiden muutokseen liittyvää riskin hallintaa.<sup>2</sup> Sopimusoi-keuden sääntely turvaa kummankin osapuolen selustaa vaihdannassa. Koska kyseisessä kaupankäynnin muodossa vallitsee päämies-agentti -asetelma ja ilmeinen tiedon asymmetria, vaaditaan asiantuntija-asetelmissa toimivalta erityisen laajaa huolellisuutta työssään ja tämän huolellisuuden laiminlyönti voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen sopimuksen toista osapuolta kohtaan. Huolimatta laadituista sopimuksista ehtoineen, on informaation myynnin yleistymisen johtanut erilaisten informaatiovelvollisuutta koskevien riitojen lisääntymiseen.<sup>3</sup>

Pankit käyvät tällaista informaatiokauppaa myymällä erilaisia neuvontapalveluita asiakkailleen. Pankin notariaattipalvelut ovat lähtökohtaisesti juuri edellä mainittua kaupankäyntiä: asiantuntija tarjoaa aineettomia palvelusuorituksia, joiden pääasiallinen sisältö on tiettyjen spesifien tietojen antaminen vastiketta vastaan. Pankin notariaattitoiminta perustuu asiakkaan ja pankin väliseen toimeksiantoon, joka perustaa sopimussuhteen.

---

<sup>1</sup> Häyhä 2004 s. 1437.

<sup>2</sup> Häyhä 2004 s. 1437–1438.

<sup>3</sup> Wuolijoki 2009 s. 19.

Tällaista sopimussuhdetta kutsutaan toimeksiantosopimussuhteeksi. Eri-tyisiä velvoitteita sopimussuhteelle tässä tapauksessa perustaa se, että toimeksisaaja on asiantuntija ja toimeksiantaja yksityinen henkilö. Tärkeimmän tulkinta-aineiston suoritushäiriön sattuessa muodostaa pankin ja asiakkaan välinen toimeksiantosopimus. Koska notariaattitoimeksiannoista ei ole säädetty suoraan laissa, jäävät niitä koskevat ongelmat pitkälti yleisten oikeusperiaatteiden varaan, jotka ovat muotoutuneet ja vahvistuneet suurelta osin korkeimman oikeuden ennakkoratkaisujen perusteella.<sup>4</sup>

Sopimusoikeutemme lähtökohtana on perinteisesti ollut ajatus, että sopimus sitoo vain sopijaosapuolia ja täten perustaa vastuuvaikutuksia vain sopijapuolille<sup>5</sup>. Tämä tarkoittaa sitä, että sopimuksen osapuolet eivät voi velvoittaa sopimuksen ulkopuolista henkilöä toimimaan haluamallaan tavalla eikä tämä sivullinen voi, muuten kuin poikkeustilanteissa, vaatia sopijapuolia toimimaan keskinäisen sopimuksen mukaisesti<sup>6</sup>. Tällaista perinteistä käsitystä sopimukseen sitovuudesta kutsutaan kaksiasiansaissuhteeksi. Sopimuksen osapuolien suhdetta arvioidaan tällöin sopimusoikeudellisten normistojen kautta. Tosiasiallisesti vastuuvaikutukset voivat koskea myös sopimussuhteen ulkopuolisia, sivullista, kun tämä liittyy sopimukseen kiinteästi mutta ei muodollisesti ole osallisena sopimussuhteessa. Tällainen tilanne on käsillä esimerkiksi erilaisissa asiakirjojen laatimista koskevissa toimeksiannoissa. Pankin lakimies laatii testamentintekijän kanssa tehdyn toimeksiannon perusteella testamentin, jonka edunsaaja on toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolinen taho. Mahdollisesta laadinta-virheestä seuraava taloudellinen vahinko koituu tällöin sopimussuhteen ulkopuolisen, sivullisen kannettavaksi.

Asiantuntijan vastuuta sivullista kohtaan on tutkittu jonkin verran mutta sektorikohtaisia sovelluksia ei ole viety kovin pitkälle. Tutkimusaiheeseen

---

<sup>4</sup> Hemmo 2002 s. 4; Hemmo 2003a s. 42.

<sup>5</sup> Norros 2007a s. 699.

<sup>6</sup> Norros 2007b s. 910.

tuon oman haasteensa myös se, että Suomen oikeudessa ei ole yleisesti sovellettavia lainsäännöksiä välittömän sopimussuhteen ylittävstä vastuusta.<sup>7</sup> Eräissä toimeksiantotyypeissä tällaisesta vastuusta säädetään kuitenkin laissa suoraan<sup>8</sup>. Näitä ovat muun muassa kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajansa vastapuolta kohtaan (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2012/1074, jäljempänä KiintVälL, 14 §) sekä vakuutusmeklarin vastuu muuta henkilöä kuin toimeksiantajaansa kohtaan (laki vakuutus-edustuksesta 15.7.2005/570, jäljempänä Vakuutus-edustusL, 40.1 §)<sup>9</sup>. Lisäksi korkein oikeus (jäljempänä KKO) on antanut seuraavat ennakkoratkaisut asiantuntijan vastuusta sivullista kohtaan: KKO 1992:44 (asiantuntijan vastuu kuolinpesän muuta osakasta kuin toimeksiantajaa kohtaan), KKO 1992:165 (lahjakirjan laatijan vastuu lahjansaajaa kohtaan) sekä KKO 1999:19 (tilitoimiston vastuu muuta kuin toimeksiantajaansa kohtaan). Näitä ennakkoratkaisuja käytetään tutkielmasa aineistona. Huomioimatta näitä muutamaa erityistapausta, joista laissa suoraan säädetään ja muutamaa KKO:n ennakkoratkaisua, on vastuun yleiset periaatteet jäsentymättä. Tästä syystä asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan on tutkimusaiheena varsin mielenkiintoinen ja tutkielman tekeminen aiheesta perusteltua. Aihetta on sivuttu monessa oikeudellisessa artikkelissa ja kirjassa, mutta laajempaa pohdintaa ovat esittäneet vain Olli Norros artikkelissaan ”Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan” ja kirjassaan ”Vastuu sopimusketjussa” sekä Mika Hemmo kirjassaan ”Sopimus ja delikti”.

## 1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset

Tutkimus perehtyy laajennettuun vastuupiiriin, yli perinteisen kaksiasiansaissa-suhteen, tutkien toimeksiantosuhteen ulkopuolista kohtaan syntyvän vastuun perusteita, kun toimeksisaaja on asiantuntija. Tutkimuk-

---

<sup>7</sup> Ks. Norros 2007b s. 911.

<sup>8</sup> Norros 2007a s. 699; Norros 2007b s. 911.

<sup>9</sup> Norros 2007a s. 699.

sen tavoitteena on selvittää, voiko pankin vastuu notariaattipalveluiden tarjoajana laajentua yli välittömän sopimussuhteen ja millä perusteilla vastuun voidaan katsoa laajentuvan. Tutkimuksen pääongelma voidaan muotoilla seuraavasti:

*Onko pankilla notariaattipalveluiden tarjoajana vastuuta toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolista, sivullista, kohtaan?*

Tutkimuksen pääongelmaa lähestytään seuraavien alakysymysten avulla:

1. *Mitä velvollisuuksia asiantuntijapalveluiden tarjoajalla on toimeksiantajaansa kohtaan ja syntykö asiantuntijan vahingonkorvausvastuu sopimus- vai deliktivastuun perusteella?*
2. *Voiko asiantuntijapalveluiden tarjoajan sopimusvastuun henkilöllinen ulottuvuus laajentua yli välittömän sopimussuhteen ja, millä perusteilla vastuuekspansio voi tapahtua?*

Asetelmana tämä on sängen mutkikas ja kokonaiskuva vielä varsin hajainen. Koska aiheesta ei ole säädetty suoraan sovellettavaa lakia ja valmiita ehdotuksia sen säätämiseksi ei ole olemassa, täytyy olennaisia seikkoja poimia useista eri lähteistä ja yhdistellä niitä uuden tiedon luomiseksi. Tietoa on etsittävä lainsäädännön lisäksi myös oikeuskäytännöstä, aihetta sivuavista tutkimuksista ja tieteellisistä artikkeleista.

Pro gradu -tutkimuksen laajuuden rajallisuuden vuoksi seuraavat rajaukset ovat olleet työn tarkoituksenmukaisuuden säilyttämisen kannalta aiheellisia. Tutkimus perehtyy vain Suomen oikeuteen jättäen ulkopuolelle kansainvälisen aspektin, sillä tarkoitus on selvittää nimenomaan Suomen oikeusjärjestyksen kanta vastuusta yli välittömän sopimussuhteen. Tutkimuksen pääkysymyksen myötä tutkimus rajautuu vain pankin notariaattitoimintaan jättäen ulkopuolelle esimerkiksi asianajotoimistojen vastaavat palvelut. Pankin notariaattipalveluita tarkasteltaessa tarkoituksena ei ole

perehtyä yksityiskohtaisesti siihen, mitä kukin oikeudellinen toimeksianto-tehtävä pitää sisällään, vaan luoda selkeä yleiskuva notariaattipalveluiden sisällöstä. Vaikka tutkimuksen pääpaino on yli välittömän sopimussuhteen laajentuvassa asiantuntijan vastuussa, on sopimusoikeuden yleisiä periaatteita myös syytä käsitellä, sillä näihin periaatteisiin nojaututaan hahmoteltaessa yleisiä suuntaviivoja ja argumentteja asiantuntijan vastuulle sivullista kohtaan.

Tutkimuksen ulkopuolelle rajataan enimmissä määrin perinteinen kaksiasianosaissuhde ja keskitytään sen ylittävän vastuun perusteisiin. Tutkimusasetelmasta seuraa, että vastuun henkilöllisen ulottuvuuden laajentamisen tilanteista tutkimuksessa perehdytään nimenomaisesti sivullisintressitilanteisiin, joissa A:n ja B:n välillä on sopimus mutta C:llä ei ole sopimussuhdetta kumpaankaan edellä mainittuun vaan hänelle syntyy intressi A:n ja B:n väliseen sopimukseen muilla perusteilla. Tämä rajaa erilaiset sopimusketjutilanteet, joissa A:lla ja B:llä on keskinäinen sopimus ja B:llä ja C:llä on keskinäinen sopimus, tutkimuksen ulkopuolelle. Lisäksi tutkimuksen ulkopuolelle rajataan kolmannen hyväksi tehtävät sopimukset eli sellaiset sopimukset, joissa A ja B ovat sopineet keskenään A:n tekemän suorituksen C:lle.

Asiantuntijan sivulliseen kohdistuvan vastuun käsittely rajataan vain vahingonkorvaukseen jättäen ulkopuolelle muut velkojien oikeussuojakeinot, sillä oikeuskäytännön tarkastelun perusteella voidaan todeta, että jos kaksiasianosaissuhteen ylittävä vastuu katsotaan ylipäätään mahdolliseksi, toteutuu vastuu sopimussuhteen ulkopuolista kohtaan yleensä joko sopimusperusteisen tai sopimuksenulkoisen vahingonkorvauksen perusteella eikä muiden velkojien keinojen perusteella. Sen sijaan tutkimuksen rajaukseen ei vaikuta se, kumpaa korvausvastuumuotoa, delikti- vai sopimusvastuuta, kaksiasianosaissuhteen ylittävän vastuun perusteissa käytetään, sillä kummatkin näistä vastuumuodoista kuuluvat tutkimuksen ydinsisältöön. Realisoituvasta vastuusta syntyvä vahingonkorvauksen määrä jätetään kuitenkin tutkimuksessa käsittelemättä. Tässä kohtaa on myös syytä

huomauttaa, että tutkimuksessa käsiteltävät KKO:n ennakkopäätökset eivät välttämättä nouse esiin sen oikeuskysymyksen vuoksi, jonka perusteella tapaus on otettu ratkaistavaksi, vaan tapaukseen saattaa liittyä joi-tain muita KKO:n kannanottoja, joilla on argumentointiarvoa tässä tutki-muksessa.

### 1.3 Tutkimusmetodologia

Tutkimuksessa käytetään lainopillista eli oikeusdogmaattista menetelmää, sillä tutkimusongelmaan ja -kysymyksiin vastaaminen edellyttää voimassa olevan oikeuden systematisointia ja olemassa olevien säännösten yhdiste-lyä ja analysointia.<sup>10</sup> Lainoppi on normatiivista tiedettä. Se sisältää sovel-lusalan määrittelyn ja seuraamuksen määrittämisen.<sup>11</sup> Norrin mukaan lainopin ainoa tehtävä on selvittää ja selittää, miten lakia on yksityistapa-uksiin sovellettava<sup>12</sup>. Lainopillinen menetelmä nojaa pitkälti oikeuslähde-oppiin, sillä tietyn oikeuskysymyksen oikeustila määräytyy lähtökohtaisesti oikeuslähdeopin mukaan<sup>13</sup>. Lainopissa korostuu oikeudellisten käsitteiden merkitys, mikä tarkoittaa, että käsitteet on määriteltävä, jotta niiden avulla voidaan operoida.<sup>14</sup> Edellä sanotusta seuraa, että tässä tutkimuksessa perehdytään varsin perusteellisesti sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin sekä asiantuntijapalveluiden tarjoajan erityisiin velvollisuuksiin, sillä niihin liittyvät käsitteet ovat keskeisessä roolissa systematisoitaessa välittömän kaksiasianosaissuhteen ylittävän vastuun perusteita. Tutkimuksen aiheen luonteen vuoksi on lisäksi huomattava, että kaksiasianosaissuhteen ulko-puolista vastuuta on tarkasteltu melko vähän suomalaisessa oikeuskirjalli-suudessa ja lainsäädäntöä aiheesta ei myöskään ole, sillä notariaattipal-velut asiantuntijapalveluina perustuvat sopimukseen. Toimeksiantosopi-muksen ollessa vapaamuotoinen oikeustoimi, osapuolet voivat varsin va-

---

<sup>10</sup> Ks. Aarnio 1989 s. 48–49.

<sup>11</sup> Norri 2006 s. 253.

<sup>12</sup> Norri 2006 s. 253.

<sup>13</sup> Norros 2007c s. 24.

<sup>14</sup> Ks. Norri 2006 s. 253.

paasti määritellä sopimuksen velvoitteiden sisällön.<sup>15</sup> Edellä sanotusta seuraa, että tutkimuksessa korostuvat sopimusoikeuden yleiset periaatteet sekä korkeimman oikeuden tulkintakäytäntö ja oikeustieteellinen tutkimus. Tämä johdattaa tutkielmaa perinteisestä lainopillisesta tutkielmasta kohti reaalisia argumentteja etsivään ja jäsentävään dogmatiikkaan. Koska suoraan tutkimusongelmaan vastaavaa lainsäädäntöä ei ole ja muuta tutkimusta aiheesta on hyvin niukasti, on aihetta tarkasteltava lähteiden avulla mahdollisimman monipuolisesti useista eri näkökulmista.

#### 1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimus jakautuu viiteen eri pääluokkaan, mikä auttaa lukijaa hahmottamaan kokonaiskuvan tarkasteltavasta aiheesta. Ensimmäinen luku muodostuu johdannosta, jossa valaistaan tutkimuksen taustaa ja tarkoitusta sekä tutkimusmetodologiaa. Lisäksi johdannossa muotoillaan tutkimusongelma ja alakysymykset, asetetaan tavoitteet tutkimukselle sekä rajataan tutkimuksen aihetta tarkoituksenmukaiseksi. Lopuksi selvennetään tutkimuksen rakennetta. Toisessa pääluvussa tutustutaan pankin notariaattipalveluihin. Luvussa pyritään luomaan yleiskuva pankkitoiminnasta ja sen sääntelystä sekä esitellään pankin notariaattipalveluiden sisältöä. Kolmannessa luvussa paneudutaan sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin ja vastuuperusteisiin sekä käydään läpi niitä edellytyksiä, joita vahingonkorvausvastuun perustaminen vaatii. Lisäksi luvussa perehdytään asiantuntijapalvelusopimusten sisältöön ja eritellään asiantuntijan velvollisuuksia sopimussuhteessa. Näiden edellä mainittujen lukujen on tarkoitus pohjustaa tutkimuksen kannalta keskeisimmän eli neljännen luvun käsittelyä. Tutkimuksen neljännessä luvussa syvennyttään asiantuntijan vastuuseen sivullista kohtaan. Luvussa perehdytään välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun normipohjaan ja eritellään vastuun toteutumisen edellytyksiä. Lisäksi luvussa argumentoidaan välittömän sopimussuhteen ylittävän vas-

---

<sup>15</sup> Ks. Norros 2008a s. 188.



tuun puolesta ja vastaan sekä analysoidaan muutamaa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua koskien pankin vastuuta sivullista kohtaan. Viidennessä ja viimeisessä luvussa tiivistetään vielä koko tutkimus yhteen ja muodostetaan sen perusteella johtopäätökset.

## 2 PANKIN NOTARIAATTIPALVELUT

### 2.1 Pankkitoiminnan sääntely

Pankki- ja rahoituslaitosten toiminta on tarkasti lailla ja viranomaismääräyksillä säänneltyä liiketoimintaa. Lakien, säännösten ja ohjeiden tarkoitus on turvata pankin asiakkaiden asema sekä säilyttää luottamus rahoitusmarkkinoihin ja siellä toimiviin instituutioihin.<sup>16</sup> Säännöksiä on monilta osin kansainvälisesti yhtenäistetty sekä Euroopan unionin alueella että laajemminkin. Säännösten yhtenäistyessä on myös luontevaa, että marras-kuusta 2014 lähtien Euroopan Unionilla on yhteinen pankkivalvoja, jonka tarkoituksena on valvoa, että Euroopan 130 suurimman ja tärkeimmän pankin toiminta on kestäväällä pohjalla. Suomessa rahoitus- ja vakuutus- alaa valvova viranomainen on Finanssivalvonta, mutta myös Suomen pankilla on keskuspankkina lakisääteiseksi tehtäväksi määritetty rahoitus- markkinoiden vakauden edistäminen.<sup>17</sup> Seuraavissa kappaleissa tutustutaan pankkitoimintaa koskevaan lainsäädäntöön, viranomaisohjeisiin sekä hyvään pankkitapaan. Tämän jälkeen perehdytään notariaattipalvelu- käsitteeseen ja sen sisältöön.

#### 2.1.1 Lainsäädäntö ja viranomaisohjeet

Tämän tutkimuksen kannalta olennaisin pankkitoimintaa sääntelevä laki on laki luottolaitostoiminnasta 9.2.2007/121 (jäljempänä LuottoL), jota voidaan pitää keskeisimpänä pankkien toimintaa sääntelevänä lakina. LuottoL sääntelee oikeutta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja tällaiselle toiminnalle asetettavia vaatimuksia sekä valvoo asetettujen säännösten noudattamista.<sup>18</sup> Liikepankkilaissa säädetään liikepankin ja muun osakeyhtiö- muotoisen luottolaitoksen hallinnosta, sulautumisesta, jakautumisesta se-

---

<sup>16</sup> Kontkanen 2009 s. 38.

<sup>17</sup> Ks. laki Finanssivalvonnasta 19.12.2008/878; laki Suomen Pankista 27.3.1998/214.

<sup>18</sup> LuottoL 1:1§.

kä tällaisen luottolaitoksen toiminnan lopettamisesta. Säästöpankkilakiin sisältyvät vastaavat säädökset säästöpankeista ja osuuspankkilakiin vastaavat säädökset osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista. Lakiin hypoteekkiyhdistyksistä sisältyvät edellä mainitulla tavalla hypoteekkiyhdistyksiä koskevat säännökset. Luottolaitoksen oikeudesta harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa säädetään kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa.<sup>19</sup>

Finanssivalvonta (jäljempänä FIVA) on valvontaviranomainen, jonka tehtävä on valvoa pankkien, vakuutus- ja eläkeyhtiöiden taikka muulla vakuutuslalla toimivien, sijoituspalveluyrityksien ja rahastoyhtiöiden sekä pörssin toimintaa.<sup>20</sup> Sääntely on valvontatoiminnan ohella FIVA:n ydintoimintaa. Sääntelyn välineenä on määräys- ja ohjekokoelma, jossa on julkaistu FIVA:n oikeudellisesti velvoittavat määräykset ja suoritusluontoiset ohjeet. FIVA:n toimintaan kuuluu myös lausuntojen antaminen lainsäädäntöhankkeista.<sup>21</sup> FIVA:n tavoitteena on edistää rahoitusmarkkinoiden vakautta sekä luottamusta valvottavien ja markkinoiden toimintaan. FIVA:n tuottama normiaineisto on suositusluontoisuudesta huolimatta tosiasiallisesti sitovana pidettävää<sup>22</sup>. FIVA:n tavoitteista, toiminnasta ja tehtävistä säädetään suoraan laissa Finanssivalvonnasta.<sup>23</sup>

### 2.1.2 Hyvä pankkitapa

Edellä mainittujen lakien ja FIVA:n ohjeiden lisäksi olennaisiin pankkitoiminnan ohjeistuksiin kuuluvat Finanssialan Keskusliiton<sup>24</sup> hyvän pankkitavan säännöt. Finanssialan Keskusliiton ohjeet ovat sitovaa itsesääntelyä, jolla annetaan juridiselle määritelmälle sisältö, joka jossain tilanteessa,

---

<sup>19</sup> LuottoL 1:2 §.

<sup>20</sup> Finanssivalvonta: Tietoa Finanssivalvonnasta.

<sup>21</sup> Finanssivalvonta: Sääntely.

<sup>22</sup> Neuvonen 2006 s. 407.

<sup>23</sup> Laki Finanssivalvonnasta 19.12.2008/878.

<sup>24</sup> Hyvän pankkitavan säännöt julkaisi alun perin Suomen Pankkiyhdistys 7.9.2004. 1.1.2007 lähtien Pankkiyhdistys on ollut osa Finanssialan Keskusliittoa, FK:ta.

ainakin sopimusten kautta, saattaa olla oikeudellisesti sitovaa<sup>25</sup>. Pankkitoiminnan hyvällä tavalla tarkoitetaan kohtuullisena ja oikeana pidettäviä toimintatapoja. Hyvä pankkitapa on muotoutunut käytännön kokemuksesta, ja sen säännöt sisältävät asiakkaan ja pankin välistä suhdetta sekä pankin toimintatapoja koskevia periaatteita. Hyvään pankkitapaan kuuluu muun muassa asiakkaan ja hänen taloudellisen tilanteensa tunteminen asiakassuhteen edellyttämässä laajuudessa. Pankin edellytetään laativan asiakkaan käyttöön ottamista palveluista tarvittavat sopimukset ja valvovan, että pankin henkilökunta on tehtäviinsä soveltuvaa ja riittävästi koulutettua sekä ohjeistettua.<sup>26</sup> Hyvästä pankkitavasta on usein viittaus pankkien notariaattitoimeksiantoön liitettävissä vakiosopimusehdoissa.

Hyvän pankkitavan määritelmää voidaan pitää jokseenkin epäselvänä, sillä lähteitä on monia, ja niiden asema oikeuslähdeopissa on hajanainen.<sup>27</sup> Myös tapasäännösten, joihin hyvä pankkitapa kuuluu, asema oikeuslähteinä herättää oikeustieteilijöiden kesken ristiriitaisia mietteitä. Finanssialan Keskusliiton hyvää pankkitapaa koskevat säännöt korostavat hyvää pankkitapaa moraalisenä normina, jonka säännöt ovat muodostuneet alan käytännöstä. Näin ollen hyvä pankkitapa argumenttina saa perusteensa, jos voidaan osoittaa, että pankin toiminta ei jossain tilanteessa vastaa pankkitoimialan yleisiä hyvinä pidettyjä toimintatapoja. Neuvosen mukaan hyvä pankkitapa voidaan rinnastaa hyvään liiketapaan, molemmat ovat laissa mainittuja tai laista johdettavia erityistapoja, joiden määrittelyssä painotetaan tietyille ammattiryhmälle asetettuja moraalisia velvoitteita<sup>28</sup>. Wuolijoki taas on lähestynyt hyvää tapaa mieltäen sen oikeusperiaatteeksi, jolloin sen asema määräytyy samalla tavalla kuin muidenkin oikeusperiaatteiden.<sup>29</sup> Erotuksena muihin yleisiin oikeusperiaatteisiin hyvällä pankkitavalla argumentoitaessa on luontevaa kiinnittää huomiota siihen, miten

---

<sup>25</sup> Neuvonen 2006 s. 407.

<sup>26</sup> Finanssialan Keskusliitto 7.9.2004.

<sup>27</sup> Neuvonen 2006 s. 431–432.

<sup>28</sup> Neuvonen 2006 s. 432.

<sup>29</sup> Wuolijoki 2003 s. 10.

pankkialalla yleensä toimitaan<sup>30</sup>. Wuolijoki myös mieltää hyvän tavan kaltaisten moraalij- ja oikeusnormien välimaastossa liikkuvien käsitteiden yhteydessä tuomioistuimen aseman korostuvan.<sup>31</sup> Tämän tutkimuksen kannalta tärkeimmän lähdeaineiston muodostaa oikeuskäytäntö, joten tuomioistuimen aseman ollessa korostunut hyvän pankkitavan käsite saa sisältönsä tuomioistuimen ratkaisuksista.

## 2.2 Notariaattipalvelut

### 2.2.1 Notariaattipalveluiden määrittely

LuottoL 4:30.9 §:n mukaan talletuspankeille sallittuun liiketoimintaan kuuluu notariaattitoiminta. Notariaattitoiminnan käsite on määritelty useassa lähteessä jokseenkin lavasti. Notariaattitoiminta tarkoittaa lainopillisten omaisuudenhoitoon liittyvien asiantuntijapalveluiden tarjoamista pankin kautta asiakkaille.<sup>32</sup> Pääsääntönä voitaneen Wuolijoen tavoin todeta, että pankin notariaattipalveluina voidaan tarjota sellaisia oikeudellisia asiantuntijapalveluja, joilla on jokin liittymä muihin pankkipalveluihin<sup>33</sup>. Näin ollen ulkopuolelle jäävät muuan muassa sellaiset tehtävät kuin riita- ja rikosasioiden hoito tuomioistuimessa, oikeudenkäyntiasiamiehenä toimiminen tai holhoustoimen hoito.<sup>34</sup>

FIVA<sup>35</sup> antoi 23.3.1998 notariaattitoiminnasta ohjeen 103.4, joka kuitenkin kumottiin 6.3.2007 FIVA:n määräyskokoelmauudistuksessa, jossa kaikki FIVA:n määräykset ja ohjeet korvattiin standardeilla. Kumoamista perusteltiin sillä, että ohjeistetut asiat ilmenevät lain perusteluissa. Kumoamisen

---

<sup>30</sup> Wuolijoki 2009 s. 289.

<sup>31</sup> Wuolijoki 2003 s. 18–20.

<sup>32</sup> Wuolijoki 2009 s. 308.

<sup>33</sup> Wuolijoki 2009 s. 308.

<sup>34</sup> Finanssivalvonta: Ohje notariaattitoiminnasta 23.3.1998/103.4 (aikaisemmin Rahoitustarkastuksen ohje); ks. myös Wuolijoki 2009 s. 308.

<sup>35</sup> Entinen Rahoitustarkastus yhdistettiin Vakuutusvalvontaviraston kanssa ja muodostettiin Finanssivalvonta. Notariaattitoiminnan ohje 103.4 on alun perin Rahoitustarkastuksen antama ohje.

tarkoitus ei ollut muuttaa oikeustilaa vaan se oli osa suurempaa rakenteellista muutosta.<sup>36</sup> Täten voidaan olettaa, että FIVA:n määritelmä 103.4 notariaattitoiminnasta on pätevä vielä tänä päivänä. Tätä käsitystä tukee myös HE 208/1997, jonka seurauksena maininta notariaattitoiminnasta ”Rahoitustarkastuksen määräämissä rajoissa” poistettiin LuottoL:sta, sillä notariaattitoimintaa pidettiin hallituksen esityksen mukaisesti jo vakiintuneena käsitteenä.<sup>37</sup>

Kumotussa ohjeessa notariaattitoiminta käsitettiin asiakkaan luottolaitoksille uskoman omaisuuden hoitoon liittyvien tehtävien suorittamiseksi. Tällaisiksi tehtäviksi voidaan katsoa kuuluvan lainhuudatus- ja kiinnitysasiat, yhteisöjen perustamiset ja uudelleenjärjestelyt, muut eri viranomaisille tehtävät hakemukset ja ilmoitukset, saatavien perimistehtävät, edunvalvontapäätösten täytäntöönpano, asiakkaan omaisuuden säilytys, perunkirjoitus ja pesänselvitystoimet sekä asiakkaan oikeudellinen neuvonta omaisuuden hoitoon ja varojen sijoittamiseen liittyvissä asioissa.<sup>38</sup> Pankki voi lisäksi ottaa toimeksiantona hoidettavakseen asunto- tai liikehuoneistojen osakkeiden oston, myynnin ja vuokrauksen<sup>39</sup>.

Nordea Pankki Suomi Oyj on yksilöinyt tarkemmin omassa notariaattitoimeksiantolomakkeessaan oikeudelliset omaisuuden hoitoon liittyvät palvelut. Näitä palveluita ovat:

- avioehtosopimuksen laatiminen ja rekisteröiminen
- irtaimen/kiinteistön kauppakirjan/lahjakirjan laatiminen
- verotusta koskevan oikaisuvaatimuksen laatiminen
- testamentin tiedoksianto/laatiminen
- yhtiön/säätiön/yhdistyksen perustaminen ja rekisteröinti

---

<sup>36</sup> Finanssivalvonnan valvottava -tiedote 11/2007 (aikaisemmin Rahoitustarkastuksen tiedote).

<sup>37</sup> HE 208/1997.

<sup>38</sup> Finanssivalvonta: Ohje notariaattitoiminnasta 23.3.1998/103.4.

<sup>39</sup> Kontkanen 2009 s. 248.

- edunvalvojan määräyksen hakeminen
- osituksen/perinnönjaon toimittaminen
- varainsiirtoveroilmoituksen laatiminen ja toimittaminen verovirastoon
- edunvalvontavaltakirjan laatiminen
- lahjaveroilmoituksen laatiminen ja toimittaminen verovirastoon
- perunkirjoituksen toimittaminen
- veroilmoituksen laatiminen
- holhousviranomaisen luvan hakeminen
- lainhuudon hakeminen/omistusoikeuden rekisteröinti
- yhtiöjärjestyksen/sääntöjen muuttaminen tai rekisteröinti.
- muu yksilöity toimeksianto<sup>40</sup>

## 2.2.2 Notariaattipalvelut sopimustyyppinä

Notariaattipalveluita voidaan pitää asiantuntijapalveluna. Asiantuntijapalveluilla tarkoitetaan sellaisia aineettomia palvelusuorituksia, joissa toimeksisaajan suorituksen ydinsisältönä on hänen asiantuntemuksensa tarjoaminen toimeksiantajalle<sup>41</sup>. Tälle sopimusmuodolle on tyypillistä, että asiakas pyrkii asiantuntijan neuvojen avulla tiettyyn taloudelliseen tulokseen, ja sen saavuttamisessa asiantuntija tarjoaa palveluitaan.<sup>42</sup> Asiantuntijapalvelu sopimustyyppinä korostaa asiantuntijaroolissa toimivan henkilön tiedonantovelvoitteiden ja neuvonantovelvoitteiden sekä huolellisuusvelvoitteiden merkitystä. Asiantuntijapalveluiden tarjoajalla on myös velvollisuus selvittää laajasti toimeksiantoon liittyviä toimintavaihtoehtoja ja suorittaa tehtävä tarpeellisella joutuisuudella sekä toimeksiantajalle tarpeettomia kustannuksia aiheuttamatta.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Nordea Pankki Suomi Oyj:n sopimus notariaattitoimeksiannosta (13.8.2013).

<sup>41</sup> Norros 2008b s. 637.

<sup>42</sup> Wuolijoki 2009 s. 160 ja s. 309.

<sup>43</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 196; ks. myös Wuolijoki 2009 s. 160.

Asiakkaan näkökulmasta pankin tarjoamat notariaattipalvelut voidaan rinnastaa muulta oikeudelliselta asiantuntijalta hankittuihin asiantuntijapalveluihin<sup>44</sup>. Tämä tarkoittaa sitä, että notariaattipalvelun sisältö ja palveluntarjoajan vastuu määräytyvät lähtökohtaisesti samalla tavalla kuin esimerkiksi asianajajan tarjotessa vastaavia palveluita<sup>45</sup>. Näin ollen pankin asiantuntijalta voidaan edellyttää samaa oikeudellista asiantuntemusta kuin muilta palveluntarjoajilta. Toimimista asiantuntijatehtävissä ilman riittävää asiantuntemusta on myös pidetty vahingonkorvausoikeudellisesti tuottamuksellisenä.<sup>46</sup> Notariaattipalveluista ei ole LuottoL 30 §:n lisäksi muuta sääntelyä. FIVA:n myöhemmin kumottu ohje 103.4 sisälsi sopimusoikeudellisesti olennaista tulkinta-aineistoa notariaattitoiminnasta ja, koska kumoamisen tarkoituksena ei ollut muuttaa vallitsevaa oikeustilaa, voidaan näitä ohjeita pitää tutkimuksen kannalta edelleen kiinnostavina.<sup>47</sup>

Ohjeistuksen mukaan notariaattipalvelun keskeinen elementti on voimassaoleva notariaattoimeksianto. Toimeksiannon tulee perustua aina kirjalliseen sopimukseen, joka osoittaa selvästi luottolaitoksen oikeudet ja velvollisuudet. Luottolaitos ei saa ottaa vastuulleen toimeksiannon taloudellista tulosta ja luottolaitoksen vastuun tulee rajoittua vain toimeksiannon mukaiseen tehtävien ammattitaitoiseen ja huolelliseen hoitamiseen. Notariaattitoiminta on järjestettävä siten, että toimihenkilöllä on toimintaansa nähden riittävä ammattitaito ja pätevyys.<sup>48</sup> Muun muassa KKO:n ratkaisu 1992:165<sup>49</sup> on käypä esimerkki pankin lakimiehen taitamattomuudellaan aiheuttamasta vahingosta lahjansaajalle. Ammattitaitoinen pankin lakimies huolehtii myös siitä, että hänen asiakkaalleen tarjoamansa informaatio on laadukasta sekä toimeksiannon tarkoituksen kannalta riittävää.<sup>50</sup> Asiantuntijan tarjoaman informaation voidaan katsoa muodostavan notariaattipalve-

---

<sup>44</sup> Wuolijoki 2009 s. 309.

<sup>45</sup> Wuolijoki 2009 s. 309.

<sup>46</sup> Hemmo 2003a s. 246; Wuolijoki 2009 s. 309.

<sup>47</sup> Wuolijoki 2009 s. 309; Finanssivalvonnan valvottava -tiedote 11/2007.

<sup>48</sup> Finanssivalvonta: Ohje notariaattitoiminnasta 23.3.1998/103.4.

<sup>49</sup> Tästä tarkemmin jäljempänä.

<sup>50</sup> Tiedonantovelvollisuudesta lisää kappaleessa 3.6.1.



luiden ytimen. Vaikka pankin notariaattipalveluihin kuuluu erilaisten asiakirjojen laadinta, voidaan palvelun ytimen kuitenkin nähdä muodostuvan siitä informaatiosta, miten kyseinen asiakirja tulee laatia eikä sen faktisesta kirjoittamisesta<sup>51</sup>.

Pankkien notariaattitoimeksiannoissa määritellään tyypillisesti toimeksiantajan tiedot, toimeksiannon sisältö lisätietoineen, yksilöidään pankille toimitetut alkuperäiset asiakirjat ja sovitaan palkkion suuruudesta ja maksutavasta. Toimeksiantosopimukseen liitetään vakiosopimusehdot, joissa määritellään muun muassa kuinka pankki vastaa toimeksiannon suorittamisesta, pankin vastuurajoituksista ja molemminpuolisesta tiedonantovelvollisuudesta.

Kaikki pankit eivät tarjoa notariaattipalveluja mutta niiden käyttö osana pankkitoimintaa on lisääntynyt pankkien palvelujen monipuolistuessa, rutiininomaisten töiden vähentyessä sekä erityisesti automaation ja asiakkaiden itsepalvelun jatkuvasti lisääntyessä.<sup>52</sup> Usein notariaattitoimeksianto on lähes välttämätön toimi palvelukokonaisuuden kannalta. Esimerkkinä voidaan mainita asiakkaan menehtymisestä seuraavat perunkirjoitus- ja pesänselvitystoimet tai laina-asioinnin yhteydessä tehtävät toimeksiannot kuten lainhuudot taikka kiinteistökaupat.

---

<sup>51</sup> Wuolijoki 2009 s. 310.

<sup>52</sup> Ks. myös Kontkanen 1996 s. 50.

### 3 ASIANTUNTIJAPALVELUSOPIMUKSET – ASIANTUNTIJAN VELLISUUDET JA VAHINGONKORVAUSVASTUUN PERUSTEET

#### 3.1 Sopimusoikeuden yleiset periaatteet

1980-luvun lopulta alkaen Suomen sopimusoikeutta koskeva lainsäädäntö on laajentunut huomattavasti, mikä on lujittanut lainsäädännön asemaa sopimusoikeudellisena oikeuslähteenä<sup>53</sup>. Uudelle sopimislainsäädännölle on tyypillistä, että lait sisältävät paljon yksityiskohtaista sääntelyä ja muun muassa velvoitteiden määrittelyä koskevia sopimustyyppikohtaisia erityispiirteitä.<sup>54</sup> Nämä sopimustyyppikohtaiset lait koskevat esimerkiksi kuluttaja-, kuljetus- ja työsopimuksia. Lainsäädännön ekspansion myötä lain esitöiden arvo oikeuslähteenä on vahvistunut, kun taas oikeuskäytännön arvo on hieman heikentynyt siitä, mitä se oli ennen. Edellä sanotusta huolimatta KKO:n prejudikaateilla on edelleen suuri merkitys yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden muotoilijoina. Myös vakioehtoja sekä sopimuksen tulkintaa koskeva normisto on valtaosin oikeuskäytännön varassa. Lisäksi KKO:n ennakkoratkaisuja käytetään jatkuvasti täydentävänä aineistona, sillä lainsäädännön ollessa yleislausekeperusteista, jää lakitekstiin usein aukkoja, joiden täydentämiseen eivät lain esitöiden sisältämät täsmennykset riitä. Erityislainsäädännön lisääntyminen sopimusoikeudessa on johtanut normitulvaan, jonka keskellä yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden hallitsemisesta on hyötyä.<sup>55</sup> Hemmon mukaan niiden avulla voidaan saada ote oikeusjärjestyksestä, joka auttaa pääpiirteissään arvioimaan ilman lakitekstin yksityiskohtien tuntemista, miten tietty oikeuskysymys ratkaistaan<sup>56</sup>. Yleisten oppien hallinnasta on hyötyä myös tämän tutkimuksen kaltaisissa tilanteissa, joissa sääntelyä ei ole taikka se on kovin tulkinanvaraista. Kun lainsäädäntö tai prejudikaatit eivät tarjoa ratkaisua oi-

---

<sup>53</sup> Hemmo 2003a s. 38.

<sup>54</sup> Hemmo 2003a s. 40.

<sup>55</sup> Hemmo 2003a s. 40–42.

<sup>56</sup> Hemmo 2003a s. 40.

keudelliseen kysymykseen, on näissä tapauksissa sopimusoikeuden yleisillä periaatteilla ja reaalisilla argumenteilla tärkeä oikeuslähdeasema.<sup>57</sup>

Sopimus on kaksipuolinen oikeustoimi, joten sen syntyminen edellyttää kahden henkilön yhtäpitäviä tahdonilmaisuja. Sopimus voi syntyä monella tavalla: sopimusosapuolten keskinäisissä suullisissa neuvotteluissa, kirjeenvaihdolla tai kirjallisella sopimusasiakirjalla.<sup>58</sup> Suomen sopimusoikeuden perustuessa sopimusvapaudelle, ei yleistä sopimusvastuuta koskevaa lainsäädäntöä ole. Eri sopimustyyppejä koskevissa erityislaeissa on jokaisessa omat vahingonkorvaussäädökset mutta yleissäädäntöä sopimusvastuusta ei ole.<sup>59</sup> Routamo, Ståhlberg ja Karhu arvioivat, että yksi syy siihen, miksi yleislakia sopimusperusteisesta vahingonkorvauksesta ei ole luotu on se, ettei vahingonkorvaus ole ainoa eikä ensisijainen korvausmuoto sopimusvastuussa. Suorituksen korjaaminen ja hinnanalennus ovat ensisijaiset oikeusseuraamukset.<sup>60</sup> Sopimuksen jäädessä erityislainsäädännön ulkopuolelle, kuten pankin notariaattitoimeksiannoissa, toimii normilähteenä sopimusoikeuden yleiset opit ja korkeimman oikeuden ennakkoratkaisut.

Sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun kannalta on luonnollisesti olennaista, että osapuolten välillä on sopimus, joka täyttää sopimussuhteelle asetetut kriteerit. Jos sopimus puuttuu, vahingonkorvausvastuuta arvioidaan sopimuksen ulkopuolisten normien mukaan. Sopimusvastuun välttämätön edellytys on sopimusrikkomus, toisin sanoen suoritusvelvollisen todellinen suoritus ei vastaa sitä, mitä tämän sopimuksen perusteella olisi pitänyt tehdä. Sopimusvapaudella on sopimusoikeuden kantavana periaatteena tärkeä merkitys myös sopimusvastuun muodostumisessa. Erityinen sija on sisältövapaudella, joka mahdollistaa sopimuksen sisällön

---

<sup>57</sup> Ks. myös Hemmo 2003a s. 42.

<sup>58</sup> Hoppu & Hoppu 2005 s. 52–53.

<sup>59</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 4; Routamo, Ståhlberg & Karhu 2006 s. 62.

<sup>60</sup> Routamo ym. 2006 s. 62.

vapaan määrittämisen sekä sopimusvastuun perusteiden yksilöimisen.<sup>61</sup> Luottamuksensuoja on toinen sopimusoikeuden kantava pääperiaate. Sopimus perustuu molemminpuoliseen luottamukseen, ja luottamusta suojataksaan henkilön on täytettävä ne lupaukset, joihin hän sopimuksella sitoutuu. Toisin sanoen sopimuksen osapuolen on tehtävä, mitä sopimuksessa on sovittu tehtävän.<sup>62</sup> Luottamuksensuojaa voidaan pitää sopimuksen sisältöä määrittävänä oikeusperiaatteena. Oikeusjärjestys antaa oikeussuojaa sille, että toinen osapuoli voi luottaa vastapuolen sitoutuneen rationaaliseen toimintaan ja johdonmukaiseen käyttäytymiseen. Luottamuksensuoja oikeusperiaatteena paikkaa sopimusvapauden jättämää aukkoa. Nämä kaksi ovat toisiaan täydentäviä oikeusperiaatteita, joiden voidaan katsoa muodostavan sopimusoikeuden perustan.<sup>63</sup>

Sopimusoikeuden lainsäädännössä keskeistä on pakottavan ja tahdonvaltaisen lainsäädännön erottelu. Sopimusehto, joka on pakottavan lainsäädännön vastainen, on mitätön, kun taas tahdonvaltaisesta säännöksestä voidaan lähtökohtaisesti poiketa osapuolten sopimuksella. Tosin tällöinkin laille jää merkitys sopimusehdon kohtuullisuuden, vakioehdon ankaruuden tai yllättävyyden arvioinnissa. Edellä sanottu osoittaa, että vaikka sopimusoikeudessamme vallitsee sopimusvapaus, ei dispositiivisistakaan säännöksistä voida poiketa pätevästi ilman tiettyjä rajoituksia.<sup>64</sup> Tästä hyvä esimerkki on muotovapaus, joka on yksi sopimusvapauden peruselementeistä. Muotovapaus tarkoittaa sopijaosapuolten vapautta tehdä lähtökohtaisesti oikeustoimia sellaisessa muodossa kuin he haluavat. Jos kuitenkin katsotaan, että muotovaatimus rajoittaa kohtuuttomasti toista osapuolta pääsemästä oikeuksiinsa, voi tällainen muotovaatimus tulla kohtuullistettavaksi varallisuusosoikeudellista oikeustoimista annetun lain 13.6.1929/228 36 §:n nojalla (jäljempänä OikTL).<sup>65</sup> OikTL 36 §:sta seuraa,

---

<sup>61</sup> Mononen 2004 s. 1381–1385; ks. myös Mäkelä 2007 s. 17.

<sup>62</sup> Mononen 2004 s. 1381–1385; Routamo ym. 2006 s. 84.

<sup>63</sup> Kurkela 2003 s. 22; Mononen 2004 s. 1381–1385.

<sup>64</sup> Hemmo 2003a s. 41.

<sup>65</sup> Norros 2008a s. 188.

että jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovittelua tai jättää se kokonaan huomiotta.

Hemmon mukaan vahingonkorvausta voidaan pitää sopimusoikeuden seuraamusjärjestelmän perustana. Sen avulla pyritään hyvittämään monenlaisia sopimukseen perustuvia intressejä, eikä siihen liity samanlaisia toimeenpano-ongelmia kuin luontoissuoritusvastuuseen. Vahingonkorvauksen piiriin voivat tulla muun muassa sopimusrikkomusten aiheuttamat reklamaatio- ja selvityskustannukset, sivulliselle teetetystä oikaisusta johtuvat kustannukset, hinnanero suorituksen markkina-arvoon tai katesopimukseen nähden, tulon menetys tai muu sopimukseen perustuneesta luottamuksesta johtuva välillinen vahinko ja suorituksessa olleen virheen aiheuttama henkilö- tai esinevahinko.<sup>66</sup>

### 3.2 Vahingonkorvaus – vastuun peruste

Vahingonkorvauksen vastuuperusteella tarkoitetaan sopimusoikeudessa sitä, millä edellytyksillä vahingonkorvausvastuu syntyy<sup>67</sup>. Vastuuperusteen käsite kuuluu vahingonkorvausoikeiden peruskäsitteisiin ja tarkoittaa erityistä oikeudellista perustetta, joka oikeuttaa vahingonkärsijän saamaan korvauksen vahingosta joltakin toiselta. Vastuuperusteena sopimusperusteisessa vahingonkorvausvastuussa on sopimusvelvoitteiden rikkominen eli suoritushäiriö.<sup>68</sup> Suoritushäiriön olemassaolo voidaan varmistaa vertaamalla velallisen tekemää suoritusta hänelle sopimuksesta lankeaviin velvollisuuksiin. Jos suoritus ei vastaa velvoitteita, ja tällä poikkeamalla on merkitystä velkojalle, on kyseessä oikeuskeinojen käyttöön oikeuttava suoritushäiriö.<sup>69</sup> Vahingonkorvausvastuuta voidaan pitää keskeisenä oikeussuojakeinona. Jos sopimuskumppaneilla olisi oikeus irtaantua sopimuk-

---

<sup>66</sup> Hemmo 2003b s. 219.

<sup>67</sup> Wuolijoki 2009 s. 410.

<sup>68</sup> Mononen 2004 s. 1379.

<sup>69</sup> Hemmo 1994 s. 57.

sesta halutessaan ilman sanktioita, sopimuksilla ei käytännössä saavutetaisi sitovuutta.<sup>70</sup>

Tässä tutkimuksessa kyseessä oleva vahinkolaji on niin kutsuttu puhdas varallisuusvahinko, eli vahinko, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon. Tällainen vahinko korvataan oikeusjärjestyksemme mukaan joko sopimusperusteista vastuuta koskevien periaatteiden mukaan (sopimusvastuu) tai sopimuksenulkoista vastuuta koskevien deliktinormien mukaan (deliktivastuu).<sup>71</sup> Sovellettaessa sopimusvastuuta ja deliktivastuuta on verrattava keskenään vastuumuodoilla suojattavaa varallisuusintressiä. Perinteisesti sopimus- ja deliktivastuun erona on pidetty sitä, että sopimusvastuussa suojan kohteena on velkojan odotus tietyn hyödyn saavuttamisesta, kun taas sopimuksenulkoisen normisto suojaa olemassa olevaa varallisuutta. Tämä tarkoittaa, että sopimuksenulkoisessa vastuussa korvauksen määräytymisen lähtökohtana on saattaa vahingonkärsijä siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, jos vahinkoa ei olisi sattunut. Sopimusvastuussa pääsääntönä on velkojan saattaminen siihen asemaan, johon hän olisi päässyt, jos sopimus olisi täytetty oikein.<sup>72</sup> Deliktivastuun säännökset sisältyvät vahingonkorvauslakiin (jäljempänä VahL), sopimusperusteinen vastuu sen sijaan jää VahL:n säännösten ulkopuolelle<sup>73</sup>.

Keskeisenä erona näillä kahdella vastuumuodolla on, että deliktivastuussa velkojalle on asetettu lähtökohtaisesti näyttötaakka tapahtuneesta vahingosta, kun taas sopimusvastuussa velallisella on todistustaakka tuottamuksen puutteesta. Ero on merkittävä, sillä muun muassa tällä perusteella sopimusvastuu katsotaan sopimuksen ulkoista tuottamuvastuuta edullisemmaksi vastuumuodoksi velkojan kannalta. Varsinkin liikuttaessa sopimus- ja deliktivastuun rajalla eron merkitys korostuu. Toinen syy, jonka vuoksi sopimusvastuu katsotaan velkojalle edullisemmaksi vastuumuo-

---

<sup>70</sup> Virtanen 2005 s. 488.

<sup>71</sup> Mononen 2004 s. 1380; Virtanen 2006b s. 5.

<sup>72</sup> Ks. Hemmo 1998 s. 356; Norros 2007c s. 109.

<sup>73</sup> Hoppu & Hoppu 2011 s. 255.

doksi, on vahinkojen deliktivastuuta laajempi korvaaminen sopimusvastuussa. Deliktivastuussa vahinkojen korvaaminen rajoittuu VahL 5:1 §:ssa mainittuihin erityisehtoihin. Sopimusoikeuden alueella taas korvataan sellainenkin varallisuusvahinko, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon eli niin sanottu puhdas varallisuusvahinko ilman erityisiä rajoituksia.<sup>74</sup> Sopimusvastuuta ja deliktivastuuta erottaa myös kysymys korvausvastuun vanhentumisen ajankohdasta. Sopimusvastuussa vanhentumisen alkaminen on sidottu virheen tai puutteen, ei vahingon, havaitsemiseen ja deliktivastuussa siihen, kun vahingonkärsijä sai tietää tai olisi pitänyt saada tietää vahingosta ja sen aiheuttajasta. Sopimusvastuussa vastuusta voidaan myös etukäteen sopia ja sitä voidaan rajoittaa, sen sijaan sopimuksenulkoisessa vastuussa vastuun laajuus ei ole lähtökohtaisesti riippuvainen osapuolista.<sup>75</sup>

Deliktivastuun perusteet jaetaan sen mukaan, edellytetäänkö vahingonaiheuttajan tuottamusta vai syntykö korvausvastuu tuottamuksesta riippumatta. Perinteisesti vahingonkorvausvastuu on perustettu tuottamus- eli culpavastuulle. Tahallisesti tai huolimattomuudella aiheutetut vahingot ovat korvattava. Korvausvastuu syntyy siitä, että korvausvelvollinen on rikkonut huolellisuusnormeja ja näin syyllistynyt oikeuden loukkaukseen. Objektiiivinen eli ankara vastuu taas ei edellytä normien rikkomista vaan perustuu siihen, että toimintaa harjoittavan on korvattava toiminnastaan aiheutuvat vahingot. Erilaisten yleisvaarallisina pidettyjen toimintojen harjoittajalla on erityislainsäädännössä asetettu objektiiivinen vastuu. Tällainen objektiiivinen vastuu on esimerkiksi ydinlaitoksen haltijalla.<sup>76</sup>

Sopimusperusteinen vastuu nojaa lähtökohtaisesti sopimusosapuolen nimenomaiseen sitoutumiseen sopimuksen täyttämisestä. Sopimussoikeuden vastuuperusteet jaetaan poikkeuksettomaan vastuuseen, ankaraan

---

<sup>74</sup> Hemmo 2003b s. 416–417; Routamo ym. 2006 s. 64; Virtanen 2005 s. 487.

<sup>75</sup> Routamo ym. 2006 s. 66.

<sup>76</sup> Hoppu & Hoppu 2011 s. 226–228; Mononen 2004 s. 1380.

vastuuseen, kontrollivastuuseen, ekskulpaatiovastuuseen, sekä velkojan eli vahingonkärsijän todistustaakkaan perustuvaan tuottamusvastuuseen<sup>77</sup>. Ekskulpaatiovastuuta on perinteisesti pidetty sopimusoikeuden vastuuperusteena. Ekskulpaatiovastuu on käännettyyn todistustaakkaan perustuvaa tuottamusvastuuta, joka tarkoittaa sitä, että vahingonaiheuttajan on osoitettava huolellisuutensa vapautuakseen vahingonkorvausvastuustaan. Toisin sanoen velallisella on todistustaakka tuottamuksen puutteesta.<sup>78</sup>

Ekskulpaatiovastuu määritellään usein kahdella eri tavalla. Yleisempi tapa on, että velallisen täytyy vastuun välttääkseen osoittaa toimineensa huolellisesti. Toisen tavan mukaan velallisen on näytettävä vahingon johtuneen sellaisesta syystä, joka ei kuulu velallisen vastuulle. Näiden kahden tavan voidaan katsoa täydentävän toisiaan. Tapojen yhteys on siinä, että velallinen voi todistaa menettelleensä huolellisesti vain silloin, kun hän onnistuu osoittamaan itsestään riippumattoman ja odottamattoman syyn, joka on aiheuttanut suoritushäiriön.<sup>79</sup> Ekskulpaatiovastuun on katsottu soveltuvan moniin sopimustyyppeihin, jos laista ei ilmene muuta vastuuperustetta<sup>80</sup>. Asiantuntijan sopimusrikkomusta arvioidaan pääsääntöisesti ekskulpaatiovastuun nojalla. Asiantuntijan on huomattavasti helpompaa esittää selvitystä omista menettelytavoistaan ja niiden asianmukaisuudesta kuin toimeksiantajan, joka yleensä ostaa asiantuntijapalvelun siksi, että ei luota omiin tietoihinsa asiasta. Informaation epäsymmetrian huomioon ottaen toimeksiantajan voisi olla vaikeaa kerätä näyttöä asiantuntijan huolellisuusvelvoitteen rikkomisesta.<sup>81</sup> Tuottamuksen astetta määritettäessä kiinnitetään huomiota siihen, kuinka paljon velallisen suoritus poikkeaa sovitusta ja kuinka liiallinen hänen ottamansa riski on. Lähtökohtana asiantuntijan tuottamuksen arvioimisessa on yleensä objektiivisesti asetettu huolel-

---

<sup>77</sup> Wuolijoki 2009 s. 410.

<sup>78</sup> Hoppu & Hoppu 2011 s. 240; Virtanen 2005 s. 484; Wuolijoki 2009 s. 411.

<sup>79</sup> Hemmo 2003b s. 236–237.

<sup>80</sup> Wuolijoki 2009 s. 411.

<sup>81</sup> Norros 2008b s. 640.



lisen keskivertoasiantuntijan vaatimustaso. Lopputuloksen tarkastelu ei ole asiantuntijan vastuuta arvioidessa olennaista vaan keskeistä on se, miten annettu toimeksianto on suoritettu.

Sopimus- ja deliktivastuun rajaa ei voi aina piirtää selvästi. Tällainen tilanne on esimerkiksi tämän tutkimuksen kannalta oleellisessa asetelmassa, kun sopimuksella on tosiasiallisia vaikutuksia sopimuksen kaksiasianosaissuhteen ulkopuolelle muihinkin henkilöihin, tai heidän asemansa on muulla tavoin sopimuskumppanin tapainen. Kyseinen tilanne voi syntyä, kun jonkun muun kuin varsinaisen sopimuskumppanin varallisuus asema on riippuvainen sopimuksen täyttämisestä oikein.<sup>82</sup> Esimerkiksi, jos pankin notariaattipalvelun tarjoaja suorittaa toimeksiannon testamentista virheellisesti ja maininta asiakkaan tyttären puolison avio-oikeuden pois sulkemisesta unohtuu testamentista, aiheutuu asiakkaan tyttarelle, sopimussuhteen ulkopuoliselle, huomattavan vahingon verrattuna tilanteeseen, jossa toimeksianto olisi täytetty oikein. Vahingonkorvausvastuu tällaisella raja-alueella on vielä kehittymätöntä ja siksi sitä kutsutaan oikeuskirjallisuudessa usein harmaaksi alueeksi. Harmaa alue on olemassa, koska ei ole selkeitä sääntöjä, joiden perusteella vastuumuoto voitaisiin valita ja koska joissain tapauksissa tulee kummankin vastuumuodon soveltaminen mahdolliseksi.<sup>83</sup>

### 3.3 Vastuunrajoitusehdot

Sopimusta tehdessään sopimusosapuolet voivat sopia siitä, miten riskit mahdollisesta vahingosta heidän keskinäisessä suhteessaan jaetaan.<sup>84</sup> Vastuunrajoitusehtoja käytetään tyypillisesti varmistamaan, ettei omien sopimusvelvoitteiden täyttäminen tai niiden rikkomiseen liittyvä vastuu ai-

---

<sup>82</sup> Routamo ym. s. 66–67; Tammi-Salminen 2003 s. 97.

<sup>83</sup> Norros 2007c s. 138; Routamo ym. s. 68.

<sup>84</sup> Saarnilehto 2009 s. 16.

heuta liiallisia kustannuksia tai muita vakavia seurauksia.<sup>85</sup> Tällaisilla ehdoilla voidaan pyrkiä muun muassa kohdistamaan vahinkoriskejä niin, että vastuun kantaa se sopimuspuoli, jolle vahingoilta suojautuminen on helpompaa ja huokeampaa. Vastuunrajoitusehtojen muodostaminen myös määrittelee sopimukseen liittyvät riskit tarkemmin, jolloin sopimusosapuolten on helpompi varautua sopimusrikkomuksesta koituviin kustannuksiin, esimerkiksi vakuutuksiin.<sup>86</sup> Vastuunrajoitusehdot voivat olla hyvin monimuotoisia, sillä ne voivat koskea suoritusvelvollisuuden sisältöä kuten huolenpitovelvollisuuksien laajuutta, ylivoimaista estettä tai muuta vastuusta vapauttavaa seikkaa. Vastuunrajoitusehdot voivat myös määritellä korvattavia vahinkoja tai vastuun enimmäismäärää sekä määrätä velkojan käytössä olevista muista keinoista kuin vahingonkorvauksesta. Ne saattavat sisältää myös exit-tyyppiset ehdot, joiden nojalla osapuoli voi irrottautua tarpeen tullen sopimuksesta tekemättä suoritusta.<sup>87</sup> Useimmiten vastuuta rajoitetaan vahvistamalla korvaukselle enimmäismäärä (kiinteä euromäärä) taikka osuutena sopimuksen mukaisesta hinnasta. Vastuunrajoitus voi tapahtua myös jättämällä tietyt vahinkolajit korvausvastuu ulkopuolelle, tavallisesti tällaiset vahingot ovat välillisiä vahinkoja.<sup>88</sup> Edellä mainittu ehto on käyttökelpoinen monissa sopimustyypeissä ja asettaa jo sellaisenaan tehokkaita rajoja suoritusvelvollisen vastuulle<sup>89</sup>.

Vastuunrajoitusehdot voivat olla ankaria ja niiden sisällyttäminen vakioehtoihin vaatii, että vastapuoli on tullut tietoiseksi ehdoista ja ymmärtänyt niiden merkityksen. Tästä seuraa, että vastuunrajoitukset pitää sisällyttää sopimusasiakirjoihin tai niistä on muuten sovittava osapuolten kesken.<sup>90</sup> Vaikka ehdot on dokumentoitu asianmukaisesti ja vastapuoli on tullut tietoiseksi niistä, voi vastuunrajoitusehto kaikesta huolimatta tulla pätemät-

---

<sup>85</sup> Hemmo 2005a s. 244; Saarnilehto 2009 s. 16.

<sup>86</sup> Hemmo 1994 s. 272–273.

<sup>87</sup> Hemmo 2005a s. 245.

<sup>88</sup> Hemmo 2003b s. 282.

<sup>89</sup> Hemmo 2005a s. 246.

<sup>90</sup> Hemmo 2003b s. 285.

tömäksi sopimuksen kohtuullistamisen perusteella.<sup>91</sup> Tämä johtuu siitä, että vastuunrajoitusehtoihin liittyy monesti merkittävä kohtuuttomuuden vaara ehtojen ollessa usein yksipuoleisesti velallista suojaavia ja suojaamisen tapahtuessa velkojan käytössä olevia oikeuskeinoja rajoittaen. Eräs vastuunrajoitusten kohtuullisuuteen vaikuttava tekijä on velallisen suorituksestaan saaman vastikkeen määrä. Määrä voidaan suhteuttaa mahdollisen vahingonkorvausvastuun suuruuteen ja muiden samankaltaisia palveluita tarjoavien hintatasoon. Alhainen vastike puoltaa vastuunrajoitusehdon tarvetta. Muun muassa asiantuntijanpalveluille on tyypillisistä, että vastike suoritteesta on varsin alhainen suhteessa mahdollisesti realisoituvan vahingonkorvauksen määrään. Tällöin tarvetta rajoittaa vahingonkorvausvastuuta voidaan pitää kohtuullisena. Toinen vastuunrajoituksen kohtuullisuutta mittaava seikka voidaan esittää kysymyksen muodossa: millaiset mahdollisuudet sopimusosapuolilla on vahinkojen välttämiseen tai niitä koskevan vastuun kanavoimiseen? Ehto voidaan katsoa kohtuulliseksi, jos esimerkiksi osapuoli, jolle ehdon mukaan vastuuriski on jäänyt, voi vakuutusin suojautua riskiltä.<sup>92</sup> Vastuunrajoitusehto voi tulla syrjäytetyksi myös, jos sen katsotaan olevan ristiriidassa sopimuksen muun sisällön kanssa<sup>93</sup>.

Siitä huolimatta, että sopimusoikeudessamme vallitsevan tahdon vapauden myötä vastuunrajoitusehdot ja niiden sisältö voidaan määrittellä varsin vapaasti sopimusosapuolten toimesta, ei vastuuta voi rajoittaa tehokkaasti ehtojen avulla, jos vahinko on aiheutettu törkeällä tuottamuksella tai tahallisesti.<sup>94</sup> Periaate on kansainvälisesti vakiintunut, ja se koskee myös lakisääteisiä vastuunrajoituksia.<sup>95</sup> Suomessa kvalifioitua tuottamusta koskevien vastuunrajoitusten sitovuutta voidaan kontrolloida OikTL 36 §:n avulla<sup>96</sup>. Törkeän huolimattomuuden käsitteen määrittely tyhjentävästi on osoittautunut oikeuskirjallisuudessa mahdottomaksi. Sen sijaan oikeuskir-

---

<sup>91</sup> Hemmo 2003b s. 286; OikTL 36 §.

<sup>92</sup> Hemmo 1994 s. 292–295.

<sup>93</sup> Hemmo 2003b s. 286.

<sup>94</sup> Saarnilehto 2009 s. 16; Viinikka 2001 s. 1240.

<sup>95</sup> Hemmo 2003b s. 287.

<sup>96</sup> Hemmo 1994 s. 299.

jallisuus tarjoaa erilaisia seikkoja, joiden avulla voidaan identifioida kvalifioitu tuottamus. Törkeää tuottamusta ilmentävät velallisen toiminnan selkeä piittaamattomuus, mittavien vahinkojen välttämiseksi tarvittavien tai muuten perustavanlaatuisten varmistustoimien laiminlyönti ja ryhtyminen erityisosaamista vaativiin toimiin, joihin velallisella ei selvästi ole kykyä.<sup>97</sup> Tuottamusta arvioitaessa on hahmotettava kokonaisuus ja arvioitava, mitkä olivat mahdollisuudet estää vahinko ja vahingon aiheuttajan mahdollisuudet huomata riski vahingon tapahtumiselle.<sup>98</sup> Törkeän huolimattomuuden raja ylittyy normaalia helpommin, kun kyseessä on erityistä asiantuntemusta vaatinut toiminta.<sup>99</sup>

Vastuuvakuutus on tärkeä vastuuriskien hallintakeino. Sen perusteella vakuutetulle korvataan syntyneestä vahingonkorvausvelvollisuudesta johtuva vastuuvahinko. Sopimusoikeudellisen vastuun osalta vastuu rajoittuu käytännössä vain tiettyihin sopimustyyppeihin.<sup>100</sup> Tällaisia vastuuvakuutuksia ovat muun muassa tuotevastuuvakuutus, konsultin vastuuvakuutus ja varallisuusvastuuvakuutus. Varallisuusvastuuvakuutusta tarjotaan tyypillisesti asiantuntijapalveluiden tarjoajille. Varallisuusvastuuvakuutuksen avulla asiantuntija voi suojautua sopimukseen perustuvalta taloudellista vahinkoa koskevalta vastuulta, joka ei liity henkilö- tai esinevahinkoon.<sup>101</sup> Varallisuusvastuuvakuutuksen piiri ei ole kuitenkaan yhtä laaja kuin asiantuntijan korvausvelvollisuus. Tyypillinen rajoitusehto on esimerkiksi, että vakuutuksesta ei korvata toimeksiannon mukaisen työn uudelleensuorittamista.<sup>102</sup> Vastuuvakuutus ei kata kuitenkaan tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutettuja vahinkoja. Keskeinen kysymys vastuuvakuutuksissa on niiden ajallinen rajaaminen. Vastuuvakuutuksen on oltava ajallisesti kattava, sillä vahinkoon johtanut toimenpide ja vahingon ilmeneminen eivät tapahdu välttämättä samaan aikaan. Vastuuvakuutus muotoillaan yleensä joko

---

<sup>97</sup> Hemmo 2003b s. 288; Viinikka 2001 s. 1239.

<sup>98</sup> Viinikka 2001 s. 1239.

<sup>99</sup> Hemmo 2003b s. 291.

<sup>100</sup> Hemmo 2005a s. 265.

<sup>101</sup> Hemmo 2005a s. 267; Hemmo & Hoppu 2006 kpl 16.

<sup>102</sup> Hemmo 2005a s. 267.

claims made -perusteiseksi, jolloin se kattaa kaikki vakuutuskauden aikana vakuutusyhtiölle ilmoitetut vastuuvahingot, tai tapahtumaperusteiseksi (occurrence), jolloin vakuutus käsittää vakuutuskauden aikana sattuneet vahingot. Claims made -perusteinen vastuuvakuutus on oivallinen siitä syystä, että se antaa suojaa myös vanhoihin tapahtumiin perustuvia uusia vaatimuksia vastaan.<sup>103</sup>

### 3.4 Vahingon ennakoitavuus ja syy-yhteys

Vahingon ja vastuuperusteen välistä syy-yhteyttä voidaan pitää vahingonkorvauksen perusedellytyksenä. Kuten aiemmin on mainittu, jotta sopimusperusteinen vahingonkorvausvelvollisuus voi syntyä, tarvitaan ensin sopimusrikkomus eli suoritushäiriö. Sen lisäksi on voitava osoittaa tapahtuneen vahingon ja sopimusrikkomuksen syy-yhteys, joka tarkoittaa, että teon ja vahingon on oltava riittävän läheisessä suhteessa.<sup>104</sup> Aiheutumissuhteen laadulle asetetaan myös sisältövaatimuksia, sillä ennalta-arvaamattomat vahingot jäävät korvausvastuun ulkopuolelle. Lähtökohtana on, että vastuuta ei synny sellaisesta vahingosta, joka on ollut velallisen sopimusrikkomuksesta riippumatonta.<sup>105</sup>

Ensimmäiseksi sopimusrikkomuksen ilmettyä on siis arvioitava, löytyykö laiminlyönnin ja vahingon välillä syy-yhteyttä. Oikeustieteessä on kehitetty hienojakoisia malleja syy-yhteyksien arvioimiseksi. Koska näiden mallien merkitys on lähinnä korvausoikeusteoreettinen, esitellään ne seuraavaksi vain lyhyesti. Hemmon mukaan kysymys ei ole pelkästään siitä, onko tekijä A aiheuttanut seuraamuksen B, vaan myös siitä, onko aiheuttaminen ollut sellaista, että siihen on syytä liittää oikeusvaikutuksia<sup>106</sup>. Syy-yhteyden selvittämiseen voidaan lähteä kahden käsitteen avulla, välttämättömän syyn käsite sekä riittävän syyn käsite. Välttämättömällä syyllä

---

<sup>103</sup> Hemmo 2005a s. 268–269.

<sup>104</sup> Korva 2004 s. 447.

<sup>105</sup> Hemmo 2003b s. 293.

<sup>106</sup> Hemmo 1994 s. 54.

tarkoitetaan seikkaa, jota ilman seurausta ei olisi syntynyt. Yksinkertaisemmillaan syy-yhteys voidaan todeta niin kutsutun *conditio sine qua non*-postulaation avulla. Jos voimme todeta, että seurausta *y* ei olisi ilmennyt, ellei seikkaa *x* olisi ollut, pidetään *x*:ää *y*:n välttämättömänä syynä. Välttämätön syy edustaa negatiivista kontrollia. Tämä tarkoittaa, että se, joka voi kontrolloida välttämätöntä syytä, voi estää seurauksen syntymisen.<sup>107</sup> Tämä päättelytapa auttaa erottamaan relevantit seikat irrelevanteista ja näin selkeyttää vastuuarviointia. Päättelytavan heikkous taas on se, että toinen tilanne on hypoteettinen ja toinen tosi. Hypoteettinen tapahtumaketju voidaan luoda monilla eri tavoilla ja on siksi epäluotettava.<sup>108</sup> Riittävän syyn päättelytavalla pyritään löytämään ne syyt, joilla on ollut ratkaisevin vaikutus vahingon aiheutumiseen. Hemmo pitää syytä ratkaisevana, kun tarkasteltavan seikan olemassaolo on todellisuudessa tarpeeksi vaikutuksellinen saamaan aikaan seuraamuksen<sup>109</sup>. Hellnerin sekä Routamon, Ståhlbergin ja Karhun mielestä riittävä edellytys edustaa positiivista kontrollia: se joka hallitsee riittävän edellytyksen, voi aiheuttaa seurauksen<sup>110</sup>. Edellä mainittuja tapoja laajempi tapa määrittää syy-yhteys on niin kutsuttu NESS-oppi, siinä yhdistellään välttämättömän ja riittävän syy-yhteyden ehtoja, koska molemmat ovat olennainen osa kausaalisuutta. NESS-opin mukaan tarkasteltava teko on tietyn seurauksen syy, jos se on välttämätön osa seurausta edeltävää seikasta, joka on ollut riittävä seuraamuksen aikaansaamiseksi.<sup>111</sup> Syy-yhteyden selvittäminen voi olla mutkikasta, sillä esimerkiksi neuvontavastuuseen perustuvien vahingonkorvausvaatimusten yhteydessä syntyy helposti riitaa siitä, mitä asiakas olisi tosi-asiallisesti tehnyt saatuaan oikean neuvon.<sup>112</sup>

Korvattavien vahinkojen laajuutta pohdittaessa ei riitä edellä mainittujen kausaliteettiarvion välttämätöntä ja riittävää syytä etsivät menetelmät, sillä

---

<sup>107</sup> Routamo ym. 2006 s. 322.

<sup>108</sup> Korva 2004 s. 448.

<sup>109</sup> Hemmo 1994 s. 55.

<sup>110</sup> Hellner & Johansson 2000 s. 197; Routamo ym. 2006 s. 321.

<sup>111</sup> Hemmo 2002 s. 91–92.

<sup>112</sup> Häyhä 2004 s. 1439; Wuolijoki 2003 s. 125.

ne eivät ota huomioon vastuunjakoon liittyviä tuottamus- ja kohtuusnäkökulmia. Vahingonkorvaukseen johtavaa syy-yhteyttä joudutaan arvioimaan useiden teorioiden ja oikeuskäytännön kehittämien vastuun rajoittamisperiaatteiden kannalta. Käytännössä tämä johtaa siihen, että korvattavien vahinkojen laajuutta rajoitetaan ennakoitavuusperiaatteen, korvausvastuun kohtuullistamisen tai muun vastuuta rajoittavan periaatteen avulla kuin yleisen kausaliteettivaatimuksen perusteella.<sup>113</sup>

Edellä sanotusta seuraa, että syy-yhteyden löytymisen jälkeen on arvioitava, onko velallinen voinut ennakoida tapahtuneen vahingon mahdollisuuden. Sekä rikos- että vahingonkorvausoikeudessa ennalta-arvattavuutta arvioidaan objektiivisesta ja subjektiivisesta näkökulmasta<sup>114</sup>. Ennakoitavuusperiaatteesta vastuuta rajoittavana tekijänä ei ole Suomen laissa yleissäännöstä. Ennakoitavuusrajoite on saanut kuitenkin paljon sijaa Suomen oikeuskäytännössä ja KKO on argumentoinut monissa ratkaisuisaan vahinkojen korvaamista tai korvaamatta jättämisestä ennakoitavuudella. Ennakoitavuutta arvioidaan tavallisesti sen mukaan, millaisten vahinkojen mahdollisuus velallisen piti sopimusta päätettäessä ottaa huomioon. Ennakoitavuusharkintaa koskevat muun muassa seuraavat seikat: sopimuksen tarkoitus, alan sopimus- ja vastuunrajoituskäytäntö sekä velallisen saaman vastasuorituksen arvo.<sup>115</sup> Hemmon mukaan vahinkojen ennakoitavuus voi perustua sekä riskin yleiseen tunnettavuuteen että velkojan velalliselle antamiin erityistietoihin sopimukseen liittyvistä intresseistä. Korvausvelvollisuuden rajoittamisen tarve konkretisoituu selvimmin välillisten vahinkojen kohdalla. Välittömät vahingot ovat useimmiten ennakoitavissa, joten niiden korvauskelpoisuus ei muodosta samanlaista ongelmaa. Tyyppillisimpiä ennakoitavuusrajoitteen soveltamiskohteita ovat menetetyt voitot ja sivullisten kanssa tehtyjen sopimusten häiriintymisestä seuranneet vahingot. Korvausvastuuta rajoitettaessa on syy-yhteyden ja ennakoita-

---

<sup>113</sup> Hemmo 1994 s. 56–57.

<sup>114</sup> Routamo ym. 2006 s. 330.

<sup>115</sup> Hemmo 1994 s. 208–212.

vuuden lisäksi arvioitava velallisen tuottamusastetta. Ennakoitavuuden suhteen epäselvissä tapauksissa ratkaisut tehdään kvalifioidun tuottamuk-sellisesti menetelleen velallisen vahingoksi.<sup>116</sup>

### 3.5 Asiantuntijapalvelusopimukset

Asiantuntijapalvelusopimukset muodostavat merkittävän varallisuusoi-keudellisten sopimusten ryhmän, johon liittyvät oikeudelliset erityispiirteet poikkeavat merkittävästi esimerkiksi tavarakauppaa ja vastaavia fyysisiä esineitä koskevista sopimuksista<sup>117</sup>. Asiantuntijapalveluilla tarkoitetaan erilaisia aineettomia palveluja, joiden pääasiallinen sisältö on toimeksisaa-ajan asiantuntemuksen tarjoaminen toimeksiantajalle. Tällaisia palveluita ovat muun muassa kiinteistönvälitys, arvopaperinvälitys, vero- ja muu konsultointi, asianajotoiminta, sijoitusneuvonta, omaisuudenhoito ja tilin-tarkastus.<sup>118</sup> Asiantuntijapalveluille on ominaista, että toimeksiantaja pyrkii johonkin tiettyyn taloudelliseen tulokseen, jonka saavuttamisessa toimek-sisääja, asiantuntija, avustaa.<sup>119</sup> Asiantuntija on velvollinen edistämään huolellisesti toimeksiantajansa etua, mutta ei ole lähtökohtaisesti vastuus-sa tavoitteen saavuttamisesta vaan se kuuluu tavallisesti toimeksiantajan riskin piiriin.<sup>120</sup>

Asiantuntijapalveluille on tyypillistä, että asiantuntijalla on laaja velvollisuus avustaa asiakasta antamalla informaatiota myös asioista, joita ei ole mää-riteltä toimeksiantosopimuksessa, mutta jotka liittyvät olennaisesti toimek-siannon onnistumiseen. Esimerkkinä voidaan mainita KKO:n ratkaisu 2001:128, jossa tilitoimisto tuomittiin korvausvelvollisuuteen toimeksianta-jaansa kohtaan, sillä tilitoimistolla katsottiin alan ammattilaisena olleen velvollisuus varoittaa A:ta kommandiittiyhtiön yhtiöosuuden luovutuksesta

---

<sup>116</sup> Hemmo 2003b s. 296–300.

<sup>117</sup> Hoppu 2009 s. 53.

<sup>118</sup> Hemmo 1995 s. 569; Norros 2008b s. 637.

<sup>119</sup> Wuolijoki 2009 s. 160, ks. myös Hoppu s. 54.

<sup>120</sup> Hemmo & Hoppu 2006 kpl 16.



aiheutuvista veroseuraamuksista. Edellä mainittu KKO:n ratkaisu osoittaa myös, kuinka asiantuntijan on pyrittävä hahmottamaan toimeksiannon asiayhteys, ja ehdottomaan sellaista toimeksiannon rajausta, joka mahdollisimman hyvin vastaa asiakkaan tarpeisiin. Asiantuntijan on myös huolehdittava, että toimeksiantaja ymmärtää rajaukseen liittyvät riskit. Oikeiden ja riittävien tietojen välittämisen lisäksi on asiantuntijan varmistettava, että toimeksiantaja ymmärtää näiden annettujen tietojen merkityksen.<sup>121</sup> Sisäiset tapaohjeet, kuten hyvä pankkitapa, vaikuttavat osaltaan toimeksisajalta edellytettävään ammattitaitoon ja huolellisuusvaatimukseen<sup>122</sup>.

Monet asiantuntijapalvelusopimukset ovat toimeksiantosopimuksia. Rajauksena muihin sopimustyyppeihin, toimeksiantosopimukselle on ominaista, että toimeksisaja saa toimia itsenäisesti ja hänellä on valinnanvaraa eri keinojen välillä tehtävänsä täyttämiseksi.<sup>123</sup> Valinnanvara eri keinojen välillä vaihtelee sen mukaan, minkä tyyppisestä toimeksiannosta on kysymys, ja mitä asiakassopimuksessa on sovittu toimeksiannon toteuttamisesta. Sijoituspalvelusopimuksissa valinnanvaraa eri keinojen välillä on vähän, kun taas omaisuudenhoitajalla on varsin laaja valinnanvara omaisuudenhoitosopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi.<sup>124</sup> Toimeksiantosopimus on muotovapaa, ja sen tekemiseen sovelletaan oikeustoimilain säännöksiä ellei erityislainsäädännöstä muuta johdu. Toimeksiantosopimus saa sisältönsä kyseisen sopimustyyppin yleisten periaatteiden myötä sekä sopimuksessa sovitun perusteella. Sopimus voi olla toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. Sopimuksen voimassaoloaika lakkaa, kun sopimusaika päättyy tai, kun suoritus on tullut tehdyksi. Sopimukseen on voitu ottaa ehtoihin erityinen irtisanomislauseke ja sopimus voidaan purkaa myös olennaisen sopimusrikkomuksen myötä. Toimeksiantosopimuksen perustana on luottamussuhde. Huomionarvoista on, että lojaliteetti velvoittaa kumpaakin toimeksiantosopimuksen osapuolta. Toimeksiantajalla tä-

---

<sup>121</sup> Norros 2008b s. 638.

<sup>122</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 158.

<sup>123</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 152; Hoppu 2009 s. 54.

<sup>124</sup> Hoppu 2009 s. 54.

mä ilmenee myötävaikuttamisvelvollisuutena, kuten tiedonantovelvollisuutena toimeksisaajaa kohtaan.<sup>125</sup> Immateriaaliset eli aineettomat palvelut luetaan tyypillisesti toimeksiantosopimusten piiriin. Asianajajan, tilintarkastajan ja konsultin palveluja arvioidaan toimeksiantosopimuksina. Myös pankin asiakkailleen tarjoamat palvelut, mukaan lukien notariaattitoiminta, solmitaan toimeksiantosopimuksina.<sup>126</sup>

Toimeksiantosopimusten oikeudelliset säännöt perustuvat vuoden 1734 kauppakaaren 18 lukuun (jäljempänä KK). Erityiset toimeksiantosopimuksia koskevat säädökset, vakiosopimukset ja vakiintuneet tavat ovat kuitenkin vähentäneet KK 18 luvun merkitystä. KK 18 luvun 5 pykälän mukaan toimeksiantosopimus on vastikkeellinen. Toimeksisaajalla on oikeus saada korvaus suoritteestaan, ellei asianomaisesta sopimuksesta muuta johdu.<sup>127</sup> Tämä säädös johtunee siitä, että vastikkeettoman oikeustoimen sitovuus on rajoitettumpaa kuin molemminpuolisesti velvoittavan. Vastikkeettoman sopimuksen syntyyn saattaa liittyä hylättäviä piirteitä silloin, kun kyse ei ole lahjoitustarkoituksesta tai siihen verrattavista seikoista.<sup>128</sup>

Asiantuntijapalvelun virheeseen perustuva vahingonkorvausvastuu on kiistatta ankaroitunut viime vuosien aikana.<sup>129</sup> Vahingonkorvauksen kannalta asiantuntijapalvelusopimukset ovat kiinnostava sopimustyyppi, sillä asiantuntijan virheestä voi seurata sekä sopimuksen vastapuolelle että sopimuksen ulkoiselle henkilölle huomattava vahinko. Syynä tähän lienee se, että tyypillisesti asiantuntijapalveluita käytetään juuri silloin, kun toimeksiantajan riskit ovat suuret.<sup>130</sup> Toimeksisaajan huolellisuusvelvollisuuden sanktiona on vahingonkorvausvelvollisuus, joka on perusteeltaan tuottamusvastuuta. Toimeksisaajan suoritusvelvollisuutta arvioitaessa otetaan

---

<sup>125</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 152–159.

<sup>126</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 155.

<sup>127</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 152–160.

<sup>128</sup> Hemmo 2003b s. 62–63.

<sup>129</sup> Norros 2005 s. 466.

<sup>130</sup> Norros 2008b s. 637.

huomioon, mitä hänen asemassaan olevalta voidaan edellyttää.<sup>131</sup> Kuten aiemmin mainittiin, palvelun tarjoajat pyrkivät rajaamaan vahingonkorvausvastuutaan erilaisilla sopimukseen liitettävillä vastuunrajausehdoilla. Asiantuntijan vahingonkorvauksen velvollisuutta arvioitaessa on otettava riittävästi huomioon kunkin toimeksiantotyypin erityispiirteet. Osassa toimeksiantotyypeistä on voimassa erityislainsäädäntöä, kuten asianajotoimeksiannoissa ja kiinteistönvälitystoimeksiannoissa, kun taas osassa vastuukysymyksiä on arvioitava yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden ja reaalisen argumentoinnin avulla.<sup>132</sup>

### 3.6 Asiantuntijapalvelun tarjoajan velvollisuudet

Viime vuosikymmenien kuluessa erilaisten asiantuntijapalveluiden lisääntyessä, sopimusoikeutemme kehitystä on leimannut päävelvoitteen ulkopuolisten velvollisuuksien lisääntyminen. Tällä pyritään muuan muassa tasaamaan informaation epäsymmetriaa, joka vallitsee asiantuntijan ja sopimuksen toisen osapuolen, eli toimeksiantajan välillä. Asiantuntijan eli asiamiehen päävelvoite on luonnollisesti toimimisvelvollisuus, mikä tarkoittaa, että asiantuntijan on täytettävä toimeksiantosopimuksen mukainen tehtävänsä. Päävelvollisuuden ulkopuolisia, niin kutsuttuja sivuvelvoitteita, ovat muun muassa asiantuntijan velvollisuus varmistua suorituksen sopivuudesta sopimuskumppanin käyttöön asiakkaan tarkoituksestaan antamat tiedot huomioon ottaen ja asiantuntijan velvollisuus antaa tarpeellista tietoa suorituksen käytöstä ja sopimukseen liittyvistä riskeistä sekä varmistaa, että sopimuskumppani on ymmärtänyt sopimuksen kannalta olennaiset seikat.<sup>133</sup>

Asiantuntijan on noudatettava lojaliteetti-, huolellisuus-, sekä tiedonantaja neuvontavelvollisuuksiaan, vaikka niitä ei olisi erikseen kirjattu toimek-

---

<sup>131</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 161; ks. myös Mäntysaari 2000 s. 270.

<sup>132</sup> Norros 2008b s. 637.

<sup>133</sup> Hemmo 2005a s. 203.

siantosopimukseen. Osaltaan nämä velvollisuudet ovat päällekkäisiä ja liittyvät niin kiinteästi toisiinsa, että on kirjallisuuslähteestä riippuvaa, kuinka nämä oikeusperiaatteet jaotellaan. Joissain lähteissä asiantuntijan selonotto- ja tiedonantovelvollisuus luetaan toimimisvelvollisuuden sisällöksi ja toisissa lähteissä kyseiset velvollisuudet luetaan toimimisvelvoitteen sivuvelvoitteiksi. Jotkut katsovat lojaliteettivelvoitteen ja tiedonantovelvollisuuden sisältyvän huolellisuusvelvollisuuteen, kun taas toiset lähtevät siitä oletuksesta, että nämä ovat kaikki erillisiä mutta tiiviisti yhteen limittyneitä velvoitteita. Tämän tutkimuksen kannalta ei kuitenkaan ole olennaista näiden oikeusperiaatteiden jäsentäminen suhteessa toisiinsa vaan keskeiseksi anniksi muodostuu näiden periaatteiden sisältö, ei käsitteet itsessään. KKO on ratkaisukäytännössään usein viitannut tietyn oikeusperiaatteen osaan, ei itse periaatteeseen. Esimerkiksi KKO:n ratkaisussa 2008:91 katsottiin, että kunnossapito- ja korjauspalveluita tarjonneen osakeyhtiön velvollisuus olisi ollut *ottaa huomioon tilaajien A ja B taloudelliset edut* ja tiedustella ennen sopimuksen tekemistä, oliko tilaajilla tarkoituksena hyödyntää kotitalousvähennystä. Jos tilaajien vastaus olisi ollut myönteinen, olisi yhtiön tullut ilmoittaa, että he eivät kuulu ennakkoperintärekisteriin, johon kuuluminen on edellytys kotitalousvähennyksien saamiselle. Kyseisessä ratkaisussa olennaiseksi elementiksi nousi lojaliteettivelvollisuus. Sitä ei kuitenkaan mainittu KKO:n johtopäätöksissä vaan siihen viitattiin *velvollisuudella ottaa huomioon*, joka on osa lojaliteettivelvollisuuden ydintä. Lisäksi lausunnosta voitiin huomata seikat ”*velvollisuus---* *tiedustella*” ja ”*tullut ilmoittaa*”. Näiden voidaan katsoa, näkökohdasta riippuen, viittaavan sopimusosapuolen tiedonantovelvollisuuteen ja selonottovelvollisuuteen tai lojaliteettivelvollisuuteen. Koska näiden velvoitteiden erittely voi johtaa varsinaiseen noidankehään, on niiden hallitsemisen kannalta keskeistä tietää, mitä periaatteita oikeustutkimuksessa ja -käytännössä ylipäätään tunnustetaan olevan, mitä kaikkea näiden periaatteiden alle voidaan lukea ja kuinka velvoitteet aktualisoituvat oikeuskäytännössä.

Oikeusperiaatteita on lähes mahdotonta laatia sopimusehtojen muotoon. Oikeusperiaatteet sijoittuvat kirjallisten sopimusten yläpuolelle ja aktuali-

soituvat tilanteessa, jossa sopimusehtojen osalta on aukko tai jossa sopimusehto on jätetty tulkinnanvaraiseksi, tai sen sovellettavuus on kyseenalaistunut esimerkiksi olosuhteiden muutosten johdosta.<sup>134</sup> Asiantuntijan velvollisuuksiin on viitattu oikeuskirjallisuudessa ja korkeimman oikeuden ratkaisuisissa mutta yleislakia näistä velvoitteista ei ole. Myös velvollisuuksien tarkka sisältö jää määrittelemättä oikeuskirjallisuudessa ja KKO:n ratkaisuisissa ja usein on lähdettävä siitä, että kukin periaate saa yksityiskohdaisen sisältönsä sopimustyyppin ja kyseessä olevan oikeustapauksen ominaisuuksien perusteella. Oikeuskirjallisuudesta sekä -käytännöstä voidaan kuitenkin johtaa jonkinlaisia päätelmiä siitä, minkälaisia vaatimuksia kukin näistä oikeusperiaatteista luo sopimussuhteelle. Seuraavat esitettävät oikeusperiaatteet ovat ryhmitelty tutkimuksen tarkoitusta vastaavasti.

### 3.6.1 Tiedonantovelvollisuus

Tiedonantovelvollisuus voi olla suoraan laista johtuvaa, kuten laissa takuudesta ja vierasvelkapanttauksista sekä maksupalvelulaista, tai yleinen oikeusperiaate. Tämän tutkimuksen osalta tulee kysymykseen vain tiedonantovelvollisuus oikeusperiaatteena, sillä notariaattipalveluista ei ole juuri ollenkaan lainsäädäntöä. Tiedonantovirhe voi ilmetä joko väärin tietojen antamisena tai tarpeellisten tietojen antamatta jättämisenä. Tiedonantovelvollisuuden rinnakkaisilmiönä voidaan pitää neuvontavelvollisuutta. Tavanomaista tietojen antamista laajempi neuvontavelvollisuus tarkoittaa, että osapuoli on velvollinen selvittämään kysymyksiin tai asiakirja-aineistoon perehtymällä asiakkaansa tilannetta ja tavoitteita sekä antamaan neuvoja asiakkaan kannalta tarkoituksenmukaisen suorituksen tai palvelukokonaisuuden valinnassa.<sup>135</sup> Neuvontavelvollisuus oli kyseessä muun muassa KKO:n ratkaisussa 2001:128 sekä 1999:19.<sup>136</sup>

---

<sup>134</sup> Tieva 2006 s. 246.

<sup>135</sup> Gottberg 1998 s. 19; Hemmo 2003a s. 276.

<sup>136</sup> Näistä tarkemmin jäljempänä.

Tiedonantovelvollisuus voi olla joko tapauskohtaisiin olosuhteisiin perustuva tai standardisoitua. Ensimmäiseen tilanneryhmään kuuluu asiantuntijan velvollisuus antaa asiakkaalleen tietoa seikoista, jotka voivat rajoittaa palvelusta saatavaa hyötyä. Standardisoidusta tiedonantovelvollisuudesta on kyse silloin, kun laissa suoraan säädetään velvollisuudesta antaa tietyn sopimuksen yhteydessä tietoa määrätyistä seikoista.<sup>137</sup> Tällainen standardisoitu säännös on muun muassa vakuutusopimuslain (jäljempänä VakL) 5 §:n säännös vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuudesta. Tiedonantovelvollisuus ei voi olla rajatonta. Useimmiten se kohdistuu vain relevanttiin tietoon. Kurkelan mukaan tiedonantovelvollisuus koskee vain tietoa, ei osapuolen omia arvioita toimeksiannosta taikka siihen liittyvistä asioista.<sup>138</sup>

Tiedonantovelvollisuuden sisältöön vaikuttaa olennaisesti se, minkälaista asiantuntemusta kyseiseltä toimeksiantajalta voidaan edellyttää. Informaatiopalveluita, kuten notariaattipalveluita tarjoavan pankin asiantuntijan tiedonantovastuu on korostunut, sillä palvelun nimenomainen sisältö on tiedonantaminen. Prejudikatuurissa palveluntarjoajalle on asetettu varsin pitkälle meneviä tiedonantovelvollisuuksia<sup>139</sup>. KKO:n ratkaisussa 2001:128 tiedonantovelvollisuuden katsottiin ulottuvan sellaisiinkin toimeksiannon ulkopuolelle jääviin seikkoihin, jotka asiantuntija toimeksiantoa täyttäessään havaitsee, ja joiden hän ei voi olettaa olevan asiakkaan tiedossa. Tällaisia pitkälle meneviä tiedonantovelvollisuuksia kutsutaan varoittamisvelvollisuudeksi, joka tarkoittaa sopimusosapuolen velvollisuutta varoittaa toista osapuolta sopimukseen liittyvistä riskeistä. Varoitusvelvollisuus korostuu useimmiten asiantuntijan tarjoamissa palveluissa.<sup>140</sup> Esimerkiksi edellä mainitussa KKO:n 2001:128 tapauksessa tilitoimiston ei olisi tarvinnut antaa oikeita ja riittäviä tietoja tekeillä olevan toimeksiannon veroseuraamuksista, vaan ainoastaan varoittaa toimeksiantoon liittyvän toimek-

---

<sup>137</sup> Hemmo 2003a s. 279.

<sup>138</sup> Kurkela 2003 s. 122–123.

<sup>139</sup> Hemmo 2003a s. 290.

<sup>140</sup> Hemmo 2003a s. 285; Hoppu 2009 s. 180–183.

siantajan kannalta oleellisia verokysymyksiä.<sup>141</sup> Tämä palautuu jo aiemmin mainittuun asiantuntijan velvollisuuteen rajata toimeksiantoa niin, että se on mahdollisimman sopiva toimeksisaajan tarpeisiin nähden. Liian laajaa varoittamisvelvollisuutta on kuitenkin syytä välttää, koska se saattaisi johtaa toimeksiannon rajojen hämärtymiseen.<sup>142</sup> Jos asiantuntijalla ei ole riittäviä valmiuksia kyseisen toimeksiannon läpiviemiseksi, on hänen ilmoitettava toimeksiantajalle asiasta.

Asiantuntijapalveluissa toimeksisaajan tulee myös avustaa toimeksiantajaa toimeksiannon sisällön määrittelyssä, jotta toimeksiantaja saa suorituksesta mahdollisimman suuren hyödyn. Tiedonantovelvollisuuden on tarkoitus kohottaa asiakasosapuolen tiedontasoa ja auttaa häntä arvioimaan tekeillä olevan sopimuksen kannattavuutta ja sopivuutta hänen tarkoituksiinsa.<sup>143</sup> Tiedonantovelvollisella on myös näyttövelvollisuus annetuista tiedoista. Tämän on varauduttava todentamaan jälkeenpäin antaneensa tarvittavat tiedot asiakkaalleen.<sup>144</sup> Informointi- ja huolellisuusvelvoitteet aiheuttavat sopimusriitoja, sillä tällaisten velvoitteiden peruste ja oikeudellinen sisältö ovat tulkinnallisia, koska kyseessä ovat oikeuskäytännössä kehittyneet yleiset periaatteet. Sopimussuhteessa saattaa myös esiintyä jälkikäteen epäselvyyttä siitä, mitä tietoja osapuolten välillä on tosiasiallisesti vaihdettu ja kuinka toimeksiantaja on kuvannut tarpeensa sopimus-kumppanilleen.<sup>145</sup> Edellä sanotusta johtuen asiantuntijan on huolehdittava toimeksiantoon liittyvien seikkojen dokumentoinnista, erityisesti siitä, mitä tietoa on annettu ja mitä tietoa on toimeksiantajalta saatu.

Toimeksisaajan tiedonantovelvoitteen merkitystä korostaa asiantuntijapalveluissa se, että asiantuntijapalvelun luonteesta johtuen asiakkaalta ei voida edellyttää kovin korkeaa selonottovelvollisuutta. Tämä on ilmeistä,

---

<sup>141</sup> Hemmo 2003a s. 290.

<sup>142</sup> Mäntysaari 2000 s. 262–263.

<sup>143</sup> Gottberg 1997 s. 8–10; Hemmo 2003a s. 289.

<sup>144</sup> Hemmo 2005a s. 206–208; ks. myös Rikkilä 2012 s. 19.

<sup>145</sup> Hemmo 2005a s. 293.

sillä asiantuntijan puoleen kääntyessään asiakas nimenomaisesti kokee, että häneltä uupuu asian hoitoon tarvittava asiantuntemus.<sup>146</sup> Asiantuntijan korostunutta tiedonanto- ja neuvontavelvollisuutta voidaan pitää poikkeamana normaalissa sopimusoikeudellisessa vastuunjaossa, jossa vastapuolelta yleensä edellytetään itsenäistä selonottovelvollisuutta. Selonottovelvoitteen mukaan voidaan olettaa, että sopimusosapuoli tuntee parhaiten omat tarpeensa ja kykenee siten arvioimaan, mitä hänen etunsa kussakin tilanteessa vaatii.<sup>147</sup> Selonottovelvoite on vastaavanlainen sopimus-suhteen sivuvelvoite kuin tiedonantovelvollisuus tai lojaliteettivelvollisuus ja siten sen tyhjentävä määrittely on hankalaa. Asiakkaan selonottovelvollisuuden sisältöön vaikuttaa monet seikat. Kyseessä olevan henkilön yksilölliset ominaisuudet voivat olla yksi oleellinen tekijä. Esimerkiksi pankin notariaattipalveluita ostava asiakas voi olla hyvin iäkäs henkilö, jolla ei ole lainkaan alantuntemusta tai kyseessä voi olla rahoitusalan lakimies. On selvää, että jälkimmäiseltä voidaan olettaa jonkinlaista asian tietämystä, kun taas vanhuksen kohdalla on syytä esittää asiat perusteellisemmin ja yksinkertaisemmin.<sup>148</sup>

On myös tilanteita, joissa asiakkaan tietämis- ja selonottovelvollisuus ovat suuremmat kuin muilla samaan lainsäädännölliseen ryhmään kuuluvilla asiakkailla. Tällaisia ovat esimerkiksi pankin asiakkaat, jotka ovat itse rahoitusosalalla töissä tai joilla muista syistä johtuen on syvällisempää tuntemusta kyseessä olevasta asiasta. Asiakkaan asiantuntemus ei kuitenkaan poista asiantuntijan tiedonantovelvollisuutta.<sup>149</sup> KKO:n ratkaisusta 1991:39 ilmenee hyvin, kuinka asiantuntijan, tässä tapauksessa pankin, tiedonantovelvollisuus katsottiin toimeksiantajan omaa selonottovelvollisuutta voimakkaammaksi. Neuvontapalveluita tarjoavan velvollisuus ei rajoitu ainoastaan toimeksiantajan kysymyksiin vastaamiseen vaan toimeksianto saattaa perustaa asiantuntijalle laajemman velvollisuuden selvittää oma-

---

<sup>146</sup> Wuolijoki 2009 s. 339.

<sup>147</sup> Häyhä 2000 s. 50–51.

<sup>148</sup> Wuolijoki 2009 s. 366–367.

<sup>149</sup> Wuolijoki 2009 s. 369–370.



aloitteisesti asiakkaalle edullisia toimintavaihtoehtoja<sup>150</sup>. Tähän toimeksisaajan selonottovelvollisuuteen palataan kappaleessa huolellisuusvelvoitteesta.

### 3.6.2 Lojaliteettivelvollisuus

Lojaliteettivelvollisuuden periaate on vakiintunut osa varallisuus oikeutemme yleisiä oppeja ja sen merkitys on kasvamassa<sup>151</sup>. Lojaliteettivelvollisuuden suppeana muotona voidaan pitää shikaanikieltoa. Sen mukaan oikeuksia ei saa käyttää niin, että ainoana päämääränä on toisen vahingoittaminen. Laajemmassa merkityksessä lojaliteettivelvollisuus tarkoittaa, että sopimuspuolen on oma-aloitteisesti otettava huomioon toisen osapuolen edut siinä määrin, että sopimuksesta aiheutuvat omat oikeudet eivät vaarannu kohtuuttomasti.<sup>152</sup> Lojaliteettivelvollisuuden ytimenä on se, että sopimuspuolelta vaaditaan tietynasteista sopimuskumppanien tärkeiden intressien huomioon ottamista<sup>153</sup>. Tämä tarkoittaa sitä, että sopimuspuolen on vältettävä toisen osapuolen etuja vahingoittavaa toimintaa ja tietysti laajuudessa otettava tämän intressit huomioon omassa toiminnassaan.<sup>154</sup>

Lojaliteettivaatimusten on katsottu perustavan velvollisuuksia muun muassa tietynlaisten huomautusten tekemiseen ja pidättyvyyteen toisen kannalta ankarien oikeuskeinojen käyttäytymisessä<sup>155</sup>. Lojaliteetin synonyyminä tai ainakin siihen läheisesti liittyvänä ilmiönä on tavattu pitää luottamussuojaa. Luottamuksen sisältönä on pidetty sitä, että odottamattoman tilanteen sattuessa sopimuspuoli ei yritä opportunistisesti hyötyä tilanteesta, ja että tällaisen odottamattoman tapahtuman ollessa käsillä sopimuspuolet pyrkivät yhdessä löytämään sopimuksen kokonaiskuvan kannalta

---

<sup>150</sup> Hemmo 2001 s. 55.

<sup>151</sup> Virtanen 2006a s. 15–17.

<sup>152</sup> Halila & Hemmo 2003 s. 12; Tieva 2006 s. 246.

<sup>153</sup> Hemmo 2003a s. 53.

<sup>154</sup> Halila & Hemmo 1996 s. 12.

<sup>155</sup> Hemmo 2003a s. 53.

edullisen ratkaisun.<sup>156</sup> Lojaliteettivelvollisuus vaikuttaa kaikissa sopimussuhteen vaiheissa. Se velvoittaa aina sopimuksen valmistelusta sopimuksen päättymiseen ja sopimuksen päättymisenkin jälkeisenä aikana.<sup>157</sup> Vaikka yleinen lojaliteettivelvollisuus koskee kaikkia sopimussuhteita, on sen taso arvioitava sopimustyyppikohtaisesti ja kussakin sopimuksessa erikseen<sup>158</sup>.

Lojaliteettivelvollisuuden merkitys korostuu kesto- ja pitkäaikais- sopimuksissa ja erityisesti silloin, kun sopimussuhteessa on yhteisen hankkeen piirteitä, kuten tavaran- ja palvelus- sopimuksissa tai franchise-toiminnassa. Jos tällaiseen kesto- sopimukseen liittyy lisäksi huomattavia taloudellisia arvoja ja sopimuksen toisen osapuolen liiketoiminnan jatkuvuus on riippuvainen sopimuksesta, sopimussuhteen irtisanomisen ja purkamisen edellytykset saattavat rajoitua lojaliteettivaatimusten tuella.<sup>159</sup> Myös sopimussuhteen henkilökohtainen luonne, kuten yhteistyöhön pohjautuvat kumppanuussopimukset, korostaa aina lojaliteettivelvollisuutta.<sup>160</sup> Lojaliteettivaatimusta voidaan pitää moraalisääntönä, joka korostaa osapuolten välillä vallitsevaa luottamussuhdetta ja avoimuutta<sup>161</sup>.

Lojaliteettivelvollisuudesta voidaan johtaa muitakin velvoitteita kuten myötävaikuttamisvelvollisuus, tiedonantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus. Salassapitovelvollisuus voi olla joko laista johtuvaa tai toimeksiannossa olevan ehdon seurausta. Salassapitovelvollisuus tarkoittaa, että kaikki sopimussuhteen yhteydessä luovutettu tai ilmi tullut osapuolten kannalta merkityksellinen tieto on pidettävä salassa.<sup>162</sup> Lojaliteettivelvollisuuden voidaan katsoa pitävän sisällään myös salassapitovelvollisuuden, sillä lojaliteettivelvollisuus vaatii sopimusosapuolta pidättäytymään sopimus-

---

<sup>156</sup> Hemmo 2003a s. 54.

<sup>157</sup> Tieva 2006 s. 247.

<sup>158</sup> Mähönen 2000 s. 11.

<sup>159</sup> Hemmo 2003a s. 53–54.

<sup>160</sup> Mähönen 2000 s. 11.

<sup>161</sup> Tieva 2006 s. 247.

<sup>162</sup> Hemmo 2005a s. 326.

kumppaniaan vahingoittavasta toiminnasta. Tällaista toimintaa olisi sopimuskumppania vahingoittavien tietojen päästäminen sivullisten ulottuville. Näin ollen voidaan olettaa, että salassapitovelvollisuus pätee silloinkin, kun sitä ei voida johtaa laista tai toimeksiannon ehdoista. Toimeksiannon osapuolten sopimussuhde perustuu keskinäiseen luottamukseen ja tämä luottamus rikkoutuisi, jos toinen toimisi vastoin salassapitovelvollisuuden periaatetta. Koska salassapitovelvollisuus kieltää tiedon ilmaisun ulkopuolisille, on toimeksisaajan huolehdittava, että hänen käyttämänsä työntekijät tai itsenäiset apulaiset ovat myös velvoitettu pitämään salassa saadut tiedot. Usein on suotavaa, että salassapitovelvollisuudesta mainitaan sopimuksessa ja sen rikkomisesta on määrätty sopimussakko.<sup>163</sup> Salassapitovelvollisuuden periaatteita ei tutkimuksen luonteen vuoksi enempää tarkastella. Mainittakoon kuitenkin, että pankin asiantuntijoilla on suoraan LuottoL 8 luvun 141 §:sta johtuva salassapitovelvollisuus.<sup>164</sup> Pankkisalaisuuden tarkoitus on suojata pankin asiakkaiden yksityisyyttä silloin, kun nämä voitaisiin yksilöidä pankista annetun tiedon avulla. Pankkisalaisuus käsittää kaikki ne seikat, jotka pankin toimi- tai luottamushenkilö työssään saa tietoonsa pankin tai sen kanssa samaan konsolidointiryhmään tai ryhmittymään kuuluvan yrityksen asiakkaan tai sen muun toimintana liittyvän henkilön taloudellisesta asemasta tai yksityisen henkilön henkilökohdaisia oloja koskevasta tiedosta kuten perhesuhteista tai liike- tai ammatillisalaisuudesta.<sup>165</sup>

Kuten aikaisemmin on todettu, lojaliteetin sisällöstä, laajuudesta ja merkityksestä on käyty vilkasta keskustelua<sup>166</sup>. Velvollisuuden sisältö saattaa vaihdella suuresti, eikä sitä voida myöskään erottaa täysin muista sitä lähellä olevista velvollisuuksista.<sup>167</sup> Yhteistä eri määritelmille on, että lojaliteettiperiaatteeksi on kutsuttu sellaisia sopimusosapuolen velvoitteita, joita

---

<sup>163</sup> Hemmo 2005a s. 328.

<sup>164</sup> LuottoL 8 l 141 §.

<sup>165</sup> Finanssialan Keskusliitto: Pankkisalaisuus ohjeet 2009.

<sup>166</sup> Muukkonen 1993 s. 1033.

<sup>167</sup> Muukkonen 1993 s. 1044–1045.

ei voida johtaa suoraan laista tai sopimuksesta<sup>168</sup>. Riippuen määrittelytavan vasta voidaan monista tiedonantovelvollisuutta koskevista KKO:n ratkaisuista johtaa päätelmiä myös lojaliteettivelvollisuudesta. KKO on antanut vain muutaman kerran ratkaisun nimenomaisesti lojaliteettivelvollisuuden mainiten. Yksi näistä ratkaisuista on KKO 2007:72, jossa pankilla katsottiin olleen lojaliteettivelvollisuudesta johtuva velvoite huolehtia osakekaupan rahoitusta koskeneen järjestelyjen yhteydessä omien etujen lisäksi vastapuolen Mekhal Oy:n keskeisistä eduista.<sup>169</sup> Lojaliteettiperiaatteen merkitys korostuu nimenomaan tällaisissa asiantuntijatoimeksiannoissa. Asiantuntijan tarjoamia oikeudellisia palveluita voidaankin luonnehtia ”luottamukseen perustuviksi hyödykkeiksi” sillä toimeksiantajalla on oikeus luottaa asiantuntijan ammattitaitoon toimeksiannon hoitamisessa.<sup>170</sup> Lojaliteettiperiaatteen ongelmana voidaan pitää sen määritelmän epämääräisyyttä, mikä johtaa siihen, että sen käyttö oikeudellisena ohjeena on hankalaa ja jättää paljon tulkinnanvaraa lainsoveltajalle. Tästä lähtökohdasta johtuen lojaliteettivelvollisuutta on arvioitava aina sopimuskohtaisesti edellä mainittuja pääperiaatteita suuntaviivoina käyttäen.

### 3.6.3 Huolellisuusvelvollisuus

Toimeksisaajan tulee suorittaa toimeksianto huolellisesti. Pelkästään toimeksiantosopimuksen mukainen toiminta ei aina välttämättä riitä täyttämään huolellisuusvelvoitetta, vaan myös toimialan ammattilaiselta edellytettävät objektiiviset kriteerit tulee ottaa huomioon. Toimeksisaajan ollessa asiantuntija, on huolellisuusvelvollisuus korostunut. Korkein oikeus on viime vuosina useasti ottanut kantaa asiantuntija-asemassa toimivan huolellisuusvelvoitteen laajuuteen. Kyse on siitä, mitä kaikkea asiantuntijan tulisi toimeksiantosuhteessa ottaa huomioon. KKO:n oikeuden ratkaisujen linjan mukaisesti asiantuntijalla voidaan katsoa olevan varsin laaja huolellisuus-

---

<sup>168</sup> Wuolijoki 2003 s. 22.

<sup>169</sup> Antila 2007 s. 4–5.

<sup>170</sup> Häyhä 2000 s. 61; Lautjärvi 2006 s. 918.

velvoite. Asiantuntijan on huolehdittava asiakkaan etujen turvaamisesta kaikissa toimeksiantoon liittyvissä tilanteissa.<sup>171</sup> Asiantuntijalta vaadittava huolellisuustaso määritellään samankaltaisissa tehtävissä toimivien käyttämien yleisten menettelytapojen ja heidän toimintaansa kohdistuvien odotusten perusteella.<sup>172</sup> Asiantuntijaroolin edellyttämä huolellisuustaso on täytyttävä riippumatta itse kunkin kyseisessä ammatissa toimivan yksilöllisistä kyvyistä<sup>173</sup>.

Huolellisuusvelvoitteen sisältöön voidaan katsoa kuuluvan perusteellinen tiedonanto- ja neuvontavelvollisuus sekä selonottovelvollisuus. Oikeudesta luottaa asiakkaan antamiin tietoihin on tarjolla ristiriitaisia näkökulmia. Toimeksisaajalla voi olla tilanteesta riippuen varsin laaja selonottovelvollisuus, kuten KKO:n ratkaisusta 2007:27 ilmenee.<sup>174</sup> KKO totesi, että asiamiehen asemassa olevan osapuolen *tulee selvittää* asiakkaan mahdollisuus oikeusturvavakuutuksen käyttöön tai maksuttomaan oikeudenkäyntiin. Korkein oikeus piti riidattomana, että jos A ei olisi laiminlyönyt velvollisuuttaan *huolehtia* B:n eduista, B:lle ei tosiasiallisesti olisi koitunut toimeksiantosta kuluja. Niinpä A:lla ei ollut oikeutta suoritukseen. Ratkaisu edusti sangen laajaa asiantuntijan huolellisuusvelvoitetta ja ilmensi hyvin, kuinka asiantuntijalta vaaditaan aktiivista selonottovelvollisuutta.

Sopimustyyppi ja vallitseva tilanne määrittävät pitkälti sen, missä kohtaa asiantuntijan huolellisuusvelvollisuus on täytynyt. Sopimusoikeuden lähtökohtana on, että sopimusosapuolella on oikeus luottaa vastapuolen antamiin tietoihin ja, että osapuolet ovat tiedollisesti ja taidollisesti samantasoisia.<sup>175</sup> Asiantuntijapalvelut eroavat luonteensa vuoksi tästä lähtökohdasta, sillä palveluiden piiriin hakeudutaan, kun oma asiantuntemus ei asian hoitamiseen riitä. Näin ollen ei voida olettaa, että toimeksiantaja

---

<sup>171</sup> Rikkilä 2012 s. 19; Virtanen 2007a s. 5–7.

<sup>172</sup> Hemmo 2005b s. 35.

<sup>173</sup> Häyhä 2000 s. 61.

<sup>174</sup> Ks. myös Virtanen 2007b s. 14–16.

<sup>175</sup> Häyhä 2004 s. 1437; Wuolijoki 2009 s. 183.

osaisi muotoilla asiansa täysin kattavasti ja kykenisi tuomaan ilmi kaikki toimeksiannon kannalta olennaiset seikat.<sup>176</sup> Asiantuntija-asemassa toimivalle voidaan asettaa korostuneesta huolellisuudesta seuraava velvollisuus esittää toimeksiantoa koskevat kysymykset niin, että vastaukset ovat täsmällisiä, sekä velvollisuus arvioida vastauksia ja pyytää lisäselvitystä, jos vastaus ei ole riittävän täsmällinen<sup>177</sup>. Kuten tapauksesta KKO 1999:80 ilmenee, toimeksisaaja ei saa myöskään luottaa toimeksiantajan ilmoittamiin suullisiin tietoihin sellaisenaan, vaan ilmoitus pitää tarkistaa ja varmentaa kirjallisesti.<sup>178</sup> Jos toimeksiantaja kokee asiantuntijan rikkoneen huolellisuusvelvoitettaan ja vaatii korvausta, on suorituksen virheellisyyden arvioinnissa kiinnitettävä huomiota asiantuntijan menettelytapoihin kuten päättelytapoihin ja pohjatyöhön. Pohjoismaissa tätä kutsutaan metodivastuuksi.<sup>179</sup> Huomioon ottaen asiantuntijan näyttötaakan ja metodivastuun, on asioiden huolellinen dokumentointi tarpeen sekä sopimusneuvotteluissa että sopimusta täytäntöön pantaessa.<sup>180</sup>

Wuolijoki korostaa kuitenkin asiantuntijan näkökulmasta olevan työekonomisesti tärkeää, että asiakkaan antamiin tietoihin voi luottaa, koska kaiken tarkistaminen erikseen lisää työmäärää ja sitä myöten kustannuksia, eikä aina ole edes mahdollista. Lisäksi asiakkaan antamien tietojen tarkastamisvelvollisuus heijastuu välillisesti hintoihin ja voi siten heikentää toimeksiantajan asemaa ja palvelusta saatua hyötyä.<sup>181</sup> Asiantuntijan selonottovelvollisuutta ja asiakkaan tiedonantovelvollisuutta tarkasteltaessa on käytettävä kohtuullisuus-olettamaa. Kysymys kuuluu: kummalle on voitu kohtuudella asettaa laajempi tiedonanto- tai selonottovelvollisuus? Huolellisuusvaatimuksen konkreettinen sisältö on jätetty sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännössä avoimeksi. Huolellisuusvelvoitteen, ku-

---

<sup>176</sup> Wuolijoki 2009 s. 183.

<sup>177</sup> Saarnilehto 2000 s. 3.

<sup>178</sup> Virtanen 2007a s. 7.

<sup>179</sup> Norros 2008b s. 639.

<sup>180</sup> Ks. Wuolijoki 2003 s. 125.

<sup>181</sup> Wuolijoki 2009 s. 183.

ten muidenkin oikeusperiaatteiden, sisältö jää käytännössä in casu määriteltäväksi<sup>182</sup>.

---

<sup>182</sup> Wuolijoki 2011 s. 1439.

## 4 NOTARIAATTIPALVELUN TARJOAJAN VASTUU YLI KAKSIASIANOSAISUUHTEEN

### 4.1 Sopimus ja kolmas

Lähtökohtaisesti sopimus sitoo ja velvoittaa vain sen osapuolia, kaikki muut ovat sopimuspuolten näkökulmasta sivullisia, joihin sopimusoikeudelliset oikeusvaikutukset eivät ulotu. Taustalla on tahdonvapauden kunnioittaminen, yksityisautonomia sekä sopimusvapaus.<sup>183</sup> Tämä lähtökohta merkitsee sitä, että kolmannen oikeudesta ei voida sopia. Kolmannen hyväksi voidaan tehdä sopimus mutta kolmatta ei voida velvoittaa sopimuksella.<sup>184</sup> Näiden sääntöjen ilmentämää kolmannen ulkopuolisuutta on kuvattu kansainvälisesti privity of contract -opin nimellä.<sup>185</sup> Hemmon mukaan opilla on kaksi ulottuvuutta. Ensinnäkin sivullinen ei voi esittää sopimusperusteisia vaatimuksia toisten henkilöiden väliseen sopimukseen nojautuen. Toiseksi sivullinen ei voi tulla sopimuksen velvoittamaksi, eikä hänen oikeusasemaansa voida muutenkaan heikentää muiden tekemillä sopimuksilla<sup>186</sup>.

Privity of contract -oppia voidaan pitää lähtökohtana sopimusoikeudessa, mutta siitä on jatkuvasti enenevässä määrin poikkeavia tapauksia kolmannen saamien oikeuksien osalta.<sup>187</sup> Yhteiskunnan ja vaihdantarakenteiden kehityksen myötä on alkanut yhä useammin esiintymään tilanteita, joissa tiukassa kaksiasianosaissuhteeseen rajoittuvassa sopimusvastuussa pitäytyminen ei ole vastuuasetelman todellisen luonteen mukaista<sup>188</sup>. Lisäksi lainsäädännön muutokset ovat osaltaan vaikuttaneet perinteisen kaksiasianosaissuhteen vaatimuksen murtumiseen. Välittömän sopimussuhteen ylittävistä vastuusta otettiin 1980- ja 1990-luvuilla erityis-

---

<sup>183</sup> Hemmo 2003b s. 407; Tammi-Salminen 2007 s. 373.

<sup>184</sup> Kartio 2009 s. 13; Norros 2008b s. 641; Tammi-Salminen 2007 s. 373.

<sup>185</sup> Hemmo 1998 s. 253; Hemmo 2003b s. 408.

<sup>186</sup> Hemmo 1998 s. 253.

<sup>187</sup> Hemmo 2003b s. 408.

<sup>188</sup> Norros 2007c s. 3.



lainsäädäntöön monia säännöksiä<sup>189</sup>. Esimerkiksi kuluttajasuojalakea uudistettiin huomattavasti 1990-luvun alussa ja yksi merkittävimmistä uudistuksista oli se, että kuluttajalle asetettiin useassa sopimustyyppissä sangen laaja oikeus esittää virheperusteisia vaatimuksia yli välittömän sopimus-suhteen.<sup>190</sup> Näiden kuluttajasuojalain säännösten voidaan nähdä heijastavan uutta ajattelua ja sopimuskäsityksen muutosta. Näkökulman mukaan laajempi sopimusvastuu voi tulla kyseeseen vaihdannan reaalirakenteen ja taloudellisen hyödyn kohdentamisen sitä puoltaessa.<sup>191</sup> Myös kiinteistönvälittäjän vastuusta säättävä KiintVälL 14 § ja perintätoimintaa ammatimaisesti harjoittavan korvausvastuusta sellaista henkilöä kohtaan, johon perintätoimi kohdistuu säättävä laki saatavien perinnästä (jäljempänä PerintäL) 15 §, ovat esimerkkejä toimeksiantotyypeistä, joista määrätään suoraan laissa.

Huomionarvoisena voidaan pitää myös sitä, että perinteisen kaksiasianosaissuhteen rajoituksesta on poikettu oikeuskäytännössä ilman lainsäädännön tukea hyvinkin erilaisten tapausten yhteydessä.<sup>192</sup> KKO on perustellut kaksiasianosaissuhteen rajoituksesta poikkeamista reaalilla argumenteilla kuten vaihdantarakenteen ominaisuuksilla ja asetelman osapuolten odotuksilla. Vaikka ennakkoratkaisujen varsinainen prejudiikaattiarvo kohdistuu suhteellisen tarkkarajaisiin tilannetyyppeihin, voidaan KKO:n käyttämien perustelutapojen katsoa kuitenkin viittaavan siihen, että sopimusvastuun sovellettavuus sopimustenulkoisissa relaatioissa on pitkälti sidoksissa tosiasiallisiin olosuhteisiin.<sup>193</sup> Norroksen mukaan tällaista oikeustilassa tapahtunutta tiukan kaksiasianosaissuhteen murtavaa kehitystä voidaan pitää dramaattisena, sillä kyseinen ilmiö koettelee sellaisia

---

<sup>189</sup> Norros 2013 s. 937.

<sup>190</sup> Norros 2007b s. 911.

<sup>191</sup> Kiiha 2002 s. 136.

<sup>192</sup> Norros 2007b s. 912; Norros 2013 s. 937.

<sup>193</sup> Mononen 2004 s. 246; Norros 2007c s. 118.

velvoiteoikeudellisia perusrakenteista, jotka ovat pysyneet ennallaan roomalaisen oikeuden ajoista alkaen<sup>194</sup>.

Muutos sallivampaan suuntaan suhtautumisessa kysymykseen vastuun laajentumisesta yli välittömän sopimussuhteen on kuitenkin tarpeen, kun otetaan huomioon, että asiantuntijan on tosiasiallisesti otettava nykyään huomioon aiempaa laajempi intressipiiri, joka ei määräydy suoraan sen mukaan, ketkä ovat tosiasiallisessa sopimussuhteessa asiantuntijaan.<sup>195</sup> Vaikka kaksiasianosaisuuden rajoitusta voidaan edelleen pitää pääsääntönä, on oikeuskäytäntö osoittanut, että tästä lähtökohdasta voidaan poiketa esimerkiksi, kun toimeksisaajan laatima asiakirja on aiheuttanut huomattavaa vahinkoa toimeksiantosopimussuhteen ulkopuoliselle taholle. Tästä esimerkkeinä voidaan mainita prejudikaatit KKO 1992:165 ja 1992:44. Korvausvastuu ei synny kuitenkaan kevein perustein ja vastuun laajuutta arvioitaessa on otettava huomioon muun muassa kenen kaikkien etua asiantuntijalla on ollut perusteltu syy valvoa sekä keillä sivullisilla on ollut perusteltu syy luottaa asiantuntijan huolellisuuteen.<sup>196</sup> Norroksen tavoin voidaankin pitää välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun arvioinnissa olennaisena sitä, että kaksiasianosaisuuden säännöstä ei nähdä jäykkänä ja muodollisena sääntönä vaan käytännön sanelemana pääsääntönä, josta voidaan poiketa yksittäisissä tapauksissa, kun poikkeamista voidaan perustella reaalisin argumentein.<sup>197</sup>

Sopimusvastuun henkilöllisen ulottuvuuden laajeneminen tulee kyseeseen kahdessa tilanteessa: sivullisintressi- ja sopimusketjutapauksissa.<sup>198</sup> Tämän tutkimuksen tutkimusongelmaan vastaaminen johtaa käsittelemään ensin mainittua eli sivullisintressitilannetta. Sivullisintressi on kyseessä,

---

<sup>194</sup> Norros 2013 s. 940.

<sup>195</sup> Ks. Norros 2007a s. 719.

<sup>196</sup> Norros 2007a s. 719.

<sup>197</sup> Norros 2007b s. 912.

<sup>198</sup> Hemmo 1998 s. 255.

kun kahden osapuolen sopimuksella on *erityinen välitön edunsaaja*.<sup>199</sup> Tällainen intressi on esimerkiksi kolmannen hyväksi otetun vakuutuksen vakuutuksensaajalla tai oikeustoimen laadintaa koskevan toimeksiannon yhteydessä henkilöllä, jota oikeustoimella on tarkoitus hyödyntää.<sup>200</sup> Pankin notariaattipalvelut ovat hyvä esimerkki jälkimmäisestä tilanteesta, pankin lakimies laatii toimeksiantajalle lahjakirjan, jonka edunsaaja on toimeksiantajan määrittämä kolmas henkilö.

Lailla sääntelemättömissä tilanteissa, kuten pankin notariaattipalveluissa, kolmannen oikeusasema joudutaan määrittelemään oikeuskäytännön ja yleisten periaatteiden avulla. Lähtökohtana on tällöin osapuolten välinen sopimus ja sen tarkoitus.<sup>201</sup> Sopijaosapuolilla on laaja vapaus määrittää keskenään millaisia oikeuksia kolmas saa heidän sopimuksensa perusteella. Huomionarvoista on, että sopimusosapuolet saavat muuttaa sivullisen asemaa, vaikka he olisivat alunperin sopineet keskenään oikeuden peruuttamattomaksi.<sup>202</sup> Sopimuspuolten ei ole kuitenkaan sallittua keskinäisten toimien myötä heikentää sivullisen asemaa, jos tämä on saanut suojatun oikeuden velallista kohtaan. Edellä sanotusta voidaan mainita esimerkkinä tilanne joka syntyy, kun sopimusosapuolet nimenomaisesti sitoutuvat pitämään sivullisen saaman oikeuden voimassa sivulliselle kohdistetulla lupauksella. Kolmannen henkilön, esimerkiksi lahjansaajan, asiasta saama käsitys on yleisesti pidetty relevanttina silloin, kun hänelle on tiedotettu sopimuksesta, jossa hänelle on luvattu etuus, ja hänellä on kokonaistilanne huomioon ottaen perusteltua aihetta luottaa sopimuksessa sovitun oikeuden voimassapysymiseen.<sup>203</sup> Tähän perustellun luottamuksen argumenttiin palataan tutkimuksessa myöhemmin.

---

<sup>199</sup> Hemmo 1998 s. 255.

<sup>200</sup> Hemmo 1998 s. 256; ks. myös Hemmo 2003b s. 420.

<sup>201</sup> Ks. Hemmo 2003b s. 412; Kartio 2009 s. 12.

<sup>202</sup> Ks. Hemmo 2003b s. 412.

<sup>203</sup> Ks. Hemmo 2003b s. 412.

Notariaattipalveluiden kaltaista asiantuntijapalvelua toimeksiantosuhteessa voidaan pitää malliesimerkkinä perinteisestä kaksiasianosaisuuden periaatteesta poikettaessa. Asiantuntijalle voi toimeksisaajana syntyä virhevastuu sekä välitöntä sopimuskumppaniaan kohtaan että muuta sellaista henkilöä kohtaan, jolla voidaan katsoa olevan helposti havaittavissa oleva intressi toimeksiannon asianmukaiseen täyttämiseen. Itsestään selvänä lähtökohtana ei tätäkään oletusta vastuun synnystä voida pitää, sillä asiantuntijan korvausvastuun voi estää muun muassa toimeksiantajan ja sivullisen välinen intressiristiriita tai sivullisen velvollisuus käyttää omaa asiantuntijaa.<sup>204</sup> Vastuuharkinta välittömän sopimussuhteen ylittävässä vastuussa on tällaisissa lailla sääntelemättömissä tilanteissa, kuten pankin notariaattipalveluiden tapauksessa, aina voimakkaan tapaussidonnaisuutta.<sup>205</sup> Tämä korostaa oikeuskäytännön merkitystä tutkimuksen argumentaatiossa.

## 4.2 Vastuun normipohja

Vahingonkorvausnormien jakoa sopimusperusteisiin ja sopimuksenulkoisiin voidaan pitää länsimaisen vahingonkorvausoikeuden selkärankana<sup>206</sup>. Tästä seuraa, että ensimmäinen ongelma kysymyksessä vastuun laajenemisesta yli kaksiasianosaisuuden, muodostuu vastuun normipohjasta. Osapuolten välillä ei ole sopimusta, johon vaatija voisi perustaa korvausvaatimuksensa.<sup>207</sup> Asetelmasta riippuen asiantuntijan ja sivullisen vastuuhetkenä voidaan joutua arvioimaan joko sopimusoikeudellisen vahingonkorvausnormiston tai VahL:n nojalla.<sup>208</sup> VahL:n soveltaminen tulee kysymykseen vain, kun asiantuntijan toiminta on aiheuttanut vahinkoa sivulliselle ja virhe asiantuntijan suorituksessa on heikentänyt sivullisen taloudellista asemaa siitä, mitä se oli ennen toimeksiannon toteuttamista. Sen

---

<sup>204</sup> Norros 2007c s. 90.

<sup>205</sup> Saarnilehto 2002 s. 10.

<sup>206</sup> Norros 2007c s. 92.

<sup>207</sup> Hemmo 2003b s. 416–417; Norros 2007a s. 701.

<sup>208</sup> Norros 2007a s. 701–703.

sijaan kyseenalaista VahL:n käyttäminen on tilanteessa, jossa sivullinen odottaa saavansa hyötyä asiantuntijan suorituksesta ja hyöty jää saamatta<sup>209</sup>.

Lähtökohta on, että sopimuksenulkoista korvausnormistoa ei ole tarkoitettu suojaamaan sopimukseen perustuvia toimintaodotuksia. Toisaalta sivullinen ei voi myöskään vaatia vahingonkorvausta sopimusvastuun perusteella, sillä sivullinen ei ole sopimussuhteessa asiantuntijaan. Lainsäädännöstä ja oikeuskäytännöstä löytyy kuitenkin esimerkkejä tilanteista, joissa sopimusoikeudellisen vastuunormisto on tullut sovelletuksi myös muiden kuin sopijaosapuolten välillä. Norros nostaa esille esimerkkinä kiinteistönvälittäjän vastuun toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Näin ollen vaihtoehtoiksi jää joko laajentaa sopimusvastuun alaa tai sovittaa vastuutilanne VahL:n erittäin painavien syiden alle.<sup>210</sup> Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan, huolimatta siitä syntykö se delikti- vai sopimusvastuun perusteella, vaatii tuekseen painavia reaalisia perusteluita.<sup>211</sup>

Välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun asettaminen jommankumman vastuumuodon alaan ei ole ongelmатonta. Norros toteaa, että välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun toteuttaminen deliktiperusteella johtaisi ristiriitaan vahingonkorvausoikeuden systematiikan kanssa. Hänen mukaan kaksiasianosaisuhteen ylittävää vastuuta tulisi arvioida tyypillisesti sopimusvastuuna sille epätyypillisessä henkilösuhteessa. Tätä näkökantaa tukee myös KKO:n taipumus sijoittaa vastuumuodoltaan epäselvät tapaukset mieluummin sopimusvastuun kuin deliktivastuun alaan.<sup>212</sup> Oikeuskäytännössä on nimittäin eräiden asiantuntijapalveluiden osalta syntynyt käytäntö, jonka mukaan toimeksisaaja voi joutua vastuuseen sopimusperusteisten vastuusääntöjen mukaan paitsi varsinaista toimeksiantajaa

---

<sup>209</sup> Norros 2007a s. 701.

<sup>210</sup> Virtanen 2006b s. 6.

<sup>211</sup> Norros 2007a s. 702–704.

<sup>212</sup> Norros 2007c s. 133–135.

myös järjestelyjen edunsaajaa kohtaan.<sup>213</sup> Tällaisia ratkaisuja edustavat muun muassa KKO 1992:165 ja KKO 1999:19. Myös ratkaisu KKO 2005:14 tukee edellä mainittujen ratkaisujen osoittamaa linjaa siinä, että sopimusvastuun soveltaminen tietyissä henkilörelaatioissa määräytyy enemminkin faktisten olosuhteiden kuin muodollisen sopijapuolikäsitteen mukaan.<sup>214</sup> Norros pitää ajattelutapaa asiantuntijatoimeksiantojen yhteydessä jo vakiintuneena<sup>215</sup>. Edellä sanotusta huolimatta, tapaus KKO 1992:44 kuitenkin osoittaa, että asianajotoimeksianto on esimerkki asiantuntijatoimeksiantotyypistä, jossa sopimusoikeudellinen vastuu ei laajene toimeksiantosuhteen ulkopuolelle, sillä KKO arvioi tapauksessa toimeksisaajan vastuuta VahL:n mukaan.<sup>216</sup> Tässä kohtaa on asianajajan työn monimuotoisuuden vuoksi huomioitava, että siinä missä deliktivastuu on sovelias vastuuperuste oikeudenkäyntitoimeksiantoissa asianajajan toimeksiantajan vastapuolta kohtaan, on sopimusvastuu epäilyksettä parempi vastuuperuste tapauksen KKO 1992:165 kaltaisessa asianajotyössä<sup>217</sup>.

Sopimus- ja deliktivastuun rajanveto on jokseenkin kiistanalainen aihe oikeuskirjallisuudessa, minkä lisäksi myös oikeuskäytännössä ollaan aiheesta nähty toisistaan poikkeavia ennakkopäätöksiä. Kuten edellä todettiin, tämä johtuu siitä, että delikti- ja sopimusvastuun erottaminen toisistaan ei ole aina yksiselitteistä. Esimerkiksi edellä mainitussa ennakkopäätöksessä KKO 1992:44 asianajajan erityinen luottamusasema katsottiin VahL:n 5:1:n nojalla perusteeksi varallisuusvahingon korvaamiselle. KKO:n perusteluissa katsottiin, että asianajajan olisi täytynyt kiinnittää huomiota myös mahdollisten muiden perillisten kuin toimeksiantajan etuun. Sopimusvastuun ja deliktivastuun rajanvedon kannalta mielenkiintoisen tapauksesta tekee se, että KKO käytti perusteluun samanlaisia ar-

---

<sup>213</sup> Hemmo 2005a s. 260; Norros 2008b s. 641.

<sup>214</sup> Norros 2007c s. 58.

<sup>215</sup> Norros 2007c s. 58.

<sup>216</sup> Norros 2007c s. 58-59.

<sup>217</sup> Norros 2007c s. 59.

gumentteja, joiden perusteella uudemmassa oikeuskäytännössä on puollettu taas sopimusvastuuta.<sup>218</sup>

Näiden kahden vastuumuodon välinen harmaa alue on tunnustettu olevan olemassa mutta sen laajuus on herättänyt erilaisia näkökantoja. Ståhlbergin, Holapan ja Kankaanpään mukaan tapauksen KKO 2001:70 perusteella voidaan todeta, että sopimusvastuun ja sopimuksenulkoisen vastuun välille jää harmaa alue ja, että valintaan kumman alueen normeja kussakin tilanteessa käytetään, vaikuttaa vahinkotapahtuman olosuhteet.<sup>219</sup> Sen sijaan tapaus KKO 2005:14 viittaa näkemykseen, jonka mukaan vastuumuoto voidaan pääsääntöisesti luokitella joko sopimus- tai deliktivastuuksi ja, että näiden kahden vastuumuodon välillä olevaa harmaata aluetta ei voida mieltää ainakaan kovin laajaksi. Norroksen näkökulma rajanvetoon on, että koska vastuumuotojen yleisiä sääntöjä voidaan soveltaa melko joustavasti tilanteen mukaan, voidaan niitä jyrkän jaon sijaan pitää siksi toisiaan täydentävinä.<sup>220</sup> Tämän perusteella voitaisiin katsoa, että vastuumuotovalinnalla ei ylipäättäen ole normatiivista merkitystä vastuumuotoerottelun ongelmatilanteissa vaan sovellettava normisto on muodostettava puhtaasti reaalisen harkinnan perusteella.<sup>221</sup>

Yksi merkki edellä mainitusta sopimusvastuun ja deliktivastuun rajan hämärtymisestä on sopimusvastuun henkilöllisen alan laajeneminen. Vahingonkorvauksen näkökulmasta tämä tarkoittaa, että aiemmin sopimuksenulkoisina pidettyjä tilanteita siirtyy sopimusvastuun alaan.<sup>222</sup> Sopimusvastuun alan laajentuminen kaventaa osaltaan sopimusvapautta.<sup>223</sup> Sopimusvastuun henkilöllisen alan laajentuminen ei ole vain oikeuskirjallisuudessa esiintynyt ilmiö vaan se ilmenee selvästi uudemmassa sopimusoidellisessa lainsäädännössä sekä oikeuskäytännössä. Esimerkkinä täs-

---

<sup>218</sup> Norros 2007c s. 59.

<sup>219</sup> Ståhlberg, Holappa & Kankaanpää 2001 s. 751.

<sup>220</sup> Norros 2007c s. 131–132.

<sup>221</sup> Ulfbeck 2000 s. 187–188.

<sup>222</sup> Hemmo 1998 s. 380.

<sup>223</sup> Ulfbeck 2000 s. 185–186.

tä voidaan mainita kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajansa sopimus-  
kumppanille. Vahingonkorvauksen määrittäminen sopimusvastuun perus-  
teella ei silti merkitse automaattisesti sitä, että osapuolten välille syntyisi  
sopimussuhde. Vaikka KiintVälL 14 §:n nojalla kiinteistönvälittäjän ja toi-  
meksiantajan vastapuolen suhteessa sovelletaan sopimusoikeudellista  
normistoa, ei näiden kahden tahon välillä kuitenkaan katsota olevan sopi-  
musta.<sup>224</sup> Samankaltainen tilanne on tullut esiin oikeuskäytännössä tapa-  
uksessa KKO 1999:19. Kyseisessä tapauksessa tilitoimiston ja vahingon-  
kärsijän välillä ei ollut toimeksiantosopimusta, mutta siitä huolimatta KKO  
katsoi tilitoimiston tulleen laiminlyöntinsä johdosta vahingonkorvausvas-  
tuulliseksi sopimussuhteita koskevien periaatteiden mukaisesti vahingon-  
kärsijää kohtaan. KKO perusteli ratkaisuaan muun muassa toteamalla,  
että toimeksisaajalla oli tietyn asteinen toimimis- ja tiedonantovelvollisuus  
myös toimeksiantajan sopimusosapuolena kohtaan huolimatta siitä, että  
toimeksisaaja ei ollut sopimussuhteessa tähän kolmanteen tahoon.<sup>225</sup> So-  
pimusvastuu kolmatta kohtaan voi syntyä esimerkiksi tilanteessa, jossa  
tämä kolmas henkilö on kyseisen toimeksiannon edunsaaja ja näin ollen  
hänen suojaaminen sopimusoikeudellisten vastuusääntöjen muodostuu  
aiheelliseksi kuten tapauksessa KKO 1992:165. Toisenlainen esimerkkiti-  
lanne kolmatta kohtaan syntyvästä sopimusvastuusta on edellä mainittu  
KKO 1999:19, jossa toimeksiannon osapuolena on vain toinen laadittava-  
na olevan sopimuksen osapuolista, vaikka sopimusasiakirjan laadintavir-  
heisiin liittyvä vahinkoriski kohdistuu yhtäläillä molempiin osapuoliin.<sup>226</sup>  
Näitä kumpaakin tapausesimerkkiä yhdistää se, että tämä vahingonvaaran  
ulottuvuus on yleensä ollut toimeksisaajan tiedossa.

Vaikka välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun normipohja on olen-  
nainen kysymys tutkimuksen kannalta, ei rajanvetoa delikti- ja sopimus-  
vastuun välillä ole syytä pitää kynnyksikysymyksenä välittömän sopimus-

---

<sup>224</sup> Norros 2007c s. 114–117.

<sup>225</sup> KKO 1999:19.

<sup>226</sup> Hemmo 2005b s. 326.



suhteen ylittävän vastuun arvioinnissa. Jako sopimus- ja deliktivastuun välillä ei kuitenkaan vaikuta kaksiasianosaisuuden ylittävän kanteen menestykseen, sillä asianosaisen väittämistäakka ei ulotu oikeustositseikkojen juridiseen luonnehdintaan<sup>227</sup>. Tuomioistuimen tulee tietää ex officio, mitä laki sanoo asiasta<sup>228</sup>. Kaksiasianosaisuuden ylittävä vastuu on joka tapauksessa kaukana kummankin vastuumuodon ydinalasta ja vaatii tuekseen erityisiä reaalisia argumentteja.

#### 4.3 Oikeussuhteen läheisyys edellytyksenä vastuuekspansiolle

Oikeuslähdeopillisessa mielessä velvoiteoikeuden eräänä erityispiirteenä voidaan pitää lakiin kirjoittamattomien oikeussääntöjen keskeistä asemaa<sup>229</sup>. Tästä syystä ei ole yllättävää, että oikeuskäytännössä välittömän sopimussuhteen ylittävää vastuuta koskevien ratkaisuiden perusteluissa on korostunut sisällöllinen argumentaatio. Vastuuta on tarkasteltu sellaisten sisällöllisten näkökulmien kuten ulkomaisten ja oikeussystemaattisten vertailukohtien, yleisten periaatteiden ja reaalisen argumentaation valossa.<sup>230</sup> Sopimusvastuun soveltaminen sopimussuhteen ulkopuolella ei lähtökohtaisesti ole sidoksissa systemaattisiin tai muihin luonteeltaan muodollisiin seikkoihin vaan tosiasiallisiin olosuhteisiin. Tämä johtaa tutkimuksen käsittelemään sellaisia reaalisia perusteita, joiden myötä sopimusvastuu voi tulla sovelletuksi asiantuntijan ja sivullisen välillä. Reaalisilla argumenteilla voidaan tarkoittaa eri asioita ja yksi tapa ymmärtää niitä on nähdä ne ratkaisuvaihtoehtojen yhteiskunnallisina, etenkin taloudellisia seurauksia koskevin perusteluina.<sup>231</sup> Niiden avulla arvioidaan ja ennustetaan, mitä ja minkälaisia seuraamuksia mistäkin päätöksestä seuraa<sup>232</sup>. Kor-

---

<sup>227</sup> Norros 2007c s. 135–136.

<sup>228</sup> Norros 2007c s. 136.

<sup>229</sup> Norros 2013 s. 942.

<sup>230</sup> Norros 2013 s. 942.

<sup>231</sup> Klami 1996 s. 468; Mäkelä 2007 s. 20.

<sup>232</sup> Mäkelä 2007 s. 20.

keimman oikeuden ratkaisuisa<sup>233</sup>, erityislainsäädännön perusteluissa ja oikeuskirjallisuuden pohdinnoissa välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuu on kytketty pitkälti reaaliseen argumentaatioon.<sup>234</sup>

Asiantuntijan ollessa lähtökohtaisesti velvollinen vain toimeksiantajaansa kohtaan, tarvitaan erityisperusteita, jotta sivulliselle aiheutunut vahinko voitulla asiantuntijan korvattavaksi.<sup>235</sup> Kaksiasianosaisuuden ylittävän vastuun hyväksyttävyyttä voidaan pitää riippuvaisena siitä, miten ilmeinen yhteys vahingonaiheuttajan ja -kärsijän välillä on.<sup>236</sup> Tämä tarkoittaa, että asiantuntijan ja sivullisen välinen oikeussuhteen on oltava jollain tavalla läheinen, jotta se eroaisi tavanomaisesta, toisistaan riippumattomien henkilöiden suhteesta. Asiantuntijan on myös voitu kohtuudella olettaa huomaavan ja tunnistavan kolmannen intressin toimeksiantoon ja, että toimeksiannon puutteellinen suorittaminen voi aiheuttaa vahinkoa sivulliselle. Asiantuntijan ei tarvitse tunnistaa mahdollisen vahingonkärsijän henkilöllisyyttä vaan riittää, että hänen on pitänyt voida ennakoida vahinkoriskin olemassaolo sivullista kohtaan.<sup>237</sup> Erityissuhteen vaatimus on näkynyt selkeästi asiantuntijatoimeksiantoihin liittyvissä KKO:n ennakkopäätöksissä. Lisäksi erityissuhde oletettaman on todettu vaikuttavan merkittävästi monen reaalisen argumentin painoarvoon.<sup>238</sup>

---

<sup>233</sup> Lukuun ottamatta ennakkopäätöksiä KKO 2008:31 ja KKO 2009:92, jotka koskivat tämän tutkimuksen ulkopuolelle rajautuvia sopimusketjutilanteita. Näissä ratkaisuisa kuitenkin tämän tutkimuksen kannalta kiinnostavaa oli, että välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuu torjuttiin lyhyin muodollisin perustein, koska osapuolet eivät olleet sopimussuhteessa ja heidän suhteeseensa ei sopinut mikään erityislainsäädännön vastuunormi. Nämä ratkaisut poikkesivat merkittävästi KKO:n aikaisemmasta ratkaisukäytännöstä, mikä herätti kysymyksen, onko KKO vaihtanut linjaustansa välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun osalta. KKO kuitenkin palasi sisällölliseen argumentointiin ennakkopäätöksessään KKO 2013:33 ja, vaikka kyseinen päätös kielsi välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun syntymisen kyseisessä tapauksessa, antoi päätöksen perustelut olettaa, että toisenlaisessa tilanteessa välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuu olisi voinut aktualisoitua.

<sup>234</sup> Norros 2013 s. 940.

<sup>235</sup> Norros 2007a s. 704.

<sup>236</sup> Norros 2007c s. 168.

<sup>237</sup> Norros 2007a s. 704–705.

<sup>238</sup> Norros 2007c s. 168.

Silloin kun vahingonkärsijän ja -aiheuttajan välillä ei ole erityissuhdetta on kyse deliktivastuusta. Erilaiset heidän suhdettaan lähentävät piirteet ovat omiaan puoltamaan sopimusvastuun laajentamista ja sopimusoikeudellisten vastuuelementtien vahvistumista<sup>239</sup>. Tällainen erityissuhde on omiaan torjumaan myös myöhemmin käsiteltävää floodgate-argumenttia, sillä se supistaa automaattisesti vahingonkärsijöiden lukumäärää.<sup>240</sup> Käypä esimerkki edellä mainitusta erityissuhteesta on kyseessä KKO:n ratkaisussa 1992:165, jossa lahjansaaja kärsi vahinkoa testamentin laatijan tekemän muotovirheen vuoksi. Lahjakirjan laatija eli pankin lakimies oli ollut sopimussuhteessa lahjakirjan tekijään. Heidän välisen toimeksiannon suorittaminen oikein olisi koitunut vain ja ainoastaan sivullisasemassa olevan lahjansaajan hyväksi. Notariaattiosaston lakimies teki kuitenkin virheen ja unohti sulkea avio-oikeuden pois, josta seurasi, että lahjansaaja joutui maksamaan tasinkoa puolisolleen. Pankki ei kyennyt näyttämään, että se oli toiminut huolellisesti ja valvonut lahjansaajan etua, joten se määrättiin toimeksiantosopimussuhteen rikkomisen perusteella korvaamaan lahjansaajalle aiheutuneet vahingot. Tässä tapauksessa edunsaajan korvausoikeutta puoltaa se, että lahjakirjan laatijan on pitänyt tunnistaa tämä sivullinen ja ennakoida, kuinka toimeksiantajan kanssa solmitun toimeksiannon suorittaminen vaikuttaa tähän sivulliseen.<sup>241</sup>

Oikeussuhteen läheisyys on käsitteenä varsin epämääräinen. Kotimaisessa oikeuslähdeaineistossa ja oikeuskirjallisuudessa läheisyyden käsitettä on tarkasteltu kaksiasianosaissuhteen ylittävän vastuun osalta hyvin niukasti<sup>242</sup>. Läheisyyden edellytyksen olemassaolo ilmenee esimerkiksi ratkaisuista KKO 1992:165 ja 1999:19, mutta niistäkään ei ole kovin suurta hyötyä edellytyksen sisällön määrittelyssä, sillä kyseisissä tapauksissa KKO ei ole juurikaan joutunut erittelemään ratkaisuidensa perusteita.<sup>243</sup>

---

<sup>239</sup> Hemmo 1998 s. 279.

<sup>240</sup> Hemmo 1998 s. 279.

<sup>241</sup> Ks. KKO 1992:165.

<sup>242</sup> Norros 2007c s. 169.

<sup>243</sup> Norros 2007c s. 168–169.

Oikeussuhteen läheisyys -käsitettä selkeytettäessä on sen sisältöä täsmennettävä valaisemalla niitä kriteereitä, joita käytetään oikeussuhteen läheisyyttä arvioitaessa. Nämä ovat: vahingonkäräjän henkilöllisen ulottuvuuden tunnistettavuus, vahingon ennakoitavuus, vahingonkäräjän perusteltu luottamus toimeksisaajaa kohtaan ja toimeksisaajan tuottamuksen aste.<sup>244</sup> Edellä mainitun oikeudellisten lähteiden suppeuden vuoksi kriteerit nojaavat lähinnä Norroksen ja Hemmon pohdintoihin.

#### 4.3.1 Vahingonkäräjän henkilöllinen tunnistettavuus

Tyypillisesti sopimussuhteessa osapuoli tekee sitoumuksen tiettyä tahoaa kohtaan ja velkojana toimii sama henkilö, jonka kanssa sopimus on solmittu. Vastuun laajentuessa yli välittömän sopimussuhteen, voi sopijaosapuoli joutua vastuuseen kolmatta kohtaan. Tällaisessakin tilanteessa velvollinen osapuoli yleensä tietää, ketä kohtaan hänellä on velvollisuuksia tai ainakin sen, millä perusteella sopimuksen tekohetkellä vielä tuntematon henkilö valikoituu.<sup>245</sup> Oikeussuhteen läheisyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä ensin huomiota siihen, oliko vahingonaiheuttaja voinut tietää, kuka tulee hänen suoritustaan hyödyntämään ja kärsimään sen mahdollisesta virheellisyydestä aiheutuneet vahingot.<sup>246</sup> Jos vahingonaiheuttaja on kyennyt tunnistamaan henkilön, johon mahdollinen vahinko voi kohdistua, joutuu hän lähtökohtaisesti kantamaan riskin vahingonkäräjän tavallista suuremmasta alltiudesta vahingolle.<sup>247</sup>

Jos toimeksiannon ydinsisällön muodostaa pyrkimys hyödyttää kolmatta osapuolta, voidaan asiantuntijalta edellyttää, että hän on voinut tunnistaa vahingonkäräjän. Henkilöllisen tunnistettavuuden edellytys ei kuitenkaan välttämättä vaadi tällaisen itsenäisen kanneoikeuden perustamista, mikä sopimus kolmannen hyväksi -konstruktiossa syntyy, vaan keskeistä on

---

<sup>244</sup> Ks. Norros 2007c s. 168–179.

<sup>245</sup> Norros 2007c s. 180.

<sup>246</sup> Norros 2007c s. 180.

<sup>247</sup> Saxén 1962 s. 89–90.

suoritetaanko toimeksianto tosiasiallisesti kolmannen intressissä kokonaan tai osittain. Tästä tilanteesta esimerkkinä toimii jo aiemminkin esitelty prejudikaatti 1992:165.<sup>248</sup> Henkilöllistä tunnistettavuutta voidaan pitää keskeisenä oikeussuhteen läheisyys -edellytyksen täyttävänä kriteerinä asianajotoimeksiannoissa, sillä niihin, kuten pankin notariaattitoimeksiantoihin, kuuluva luottamuksellisuus korostaa sopimussuhteen kaksiasiansaisuutta. Tästä seuraa, että korvausvastuun laajentuminen voi tulla kysymykseen vain, kun edunsaaja on asianajajan tiedossa, kuten KKO:n ratkaisussa 1992:165, tai kun toimeksiannon nimenomainen pyrkimys on kolmannen osapuolen hyödyttäminen.<sup>249</sup>

#### 4.3.2 Vahingon ennakoitavuus

Jotta toimeksisaaja voidaan asettaa vastuuseen sopimuksen ulkopuolista kohtaan, ei kyseessä voi olla kovin etäinen vahinko. Kaksiasiansaissuhteen periaatteen rajoituksen murtaminen edellyttää, että toimeksisaajan on pitänyt voida ennakoida vahinkoriski, joka hänen suorituksensa virheellisyydestä aiheutuu kolmannelle osapuolelle. Tällaisessa tilanteessa, jossa toimeksisaaja on voinut ennakoida vahinkoriskin syntymisen mahdollisuuden ja sen, kuka vahinkoa tulisi kärsimään, on hänelle syntynyt jonkinasteinen velvollisuus ottaa toimeksiannon edunsaajan etu huomioon.<sup>250</sup> Ennakoitavuus on perusedellytys vahingonkorvausvastuun syntymiselle, ilman sitä vahingonkorvausvastuun syntyminen olisi vahingonkorvausoikeuden perusteiden vastaista. Kokonaan ennakoimaton vahinko ei tästä syystä voi tulla korvattavaksi missään tilanteessa.<sup>251</sup> Vahingon ennakoitavuudelle on myös syytä asettaa jonkinlainen raja, sillä oikeussuhteen läheisyys -edellytys ei ole kovin joustava vastuun henkilöllisen ulottuvuuden arvioinnin ollessa luonteeltaan joko-tai -ratkaisu. Tämän suhteen voidaan yhtyä Norroksen ehdotukseen, että vahingon ennakoitavuutta tarkastelta-

---

<sup>248</sup> Norros 2007a s. 705–706.

<sup>249</sup> Hemmo 1998 s. 280–281.

<sup>250</sup> Norros 2007c s. 189.

<sup>251</sup> Norros 2007c s. 202.

essa läheisyysedellytyksen näkökulmasta, olisi ennakoitavuuden huomiointiin ottamiselle syytä asettaa tapauskohtainen toleranssiraja.<sup>252</sup> Tämä raja osaltaan selkeyttäisi niitä vaatimuksia, joiden avulla voidaan perustella vastuun laajentumista yli välittömän sopimussuhteen.

Ennakoitavuuden vaatimusta tukee myös ratkaisu KKO 1992:165, jossa KKO perusteluissaan totesi, että kyseisissä olosuhteissa toimeksiannon suorittaminen toimeksiantajan edellyttämällä tavalla hänen tarkoituksensa saavuttamiseksi on merkinnyt pankille toimeksisaajana velvollisuutta valvoa tehtävää suorittaessaan myös lahjansaajan etua. Toinen prejudikaatti, joka vahvistaa ennakoitavuuden periaatetta on KKO 1992:44. Siinä KKO tuomitsi asianajajan korvausvastuuseen kolmatta tahoa kohtaan vahingonkorvauslain nojalla, sillä KKO:n mukaan asianajajan erityistä luottamusasemaa ja siihen liittyvää korostunutta huolellisuusvelvollisuutta oli pidettävä VahL 5:1:n mukaisena, erittäin painavana syynä varallisuusvahingon korvaamiselle. Tuomio sinänsä ei ole tässä argumentoinnissa keskeinen vaan merkitykselliseksi muodostuu se, että sivullisen kärsimä vahinko oli tapauksen olosuhteissa välitön seuraus asianajajan toiminnasta, ja, että tämä vahinkoriski oli selvästi ollut asianajajan ennakoitavissa.

Vahingon ennakoitavuuden voidaan katsoa tarvittaessa täyttävän oikeussuhteen läheisyys -edellytyksen vaatimuksen yksistään, sillä kolmannelle aiheutuneen vahingon ennakoinnin ollessa joka tapauksessa hyvin hankalaa, pelkkä ennakoitavuusvaatimus rajaa kaksiasianosaissuhteen ylittävän vastuun alaa huomattavasti. Kun tähän vielä lisätään vaatimus tietyn toleranssirajan ylityksestä, ei voida pitää realistisena pelkoa, jonka mukaan kaksiasianosaissuhteen ylittävän vastuun ala laajenisi kohtuuttomasti. Koska ennakoitavuuden arviointi on aina hyvin harkinnanvaraista, on syytä käyttää myös muita arviointiperusteita sen suhteen, voidaanko välittömän sopimussuhteen ylittävä korvausvastuu hyväksyä.<sup>253</sup>

---

<sup>252</sup> Norros 2007c s. 191.

<sup>253</sup> Norros 2007c s. 202–203.

### 4.3.3 Vahingonkärsijän perusteltu luottamus

Sopimusvastuun alan laajentaminen yli välittömän sopimussuhteen voidaan katsoa mahdolliseksi tilanteissa, joissa sivullisella on perusteltuja odotuksia asiantuntijan sopimusperusteista suoritusta kohtaan. Näitä perusteltuja odotuksia voidaan tarkastella yleisen tietoisuuden merkitystä arvioimalla. Tietoisuuden voidaan katsoa olevan vastuun edellytys sen perusteella, että tietämätön sivullinen ei saisi päästä hyötymään sellaisesta henkilöstä, johon ei tosiasiallisesti ole perustanut odotuksiaan.<sup>254</sup> Sivullisen perustellun luottamuksen olemassaoloa arvioidaan aina tapauskohtaisesti ja tämän on pitänyt olla myös asiantuntijan havaittavissa. Perustellun luottamuksen argumenttia ei voida pitää yhtä ratkaisevana välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun läheisyysedellytyksen täyttymisen arvioinnissa kuin vaikka vahingon ennakoitavuus -argumenttia. Luottamusargumentin merkitys korostuu lähinnä hankalissa rajatapauksissa.<sup>255</sup>

Perustellun luottamuksen argumentti saa tukea myös oikeuskäytännöstä, sillä tapauksen KKO 1999:19 voidaan katsoa viittaavan ohuesti perustellun luottamuksen argumenttiin. KKO 1999:19 ennakkopäätöksessä voitiin katsoa sopimussuhteen ulkopuoliselle henkilölle syntyneen luottamus tietynlaiseen toimintaan toimeksisaajan puolelta. Tämä kolmas henkilö oli luottanut toimeksisaajan asiantuntemukseen ja kykyyn hoitaa yhtiöjärjestykseen asianmukaisesti, toimeksiantajan ja kolmannen tahon toiveet huomioon ottaen. Toimeksisaajalla todettiin olleen tehtävään kohtuudella vaadittu osaaminen, joka tarkoittaa, että kolmannen henkilön luottamusta voitiin pitää perusteltuna. Kolmannen erehdys sopimusjärjestelyihin liittyvissä asioissa oli myös tullut ilmi toimeksisaajan kanssa keskusteltaessa. Nämä olosuhteet huomioon ottaen kolmannen tahon oli perusteltua odottaa, että toimeksisaaja asiantuntijana olisi huomauttanut kolmannen tahon erehdyksestä ja siitä, ettei toimeksiantoa olisi mahdollista suorittaa niin kuin

---

<sup>254</sup> Norros 2007c s. 203.

<sup>255</sup> Norros 2007c s. 207–208.

kolmas ja toimeksiantaja olivat toivoneet. Koska toimeksisaaja tuomittiin sopimusperusteiseen vastuuseen laiminlyönnistään kolmatta kohtaan, voidaan katsoa, että kolmannen perustellun luottamuksen -argumentilla on käyttöarvoa välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun perusteluissa.<sup>256</sup>

#### 4.3.4 Toimeksisaajan kvalifioitu tuottamus

Jotta asiantuntijan vastuu yli välittömän sopimussuhteen voisi tulla kysymykseen, edellytetään luonnollisesti, että asiantuntijan toiminta täyttää vastuuperusteen tunnusmerkistön<sup>257</sup>. Ottamatta kantaa siihen, mitä vastuuperustetta lopulta sovelletaan, voidaan itsenäisenä näkökohtana pohtia kysymystä tuottamuksen asteen vaikutuksesta kaksiasianosaisuuden rajoitukseen.<sup>258</sup> Norroksen mukaan kysymystä voidaan tarkastella tavannaomaista lievemmän tai törkeämmän tuottamuksen näkökulmasta, mutta lähtökohtana voidaan kuitenkin pitää, että tuottamuksen lievyys tai edes sen puuttuminen kokonaan ei voi olla peruste kaksiasianosaisuuden ylittävää vastuuta vastaan.<sup>259</sup> Huomionarvoista on, että jos tietyssä sopimussuhteessa sovellettava vastuuperuste ylipäättään täyttyy, tuottamuksen vähäisyydellä ei ole vaikutusta vahingonkorvausvastuuseen muuten kuin osana mahdollista sovitteluharkintaa<sup>260</sup>.

Aikaisemmin todettiin, että toimeksisaajan vahingon ennakoitavuus on keskeinen seikka arvioitaessa läheisyys edellytyksen täyttymistä välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun harkinnassa. Tilanteissa, joissa ennakoitavuusharkinta ei tuota selkeää vastausta kysymykseen oikeussuhteen läheisyydestä, voi toimeksisaajan törkeä tuottamus puoltaa läheisyysedellytyksen täyttymisestä, sillä vahingonaiheuttajan toimien moitittavuuden voidaan katsoa vähentävän tarvetta hänen suojaamiselleen, mikä

---

<sup>256</sup> Ks. KKO 1999:19.

<sup>257</sup> Norros 2007c s. 219.

<sup>258</sup> Hemmo 1994 s. 250; Norros 2007c s. 219.

<sup>259</sup> Norros 2007c s. 219.

<sup>260</sup> Hemmo 1998 s. 263–264.



taas osaltaan vahvistaa vahingonkärsijän intressien painottamista tavannaista laajemmin<sup>261</sup>. Norroksen tavoin voidaan todeta olevan jo moraalisestikin perusteltua, että rehellisesti toiminutta toimeksisaajaa kuormitetaan pienemmällä korvausvastuulla kuin erityisen moitittavasti toiminutta ja sopimuskumppaninsa eduista piittaamatonta toimeksisaajaa.<sup>262</sup> Voidaan ajatella, että kvalifioidun tuottamuksen tilanteessa vahingonaiheuttajalla ei ole hyväksyttävää tarvetta kaksiasiansaissausteen rajoituksen tarjoamalle suojalle, koska hän pyrkii käyttämään rajoitusta hyödykseen tavalla, joka ei vastaa tarkoitusta<sup>263</sup>. Toimeksisaajan kvalifioitu tuottamus ei kuitenkaan voi vaikuttaa kaksiasiansaissausteen rajoitukseen tilanteessa, jossa kolmannelle aiheutuneet vahingot ovat selvästi ennakoimattomia. Tämä tarkoittaa, että ennakoimattomien vahinkojen yhteydessä toimeksisaajan tuottamuksen ei voida katsoa ulottuvan kolmanteen.<sup>264</sup> Kvalifioidun tuottamuksen voidaan katsoa olevan myös yleisempi argumentti sille, että toimeksisaajan tulisi vastata edunsaajan vahingosta yli perinteisen kaksiasiansaissausteen rajoituksen.<sup>265</sup> Tämän tutkimuksen kannalta kvalifioidun tuottamuksen argumentti läheisyysedellytyksen täyttymisessä ei ole kovin keskeinen, sillä voidaan pitää sangen epätodennäköisenä, että pankin notariaattipalveluita tarjoava asiantuntija toimisi törkeän tuottamuksellisesti työssään.

#### 4.4 Vastuunrajoittamista puoltavat näkökohdat

Välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun laajenemisen rajoittamista voidaan puoltaa monilla argumenteilla. Näitä ovat muun muassa korvaustapausten hallitsematon laajeneminen, sopimusvastuun laajenemisesta seuraava sopimusosapuolten oikeussuhteen epätasapaino, vaikeudet hallita sopimukseen liittyviä vastuuriskejä, asiantuntijan velvollisuus huolehtia

---

<sup>261</sup> Norros 2007c s. 228–228.

<sup>262</sup> Norros 2007c s. 223.

<sup>263</sup> Norros 2007c s. 223.

<sup>264</sup> Norros 2007c s. 228.

<sup>265</sup> Ks. Norros 2007c s. 229.

toimeksiantajansa eduista sekä oikeustilan epäselvyyden vaikutukset oikeusjärjestelmään. Yksi keskeisimmistä oikeuskirjallisuudessa käytetyistä perusteluista välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun rajaamiseksi on kappaleessa 4.2 käsitelty vaikeus määrittää kumman vastuumuodon, delikti- vai sopimusvastuun alaan, asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan voidaan asettaa. Kuten edellä todettiin, välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuun perustaminen sopimusvastuun alaan saa oikeuslähteistä enemmän tukea kuin deliktivastuu. Sopimusvastuun laajentaminen ei kuitenkaan ole ongelmantonta, sillä sopimusvastuun laajuus suhteessa deliktivastuuseen on yhteydessä suoritusvelvollisuuksiin, ja niiden vastikkeellisuuteen. Sopimusvastuun ekspansio yli kaksiasianosaissuhteen voisi johtaa epäsuotuisaan voimasuhteeseen, kun sivullinen henkilö, joka ei ole velvollinen tekemään velalliselle mitään vastasuoritusta, voisi vedota deliktinormistoa ankarampiin vastuusääntöihin.<sup>266</sup> Tästä seuraisi, että sivullisen ja velallisen oikeussuhde muodostuisi epätasapainoiseksi, kun velvollisuudet olisivat yksipuolisia<sup>267</sup>. Oikeuskirjallisuudessa on myös pidetty kiistattomana sitä, että sopimusvastuun rajoittaminen tiukasti kaksiasianosaissuhteeseen parantaa vastuusuhteiden selkeyttä ja yksinkertaistaa sopijaosapuolten riskinhallintaa. Näistä argumenteista lisää seuraavissa kappaleissa.

#### 4.4.1 Floodgate-ilmiö

Toinen tyypillinen argumentti korvaussuojaan oikeutetun henkilöpiirin rajaamiseksi on usein viittaus ns. floodgate-ilmiöön, jolla tarkoitetaan korvausten hallitsematonta laajenemista.<sup>268</sup> Tällaista vastuuekspansion vaaraa käytetään yleisesti varsinkin angloamerikkalaisessa oikeudessa perusteen puoltamaan kaksiasianosaissuhteen rajoitusta.<sup>269</sup> Perustelutapa nojaa siihen, että korvaustapausten määrä voi vastuun laajennusten jälkeen käydä vaikeasti ennustettavaksi, mikä pahimmillaan johtaisi toiminnan vai-

---

<sup>266</sup> Hemmo 2003b s. 418.

<sup>267</sup> Hemmo 2003b s. 418.

<sup>268</sup> Hemmo 1998 s. 276.

<sup>269</sup> Norros 2007c s. 143.

keutumiseen tietyillä elinkeinoaloilla.<sup>270</sup> Lisäksi korvausten hallitsemattomasta laajenemisesta yrityksille seuraavat ylimääräiset kustannukset heijastuisivat asiakkaille palveluista maksettavien hintojen muodossa.<sup>271</sup> Korvausoikeuden myöntämistä A:lle C:tä kohtaan on vastustettu muun muassa väittäen siitä seuraavan, että A:n kanssa vastaavassa asemassa olevat vahingonkäräjät tulisivat myös vaatimaan korvausta C:n kanssa vastaavassa tilanteessa olevilta. Lisäksi on esitetty, että sellaiset vahingonkäräjät, jotka eivät ole samassa asemassa A:n kanssa mutta ovat joiltain osin rinnastettavassa suhteessa C:hen, tulisivat esittämään vaatimuksiaan tai, että C:n maksettavaksi koituvat korvaukset muodostuisivat kohtuuttomaksi rasitteeksi, vaikka korvaukseen oikeutettujen määrä ei lisääntyisi.<sup>272</sup>

Floodgate-väitteen heikkous on sen yksipuolisuus ja taipumus samaistaa vastuun laajeneminen ennakoitavuuden heikkenemiseen. Lisäksi korvausoikeuden epääminen vastuun taloudellisten vaikutusten perusteella aiheuttaa merkittäviä varallisuudenjakoa koskevia vaikutuksia<sup>273</sup>. Argumentin voidaankin nähdä ilmentävän tiettyjen talouden rakenteiden säilyttämisen priorisointia vahingonkäräjöiden kustannuksella. Hemmon mukaan Floodgate-väitettä voidaan pitää paradoksaalisena, sillä laajalle vahingonkäräjäjoukolle massavahinkojen aiheuttaminen voi johtaa suppeampaan vastuuseen kuin yksittäiset vahingot, jos korvausvaatimukset hylätään kokonaan vastuun kielteiseksi arvioitujen yhteisvaikutusten vuoksi<sup>274</sup>. Floodgate-väitteen ongelma on myös se, että se ottaa huomioon vain vahingonaiheuttajan intressin<sup>275</sup>. Jos tietyn suuruinen korvausvastuu on vahingonaiheuttajalle kestävämmän raskas voidaan kysyä, eikö korvausoikeuden kieltäminen floodgate-argumentin perusteella ole yhtä lailla kohtuuton käräjälle.<sup>276</sup>

---

<sup>270</sup> Hemmo 1998 s. 277.

<sup>271</sup> Norros 2007c s. 144.

<sup>272</sup> Hemmo 1998 s. 276–277.

<sup>273</sup> Hemmo 1998 s. 277.

<sup>274</sup> Hemmo 1998 s. 277.

<sup>275</sup> Norros 2007c s. 144.

<sup>276</sup> Hemmo 1998 s. 277.

Jos floodgate-argumenttiin tukeudutaan vastustettaessa vastuun laajenemista yli kaksiasianosaisuuteen, on huomioitava, että sopimusvastuun piiriin tulevalta kolmannelta edellytetään joka tapauksessa suhteellisen helposti tunnistettavaa ja ennakoitavaa asemaa sopimuksen erityisenä edunsaajana. Tämä oletus vähentää merkittävästi vastuun laajenemisesta seuraavaa kohtuuttomien vastuuriskien vaaraa. Lisäksi vastuuvollinen voi aina vedota toimeksiantajansa, eli välittömän sopimuskumppaninsa, kanssa sovittuihin vastuunrajoitusehtoihin.<sup>277</sup> Tämä vähentää myös osaltaan vastuun liiallisen laajentumisen vaaraa. Edelleen vastuuvollisen kohtuuttomaksi muodostunut rasitus voidaan ottaa harkinnassa huomioon ja vastuuta voidaan myös tarvittaessa sovitella.<sup>278</sup>

#### 4.4.2 Intressiristiriidat ja sivullisen velvollisuus käyttää omaa asiantuntijaa

Asiantuntijan vastuun suhteessa sivulliseen voi estää se, että asiantuntijan toimeksiantajan ja sivullisen välillä on intressiristiriita.<sup>279</sup> Asiantuntijalle ei voida asettaa sellaista sivullisen edusta huolehtimisen velvoitetta, joka edellyttäisi toimimista toimeksiantajan edun vastaisesti. Jos sivullisella ja toimeksiantajalla on intressiristiriita, on asiantuntijan toimittava lähtökohteisesti toimeksiantajansa edun mukaisesti.<sup>280</sup> Toimeksiantajan etujen primäärisyys riippuu kuitenkin siitä, minkälainen asiantuntijapalvelu on kyseessä. Asianajotoimeksiannoissa toimeksiantajan edun suojaaminen korostuu selvimmin, sillä asianajan ensisijainen tehtävä on toimeksiantajan intressin turvaaminen sivullista kohtaan.<sup>281</sup> Kiinteistönvälittäjän ensisijaiseksi tehtäväksi on myös katsottu toimeksiantajan intressin valvonta mutta kiinteistönvälittäjän on lisäksi otettava huomioon vastapuolen etu.<sup>282</sup> Asiantuntijan huolellisuusveloitteen painottumispisteen kannalta ei kuitenkaan ole olennaista asiantuntijan nimike vaan hoidettavan toimeksiannon

---

<sup>277</sup> Hemmo 1998 s. 278.

<sup>278</sup> Norros 2007c s. 147.

<sup>279</sup> Hemmo 1998 s. 280–281; Norros 2007a s. 710.

<sup>280</sup> Norros 2007a s. 710.

<sup>281</sup> Norros 2007a s. 711; Norros 2008b s. 643.

<sup>282</sup> KiintVälL 7.1 §; Norros 2007a s. 711.

sisältö<sup>283</sup>. Esimerkiksi asianajajan toimenkuvaan voi liittyä monenlaisia toimeksiantoja ja näihin toimeksiantoihin erilaisia sivullisintressien ja toimeksiantajan intressien ristiriitoja.

Intressiristiriita näkökohtakaan ei tarjoa ongelmattonta ratkaisua asiantuntijan vastuussa sivullista kohtaan, sillä intressiristiriidan merkitys voi muodostua epäselväksi, jos asiantuntijan toimeksiantajan ja tämän vastapuolen intressit ovat osittain samansuuntaiset mutta osittain toisistaan poikkeavat.<sup>284</sup> Lisäksi intressin ollessa sama sopimuksen vastapuolella ja sivullisella taholla, syntyy tarve joustaa kaksiasianosaissuhteen rajoituksesta. Pöyhönen on todennut, että kun tietty juridisesti relevanttina pidetty intressiyhteys samastaa muodollisesti erilliset tahot, muodollisesti yhtä tahoa koskeva oikeussuhde ulotetaan koskemaan myös sen kanssa samaan intressipiiriin kuuluvaa tahoa.<sup>285</sup> Asiantuntijan ensisijaista velvollisuutta huolehtia toimeksiantajansa eduista tukee kuitenkin näkökanta, jonka mukaan eräissä tilanteissa voidaan sivullisella katsoa olevan velvollisuus käyttää omaa asiantuntijaa. Tällaisessa tilanteessa, joissa sivullisen voidaan edellyttää hankkivan oman asiantuntijan, voidaan asiantuntijan vahingonkorvausvastuuta rajoittaa sivullisen myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella.<sup>286</sup> Lisäksi pankin asiantuntija voi pyrkiä kaventamaan sopimusvastuutaan muun muassa kirjaamalla sopimukseen selkeästi kuka on toimeksiantaja ja ilmoittamalla todisteellisesti muille mahdollisille intresseille, että toimeksisaaja ei toimi heidän lukuunsa. Asiantuntijan on myös syytä kehottaa näitä tahoja hankkimaan itselleen tarvittava avustaja.<sup>287</sup>

#### 4.4.3 Vastuusuhteiden selkeys

---

<sup>283</sup> Norros 2007a s. 711.

<sup>284</sup> Norros 2008b s. 643.

<sup>285</sup> Pöyhönen 1997 s. 537.

<sup>286</sup> Norros 2007a s. 712.

<sup>287</sup> Hemmo 2005a s. 260.

Vastuusuhteiden selkeyttä voidaan pitää yhtenä olennaisimmista perusteista puoltamaan kaksiasianosaissuhteen rajoitusta, ja sen merkitys korostuu erityisesti silloin, kun vastuun henkilöllistä ulottuvuutta arvioidaan ilman aihepiiriä nimenomaisesti sääntelevän lainsäädännön tukea.<sup>288</sup> Kuten aiemmin todettiin, kaksiasianosaissuhteen sovittaminen joko delikti- tai sopimusvastuunalaan ei ole ongelmatonta, sillä sen ei voida katsoa kuuluvan kummankaan vastuumuodon ydinalaan. Tällainen epämääräinen vastuumuoto, jonka normipohja on kiistanalainen, heikentää herkästi oikeusjärjestyksen selkeyttä, joka on keskeinen oikeustilalle asetettava tavoite. Oikeustilan epäselvyys häiritsee oikeudenmukaisuuden toteutumista yhteiskunnassa, kun toimijat eivät ole tietoisia omista oikeuksistaan tai eivät uskalla luottaa oikeuksiensa tehokkuuteen.<sup>289</sup> Routamo korostaa oikeustilan selkeyden merkitystä sovinnollisten ratkaisujen syntymisen edesauttajana. Voimassa olevien normien tuntemus ja oikeustilan riittävä selkeys ovat edellytyksenä sille, että osapuolet voivat sopimusta tehdessään arvioida, haluavatko he sopia määrätyistä seikoista tahdonvaltaisesta oikeudesta poiketen. Oikeustilan selkeys edesauttaa myös riidan ilmetessä sovinnon tekoa, koska osapuolet tietävät oikean ratkaisun ilman oikeudenkäyntiä.<sup>290</sup>

Oikeustilan selkeys-argumentin voidaan katsoa puoltavan käsitystä, jonka mukaan asiantuntijan vastuu ei voi olla sääntelemättömissä tilanteissa laajempi, kuin se on erityislainsäädännön mukaan. Välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun ollessa joka tapauksessa ongelmallinen ilmiö selkeyden kannalta, olisi hankalaa perustella, miksi vastuu voisi syntyä herkemmin tai laajempaan sääntelemättömissä tilanteissa kuin säännellyissä. Norroksen tavoin voidaan pitää lähtökohtana, että mitä enemmän tietty normi heikentää oikeusjärjestyksen selkeyttä, sitä tärkeämpää on, että edes normin oma sisältö on mahdollisimman helposti selvitettävissä.<sup>291</sup>

---

<sup>288</sup> Hemmo 1998 s. 286; Kiiha 2002 s. 142; Norros 2007c s. 137.

<sup>289</sup> Norros 2007c s. 138.

<sup>290</sup> Routamo 1982 s. 229.

<sup>291</sup> Norros 2007c s. 142–143.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä KKO 2013:33 voidaan pitää kiinnostavana esimerkkinä siitä, että vastuusuhteiden selkeyden vaatimuksella on tosiasiallista painoarvoa oikeudellisessa argumentoinnissa.<sup>292</sup> Ratkaisussaan korkeimman oikeuden enemmistö korosti, että pyrkimys vastuusuhteiden selkeyteen puoltaa vastuuvaikutusten tiukkaa rajautumista sopijapuoliin<sup>293</sup>. Koska kyseisestä tapauksesta ei ollut nimenomaista lain säännöstä, tulivat sovellettavaksi sopimusoikeuden yleiset periaatteet, jolloin lähtökohdaksi nousi privity of contract- oppi. Korkeimman oikeuden enemmistö totesi ratkaisunsa perusteluissa, että muuhun kuin lakiin tai vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön perustuvat poikkeukset sopimusoikeuden pääperiaatteista ovat omiaan aiheuttamaan sopimustoimintaan epävarmuutta.<sup>294</sup> Norrosta mukaillen voidaan myöntää, että vahingonaiheuttajan näkökulmasta vastuu suhteessa ei-sopijapuoleen kieltämättä heikentää vastuun ennakoitavuutta<sup>295</sup>. Norros kuitenkin huomauttaa, että tämän ongelman hallitsemiseen on olemassa seuraavat kaksi tehokasta keinoa. Ensinnäkin vastuun käyttöala tulee rajata vain tilanteisiin, joissa kolmannen vahinko on ollut ennakoitava seuraus. Toiseksi vahingonaiheuttajan sallitaan vedota itsensä ja välittömän sopimuskumppaninsa välisiin vastuuta rajoittaviin sopimusehtoihin.<sup>296</sup> Norroksen mukaan korkeimman oikeuden enemmistö vaikuttaakin ylikorostaneen sitä epävarmuutta, joka välittömän sopimussuhteen ylittävään vastuuseen liittyy. Hän kuitenkin tunnustaa, että mahdollisuus välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun aktualisoitumiseen kiistatta aiheuttaa sekä oikeussystemaattista että tosiasiallista epävarmuutta verrattuna oikeustilaan, jossa vastuun mahdolli-

---

<sup>292</sup> Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2013:33 oli kyse välittömän sopimussuhteen ylittävästä vastuusta sopimusketjutilanteessa. Sopimusketju-asetelmasta johtuen ennakkopäätöksen laajempi analyysi rajautuu tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Ennakkopäätöksellä voidaan kuitenkin nähdä olevan merkittävä vaikutus välittömän sopimussuhteen ylittävään vastuuseen, jonka vuoksi tapaus ansaitsee maininnan myös tämän tutkimuksen aiheen puitteissa.

<sup>293</sup> Norros 2013 s. 943.

<sup>294</sup> KKO 2013:33.

<sup>295</sup> Norros 2013 s. 945.

<sup>296</sup> Norros 2013 s. 945; ks. myös tämän tutkimuksen kappale 4.3.2 Vahingon ennakoitavuus ja kappale 4.5.1 Vastuuta rajoittavat sopimusehdot.

suus on poissuljettu.<sup>297</sup> Toisaalta oikeustilan selkeyden tavoitteen voidaan nähdä olevan jossain määrin ristiriidassa ratkaisun oikeudenmukaisuuden kanssa. Ratkaisun oikeudenmukaisuutta arvioitaessa usein korostuu, kuinka paljon on otettu huomioon nimenomaan kyseisen oikeustapauksen erityisiä piirteitä. Norros muistuttaakin, että oikeustilan selkeyttä tavoiteltaessa hintana usein on tapauskohtaisen oikeudenmukaisuuden heikkeneminen<sup>298</sup>.

Vastuusuhteiden selkeyden vaatimuksen ei ole tarkoitus teiata täysin kaksiasianosaissuhteen ylittävän vastuun tunnustamista vaan argumentin merkitys piilee tarpeessa määritellä kaksiasianosaissuhteen yli menevän vastuun poikkeukset mahdollisimman selkeästi. Tämä tarve palvelee sekä vahingonaiheuttajan että vahingonkärsijän tarpeita.<sup>299</sup> Pyrkimys vastuusuhteiden selkeyteen puoltaa ennen kaikkea sitä, ettei välittömän sopimussuhteen ylittäviä vaatimuksia esitetä liian herkästi<sup>300</sup>. Vastuusuhteiden selkeys -argumentin heikkous piilee siinä, että sitä rasittaa samanlainen yleisluontoisuus kuin floodgate-väitettäkin. Argumenttien suurpiirteisyyden vuoksi niitä voidaan soveltaa lähes minkä tahansa muutoksen vastustamiseen, joka kytkeytyy jollain tavalla korvausvastuun perusteisiin.<sup>301</sup>

#### 4.4.4 Vastuuriskien hallinta

Sopimuksen yhtenä olennaisena ominaisuutena on sen rooli riskin jaon välineenä. Sopimuksella voidaan sopia osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä vastuunjaosta riskin realisoitumisen tilanteissa. Jos sopimusosapuoli joutuu sitoumuksensa perusteella vastuuseen jotain muuta kuin sopimuksen vastapuolta kohtaan, saattaa kaksiasianosaissuhteessa

---

<sup>297</sup> Norros 2013 s. 945–946.

<sup>298</sup> Norros 2013 s. 946.

<sup>299</sup> Hemmo 1998 s. 286–287.

<sup>300</sup> Norros 2007c s. 191.

<sup>301</sup> Ks. Norros 2007c s. 144.



sovittujen velvoitteiden tasapaino järkkyä<sup>302</sup>. Tasapainon järkkyminen voi ilmentyä esimerkiksi sopimuksessa sovitun vastikkeen riittämättömyytenä. Tämä näkemys puoltaa vastuun rajaamista perinteiseen kaksiasianosais-suhteeseen, sillä vastuun henkilöllisen ulottuvuuden laajeneminen lisää osaltaan vastuuriskejä.<sup>303</sup>

Vastuuriskin hallinnan tarve on käyttökelpoinen argumentti tämän tutkimuksen kannalta, sillä pankin toiminta elinkeinoharjoittajana perustuu toiminnan kannattavuuteen. Toiminnasta saatavan tuoton tulee kattaa riskit ja enemmän. Jos pankin notariaattipalveluiden asiantuntijan vastuu laajentuisi hallitsemattomasti yli välittömän sopimussuhteen, nousisi palvelusta pyydettävän vastikkeen määrä niin korkeaksi, ettei kyseisen palvelun osto olisi asiakkaalle enää taloudellisesti kannattavaa. Toisaalta vastuuriskien hallinta-argumentin perusteita heikentää se, että pankin on mahdollista notariaattipalveluiden toimeksiantosopimuksessaan määritellä riskeihin kohdistuvista vastuunrajoitusehdoista. Jos nämä ehdot voidaan katsoa päteviksi välitöntä sopimuskumppania kohtaan, voidaan niitä pitää myös pätevinä kolmatta osapuolta kohtaan. Oikeustilan ollessa edellä mainitunlainen, on vaikea tukeutua vastuuriskien hallitsemattoman kasvun-argumenttiin perusteena kaksiasianosaisuuden ylittävän vastuun rajoittamiselle.

#### 4.5 Vastuuekspansiota tukevat näkökohdat

Asiantuntijan vastuun laajentumista yli välittömän sopimussuhteen voidaan puoltaa reaalilla näkökohdilla, jotka saavat tukensa myös oikeuskäytännöstä. Näistä tutkimuksen kannalta kiinnostavimmat ovat vastuun normipohjan selkeyttäminen, sopimukseen liitettävät vastuunrajoitusehdot sekä vaihdannan reaalisen rakenteen huomioon ottaminen. Oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön perusteella voidaan todeta kaksiasianosais-

---

<sup>302</sup> Norros 2007c s. 147.

<sup>303</sup> Ks. Hemmo 2005a s. 259; Norros 2007c s. 143.

suhteen joka tapauksessa menettäneen valta-asemansa, sillä perinteinen välittömään sopimussuhteeseen rajautuva vastuu on eräissä tapauksissa korvattu antamalla kolmannelle osapuolelle oikeus esittää sopimusperusteisia korvausvaatimuksia.<sup>304</sup> Sopimusvastuun laajenemista yli välittömän sopimussuhteen puoltaa se, ettei varallisuusvahinkojen tapauksia tarvitsisi arvioida selkeästi huonommin sopivan deliktivastuun perusteella<sup>305</sup>. Myös korkein oikeus on ennakkoratkaisuissaan linjannut, että sopimukseen nähden sivullinen ei voi vahingonkorvauslain perusteella vaatia korvausta sillä perusteella, että sopimuksen osapuoli on rikkonut sopimusvelvoitteitaan<sup>306</sup>. Sopimusvastuun hyödyntämisellä saavutettaisiin muitakin etuja, sillä vastuunrajoitus-, virhearviointi-, ja vastikkeellisuuskysymykset ovat yleensä keskiössä näissä tapauksissa, ja niiden arviointi on sopimusoidellisen vastuunormiston ydinaluetta.<sup>307</sup> Lisäksi joissain tapauksissa sopimusvastuun laajentaminen koskemaan kolmatta henkilöä on tarpeen myös siitä syystä, että sopimuksen virheellinen suoritus ei aiheuta toimeksiantajalle vahinkoa vaan taloudellinen vahinko koskettaa vain ja ainoastaan kolmatta osapuolta. Tällainen tilanne oli esimerkiksi tapauksessa KKO 1992:165. Lahjanantaja eli toimeksiantaja joka tapauksessa menetti lahjoittamansa omaisuuden mutta pankin virheestä johtuen lahjansaaja kärsi taloudellista vahinkoa, mitä ei olisi tapahtunut, jos toimeksianto olisi täytetty pankin osalta oikein.

#### 4.5.1 Vastuuta rajoittavat sopimusehdot

Pankin vastuuta sivullista kohtaan käsiteltäessä on otettava huomioon erilaiset vastuunrajoitusehdot. Pankin asiantuntija voi sopimusta tehdessään kaventaa vastuutaan erilaisin ehdoin, kuten rajaamalla korvausvastuunsa toimeksiannosta suoritettavan palkkion määrään tai rajaamalla välilliset vahingot vastuunsa ulkopuolelle. Pankki voi rajata korvausvastuutaan toi-

---

<sup>304</sup> Hemmo 1998 s. 326.

<sup>305</sup> Hemmo 1998 s. 327.

<sup>306</sup> Hoffrén 2012 s. 7.

<sup>307</sup> Hemmo 1998 s. 326–327.

meksiantosopimukseen liitettävien ehtojen lisäksi, kirjaamalla asiakkaalleen tarjoamiinsa materiaaleihin tahot, joiden käyttöön materiaalit ovat tarkoitettu. Näin pankin ja toimeksiantajan väliseen sopimussuhteeseen liittyvät materiaalit käsiinsä saaneen toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolisen henkilön voidaan perustella tulleen tietoiseksi vallitsevista vastuunrajoitusehdoista. Näistä tutkimuksessa aikaisemminkin mainituista varsin vapaasti sovittavissa olevista vastuunrajoituksista huolimatta, toimeksiantajan ja pankin välinen sopimus ei saa kaventaa sellaista sivulliseen kohdistuvaa vastuuta, joka perustuu lain säännökseen. Lisäksi pankki ja toimeksiantaja eivät voi ilman sivullisen suostumusta kaventaa vastuuta sellaisesta toiminnasta, joka loukkaa välittömästi sivullisen varallisuusasemaa<sup>308</sup>. Tästä voidaan mainita esimerkkinä KKO:n 1992:44, jossa asiantuntija avusti testamentin saajaa kuolinpesän omaisuuden myynnissä tarkistamatta testamentin lainvoimaisuutta. Asiantuntija määrättiin korvaamaan vahinko VahL 5:1 §:n perusteella, sillä KKO katsoi, että VahL:n vaatimus erittäin painavista syistä täyttyi seuraavin perustein.<sup>309</sup> Asiantuntija oli toiminut asiassa asianajajana ja hänellä oli täten ollut yleisen asianajoyhdistyksen sääntöjen vahvistamisesta annetun oikeusministeriön päätöksen 38 §:n nojalla velvollisuus toimia tunnollisesti työssään. Asiantuntija oli myös *toiminut yksipuolisesti vain toimeksiantajansa edun mukaisesti, vaikka hänen olisi tullut asianajajana perunkirjoitustietojen perusteella kiinnittää huomiota myös mahdollisten sukulaisten perintöoikeuteen.*<sup>310</sup>

Asiantuntijalla on varsin laaja mahdollisuus rajoittaa vastuutaan sivullista kohtaan ainakin tilanteissa, joissa sivullinen on elinkeinoharjoittaja. Edellä lausuttu edellyttää kuitenkin sitä, että varauma on tullut sivullisen tietoisuuteen.<sup>311</sup> Norros mainitsee tästä esimerkkinä, että kiinteistöarvion laatineen asiantuntijan on mahdollista liittää maininta asiakirjaan siitä, ettei hän vas-

---

<sup>308</sup> Norros 2007a s. 715.

<sup>309</sup> Norros 2007a s. 715.

<sup>310</sup> Ks. KKO 1992:44.

<sup>311</sup> Hemmo 1998 s. 189–190.

taa arvion oikeellisuudesta sivullisia kohtaan<sup>312</sup>. Vastuunrajoitusten pätevyyttä arvioitaessa on perehdyttävä kyseiseen tapaukseen kokonaisuutena. Vastuuta rajoittavat varaukset eivät vapauta vastuusta asiantuntijaa, jos hän on yrittänyt tarkoituksellisesti johtaa harhaan sivullista tai menettänyt muuten hyvän tavan vastaisesti<sup>313</sup>. Ne eivät ole myöskään päteviä tilanteissa, joissa asiantuntijalta edellytetään korostunutta tasapuolisuutta toimeksiantajaansa ja sivullisia kohtaan, kuten oli asian laita KKO:n 1992:44 ratkaisussa.<sup>314</sup>

Tutkimuksen kannalta mielenkiintoinen kysymys on, voiko asiantuntija vedota sellaiseen sopimusehtoon, joka on sovittu toimeksiantosopimussuhteessa toimeksiantajan kanssa, mutta jolla on vaikutuksia vain sivulliseen. Tällainen ehto löytyy muuan muassa Nordea Pankki Suomi Oyj:n notari-aattitoimeksiannon sopimuksen ehdoista, kohdassa pankin vastuusta ja korvausvelvollisuudesta. Ehdoissa sanotaan, että ”Pankki ei vastaa välillisestä tai epäsuorasta vahingosta, kuten esim. saamatta jääneestä tuotosta. *Pankki ei myöskään vastaa kolmannelle aiheutuneesta vahingosta.*” Arvioitaessa vastuunrajoitusehdon sitovuutta on pohdittava, onko sivulliselle voinut syntyä perusteltu luottamus siihen, että asiantuntijan toiminta on hänen edun mukaista. Spekuloitaessa vastuunrajoitusehdon pätevyyttä lähdetään siitä oletuksesta, että sivullinen ei voinut tietää mainitusta vastuunrajoitusehdosta. Jos sivullinen oli tietoinen tällaisesta ehdosta, ei hänelle olisi voinut syntyä perusteltua luottamusta siihen, että asiantuntija olisi valmis vastaamaan häntä kohtaan rajoituksista huolimatta<sup>315</sup>. Esimerkiksi, jos sivullinen tiesi toimeksiantajan ja toimeksisaajan välisestä korvausvastuun rajaamisesta palkkion määrään, ei sivulliselle ole voinut syntyä perusteltua luottamusta siihen, että asiantuntija olisi rajoittamattomassa korvausvastuussa sivullista kohtaan.<sup>316</sup>

---

<sup>312</sup> Norros 2007a s. 716.

<sup>313</sup> Norros 2007a s. 716.

<sup>314</sup> Norros 2007a s. 716.

<sup>315</sup> Norros 2007a s. 716.

<sup>316</sup> Norros 2007a s. 717.

Norros pitää tulkinnallisena lähtökohtana sitä, että ellei vastuunrajoituksesta muuta mainita, lähdetään oletuksesta, että sopijaosapuolet ovat pyrkineet mahdollisimman laajaan sivullisittomuuteen ehdolla<sup>317</sup>. Jos sivullinen ei ole voinut tietää vastuunrajoitusehdosta, on tilanne mutkikkaampi. On ilmeistä, että asiantuntija ei voi rajata vastuutaan voimakkaammin suhteessa sivulliseen kuin mitä hän on rajannut suhteessa toimeksiantajaansa. Tällainen ehto johtaisi sopimukseen kolmannen vahingoksi ja ei siitä syystä voi olla pätevä. Mielenkiintoinen kysymys on, voiko asiantuntija vedota vilpittömässä mielessä olevaa sivullista kohtaan sellaiseen ehtoon, johon hän voisi vedota myös suhteessa toimeksiantajaansa. Monet painavat perustelut puoltavat tällaista asiantuntijan oikeutta, vaikka tällaisen ehdon sitovuus voidaan myös katsoa sopimukseksi kolmannen vahingoksi.<sup>318</sup> Norroksen mukaan yksi tärkeimmistä perusteluista tällaiselle vetoamisoikeudelle voidaan asettaa kysymysmuotoon; miksi sivullisen pitäisi päästä sopimussuhteessa olevaa toimeksiantajaa parempaan asemaan? Näkökohtaa tukee myös se, että vastaavanlaista vetoamisoikeutta pidetään pääsääntönä jakeluketjuissa, urakkatilanteissa ja muissa samankaltaisissa sopimusketjuissa. Norros mainitsee reaalisen argumenttina tälle asiantuntijan vetoamisoikeudelle, että asiantuntijan ei pitäisi joutua korvausvastuuseen niinkin sattumanvaraisen seikan perusteella kuin että tuleeko vastuunrajoitusehto sivullisen tietoisuuteen vai ei. Lisäksi Norros korostaa, että sivullinen ei voi kovin kevein perustein olettaa, että vastuu suhteessa toimeksiantajaan on rajoittamaton, sillä voimakkaita vastuunrajoitusehtoja voidaan pitää asiantuntijapalveluissa tavanomaisena käytäntönä.<sup>319</sup> Sivullista kohtuuttoman laajoilta vastuunrajoitusehdoilta suojaa joka tapauksessa OikTL 36 §:n yleinen sovittelusäännös.<sup>320</sup> Lisäksi, jos asiantuntija loukkaa toiminnallaan välittömästi sivullisen varallisuusasemaa ja hänen vastuunsa tulee arvioitavaksi VahL:n nojalla, asiantuntija ei voi ve-

---

<sup>317</sup> Norros 2007a s. 717.

<sup>318</sup> Norros 2007a s. 717.

<sup>319</sup> Norros 2007a s. 718.

<sup>320</sup> Norros 2007c s. 302.

dota vastuuta rajoittaviin varauksiin ja sopimusehtoihin suhteessa sivulliseen<sup>321</sup>.

#### 4.5.2 Vaihdamman reaalisuuden huomioon

Tarvetta ottaa osapuolten tosiasiallinen asema vaihdantarakenteessa huomioon, voidaan käyttää yleisluontoisena perusteena poikkeamiselle kaksiasianosaissuhteen rajoituksesta.<sup>322</sup> Argumenttia tukee se, että kaksiasianosaissuhteen ylittävä vastuu ei lähtökohtaisesti voi tulla edes harkittavaksi ellei osapuolten välillä olisi jotain tavallisesta poikkeavaa, selkeästi havaittavissa olevaa erityissuhdetta.<sup>323</sup> Tällainen erityissuhde muodostuu esimerkiksi pankin notariaattipalveluita tarjoavan asiantuntijan, eli testamentinlaatijan, ja toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolisen, eli testamentinsaajan, välille. Argumentin ytimenä voidaan pitää sitä, että oikeudellisten sääntöjen, kuten sopimusvaikutusten henkilöllisten rajojen on joustettava, jos tosiasialliset olosuhteet sitä vaativat<sup>324</sup>. Vaihdammanrakenteen argumentin mukaan oikeusjärjestyksen tulisi suojata sellaisia toimijoiden odotuksia, joita nämä tosiasiallisesti joutuvat toisiinsa kohdistamaan, olivatpa nämä tietoisia odotustensa juridisesta epävarmuudesta tai eivät<sup>325</sup>.

Esimerkkinä voidaan mainita tapaus KKO 1992:165. Jos tapaus olisi ratkaistu tiukasti kaksiasianosaissuhteen rajoitetta soveltaen, olisi pankin osuus toimeksiantosopimuksesta jäänyt täyttymättä ja pankki ei olisi joutunut vahingonkorvausvastuuseen eikä vahingonkärsijä olisi saanut hyvitystä taloudelliselle vahingolleen. Tämä johtaisi sopimuksen tarkoituksen kannalta ei-toivottuun tilanteeseen, kun toimeksisaajan virheen johdosta toimeksiantajan alkuperäinen intentio lahjoituksesta jäisi täyttymättä ja lahjansaajan odottama taloudellinen hyöty toteutumatta. Tiukasti muodollis-

---

<sup>321</sup> Norros 2007a s. 719.

<sup>322</sup> Norros 2007c s. 152.

<sup>323</sup> Hemmo 1998 s. 281.

<sup>324</sup> Norros 2007c s. 153.

<sup>325</sup> Norros 2007c s. 154.

sa käsitteissä ja vaihdantaroleissa pitäytymisen painottaminen, reaalisten olosuhteiden kustannuksella, voi johtaa herkästi tällaiseen varsin epäoikeudenmukaiseen tilanteeseen. Hemmon tavoin voidaan todeta, että keskeistä on muodollisten osapuoliroolien korostamisen sijaan kiinnittää huomio siihen, mistä vaihdannassa todellisuudessa on kyse ja kuinka suuria vahinkoriskejä suorituksen virheellisyyteen liittyy.<sup>326</sup> Tällainen argumentti, joka korostaa tosiasiallisten olosuhteiden painottamista on siinä mielessä kiistaton, että yksittäistä ratkaisua voidaan pitää aina sitä oikeudenmukaisempana, mitä enemmän erilaisia merkityksellisiä seikkoja harkinnassa voidaan ottaa huomioon. Tapauskohtaisen harkinnan heikkoutena voidaan kuitenkin pitää sen taipumusta vähentää ratkaisukäytännön ennakoitavuutta.<sup>327</sup>

#### 4.6 Pankin notariaattiosaston vastuu sivullista kohtaan oikeuskäytännössä

Pankin notariaattiosastojen vastuu yksityisasiakkaiden toimeksiantojen hoidossa tapahtuneista virheellisyyksistä on aktualisoitunut useita kertoja oikeuskäytännössä. Muun muassa Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisun S 97/60 ja hovioikeusratkaisun S 95/963 valossa pankin notariaattiosastolla on velvollisuus huolehtia olosuhteiden riittävästä selvittämisestä toimeksiannon toteutumisen takaavin tavoin sekä siitä, että asiakkaalle annettu informaatio on riittävää. Pankkiin asiantuntijana turvautuvan henkilön on voitava luottaa saamiinsa palveluihin. Vastuun ankaruutta kuvastaa se, että kummassakin edellä mainitussa hovioikeuden ratkaisussa korvauksen määrää ei soviteltu vaan asiakkaat olivat oikeutettuja täyteen korvaukseen.<sup>328</sup> Edellä mainitut ratkaisut noudattavat pitkälti KKO:n omaksumaa linjaa asiantuntijalle asetettavista laajoista huolellisuus-, lojaliteetti- ja tiedonantovelvollisuuksista, jotka aktualisoituvat jo toimeksiantoa annettaes-

---

<sup>326</sup> Hemmo 1998 s. 274.

<sup>327</sup> Norros 2007c s. 155.

<sup>328</sup> Gottberg 1998 s. 19.

sa. Näitä hovioikeuden ratkaisuja voidaan pitää oikeudenmukaisina sekä pankin että asiakkaan näkökulmasta. Asiakkaan näkökulmasta on tärkeää, että hänen luottamustaan pankkiin ammattimaisena toimijana suojataan. Pankin asiakas hakeutuu pankin palveluiden piiriin siitä nimenomaisesta syystä, että hän kokee pankilla olevan tarvittava asiantuntemus hänen asiansa hoitoon. Jos asiakas ei voisi luottaa pankin tarjoamien palveluiden laatuun, hän ei asioisi pankissa. Tämä taas johtaisi pankin tulonmenetyksiin ja pitkällä tähtäimellä kannattavuusongelmiin. On myös pankin toiminnan kannattavuuden kannalta tärkeää, että kuluttaja voi luottaa pankin palveluihin.

Tutkimusaiheen kannalta merkittävien näistä pankin notariaattipalveluita koskevista oikeustapauksista on tutkimuksessa useita kertoja mainittu ennakkopäätös KKO 1992:165.<sup>329</sup> Tapauksessa lahjanantaja oli antanut pankin notariaattiosastolle toimeksiannon laatia lahjakirja, jonka perusteella lahjansaajan puolisollla ei olisi avio-oikeutta lahjoitettavaan omaisuuteen. Notariaattiosaston lakimiehen virheestä johtuen avio-oikeuden poisulkeva ehto jäi uupumaan, ja sen seurauksena lahjansaaja joutui maksamaan puolisolleen tasinkoa lahjoitetun omaisuuden arvon perusteella. KKO katsoi, että pankille oli syntynyt kaksiasianosaisuuden rajoituksesta poikkeava velvollisuus valvoa myös *lahjansaajan etua* ja tuomitsi pankin *sopimussuhteita koskevan vastuun perusteella* täyttämään velvollisuutensa. Koska pankki ei kyennyt näyttämään, että oli toimeksiantosopimusta suorittaessaan *menetellyt huolellisesti*, se veloitettiin *toimeksiantosopimussuhteen rikkomisen perusteella* korvaamaan lahjansaajalle tasingon suorittamisesta aiheutunut vahinko.

Tuomiota voidaan pitää oikeudenmukaisena, sillä pankin toiminnalle elinkeinoharjoittajana tulee asettaa jonkinlaisia vaatimuksia sille, että toiminta

---

<sup>329</sup> Kysymys sopimusvastuun henkilöllisestä ulottuvuudesta ei ollut se oikeuskysymys, jonka perusteella tapaus otettiin ratkaistavaksi täysistunnossa mutta ratkaisuun sisältyvä yksimielinen kannanotto sopimusvastuun henkilöpiiriin laajenemisesta on tutkimuksen kannalta merkityksellinen.



on ammattimaista ja huolellista. Kyseisessä tapauksessa lakimiehen tekemän virheen luonne korostaa lakimiehen huolimattomuutta asiassa. Ratkaisu osoittaa sen, että toimeksisaaja voi olla velvollinen huomioimaan myös muiden kuin varsinaisen sopimuskumppaninsa edut<sup>330</sup>. Tämä tarkoittaa, että asiantuntijan huolellisuus-, lojaliteetti- ja tiedonantovelvollisuudet voivat ulottua myös yli välittömän sopimussuhteen, ja niiden laiminlyöminen johtaa vahingonkorvausvastuuseen kolmatta kohtaan. Huomionarvoista ratkaisussa on, että pankki määrättiin täyttämään velvollisuutensa kolmatta kohtaan sopimussuhteita koskevien periaatteiden mukaan. Ratkaisussa voidaan katsoa olleen kyse Pöyhösen mainitsemasta intressiyhteydestä, joka samastaa muodollisesti erilliset tahot, jolloin muodollisesti vain lahjanantajaa koskeva oikeussuhde ulotetaan koskemaan myös lahjansaajaa.<sup>331</sup> Tapauksessa toimeksisaajan ja kolmannen välisen oikeussuhteen voidaan nähdä olleen myös välillisesti vastikkeellinen, kun toimeksiantaja on nimenomaisesti maksanut kolmannen hyväksi tulevasta suorituksesta.<sup>332</sup> Ennakkopäätös korostaakin toimeksiantosopimuksen tarkoituksen merkitystä sisällön tulkinnassa ja vastuukysymysten ratkaisussa. Ennakkoratkaisusta voidaan johtaa yleisemmän tason päätelmiä pankin notariaattipalvelun tarjoajan vastuusta toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolista kohtaan ja Hemmo on todennut, että esimerkiksi testamentinsaajaa voidaan suojata niin, että hän voi esittää testamentinlaatijaa kohtaan korvausvaatimuksensa samalla tavoin kuin jos hän olisi ollut sopimussuhteen osapuoli.<sup>333</sup> Täysistunnon yksimielisyys tapauksesta viittaa myös siihen, että oikeustila on tulkintakysymyksen osalta varsin selvä<sup>334</sup>.

Toinen tutkimuksen ydinkysymyksen kannalta erityisen mielenkiintoinen tapaus on ennakkopäätös KKO 2007:72.<sup>335</sup> Tapauksessa oli kyse pankin mahdollisesta velvollisuudesta korvata Mekhal Oy:lle mahdollisesti aiheu-

---

<sup>330</sup> Honkanen 1996 s. 67.

<sup>331</sup> Ks. Pöyhönen 1997 s. 537.

<sup>332</sup> Hemmo 2003b s. 418.

<sup>333</sup> Hemmo 2002 s. 207–209.

<sup>334</sup> Norros 2007c s. 56.

<sup>335</sup> Mainittu aiemmin lojaliteettivelvollisuutta koskevassa kappaleessa 3.6.2.

tuneet varallisuusvahingot, kun pankki oli jättänyt kertomatta Mekhal Oy:n taloudelliselle toiminnalle merkityksellisen seikan<sup>336</sup>. Kyseisessä tapauksessa pankki oli järjestänyt ostajalle (Mekhal Oy) rahoituksen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupassa. Tapauksessa korostui kysymys pankin lojaliteettivelvollisuudesta ostajaa kohtaan, kun pankilla oli vakuutena myyjän veloista kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöön kiinnitetty haltijavelkakirja. Hovioikeus katsoi, että pankin ja Mekhal Oy:n välille ei ollut syntynyt sellaista sopimussuhdetta, että pankin olisi tullut huolehtia muusta kuin rahoituksen järjestämisestä. Hovioikeuden ratkaisun mukaan pankki ei ollut velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheutuneita vahinkoja. Korkein oikeus sen sijaan hyväksyi kanteen ja katsoi, että pankki oli velvollinen korvaamaan Mekhal Oy:lle mahdollisesti aiheutuneen vahingon. Korkeimman oikeuden mukaan pankin olisi tullut *huolehtia* siitä, että osakekaupan rahoitusta koskeneen järjestelyn yhteydessä olisi pankin etujen lisäksi huomioon otettu myös järjestelyn toisen osapuolen, Mekhal Oy:n keskeiset edut. Korkein oikeus mainitsi perusteluissaan, että pankilla olisi ollut *lojaliteettivelvollisuutensa* perusteella *velvollisuus huolehtia* siitä, että Mekhal Oy:n lukuun toiminut A olisi voinut saada *tietoonsa* ainakin sellaisia jo pankissa tiedossa olleita seikkoja, joilla ilmeisesti olisi ollut ratkaisevaa merkitystä myös A:lle rahoitusjärjestelyn edullisuutta omalta kannalta arvioidessaan.<sup>337</sup> Korkeimman oikeuden perusteluiden sanavalinnoista voidaan päätellä, että pankin lojaliteettivelvollisuuteen katsottiin sisältyvän myös tiedonantovelvollisuus pankin tiedossa olevista keskeistä rahoitusjärjestelyyn vaikuttavista seikoista. Korkein oikeus mainitsi perusteluissaan myös, että pankilla ei ollut oikeutta hyötyä asiakkaansa asiantuntemattomuudesta. Koska pankki oli asiantuntija-asemassa toimiessaan laiminlyönyt tiedonanto- ja lojaliteettivelvollisuutensa, katsottiin sen olevan velvollinen korvaamaan *sopimusrikkomuksen* perusteella Mekhal Oy:lle aiheutuneen vahingon.

---

<sup>336</sup> Antila 2007 s. 4.

<sup>337</sup> KKO 2007:72.

Keskeistä korkeimman oikeuden ratkaisussa oli, että pankki määrättiin korvaamaan varallisuusvahinko sopimusperusteisen vastuun perusteella, vaikka pankki ei ollut kiinteistöyhtiön osakkeiden kauppaa koskeneen sopimuksen osapuoli, vaan sen ja Mekhal Oy:n välinen sopimussuhde koski vain osakekaupan rahoitusjärjestelyjä. Korkeimman oikeuden ratkaisussa korostui, että pankki toimii rahoitusalan ammattilaisena järjestelyiden osapuolena ja sillä oli siten asiantuntija-asemastaan seuraavia erityisiä velvollisuuksia, kuten lojaliteettivelvollisuus, tiedonantovelvollisuus sekä huolellisuusvelvollisuus.<sup>338</sup> Tapauksessa katsottiin olevan kyse samaan taloudelliseen kokonaisjärjestelyyn liittyvistä toimista. Näin ollen osapuolten nähtiin muodostavan sellainen sopimuskokonaisuus, jossa sopimussuhteesta seuraavat tiedonanto- ja lojaliteettivelvollisuudet koskivat kaikkia järjestelyyn osallistuneita.<sup>339</sup> Myös tämän ennakkopäätöksen ratkaisun perustelut korostavat vastuuharkinnan tapauskohtaisuutta ja reaalisen kokonaisasetelman huomioon ottamista. Ennakkopäätökset KKO 1992:165 ja KKO 2007:72 osoittavat, että välittömän sopimussuhteen ylittävää vastuuta tarkasteltaessa kirjoitetun lain ja yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden lisäksi on annettava sija tapauskohtaisille yksityiskohdille, ja niiden tulkinnalle sopimuskonteksti huomioon ottaen. Ennakkopäätös KKO 2007:72 tukee osaltaan tämän tutkimuksen näkemystä siitä, että pankin notariaattipalveluiden vastuun henkilöllinen ulottuvuus voi yksittäisissä tapauksissa painavien perusteluiden saattamana laajentua yli välittömän sopimussuhteen ja vastuuperusteena sovelletaan tällöin sopimusperusteista vahingonkorvausvastuuta. Myös muut tutkimuksessa aiemmin mainitut korkeimman oikeuden ennakkopäätökset asiantuntijan sopimusperusteisesta vastuusta yli välittömän sopimussuhteen vahvistavat tapauksissa KKO 1992:165 ja KKO 2007:72 omaksuttua tulkintalinjaa.

---

<sup>338</sup> Tapauksen KKO 2007:72 perusteluista voidaan havaita, kuinka lojaliteettivelvollisuus, tiedonantovelvollisuus sekä huolellisuusvelvollisuus limittyvät toisiinsa ja on näkökulmasta riippuvaista, mikä näistä oikeusperiaatteista nostetaan yläkäsitteeksi toisille.

<sup>339</sup> Antila 2007 s. 5–6.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Lait ja viranomaisohjeet sääntelevät tarkasti pankki- ja rahoituslaitosten liiketoimintaa turvatakseen näiden asiakkaiden aseman ja säilyttääkseen luottamuksen rahoitusmarkkinoihin. LuottoL 30 §:n mukaan notariaattitoiminta voidaan lukea pankille sallitun liiketoiminnan joukkoon mutta tarkempaa sääntelyä pankin notariaattitoiminnasta ei ole. Hyvän pankkitavan voidaan nähdä olevan keskeisin pankin notariaattitoimintaa sääntelevä ohje. Se voidaan käsittää samanlaiseksi oikeusperiaatteeksi kuin lojaliteettivelvollisuus, ja se asettaa samankaltaisia vaatimuksia pankin toiminnalle kuin muut oikeusperiaatteet. Koska pankin notariaattitoiminnan sisällöstä ei ole viranomaisohjeistusta, voidaan Wuolijokea mukaillen määritellä sen olevan sellaisten oikeudellisten palvelujen tarjoamista, joilla on jonkinlainen liittymä pankin tarjoamiin muihin palveluihin.<sup>340</sup>

Tämän tutkimuksen ensimmäisen tutkimuskysymyksen tavoitteena oli selvittää, mitä velvollisuuksia asiantuntijapalveluiden tarjoajalla on toimeksiantajaansa kohtaan. Tutkimuksessa todettiin, että pankin ja asiakkaan välinen notariaattitoimeksianto on asiantuntijapalvelusopimus, mikä korostaa pankin tiedonanto- lojaliteetti- sekä huolellisuusvelvoitteiden merkitystä sopimussuhteessa ja vähentää toimeksiannon vastapuolen selonottovelvollisuutta. Näiden asiantuntijan päävelvollisuuden ulkopuolisten sivuvelvoitteiden merkitys on keskeinen, sillä asiantuntijan vahingonkorvausvastuu toimeksiantosopimussuhteessa on aktualisoitunut useita kertoja oikeuskäytännössä, kun asiantuntija on laiminlyönyt korostuneita tiedonanto-, lojaliteetti- tai huolellisuusvelvoitteitaan. Asiantuntijan velvollisuuksiin toimeksiantajaansa kohtaan on viitattu useasti oikeuskirjallisuudessa ja korkeimman oikeuden ratkaisuissa, mutta oikeusperiaatteiden konkreettinen sisältö on jätetty avoimeksi. Tässä tutkimuksessa on kuitenkin kyetty johtamaan oikeuskäytännöstä ja oikeuskirjallisuudesta joitakin päätelmiä siitä, minkälaisia vaatimuksia eri oikeusperiaatteet asiantuntijalle asettavat.

---

<sup>340</sup> Wuolijoki 2009 s. 308.

Pankin notariaattiosaston lakimiehen tulee muun muassa kohottaa toimeksiantajan tiedontasoa niin, että hän kykenee ymmärtämään tekeillä olevan sopimuksen sisällön, ja arvioimaan sen sopivuutta omiin tarkoituksiinsa. Lisäksi pankin lakimiehellä on velvollisuus suorittaa toimeksianto erityisellä huolellisuudella ja valvoa toimeksiantajansa etua kaikissa toimeksiantoon liittyvissä tilanteissa. Pankin ja asiakkaan välisen toimeksiannon muodostaessa tärkeimmän lähdeaineiston suoritushäiriötilanteessa, tulee sen perustua kirjalliseen sopimukseen, josta ilmenee selvästi pankin oikeudet sekä velvollisuudet. Pankin ei voida katsoa olevan vastuussa notariaattitoimeksiannon lopputuloksesta mutta se on vastuussa toimeksiannon asianmukaisesta, huolellisesta, suorittamisesta. Asiakkaan on voitava luottaa pankkiin ammattitaitoon asiantuntijana, ja tätä luottamusta suojataan sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun avulla.

Tämän tutkimuksen toisen tutkimuskysymyksen tavoitteena oli ratkaista, voiko asiantuntijapalveluiden tarjoajan sopimusvastuun henkilöllinen ulottuvuus laajentua yli välittömän sopimussuhteen. Sopimusoikeutemme lähtökohtana on, että sopimus sitoo ja velvoittaa vain sen osapuolia, ja kaikki muut ovat sopimussuhteeseen nähden ulkopuolisia. Yhteiskunnan vaihdantarakenteiden kehityksen ja lainsäädännön, erityisesti kuluttajansuojalain, muutosten myötä kaksiasiansaissuhteen rajoitusta ei voida kuitenkaan enää pitää poikkeuksettomana lähestymistapana, sillä tietyissä tapauksissa syntyy tarve antaa suojaa myös välittömän sopimussuhteen ulkopuoliselle henkilölle. Tällainen tilanne on kyseessä tutkimusasetelman kaltaisessa sivullisintressitilanteessa, kun pankin notariaattiosastolla työskentelevän asiantuntijan suoritusvirheestä oikeudellisen asiakirjan laadintaa koskevassa toimeksiannossa, seuraa taloudellinen vahinko sopimussuhteen ulkopuoliselle henkilölle eli asiakirjan edunsaajalle. Tutkimus osoitti, että Suomen oikeusjärjestykseen sisältyy useita poikkeuksia kaksiasiansaissuhteen rajoituksesta ja yhdistäväksi tekijäksi näille eri oikeustapauksille havaittiin se, että tiukassa kaksiasiansaissuhteeseen rajoituvassa sopimusvastuussa pidättäytyminen ei olisi ollut kyseisissä tapauksissa vallitsevien faktisten vastuuasetelmien mukaista.

Sopimusoikeuden seuraamusjärjestelmän keskeisimpiin oikeussuojakeinoihin voidaan katsoa lukeutuvan vahingonkorvauksen, sillä se takaa sopimuksen sitovuuden. Tutkimuksessa kyseessä oleva vahinkolaji on niin kutsuttu puhdas varallisuusvahinko. Se voidaan korvata oikeusjärjestyksemme mukaan joko sopimukseen perustuvaa vastuuta koskevien periaatteiden mukaan tai sopimuksenulkoista vastuuta koskevien deliktinormien mukaan. Näiden kahden vastuumuodon erottaminen toisistaan ei ole aina yksiselitteistä, kuten tämän tutkimuksen kolmikanta-asetelma osoittaa. Tutkimuksen ensimmäisessä tutkimuskysymyksessä pohdittiinkin myös sitä, syntyykö asiantuntijan vahingonkorvausvastuu sopimus- vai deliktivastuun perusteella. Tutkimuksesta kävi ilmi, että asetelmasta riippuen vaihtoehtoiksi jää joko laajentaa sopimusvastuun alaa tai sovittaa vastuutilanne VahL:n erittäin painavien syiden alle. Viimeaikainen oikeuskäytäntö on kuitenkin osoittanut, että vastuun sijaitessa tällaisella sopimusvastuun ja deliktivastuun harmaalla alueella, se on tavattu sijoittaa mieluummin sopimusvastuun kuin deliktivastuun alaan. Tutkimuksessa havaittiin, että pankin välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuu on joka tapauksessa kaukana kummankin vastuumuodon ydinalasta ja vahingonkorvauksen vastuunperusteiden arviointi vaatii aina tapauskohtaista harkintaa sekä tuekseen erityisiä reaalisia argumentteja.

Tutkimuksen toisessa tutkimuskysymyksessä asetettiin tavoitteeksi selvittää myös, millä perusteilla asiantuntijapalveluiden tarjoajan sopimusvastuun henkilöllinen ulottuvuus voi laajentua yli välittömän sopimussuhteen. Tutkimuksesta ilmeni, että pankin asiantuntijan ollessa lähtökohtaisesti velvollinen vain toimeksiantajaansa kohtaan, tarvitaan erityisperusteita, jotta sivulliselle aiheutunut vahinko voi tulla pankin korvattavaksi. Tämä tarkoittaa, että pankin asiantuntijan ja sivullisen välisen oikeussuhteen on oltava jollain tavalla läheinen, jotta se eroaisi tavanomaisesta toisistaan riippumattomien henkilöiden suhteesta. Oikeussuhteen läheisyyttä voidaan arvioida neljän aspektin avulla, jotka ovat vahingonkärsijän henkilöllinen tunnistettavuus, vahingon ennakoitavuus, vahingonkärsijän perusteltu luottamus toimeksisaajaan kohtaan ja toimeksisaajan tuottamuksen aste.

Pankin välittömän sopimussuhteen ylittävää vastuuta voidaan puoltaa, jos pankin notariaattiosaston asiantuntijan on voitu kohtuudella olettaa tunnistavan henkilön, johon mahdollinen toimeksisaajan suoritushäiriöstä seuraava vahinko voi kohdistua. Lisäksi toimeksisaajan on pitänyt voida ennakoida vahinkoriski, joka hänen suorituksensa virheellisyydestä tälle kolmannelle voi aiheutua. Pankin sopimusvastuun laajentumista voidaan puoltaa myös tilanteessa, jossa voidaan katsoa sivullisella olleen perusteltuja odotuksia pankin notariaattiosaston asiantuntijan sopimusperusteista suoritusta kohtaan. Tällainen sivullisen perustellun luottamuksen olemassaolo on pitänyt olla myös kyseisen asiantuntijan havaittavissa. Tapauksissa, joissa edellä mainitut argumentit eivät tuota selkeää vastausta kysymykseen oikeussuhteen läheisyydestä, voi toimeksisaajan törkeä tuottamus puoltaa läheisyysedellytyksen täyttymistä, sillä vahingonaiheuttajan toimien erityinen moitittavuus vähentää tarvetta hänen suojaamiselleen.

Oikeussuhteen läheisyys -edellytyksen täytyminen rajaa voimakkaasti pankin toimeksiantosopimussuhteen ylittävän vastuun alaa. Lisäksi sen voidaan nähdä tukevan myös argumenttia, joka korostaa vaihdannan reaalisen rakenteen huomioonottamista vastuukysymyksissä. Tämän vaihdantarakenne-argumentin mukaan oikeusjärjestyksen tulee suojata sellaisia odotuksia, joita toimijat tosiasiallisesti asettavat toisilleen. Argumentin faktisia olosuhteita painottava näkemys tukee kiistattomasti kaksiasiansaissuhteen rajoituksen murtamista, kun otetaan huomioon, että sopimussuhteen ylittävä vastuu on aina tapauskohtaisen harkinnan varassa ja yksittäistä ratkaisua voidaan pitää aina sitä oikeudenmukaisempänä, mitä enemmän erilaisia oleellisia seikkoja harkinnassa on huomioitu.<sup>341</sup>

Oikeussuhteen läheisyyden edellytystä voidaan pitää keskeisenä pankin toimeksiantosopimussuhteen ylittävän vastuun puoltajana myös siksi, että tyypillisimpiin vastuun rajaamista puoltaviin argumentteihin kuuluu vaara korvaustapausten hallitsemattomasta laajenemisesta, eli niin kutsuttu

---

<sup>341</sup> Ks. Norros 2007c s. 155.

floodgate-argumentti. Floodgate-argumentin mukaan vastuu tulisi rajoittaa tiukasti sopimussuhteeseen, sillä korvaustapausten määrä voisi vastuun laajentamisen jälkeen käydä vaikeasti ennustettavaksi. Oikeussuhteen läheisyys -edellytys torjuu kuitenkin jo itsessään vastuun laajenemisesta seuraavan kohtuuttomien vastuuriskien vaaran. Toinen keskeisimmistä oikeuskirjallisuudessa käytetyistä perusteista sopimusvastuun rajaamisesta kaksiasianosaisuuteen on sivullisen ja velallisen oikeussuhteen muodostuminen epätasapainoiseksi, kun velvollisuudet olisivat yksipuolisia. Korkein oikeus on kuitenkin ennakkopäätöksillään osoittanut, että sopimusvastuu sopii deliktivastuuta paremmin välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun arviointiin, ja että näissä tapauksissa usein keskiössä olevien vastuunrajoitus-, virhearviointi- ja vastikkeellisuuskysymysten arviointi on nimenomaan sopimusvastuun ydinalaa.<sup>342</sup>

Kaksiasianosaisuuteen rajoitusta voidaan puoltaa myös pankin asiantuntijan velvollisuudella huolehtia primääristi toimeksiantajansa eduista. Tietyissä tapauksissa kuitenkin sivullisen ja toimeksiantajan intressin voidaan havaita olevan sama, jolloin nämä kaksi tahoa voidaan samaistaa ja muodollisesti toimeksiantajaa koskeva oikeussuhde voidaan ulottaa koskemaan tätä kolmatta tahoa.<sup>343</sup> Tällainen tilanne on hyvin tyypillinen pankin notariaattitoimeksiannoissa, kun toimeksiantaja on asiakirjan tekijä, pankin asiantuntija asiakirjan laatija ja toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolinen asiakirjan edunsaaja. Usein edellä mainitussa tapauksessa välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun rajaamista ei voida puoltaa edes sivullisen velvollisuudella käyttää omaa asiantuntijaa.

Yhtenä merkittävimmistä perusteista kaksiasianosaisuuteen rajoitukselle voidaan pitää vastuusuhteiden selkeys -argumenttia, sillä oikeustilan epäselvyyden voidaan nähdä häiritsevän oikeudenmukaisuuden toteutumista

---

<sup>342</sup> Ks. Hemmo 1998 s. 326–327.

<sup>343</sup> Pöyhönen 1997 s. 537.



yhteiskunnassa, kun toimijat eivät ole tietoisia omista oikeuksistaan taikka eivät voi luottaa oikeuksiensa tehokkuuteen. Vastuusuhteiden selkeys -argumentin tarkoitus ei kuitenkaan ole kokonaan torjua mahdollisuutta poiketa kaksiasianosaisuuden rajoituksesta vaan pikemminkin korostaa tarvetta määritellä nämä poikkeukset mahdollisimman selkeästi. Viimeisin tutkimuksessa käsitelty argumentti kaksiasianosaisuuden rajoituksen puolesta on vastuun laajenemisesta seuraava vaikeus hallita sopimukseen liittyviä vastuuriskejä. Argumentti on tutkimuksen aiheen kannalta keskeinen, sillä pankin vastuun laajentuessa hallitsemattomasti yli välittömän sopimussuhteen, nousisi notariaattipalveluista pyydettävä vastikkeen määrä herkästi niin korkeaksi, ettei kyseisten palveluiden hyödyntäminen olisi asiakkaalle enää taloudellisesti kannattavaa. Tämän vastuuriskien hallinta -argumentin perusteita heikentää kuitenkin pankin mahdollisuus rajoittaa sopimusehdoin vastuunsa koskemaan vain toimeksiantosopimussuhteeseen kuuluvia tahoja. Toki on huomattava, että vaikka tällaiset vastuunrajoitusehdot ovat sallittu keino pankin riskien rajoittamisessa, on niitä käytettäessä otettava huomioon ehtojen sitomattomuuden mahdollisuus, joka liittyy muun muassa ehdon kohtuuttomuuteen ja kvalifioitujen tuottamuksellisiin sopimusrikkomuksiin.

Vastaukseksi tutkimuksen alussa esitettyyn tutkimusongelmaan, onko pankilla notariaattipalveluiden tarjoajana vastuuta toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolista kohtaan, voidaan todeta, että pankin notariaattipalveluiden kaltaista toimeksiantosuhteista asiantuntijapalvelua voidaan pitää jopa malliesimerkkinä kaksiasianosaisuuden periaatteesta poikettaessa. Välittömän sopimussuhteen ylittävän sopimusvastuun soveltamista voidaan pitää notariaattitoimeksiantotyypin luonteesta riippuvaisena sekä siitä, otetaanko vastuuasetelman tosiasialliset henkilörelaatiot huomioon, ja keiden välisiä oikeussuhteita pidetään vastuukysymyksen kannalta primääreinä. On ilmeistä, että testamentin tai lahjakirjan edunsaajan aseman suojaaminen on perustellumpaa kuin sellaisen toimeksiantosopimussuhteen ulkopuolisen henkilön, joka sattumalta saa käsiinsä naapurinsa veronokaisuvaatimuksen ja hyödyntää sitä omaan tarkoitukseensa. Edellä

sanotusta johtuen pankin välittömän toimeksiantosopimussuhteen ylittävän vastuun aktualisoitumisen kannalta keskeisimpänä argumenttina voidaan pitää vahingon ennakoitavuutta.

Tutkimuksen perusteella ei muodostunut näkemystä, että pankin välittömän sopimussuhteen ylittävää sopimusperusteista vastuuta pitäisi lähtea merkittävästi laajentamaan. Sopimusoikeutemme yksi peruslähtökohdista on sopimuksen osapuolten mahdollisuus disponoida varsin vapaasti omista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Tätä sopimusvapautta on jatkuvasti kavennettu eri aloihin kohdistuvalla erityissäätelyllä. Tutkimuksen perusteella ei nähdä syytä ottaa lainsäädäntöön enää välittömän sopimussuhteen ylittävää vastuuta koskevaa erityissäätelyä, sillä lakia tuskin suurimmallakaan huolellisuudella voidaan koskaan kirjoittaa aukottomaksi ja välittömän sopimussuhteen ylittävän vastuun tilanteet ovat useimmiten niin tapauskohtaisia, että niitä tuskin voitaisiin tyhjentävästi laissa määritellä. Sääntelyn lisääminen luultavasti johtaisi erilaisten pääsääntöjen, pääsääntöjen poikkeusten ja poikkeuksien poikkeusten määrittelemiseen, joka saattaisi vain lisätä oikeustilan epäselvyyttä ja vähentää vastuunjakautumisen ennakoitavuutta. Pääsääntönä voidaan edelleen pitää, että notariaattipalveluita tarjoavalla pankilla ei lähtökohtaisesti ole sopimusvastuuta sivullista kohtaan mutta tällainen vastuu kuitenkin tunnustetaan realisoituvan silloin, kun kyseessä olevasta sopimuskokonaisuudesta ja reaalisista vaihdantarakenteista seuraavat seikat sitä selvästi tukevat. Tutkimuksen perusteella ei nähdä tarvetta muuttaa vahingonkorvausoikeuden systematiikkaa itsessään. Tutkimuksesta kävi kuitenkin ilmi, että kysyntää löytyy sellaisten KKO:n ennakkopäätösten julkaisemiselle, jotka selkeyttäisivät normien määräytymistä niissä tilanteissa, joissa vahingonkorvausvastuuta ei voida asettaa selkeästi delikti- tai sopimusvastuun alaan. Tutkimuksessa havaittiin myös, että pankin välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuu tulee aina sitoa tiukasti vallitsevan notariaattitoimeksiantosopimuksen sisältöön. Tätä voidaan pitää keskeisenä edellytyksenä pankin mahdollisuudelle ennakoida välittömän notariaattitoimeksiantosopimussuhteen ylittävän vastuun riski.

## LÄHDELUETTELO

### Kirjallisuus

Aarnio, A. 1989. Laintulkinnan teoria: yleisen oikeustieteen oppikirja. Porvoo: WSOY.

Antila, J. 2007. Sopimukseen perustuvasta vahingonkorvausvastuusta. Oikeustieto 2007/5, s. 4–6.

Gottberg, E. 1997. Vielä ositussopimuksista. Oikeustieto 1997/2, s. 8–10.

Gottberg, E. 1998. Vahingonkorvaus, pankin notariaattiosaston vastuu lahjansaajalle aiheutuneesta vahingosta lahjakirjan laatimisessa tapahtuneen virheen perusteella, avioliittolain valinnanrajoitukset. Oikeustieto 1998/1, s. 18–19.

Halila, H. & Hemmo, M. 1996. Sopimustyyppit. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Hellner, J. & Johansson, S. 2000. Skadeståndsrätt. 6. p. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Hemmo, M. 1994. Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa. Siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 200. Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys.

Hemmo, M. 1995. Vastuunrajoitusehdoista asianajotoimeksiannossa. Defensor Legis 1995/7–8, s. 566–586.

Hemmo, M. 1996. Vahingonkorvauksen sovittelu ja moderni korvausoikeus. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 209. Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys.

Hemmo, M. 1998. Sopimus ja delikti. Tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Hemmo, M. 2001. Pankkioikeus. Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus.

Hemmo, M. 2002. Vahingonkorvausoikeuden oppikirja. Helsinki: WSOYpro.

Hemmo, M. 2003a. Sopimusoikeus I. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Hemmo, M. 2003b. Sopimusoikeus II. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Hemmo, M. 2005a. Sopimusoikeus III. Helsinki: Talentum.

Hemmo, M. 2005b. Vahingonkorvausoikeus. Helsinki: WSOYpro.

Hemmo, M. & Hoppu, K. 2006. Sopimusoikeus. Online-teos Sanoma Pro Oy. Jatkuvatäydenteinen. Päivitetty viimeksi 23.2.2014. Viitattu 13.3.2014.

Hoffrén, M. 2012. Kiinteistönvälittäjän toimeksiannosta toimineen kuntotarkastajan vastuu ostajalle. Oikeustieto 2012/4, s. 4–7.

Honkanen, T. 1996. Vahingonkorvausvelvollisuus sopimussuhteessa. Tilisanomat 1996/1, s. 67.

Hoppu, E. & Hoppu, K. 2005. Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. 4. painos. Helsinki: WSOYpro.

Hoppu, E. & Hoppu, K. 2011. Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. 13. painos. Helsinki: WSOYpro.

Hoppu, K. 2009. Sijoituspalvelusopimukset. Helsinki: WSOYpro.

Häyhä, J. 2000. Tieto tavarana – siviilioikeus tietoyhteiskunnassa. Oikeus 1/2000, s. 36–64.

Häyhä, J. 2004. Sopimusoppi ja rauenneet edellytykset. Lakimies 2004/7–8, s. 1437–1448.

Kartio, L. 2009. Sopimus ja kolmas – näkökohtia erään ratkaisun johdosta. Oikeustieto 2009/1, s. 11–14.

Kiiha, J. 2002. Yritystoiminnan ulkoistaminen ja sopimusvastuu. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Klami, H. P. 1996. ”Reaaliset” argumentit. Lakimies 1996/3, s. 468–476.

Kontkanen, E. 1996. Pankkitoiminnan käsikirja. Helsinki: Kirjayhtymä.

Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. 2. uudistettu painos. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy.

Korva, M. 2004. Vahingonkorvaus informaatiohäiriön seurauksena. Defensor Legis 2004/3, s. 432–454.

Kurkela, M. S. 2003. Globalisoitunut sopimuskäytäntö ja sopimusoikeudelliset periaatteet. Helsinki: Edita Publishing oy.

Lautjärvi, K. 2006. Oikeudellisten palveluiden laadun sääntely on perusteltua. Defensor Legis 2006/6, s. 917–918.

Mononen, M. 2004. Onko sopimusoikeudessamme yhtenäistä vastuuperustetta? Lakimies 2004/7–8, s. 1379–1397.

Muukkonen, P. J. 1993. Sopimusoikeuden yleinen lojaliteettiperiaate. Lakimies 1993/7, s. 1030–1048.

Mähönen, J. 2000. Lojaliteettivelvollisuudesta toimeksiantosuhteessa. Oikeustieto 2000/5, s. 10–11.

Mäkelä, S. 2007. Sopimuksia ja sivullissuhteita – aitoja vai vääriä? [verkkodokumentti]. [Viitattu 13.3.2014]. Saatavilla <http://www.edilex.fi/artikkelit/4427>

Mäntysaari, P. 2000. Verokonsultin vastuusta. Defensor Legis 2000/2, s. 245–273.

Neuvonen, R. 2006. Tapaoikeus oikeuslähdeopissa. Lakimies 2006/3, s. 405–432.

Norri, M. 2006. Paradigmasta, käsitteistä ja systeemistä. Defensor Legis 2006/2, s. 252–256.

Norros, O. 2005. Sovittelijan vahingonkorvausvastuu. Defensor Legis 2005/3, s. 466–483.

Norros, O. 2007a. Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan. Defensor Legis 2007/5, s. 699–719.

Norros, O. 2007b. Näkökohtia vahingonkorvausvastuusta sopimusketjussa. Lakimies 2007/6, s. 910–913.

Norros, O. 2007c. Vastuu sopimusketjussa. Helsinki: WSOYpro.

Norros, O. 2008a. Sopimusperusteiset muotovaatimukset. Lakimies 2008/2, s. 183–211.

Norros, O. 2008b. Vahingonkorvaus asiantuntijapalveluissa. *Lakimies* 2008/4, s. 637–643.

Norros, O. 2013. KKO 2013:33 – Vastaako alirahdinkuljettaja yli välittömän sopimussuhteen? *Lakimies* 2013/5, s. 937–948.

Pöyhönen, J. 1997. Kohti uutta varallisuus oikeutta. *Lakimies* 1997/4–5, s. 525–560.

Rikkilä, P. 2012. Pankin vastuu toimeksiantosopimuksen ehdon suorittamisesta. *Oikeustieto* 2012/3, s. 19.

Routamo, E. 1982. Takuutiedettä irtaimen kaupassa. *Defensor Legis* 1982, s. 226–231.

Routamo, E., Ståhlberg, P. & Karhu, J. 2006. Suomen vahingonkorvaus oikeus. Helsinki: Talentum.

Saarnilehto, A. 2000. Toimeksiantosopimuksen rikkominen. *Oikeustieto* 2000/3, s. 2–3.

Saarnilehti, A. 2002. Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Saarnilehto, A. 2009. Vastuunrajoituksen ja törkeän tuottamuksen näyttäminen. *Oikeustieto* 2009/3, s. 16–17.

Saxén, H. 1962. Adevkans och skada. Åbo: Åbo akademi.

Ståhlberg, P., Holappa, M. & Kankaanpää, L. 2001. Sopimusvastuun soveltamisesta sopimussuhteen ulkopuolella. *Defensor Legis* 2001/4, s. 750–756.

Tammi-Salminen, E. 2003. Sopimus ja kolmas uuden esineoikeuden osa-alueena. *Lakimies* 2003/1, s. 96–98.

Tammi-Salminen, E. 2007. Sopimus ja kolmas – velvoite- ja esineoikeutta yhdistävä vai erottava teema? [verkkodokumentti]. [Viitattu 5.3.2014]. Saatavilla [www.edilex.fi/lakikirjasto/7191](http://www.edilex.fi/lakikirjasto/7191)

Tieva, A. 2006. Luottamus, lojaliteettivelvollisuus ja liike-elämän pitkäkestoiset sopimukset. *Defensor Legis* 2006/2, s. 240–251.

Ulfbeck, V. 2000. Kontraktens relativitet. Det direkte ansvar i formueretten. Copenhagen: Thomson.

Viinikka, T. 2001. Törkeä huolimattomuus tiekuljetussopimuslaissa. *Lakimies* 2001/8, s. 1236–1271.

Virtanen, J. 2005. Todistustaakan ja vastuunrajoitusehtojen merkityksestä sopimusvastuussa. *Defensor Legis* 2005/3, s. 484–504.

Virtanen, J. 2006a. Tiedonantovelvollisuudesta sopimussuhteessa. *Oikeustieto* 2006/4, s. 15–17.

Virtanen, J. 2006b. Varallisuusvahinkojen korvaamisesta sopimus- ja deliktivastuun välissä. *Oikeustieto* 2006/6, s. 5–8.

Virtanen, J. 2007a. Toimeksisaajan velvollisuudet. *Oikeustieto* 2007/2, s. 5–6.

Virtanen, J. 2007b. Asiantuntijan huolellisuusvelvoitteista. *Oikeustieto* 2007/4, s. 14–16.



Wuolijoki, S. 2003. Hyvä pankki- ja vakuutustapa. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. E-sarja N:o 9. Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys.

Wuolijoki, S. 2009. Pankin neuvontavastuu: Varallisuusosoikeudellinen tutkimus pankin neuvonta- ja tiedonantovelvollisuuksista. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Wuolijoki, S. 2011. Luottolaitoksen johdon korvausvastuu. Lakimies 7-8/2011, s. 1428–1447.

### **Oikeustapaukset**

#### **Korkein oikeus (KKO)**

KKO 1991:39

KKO 1992:44

KKO 1992:165

KKO 1999:19

KKO 1999:80

KKO 2001:70

KKO 2001:128

KKO 2005:14

KKO 2007:27

KKO 2007:72

KKO 2008:31

KKO 2009:92

KKO 2013:33

### **Hovioikeudet (HO)**

Helsingin HO 10.9.1996 S 95/963

Itä-Suomen HO 21.10.1997 S 97/60

### **Virallislähteet**

#### *Hallituksen esitykset*

HE 208/1997                      Hallituksen esitys Eduskunnalle luottolaitostoinnasta annetun lain ja sijoituspalveluyrityksistä annetun lain sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta.

#### *Muut*

Finanssialan Keskusliitto: Hyvä pankkitapa 7.9.2004. Saatavissa www-sivustolta:

[http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Hyva\\_pankkitapa.pdf](http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Hyva_pankkitapa.pdf)

Finanssialan Keskusliitto: Pankkisalaisuusohjeet 2009. Saatavissa www-sivustolta:

<http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/pankkisalaisuusohjeet.pdf>

Finanssivalvonta: Sääntely. Saatavissa www-sivustolta:  
<http://www.finanssivalvonta.fi/FI/SAANTELY/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta: Tietoa Finanssivalvonnasta. Saatavissa www-sivustolta:  
<http://www.finanssivalvonta.fi/FI/FIVA/Pages/Default.aspx>

Nordea Pankki Suomi Oyj: Sopimus notariaattitoimeksiannosta 13.8.2013

Rahoitustarkastuksen ohje 103.4 notariaattitoiminnasta (d:no 1/240/98)

Rahoitustarkastuksen valvottava-tiedote 11/2007