

Vuokralaiselle sovittu kiinteistön lunastusoikeus maanvuokrasopimuksessa sekä sen merkitys ja ongelmat

Juha-Pekka Vatanen

0191676

Maisteritutkielma

Esineoikeus

Oikeustieteiden tiedekunta

Lapin yliopisto

11.5.2012

Sisällys

Sisällys	II
Lähteet	IV
Lyhenteet	IX

1. JOHDANTO	1
1.1. TUTKIMUSKOHDDE JA KYSYMYKSENASETTELU.....	1
1.2. TUTKIMUSMENETELMÄ JA TUTKIMUSAINEISTO.....	1
1.3. TUTKIMUKSEN RAKENNE	2
2. MAANVUOKRASOPIMUKSESTA YLEISESTI	3
2.1. MAANVUOKRAN KOHDE JA SISÄLTÖ	3
2.2. MAANVUOKRATYYPIIT	5
2.2.1. <i>Tontin vuokra</i>	5
2.2.2. <i>Muun asuntoalueen vuokra</i>	6
2.2.3. <i>Rakennetun viljelmän vuokra ja maatalousmaanvuokra</i>	7
2.2.4. <i>Muu maanvuokra</i>	7
2.3. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDESTA LUNASTAA VUOKRALAISEN RAKENTAMAT RAKENNUKSET	8
3. VUOKRALAISEN LUNASTUSEHTO	11
3.1. LUNASTUSEHDON MERKITYS JA MUOTO.....	11
3.2. LUNASTUSEHDON SUHDE EHDOLLISEEN KAUPPAAN JA MAAKAARESSA KIELLETTYIHIN EHTOIHIN.....	15
3.2.1. <i>Ehdollinen kauppa</i>	15
3.2.2. <i>Maakaaren kielletyt lunastusehdot kiinteistön luovutuksessa</i>	19
3.3. LUNASTUSHINNAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ	21
3.3.1. <i>Hinnanmuodostuksesta yleisesti</i>	21
3.3.2. <i>Kiinteistön hinta lunastustilanteissa</i>	21
4. SOPIMUSOSAPUOLEN VASTUU LUNASTUSEHDON RIKKOMISTILANTEISSA	25
4.1. VASTUU, KUN LUNASTUSEHTO ON TEHTY MÄÄRÄMUODOSSA.....	25
4.1.1. <i>Suoritustuomio ja sopimussakko</i>	25
4.1.2. <i>Vahingonkorvaus</i>	26
4.2. VASTUU, KUN LUNASTUSEHTOA EI OLE TEHTY MÄÄRÄMUODOSSA	29
4.2.1. <i>Yleistä</i>	29
4.2.2. <i>Maakaaren 2 luvun 8 §:n mukainen valmistelukustannusten korvaaminen</i>	31
4.2.3. <i>Sopimuksentekotuottamus</i>	35
4.2.4. <i>Lojaliteettivelvollisuus ja sopimuksentekotuottamus</i>	39
4.2.5. <i>Sopimuksentekotuottamuksen perusteella korvattavat vahingot</i>	43
4.2.6. <i>Yhteenveto</i>	44

5.	LUNASTUSEHTO JA KOLMAS	45
5.1.	LUNASTUSEHDON SITOVUUS KOLMANTEEN NÄHDEN	45
5.1.1.	<i>Lähtökohtainen sitomattomuus</i>	45
5.1.2.	<i>Tietoisuuden merkitys</i>	46
5.2.	KOLLUSIIVINEN MENETTELY JA HYVÄN TAVAN VASTAISUUS	50
5.2.1.	<i>Kollusiivisesta menettelystä yleisesti</i>	50
5.2.2.	<i>Esisopimusostajan suojan tarve</i>	55
5.2.3.	<i>Tietoisuus ja hyvän tavan vastaisuus</i>	62
5.2.4.	<i>Hyvän tavan vastaisuuden seuraamukset</i>	65
5.2.5.	<i>Kollusiivisen menettelyn ja hyvän tavan vastaisuuden kieltojen käytännön merkitys</i>	71
6.	YHTEENVETO	73

Lähteet

Kirjallisuus:

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria, WSOY, Helsinki 1989 (Aarnio 1989)

Cartwright, John; Hesselink, Martijn: Precontractual Liability in European Private Law. Cambridge University Press, Cambridge 2008. (Cartwright-Hesselink 2008)

Grauers, Folke: Fastighetsköp. Juristförlaget i Lund, Lund 2001 (Grauers 2001)

Hahto, Vilja: Tuottamus vahingonkorvausoikeudessa. WSOY, Helsinki 2008 (Hahto 2008)

Hakulinen, Y.J: Velvoiteoikeus I, 2., uudistettu painos. Kirjayhtymä, Helsinki 1965 (Hakulinen 1965)

Hemmo, Mika: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1994 (Hemmo 1994)

Hemmo, Mika: Vahingonkorvauksen sovittelu ja moderni korvausoikeus. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1996 (Hemmo 1996)

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti. Tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Kauppakaari, Helsinki 1998 (Hemmo 1998)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. 2., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2003 (Hemmo 2003a)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Talentum, Helsinki 2003 (Hemmo 2003b)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus III. Talentum, Helsinki 2005 (Hemmo 2005)

Hertzen, Hannu Von: Sopimusneuvottelut. Suomen lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1983 (Von Hertzen 1983)

Hessler, Henrik: Allmän Sakrätt. Om det förmögenhetsrättliga tredjemansskyddets principer. Nordstedt, Stockholm 1973 (Hessler 1973)

Hoffren, Mia: Tieto ja sivullissuoja. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2008 (Hoffren 2008)

Häyhä, Juha: Kauppahinnasta. Teoksessa Maaliskuun 25. päivän rahasto 100 vuotta. Sivut 67–84. Turun oikeustieteellinen tiedekunta, Turku 2007 (Häyhä 2007)

Jokela, Marjut; Kartio, Leena; Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2010 (Jokela-Kartio-Ojanen 2010)

Kaisto, Janne: ”Tiesi tai olisi pitänyt tietää”. Varallisuus oikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4 sekä VKL 14 § mukaan. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1997 (Kaisto 1997)

Kartio, Leena: Asuntoalueen vuokra. Oikeudellinen tutkimus maanvuokralain 3 luvussa tarkoitettusta vuokrasta erityisesti julkisen asunto- ja maapolitiikan keinona. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy, Helsinki 1983 (Kartio 1983)

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1991 (Kartio 1991)

Kartio, Leena: Sopimus ja kolmas. Oikeustiede – Jurisprudentia 1997 s. 152–163. (Kartio OTJP 1997)

Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum, Helsinki 2010 (Kasso 2010)

Muukkonen, P.J: Esisopimus. Suomalainen lakimiesyhdistys. Vammala 1960 (Muukkonen 1960)

Mäkelä, Juha: Erehdysopillisia kehityssuuntauksia teoksessa Business Law Forum. Helsingin yliopiston yksityisoikeudenlaitoksen julkaisu, Helsinki 2008 (Mäkelä 2008)

Mäkelä, Juha: Sopimus ja erehdys. Sopimusoikeudellinen tutkimus oikeuserehdyksestä valinnanvapauden teorian näkökulmasta. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2010 (Mäkelä 2010)

Nevala, Tapio; Palo, Marianne; Siren, Mauri; Haulos, Sakari: Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Yliopistopaino, Helsinki 2010 (Nevala-Palo-Siren-Haulos 2010)

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I: Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. WSOY, Helsinki 2002 (Niemi 2002)

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä II: Kirjaaminen ja lainhuudatus. WSOY, Helsinki 2004 (Niemi 2004)

Niemi, Matti Ilmari: Matti Ilmari Niemen lausunto Mia Hoffrenin väitöskirjasta Tieto ja sivullissuoja. Lakimies 2008 s. 842–860. Suomalainen lakimiesyhdistys 2008 (Niemi LM 2008)

Pöyhönen, Juha: Uusi varallisuus oikeus. Talentum, Helsinki 2003 (Pöyhönen 2003)

Routamo, Eero; Ståhlberg, Pauli; Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. 5., uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2006 (Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006)

Saarnilehto, Ari; Hemmo, Mika; Kartio, Leena: Varallisuus oikeus. WSOY, Helsinki 2001 (Saarnilehto-Hemmo-Kartio 2001)

Saarnilehto, Ari: Vuokraoikeus: Yleiset periaatteet ja erityissääntely. WSOY, Helsinki 2006 (Saarnilehto 2006)

Saarnilehto, Ari: Vahingonkorvauslaki. Käytännön kommentaari. Edita Publishing Oy, Helsinki 2007 (Saarnilehto 2007)

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2001 (Tammi-Salminen 2001)

Tammi-Salminen, Eva: Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys - Havaintoja ja kokoavia näkökohtia. Teoksessa Omistus, sopimus, vaihdanta- Juhlakirja Leena Kartiolle. Turun yliopisto, Turku 2004. (Tammi-Salminen 2004)

Tammi-Salminen, Eva: Kolmannen mahdollisuus vedota oikeustoimilain päteättömyysperusteisiin –näkökohtia ratkaisun KKO 2007:18 pohjalta. Lakimies 2007 s. 433–445. Suomalainen lakimiesyhdistys 2007 (Tammi-Salminen LM 2007)

Telaranta, K.A.: Sopimusoikeus. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1990 (Telaranta 1990)

Tepora, Jarno: Omistuksenpidätyksestä: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätysehdon muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1984 (Tepora 1984)

Tepora, Jarno; Kartio, Leena; Koulu, Risto; Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum, Helsinki 2010 (Tepora-Kartio-Koulu-Lindfors 2010)

Tieva, Antti: Luottamus, lojaliteettivelvollisuus ja liike-elämän pitkäkestoiset sopimukset. Defensor Legis 2006 s. 240–251. Suomalainen asianajajaliitto 2006 (Tieva DL 2006)

Tieva, Antti: Oikeustapauskommentti KKO:2009:45. Defensor Legis 2009 s. 902–910. Suomalainen asianajajaliitto 2009 (Tieva DL 2009)

Tuomisto, Jarmo: Tyypipakosta aikaprioriteettiin. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1993 (Tuomisto 1993)

Tuomisto, Jarmo: Tyypipakosta kollisionratkaisuperiaatteisiin- ja mitä sen jälkeen? Lakimies 2004 s. 1355–1378. Suomalainen lakimiesyhdistys 2004. (Tuomisto LM 2004)

Wirilander, Juhani: Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy, Helsinki 1981 (Wirilander 1981)

Zitting, Simo: Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1975 (Zitting 1975)

Ämmälä, Tuula: Sopimuksen pätemättömyyden korjaantumisesta. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1993 (Ämmälä 1993)

Ämmälä, Tuula: Lojaliteettiperiaatteesta eräiden sopimustyyppien yhteydessä. Teoksessa Lojaliteettiperiaatteesta: Vastapuolen edun huomioon ottamisesta eri oikeuden aloilla. Turun yliopisto, Turku 1994 (Ämmälä 1994)

Virallislähteet:

1. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp. (HE 120/1994 vp.)
2. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevaksi lainsäädännöksi 146/2010 vp. (HE 146/194 vp.)

Korkeimman oikeuden tapaukset:

1. KKO 1975 II 89
2. KKO 1985-II-175
3. KKO 1993: 47
4. KKO 1993: 108
5. KKO 1999: 48
6. KKO 2009: 45

Lyhenteet

AsHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
DL	Defensor Legis
HE	Hallituksen esitys
JB	Jordabalk 1970/994
KKO	Korkein oikeus
LM	Lakimies
MK	Maakaari 12.4.1995/50
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
VahL	Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/413
Vuoden 1864 asetus	A sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maaomaisuuksia liiallisesti raskautettaisi eläkkeellä ja muilla raskautuksilla 20.6.1864/21

1. Johdanto

1.1. Tutkimuskohde ja kysymyksenasettelu

Maanvuokrasopimuksessa osapuolet sopivat jonkin kiinteistön vuokrauksesta joko toistaiseksi tai määräajaksi. Määräajaksi tehty vuokrasopimus päättyy vuokrakauden kuluessa ilman irtisanomista ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi irtisanoa milloin tahansa. Joskus osapuolet voivat sopia myös siitä, että vuokralaisella olisi oikeus lunastaa kyseinen kiinteistö itselleen vuokrakauden päättyttyä. Tällainen lunastusehto merkitsee tosiasiaassa kiinteistönkaupan esisopimusta ja esisopimusta sääntelevät tietyt määräykset maakaassa. Tämän tutkimuksen pääteemana on tutkia maanvuokrasopimuksessa olevan lunastusehdon luonnetta kiinteistönkaupan esisopimuksena, esisopimuksen oikeudellista merkitystä ja sitä, minkälaisia keinoja sopimuksen osapuolilla on käytössään esisopimukseen liittyvissä konflikteissa.

1.2. Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto

Tutkielmassani on käytetty tutkimusmenetelmänä lainopillista eli oikeusdogmaattista menetelmää, jossa on tarkoituksena oikeussäännön sisällön selvittäminen ja sen avulla tapahtuva systematisointi.¹ Oikeusdogmaattiselta kannalta tarkoituksena on selvittää maanvuokrasopimuksessa olevan lunastusehdon suhdetta kiinteistökaupan esisopimukseen ja sitä kautta myös esisopimuksen oikeudellista luonnetta yleisellä tasolla. Tämä tapahtuu käsittelemällä maakaaren, maanvuokralain ja muiden relevanttien lakien säännösten sisältöä. Tavoitteena on selvittää, mikä oikeudellinen merkitys lunastusehdolla on, ja mitä vaikutusta sillä on sopimuksen osapuoliin ja toisaalta myös sivullisiin.

Tutkielman lähteet koostuvat pääasiassa kotimaisesta ja vähäisissä määrin myös ulkomaisesta oikeuskirjallisuudesta. Lisäksi lähteenä on käytetty Suomen korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntöä ja virallislähteinä hallituksen esityksiä.

¹ Aarnio 1989 s. 57.

1.3. Tutkimuksen rakenne

Luvussa 2 käsitellään maanvuokrasopimuksia yleisesti. Tässä luvussa esitellään melko lyhyesti ja yleisluonteisesti minkälaisia maanvuokratyyppejä on olemassa, ja minkälaisia vaatimuksia maanvuokrasuhteelle asetetaan maanvuokralaissa. Tämän luvun tarkoituksena on taustoittaa sitä, minkälaisesta sopimusvälineestä maanvuokrasopimuksessa on kyse ja miten maanvuokrasuhde vaikuttaa lunastusehdon luonteeseen kiinteistökaupan esisopimuksena.

Luvussa 3 käsitellään vuokralaiselle sovitun lunastusehdon merkitystä ja varsinkin sen luonnetta kiinteistökaupan esisopimuksena. Tällöin tarkastellaan lunastusehdolle maakaaren mukaan asetettavia muotovaatimuksia ja toisaalta sen suhdetta ehdolliseen kauppaan ja maakaareissa kiellettyihin ehtoihin. Lisäksi luvussa pohditaan lunastushinnan määräytymiseen liittyvää problematiikkaa.

Luvussa 4 tutkitaan mitä oikeudellisia keinoja sopimuspuolilla on käytössään esisopimukseen liittyvissä konfliktitilanteissa. Tällöin käsitellään suoritusuomion, sopimuskon ja vahingonkorvausvastuun mahdollisuutta pätevän esisopimuksen rikkomistilanteissa. Lisäksi käsitellään maakaaren 2 luvun 8 §:n mukaista sopimuksen valmistelukustannusten korvaamista ja sitä tukevaa yleistä sopimuksetekotuottamusta tapauksissa, joissa esisopimusta ei ole tehty maakaaren muotovaatimukset täyttäen.

Luvussa 5 tarkastellaan lunastusehdon vaikutusta sivullisiin ja sivullisten mahdollista vastuuta tilanteissa, joissa esisopimusta rikotaan. Tällöin käsitellään kollusiivista menettelyä ja hyvän tavan vastaisuutta sekä niihin liittyviä seuraamuksia, kuten loukkaavan oikeustoimen julistamista pätemättömäksi ja sivullisen mahdollista vahingonkorvausvastuuta.

Luvussa 6 esitetään yhteenveto tutkimuksen keskeisistä johtopäätöksistä.

2. Maanvuokrasopimuksesta yleisesti

2.1. Maanvuokran kohde ja sisältö

Maanvuokraa koskeva lainsäädäntö on peräisin 1960-luvulta, ja se on selvästi vanhin voimassa olevista keskeisistä kiinteistöoikeuden säännöksistä. Maanvuokrajärjestelmän alkuvaiheet palautuvat Suomessa 1200- ja 1300-luvuille asti, jolloin Ruotsi-Suomessa alkoi muodostua maaomaisuuksia, joiden hoidolle vuokramuoto tarjosi keinon. Aluksi maanvuokraa koskevat säännökset olivat asianosaisille tasapuolisia. 1700-luvulle tultaessa kuitenkin säännökset muuttuivat vuokranantajia eli aatelistoa suosiviksi ja samalla maaseudulla ja kaupungissa maanvuokraamisen säännökset erkanivat toisistaan.² 1800-luvulla maanvuokraa koskevassa sääntelyssä alettiin suojata enemmän vuokralaista hänen suuremman suojan tarpeen vuoksi. Yksityiskohtainen sääntely painottui kuitenkin maalla olevaan maanvuokraukseen, kun taas kaupunkien alueella oleva maanvuokraus oli huomattavasti puutteellisemmin säädetty. Tämän asian kuitenkin korjasi vuonna 1966 voimaan tullut maanvuokralaki, joka yhdisti maalla ja kaupungissa olevan maanvuokrauksen saman lain alle.³

Maanvuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jossa sovitaan kiinteistön hallinnasta vastiketta vastaan. Tällaisen sopimuksen kohteena voi olla maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa. Sopimuksen oikeudellinen merkitys riippuu siitä, mikä on sopimuksen pääasiallinen kohde ja tarkoitus. Maanvuokralain 1 §:n mukaan kyseessä on maanvuokrasopimus, kun sopimuksen pääasiallisena kohteena on kiinteistö tai alue. AsHVL:n 1 §:n mukaan, jos sopimuksen pääasiallisena kohteena on taas rakennus tai sen osa, huoneisto tai vastaava, kyseessä on huoneenvuokrasopimus, vaikka samalla sopimuksella luovutettaisiin myös maa-alue huoneiston ohella käytettäväksi.

Maanvuokraoikeutta kiinteistöön kutsutaan maakaarella kiinteistön käyttöoikeudeksi. Käyttöoikeudet esimerkiksi asuintarkoitukseen vuokratuissa kiinteistöissä ovat huomattavan pitkäaikaisia, sillä useimmiten sopimusaika sovitaan 30- 50 vuodeksi, joskus jopa 100 vuodeksi. Maanvuokrasopimus on myös ehdoiltaan usein sellainen, että vuokraoikeuden haltija saa siirtää vuokraoikeuden toiselle pyytämättä siirtoon erikseen maanomistajan lupaa. Maanvuokrausta käytetään erityisesti asuinrakentamiseen, yhtä lailla

² Kartio 1983 s. 19–20.

³ Wirilander 1981 s. 1.

pientalojen kuin kerrostalojenkin. Vastaavasti myös teollisuus- ja liikerakentamiseen käytetään maanvuokrausta, vähemmän kuitenkin kuin asuintarkoitukseen. Maanvuokra on myös kunnille tärkeä instrumentti niiden maapolitiikassaan.⁴

Kiinteistön käyttöoikeus sekä vuokralaiselle kuuluvat, kiinteistöllä olevat rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joka rinnastetaan monessa suhteessa varsinaiseen kiinteään omaisuuteen. Merkityksellistä tällöin on, onko vuokralaisella oikeus luovuttaa eli siirtää vuokraoikeus toiselle maanomistajaa kuulematta. Tällainen siirtokelpoinen vuokraoikeus rakennuksineen muodostaa kiinteistöön rinnastettavan omaisuusarvon. On tärkeää tosin huomata, että vuokramaalla oleva, vuokraoikeuden haltijalle kuuluva rakennus ei ole kiinteistön osa, vaan oikeudellisesti sitä pidetään irtaimena omaisuutena.⁵

Maanvuokralain 12 §:n mukaan vuokraoikeus sitoo kiinteistön uutta omistajaa, jos vuokralainen on saanut kiinteistön hallintaansa ennen kiinteistön luovutusta. Jos kiinteistö myydään ulosottoin pakkohuutokaupalla, vuokrasopimus sitoo maapohjan uutta omistajaa vain, jos kiinteistönkauppa tehdään sellaisella ehdolla, että vuokrasopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa. Lisäksi vuokraoikeuden kirjaaminen erityisenä oikeutena maakaaren 14 luvun mukaisesti sekä kyseisen kirjaamisen tuottama etuoikeus tuovat suojaa sivullista vastaan. Kuitenkin maanvuokralain 12 §:n erityinen, hallinnan saamiseen kytkeytyvä sivullissuojasäännös on erityissäännös, joka tuo parempaa suojaa kuin maakaaren sivullissuojasäännökset.⁶

Maanvuokra on vapaamuotoisempi oikeustoimi kiinteistön luovutukseen nähden, sillä sitä eivät koske yhtä tiukat muotovaatimukset kuin kiinteistön luovutusta. Maanvuokralain 3 §:n mukaan vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopimusosapuolten on allekirjoitettava se. Ainoastaan kun vuokrasopimus koskee maanvuokralain 71 §:ssä tarkoitettua maatalousmaata tai 72 §:ssä tarkoitettua muuta maanvuokraa koskevaa sopimusta, saadaan vuokrasta sopia myös suullisesti. Maanvuokrasopimuksen muotovaatimuksista tosin on säädetty myös maakaaren 4 luvun 4 §:ssä, jonka mukaan käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi maakaren 2 luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitettut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Luovutussopimus voidaan tehdä myös sähköisesti maakaaren 2 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla. Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota

⁴ Kasso 2010 s. 38.

⁵ Kasso 2010 s. 39.

⁶ HE 120/1994 vp. s. 67.

ei ole otettu vuokrasopimukseen, on mitätön. Maanvuokralain mukaan määräajaksi sovittu vuokrasopimus päättyy vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista. Toistaiseksi voimassa oleva maanvuokrasopimus taas voidaan sanoa irti milloin tahansa.

Vuokralaisella on maanvuokralain 5 §:n mukaan oikeus vuokrasopimuksen tarkoitusta vastaavasti käyttää vuokra-aluetta ja kaikkea sillä olevaa, ellei toisin ole sovittu tai josain laissa ole toisin säädetty. Kiinteistön hallitseminen ja sille rakentaminen ovat tärkeimpiä vuokra-alueen käyttömuotoja. Vuokralainen ei saa kuitenkaan hakata vuokra-alueella kasvavia puita tai muuten vahingoittaa kiinteistöä ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokralainen ei myöskään saa maanvuokralain 6 § mukaan luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan ilman vuokranantajan lupaa. Tosin vuokralainen voi vuokratyypistä ja sopimusehdoista riippuen siirtää vuokraoikeuden toiselle ilman vuokranantajan lupaa.

Kiinteistön käyttöoikeuden kiinnittämistä ja panttioikeutta koskevat säännökset sijaitsevat maakaaren 19 luvussa. Kiinnitys vastaa pääpiirteissään kiinteistökiinnitystä. MK 19:1:n mukaan kiinnitys voidaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen tai muuhun määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus voidaan maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle. Vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus on kiinnittämisen ehdoton edellytys. Kiinnitys edellyttää lisäksi, että kiinteistöllä on olemassa tai sille voidaan rakentaa vuokraoikeuden haltijalle eli vuokralaiselle kuuluva rakennus tai muu laite. Kiinnittämisen edellytyksenä on vielä, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

2.2. Maanvuokratyypit

2.2.1. Tontin vuokra

Maanvuokralaissa on eroteltu ja erikseen säännelty viisi vuokratyyppiä ja niistä säännelään maanvuokralain 2-5 luvuissa. Ensimmäinen vuokratyyppi on 2 luvun mukainen *tontinvuokra*.

Maanvuokralain 2 luvun säännösten mukaan tontinvuokran kohteena on asemakaava-alueella oleva rakennustontti tai rakennuskaava-alueella oleva itsenäinen kiinteistöksi erotettu rakennuspaikka. Tontinvuokrasopimuksessa on nimenomaisesti mainittava

erikseen, että kyseessä on tontinvuokra ja tontinvuokrasopimus on rekisteröitävä kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen tekemisestä. Tontinvuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, vähintään kolmeksi kymmeneksi ja enintään sadaksi vuodeksi. Vuokralaisella on oikeus vuokranantajan suostumuksesta siirtää tontinvuokraoikeus toiselle ja tontinvuokraoikeus on perinnöllinen sekä määrättävissä testamentilla. Tontinvuokraoikeuden siirrettävyydestä tai perinnöllisyydestä ei voi edes sopia toisin maanvuokralain 30 §:n mukaan. Tontinvuokraan voidaan lisäksi vahvistaa kiinnitys saamisen tai muun oikeuden vakuudeksi.

1960-luvulla maanvuokralakia säädettäessä oli tarkoituksena, että asuintarkoitukseen tarkoitettut maa-alueet vuokrattaisiin pääsääntöisesti erityisen tontinvuokrauksen muodossa, joka suojaa melko tiukasti vuokralaisen asemaa.⁷ Tontinvuokraus ei kuitenkaan saavuttanut suosiota vuokranantajien keskuudessa johtuen suurelta osin siitä, että se suojasi liikaa vuokralaista ja käytettävissä oli joustavampia maanvuokrauksen tyyppejä. Niinpä tontinvuokraoikeus jäi käytännössä lain kuolleeksi kirjaimiksi.⁸

2.2.2. Muun asuntoalueen vuokra

Muun asuntoalueen vuokra on kyseessä maanvuokralain 3 luvun mukaan, kun tontti ilman tontinvuokraoikeutta tai muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten. Maanvuokralaissa on säädetty pitkistä 30 vuoden vähimmäisvuokra-ajasta tämän vuokratyypin kohdalla, koska asuntoahan on voitava käyttää niin kauan, että sen rakentaminen kannattaa. Enimmäisajaksi muun asuntoalueen vuokrassa on säädetty sata vuotta kuten tontinvuokrauksessa.

Muun asuntoalueen vuokrassa voidaan sopia vuokralaisen rakentamisvelvollisuudesta, jonka vuokralaisen laiminlyödessä vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkuoikeutta ei ole kuitenkaan, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Muun asuntoalueen vuokrassa vuokralainen voi lähtökohtaisesti siirtää vuokraoikeutensa toiselle ilman vuokranantajan suostumusta ja vuokraoikeus on perinnöllinen sekä testamentilla määrättävissä. Kuitenkin muun asuntoalueen vuokra eroaa tontinvuokrasta siinä, että muun asuntoalueen vuokrassa voidaan myös sopia toisin vuokraoikeuden siirrettävyy-

⁷ Kasso 2010 s. 46.

⁸ Kasso 2010 s. 47.

destä tai perinnöllisyydestä. Tämä on kenties yksi seikka, jonka takia maanvuokrassa on suosittu mieluummin muun asuntoalueen vuokraa kuin tontinvuokraa.

2.2.3. Rakennetun viljelmän vuokra ja maatalousmaanvuokra

Maanvuokralain 4 luvussa säädetään *rakennetun viljelmän vuokrasta ja maatalousmaanvuokrasta*. *Rakennetun viljelmän vuokrassa* viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, voidaan antaa vuokralle enintään 25 vuodeksi pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi. Rakennetun viljelmän vuokrassa vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle sekä maan että rakennusten käyttöoikeuden toisin kuin muun asuntoalueen vuokrassa. Rakennetun viljelmän vuokrassa vuokralaisella ei ole lähtökohtaisesti oikeutta siirtää vuokraoikeutta ilman vuokranantajan suostumusta ellei toisin sovita. Tässä suhteessa rakennetun viljelmän vuokrauksen lähtökohtainen oletama poikkeaa tontin vuokrauksesta ja muun asuntoalueen vuokrauksesta, joissa lähtökohtana on päinvastoin vapaa siirrettävyys.

Jos maatalousmaan vuokrassa ei ole kyse rakennetusta viljelmästä, vaan vuokralle annetaan maata, jolta rakennukset puuttuvat, kyse voi olla maanvuokralain 4 luvun mukaisesta *maatalousmaan vuokrasta*. Maatalousmaan voidaan antaa vuokralle enintään 20 vuodeksi ja sitä koskee muutoin samat säännöt kuin rakennetun viljelmän vuokraa.

2.2.4. Muu maanvuokra

Maanvuokralain 5 luvun *muusta maanvuokrasta* on kyse, kun kiinteistö tai alue annetaan vuokralle muuhun kuin edellä mainittuihin tarkoituksiin.⁹ Muu maanvuokra on kaikista maanvuokratyypeistä kaikista vapaamuotoisin, sillä sitä ei rasita mitkään pakolliset vähimmäismääräajat. Muussa maanvuokrassa vuokrasopimus voidaan tehdä määräajaksi ja se voi olla enintään sata vuotta, tai toistaiseksi voimassaolevaksi. Jos vuokrasopimuksessa ei mainita vuokra-aikaa, katsotaan sopimus tehdyksi toistaiseksi. Muusakin maanvuokrassa on lähtökohtana oletama, että vuokraoikeus on vapaasti siirrettävissä ja perinnöllinen jollei toisin sovita. Yleensä ottaenkin muussa maanvuokrassa voidaan sopia hyvin vapaasti maanvuokran sisällöstä.

⁹ Katso lähemmin Saarnilehto 2006 s. 10–11.

Maanvuokralain 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä sovelletaan esimerkiksi liike- ja teollisuuskiinteistön sekä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa koskevaan maanvuokrasopimukseen.¹⁰ Teollisuuskiinteistöjen kohdalla muu maanvuokra onkin käytännössä ainut vaihtoehto maanvuokratyyppinä ja kesämökkien kohdalla järkevin vaihtoehto maanvuokratyyppin joustavan sisällön takia. Omien havaintojeni mukaan monesti kesämökkiä varten maanvuokrasopimus tehdään juuri muun maanvuokran muodossa sen takia, että tontinvuokra ja muu asuntoalueen vuokra asettavat liian tiukkoja vaatimuksia esimerkiksi vuokra-ajan pituuden suhteen.

2.3. Vuokranantajan velvollisuudesta lunastaa vuokralaisen rakentamat rakennukset

Maanvuokrasopimuksen päättyessä osapuolten välillä tehdään maanvuokralain edellyttämä oikeudellinen ja taloudellinen välienselvitys. Se käsittää pääasiassa rakennuksia koskevien lunastuskysymysten selvittelyn sekä parannus- ja rappiokorvausten määräämisen. Lunastus- ja parannuskorvauksia koskevissa maanvuokralain säännöksissä on pidetty lähtökohtana, että vuokramiehen tekemät rakennus- ja parannustyöt pyritään säilyttämään. Rakennusten osalta tämä tarkoittaa niiden jättämistä alueelle ja siirtämistä vuokranantajan omistukseen. Rakennukset tulevat siten vuokranantajan hyödyksi samoin kuin parannuksetkin. Oikeudenmukaista on, että vuokralaiselle korvataan hänen vuokranantajalle tuottamansa taloudellinen hyöty, joka näkyy esimerkiksi kiinteistön arvonnousuna. Korvausta koskevat säännökset eivät ole samanlaisia kaikkien maanvuokratyyppien osalta. Sen vuoksi niitä koskevat säännökset on maanvuokralain eri luvuissa kunkin sopimustyyppin kohdalla.¹¹

Maanvuokralain 34 §:ssä säädetään *tontinvuokrauksen* päättymisen yhteydessä maksettavista korvauksista. Sen mukaan vuokranantajalla on velvollisuus lunastaa tontilla olevat vuokralaisen rakennukset, puut ja pensaat sekä pysyvään käyttöön tarkoitettut laitteet ja laitokset, ja ne siirtyvät hänen omistukseensa vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantajalla ei ole lunastusvelvollisuutta kuitenkaan ylellisyyslaitteista eikä laitteista, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Tontinvuokran lunastusvelvollisuus on melko ankara vuokranantajalle, koska siitä ei voida sopia toisin ja maanvuok-

¹⁰ Kasso 2010 s. 48.

¹¹ Katso lähemmin Saarnilehto 2006 s. 113–114.

ralaissa on vain muutama kohta, jotka vapauttavat vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta tontinvuokrauksen päätyttyä.¹²

Muun asuntoalueen vuokrassa on maanvuokralain 55 § mukaan muuten samat pelisäännöt vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta kuin tontinvuokrauksessa paitsi, että muun asuntoalueen vuokrassa voidaan sopia toisin vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta. Tämä tarkoittaa sitä, että muun asuntoalueen vuokrassa on oletettava, että vuokranantaja lunastaa vuokralaisen rakentamat rakennukset ja muut kiinteistöllä olevat laitteet, jollei vuokrasopimuksessa ole sovittu toisin. Tämä seikka on ollut merkittävä syy sille, miksei tontinvuokraoikeutta ole käytetty juuri ollenkaan, koska muun asuntoalueen vuokrassa ei vuokranantajalla ole ehdotonta lunastusvelvollisuutta. Esimerkiksi kunnat ovat suosineet muun asuntoalueen vuokraa tontinvuokrauksen kustannuksella usein juuri siitä syystä, että kunnat maanomistajina eivät halua tällaista ehdotonta lunastusvelvollisuutta vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin.¹³

Maanvuokralain 4 luvun mukaan vuokranantajalla on velvollisuus lunastaa *rakennetun viljelmän vuokrassa* ja *maatalousmaanvuokrassa* vuokralaisen rakentamat rakennukset, jos vuokralaisella oli lupa rakennuksen rakentamiseen. Jos vuokralainen on rakentanut rakennuksen ilman vuokranantajan lupaa, on vuokranantajalla oikeus, muttei velvollisuutta lunastaa rakennus. Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus tekemistään perusparannuksista kiinteistöön, jos hän oli saanut vuokranantajalta luvan korjausten tekemiseen. Vuokralainen voi saada myös korvausta ilman vuokranantajan lupaa tekemistään perusparannuksista, jos ne eivät ole kiinteistön käytön kannalta hyödyttömiä tai tarpeettomia.

Muussa maanvuokrassa vuokranantajalla on lähtökohtaisesti oikeus, muttei velvollisuutta lunastaa vuokralaisen rakentamat rakennukset. Samoin vuokralaisen tekemistä parannuksista kiinteistöön vuokranantajalla ei ole velvollisuutta maksaa korvausta, jos niistä ei ole sovittu. Muussa maanvuokrassa vuokralaisen asema onkin lähtökohdiltaan melko heikko, mutta laissa säädetyistä olettamista voidaan toki sopia toisin.

Maanvuokralaissa on annettu säännöksiä vuokralaisen pidätysoikeudesta lunastuksen saamisen vakuuskeinona kaikissa muissa vuokramuodoissa kuin muun maanvuokran

¹² Poikkeussäännöt vuokranantajan velvollisuudesta lunastaa vuokralaisen rakennukset katso maanvuokralain 35 § ja 36 §.

¹³ Kasso 2010 s. 48.

osalta. Näiden säännösten mukaan vuokralainen ei ole vuokrasopimuksen lakattua velvollinen luopumaan vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden hallinnasta ennen kuin vuokranantaja on maksanut lain mukaisen tai sovitun lunastuksen tai antanut siitä vakuuden. Vuokralaisella ei ole pidätys oikeutta luonnollisesti, jos vuokrasopimuksessa on poikettu vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta. Jos vuokralainen käyttää pidätys-oikeuttaan, on hänellä hallinnan aikana hoitovelvollisuus kyseisestä kiinteistöstä.¹⁴

Eri maanvuokratyypeissä siis vaihtelevat säännöt vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta ja – oikeudesta. Niistä tärkeimmissä tontinvuokrassa ja muun asuntoalueen vuokrassa lähtökohta on vuokranantajan lunastusvelvollisuus, kun taas muussa maanvuokrassa vuokranantajan lunastusoikeus. Tontinvuokraa lukuun ottamatta kuitenkin kaikissa vuokratyypeissä voidaan sopia toisin lain lähtökohtaisesta olettamasta. Kuten aiemmin on tullut todetuksi, lähtökohtana on, että rakennukset pyritään säilyttämään ja näin ollen yleensä vuokranantajalle sovitaan velvollisuus lunastaa rakennukset käypään hintaan. Jos vuokranantajalla ei ole kaikesta huolimatta lunastusvelvollisuutta eikä hän halua myöskään lunastaa vuokralaisen rakennuksia, vuokralaisella on vuokratyypistä riippuen tietty aika purkaa rakennukset ja laittaa paikka kuntoon luovuttamista varten. Jos vuokralainen on taas alentanut toimillaan kiinteistön arvoa, tulee hänen korvata se vuokranantajalleen ns. rappiokorvauksena.

Maanvuokrasopimuksessa lain puolesta tulevat tai osapuolten sopimat ehdot vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin ovat merkittävässä roolissa. Vuokranantajat pyrkinevät usein rajoittamaan lunastusvelvollisuuttaan ja muuttamaan sen mieluummin tapauskohtaisesti harkittavaan lunastusoikeuteen. Kuitenkin sovitulla lunastusvelvollisuudella on myös merkitystä tapauksissa, joissa on sovittu vuokralaisen lunastusoikeudesta vuokrauksen kohteena olevaan kiinteistöön vuokrauksen päätyttyä. Tällöin vuokranantajan lunastusvelvollisuus vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin vaikuttaa mahdollisen vuokralaiselle tulevan vahingonkorvauksen määrään, jos vuokralainen ei saakaan lunastettua kiinteistöä vuokranantajasta johtuvasta syystä. Tätä tarkastelen kuitenkin lähemmin tulevissa jaksoissa.

¹⁴ Wirilander 1981 s. 260- 261.

3. Vuokralaisen lunastusehto

3.1. Lunastusehdon merkitys ja muoto

Maanvuokrasopimuksissa tärkeimpiä ja yleisimpiä ovat ehdot, joilla vuokranantajalle sovitaan velvollisuus tai oikeus lunastaa maanvuokrasopimuksen päättyessä vuokralaiselle kuuluneet rakennukset, jos halutaan poiketa aiemmin mainituista maanvuokralain olettamasäännöistä koskien rakennusten lunastamista. Ei ole kuitenkaan mitenkään harvinaista, että maanvuokrasopimuksessa sovitaan toisaalta ehdosta, jolla vuokralaisella olisi oikeus lunastaa kiinteistö itselleen maanvuokrasopimuksen päättyessä. Vuokralainen voi esimerkiksi haluta ”koeajaa” mökkikiinteistön maanvuokran kautta ja sitten kenties myöhemmin lunastaa sen itselleen, jos havaitsee viihtyvänsä kyseisellä kiinteistöllä. Toisaalta tällainen ehto voidaan sopia myös viranomaisen päätöksen saamisen tai rahoitukseen liittyvistä syistä.¹⁵ Joka tapauksessa tällä lunastusehdolla siirretään kiinteistön lopullisen omistusoikeuden luovuttaminen tulevaisuuteen.

Lunastusehdon maanvuokrasopimukseen liittämässä tulee muistaa, että kyseessä on maakaaren 2 luvun 7 §:ssä säädetty kiinteistökaupan esisopimus. Tätä seikkaa valitettavan usein ei ymmärretä maanvuokrasopimuksia tehdessä. Oikeuskirjallisuudessa esisopimusta luonnehditaan sopimukseksi tulevasta kaupasta. Esisopimuksen avulla osapuolet haluavat varmistaa toistensa sitoutumisen kauppaan sellaisessa tilanteessa, jossa lopullisen tai ehdollisenkaan kaupan tekeminen ei vielä syystä tai toisesta ole mahdollista. Maakaaren 2 luvun 7 §:ssä on lähdetty siitä, että kiinteistön kaupan esisopimus on osapuolia sitova. Sitovuuden ehdottomana edellytyksenä on kuitenkin, että esisopimus tehdään kiinteistön kaupan muotosäännöksiä noudattaen. Tämä vaatimus on asetettu siksi, ettei kaupan määrämuodon tarkoitusta voitaisi esisopimuksen avulla kiertää.¹⁶ Näin maanvuokrasopimuksen lunastusehtoa laatiessa tulee muistaa laatia se kiinteistön kaupan muotovaatimukset täyttäen, jotta se olisi sitova.¹⁷

Ruotsissa suhtautuminen kiinteistöjen kauppojen esisopimukseen on päinvastainen kuin Suomessa: siellä ne eivät milloinkaan sido edes osapuolten välillä. Tällöin osapuolet eivät voi vaatia oikeudessa lopullisen kaupan tekemistä, vaikka kaupan tekemisen ehdot olisivat täyttyneet. Tosin esisopimukseen otettu erityinen ehto vahingonkorvausvastuusta lo-

¹⁵ Niemi 2002 s. 165.

¹⁶ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 59.

¹⁷ HE 120/1994 vp. s. 44.

pullisen kaupan tekemisestä vetäytyneelle osapuolelle voi olla osapuolia sitova.¹⁸ Ruotsissa esisopimukselle vaihtoehtoinen väline, ehdollinen kauppa, on taas sitova osapuolten välillä, jos ehdot on nimenomaisesti otettu mukaan pätevään kauppakirjaan. JB:n 4 luvun 4 §:n mukaan purkavat ja lykkäävät ehdot voivat olla voimassa enintään kaksi vuotta. Ruotsin lainsäädäntö näistä sopimusmuodoista on mielenkiintoinen verrattuna Suomen vastaaviin. Koska Ruotsissa esisopimukset kiinteistöistä eivät ole sallittuja, on käytännössä ainut vaihtoehto tuollaisissa tilanteissa tehdä ehdollinen kauppa, jonka purkavat tai lykkäävät ehdot voivat olla voimassa enintään kaksi vuotta. Niinpä Ruotsissa maanvuokrasopimukseen ei voi kytkeä vuokralaisen lunastusehtoa, koska esisopimuksen muodossa tehty ehto ei sido ja toisaalta ehdollinen kauppa ei ole käytännössä vaihtoehto maanvuokrasopimuksissa.

Esisopimus on tehtävä maakaaren 2:1:ssä säädetyllä tavalla julkisen kaupanvahvistajan myötävaikutuksen avulla. Jos osapuolta edustaa asiamies, myös valtuutuksen muodon on oltava sama kuin kiinteistön kaupassa. Esisopimus voidaan laatia siten, että se sitoo vain toista sopijapuolta tai molempia. Esisopimuksesta on käytävä ilmi sopimuksen tarkoitus ja sopimuksen kohteena oleva kiinteistö, sopimuksen osapuolet sekä kauppahinta tai muu vastike ainakin perusteiltaan. Lisäksi esisopimukseen on otettava lain mukaan ehdot, joiden täytyessä kauppa on tehtävä.¹⁹ Jos esisopimus tehdään maakaaren muotovaatimukset täyttäen ja kaupanvahvistajan myötävaikutuksella, se merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saantotietoina.²⁰

Maakaaren säännöksiä kaupanvahvistamisesta muutettiin lakimuutoksella 4.2.2011/96, jonka voimaantulosta säädetään erikseen lailla. Kyseisessä laissa kiinteistön kauppakirja voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmässä, jonka käyttäjät tunnistetaan luotettavalla tavalla. Kauppa syntyisi, kun myyjä ja ostaja ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Kauppa tehtäisiin sähköisellä lomakkeella, jota tarkistettaisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja eräiden muiden viranomaisten tiedoilla. Järjestelmä valvoisi, että kauppakirjan sisältö vastaa lain vaatimuksia. Sähköisessä kaupassa ei käytettäisi kaupanvahvistajaa. Kiinteistön luovutustiedot siirrettäisiin eri viranomaisille suoraan sähköisistä kauppakirjoista. Myös lainhuudatus tulisi viereille ilman eri hakemusta. Ostajan ei enää tarvitsisi erikseen hakea omistusoikeutensa kirjaamista eikä yleensä toimittaa myöskään liiteasiakirjoja kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisessa asiaa voitaisiin käsitellä yksinomaan sähköisessä muodossa. Sähköinen kauppakirja olisi vaihtoehto perinteiselle paperisille asiakirjoille eli kiinteistön kaupan pystyisi edelleen tekemään paperisena ja kaupanvahvistajan myötävaikutuksella.²¹ Kyseinen lakimuutos tulee voimaan erikseen säädettynä ajankohtana, koska sähköinen

¹⁸ Grauers 2001 s.63–64.

¹⁹ Katso lähemmin Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 60.

²⁰ Niemi 2002 s. 180.

²¹ HE 146/2010 vp. s. 1.

asiointijärjestelmä halutaan saada ensin toimivaksi ja varmaksi ennen kuin sitä voidaan tarjota asiakkaiden käytettäväksi.²²

Esisopimuksesta on käytävä ilmi, milloin kauppa on viimeistään tehtävä. Esisopimukseen on syytä merkitä kohtuullinen voimassaoloaika, esimerkiksi sellainen, jonka kuluessa mahdollisesti tarvittava rakennuslupa saadaan tai kaavoitus todennäköisesti valmistuu. Ellei esisopimuksessa mainita voimassaoloaikaa, maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaan sopimus katsotaan olevan voimassa viisi vuotta sen tekemisestä. Sopimus voidaan laatia *Niemen* mielestä joko absoluuttisen määräajan kanssa (mainitaan tietty päivä) tai suhteellisen määräajan kanssa, jossa määräpäivä on tietyn päivissä laskettavissa oleva määräajan päättymispäivä asetetun edellytyksen täyttymisestä tai esteen päättymisestä.²³

Niemen kantaa suhteellisesta määräajasta ei ole yksimielisesti hyväksytty oikeuskirjallisuudessa. On nähty, että lain vaatimus tietystä kaupantekopäivästä ei sallisi esisopimukseen otettavaksi suhteellista aikamääräystä sopimuksen voimassaolosta, koska tällainen tulkinta mitätöisi säännöksen tavoitteet. Määräystä täsmällisen voimassaolon ilmoittamisesta esisopimuksessa ei voitaisi pitää ohjeluonteisena siksikään, että sen ohittamisen ehdottomana seurauksena on, että sopimus on voimassa viisi vuotta sopimuskäytökäytävänä. Lisäksi sivullisten edut vaatisivat luotettavan tiedon saamista esisopimuksen voimassaoloajasta täysin riippumatta siitä, sitooko sopimus kolmatta.²⁴

Esisopimuksen määräajalle ei ole laissa asetettu enimmäisaikaa, joten se voi olla periaatteessa voimassa vuosikymmeniäkin, jos vaan määräaika lopullisen kaupan tekemiseksi on tehty riittävän yksilöidysti.²⁵ Maanvuokrasopimuksessa olevan lunastusehdon suhteen ehdon voimassaolon määrittäminen on tärkeää, koska esisopimuksen voimassaolo yli viiden vuoden säännön edellyttää lopullisen kaupan tekemisen määräajan riittävää yksilöintiä. Niinpä jos maanvuokrassa sovitaan ylimalkaisesti, että ”vuokralaisella on halutessaan oikeus lunastaa kiinteistö itselleen”, kyseinen ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta esisopimuksen tekemisestä, koska tarkempaa kaupantekopäivää ei ole sovittu. Jos taas lunastusehdossa sovitaan, että ”vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö itselleen päivänä x, jolloin maanvuokrasopimus päättyy”, kyseinen ehto sitoo niin pitkään kuin maanvuokrasopimuksen kestä.

²² HE 146/2010 vp. s. 56.

²³ Niemi 2002 s. 175

²⁴ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 60.

²⁵ Niemi 2002 s. 175.

Esisopimuksella on vahvasti velvoiteoikeudellinen luonne. Esisopimus ei perusta luovutuksensaajalle oikeuksia itse kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen, vaan luovuttajaan kohdistuvan oikeuden vaatia myöhemmin omistusoikeuden erillistä luovuttamista. Siksi normaalin kiinteistönkaupan esisopimuksen perusteella ostaja ei voi vaatia kiinteistön hallintaa eikä hänellä ole oikeuksia kiinteistön tuoton suhteen. Toisaalta hänellä ei ole myöskään vastuuta kiinteistöstä menevistä maksuista tai saamisista.²⁶ Tämän suhteen maanvuokrasopimuksessa oleva lunastusehto on erityisemmässä asemassa kuin normaali kiinteistökaupan esisopimus, sillä maanvuokrassa ostaja hallitsee jo kiinteistöä ennen omistusoikeuden saamista. Tällöin vuokralainen on jo vastuussa tietyistä kiinteistöstä menevistä maksuista ja toisaalta hänellä on oikeuksia kiinteistön tuoton suhteen. Niinpä maanvuokrasopimukseen liitetyn kiinteistökaupan esisopimuksen suhteen voisi todeta, että vuokralaisen lunastusoikeus ei ole käytännössä enää puhtaasti velvoiteoikeudellinen toimi, vaan sillä voisi katsoa olevan jo tiettyjä esineoikeudellisia piirteitä.

Esisopimusta käyttäen voidaan poistaa epä tietoisuus siitä, käyttääkö kunta etuosto-oikeuttaan kaupan kohteeseen. Kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan ehdollisessa kaupassa, mutta ei esisopimuksen johdosta. Esisopimuksen perusteella kunta voi sen sijaan antaa ennakkotiedon siitä, tuleeko se käyttämään etuosto-oikeuttaan. Etuostolain 8 §:n mukaan ennakkotieto, jonka mukaan etuosto-oikeutta ei käytetä, sitoo kuntaa kahden vuoden ajan päätöksenteosta lukien.²⁷ Maanvuokrasopimuksessa olevan lunastusehdon suhteen ennakkotiedon hankkimisella on harvoin käytännössä merkitystä johtuen maanvuokrasopimusten pitkäkestoisuudesta.

Maanvuokrasopimukseen sisällytettävä lunastusehto siis sitoo osapuolia vain, jos se on tehty maakaarella säädetyt muotovaatimukset täyttäen. Tällä on hyvin paljon merkitystä silloin, kun toinen osapuoli jostain syystä rikkoo esisopimusta. Sitovasti tehty esisopimus tarjoaa loukatulle osapuolelle jonkin verran keinoja päästä oikeuksiin, kun taas ei-sitovasti tehdyn esisopimuksen loukatulla osapuolella on paljon vähemmän keinoja käytössään.

²⁶ Niemi 2002 s. 163.

²⁷ Katso lähemmin Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 59.

3.2. Lunastusehdon suhde ehdolliseen kauppaan ja maakaassa kiellettyihin ehtoihin

3.2.1. Ehdollinen kauppa

Kiinteistökaupan esisopimukselle voidaan pitää vaihtoehtoisena välineenä ehdollista kauppaa. Juridisesti nämä kaksi sopimustyyppiä vaihtelevat eniten niiden sitovuusvaihtuksen osalta, mutta kummassakin tapauksissa lähtökohtana on määrätä tietty asiantilalla omistusoikeuden siirtymisen edellytykseksi tai sen esteeksi, jonka toteutuminen tai estyminen oikeuttaa vaatimaan lopullisen kaupan tekemistä tai muuttamaan ehdollisen omistusoikeuden ehdottomaksi.²⁸

Maakaaren mukaan sekä lykkäävät että purkavat ehdot kiinteistön kaupassa ovat sallittuja. Myönteinen suhtautuminen purkaviin ehtoihin on kuitenkin melko uutta, koska ennen maakaaren voimaantuloa ne olivat kiellettyjä. Vuoden 1864 asetuksen 2 §:n mukaan takaisinostoehdot kiellettiin ja pykälää tulkittiin siten, että kaikki purkavat ehdot kiinteistön kaupassa olivat kiellettyjä. Tätä perusteltiin kolmannen suojalla, koska purkavan ehdon salliminen johtaisi velkojien ja edelleenluovutuksensaajien kannalta kesämättömiin tuloksiin omistusoikeuden siirtymisen epäselvyyden takia. Purkavan ehdon kieltäminen ei ollut onnistunut, koska purkava ehto pystyttiin usein pukemaan lykkäävän ehdon muotoon ja näin kiertämään purkavan ehdon kieltä. Ylipäätään on toisinaan vaikea tulkita, kumpi ehto on kyseessä. Kun kummallekin ehtomuodolle on käytännön tarpeita, nykyään maakaassa purkava ja lykkäävä ehto johdonmukaisesti rinnastetaan toisiinsa.²⁹

Normaalisti kiinteistökaupassa omistusoikeus siirtyy myyjän ja ostajan kesken ostajalle lopullisesti, kun kauppa vahvistetaan, ellei omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta ole sovittu kauppakirjassa muuta.³⁰ Ehdollisessa kaupassa kaupan osapuolet kuitenkin sopivat, että sopimus voidaan purkaa ostajan tai myyjän vaatimuksesta tai sopimalla asiasta muualla kuin suoraan laista johtuvalla purkuperusteella. Myyjälle voidaan myös sopia omistuksenpidätysehto myytyyn kiinteistöön, kunnes omistusoikeuden lopulliselle siirtymiselle asetettu ehto on täyttynyt.³¹

²⁸ Niemi 2002 s. 161.

²⁹ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 77.

³⁰ HE 120/1994 vp. s. 40.

³¹ Niemi 2002 s. 89.

Kiinteistön kaupan tekeminen ehdollisena voi olla tarkoituksenmukaista useissa erityyppisissä tilanteissa. Purkava ehto on järkevä vaihtoehto esimerkiksi silloin, kun ostajalle asetetaan rakentamisvelvollisuus ja sen tehosteeksi halutaan asettaa kauppakirjaan myyjälle purkava ehto, jos rakentamisvelvollisuutta ei täytetä. Toisaalta voidaan sopia ostajalle oikeus purkaa kauppa, jos hän ei esimerkiksi saa rakennuslupaa kiinteistölle.³² Joka tapauksessa ehdollisessa kaupassa lopullisen omistusoikeuden siirtyminen halutaan sitoa johonkin seikkaan, jonka tulee täytyä tai olla täyttymättä. Tosin omistusoikeuden lopullisen siirtymisen edellytyksenä oleva ehto ei saa jäädä yksinomaan toisen osapuolen määrättäväksi tai toimenpiteistä riippuvaiseksi. Esimerkkinä tällaisesta on ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy, kun myyjä antaa erillisen suostumuksen. Tällaiseen ehtoon on kiinteistöoikeudessa yleensä suhtauduttu hyvin kielteisesti ja sen on katsottu olevan rinnasteinen yksipuolisesti sitovaan esisopimukseen.³³

Ehdollisessa kaupassa olevaan ehtoon, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy, kun myyjä antaa erillisen suostumuksen, ei ole suhtauduttu myönteisesti sen takia, että tällainen ehto täyttää tyyppikohtuuttoman ehdon tunnusmerkit. Tyyppikohtuuttomana ehtona on pidetty esimerkiksi ehtoa, jonka mukaan toinen osapuoli voi rajoituksetta muuttaa sopimusta yksipuolisella päätöksellään. Tällainen tyyppikohtuuton ehto voi joutua helposti soviteltavaksi OikTL 36 §:n nojalla.³⁴ Lisäksi kiinteistöoikeudessa on yleensäkin suhtauduttu kielteisesti ns. potestatiivisiin ehtoihin, joiden mukaan sopimuksen pysyvyys jää yksin toisen osapuolen määrättäväksi. Potestatiivisiin ehtoihin suhtaudutaan kielteisesti myös sen takia, että niitä käytettäessä todellinen luovutustarkoitus voidaan asettaa kyseenalaiseksi.³⁵ Kiinteistökaupan esisopimuksien kohdalla taas on vanhastaan jo suhtauduttu myönteisesti vain yksipuolisesti velvoittaviin esisopimuksiin.³⁶ Tämän taustalla vaikuttaa varmasti se, että kiinteistökaupan esisopimukset eivät ole vielä lopullisia sopimuksia ja eivätkä ne sido sivullisia, toisin kuin ehdolliset kiinteistökaupat.

Purkavan tai lykkäävän ehdon pätevyys edellyttää sen merkitsemistä määrämuotoiseen kauppakirjaan. Tämä tarkoittaa, että kauppakirjasta on käytävä nimenomaisesti ilmi kaupan ehdollisuus joko lykkäävänä tai purkavana ehtona. Purkava ja lykkäävä ehto ei sido kaupan osapuolia tai sivullisia, jos sitä ei ole otettu varsinaiseen, maakaaren muoto vaatimukset täyttävään kauppakirjaan.³⁷ Ehdollisiin luovutuksiin liittyviä haittoja ja epävarmuustekijöitä on pyritty ehkäisemään maakaareissa rajoittamalla ehtojen voimassaoloaika. Aiheuttaahan ehdollisuus kaupassa tietyn epävarman väliajan ja tämän

³² Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 77.

³³ Niemi 2002 s. 90.

³⁴ Hemmo 2003b s. 56.

³⁵ Niemi 2002 s. 90.

³⁶ Telaranta 1990 s. 175.

³⁷ Niemi 2002 s. 91.

vuoksi maakaaren mukaan purkava tai lykkäävä ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta kaupantekohetkestä.³⁸ Tosin *Niemen* mielestä purkava ja lykkäävä ehto voisi olla tietyn tulkinnan mukaan voimassa viiden vuoden jälkeenkin, jos osapuolet määrämudossa sopivat ehdon jatkumisesta. Kyseinen ehdollisen kaupan ”jatkamisehto” ei voisi olla kuitenkaan voimassa kuin enintään viisi vuotta ja myyjän purkuoikeutta rajoittaisi lisäksi maakaaren 2:34.3, jonka mukaan kauppa ei saa purkaa, ellei sitä koskevaa kantetta ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kaupan kohteen hallinta on luovutettu. Näin ehdollista kauppa voitaisiin jatkaa yli viiden vuoden määräajan, mutta se ei voisi ylittää kymmentä vuotta hallinnan luovutuksesta.³⁹ Määräajalla on se tärkeä aineellisoikeudellinen seuraamus, että määräajan kuluttua umpeen ehto katsotaan raukeavan ja ostajan katsotaan saavan ehdottoman omistusoikeuden myytyyn kiinteistöön.⁴⁰

Purkavan tai lykkäävän ehdon käyttäminen synnyttää niin sanotun välitilan omistusoikeuden luovutuksessa. Välitila alkaa kauppakirjan allekirjoituksesta ja päättyy, kun omistus siirtyy lopullisena ostajalle tai kauppa purkaantuu. Välitilan aikana kummallakaan sopimuksen osapuolella ei ole täyttä omistusoikeutta kiinteistöön. Ostajaa toki pidetään luovutetun omaisuuden omistajana välitilan aikana, riippumatta ehdon sanamuodosta. Ostajan omistusoikeus ei ole kuitenkaan välitilan aikana vastaavanlainen kuin tavallisessa kiinteistönkaupassa, sillä myyjää suojataan ehdollisuuden vuoksi enemmän kuin tavallisessa kaupassa. Ehdollinen ehto sitoo ostajan erityisseurajaa kuten edelleenluovutuksensaajaa. Ostaja voi siis myydä kiinteistön eteenpäin, mutta hänen ja myyjän välinen lykkäävä tai purkava ehto sitoo edelleenluovutuksensaajaa. Myyjän varallisuuteen kuuluu hänen oikeusasemansa ehdollisen kaupan myyjänä, mikä tarkoittaa että esimerkiksi myyjän konkurssissa pesän varoihin kuuluu myyjän saamisoikeus ja siihen liittyvät myyjän oikeudet, ei kuitenkaan omistusoikeus kiinteistöön sillä omistusoikeus on ostajalla. Kiinteän omaisuuden ulosmittauksessa ehdollisesti luovutettua kiinteistöä pidetään ostajan, ei myyjän omaisuutena. Näin ehdollisesti luovutettua kiinteistöä ei voida lähtökohtaisesti ulosmitata myyjän velasta kaupanteon jälkeen, ellei velkojalla ole panttioikeutta kiinteistöön.⁴¹

³⁸ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 78.

³⁹ Katso lisää ehdollisen kaupan määräajan jatkamisesta Niemi 2002 s. 92–93.

⁴⁰ Niemi 2002 s. 94.

⁴¹ Niemi 2002 s. 117.

Ostajan velvollisuus huudattaa ehdollinen saanto alkaa MK 11:1:ssä lausutun pääsääntön mukaisesti heti luovutuskirjan tekemisestä. Kaupan ehdollisuus kuitenkin estää lainhuudon myöntämisen ostajalle ja lainhuutohakemus pannaan lepäämään ehdon voimassaoloajaksi. Tämän seurauksena ostaja ei voi vahvistaa kiinnitystä kiinteistöön, koska kiinnitys edellyttää lainhuutoa kiinteistöön. Ostaja voi tästä seikasta huolimatta saada kiinnityksen kiinteistöön, jos hän saa tähän myyjän suostumuksen.⁴² Ehdollinen kauppa merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudon lepäämispäätöksensä ja näin ollen se sitoo sivullisia vahvasti, koska sivulliset näkevät sen rekisteristä ja toisaalta edelleenluovutuksen saaja on sidottu ehtoon samalla tavoin kuin luovuttajakin. Näin siksi, koska MK 14:4:ssä säädetty vilpittömän mielen suoja ei voi tulla luovutuksensaajan seuraajan hyväksi luovuttajan lainhuudon puuttuessa.⁴³

Esisopimus ja ehdollinen kauppa ovat siis vaihtoehtoisia instrumentteja kiinteistön kaupassa. Niillä on kuitenkin merkittäviä eroja, jotka vaikuttavat siihen, kumpi kannattaa valita. Ensinnäkin esisopimusmenettelyyn turvautuminen lykkäävästi ehdollisen kauppasopimuksen sijasta voi olla tarpeellista, mikäli sopijapuolelle halutaan varata ylipäättänsä mahdollisuus vetäytyä lopullisen kaupan teosta ennen kuin lopullisen kaupan ehdot ovat täyttyneet. Vetäytymismahdollisuudesta ja sen ehdoista voidaan sopia esimerkiksi esisopimukseen otetussa sopimussakkomääräyksessä.⁴⁴ Toiseksi esisopimusostajan asema on huomattavasti heikompi kuin ehdollisen kaupan ostajalla. Tämä johtuu siitä, että esisopimus on velvoiteoikeudellinen toimi eikä anna vielä mitään oikeuksia itse kiinteistöön. Toisaalta esisopimusostajan etu on se, etteivät omistajan asemaan liittyvät velvoitteet siirry esisopimusostajalle. Esisopimus eroaa myös ehdollisesta kaupasta siinä mielessä, että se voidaan tehdä vain toista sopijapuolta sitovaksi ja lopullisen kaupan tekeminen voidaan sitoa toisen osapuolen vaatimukseen tai hänestä riippuvaiseen seikkaan.⁴⁵ Merkittävä ero ehdollisessa kaupassa ja esisopimuksessa on lisäksi se, että esisopimus ei lähtökohtaisesti sido ollenkaan sivullista, kun taas ehdollinen kauppa lähtökohtaisesti sitoo.⁴⁶ Esisopimuksen mahdollista sivullissitovuutta kuitenkin käsitte- len tarkemmin myöhemmissä jaksoissa.

⁴² Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 114.

⁴³ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 117.

⁴⁴ Tepora – Kartio – Koulu - Linfors 2010 s. 212.

⁴⁵ Niemi 2002 s. 161.

⁴⁶ Niemi 2002 s. 163.

3.2.2. Maakaaren kielletyt lunastusehdot kiinteistön luovutuksessa

Maanvuokrasopimuksessa oleva kiinteistön lunastusehto voidaan nähdä tietynlaisena vuokralaiselle annettuna optio-oikeutena. Tämä vuokralaisen optio-oikeus on kiinteistökaupan esisopimus, jota pidetään maakaarella sallittuna toimena. Kiinteistökaupoissa kaikkia lunastusoikeuksia ei kuitenkaan pidetä sallittuina. Maakaaren 2 luvun 11 §:ssä luetellaan kielletyt ehdot kiinteistökaupassa ja nämä ehdot on kielletty sen takia, että ne rajoittavat jollain tavalla ostajan omistusoikeutta tai rajaavat myyjän vastuuta saannosta. Pyrkimyksenä on ollut ehkäistä sellaisten ehtojen käyttö, jotka rajoittavat ostajan omistuskompetenssia ja joilla on kielteisiä vaikutuksia kiinteistöjen käyttöön ja investointeihin.⁴⁷ Tällainen ehto kaupassa sivuutetaan sitomattomana ja vaikutuksettomana, mutta kauppaa pidetään muuten pätevänä. Tosin tietyissä tapauksissa tällainen kielletty ehto voi olla toiselle osapuolelle keskeinen ehto kaupan tekemiselle, ja tällöin ehdon katsominen pätemättömäksi voi aikaansaada koko sopimuksen julistamiseen pätemättömäksi tai kaupan sovitteluun OikTL 36 §:n nojalla.⁴⁸

Pätemättömistä ehdoista kiinteistön kaupassa mielenkiintoisimpia tämän tutkimuksen kannalta ovat ehdot, joilla myyjälle annetaan lunastusoikeus tai etuosto-oikeus myytyyn kiinteistöön. Maakaaren 2 luvun 11 §:n 1 kohdan mukaan tällaiset ehdot kiinteistön kaupassa ovat pätemättömiä. Tätä on perusteltu edellä mainituilla maankäytön ja kiinteistöjen vaihdantaan haitallisilla vaikutuksilla. Tämä tarkoittaa samalla sitä, että kiinteistöleasing-sopimukset ovat kiellettyjä Suomessa. Kiinteistöleasingissa kiinteistön myyjä myy kiinteistön rahoitusyhtiölle, joka vuokraa välittömästi kiinteistön myyjälle, jolla taas on sopimuksen mukaan oikeus lunastaa kiinteistö määrä hinnasta takaisin.⁴⁹

Kiinteistöleasingin kieltämistä on perusteltu lain esitöissä sillä, että siinä on kyse kielletystä myyjän lunastusoikeudesta ja toisaalta lunastusoikeuden sisältävän luovutuksen voidaan nähdä vakuusluovutusluonteisena.⁵⁰ Suomessa kiinteän omaisuuden vakuusluovutusta on puolestaan pidetty jo sopimusosapuolten välillä perinteisesti pätemättömänä. Vakuusluonteisesta luovutuksesta katsotaan puuttuvan todellinen luovutustarkoitus ja omistuksenvaihdos myyjältä ostajalle ei tule olemaan pysyvä, minkä on nähty olevan vähentämään kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden selkeyttä.⁵¹ Kiinteistöleasingin kieltäminen voidaan kuitenkin kritisoida sillä perusteella, että omistussuhteiden selkeyden ja pysy-

⁴⁷ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 79.

⁴⁸ Niemi 2002 s. 148.

⁴⁹ HE 120/1994 vp. s. 46.

⁵⁰ HE 120/1994 vp. s. 26.

⁵¹ Niemi 2002 s. 151.

vyyden turvaaminen ei ole riittävän painava peruste sopimusvapauden rajoittamiselle niin laajasti kuin maakaareissa on tehty. Varsinkin kiinteistöleasing- järjestelyjä voitaisiin pitää vaihdannan ja luotonannon kannalta tarpeellisena. Lisäksi maakaaren kiellon todellista tehoa voidaan epäillä, kun se ei kuitenkaan estä järjestelyyn ryhtymistä kokonaan: kiello voidaan sivuuttaa kohdistamalla järjestely kiinteistön sijaan sillä oleviin rakennuksiin tai yhtiöittämällä kiinteistön omistus ja kohdistamalla järjestely yhtiön osakkeisiin. Näissä sallituissa variaatioissa on kuitenkin viime kädessä tosiasiallisesti kysymys kiinteistöä koskevista oikeussuhteista.⁵² Kiinteistöleasingin kiellon tehokkuutta arvioitaessa tulee muistaa myös se, että takaisinlunastusehdon ja samojen osapuolten välillä tehtävän esisopimuksen ero ei ole ongelmaton.⁵³ Kielletyn myyjän lunastusehdon nimittäin usein voi korvata sallitulla kiinteistönkaupan esisopimuksella.

Myyjälle sovitut lunastus- tai etuosto-oikeudet myytyyn kiinteistöön ovat siis kiellettyjä kiinteistökaupan yhteydessä. Ongelmia kuitenkin aiheuttaa tämän kielletyn ehtotyypin ero ja suhde muihin maakaaren sallimiin ehto- ja sopimustyyppeihin kuten purkavaan ehtoon ja esisopimukseen. Erot niiden kesken näyttävät melko suhteellisilta, ja tulkinnaassa voidaan joutua samanlaisiin vaikeuksiin kuin vanhan maakaaren aikana pyrittäessä erottamaan lykkäviä ja purkavia ehtoja.⁵⁴ Kiinteistökaupassa voidaan esimerkiksi sopia myyjän purkuoikeudesta jos ostaja ei täytä rakentamisvelvoitettaan, mutta ei myyjän lunastusoikeudesta vastaavassa tapauksessa. Tämä onkin mielenkiintoinen seikka, koska käytännössä kyse on samasta asiasta, mutta jälkimmäinen tapaus on kielletty joutuksen suurelta osin valitusta, laissa kielletystä muodosta. Yleensä takaisinluovutuksiin tähtääviin ehtoihin tai järjestelyihin liittyvät haitat voidaan välttää sisällyttämällä ne sallittuihin purkaviin ehtoihin.⁵⁵ Myyjälle lunastusehdon kielloa voidaan myös kiertää tekemällä erikseen kyseisestä kiinteistöstä esisopimus. Tosin tällöin voidaan kenties katsoa kaksi muodollisesti eri oikeustointa samaksi sopimukseksi, ja tätä kautta myyjän lunastusehto maakaaren 2 luvun 11 §:n nojalla pätemättömäksi.⁵⁶

Yhteenvedona kielletyistä myyjän lunastusehdoista voisi todeta, että vaikka ne ovat kiellettyjä maakaareissa, pystyy purkavilla ehdoilla ja esisopimuksilla pääsemään melko samanlaisiin lopputuloksiin. Siinä mielessä maakaaren kiellot myyjän lunastusehdoista ovat hieman keinotekoisia. Niillä kuitenkin on sinänsä perusteltu tarkoitus, ja niillä pystytään välttämään suuremmat ylilyönnit kiinteistöjen kaupoissa ja toisaalta myös ostajan luovutuskompetenssia rajoittavien ehtojen laajempi yleistyminen.

⁵² Tammi-Salminen 2004 s. 168–170.

⁵³ Niemi 2002 s. 151.

⁵⁴ Niemi 2002 s. 149.

⁵⁵ Niemi 2002 s. 150.

⁵⁶ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 83.

3.3. Lunastushinnan määräytymisestä

3.3.1. Hinnanmuodostuksesta yleisesti

Yleisesti kiinteistön kaupassa hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat kyseessä olevan kohteen arvotekijät sekä yleiset markkinatekijät eli kysyntä ja tarjonta. Arvotekijöitä ovat muun muassa kiinteistön koko, ominaisuudet ja vastaavat seikat. Hinnan muodostukseen vaikuttaa kuitenkin hyvin huomattavasti kysyntä ja tarjonta. Kiinteistömarkkinoiden suhdannevaihtelut ovat samantapaisia kuin talouden yleiset suhdannevaihtelut. Kiinteistöjen ja erityisesti asuntojen tarjonta on kuitenkin jäykkää, eikä se reagoi kysynnän vaihteluihin riittävän nopeasti. Eräs tärkeä syy tälle on, että asuntojen suunnittelu ja valmistaminen vie pitkän aikaa. Kysyntä taas vaihtelee nopeammin, mikä saa aikaankin talouden tavallisia suhdannevaihteluita jyrkempiä heilahteluja. Kiinteistöjen kysyntään vaikuttavia seikkoja ovat esimerkiksi kotitalouksien tulot, tilanne rahoitus- ja vuokra-asuntomarkkinoilla, korkotaso sekä kiinteistöjen käyttöön ja vaihdantaan liittyvä verotus. Kysyntä vaikuttaakin voimakkaammin hintoihin kuin tarjonta.⁵⁷

Normaalissa kiinteistön kaupassa hinta sovitaan yllä mainittujen tekijöiden vaikuttamana sellaiseksi määräksi, jolla myyjä suostuu myymään ja ostaja ostamaan. Kauppahinta on myös välttämätön edellytys kaupalle maakaaren muotovaatimusten mukaan. Kauppakirjassa ei tarvitse kuitenkaan sopia mitään tiettyä hintaa, vaan riittävää on että kauppahinta voidaan yksiselitteisesti laskea kauppakirjaan merkittyjen perusteiden mukaisesti.⁵⁸

3.3.2. Kiinteistön hinta lunastustilanteissa

Kiinteistökaupan esisopimuksessa ei tarvitse maakaaren 2:7.2:n mukaan sopia lopullista kauppahintaa tai muuta vastiketta. Se voidaan jättää sovittavaksi lopullisessa kaupassa, mutta perusteet sen määrittämiseksi on kuitenkin annettava esisopimuksessa. Lain esitöiden mukaan nämä perusteet voivat olla väljemmät kuin lopullisessa kaupassa, mutta siitä huolimatta kauppahinnan on oltava laskettavissa myöhemmin.⁵⁹ Tämän vuoksi on tullut epäselväksi, voidaanko kauppahinnan perusteet asiallisesti ottaen määrätä esiso-

⁵⁷ Nevala – Palo – Siren - Haulos 2010 s. 615.

⁵⁸ HE 120/1994 vp. s. 40.

⁵⁹ HE 120/1994 vp. s. 40–44

pimuksessa sen väljemmin kuin lopullisessa kaupassakaan. Myöhemmin on kuitenkin tarpeen vaatiessa pystyttävä osoittamaan, minkä sisältöiseen luovutukseen osapuoli veloitetaan, ja kauppahinta on keskeisimpiä ehtoja. Tämän takia esisopimus laaditaan usein siten, että sen pohjana on täydellinen luonnos lopulliseksi kauppakirjaksi.⁶⁰

Omien kokemusteni mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa voidaan sopia jokin kiinteä hinta tai sitten hinta sidotaan tulevaisuudessa tapahtuviin seikkoihin, jotka voivat joko alentaa tai korottaa hintaa. Esimerkiksi jos esisopimus on tehty kaavoituksen valmistumisen odottamisen takia, hinta voidaan sitoa siihen, minkä sisältöisenä kaava valmistuu ja montako rakennuspaikkaa kaupan kohteena olevalle kiinteistölle tulee. Toisaalta voidaan määrälän esisopimuksessa sopia neliölle jokin tietty hinta, ja lopullinen kauppahinta muodostuu siitä, montako neliötä määrälälle muodostuu kiinteistönmuodostamisen jälkeen.

Tämän tutkimuksen kohteena olevat vuokralaisen lunastusehdot muodostavat kauppahinnan suhteen mielenkiintoisen alalajin kiinteistökaupan esisopimuksissa. Tavallisten esisopimusten voimassaoloajat vaihtelevat keskimäärin muutamasta kuukaudesta muutama vuoteen ja tällöin kauppahinnan muodostumisen perusteistakin on melko helppo sopia. Lunastusehdot kuitenkin poikkeavat tässä suhteessa siinä, että ne on kytketty maanvuokrasopimukseen, jotka taas kestoltaan ovat jopa vuosikymmeniä kestäviä. Herääkin kysymys, että miten luotettavasti voidaan sopia maanvuokrasopimuksessa kiinteistön lunastushinnasta, jonka suorittamisvelvollisuus voi olla vasta vuosikymmenien päästä?

Lähtökohtaisesti kiinteistökaupan esisopimukselle ei ole laissa määrätty enimmäisaikaa, joten se voi olla voimassa periaatteessa vuosikymmeniäkin, jos esisopimuksessa on vaan riittävän yksilöidysti määrätty kaupantekohetki.⁶¹ Tällöinkin tulee olla kuitenkin sovittuna riittävän tarkasti kauppahinnan määräytymisen perusteista. Ongelmallista voi tosin olla sopia kiinteistön kauppahinnasta siten, että se olisi käypä hinta maanvuokrasopimuksen päättyttyä (joka voi olla, kuten aiemmin todettu, vuosikymmenien päästä). Jos esimerkiksi osapuolet sopivat ensin 10 vuoden muusta maanvuokrasta, jonka jälkeen vuokralaisella on oikeus lunastaa kyseinen kiinteistö, voi olla hieman hankalaa arvioida, mikä kiinteistön käypä arvo on 10 vuoden päästä.

⁶⁰ Niemi 2002 s. 173.

⁶¹ Niemi 2002 s. 174.

Näissä tapauksissa lienee helpointa sopia kauppahinnan perusteista melko väljästi ja kenties sitoa ne joihinkin indeksiehtoihin, joilla otetaan huomioon yleiset arvonnousut. Toisaalta järkevää voi olla myös yksityiskohtainen sopiminen kauppahinnan muodostumisen perusteista, jolloin pyritään eri kaavamuutoksille, rakennusoikeuksien muutoksille, yleiselle korkotason muutoksille ja vastaaville tekijöille sopimaan tietty hintaa laskeva tai kohottava arvo. Tällöin lunastushinnan muodostumisessa voidaan jotenkin ennakoida arvoon vaikuttavat tekijät, mutta kaikkiin muutoksiin tuskin pystytään sopimuksellakaan varautumaan, varsinkin kun kyseessä on pitkälle tulevaisuuteen sijoitettava arviointia. Yksi vaihtoehto on myös sopia yksi kiinteä hinta lunastukselle, jolloin arvonnousut saatetaan sisällyttää kiinteän hinnan sisään.

Talousteoreettisesti voisi olla myös järkevä vaihtoehto hinnoitella lunastusoikeus vuokrasopimuksen muihin ehtoihin, koska kyseessä on vuokralaiselle myönnetty ylimääräinen oikeus vuokrasuhteen perustyyppiin nähden ja että tällä oikeudella tulisi luonnollisesti olla jokin hinta. Tällöin vuokrasuhteessa voitaisiin vuokralaisen maksamat vuokrat mitoittaa siten, että vuokralainen maksaisi vuokrastaan hieman korkeampaa hintaa kuin normaalisti, mutta samalla maksaisi lunastusoikeuden tuottamasta edusta.⁶² Käytännössä on myös tavattu sopimusjärjestelyjä, joissa vuokralainen maksaa ylisuuria vuokria, koska on sovittu ne varsinaisen kiinteistön kaupan lyhennyksiksi. Näissä tapauksissa voi kuitenkin tulla kyseeseen mustaa kauppahintaa koskevat seuraamukset ja toisaalta tällainen etukäteinen osamaksujärjestely kiinteistön kaupassa voi olla hyvin ongelmallinen, jos lopullista kauppaa ei jostain syystä tehdäkään.⁶³

Mustasta kauppahinnasta on kyse, kun osapuolet merkitsevät kauppakirjaan hinnan, joka poikkeaa todellisesta kauppahinnasta. Tällaista todellisen hinnan ja kauppakirjaan merkityn hinnan erotusta kutsutaan mustaksi kauppahinnaksi.⁶⁴ Mustasta kauppahinnasta sovitetaan yleensä erilaisten veroseuraamusten välttämiseksi, mutta tästä voi seurata veronkorotusseuraamuksia tai jopa rangaistusvaatimuksia veropetoksen perusteella.⁶⁵ Kaupan pätemättömyyttä mustan kauppahinnan sopimisesta ei ole kuitenkaan ole katsottu seuraavan. Tosin mustaan kauppahintaan sovelletaan Suomessa puuttumattomuusperiaatetta, joka käytännössä tarkoittaa sitä, että mustan kauppahinnan vaatimus ei saa oikeussuojaa. Sitä koskeva velkomuskanne ei tule menestymään ja toisaalta jo maksettua mustaa kauppahintaa ei voida menestyksellä vaatia takaisin.⁶⁶ Myyjä kuitenkin voi saada tietyn edel-

⁶² Hemmo 2005 s. 124.

⁶³ Katso lähemmin Hemmo 2005 s. 125.

⁶⁴ Niemi 2002 s. 84.

⁶⁵ Niemi 2002 s. 88.

⁶⁶ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 49.

lytyksin suojaa mustan kauppahinnan saamatta jäämisessä, jos mustan kauppahinnan suorittaminen kuului kaupan tekemisen olennaisiin edellytyksiin.⁶⁷

Lunastushinnan määräytyminen ei ole ongelmatonta, koska edellä mainituin tavoin lunastushinnasta ja sen muodostumisen perusteista sopiminen voi sijoittua hyvinkin pitkälle menneisyyteen lopullisen kaupan tekemisestä. Vaikka osapuolet olisivat sopineet hyvinkin yksityiskohtaisesti hinnan määräytymisen perusteista ja siihen vaikuttavista muutostekijöistä, voi kauppahinta silti muodostua jommallekummalle osapuolista kohtuuttomaksi, jos arvoon on vaikuttanut jokin tekijä, mitä ei ole voitu ottaa huomioon esisopimusta tehdessä. Tällöin voi tulla kyseeseen OikTL 36 §:n mukainen kohtuuttomien sopimusehtojen sovittelu. Lähtökohtaisesti sopimuksen osapuolet ovat parhaita asiantuntijoita arvioimaan etunsa toteutumista sopimustoiminnassa, ja tämän vuoksi tuomioistuimet eivät helposti ala kohtuullistamaan niitä. Sovittelulla on muutenkin melko korkea kynnyks, mutta kauppahinnan sovittelu on mahdollista. Sopimuksen hintaa koskevaa ehtoa voidaan periaatteessa sovittaa, jos kauppahinta esimerkiksi olennaisesti poikkeaa vallitsevasta ja vakiintuneesta hintatasosta. Sovittelun mahdollisuutta tällöin tukee esimerkiksi se, että ehdosta sopimisesta on kulunut pitkä aika ja arvon muutoksia ei ole voitu ennakoida sopimuksentekohetkellä.⁶⁸

Yhteenvetona lunastushinnan määräytymisestä voisi todeta, että mitä lyhytkestoisemmasta esisopimuksesta on kyse, sitä helpompaa on määrittellä lopullisen kauppahinnan arvo. Vastaavasti mitä kauemmas tulevaisuuteen lopullisen kaupan tekeminen sijoittuu, sitä vaikeampaa on arvioida kauppahinnan käypää arvoa. Pitkien maanvuokrasopimusten yhteydessä sovitut lunastusehdot ja niihin sisältyvän kauppahinnan muodostumisen perusteet voivatkin tulla usein sovittelun kohteeksi OikTL 36 §:n nojalla sopimuksen pitkäkestoisuuden vuoksi.

⁶⁷ Katso myyjän suojasta lähemmin Niemi 2002 s. 87.

⁶⁸ Häyhä 2007 s. 81–83.

4. Sopimusoapuolen vastuu lunastusehdon rikkomistilanteissa

4.1. Vastuu, kun lunastusehto on tehty määrämuodossa

4.1.1. Suoritustuomio ja sopimussakko

Jos maanvuokrasopimukseen on sisällytetty lunastusehto ostajalle ja tämä ehto on tehty maakaaren esisopimusta koskevat muotovaatimukset täyttäen, tämä ehto sitoo osapuolten välisessä suhteessa. Yleensä esisopimuksessa sovitaan myös sopimussakosta siltä varalta, että jompikumpi osapuolista kieltäytyy tekemästä sovittua kauppaa, vaikka ehdot ja kaupan edellytykset täyttyvät⁶⁹. Sopimussakon määrä sovitaan yleensä sen verran korkeaksi, ettei kumpikaan osapuoli ei ainakaan hyvin kevein perustein ala rikkomään esisopimusta. Jos taas pätevässä esisopimuksessa ostaja on antanut myyjälle käsirahan vakuudeksi kaupan tekemiselle ja ostaja vetäytyykin sitten kaupasta, myyjä saa pitää kyseisen käsirahan.

Käsirahan samoin kuin sopimussakkoehdon kohdalla on muistettava, että maakaari ei edellytä, että kaikki olennaiset ehdot on merkitty kauppakirjaan.⁷⁰ Sopimussakko – tai käsirahaehto ei ole ehto, jonka sitovuus edellyttää sen merkitsemistä kauppakirjaan. Tämä koskee analogisesti myös esisopimuksen ehtoja. Niinpä vapaamuotoiset sopimussakko- tai käsirahaehdot, jos ne on tarkoitettu määrämuodossa tehdyn esisopimuksen tai lopullisen luovutus sopimuksen ehdoiksi, ovat päteviä.⁷¹ Näin on korkeimman oikeuden ratkaisussa 1993:108 toimittu.

Ratkaisussa KKO 1993:108:ssa kiinteistökaupan esisopimus oli tehty maakaaren muotovaatimukset täyttäen ja siinä oli sovittu enakkona maksetun kauppahinnan palautusmenettelystä mahdollisen kaupan purkautumisen varalta. Osapuolet olivat kuitenkin samana päivänä laaditussa lisäsopimuksessa sopineet, että palautettavalle kauppahinnalle tuli maksaa tietyn suuruista korkoa. Tätä lisäsopimusta ei ollut tehty esisopimusta koskevassa määrämuodossa. Kauppa myöhemmin peruuntui ja ostaja vaati kauppahinnan palautusta ja sille lisäsopimuksessa sovittua korkoa. Myyjät maksoivat enakkoon maksetun kauppahinnan, mutta eivät sovittua korkoa. Asia eteni aina korkeimpaan oikeuteen, jossa korkein oikeus katsoi, että korosta sovittu lisäsopimus sitoi myyjiä. Koron maksuvelvollisuudesta ei ollut sellainen olennainen ehto, joka tulisi ottaa määrämuodossa tehtyyn

⁶⁹ Kasso 2010 s. 197.

⁷⁰ HE 120/1994 vp. s. 24.

⁷¹ Niemi 2002 s. 167.

kauppakirjaan. Näin ollen koron maksusta voitiin sitovasti sopia vapaamuotoisella sopimuksella.

Jos toinen osapuoli ei pätevän esisopimuksen mukaan suostu allekirjoittamaan lopullista kauppakirjaa, on toisella oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä tuomioistuimessa. Kanne on maakaaren 2 luvun 7 § ja 2 §:n mukaan nostettava kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä, mutta lain perustelujen mukaan kanne on kuitenkin nostettava esisopimuksen ollessa voimassa. Lisäksi sopimuksen rikkoja on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaan.⁷²

4.1.2. Vahingonkorvaus

Jos esisopimuksessa on sovittu sopimussakosta, se yleensä riittää korvaukseksi loukatulle osapuolelle. Mielenkiintoinen kysymys kuitenkin on, voiko velkoja saada vahingonkorvausta kärsimästään vahingosta, joka ylittää sopimussakon määrän. Eli toisin sanoen toimiiko sopimussakkoehdo samalla vastuunrajoitusehtona?

Osapuolilla on sopimusvapauden rajoissa oikeus päättää oikeussuhdettaan koskevan seuraamusjärjestelmän yksityiskohdista, mikä tarkoittaa sitä, että sopimussakon korvausvastuuta rajoittava vaikutus riippuu ensisijaisesta sakkoehdon sisällöstä. Jos sopimussakko on tarkoitettu korvausvastuun ylärajaksi, ei sen ylimenevää vahinkoa voida tuomita vahingonkorvauksena kompensoitavaksi, ellei sitten ehtoa voida katsoa kohtuuttomuuden takia sitomattomaksi. Jos taas osapuolet ovat halunneet ottaa sopimussakon käyttöön vahingonkorvausta yksinkertaisempaan keinona ilman, että sillä on lopullisesti tarkoitettu ratkaisevan osapuolten välistä vastuunjako, voidaan sen lisäksi tai sen sijasta käyttää vahingonkorvausseuraamusta.⁷³

Jos sopimussakkoa ei ole sovittu tai sakko ei kata kaikkia vahinkoja (eikä sakkoa ole sovittu vastuunrajoitukseksi), on loukatulla osapuolella on oikeus vaatia vahingonkorvausta toiselta osapuolelta maakaaren 2 luvun 7 § mukaisesti. Pätevän esisopimuksen ollessa kyseessä, vahingonkorvausvelvollisuus on melko laaja ja ankara. Laaja korvausvelvollisuus perustuu sopimussidonnaisuuteen. Tällöin tuottamus oletetaan olevan ja

⁷² Katso lähemmin Kasso 2010 s. 197.

⁷³ Hemmo 1994 s. 310.

perinteisten käsitteiden mukaisesti kysymys on ns. positiivisen sopimusedun mukaisesta korvauksesta. Korvausten avulla loukattu osapuoli pyritään asettamaan siihen taloudelliseen asemaan, johon sopimuksenmukainen suoritus olisi johtanut.⁷⁴ Positiivista sopimusedun korvausta perustellaan muun muassa sillä, että jos sopimus velvoittaa luontais-suoritukseen, perustaa se yleensä myös oikeuden positiivisen sopimusedun korvaukseen.⁷⁵

Käytännössä positiivisen sopimusedun mukainen vahingonkorvaus tarkoittaa siis sitä, että korvausten avulla loukattu osapuoli saatetaan siihen asemaan, johon sopimuksen täyttäminen olisi johtanut. Tällöin vahingon arvioinnissa lähtökohtana ovat suoraan ne taloudelliset edut, joita velkojalta on jäänyt saamatta. Näihin taloudellisiin etuihin kuuluu positiivisen sopimusedun korvaamisessa myös saamatta jäänyt voitto. Arvioinnissa vertaillaan keskenään hypoteettisen ja toteutuneen tapahtumakulun eroa, ja ero osoittaa velkojalle aiheutuneen vahingon määrän.⁷⁶ Tosin mitä pidemmälle ajallisesti ulottuvaa hypoteettista tapahtumakulkua pyritään hahmottamaan, sitä epätarkemmaksi arviointi käy. Tuolloin saamatta jääneen voiton osoittaminen käy vaikeammaksi näyttää toteen, koska pitkällä aikavälillä voiton saamiseen vaikuttaa monet muutkin tekijät kuin kyseinen sopimusrikkomuksen aiheuttama voiton menetys.⁷⁷

Kuten edellä on mainittu, positiivisen sopimusedun käsittävä korvaus turvaa velkojalle sopimuksen mukaisen taloudellisen hyödyn, joihin saamatta jäänyt voitto kuuluu. Ongelmallista positiivisen sopimushyödyn korvaamisessa on kuitenkin vahingon määrän tarkka toteennäyttäminen. Varsinkin saamatta jääneen voiton osoittaminen voi olla haastavaa kun siinä pitäisi osoittaa luotettavasti se, mitä tulevaisuudessa olisi suurella varmuudella tapahtunut. Tällöinkin arvioinnissa tulee ottaa huomioon rikastumiskiellon periaate ja muut vastaava seikat, joilla pyritään estämään se, ettei velkoja pääse parempaan asemaan kuin hänellä olisi oikeus.⁷⁸

Joskus voi olla myös niin, että sopimus on tappiollinen tai positiivisen sopimusedun arvo on nolla. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että velkoja on hankkinut sopimuksen mukaisen suorituksen tunnesyistä korkeammalla hinnalla kuin sen yleinen markkinahinta on, tai sopimuksen mukainen suoritus on saatavissa samalla hinnalla toiselta toimitta-

⁷⁴ Niemi 2002 s. 162.

⁷⁵ Muukkonen 1960 s. 46.

⁷⁶ Hemmo 2003b s. 256.

⁷⁷ Hemmo 2003b s. 257.

⁷⁸ Hemmo 2003b s. 261.

jalta. Tällöin järkevintä ei olekaan vaatia vahingonkorvausta positiivisen sopimusedun mukaisesti, koska mitään positiivista sopimusetua ei ole menetetty sopimusrikkomuksen vuoksi. Velkojan kannattaakin tuolloin vaatia velalliselta negatiivisen sopimusedun korvaamista, johon kuuluvat sopimuksen valmistelusta aiheutuneet kustannukset.⁷⁹

Pätevän kiinteistökaupan esisopimuksen rikkomistilanteissa velkoja voi vaatia velalliselta positiivisen sopimusedun korvaamista, jos sopimuksen täyttäminen olisi ollut velkojalle voitollista. Kiinteistöjen kohdalla voitollisuus voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että sopimuksessa kiinteistön hinta olisi sovittua 20 prosenttia alemmaksi kuin mitä muut samalla alueella olevat myyjät pyytävät samanlaisesta kiinteistöstä. Tällöin esisopimusostaja voi vaatia myyjältä vahingonkorvausta tuosta 20 prosentin hinta-alennuksen menettämisestä. Vastaavasti jos sopimuksen arvo on tappiollinen tai nolla, voi esisopimusostaja vaatia negatiivisen sopimusedun korvaamista eli sopimuksen valmistelusta aiheutuneita kustannuksia sopimuksen rikkojalta.

Jos esisopimuksen rikkomisesta seuraava vahingonkorvausvastuu on kohtuuton velalliselle, sitä voidaan tietyin edellytyksin sovitella. Perinteisesti sopimusvastuusta seuraava vahingonkorvausvastuuta ei ole katsottu voivan sovitella ja tätä on perusteltu sopimuksen vastikkeellisuudella ja sopimukseen liittyvällä mahdollisuudella disponoida vastuukysymyksistä sopimusta päätettäessä. Nykyisin kuitenkin katsotaan mahdolliseksi sovitella myös sopimusperusteista korvausvastuuta.⁸⁰ Sovitteluharkinnassa vaikuttavina tekijöinä pidetään lähtökohtaisesti samoja näkökohtia kuin deliktivastuuseen perustuvan VahL:n säännöksissä mainitaan, kuten korvausvelvollisen varallisuusolot, vahingonkäräjien korvaustarve ja niin edelleen.⁸¹ Sopimusvastuussa tietyjä seikkoja painotetaan enemmän ja vastaavasti tietyille tekijöille annetaan vähemmän merkitystä kuin deliktivastuussa. Sopimusvastuussa vaikuttaa vastikkeellisuus vahvasti, mikä merkitsee sitä, ettei velallisen keskeisen suoritusvelvollisuuden rikkomisesta seuraavasta surrogaattityyppisestä vastuuta voida juuri sovitella. Tällöinhän velkoja joutuisi tekemään täyden vastasuorituksen ja saisi vastineeksi ainoastaan sovitellun korvauksen.⁸²

Sopimusvastuun sovittelulle voidaan antaa laajin käyttöala silloin, kun sopimusrikkomukseen johtaneissa syissä on mukana suoritusesteen kaltaisia tekijöitä, vaikka ne eivät

⁷⁹ Hemmo 1994 s. 99.

⁸⁰ Hemmo 2003b s. 316.

⁸¹ Sovitteluharkintaan vaikuttavista seikoista tarkemmin ks. Hemmo 1996 s. 51-158.

⁸² Hemmo 2003b s. 318.

olisikaan riittävän voimakkaita vastuun estämiseksi. Myös hintatason muutokset ja vastaavat kustannusrasitusta lisäävät odottamattomat tapahtumat voivat vaikuttaa samansuuntaisesti. Vahinkolajeista alttiimpia sovittelulle ovat välilliset vahingot niiden vaikean ennakoimattomuuden takia. Välillisiä vahinkoja koskevia vahinkoriskejä on vaikea havaita ja toisaalta velkojalla on usein mahdollista vaikuttaa riskeihin omilla toimintajärjestelyillään.⁸³

Pätevän kiinteistökaupan esisopimuksen rikkomisesta seuraavaa vahingonkorvausvastuuta voidaan siis sovittaa, mutta melko tiukin edellytyksin. Esimerkkitalanne voisi olla se, että myyjä ei ole tehnyt lopullista kiinteistökauppaa vaikka esisopimuksessa sovitut edellytykset ovat täyttyneet. Tällöin esisopimusostaja vaatii vahingonkorvausta myyjältä positiivisen sopimusedun saamatta jättämisestä, ja tästä ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus saada täysi korvaus. Korvausvastuuta voidaan kuitenkin sovittaa, jos kiinteistöjen hintojen muutokset ovat olleet sen verran rajuja ja arvaamattomia, että ostajan positiivisen sopimusedun määrä on kasvanut huikkeasti verrattuna siihen mitä se oli esisopimuksen tekemishetkellä, ja tätä hintakehitystä myyjä ei ole voinut ennakoida.

4.2. Vastuu, kun lunastusehtoa ei ole tehty määrämuodossa

4.2.1. Yleistä

Jos lunastusehtoa taas ei ole tehty muotovaatimukset täyttäen, tilanne on hyvin paljon ongelmallisempi siihen vetoavan kannalta. Lunastusehto ei sido edes osapuolten välillä ja luonnollisesti loukattu osapuoli ei voi vaatia tuomioistuimessa esisopimuksen täyttämistä, koska maakaari edellyttää että esisopimus on tehty määrämuodossa. Lisäksi järjestely, jonka mukaan vapaamuotoiseen esisopimukseen liitetään sopimussakkouhka, jollei lopullista kauppaa tehdä, ei ole sitova.⁸⁴ Tälle kannalle löytyvät vahvat perustelut lain perusteluista⁸⁵. Lisäksi oikeuskäytännössäkin on otettu vahva kanta sille, ettei kiinteistökaupan esisopimus sido, jos sitä ei ole tehty maakaaren 2 luvun 1 §:n määrämuodossa.

⁸³ Hemmo 2003b s. 320.

⁸⁴ Niemi 2002 s. 168.

⁸⁵ HE 120/1994 vp. s. 44.

Vapaamuotoisen esisopimuksen yhteydessä asetetut käsirahat samoin kuin mahdolliset ennakkomaksut on palautettava, mikäli lopullista sopimusta ei tehdä⁸⁶. Olisihan se kohtuutonta, jos toinen osapuoli voisi pitää saamansa käsirahan vaikka esisopimusta ei pidettäisi millään tavalla sitovana. Tämä olisi vastoin kaikkia sopimusoikeudellisia periaatteita ja tarjoaisi välineen keinotella pätemättömillä esisopimuksilla. Pätemättömään kiinteistön kaupan esisopimukseen liittyvästä käsirahan palautusvelvollisuudesta ja muutenkin esisopimuksen muotovaatimuksista on hyvänä esimerkkinä KKO:n tapaus 1993:47.

Ratkaisussa KKO 1993:47 ostaja ei ollut täyttänyt silloin voimassa olleen maakaaren 1 luvun 2 §:n muotomääräystä noudattamatta tehtyä esisopimusta kiinteistön kaupasta. Ostaja kuitenkin vaati myyjää palauttamaan maksamansa käsirahan vedoten juuri siihen, ettei esisopimusta oltu tehty määrämuodossa. Myyjä vastaavasti vetosi siihen, että kauppa oli peruuntunut ostajasta johtuvasta syystä, ja myyjälle oli aiheutunut kaupan peruuntumisesta enemmän vahinkoa kuin käsirahan määrä ja näin ollen myyjällä oli oikeus pitää käsiraha. Ostajan kanne hylättiin sekä kihlakunnanoikeudessa että hovioikeudessa, mutta korkein oikeus hyväksyi sen. Korkein oikeus perusteli ratkaisuaan sillä, että koska esisopimusta ei ollut tehty muotovaatimusta noudattaen, esisopimus oli pätemätön ja myyjällä ei näin ollen ollut oikeutta pitää sen nojalla maksettua käsirahaa. Kun aiottu kauppa oli peruuntunut ostajan syystä, myyjillä olisi ollut oikeus vähentää palautettavasta määrästä heille esisopimuksen tekemisestä aiheutuneet, hukkaan menneet kustannukset. Saamatta jääneet vuokratulot eivät kuitenkaan olleet tällaisia kustannuksia. Selvitystä ei ollut esitetty muusta korvattavasta vahingosta. Korkeimman oikeuden ratkaisu oli oikea ja johdonmukainen. Siksi hieman ihmetyttääkin miten kihlakunnanoikeus ja hovioikeus olivat päätyneet eri kannalle. Kiinteistön kauppa oli toki peruuntunut ostajasta johtuvasta syystä ja myyjälle oli tullut kuluja tästä, mutta oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessaakin oli jo tuolloin vakiintunut kanta, ettei pätemättömään kiinteistökaupan esisopimukseen perustuen saa pitää saamaansa käsirahaa. Kihlakunnanoikeus ja hovioikeus perustelivat ratkaisujaan ilmeisesti sillä, että vaikka sopimuksia ei ollut tehty muotovaatimuksia noudattaen, voitiin käsirahan palauttamiseen soveltaa mustasta kauppahinnasta tuttua puutumattomuusperiaatetta.

Pätemättömän kiinteistön kaupan esisopimuksen nojalla annettua käsirahaa ei kuitenkaan aina ole pakko luovuttaa takaisin ostajalle, jos myyjälle on syntynyt maakaaren 2 luvun 8 §:n tarkoittamia valmistelu- tai vastaavia kustannuksia. Tällöin myyjä voisi pitää käsirahan palautuksesta em. suppeaa korvausta vastaavan osan.⁸⁷ Tähän valmistelukustannuksien korvaamiseen paneudun kuitenkin tarkemmin seuraavassa jaksossa.

⁸⁶ Niemi 2002 s. 172.

⁸⁷ Niemi 2002 s. 172.

4.2.2. Maakaaren 2 luvun 8 §:n mukainen valmistelukustannusten korvaaminen

Lainsäätäjä ei ole jättänyt pätemättömän kiinteistön kaupan esisopimuksen loukattua osapuolta aivan yksin. Vaikka maakaaren lähtökohta on, että pätemätön esisopimus ei sido osapuolia ja vahingot jäävät osapuoltensa itsensä kärsittäväksi, tarjoaa maakaaren 2 luvun 8 § jonkinlaista lohtua. Sen mukaan jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta esisopimusta ei ole tehty maakaaren määrämuodossa, kaupasta vetäytyneen osapuolen on korvattava vastapuolen tiettyjä kustannuksia. Kustannuksina lain sanamuodon mukaan tulisi kyseeseen ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Lisäksi saman pykälän mukaan jos käsirahaa on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset.

Valmistelukustannusten korvaamisesta ei ollut säädetty laissa ennen MK 2:8 säätämistä, mutta oikeuskäytännössä oli otettu jo aiemmin myönteinen kanta valmistelukustannusten korvaamiselle pätemättömän kiinteistökaupan kohdalla. Tästä hyvänä esimerkkinä on KKO:n tapaus 1985-II-175. Tapauksessa KKO 1985-II-175 tapauksessa oli kyse siitä, että kunta ja yhtiö olivat sopineet, että yhtiö ryhtyi harjoittamaan teollisuutta kunnan omistamalla kiinteistöllä sijaitsevassa teollisuushalliksi kunnostettavassa rakennuksessa. Sopimuksen mukaan yhtiö lunasti teollisuushallin ja siihen liittyvän tontin yhdeksän vuoden aikana tasaerin maksettavasta kauppahinnasta. Tarkoitus oli, että kiinteistön omistusoikeus siirrettäisiin yhtiölle erillisellä asiakirjalla, joka laadittaisiin kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi. Lisäksi yhtiö oli sitoutunut maksamaan kunnalle vuokraa omistusoikeuden siirtymiseen saakka. Sopimusta ei kuitenkaan ollut laadittu silloisen maakaaren 1 luvun 2 §:ssä säädettyssä muodossa ja yhtiö vetäytyi sopimuksesta kahden vuoden jälkeen jättäen maksamatta erääntyneitä vuokria ja lyhennyseriä. Korkein oikeus katsoi oikein, että lunastusehto sopimuksessa oli pätemätön. Kuitenkin korkein oikeus arvioi sopimusta myös kokonaisuutena ja velvoitti yhtiön maksamaan kunnalle erääntyneet vuokrat sekä vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen takia, vaikka sopimus katsottiin osittain pätemättömäksi.

Maakaaren 2 luvun 8 §:n mukainen vastuu edellyttää vahingonkorvausoikeuden yleisten sääntöjen mukaisesti velallisen tuottamusta ja tässä tapauksessa tuottamus katsotaan syntyvän aiheuttomasta kaupasta vetäytymisestä. Vastuu perustuu siihen, että vapaaehtoisen sopimuksen tekeminen synnyttää vastapuolella perustellun luottamuksen, jota rikotaan aiheuttomalla sopimuksesta vetäytymisellä ja korvausvastuu syntyy näin tuon luottamuksen rikkomisesta. Tällöin sopimuksesta vetäytyvällä osapuolella on korvausvastuu, ellei hänellä ole ollut laillista syytä vetäytyä sopimuksesta. Jos tätä vastuuta

vertaa normaaliin sopimuksetekotuottamukseen, jossa pelkkä sopimusneuvottelujen katkaiseminen ei aiheuta vastuuta ellei siihen liity perusteetonta luottamuksen synnyttämistä vastapuolella, voidaan MK 2 luvun 8 §:n korvausvastuu nähdä melko ankarana vastuunmuotona.⁸⁸ Toisaalta kysymyksessä on tehdyn sopimuksen (vaikkakin pätemättömän) rikkomisesta, joten itse en näe siitä syntyvää vastuuta niin ankarana vetäytyvää osapuolta kohtaan, sillä hän olisi voinut alun perin välttää vastuun sopimuksen tekemättä jättämisellä ja näin turhan luottamuksen vastapuolella herättämisellä.

On muistettava, että koska kysymys ei ole varsinaisen sopimusvastuun piiriin luettavasta vastuusta, velalliselta ei vaadita diskulpaatiota eli sen todistamista, ettei sopimuksen täyttämättä jääminen johtunut hänen syystään. Kustannusten vaatijan on sen sijaan esitettävä näyttö siitä, että kustannukset ovat aiheutuneet vastapuolen syystä. Lisäksi hänen on esitettävä näyttö kulujen määrästä.⁸⁹

Suomen maakaaren 2 luvun 8 §:n mukainen valmistelukustannusten korvaaminen on eurooppalaisessa mittakaavassa melko ankara sopimuksetekotuottamukseen perustuva vastuu, koska siinä vastuu perustuu muotovaatimukset laiminlyövään sopimuksen tekemiseen ja kieltäytymiseen lopullisen kaupan tekemisestä ilman laillista perustetta. *Englannissa* vastaavassa tapauksessa, jossa on tehty muotovapaasti esisopimus kiinteistönkaupasta, mahdollinen vastuu siitä vetäytymisestä voi perustua ainoastaan tuottamukselliseen väärin tietojen antoon tai suoranaiseen petolliseen käyttäytymiseen. Kanteen menestyminen tuottamuksellisesti käyttäytynyttä osapuolta kohtaan on tuolloinkin hyvin epävarmaa, koska Englannin oikeudessa on hyvin kielteinen kanta vastuun syntymiselle sopimuksetekovaiheessa. Siellä pidetään vahvana osapuolten vapaata vetäytymisoikeutta sopimusneuvotteluista ja vastuu sopimusneuvotteluissa voi syntyä käytännössä vain petollisen käyttäytymisen nojalla. *Saksassa* vastaavaan vastuuseen suhtaudutaan lähtökohdaisesti melko kielteisesti, koska siellä kiinteistöjen kauppajen muotovaatimuksiin suhtaudutaan hyvin tiukasta eivätkä niistä muotovapaasti tehdyt esisopimukset sido eikä aiheuta korvausvastuuta toiselle osapuolelle, jos lopullista kauppaa ei tehdäkään. Vastuu lopullisen kaupan tekemisestä voi syntyä vain poikkeuksellisesti ja vain silloin, jos tapaukseen liittyy tarkoitus tahallisesti vahingoittaa toista osapuolta. *Ruotsissa* kiinteistökaupan esisopimukset eivät sido milloinkaan edes osapuolia ja lähtökohdaisesti muotovapaasti tehdyn esisopimuksen perusteella kaupasta vetäytynyt osapuoli ei ole vastuussa toiselle osapuolelle aiheutuneista kustannuksista. Jos kaupasta vetäytynyt osapuoli on käyttäytynyt tuottamuksellisesti, sopimuksetekotuottamusvastuu voi aktualisoitua joskus, mutta on hyvin epävarmaa mitä kustannuksia korvataan loukatulle osapuolelle.⁹⁰

⁸⁸ Niemi 2002 s. 171.

⁸⁹ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 64.

⁹⁰ Cartwright - Hesselink 2008 s. 94–111.

Mielenkiintoinen kysymys on, että kuinka laajasti tämän pykälän nojalla voidaan korvata aiheutuneita kustannuksia? Lain valmistelutöiden mukaan kulujen korvaamisella osapuoli pyritään saattamaan siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, jollei kaupan tekemiseen olisi lainkaan ryhdytty. Korvattavina kustannuksina voisi tulla kyseeseen lehti-ilmoittelusta ja kiinteistön esittelystä aiheutuneet kulut. Korvausta voisi vaatia niin ostajaehdokas kuin myyjäkin. Lisäksi lainvalmistelutöissä todetaan, että korvattavina kustannuksina voisi tulla myös kyseeseen kiinteistön rakentamisen suunnittelusta aiheutuneet kustannukset.⁹¹ Näin ollen korvattaisiin pelkästään negatiivinen sopimusetu tällaisissa tapauksissa. Tällöin saamatta jäänyt voitto ei kuulu korvattaviin kustannuksiin⁹².

Lainvalmistelutöissä painotetaan että vain todelliset ja kohtuulliset kustannukset korvataan maakaaren 2 luvun 8 §:n nojalla⁹³. Tämä tarkoittanee sitä, että kustannuksista tulee esittää melko tarkat selvitykset eikä korvauksia voisi vaatia summittaisten arvioiden pohjalta. Lisäksi kustannusten tulee olla kohtuulliset. Kohtuullisuuden arviointi onkin hieman hankalampaa. Yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaan vahinkojen ennakoitavuus rajoittaa vahingontekijän vastuuta.⁹⁴ Maakaaren 2 luvun 8 §:n korvausvastuuta ajatellen se tarkoittaa, että kaupasta vetäytyneen osapuolen ei tarvitse korvata vastapuolelle kohtuullisuuden ylittäviä kustannuksia. Esimerkiksi jos ostajaehdokas alkaisi suunnitella äärimmäisen kallista ja prameilevaa palatsia kiinteistölle ja hänelle aiheutuisi tästä huomattavia kustannuksia arkkitehdeille yms., ei hän tulkintani mukaan voisi vaatia näitä kaikkia suunnittelukustannuksia kaupasta vetäytyneeltä. Ostajaehdokas voisi vaatia vain kohtuullisten suunnittelukustannusten korvaamista kaupasta vetäytyneeltä ja kohtuulliset kustannukset ylittävä osa jäisi hänen omaksi tappiokseen.

Maakaaren 2 luvun 8 § mukainen korvausvastuu edellyttää tuottamusta, mutta tuottamuksellisesti toimineenkin vastuuta rajoittaa vahinkojen syntymisen ennakoitavuus.⁹⁵ Muuten maakaaren 2 luvun 8 § vastuu muodostuisi vahingontekijälle liian ankaraksi kun vastapuoli voisi kevytmielisesti aiheuttaa kalliitakin valmistelukustannuksia tietäen, että vaikka esisopimusta ei lopulta tehtäisikään vastapuolesta johtuvasta syystä, saisi hän vyörytettyä kaikki kustannukset vastapuolen maksettavaksi.

⁹¹ HE 120/1994 s. 44.

⁹² Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 65.

⁹³ HE 120/1994 s. 44.

⁹⁴ Hemmo 2001 s. 736.

⁹⁵ Hahto 2008 s. 29.

Kohtuullisten kustannusten määrää arvioitaessa tulee lisäksi muistaa, että tässä tapauksessa on tehty maakaaren muotovaatimukset sivuuttama esisopimus kiinteistön kaupasta ja periaatteessa kumpikin osapuoli on toiminut tuottamuksellisesti tuon seikan suhteen. Loukatulla osapuolella on oikeus saada vain kohtuullinen korvaus kustannuksistaan, sillä parempaan juridiseen asemaan olisi päästy alun perinkin jos esisopimus olisi tehty muotovaatimukset täyttäen. Näin ollen maakaaren 2 luvun 8 §:kin välillisesti kannustaa mielestäni esisopimuksen tekemiseen muotovaatimukset täyttäen, sillä pätevä esisopimus antaa loukatulle osapuolelle huomattavasti paremmat välineet oikeuksiinsa pääsemiseen.

Maanvuokrasopimuksessa oleva lunastusehto tuo lisämielenkiinnon valmistelukustannusten korvaamiseen maakaaren 2 luvun 8 §:n nojalla. Maanvuokrasopimuksen nojalla yleensä vuokralainen pääsee rakentamaan kohdekiinteistölle ja muutenkin vaikuttamaan hyvin paljon kiinteistöä koskeviin asioihin⁹⁶. Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat tehneet maanvuokrasopimuksen ja sopineet siinä muotovapaasti vuokralaisen lunastusoikeudesta maanvuokran päättyttyä, miten laajan korvausvastuun maakaaren 2 luvun 8 § tarjoaa tällöin ehdon rikkomistilanteissa? Kuten edellä on mainittu, kyseisen pykälän avulla toisen osapuolen tuottamuksellisen toiminnan seurauksena voidaan korvata kohtuulliset sopimuksen valmistelukustannukset. Kuitenkin maanvuokrassa vuokralainen voi rakentaa kiinteistölle ja tässä tapauksessa hän saattaa rakentaa esimerkiksi isomman ja pitkäikäisempään käyttöön tarkoitetun kesämökin kuin normaalin maanvuokran aikana tekisi, koska hän luottaa hyvin vahvasti siihen että lopullinen kiinteistön kauppa tehdään. Voitaisiinko tällöin sopimuksesta vetäytyneelle langettaa korvausvelvollisuus rakentamiskustannuksista, jotka ovat syntyneet kiinteistön kauppaan liittyvästä valmistelusta?

Täyty muistaa, että osaltaan rakentamiskustannusten korvaamiseen vastaa vuokranantajan mahdollinen velvollisuus lunastaa vuokralaisen rakentamat rakennukset vuokrasopimuksen päättyttyä. Useissa maanvuokratyypeissä vuokranantajan lunastusvelvollisuus on lain oletttama, josta tosin voidaan sopia myös toisin. Näin ollen usein rakentamiskustannusten korvaaminen kanavoituu vuokranantajan velvollisuuteen lunastaa vuokralaisen rakentamat rakennukset eikä erillistä vahingonkorvausta niistä tarvitse vaatia maakaaren 2 luvun 8 § nojalla. Tällöin vaikka vuokralainen ei jostain syystä saakaan lunastettua kiinteistöä itselleen, on vuokranantajalla silti velvollisuus lunastaa kaikki raken-

⁹⁶ Kasso 2010 s. 44.

nukset kiinteistöltä. Kuitenkin vuokranantajan rakennusten lunastusvelvollisuus ei kata välttämättä kaikkia kiinteistön kaupan valmistelukustannuksia ja toisaalta maanvuokrasopimuksessa on saatettu sopia, ettei vuokranantajalla ole velvollisuutta lunastaa rakennuksia. Tällöin vuokralaisella on kuitenkin mahdollista saada korvausta MK 2 luvun 8 §:n nojalla, mutta kyseisen pykälän suhtautuminen rakentamiskustannuksiin on hieman epäselvä.

Maanvuokrasopimukseen liittyvistä lunastusehdoista ei ole mitenkään erityisen paljon oikeuskäytäntöä ja oikeuskirjallisuudessakin tätä kysymystä ei ole pohdittu kuin yleisellä tasolla⁹⁷. Lain esitöiden mukaan voidaan korvata rakentamisen suunnittelun aiheuttamat kustannukset⁹⁸. Itse rakentamisen kustannusten korvaamisesta ei juuri löydy kannanottoja. Toki kyseinen maakaaren pykälä on tarkoitettukin alun perin pääsääntöisesti koskemaan kiinteistön kaupan esisopimuksia, joissa itse kiinteistöä ei vielä saada hallintaan ennen lopullista kauppaa. Maanvuokrasopimukseen sisältyvän rakentamisen ja lunastusehdon pätemättömyyteen liittyvän korvausvelvollisuuden voisi pitää kylmästi erillään, mutta vuokralaisen oikeusturvan kannalta ratkaisu ei olisi paras mahdollinen. Omasta mielestäni MK 2 luvun 8 §:ää voisi tulkita sen verran tavoitteellisesti että sen mukaan voisi korvata myös kohtuullisia rakentamiskustannuksia maanvuokran vuokralaiselle. Tosin tämä pykälä itsessään ei ehkä jaksa kantaa korvausvaatimusta, vaan se vaatisi lisänä yleisestä sopimuksentekotuottamuksesta tulevia argumentteja taakseen.

4.2.3. Sopimuksentekotuottamus

Sopimuksentekotuottamus, culpa in contrahendo, on teoreettisesti keskeinen oikeusintituutio, joka on Suomessa saanut osakseen niukempaa huomiota kuin muissa maissa. Sopimuksentekotuottamuksella tarkoitetaan tavallisimmin sopimusneuvottelujen keskeytymiseen tai sopimuksen pätemättömyyteen liittyvää vahingonkorvausvastuun perustetta. Lisäksi tuottamus voi sijoittua sopimuksen valmisteluvaiheeseen silloinkin, kun kysymys on pätevään sopimukseen perustuvan velvoitteen rikkomisesta.⁹⁹

Sopimusneuvotteluihin ja pätemättömiin sopimuksiin liittyviä vastuukysymyksiä arvioidaan omana ryhmänään lähinnä sen vuoksi, että tapausten suhde sopimusperusteisen

⁹⁷ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 65.

⁹⁸ HE 120/1994 vp. s. 44.

⁹⁹ Hemmo 2003a s. 204.

ja sopimuksenukkoisen korvausvastuun erotteluun on erityislaatuinen. Osapuolten välillä ei ole sopimuksen olennaisena tunnusmerkkinä pidettyjä pääsuoritusvelvollisuuksia, minkä vuoksi vastuutilanteita ei voida arvioida sopimusoikeudellisena korvausvastuuna. Toisaalta, kun osapuolten välillä on hyvin tiivistä yhteistoimintaa, deliktivastuun normit eivät sellaisenaan tuota tyydyttäviä tuloksia. Etenkin kun otetaan huomioon VahL 5:1 puhtaiden sopimuksenukkoisten varallisuusvahinkojen korvattavuuden suppeus.¹⁰⁰ Näin teoria sopimuksentekotuottamuksesta on luotu kattamaan tämä erityistilanne siten, että loukattu osapuoli voisi saada korvausta sopimuksen valmistelukustannuksista, jos vastapuoli on toiminut tuottamuksellisesti.

Lähtökohtana sopimusneuvotteluissa on, että sopimusneuvottelut itsessään eivät sido osapuolia. On lähdetty siitä, että toimivien markkinoiden ja kaupankäynnin vuoksi on tärkeää, että osapuolet voivat vapaasti käydä keskinäisiä sopimusneuvotteluja ilman että niihin liittyisi tai liitettäisiin mitään velvoitetta päästä lopulta sopimukseen.¹⁰¹ Toisaalta yleisesti ajatellaan, että neuvottelujen käyminen merkitsee aina tietyn riskin ottamista. Tällöin lähtökohtaisesti neuvotteluista aiheutuneet kustannukset kuuluvat normaaleina erinä sopimuspuolen oman toiminnan puitteisiin.¹⁰² Moraalisesti ja oikeudellisesti pidetään täysin hyväksyttävänä ja oikeana, että neuvottelujen katketessa ne kustannukset ja menetykset, jotka ovat osapuolta neuvottelujen käymisen johdosta välittömästi tai välillisesti kohdanneet, myös jäävät hänen kannettavakseen.¹⁰³ Silti sopimusneuvotteluilla on sopimusoikeudellisesti paljon merkitystä muun muassa osapuolten mahdollisia vahingonkorvausvastuita ajatellen.¹⁰⁴

Sopimuksentuottamus voidaan jakaa kahteen tilanneryhmään, joista toisessa vastuu perustuu sopimusneuvottelujen keskeytymiseen ja toisessa sopimuksen pätemättömyyteen¹⁰⁵. Sopimusneuvottelujen keskeytymiseen liittyvät oikeuskysymykset taas on jaettu erään esityksen mukaan kolmeen päätyyppiin. Ensimmäinen mahdollinen päätyyppi on neuvottelujen pitkäaikainen jatkaminen. Tätä koskien neuvottelujen vapaan katkaisemisoikeuden voidaan katsoa joissain tilanteissa rajoittuvan siksi, koska neuvotteluissa on edetty pitkälle ja toinen osapuoli on samanaikaisesti perustellusti luottanut sopimuksen syntymiseen. Toisessa päätyypissä neuvotteluvastuu voidaan perustaa hylättävään

¹⁰⁰ Hemmo 2003a s. 205.

¹⁰¹ Tieva DL 2009 s. 906.

¹⁰² Von Hertzen 1983 s. 207.

¹⁰³ Von Hertzen 1983 s. 229.

¹⁰⁴ Tieva DL 2009 s. 906.

¹⁰⁵ Hemmo 2003a s. 206.

neuvottelumenettelyyn. Tässä toinen osapuoli on ryhtynyt valmistelutoimiin ilman tosiasiallista tarkoitusta sopimuksen solmimisesta tai on uskotellut vastapuolelle harhaanjohtavasti tekevänsä sopimuksen. Kolmannessa päätyypissä osapuolet ovat sopineet jotain erityistä koskien käynnissä olevien neuvottelujen sisältöä ja toinen osapuoli on rikkonut kyseistä sovittua neuvottelumenettelyä.¹⁰⁶

Sopimusneuvottelujen katkeamisen yhteydessä sopimuksentekotuottamus kytkeytyy vahvasti toisen osapuolen luottamuksen suojaan. Neuvottelukumppani nimittäin voi todennäköisesti syyllistyä sopimuksentekotuottamukseen, jos hän on tarpeettomasti pitänyt yllä toisen osapuolen luottamusta lopullisen sopimuksen syntymiseen. Vaikeaa on kuitenkin arvioida sitä, millainen käyttäytyminen aiheuttaa vastuun syntymisen. Lähtökohtana on, että neuvottelujen käyminen itsessään ei aiheuta vastuuta ja neuvottelut voi katkaista vapaasti jos näyttää siltä, että lopullista sopimusta ei saada aikaan. Pitkittyneet neuvottelut ja sitä kautta toisen osapuolen luottamus lopullisen sopimuksen tekemiseen kuitenkin kasvavat ajan myötä, ja luottamus lopullisen sopimuksen tekemiseen varsinkin kasvaa jos pidetään yllä mielikuvaa, että lopullinen sopimus tullaan varmasti tekemään.

Se, minkälainen käyttäytyminen sopimusneuvotteluissa on tuottamuksellista, vaihtelee hieman eri oikeusjärjestyksissä. Ranskassa sopimusneuvotteluiden yhteydessä annettu lupaus, jota ei ole tehty vaadittavassa määrämudossa, saattaa aiheuttaa vahingonkorvausvastuun, jos se on tapahtunut vilpillisesti tai varomattomasti.¹⁰⁷ Eli herätetään toisessa osapuolella tuottamuksellisesti luottamusta lopullisen kaupan tekemiseen. Saksan oikeudessa taas sopimusneuvottelujen katkeamisen aiheuttaneen osapuolen culpa in contrahendo- vastuun on katsottu edellyttävän, että hän on menetellyt tuottamuksellisesti herättäessään vastapuolella luottamuksen sopimuksen tekemiseen.¹⁰⁸

Suomessa luottamuksen herättämisen tuottamuksellisuus kytkeytyy *Von Hertenin* mukaan siihen, onko luottamusta herättänyt osapuoli käsittänyt tai onko hänen tullut käsittää toimintansa herättävän vastapuolella vahvan luottamuksen lopullisen kaupan tekemiseen. Toisin sanoen osapuolen toiminta on tuottamuksellista, jos hän toiminnallaan on herättänyt vastapuolella vahvan uskon lopullisen sopimukseen varmuuteen, hän on itsekin tietoinen vastapuolen luottamuksesta ja siitä huolimatta on vetäytynyt neuvotte-

¹⁰⁶ Tieva DL 2009 s. 906.

¹⁰⁷ Von Herten 1983 s. 193.

¹⁰⁸ Von Herten 1983 s. 184.

luista. Jos taas osapuoli luottaa vahvasti lopullisen sopimuksen tekemiseen, mutta vastapuoli ei tiedä siitä eikä tulisikaan tietää, tapahtuvat tällöin vahvassa uskossa olevan osapuolen sopimuksenvalmistelutoimet omalla riskillä. Niinpä yleistäen voisi todeta, että osapuoli voi helposti estää toisessa osapuolella syntyvän luottamuksen lopullisen sopimuksen tekemiseen tekemällä selväksi toiselle sen, että kyseessä on vasta neuvotellut, lopullinen sopimus ei ole vielä varmaa ja ennen sitä syntyvät kustannukset ovat kummankin osapuolen omalla riskillä.¹⁰⁹

Yllä mainittuihin von Herzenin perusteluihin on helppo yhtyä. Sopimuksentekotuottamus kytkeytyy vahvasti osapuolen moitittavaan käyttäytymiseen, jossa hän tuottamuksellisesti pitää yllä toisessa osapuolella luottamusta lopullisen sopimuksen syntymiseen. Tämän tutkielman kohteena olevan kiinteistön lunastusehdon kohdalla tämä tarkoittaa sitä, että vaikka lunastusehtoa ei olisikaan tehty MK:n määrämuodossa, ei vuokranantaja/myyjä saa siitä huolimatta uskotella turhaan vuokralaiselle sitä, että vuokralainen saa lunastaa kiinteistön. Jos vuokralainen on vahvassa uskossa lopullisen kaupan syntyyn myyjän herättämän luottamuksen takia ja lopullista kauppaa ei tehdäkään, on vuokralaisella oikeus saada korvausta myyjän sopimuksentekotuottamuksen pohjalta.

Sopimuksentekotuottamuksen toisen tilanneryhmän muodostaa pätemättömään sopimukseen perustuva korvausvastuu. Pätemättömiin sopimuksiin liittyviä vastuutilanteita lähestyessä on olennaista arvioida sitä, voidaanko pätemättömyys lukea joko kokonaan tai ainakin valtaosin toiselle. Esimerkiksi muotovirhe tai oikeustoimen hyvän tavan vastaisuus ovat perusteita, jotka lähtökohtaisesti kuuluvat molempien vastuulle. Erehdys, edustusvallan puute ja vajaavaltaisuus ovat puolestaan esimerkkejä toisen osapuolen olosuhteisiin liittyvistä pätemättömyysperusteista, jolloin tämän yksipuolisuuden vaikutus korvausvastuun mahdollisuuteen tulee harkittavaksi.¹¹⁰

Pätemättömään sopimukseen perustuvan korvausvastuunkin voi tarkemmin jakaa kahteen eri ryhmään. Ensimmäisessä ryhmässä väärinkäytöksestä johtuva pätemättömyys johtuu pakottamisesta, kiskomisesta tai petollisesta menettelystä. Perusteet tällöin sopimuksentekotuottamukseen perustuvaan korvausvastuun on selvät, koska menettely on ollut selvästi tuottamuksellista ja luonnollinen seuraus on sopimuksen valmisteluun si-

¹⁰⁹ Von Herten 1983 s. 237.

¹¹⁰ Hemmo 2003a s. 221.

joitettujen kustannusten käyminen hyödyttömäksi.¹¹¹ Toisen ryhmän muodostavat muut pätemättömyysperusteet, joista tärkein ja tämänkin tutkielman kannalta kiintoisimpia ovat tilanteet, joissa sopimus ei täytä lain asettamia muotoa tai sisältöä koskevia vaatimuksia ja pätevyysedellytysten perusteena on jokin muu näkökohta kuin toisen osapuolen välitön suojaaminen. Tällöin yleinen laintuntemisvaatimus rajoittaa osapuolten mahdollisuuksia vedota siihen, ettei hän tiennyt muotovaatimuksista tai oikeustoimen sisältöä koskevista vaatimuksista. Tämän vuoksi pätemättömyys voidaan katsoa lähtökohtaisesti molempien syyksi.¹¹² Korvausvastuu ei ole kuitenkaan täysin poissuljettu, jos toinen osapuoli on ollut asiantuntijaroolissa tai muuten määräävässä asemassa.¹¹³

Lähtökohtaisesti kummatkin osapuolet vastaavat yhtä paljon sopimuksen pätemättömyydestä, jos pätemättömyys johtuu lain asettamien muotovaatimusten laiminlyönnistä. Tämän säännön yhtenä perusteena voidaan pitää roomalaiseen oikeuteen pohjautuvaa periaatetta, jonka mukaan kukin vasta itse omasta oikeuserehdyksestään (*ignorantia iuris nocet*).¹¹⁴ Sopimuksen pätemättömyyttä, sen takia että sitä ei tehty lain vaatimassa määräämuodossa, ei voi syyttää toisen osapuolen syyksi koska kummallakin osapuolella on lähtökohtaisesti yhtä hyvät mahdollisuudet selvittää lain sisältö ja vaatimukset. Kuitenkin joskus tilanne voi olla sellainen, että sopimuspuolten toimintaroolit ovat antaneet toiselle määräävän aseman, ja sopimuskomppanin luottamus toisen johdolla valmistellun sopimuksen asianmukaisuuteen voi olla perusteltua.¹¹⁵ *Mäkelä* on katsonut, että asiantuntevamman sopijakomppanin tiedonantovelvollisuus lain sisällöstä painottuu erityisesti, kun tekeillä on oikeudellisesti tai teknisesti monimutkainen sopimus, jonka tekemisestä sopijakomppanilla ei ole tyypillisesti merkittävää kokemusta. Tällöin asiantuntevamman osapuolen on kiinnitettävä erityistä huomioita sopijakomppanin riittävään tiedontasoon, sillä sopijakomppanin valinnanvapaus on oletetusti rajoittunut tiedonpuutteen perusteella.¹¹⁶

4.2.4. Lojaliteettivelvollisuus ja sopimuksentekotuottamus

Sopimusoikeudellisen lojaliteettiperiaatteen mukaan lähtökohtana on ajatus, että sopimusosapuolet keskinäisessä suhteessa eivät saa yksipuolisesti ajaa omia etujaan toisen osapuolen haitaksi tai kustannuksella, vaan osapuolet ovat määrättyissä rajoissa velvollisia ottamaan huomioon vastapuolen oikeudet ja edut. Perusteena tälle on pidetty sitä, että sopimusta ei ole osapuolten toisistaan eriävästä roolista huolimatta ymmärrettävä osapuolten erilliseen toimintaan perustuvana, vaan osapuolten välisenä määrättyyn

¹¹¹ Hemmo 2003a s. 222.

¹¹² Hemmo 2003a s. 223.

¹¹³ Hemmo 2003a s. 224.

¹¹⁴ Mäkelä 2008 s. 11.

¹¹⁵ Hemmo 2003a s. 224.

¹¹⁶ Mäkelä 2010 s. 231–232.

päämäärään tähtäävänä yhteistoimintana. Lojaliteettivelvollisuus korostaakin sopimuspuolten välistä luottamusta huolimatta mahdollisesta keskinäisestä kilpailusta.¹¹⁷

Yleinen näkemys oikeuskirjallisuudessa on, että lojaliteettiperiaatteen mukainen lojaliteettivelvollisuus koskisi sopimusosapuolia sopimustyyppistä riippumatta. Sopimuksen mukaisen suorituksen ja osapuolten muiden päävelvollisuuksien täyttäminen merkitsee aina myös vastapuolen edun huomioon ottamista. Lojaliteettivelvollisuus ei kuitenkaan kaikkien sopimustyyppien kohdalla korostu yhtä paljon kuin joidenkin muiden kohdalla. Lojaliteettivelvollisuudella on tämän vuoksi joskus tarkoitettu osapuolten sopimuksen mukaisista päävelvollisuuksista erotettua, korostettua vastapuolen edun huomioon ottamista, mikä korostuu tietyissä sopimustyypeissä enemmän kuin toisissa.¹¹⁸

Lojaliteettivelvollisuus ei kuitenkaan tarkoita automaattisesti sitä, että sopimussuhteessa tai sopimusta neuvoteltaessa ei saisi ajaa omia etuja itsekkäästi. Sopimuksen tekemiseen johtaneet vaikuttimet ovat yleensä itsekkäitä ja yleensä osapuolet tekevät sopimuksen saavuttaakseen jotain itseään hyödyttävää. Lähtökohtaisesti sopimusvapaus mahdollistaa omien etujen ajamisen ja sopimuksissa kummatkin osapuolet pyrkivät siihen. Lojaliteettivelvollisuus ei näin ollen estä oman edun ajamista eikä osapuolella lähtökohtaisesti ole velvollisuutta ottaa huomioon vastapuolen etuja. Lojaliteettivelvollisuus ei myöskään tarkoita sitä, että osapuolen tulisi joskus toimia omien etujensa vastaisesti.¹¹⁹ Joissakin tilanteissa ja sopimustyypeissä sopimusosapuolella on kuitenkin korostuneempi velvollisuus ottaa vastapuolen edut huomioon kohtuullisissa määrin, ilman että sopimuksesta aiheutuvat omat oikeudet vaarantuvat kohtuuttomasti. Tällainen velvollisuus korostuu erityisesti pitkäkestoisissa ja paljon tiivistä yhteistyötä vaativissa sopimussuhteissa.¹²⁰

Lojaliteettivelvollisuus ilmenee eri tilanteissa ja eri sopimustyyppien osalta jonkin verran toisistaan poikkeavalla tavalla kuten tiedonanto- tai ilmoitusvelvollisuutena, reklaamatiovelvollisuutena, myötävaikutusvelvollisuutena, uskollisuusvelvollisuutena ja niin edelleen. Myös avoimuuden, reiluuden ja rehellisyyden vaatimukset sopimussuhteessa ilmentävät lojaliteettiperiaatetta.¹²¹ *Myötävaikutusvelvollisuus* ilmenee esimerkiksi siten, että pyritään luomaan edellytykset vastapuolen sopimuksen mukaiselle suorituksel-

¹¹⁷ Ämmälä 1994 s. 3.

¹¹⁸ Ämmälä 1994 s. 4.

¹¹⁹ Ämmälä 1994 s. 6-7.

¹²⁰ Tieva DL 2006 s. 246.

¹²¹ Ämmälä 1994 s. 9.

le. *Tiedonantovelvollisuus* taas korostaa sitä, että vastapuolelle on annettava kaikki olennaiset tiedot seikoista, joilla on vastapuolelle olennainen merkitys ja oletettavan vaikuttavan vastapuolen päätökseen sopimuksen tekemisestä. Tiedonantovelvollisuus korostuu erityisesti pitkäkestoisissa sopimuksissa, jolloin sopimuskumppanille tulee antaa kaikki tarvittavat tiedot sopimussuhteen sujumisen vuoksi.¹²²

Kuten edellä on mainittu, lojaliteettivelvollisuuden merkitys vaihtelee eri sopimustyypeissä. Sopimus sinänsä ja sen tarkoitus määrittävät lojaliteettiperiaatteen sisällön. Sopijapuolten on otettava vastapuolen edut huomioon siinä määrin, kuin se on tarpeellista sopimuksen tarkoituksen puitteissa ja sopimuksessa tavoitellun yhteisen päämäärän toteuttamiseksi. Joissakin sopimuksissa lojaliteettivelvollisuudella ei ole erityistä merkitystä, kun taas joissakin sillä on korostuneempi merkitys. Erityisesti lojaliteettivelvollisuus korostuu luottamussuhdetta edellyttävissä sopimuksissa sekä pitkäkestoisissa sopimuksissa, jotka edellyttävät osapuolten välistä henkilökohtaista suhdetta ja yhteistyötä.¹²³ Kertaluonteiset kaupat, joissa osapuolet jäävät toisilleen etäisiksi ja vieraisiksi, lojaliteettiperiaatteella on vastaavasti hyvin vähäinen merkitys.¹²⁴

Lojaliteettivelvollisuudella on oikeudellista merkitystä kaikissa sopimussuhteen vaiheissa. Pitkäkestoisten sopimusten neuvotteluissa lojaliteettivelvollisuus konkretisoituu siten, että sopimuskumppanilla on esimerkiksi velvollisuus aktiivisesti ehkäistä sellaisia erehdyksiä, jotka voivat aiheuttaa tappiota toiselle osapuolelle. Muutenkin jos sopimus tulee vaatimaan paljon yhteistyötä, on osapuolella velvollisuus ottaa vastapuolen edut huomioon kohtuullisissa määrin ja esimerkiksi huomauttaa vastapuolelle huomaamastaan seikasta, jolla voi olla olennaista merkitystä vastapuolelle. Sopimuksen voimassaoloaikanaakin osapuolilla voi olla tiedonantovelvollisuus tietyistä seikoista ja velvollisuus ottaa huomioon sopimuskumppanin edut kohtuullisissa määrin. Sopimuksen päättymisenkin jälkeen lojaliteettivelvollisuudella voi olla merkitystä, jos kyseinen sopimus oli pitkäkestoinen ja tiivistä yhteistyötä vaativa.¹²⁵

Tämän tutkielman tutkimuskohteena olevien vuokralaisen lunastusehtojen suhteen lojaliteettivelvollisuuden merkitys vaihtelee riippuen lunastusehdon sisällöstä ja muista olosuhteista. Maanvuokrasopimukset ovat pitkäkestoisia sopimuksia, mutta ne eivät vaadi

¹²² Ämmälä 1994 s. 10–13.

¹²³ Ämmälä 1994 s. 18.

¹²⁴ Tieva DL 2006 s. 248.

¹²⁵ Tieva DL 2006 s. 248.

yleensä läheistä yhteistyötä muuta kuin vuokran maksamisen. Lisäksi maanvuokrasopimuksessa ei yleensä vaadita samanlaista luottamusta kuin lojaliteettivelvollisuuden esimerkkisopimuksissa, kuten liike-elämän yhteistyösopimuksissa ja työsuhteissa. Näin ollen maanvuokrasopimukseen ei lähtökohtaisesti voisi ajatella liittyvän vahvaa lojaliteettivelvollisuutta, jossa sopimuskumppanin tulisi ottaa vastapuolen etuja huomioon mitenkään korostuneesti. Toisaalta voidaan kuitenkin ajatella, että maanvuokrasopimuksessa vuokralainen saa käyttää ja jopa oikeudellisesti määrätä vuokran kohteena olevasta maa-alueesta, mikä vaatii vuokralaisen ja vuokranantajan väliseltä suhteelta enemmän luottamusta ja lojaliteettia kuin esimerkiksi pelkässä kertaluonteisessa kaupassa. Vuokralaisen lunastusehto taas liittyy kertaluonteiseen kiinteistönkauppaan, joten siltä osin lojaliteettivelvollisuudella ei lähtökohtaisesti ole suurta merkitystä lunastusehto koskevissa kysymyksissä.

Kuten aiemmin on todettu, että lojaliteettivelvollisuus koskee silti kaikkia sopimustyyppjä jollakin tavalla. Maanvuokrasopimuksessa olevan vuokralaisen lunastusehdon suhteen tämä tarkoittaa sitä, että vaikka sopimuskumppanilla ei ole korostunutta velvollisuutta ottaa huomioon vastapuolen etuja, voi hänellä silti olla esimerkiksi tiedonantovelvollisuus olennaisista seikoista, joilla voi olla merkitystä vastapuolen etujen suhteen. Esimerkkinä voisi olla tilanne, jossa vuokralaisen lunastusehdosta ei ole sovittu määrämuodossa johtuen kummankin osapuolen tietämättömyydestä lain vaatimasta määrämuodosta. Tällöin kummallakin osapuolella on velvollisuus informoida sopimuskumppania lunastusehdon pätemättömyydestä, jos havaitsee tämän sopimuksen tekemisen jälkeen. Vaikka kyseessä on kertaluonteinen sopimus, on osapuolilla tässäkin tapauksessa lojaliteettivelvollisuuden mukaisesti velvollisuus valvoa toisen osapuolen etuja siinä mielessä, että ilmoittaa toiselle osapuolelle sopimuksen pätemättömyydestä. Tällöin toinen osapuoli saa tietää sopimuksen pätemättömyydestä sekä heikosta suojasta mahdollisessa oikeusriidassa ja välttää tekemästä etujensa vastaisia päätöksiä pätemättömään sopimukseen liittyen. Jos maanvuokrasopimus ja lunastusehto liittyvät joihinkin tiivistä yhteistyötä vaativiin sopimuksiin, lojaliteettivelvollisuuden merkitys korostuu entisestään ja osapuolilla voi olla velvollisuus ottaa yhä enemmän huomioon vastapuolenkin edut maanvuokraan ja lunastusehtoon liittyen.

4.2.5. Sopimuksentekotuottamuksen perusteella korvattavat vahingot

Sopimuksentekotuottamuksen alaan kuuluvat tilanteet ovat edellä käsitellyllä tavalla keskenään erilaisia. Tämän takia korvattavien vahinkojen sisältökin vaihtelee. Keskeistä kuitenkin on, ettei sitovan sopimuksen mukainen odotusarvo, jota positiivisella edulla tavallisesti tarkoitetaan, voi tulla kyseeseen vain poikkeuksellisesti. Vastuuhan perustuu nimenomaan keskeytyneisiin neuvotteluihin tai pätemättömään sopimukseen, jolloin osapuolten välille ei ole syntynyt varsinaisia suoritusvelvoitteita ja niitä tehostavaa korvausoikeutta.¹²⁶ Korkein oikeus on kuitenkin ratkaisussaan 1999:48 myös poikkeuksellisesti velvoittanut korvamaan loukatulle osapuolelle positiivisen sopimusedun mukaisen korvauksen.

Ratkaisussa KKO 1999:48:ssa oli kyse siitä, että asunto-osakeyhtiö oli urakkatarjouspyynnössään sitoutunut noudattamaan rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182). Se oli noita periaatteita rikkoen urakkatarjousten avaamisen jälkeen ryhtynyt neuvottelemaan tarjouksen tekijöiden kanssa urakkahinnoista ja hyväksynyt sen jälkeen muun kuin alun perin edullisimman tarjouksen tehneen rakennusliikkeen uuden halvemman tarjouksen. Korkein oikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiö oli sitoutunut noudattamaan tiettyä sopimuksentekomenettelyä ja rikkoessaan tätä se velvoitettiin korvaamaan urakan menettäneelle rakennusfirmalle urakan menettämisestä aiheutunut vahinko eli positiivisen sopimusedun mukainen korvaus. Näin tämä päätös poikkesi sopimuksentekotuottamuksen pääperiaatteesta eli vain negatiivisen sopimusedun korvaamisesta. Pääperusteena positiivisen sopimusedun korvaamiselle oli juurikin sovitun neuvottelumenettelyn rikkominen. Tämä ratkaisu on siinä mielessä merkittävä, että se ohjaa sopimusneuvottelujen osapuolien todella noudattamaan sopimaansa neuvottelumenettelyä positiivisen sopimusedun korvaamisen uhalla.

Pääsääntö kuitenkin on, että sopimuksentekotuottamuksen takia korvataan vain negatiivisen sopimusedun menetys. Negatiivinen etu määritellään yleensä siten, että vahingonkärsijä saa korvauksen vahingoista, joita on aiheutunut hänen luottettuaan sopimuksen syntymiseen tai sitovuuteen. Negatiivinen etu korvauksen määrittämistapana ilmentää vertailua, jossa muuttujina käytetään vahingonkärsijän asemaa sopimuksen valmistelutoimien jälkeen ja ilman niitä. Tärkeää on varsinkin yrittää tunnistaa mitkä kustannukset olisivat aiheutuneet joka tapauksessa ja mitkä ovat yhteydessä kariutuneeseen sopimus-hankeeseen.¹²⁷ Tämä seikka on hyvinkin tärkeä ajatellessa maanvuokrasopimuksessa olevan lunastusehdon rikkomistilanteita. Jos vuokralainen on rakentanut maanvuokran nojalla kesämökin vuokralla olevalle kiinteistölle ja luottaen pätemättömän lunastuseh-

¹²⁶ Hemmo 2003a s. 230.

¹²⁷ Hemmo 2003a s. 231

don noudattamiseen on rakentanut mökkiin lisävarusteita ja muutenkin parantanut sen arvoa, vuokralaisella on tulkintani mukaan oikeus vaatia sopimuskumppanilta näitä ylimääräisten rakennuskustannusten korvaamista. Näin siksi, koska vuokralainen ei olisi tehnyt näitä toimenpiteitä jos olisi tiennyt, ettei lopullista sopimusta tehdäkään. Tämä korvausvastuu edellyttää tietysti lisäksi, että vuokralainen on luottanut vahvasti lopullisen sopimuksen syntymiseen ja vastapuoli on tuottamuksellisesti pitänyt yllä luottamusta siihen, että sopimus syntyy tai jopa kannustanut vuokralaista ylimääräisiin rakennuskustannuksiin. Tätä tulkintaa vahvistaa myös korkeimman oikeuden tapaus 2009:45.

KKO:n tapauksessa 2009:45 osakeyhtiö oli neuvotellut kiinteistönomistajan kanssa liiketilojen vuokraamisesta tämän kiinteistöstä. Lähes vuoden kestäneiden neuvottelujen jälkeen osakeyhtiö kuitenkin vetäytyi neuvotteluista. Koska osakeyhtiö oli neuvottelujen kuluessa menetellyt niin, että se oli synnyttänyt kiinteistönomistajassa perusteltua luottamusta siitä, että vuokrasopimus syntyy, osakeyhtiö veloitettiin korvaamaan kiinteistönomistajalle ne vuokratuotot, jotka tämä oli menettänyt kieltäytyttyään sopimuksen syntymiseen luottaen jatkamasta aiempaa vuokrasuhdetta, sekä suorittamaan korvaus osakeyhtiön edellyttämien kiinteistöön suoritettujen korjausten kuluista. Tässä tapauksessa tuottamuksellisesti toiminut osapuoli oli käyttäytynyt siten, että lopullinen sopimuksen syntyminen oli käytännössä aivan varmaa ja antanut loukatulle osapuolelle aihetta valmistella sopimusta erilaisin kustannuksin. Tämä korkeimman oikeuden ratkaisu vahvistaakin sopimuksetekotuottamuksen avulla korvattavien vahinkojen käyttöalaa, varsinkin kun yleensä ottaen sopimuksetekotuottamuksella ei ole varsinaista normipohjaa.¹²⁸

4.2.6. Yhteenveto

Yhteenvetona maanvuokrasopimuksessa olevan pätemättömän (muotovaatimuksia noudattamatta tehdyn) lunastusehdon rikkomistilanteista voisi todeta, että loukattu osapuoli voi saada korvausta lopullisen sopimuksen valmistelukustannuksista maakaaren 2 luvun 8 §:n nojalla ja lisätukea esim. rakennuskustannusten korvaamiselle oikeuskirjallisuudesta ja – käytännöstä koskien yleistä sopimuksetekotuottamusta ja myös tietyissä tapauksissa lojaliteettivelvollisuusperiaatteesta. Ehtoina kustannusten korvaamiselle olisi, että loukattu osapuoli on oikeutetusti voinut luottaa lopullisen sopimuksen syntymiseen ja vastapuoli on tuottamuksellisesti pitänyt tätä luottamusta yllä. Näin ollen maanvuokralainen voi saada korvauksia jopa rakentamiskustannuksista, jos sopimuksen toinen osapuoli on käyttäytynyt tuottamuksellisesti häntä kohtaan ja rakentamiskustannukset ovat olleet aiheellisia ottaen huomioon luottamus lopullisen sopimuksen syntymiseen.

¹²⁸ Hemmo 2003a s. 233.

5. Lunastusehto ja kolmas

5.1. Lunastusehdon sitovuus kolmanteen nähden

5.1.1. Lähtökohtainen sitomattomuus

Maakaaren lähtökohtana on MK 2:7 ja sen esitöitä tulkiten, että esisopimus sitoo vain sopijapuolia, mutta ei sivullisia.¹²⁹ Esisopimusmyyjä voi luovuttaa kiinteistön vastoin tekemäänsä esisopimusta sivulliselle henkilölle sopimuksen voimassaoloaikana. Esisopimus on sitomaton suhteessa luovutuksensaajaan, mikä aiheuttaa esisopimuksen raukeamisen. Sivullisseuraaja voi kuitenkin hyväksyä tehdyn esisopimuksen itseään sitovaksi joko luovutusehdon muodossa tai jälkeinpäin.¹³⁰ Niinpä maanvuokrasopimukseen otettu lunastusehto, olipa se tehty pätevässä muodossa tai ei, ei lähtökohtaisesti estä kiinteistön luovuttamista kolmannelle.

Esisopimusmyyjä voi solmimastaan esisopimuksesta huolimatta perustaa kiinteistöä rasittavia uusia panttioikeuksia ja erityisiä oikeuksia sopimuksen voimassaoloaikana. Esisopimus ei myöskään estä kiinnityksien tai erityisten oikeuksien kirjausten hakemista. Perustetut sivullisten oikeudet jäävät rasittamaan esisopimuksen kohteena olevaa kiinteää omaisuutta myös mahdollisen myöhemmän, esisopimukseen perustuvan luovutuksen jälkeen. Tosin tämä voi tuolloin merkitä oikeudellista virhettä luovutuksessa.¹³¹

Myyjää pidetään esisopimuksen kohteena olevan omaisuuden omistajana vielä esisopimuksen tekemisen jälkeenkin. Pääsääntönä on myös, että luovutuksensaajan oikeus on siirrettävissä, eli se on luovutuskelpoinen oikeus. Siirron- tai luovutuksensaaja tulee uudeksi esisopimusostajaksi alkuperäisen sopimuksen ehdolla. Tästä voidaan kuitenkin sopia toisin kieltämällä siirto-oikeus esisopimuksessa. Siirtokelvottomuus voi johtua myös siitä, että sopimusehtojen, osapuolien ja olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että sopimussuhde on laadultaan niin henkilökohtainen, että luovuttajaa ei voida velvoittaa myymään kiinteistöä samoilla ehdoilla toiselle henkilölle. Myös luovuttajan asema on luovutuskelpoinen. Myyjä voi esimerkiksi myydä sopimuksen kohteena olevan kiin-

¹²⁹ HE 120/1994 vp. s. 44.

¹³⁰ Niemi 2002 s. 179.

¹³¹ Niemi 2002 s. 180.

teistön kolmannelle ehdoin, että aiemmin tehty esisopimus jää voimaan eli se sitoisi kiinteistön uutta omistajaakin.¹³²

Periaate esisopimuksen sivullissitomattomuudesta koskee myös myyjän velkojia. Sopimuksen kohteena oleva kiinteä omaisuus on normaalisti myyjän varallisuutta ja on ulosmitattavissa hänen velastaan. Myyjän asettaminen konkurssiin voi aiheuttaa esisopimuksen raukeamisen, mutta toisaalta velkojat voivat vedota esisopimukseen, kun se on edullinen pesän ja omaisuuden realisoinnin kannalta. Esisopimusostajan oikeus on vastaavasti hänen varallisuuttaan. Oikeus on ulosmitattavissa ja kuuluu hänen konkurssipesäänsä, ellei se ole siirtokelvoton.¹³³

5.1.2 Tietoisuuden merkitys

Mielenkiintoisinta sivullisen oikeutta pohtiessa on, että pätevä kiinteistökaupan esisopimus ei lähtökohtaisesti muodosta sitovuutta kolmanteen nähden, vaikka tämä olisi tietoinen siitä¹³⁴. Maakaarissa ja sen esitöissä on otettu selkeästi kanta, että esisopimus ei sido millään tavalla kolmatta, vaikka tämä olisi tietoinenkin asiasta.¹³⁵ Tätä perustellaan osittain sillä, että esisopimus on vain vahvasti velvoiteoikeudellinen toimi, joka ei sinänsä anna oikeuksia vielä itse kiinteistöön, vain oikeuden vaatia lopullisen kaupan tekemistä.

Esisopimuksen heikon sivullissitovuuden taustalla vaikuttaa osaltaan vahvasti esineoikeudellinen tyyppipakkoperiaate, jonka mukaan osapuolet voivat perustaa vain tietyn tyyppisiä esineoikeuksia.¹³⁶ Tyyppipakkoperiaate jakaa oikeudet esine- ja velvoiteoikeuksiin, ja esineoikeudelliset oikeusvaikutukset liittyvät vain tyypeiltään rajattuihin varallisuusoikeuksiin, esineoikeuksiin. Esineoikeudellisen suojan myöntäminen edellyttää säädännäisestä tai tavanomaisesta oikeudesta saatavaa tukea ja esineoikeuden erottaa velvoiteoikeudesta sen sivullissitovuus. Velvoiteoikeus ei saa yleistä suojaa sivullisia vastaan, sillä sopimuksella ei voida sopia oikeuden sivullissitovuudesta. Tyyppipakkoperiaatteen mukainen esineoikeus taas saa lähtökohtaisesti suojaa kaikkia sivullisia koh-

¹³² Niemi 2002 s. 183.

¹³³ Jokela – Kartio - Ojanen 2010 s. 62.

¹³⁴ Tuomisto 1993 s. 136.

¹³⁵ HE 120/1994 vp. s. 44.

¹³⁶ Tuomisto 1993 s. 15.

taan.¹³⁷ Nykyään esineoikeudelliselle tyyppipakolle ei löydy institutionaalista tukea staattisen suojan alueella, mutta dynaamisen suojan alueella tyyppipakolle löytyy edelleen selvää institutionaalista tukea kiinteää omaisuutta koskevasta lainsäädännöstä.¹³⁸ Kiinteistökaupan esisopimus ei täytä tyyppipakkoperiaatteen mukaisen esineoikeuden edellytyksiä ja se katsotaan puhtaasti velvoiteoikeudeksi, mikä tarkoittaa sitä, ettei esisopimus nauti esineoikeudellista sivullissuojaa.

Esisopimuksen sivullisittomuus on lähtökohtaisesti siis hyvin heikko. Kuitenkin tiettyä merkitystä pitää antaa sille, että pätevästi tehty kiinteistökaupan esisopimus kirjataan saantotietoina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja tulee tätä kautta julkiseksi. Saantomerkinnot tosin poikkeavat varsinaisista kirjauksista siinä mielessä, että ovat luonteeltaan informatiivisia, eikä niihin liity maakaaren 13. luvun mukaisia oikeusvaikutuksia. Tämä tarkoittaa sitä, että saantotiedon perusteella saantokirjan muotovirhe ei korjaannu, luovutuksensaaja ei voi saada prioriteettia kaksoisluovutuksissa merkinnän avulla, luovutuksensaaja ei voi saada saantosuojaa luovuttajan saantomerkinnot perusteella eikä se täytä nautintasuojan edellyttämää lainhuudatusvaatimusta.¹³⁹

Kaupanvahvistajat ilmoittavat saantotiedoista yleensä parin päivän sisällä maanmittaus-toimistoon, jossa saantotiedot kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.¹⁴⁰ Näin saantotiedot ovat hyvinkin nopeasti kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja tekevät saannon julkiseksi kaikille. Saantomerkinnot liittyy oikeusvaikutuksena sen julkisuus, mikä tarkoittaa sitä, että saantomerkinnot voi kaksoisluovutuksissa ratkaista riidan paremmasta oikeudesta kiinteistöön. Esimerkiksi kiinteistön kaksoisluovutuksessa saantomerkinnot voi vaikuttaa vilpittömän mielen saamiseen. Kukaan ei nimittäin voi olla vilpittömässä mielessä luovutuksen suhteen, joka on mainitulla tavalla merkitty saantotietoina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.¹⁴¹ Tosin saantotiedot vaikuttavat vilpittömän mielen suojaan vain kaksoisluovutuksissa, joissa on kyse kahden kiinteistökaupan kollisiosta. Kiinteistökaupan esisopimus on vain velvoiteoikeudellinen oikeustoimi eikä se saa suojaa tietoisiaakaan sivullisia kohtaan, ja täten esisopimuksen saantotiedot eivät lähtökohtaisesti vaikuta esisopimuksen juridiseen sivullisittomuuteen mitenkään. Pätemättömässä muodossa tehdyn kiinteistökaupan esisopimus saa vastaavasti vielä heikompaan sivullissuojaa, koska sitä ei ole merkattu edes saantotietoina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

¹³⁷ Tuomisto 1993 s. 27–29.

¹³⁸ Esineoikeudellisen tyyppipakon tilanteesta nykyään lähemmin ks. Tuomisto LM 2004 s. 1372.

¹³⁹ Niemi 2004 s. 105.

¹⁴⁰ Niemi 2004 s. 105.

¹⁴¹ Niemi 2004 s. 105–106.

Pätevästi tehtyjen esisopimusten saantotietojen merkitsemisellä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on kuitenkin tiettyä tosiasiallista merkitystä sivullissitovuuden suhteen. Saantotiedot tekevät esisopimuksesta julkisen ja esisopimusostajan asema tosiasiallisesti vahvistuu, koska julkistaminen saattaa sopimuksen sivullisten kuten mahdollisten ostajien ja luotonantajien tietoon.¹⁴² Sivullinen ei kovin usein ole halukas tekemään esisopimusta loukkaavaa oikeustointa, vaikka esisopimusta ei pidettäisikään oikeudellisesti sitovana. Sivullinen joutuisi tekemään sopimuksen, jossa vastapuoli tietoisesti syyllistyy sopimusrikkomukseen. Jo tehtyjen sitoumusten kunnioittamisen lisäksi vaarana on mahdollinen korvausvastuu tai oikeustoimen kolluusioluonteen vahvistaminen. Tällöin sivullisen menettelyä voidaan pitää hyvän tavan vastaisena, jos sivullinen on tiennyt esisopimuksesta mutta suhtautunut siihen välinpitämättömästi tai halunnut tahallaan aiheuttaa vahinkoa esisopimusostajalle. Seurauksena tuollaisesta menettelystä voisi seurata sivullisen oikeustoimen sitomattomuus esisopimusostajaa kohtaan tai vahingonkorvausvelvollisuus myyjän ohella. Niinpä esisopimuksella voi katsoa olevan tosiasiallista sivullissitovuutta edellä mainittujen seikkojen johdosta.¹⁴³

Esisopimuksen tosiasiallisesta sivullissitovuudesta huolimatta tulee painottaa edelleen sitä seikkaa, että päteväkään kiinteistökaupan esisopimus ei oikeudellisesti sido siitä tietoista sivullista. Vaikka tietoisuus esisopimuksesta yleensä vähentää halukkuutta tehdä sitä loukkaavia oikeustoimia, on lähtökohtaisesti sivullisella lain mukaan oikeus tehdä tietoisesti aikaisempaa esisopimusta loukkaava kiinteistön kauppa. Oikeuskirjallisuudessa tietoisuudelle on kuitenkin yleisellä tasolla annettu merkitystä, ja sen yleiselle sitovuusvaikutukselle on annettu hyviä argumentteja puolesta ja vastaan.

Tietoisuudelle annettavan yleisen sitovuusvaikutuksen puolesta puhuvat argumentit yleensä nojaavat joko moraalissävytteisiin perusteisiin tai taloudellissävytteisiin perusteisiin. Moraalinäkökohtia perusteleva argumentointi lähtee siitä, että toisen oikeudesta tietoinen ei ansaitse oikeusjärjestyksen suojaa. Tässä korostuu ajatus siitä, että oikeusjärjestelmän tarkoituksena on ainoastaan rehellisen vaihdannan edistäminen ja suojaaminen. Toisen oikeudesta tietoinen ja sitä loukaten toimivan katsotaan osoittavan välinpitämättömyyttä aiempaa oikeutta kohtaan. Tällöin ei pidetä kohtuullisena sitä, että oikeusjärjestyksen hyväksymään sopijapuolia sitovaan sopimukseen perustuva oikeus menetettäisiin siitä tietoinen myöhemmän oikeudenhaltijan hyväksi. Taloudellissävyt-

¹⁴² Niemi 2002 s. 180–181.

¹⁴³ Niemi 2002 s. 181.

teinen argumentointi taas perustele sillä, että tietoisena toisen oikeudesta toimivan ei katsota myöskään tarvitsevan suojaa, koska hän voi yleensä sopeuttaa oma toimintansa aiemman oikeudenhaltijan eli primuksen toimiin. Tässä vaikuttaa julkisuusperiaate, jonka mukaan, mikäli oikeudenhaltijalla on hallinta tai hänen oikeutensa on kirjattu, sivullisilla katsotaan olevan tieto tästä oikeudesta, minkä vuoksi sivullisilla on myös mahdollista kunnioittaa sitä.¹⁴⁴

Tietoisuuden sitovuusvaikutuksen puolesta puhuu myös seikka, että myöhempi oikeudenhaltija, eli sekundus, ei ole ollut vilpittömässä mielessä. *Hessler* on jakanut kilpailevan sopimuskumppanin vilpittömän mielen puutteen kolmeen eri tyyppiin. Ensiksi voidaan puhua tavanomaisesta selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä ja huolimattomuudesta ja toiseksi tosiasiallisesta tiedosta ja siihen liittyvästä vilpillisyydestä. Jälkimmäisen osalta voidaan erikseen erotella välinpitämättömyys suhteessa tiedossa olevaan aiempaan sopimukseen tai oletus sopimuksen raukeamisesta ja suoranainen sivullisen vahingoittamistarkoitus. Vahingoittamistarkoitus viittaa suoraan kolluusiotilanteeseen, mutta tietoisuutta yhdessä välinpitämättömyyden kanssa voidaan *Hesslerin* mielestä pitää hyvän tavan vastaisena menettelynä.¹⁴⁵

Tietoisuudelle annettavaa merkitystä vastaan on myös painavia ja perusteltuja argumentteja. Keskeinen argumentti tietoisuuden sitovuusvaikutusta vastaan on vaatimus vaihdannan varmuudesta, jonka katsotaan edellyttävän oikeuden sitovuuden ratkeamista objektiivisten sitovuusperusteiden mukaan. Tietoisuutta on pidetty epämääräisenä sitovuusperusteena, koska tällöin oikeuden sitovuus ratkeaisi viime kädessä tuomioistuimen suorittaman näytön arvioinnin perusteella. Tietoisuuden hyväksymistä yleiseksi sitovuusperusteeksi on pidetty vallan antamisena moraalisisille argumenteille vaihdannallisten perusteiden sijaan. Tietoisuuden yleisen sitovuusvaikutuksen on nähty vaarantavan vaihdannan varmuuden myös siten, että tällöin suojaa saatetaan myöntää oikeuksille, jotka eivät millään muulla perusteella voisi sitoa sivullisia. Tällaisia oikeuksia on pidetty perinteisesti velvoiteoikeudellisina, jotka eivät sido sivullisia. Tietoisuuden sitovuusvaikutuksen katsotaan myös haittaavan sujuvaa vaihdantaa, koska tietoisuuden sitovuusvaikutus lisäisi sopimusosapuolten selonottovelvollisuutta toistensa oikeuksien sisällöistä. Jos millainen tahansa oikeus sitoisi, seuraajan olisi aina otettava lähemmin selvää kaikista tietoonsa tulleista kolmansien oikeuksista, koska olisi riski tällaisen oi-

¹⁴⁴ Tammi-Salminen 2001 s. 162–163.

¹⁴⁵ Hessler 1973 s. 284–286.

keuden sitovuudesta. Tämä häiritäisi merkittävästi sujuvaa vaihdantaa ja aiheuttaisi lisäksi ongelmallisia tilanteita, joita syntyy, jos sekunduksella olisi vain osittain oikea tieto tai jopa väärä tieto primuksen oikeudesta. Tällöin jouduttaisiin pohtimaan, mikä merkitys sekunduksen osittaisella tai väärälle tiedolle annetaan suhteessa primukseen. Näin ongelmalliselta pohdinnalta vältytään, jos tietoisuudelle ei annettaisi merkitystä.¹⁴⁶

Tietoisuuden yleisen sitovuusvaikutuksen puolesta puhuvat argumentit ovat osaltaan perusteltuja, mutta kiinteistökaupan esisopimuksen sivullissitovuuden kannalta niiden merkitys on vähäinen, koska MK 2:7 ja maakaaren esitöissä on selkeästi ilmoitettu esisopimuksen sivullissitomattomuus. Sivullisen tietoisuus ei kuitenkaan ole täysin merkityksetöntä. Joskus tietoisien sivullisen toiminta esisopimusostajaa kohtaan voi olla sen verran välinpitämätöntä tai loukkaavaa, että sivullisen toiminta ei ansaitse lain tarjoamaa suojaa. Näitä tilanteita varten oikeustieteessä on luotu oppi kollusiivisen menettelyn kiellosta ja hyvän tavan vastaisuudesta, ja näitä oppeja tulen käsittelemään seuraavaksi tutkielmassani.

5.2. Kollusiivinen menettely ja hyvän tavan vastaisuus

5.2.1. Kollusiivisesta menettelystä yleisesti

Kollusiivisella menettelyllä tarkoitetaan yleensä oikeustoimen tekemistä tarkoituksessa loukata toisen henkilön aiempaan oikeustoimeen perustuvaa oikeutta. Tästä on kyse esimerkiksi silloin, kun henkilöt A ja C toimivat yhteisymmärryksessä B:n oikeuden vahingoittamiseksi.¹⁴⁷ Maanvuokrasopimuksessa tämä tarkoittaisi esimerkiksi sitä, että myyjä/vuokranantaja myy kiinteistön myöhemmälle ostajalle lunastusehdosta huolimatta ja myyjä ja myöhempi ostaja tekevät tämän yhteisymmärryksessä loukatakseensa esisopimusostajan oikeutta. Muodollisesti kollusiiviseen menettelyyn osallistuvat eivät toimi lainvastaisesti, mutta sisällöllisesti he toimivat.

Oikeuskirjallisuudessa on vallinnut vahva käsitys siitä, että muodollisen oikeuden väärinkäyttö toisen oikeuden vahingoittamiseksi ei olisi sallittua.¹⁴⁸ Kollusiivisen menettelyn kieltä voidaan perustaa yleiseen periaatteeseen hyvän tavan vastaisen menettelyn

¹⁴⁶ Tammi-Salminen 2001 s. 164–165.

¹⁴⁷ Kartio 1991 s. 45.

¹⁴⁸ Hemmo 2003a s. 56.

kiellosta.¹⁴⁹ Hyvän tavan vastaista on selkeästi oikeustoimi, jolla pyritään loukkaamaan kolmannen oikeutta. Tämän hyvän tavan vastaisesti tehty oikeustoimi voitaisiin oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kantojen mukaan julistaa tehottomaksi loukattua osapuolta kohtaan tai jopa julistaa loukatun osapuolen kanteesta kokonaan pätemättömäksi. Normipohjana kollusiivisen menettelyn kiellolle toimii lähinnä OikTL:n 33 §, jonka soveltamiskynnys ylittyy, kun oikeustoimi on tehty olosuhteissa, joista tietoisesti olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen ja siitä, että sen, johon oikeustoimi on kohdistettu, täytyy olettaa näistä olosuhteista tietäneen. Kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden kriteerit korostavat erityisesti rehellisen vaihdannan vaatimusta, ja kollusiivisessa menettelyssä tehtyä oikeustointa ei voida pitää rehellisen vaihdannan vaatimuksia täyttävänä.¹⁵⁰

OikTL 33 §:n käsite ”kunnianvastainen ja arvoton” on sinänsä melko epämääräinen, ja tämä tiedostettiin OikTL laadittaessa, ja sen vuoksi epäiltiin, soveltuuko se lainsäädännön perusteeksi. Asiaa harkittua päädyttiin kuitenkin siihen, ettei säännöstä varovaisesti sovellettaessa ole vaaraa ”rehelliselle ja terveelle liike-elämälle, jota vastoin se on ilmeisesti tarpeen suojaksi epärehellisiä liiketoimia vastaan”. Mittapuoksi asiaa arvosteltaessa on näin ollen ilmeisesti haluttu asettaa rehellinen, liiketavat tunteva yksilö.¹⁵¹

OikTL 33 §:n soveltaminen kollusiivisen menettelyn kieltoon ei ole kuitenkaan ongelmallista. Lähtökohdaksi sen soveltamisessa on pidetty sitä, että se koskee ainoastaan sopimussuhteita niin, että siihen voi suojakseen vedota vain sopimuksen osapuoli. Tämän lähtökohdan ehdoton noudattaminen veisi kuitenkin pohjan kollusiivisen menettelyn kiellosta ja siihen normituen saamisen OikTL 33 §:stä. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin otettu poikkeuksia tuota lähtökohdasta. Ensinnäkin suojaa voidaan antaa osapuolelle silloin, kun häntä ei ole sopimukseen nähden pidetty varsinaisena sivullisena. Tällöin hän on jollain tavalla vahvasti kytköksissä kyseiseen sopimukseen. Toiseksi suojaa on voitu antaa henkilölle, jonka oikeusasema on katsottu olevan liitännäinen oikeustoimen osapuolten asemaan. Tällainen henkilö oikeuskirjallisuuden ja käytännönkin mukaan voisi olla esimerkiksi toisen sopimuskumppanin aviopuoliso.¹⁵²

Korkeimman oikeuden tapauksessa 1975 II 89 puolisoilla katsottiin olevan oikeus moittia toisen puolison tekemiä oikeustoimia, koska niillä oli tarkoitettu loukata hänen tasangonsaantioikeuttaan oikeustoimien solmimisen jälkeen toimitettavassa osituksessa. Tapauk-

¹⁴⁹ Hakulinen 1965 s. 135.

¹⁵⁰ Tammi-Salminen 2001 s. 253–254.

¹⁵¹ Telaranta 1990 s. 343.

¹⁵² Tammi-Salminen 2001 s. 255.

sessä mies oli avioeron johdosta suoritetun ositustoimituksen aikana myynyt omistamansa asunto-osakkeet niiden ollessa avio-oikeuden alaisina sekä vaimon lapsineen asuessa huoneistossa, joiden hallintaan nuo osakkeet oikeuttivat, velkojalleen vastaavien huoneistojen hintatasoa alhaisemmasta hinnasta. Kun ostaja, jonka kanssa mies oli seurustellut, oli tietoinen oikeustoimeen tekemiseen liittyneistä seikoista, kauppa julistettiin vaimon kanteesta OikTL 33 §:n nojalla pätemättömäksi. Ratkaisussa katsottiin, että sopimukseen nähden puolison asema oli tässä tilanteessa sillä tavalla liitännäinen sopimusosapuolen asemaan, että sopimuksesta aiheutui hänelle haitallisia seurausvaikutuksia. Lisäksi olosuhteet katsottiin sellaisiksi, että puolisollla tuli olla oikeus moittia toisen tekemää oikeustoimea.¹⁵³

Edellä puolison vetoamisoikeudesta esitettyjä periaatteita voi monessa suhteessa soveltaa takaajaan, koska takaus on liitännäisessä suhteessa päävelkasuhteeseen. Takaajan oikeudellista asemaa saattaa heikentää se, että velallinen ei vetoa velkasitoumuksen pätemättömyyteen ja velallinen saattaa tietoisestikin huonontaa takaajaa asemaa. Tällöin takaajalla voi tietyin edellytyksin olla mahdollisuus vedota OikTL 3 luvun säännöksiin. Takaajan kannalta tällaisia tilanteita vedota päävelkasuhteen pätemättömyyteen voi olla esimerkiksi silloin, kun velkoja on saanut velallisen allekirjoittamaan velkasitoumuksen kiskomalla taikka petollisesti viettelemällä tai kun sitoumus on tehty olosuhteissa, joihin vetoaminen olisi velkojan kannalta kunnianvastaista ja arvotonta. Edellytyksenä takaajan itsenäiselle pätemättömyyteen vetoamisoikeudelle voi pitää sitä, että takaaja ei ole tiennyt eikä olisi pitänytkaan tietää päävelan pätemättömyydestä. Lisäksi edellytetään, että velallisella olisi oikeus vedota velkasitoumuksen pätemättömyyteen. Tällöin tulee muistaa, että ellei velallinen ole vedonnut OikTL 3 luvun heikkoihin pätemättömyysperusteisiin kohtuullisessa ajassa tai jos hän on laiminlyönyt reklamoida vahvasta pätemättömyydestä, pätemättömyys korjaantuu päävelalliseen nähden. Tämä tarkoittaa silloin sitä, että takaajakaan ei voi enää vapautua maksuvelvollisuudesta päävelan pätemättömyyden perusteella. Samaten takaajan on vedottava pätemättömyyteen ennen velallisen suorittamaa pätemättömän oikeustoimen hyväksymistä.¹⁵⁴

Lisäksi viime aikoina oikeuskirjallisuudessa on hyväksytty kantaa, että sivullinen voisi vedota OikTL 33 §:ään silloin, kun hänellä on oikeussuojan tarve ja jonka oikeusasemaan sopimuksella puututaan sitä loukaten. Sivullisella pitäisi olla kuitenkin jokin vahva kytkös sopimukseen. Vielä tehokkaammin OikTL 33 §:ään voisi oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kantojen mukaan vedota kuka tahansa henkilötaho, jolla on lailliseen

¹⁵³ Tammi-Salminen LM 2007 s. 436.

¹⁵⁴ Ämmälä 1993 s. 142.

sopimukseen perustuva oikeus, jota kollusiivisella menettelyllä loukataan. Tästä parhaimpana esimerkkinä pidetään sitä, että kiinteistön kaupan esisopimusostaja voisi vedota OikTL 33 §:ään.¹⁵⁵ Kollusiivisesta menettelystä ei ole paljoa oikeuskäytäntöä, mutta tuore KKO:n tapaus 2011:68 vahvistaa oikeuskirjallisuuden kantaa sivullisen mahdollisuudesta vedota OikTL 33 §:ään.

Ratkaisussa KKO 2011:68 yhteisen vesialueen osakas A oli ensiksi myynyt omistamaansa tilaan kuuluvia vesialueosuuksia kuudelle henkilölle määrän, joka mahdollisesti heidän yhteisten ääntensä rajoittamattoman huomioon ottamisen äänestäessä osakaskunnan kokouksessa. A oli myöhemmin samana päivänä osakaskunnan edustajana toimien myynyt kyseisen yhteisen vesialueen B:lle, jonka omistamalla kiinteistöllä oli ennestään osuus vesialueeseen. Seuraavan päivänä pidetyssä osakaskunnan kokouksessa yhteisen vesialueen myynti oli jälkikäteen hyväksytty osakaskuntaa sitovaksi A:n, B:n ja A:lta ostaneiden henkilöiden äänten muodostaessa yhteisalueen myyntipäätökselle vaatiman enemmistön. A oli myynyt osuudet pelkästään kiertääkseen yhteisen alueen myyntiä koskevia äänimäärärajoituksia ja vähemmistöön jäänyt osakaskunnan jäsen KS nosti kanteen että myyntipäätöstä ei voitaisi vahvistaa. Kaikki oikeusasteet hyväksyivät KS:n kanteen eikä osakaskunnan yhteisen alueen myyntiä vahvistettu. Kaikissa oikeusasteissa yhteisen alueen myynti katsottiin valeoikeustoimeksi ja äänimäärärajoitusten kiertämiseksi. Lisäksi korkein oikeus otti perusteluissaan kantaa myös siihen, että kyseinen oikeustoimi katsottiin OikTL 33 § nojalla kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi ja poikkeuksellisesti sopimuksen ulkopuolisella KS:llä katsottiin olevan oikeus vedota OikTL 33 §:ään ja näin ollen kyseisen sopimuksen pätemättömyyteen. Perusteina tälle katsottiin oikeuskirjallisuudessa vallitsevaa kantaa, että OikTL 33 § nojalla voidaan julistaa pätemättömäksi sopijapuolten tekemä sopimus, jonka tarkoituksena on loukata sopimuksen ulkopuolisen kolmannen laillista oikeutta. Korkeimmassa oikeuden ratkaisu syntyi kuitenkin äänestyksen kautta ja vähemmistön mielestä tapauksessa ei olisi voitu poiketa pääsäännöstä, jonka mukaan OikTL 33 §:ään voi lähtökohtaisesti vedota vain sopimuksen osapuoli. Tätä perusteltiin sillä, ettei tapauksessa oltu rikottu yhteisalueen säännöksiä yhteisen vesialueen myynnistä. Näin korkeimman oikeuden vähemmistö antoi enemmän merkitystä oikeustoimen muodolliselle pätevyydelle kuin sen valeoikeustoimiluonteelle.

Oikeuskirjallisuudessa ja – käytännössä sivulliselle annettu mahdollisuus vedota OikTL:n 33 §:ään ei kuitenkaan merkitse, että kolmas voisi kaikissa tilanteissa vedota OikTL:n pätemättömyysperusteisiin. Esimerkiksi velkojana olevalla kolmannella ei ole velallisen konkurssissa yleensä katsottu olevan mahdollisuutta vedota oikeuksiaan loukkaavan sopimuksen pätemättömyyteen OikTL:n perusteella. Sen sijaan yksittäisen velkojan oikeussuojakeinona on tällöin turvautua takaisinsaannista konkurssipesään

¹⁵⁵ Tammi-Salminen 2001 s. 254–257.

annetun lain tarjoamiin mahdollisuuksiin peräyttää velkojaa vahingoittavat oikeustoimet. Lisäksi velkojan asemaa konkurssissa turvaa se, että OikTL:n mukaista pätemättömyyskannetta voi yksittäisen konkurssivelkojan sijasta ajaa konkurssipesä, jolle velallisen asiavaltuus lähtökohtaisesti on siirtynyt konkurssipesään kuuluvan omaisuuden osalta. Niinpä kysymys oikeudesta vedota OikTL:n pätemättömyysperusteisiin on käytännössä merkityksellinen erityisesti tilanteissa, joissa kolmannen asemaa ei turvata jommuunlaisin suojakeinoin.¹⁵⁶

Maanvuokrasopimuksissa olevan lunastusehdon suhteen kollusiivisen menettelyn kieltö tarkoittaa sitä, että pätevän kiinteistökaupan esisopimuksen muodossa tehtyä lunastusehtoa tulee kunnioittaa, tietyissä tilanteissa myös pätemättömyyskannetta lunastusehtoa. Myyjä ja myöhempi ostaja voivat pätevästi tehdä kiinteistökaupan kyseisestä kiinteistöstä, mutta he eivät saa tehdä sitä aiheuttaakseen vahinkoa esisopimusostajalle tai pyrkiä rikokseen tahallisesti kyseistä esisopimusta. Maanvuokrasopimukseen liittyy kuitenkin kyseisen kiinteistön hallinta ja vuokralainen esimerkiksi voi olla joskus oikeutetusta syystä luottavainen siihen, että lopullinen kiinteistön kauppa syntyy. Tällöin, jos vuokralainen on alkanut selkeästi valmistella lopullista kauppaa ja siitä huolimatta myyjä ja myöhempi ostaja tietoisina tästä tekevät kiinteistön kaupan, he syyllistyvät nähdäkseni kollusiiviseen menettelyyn, jos he haluavat aiheuttaa nimenomaisesti vahinkoa esisopimusostajalle. Tällöin esisopimusostaja voisi vaatia sopimusten valmistelukustannusten korvaamisen lisäksi kyseisen myöhemmän kiinteistökaupan julistamista pätemättömäksi OikTL 33 §:n nojalla ja jopa sitä, että hänen solmimansa esisopimus pysyisi voimassa¹⁵⁷.

Kiinteistökaupan esisopimusostajan mahdollisuus vedota sivullisen kollusiiviseen menettelyyn OikTL 33 §:n nojalla on siis mahdollista tietyin edellytyksin. Muutamat kollusiiviseen menettelyyn liittyvät seikat kuitenkin vaativat täsmennystä. Ensimmäinen niistä on se, että ansaitseeko ja tarvitseeko esisopimusostaja edes suojaa kollusiivista menettelyä vastaan. Toinen seikka on se, että voidaanko sivullisen tietoisuus tietyin lisäedellytyksin katsoa olevan sellainen seikka, joka voisi aiheuttaa oikeustoimen hyvän tavan vastaisuuden.

¹⁵⁶ Tammi-Salminen LM 2007 s. 439.

¹⁵⁷ Niemi 2002 s. 180.

5.2.2. Esisopimusostajan suojan tarve

Esisopimusostajan suojan tarvetta tutkittaessa tulee aluksi pohtia yleisesti tyyppipakkoperiaatteen ja siihen kytkeytyvien kollisiosääntöjen suhdetta esisopimusostajan asemaan. Kuten edellä on mainittu, tyyppipakkoperiaatteen mukaan esineoikeudelliset oikeusvaikutukset liittyvät vain tyypeiltään rajattuihin esineoikeuksiin. Esineoikeudellisen tyyppipakon on katsottu sisältävän ainakin sen, että sivullissuojaa koskevat normit ovat pakottavia ja esineoikeudellisen suojan myöntäminen edellyttää säädännäisestä tai tavanomaisesta oikeudesta saatavaa tukea.¹⁵⁸ Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esineoikeuksiksi katsotut oikeudet saavat suojaa sivullisia kohtaan ja velvoiteoikeudet taas eivät, koska pelkällä sopimuksella ei voida sopia velvoiteoikeuden sivullissitovuudesta.¹⁵⁹

Esineoikeuden ja velvoiteoikeuden kollisiossa on hyvä tarkastella eri kollisioratkaisusääntöjen sisältöä. *Aikaprioriteettiperiaatteen* mukaan ristiriita ratkeaa primuksen eli sen osapuolen hyväksi, jonka oikeusperuste on aikaisempi. Aikaprioriteetissäkin kollisio voi ratketa sekunduksen hyväksi, jos sekundus on vilpittömässä mielessä saanut aikaisemmin ekstinktion hyväkseen eli esimerkiksi hallinnan aikaisemmin.¹⁶⁰ Aikaprioriteetti soveltuu silloin, kun vastakkain on kaksi yksilöityyn objektiin kohdistuvaa oikeutta.¹⁶¹ Kun kyseessä on kaksi yksilöityyn objektiin kohdistuvaa vastakkaista oikeutta, aikaprioriteetin toinen vaihtoehto on *sitomattomuusperiaate*. Sitomattomuusperiaatteessa primuksen oikeus ei sido sekundusta, tosin sekunduksen tietoisuus primuksen oikeudesta voi aiheuttaa kollision ratkaisun primuksen hyväksi. Aikaprioriteetin ja sitomattomuusperiaatteen erona voidaan pitää sitä, että aikaprioriteetissä primuksen oikeus voi sitoa vilpittömässä mielessäkin ollutta sekundusta, kun taas sitomattomuusperiaatteessa vilpittömässä mielessä ollut sekundus ei ole sidottu primuksen oikeuteen.¹⁶²

Muita kollisioratkaisusääntöjä ja tämän tutkimuksen kannalta vähemmän merkityksellisiä periaatteita ovat preferenssiperiaate ja konkurrenssiperiaate. *Preferenssiperiaatteessa* ovat vastakkain yksilöityyn objektiin kohdistuva oikeus ja geneerisesti määriteltyyn objektiin kohdistuva oikeus. Silloin preferenssiperiaatteen mukaan yksilöityyn objektiin kohdistuva oikeus voittaa. *Konkurrenssiperiaatteessa* taas vastakkain ovat kaksi genee-

¹⁵⁸ Tuomisto 1993 s. 27–29.

¹⁵⁹ Tepora 1984 s. 126.

¹⁶⁰ Tuomisto 1993 s. 45

¹⁶¹ Zitting 1975 s. 3.

¹⁶² Tuomisto 1993 s. 57.

risesti määriteltyyn objektiin kohdistuvaa oikeutta ja kollisio ratkeaa sen osapuolen hyväksi, joka ehtii ensin toteuttaa oikeutensa.¹⁶³

Kahden yksilöityyn objektiin kohdistuvan oikeuden kollisiossa sovelletaan joko aikaprioriteettia tai sitomattomuusperiaatetta, koska tällä hetkellä on oikeuskirjallisuudessa epäselvää, kumpi on lähtökohtana kollisioissa. Kollisiosäännön valitseminen edellyttää tapauskohtaista harkintaa, mutta kummallakin kollisiosäännöllä on sinänsä hyvät perusteet.

Aikaprioriteettiperiaatteen käyttö lähtökohtaisena kollisoratkaisusääntönä tehostaisi sopimussidonnaisuutta ulottamalla sopimuksen oikeusvaikutukset pitkälti sivullisiin. Inter partes sitova sopimus tunnustettaisiin tällöin lähtökohtaisesti jokaista sekundusta sitovaksi, mikäli sopimuksella on perustettu yksilöityyn objektiin kohdistuva varallisuus oikeus primukselle. Näin aikaprioriteetin soveltaminen turvaisi oikeuksien pysyvyyttä.¹⁶⁴ Toisaalta sekunduksen kannalta aikaprioriteetin soveltaminen ei turvaisi oikeuksien pysyvyyttä, koska hänen sopimuksensa ei saavuttaisi pysyvyyttä ja kollisio ratkaistaisiin primuksen hyväksi, vaikka sekundus olisi ollut vilpittömässä mielessä. Sekunduksen kannalta juuri sitomattomuusperiaate turvaisi oikeuksien pysyvyyttä paremmin. Aikaprioriteetin soveltamista on puollettu myös sillä, että se lisäisi tyyppivapautta. Tyyppivapauteen myönteinen suhtautuminen tarjoaisi sopijapuolille mahdollisuuden kehittää uusia oikeustyypppejä, joita lainsäädännöllä ja tavanomaisella oikeudella on hidasta luoda. Lisäksi aikaprioriteetin valitseminen merkitsisi sitä, että kaikkia yksilöityyn esineeseen kohdistuvia oikeuksia pidettäisiin lähtökohtaisesti sivullisia sitovina. Tämä tarkoittaisi sitä samalla, että sisältö- ja tyyppivapauden pohjalta perustettujen oikeuksien presumoidaan olevan yhteiskunnallisesti hyväksyttäviä ja tarkoituksenmukaisia.¹⁶⁵

Sitomattomuusperiaatteen soveltamiselle on kuitenkin myös hyviä perusteita. Sen taustalla on ajatus esineoikeudellisesta tyyppipakosta, jota on perusteltu tyyppipakon omistajan esineen tarkoituksenmukaisen käytön turvaavalla vaikutuksella. Omistusoikeus on nähty usein yhteiskunnallisesti tärkeimpänä ja tehostetun suojan ansaitsevana oikeustyyppinä. Tämä on merkinnyt usein sitä, että omistajaa on haluttu suojata edellisen omistajan perustamilta velvoiteoikeudellisilta määräämistoimilta, koska ne rajoittaisivat

¹⁶³ Zitting 1975 s 4.

¹⁶⁴ Hessler 1973 s. 78.

¹⁶⁵ Tuomisto 1993 s. 60–66.

omistajan esineen tarkoituksenmukaista käyttöä. Näin sitomattomuusperiaate on katsottu ehkäisevän epätarkoituksenmukaisten sidonnaisuuksia ja sitä kautta ohjaavan esineiden käyttöä ja vaihdantaa suotavina pidettyihin oikeudellisiin muotoihin. Sitomattomuusperiaate merkitsee siis käytännössä sitä, että sisältö- ja tyyppivapauden pohjalta muodostettujen oikeuksien sivullissitomattomuuteen suhtaudutaan lähtökohtaisesti kielteisesti. Sitovuus voitaisiin ainoastaan myöntää, jos oikeus katsotaan olevan yhteiskunnallisesti hyvin tärkeä.¹⁶⁶

Sitomattomuusperiaatetta on myös perusteltu sillä, että se turvaa vaihdannan ja luotonannon varmuutta. Jos aikaprioriteetti olisi painavassa asemassa, se tarkoittaisi että primus saisi suojaa sivullisia kohtaan jo pelkän sopimuksen perusteella, ilman julkisuutta tuottavia lisätoimenpiteitä kuten kirjaamista ja hallinnan siirtoa. Tämä taas tarkoittaisi sekunduksen kannalta heikentyneitä mahdollisuuksia saada primuksen oikeudet selville. Tällöin sekunduksen selonottovaikeudet haittaavat vaihdantaa ja luotonantoa kahdella tavalla. Tietämättömyys sivullisen oikeudesta voi aiheuttaa menetyksiä yksittäistapauksissa. Toiseksi epävarmuus voi pakottaa omistajan sopimuskumppanit aikaa ja resursseja vaatimaan selvitystyöhön, joka haittaa yleisesti vaihdantaa ja luotonantoa. Lisäksi sekunduksen kannalta ongelmallista olisi se, miten hän saa riittävän täsmälliset tiedot primuksen oikeudesta. Tieto primuksen oikeuden olemassaolosta voi estää vilpittömän mielen suojaan perustuvan ekstinktion, vaikka sekunduksen tiedot primuksen oikeudesta olisivat olleet osittain puutteelliset tai virheelliset. Aikaprioriteettiperiaatteeseen kytkeytyvä sisältö- ja tyyppivapaus vaikeuttavat täsmällisen käsityksen saamista primuksen oikeudesta ja sivullissitovuuden kytkeytyminen kiinteään oikeustyyppiin olisi näin sekunduksen näkökulmasta perusteltua.¹⁶⁷

Aikaprioriteettiperiaatteen ja sitomattomuusperiaatteen taustalla vaikuttaa oikeuskirjallisuudessa toissijaiseksi kollisoratkaisuperiaatteeksi katsottu periaate, julkistamisperiaate. Sen mukaan kaikki yksilöityyn objektiin kohdistuvat varallisuus oikeudet olisivat hyväksyttävän julkistamistoimen jälkeen suojattuja myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan, ja ennen julkistamista sovellettaisiin sitomattomuusperiaatetta. Julkistamisperiaatteen ei ole kuitenkaan katsottu antavan täsmällistä ohjetta kollisionratkaisua varten, sillä käytettävissä olevat julkistamistoimet vaihtelevat tapauksittain eikä julkisuuden riittävyttä voida määritellä yleisellä tasolla. Siksi julkistamisperiaate nähdään toissijai-

¹⁶⁶ Tuomisto 1993 s. 62–66.

¹⁶⁷ Tuomisto 1993 s. 67–71.

sena kollisoratkaisusääntönä, mutta sen avulla voidaan käytännöllisellä tavalla kuvata huomionarvoista ratkaisuvaihtoehtoa, joka olisi eräänlainen aikaprioriteettiperiaatteen ja sitomattomuusperiaatteen välinen kompromissi.¹⁶⁸

Aikaprioriteetin ja sitomattomuusperiaatteen soveltaminen siis edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Kuitenkin aikaprioriteettia on ehdotettu lähtökohtaiseksi vaihtoehdoksi seuraantotilanteissa, erityisesti silloin kun kyseessä samanlaisten oikeuksien kollisiosta. Sitomattomuusperiaate taas soveltuisi paremmin pakkotäytäntöönpanossa, koska se edistäisi velkojien välistä tasa-arvoa.¹⁶⁹ Kiinteistöoikeudessa kuitenkin sitomattomuusperiaatteella on vahva merkitys ainakin silloin, kun kyseessä on erilaiset oikeudet vastakkain. Kiinteistökaupan esisopimuksen kohdalla lainsäätäjä on valinnut selkeästi sitomattomuusperiaatteen, vieläpä jyrkempänä kuin lähtökohtaisesti sitomattomuusperiaate lähtökohtaisesti edellyttää, sillä esisopimus ei sido siitä edes tietoista sivullista.

Primuksen asemassa olevan esisopimusostajan suojan tarvetta tutkittaessa tulee muistaa, että usein esisopimusostaja voi myötävaikuttanut kollisioon laiminlyömällä oman oikeutensa suojaamisen ja toisaalta tietoisena on ottanut riskin niin sopimustyyppin kuin sopimuskumppanin valitsemisessa. Ensimmäisessä näissä on luettavissa jonkinlainen moite: oman oikeutensa suojaamisen laiminlyövä ei ansaitse suojaa. Jälkimmäisessä pääpaino on enemmän siinä, että tietäessään etukäteen sopimustilanteeseen liittyvät riskit primuksen tulisi myös ottaa ne huomioon toimintansa suunnitellussa.¹⁷⁰

Perustelu, jonka mukaan oikeutensa suojaamisen laiminlyönyt primusta ei tule suojata, soveltuu yleensä vain, jos primuksella on mahdollisuus oikeutensa suojaamiseen. Esimerkkitapaus sitomattomista oikeuksista on kiinteistön panttaussitoumukseen perustuva oikeus, kun pantinsaaja ei ole vielä saanut panttikirjaa haltuunsa. Tällöinhän oikeuden sivullissitovuus saavutetaan panttikirjan hallinnan siirrolla.¹⁷¹ Luotonantajalle on yleisesti annettu velvollisuus luottoa antaessaan huolehtia panttioikeuden pysyvyyden turvaavista toimenpiteistä, ja oikeuskirjallisuudessa on katsottu, ettei huolimattomasti toimineen luotonantajan suojaamiselle ole perusteita.¹⁷²

¹⁶⁸ Tuomisto 1993 s. 58–59.

¹⁶⁹ Tuomisto 1993 s. 81–83.

¹⁷⁰ Hoffren 2008 s. 133.

¹⁷¹ Hoffren 2008 s. 133.

¹⁷² Kaisto 1997 s. 19.

Edellä mainittua oman oikeutensa suojaamisen laiminlyöntiin liittyvää vaikutusta voi mielestäni myös soveltaa tietyin osin pätemättömään kiinteistökaupan esisopimukseen. Vaikka pätemätön esisopimus ei sido edes sopijapuolten välillä ja sillä on vielä heikompi sivullisvaikutus kuin pätevällä esisopimuksella, tulee pätemätöntäkin esisopimusta tietoisesti sivullisen kunnioittaa sen verran, ettei syyllisty kollusiiviseen menettelyyn esisopimusostajaa kohtaan. Tällöin kuitenkin esisopimusostajan suojan tarvetta vähentää se seikka, että esisopimusostaja olisi voinut parantaa huomattavasti asemaansa, jos hän olisi tehnyt alun perinkin esisopimuksen pätevässä muodossa, koska silloin hän olisi ainakin saanut paremman aseman omaa sopimuskumppaniaan kohtaan. Näistä argumenteista huolimatta oikeuskirjallisuudessa on oltu myös sitä mieltä, että pyrkimys toisen oikeuden tietoiseen loukkaamiseen olisi moitittavampaa kuin omasta oikeudesta huolehtimisen laiminlyönti. Tällöin primuksen oikeus olisi omasta laiminlyönnistään huolimatta suojan arvoinen.¹⁷³

Primus on voinut myös myötävaikuttaa kollisioon valitsemalla tietoisesti sivullisia sitomattoman sopimustyyppin. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu esimerkiksi kiinteistökaupan esisopimuksen sivullissitomattomuuden olevan niin sanottu lakijohtainen tyyppiriski, jossa oikeudenhaltijan on osattava varautua oikeusasemansa heikkenemiseen ulkopuolisten tekemien ratkaisujen vuoksi. Esisopimuksen sivullissitomattomuudesta on säädetty maakaassa, koska sopijapuolille on haluttu antaa mahdollisuus käyttää ehdollista kiinteistökauppaa lievempää vaihtoehtoa.¹⁷⁴ Tämän taustalla vaikuttaa ajatus, että asemansa suojaamisesta kiinnostuneen B:n tulisi pyrkiä käyttämään sivullista sitovaa ehdollista kiinteistökauppaa ja toisaalta kärsiä seuraukset itse, jos valitsee huonommin suojatun vaihtoehdon.¹⁷⁵ Näin toteutettaisiin samalla sitomattomuusperiaatteen mukaista ajatusta, jossa pyritään osapuolet ohjaamaan käyttämään tarkoituksenmukaisia oikeuksia. Primuksen heikkoa suojaa näissä tilanteissa perustellaan myös sopimusvapaudella. Vaikka lähtökohtaisesti osapuolet eivät voi sopia sopimuksella perustamiensa oikeuksien sivullissitovuudesta¹⁷⁶, voivat he sopimustyyppiä valitessaan ottaa huomioon kunkin sopimuksen oikeusvaikutukset suhteessa sivullisiin. Näin ollen kun kiinteistökaupan esisopimuksella ja ehdollisella kiinteistökaupalla päästään melko samanlaiseen tulok-

¹⁷³ Hoffren 2008 s. 134.

¹⁷⁴ Kartio OTJP 1997 s. 159–163.

¹⁷⁵ Hoffren 2008 s. 138.

¹⁷⁶ Kartio 1991 s. 40–41.

seen, voitaisiin osapuolten ajatella tekevän valintansa juuri sivullissitovuusnäkökohtien perusteella.¹⁷⁷

Yllä mainitut perustelut ovat kuitenkin alttiita kritiikille. Ongelmia aiheuttaa se, että käytännössä kollisioratkaisusäännöt eivät edes liene kaikkien sivullisia sitomattomia sopimuksia tekevien tiedossa, saati sitten vaikuta sopimustyyppin valintaan. Kaikkien toki oletetaan tietävän lain sisältö, mutta siitä huolimatta ei tunnu asianmukaiselta päätellä osapuolten tavoittelevan sopimustyyppin valinnallaan tietynlaista kollisioratkaisua, jos he eivät edes tunne ratkaisuun vaikuttavia sääntöjä. *Hoffrenin* mielestä primuksen tietoisesti riskiton perusteella voidaan puoltaa oikeuden sitomattomuutta suhteessa siitä tietoiseen sivulliseen vain, kun lähes samaan tarkoitukseen voi käyttää sekä sivullista sitovaa että sitomatonta sopimustyyppiä, ja sopimuksen osapuolet ovat valinneet sitomattoman tyyppin.¹⁷⁸

Maanvuokrasopimusten yhteydessä sovitut lunastusehdot poikkeavat ”normaaleista” kiinteistökaupan esisopimuksista juuri siinä, että niiden kohdalla ehdollinen luovutus ei ole vaihtoehtoinen väline esisopimukselle. Olisi hyvin kummallinen sopimusjärjestely, jos maanvuokrasopimuksen yhteydessä sovittaisiin ehdollisesta luovutuksesta. Järjestely olisi hyvin epäkäytännöllinen ja suorastaan irrationaalinen, ja toisaalta ehdollisen luovutuksen enimmäisaika olisi MK 2 luvun 2 §:n mukaan viisi vuotta, mikä alittaa keskimääräisten maanvuokrasopimusten kestoajan. Näin ollen maanvuokrasopimuksia laadittaessa ostajalle sovittu lunastusoikeus esisopimuksen muodossa on käytännössä ainoa vaihtoehto sopimustyyppiä valittaessa. Tällöin esisopimusostajan ei voida mielestäni katsoa ottaneen samalla tavalla tietoista riskiä kuin normaalin esisopimuksen kohdalla, mikä merkitsee sitä, että esisopimusostaja ansaitsee tällaisessa tilanteessa normaalia enemmän suojaa kollusiivista menettelyä vastaan.

Primuksen myötävaikutukseen liittyvänä argumenttina on esitetty myös sitä, primus on valinnut itse sopimuskumppaninsa ja tätä suhdetta omaan sopimuskumppaniin pidetään ensisijaisena. Sopimuskumppanin valintaan liittyy riski siitä, että sopimuskumppani ei tulekaan täyttämään velvoitteitaan, ja tämän riskin vyöryttämistä muiden kannettavaksi ei ole pidetty hyväksyttävänä.¹⁷⁹ Primuksen tulisi kantaa sopimuskumppaniinsa liittyvät riskit itse ja tarvittaessa pienentää niitä sopimussuhteeseen liittyvillä järjestelyillä. Tätä

¹⁷⁷ Hoffren 2008 s. 138.

¹⁷⁸ Hoffren 2008 s. 139–140.

¹⁷⁹ Hemmo 1998 s. 108.

argumenttia voi kuitenkin kritisoida sillä, että sekunduksen vaikutus sopimusrikkomukseen yleensä on hyvin merkittävä. Tämä näkyy erityisesti silloin, jos sekunduksen oikeus katsotaan sitovaksi. Silloin se yleensä vähentää primuksen käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja omaa sopimuskumppaniaan kohtaan. Niinpä tämänkin argumentin kohdalla voidaan todeta se, että toisen oikeuden tahallista loukkaamista ei voida pitää hyväksyttävänä vain siitä syystä, että toinen ei ole käyttänyt kaikkia käytettävissä olevia keinoja sen suojaamiseksi.¹⁸⁰

Luottamuksensuoja on myös eräs argumentti, jolla voidaan puolustaa primuksen suojan tarvetta kollisiossa ja *Pöyhönen* on esittänyt luottamuksensuojaa yhdeksi sidosperiaatteeksi uudessa varallisuus oikeudessa. Luottamuksensuojan ydinidea on, että johdonmukaisesti noudatetut toimintalinjat luovat toiminnassa mukana oleville perusteita, joiden varaan ne saavat muodostaa odotuksia suhteessa toisiin toiminnassa mukana oleviin. Luottamuksensuojaa konkretisoivat varallisuus oikeudelliset yleisnormit, kuten kunnian ja luottamuksen sekä lojaliteettiperiaatteet, joiden voidaan tulkita juuri legitiimeille odotuksille annettavana suojana. Luottamuksensuojaperiaatteella on defensiivistä vaikutusta siinä mielessä, että luottamuksensuoja ehkäisee kaikkien tahojen mahdollisuuksia yksipuolisesti heikentää niitä varallisuusasemia, jotka toiminnassa mukana olevat tahot ovat luoneet välilleen toimintavapauttaan käyttämällä. Tällöin suojaa saa jokainen sellainen osapuoli, jossa toisen toiminta on synnyttänyt luottamuksen, ja toisen tahon suoja ilmenee velvollisuutena mukauttaa oma toimintansa tuohon luottamukseen.¹⁸¹

Pöyhösen mukaan luottamuksensuoja on perusoikeuspohjainen periaate, joka kytkeytyy vahvasti vastavuoroisuuden periaatteeseen. Tämä näkyy siinä, että vain perustellulle luottamukselle voidaan varallisuus oikeudessa antaa merkitystä. Perusteltu luottamus määrittäyty suhteessa siihen, mikä kulloisessakin toimintaympäristössä on normaalia ja tavanomaista. Pöyhösen mielestä jokaisella toiminnassa mukana olevalla on peruste luottaa siihen, mikä kulloisessakin toimintaympäristössä on normaalia ja tavanomaista. Jokaisella toiminnassa mukana olevalla osapuolella on siten peruste luottaa siihen, että muiden tahojen toiminta pysyy tietyissä normaalipuitteissa.¹⁸²

Maanvuokrasopimukseen liitetyn vuokralaisen lunastusehdon suhteen luottamuksensuoja merkitsee sitä, että pätevässä muodossa tehty lunastusehto antaa vuokralaiselle

¹⁸⁰ Hoffren 2008 s. 142.

¹⁸¹ Pöyhönen 2000 s. 117.

¹⁸² Pöyhönen 2000 s. 119–120.

perustellun luottamuksen siihen, että lopullinen kauppa tehdään ehtojen täytyessä. Vuokranantajan tulee ymmärtää synnyttäneensä perustellun luottamuksen vuokralaisessa ja hänen tulee mukauttaa oma toimintansa tuohon luottamukseen, mikä käytännössä merkitsee kaupan tekemistä ehtojen täytyttyä, tai ainakin hyvissä ajoin vetäytyä kaupasta, jottei vuokralainen ehdi mukauttaa omaa toimintaansa liikaa lopullista kaupantekoa silmällä pitäen. Omasta mielestäni luottamuksensuojaperiaate koskee myös sivullisia siinä mielessä, että heidänkin tulee kohtuullisissa määrin mukauttaa oma toimintansa perustellun luottamuksen omaavaan osapuoleen nähden. Kiinteistökaupan esisopimukset eivät sido tietoisiaakaan sivullisia, mutta siitä huolimatta sivullistenkin tulisi mukauttaa toimintansa ainakin siten, että sillä ei aiheutettaisi turhaa vahinkoa perustellussa luottamuksessa olevalle osapuolelle.

5.2.3 Tietoisuus ja hyvän tavan vastaisuus

Kollusiivista menettelyä kuvataan toimintana, jossa tarkoituksena on vahingoittaa sivullista. Mielenkiintoista on, mikä toiminta katsotaan tarkoituksella vahingon aiheuttamiseksi sivulliselle ja mikä taas vain sallituksi, passiiviseksi mutta tietoisena tehdyksi sivullisen oikeutta loukkaavaksi toiminnaksi. Tällä rajanvedolla on hyvin suurta merkitystä kiinteistökauppojen esisopimusten kohdalla, koska ne eivät sido sivullisia ja tietoinen sivullinen voi lähtökohtaisesti tehdä esisopimusostajan oikeutta loukkaavan kiinteistökaupan. Tietoisuus yhdistettynä eräisiin tekijöihin voi kuitenkin aiheuttaa sivullisen toiminnan luonteen hyvän tavan vastaiseksi ja tätä kautta kielletyksi.

Aiemmin tässä tutkielmassa on todettu useaan kertaan, että sivullisen tietoisuus yksinään aiemmasta esisopimuksesta ei aiheuta toiminnan katsomista hyvän tavan vastaiseksi. Maakaarella ja sen esitöissä esisopimuksen sivullissitomattomuus on ilmaistu selkeästi. Kollusiivinen menettely taas edellyttää sivullisen suoranaista vahingoittamistarkoitusta, mutta voidaanko katsoa hyvän tavan vastaiseksi myös toiminta, jossa välinpitämättömästi ilman sen kummempaa loukkaamistarkoitusta tehdään sivullisen aiempaa oikeutta loukkaava oikeustoimi?

Sinänsä sopimusosapuoli voi olla lähtökohtaisesti hyvinkin välinpitämätön sopimus-kumppaninsa tekemiä aiempia sopimuksia kohtaan, koska eiväthän ne koske tai sido häntä mitenkään. Yleensä sopimus-kumppanin aiemmista sopimuksista ei edes tiedetä tai jos tiedetään, niin tieto sopimusten sisällöstä voi olla hyvin puutteellista tai jopa virheel-

listä. Aiemmin tässäkin tutkielmassa on myös mainittu, että sopimukset eivät sido kolmansia lähtökohtaisesti, eikä sopimusosapuolella ole yleistä selonottovelvollisuutta sopimuskumppaninsa tekemistä muista sopimuksista.

Tämä ei silti tarkoita sitä, että sivullinen voisi olla täysin välinpitämätön sopimuskumppaninsa aiemmin muitten kanssa tekemiä sopimuksia kohtaan. Eräs argumentti tämän puolesta on se, että sivullisella tietoisena aiemmasta oikeudesta on paremmat edellytykset välttää aiemman oikeuden kanssa syntyneen kollision aiheuttamat vahingot. Perustellussa luottamuksessa ollut primus ei ole voinut tietää myöhemmistä oikeustoimista samasta kohteesta, kun taas tietoinen sekundus voisi välttää toimillaan vahingon aiheuttamisen primukselle huolimatta siitä seikasta, että sekundusta ei sido primuksen oikeus millään tavalla. Toisin sanoen, koska tietoinen sekundus on tiennyt primuksen oikeudesta oman sopimuksensa tehdessään, hän on voinut ennakoida sen vaikutukset omaan asemaansa. Primus on perustellussa luottamuksessa voinut alkaa suunnitella ja investoida oikeuden kohteeseen huomattavia sijoituksia, ja sekundus voi hyvinkin monesti huomata ja tulla tietoisiksi näistä primuksen sijoituksista oikeuden kohteeseen.¹⁸³ Nähdäkseni tällöin sekundus ei voi toimia täysin välinpitämättömästi primuksen oikeutta kohtaan, koska hän tietää sen, että hän tulee aiheuttamaan suurta vahinkoa primukselle, jos hän välinpitämättömänä primuksen kustannuksista tekee primuksen oikeutta loukkaavan oikeustoimen. Sivullinen voi tietoisuutensa ja välinpitämättömyytensä kautta syyllistyä hyvän tavan vastaiseen menettelyyn, jos sivullinen tietää yksityiskohtaisesti primuksen huomattavista valmistelu- ja muista kustannuksista oikeuden kohteeseen ja silti tekee primuksen oikeutta loukkaavan oikeustoimen välinpitämättömästi.

Itse näen, että hyvän tavan vastaisessa välinpitämättömyydessä arvosteluun vaikuttaa suuresti myös kohteena olevan oikeuden merkitys välinpitämättömästi toimivalle sivulliselle. Jos esimerkiksi kohteena olevan kiinteistön saannilla on suuri merkitys sivullisellekin, hänen välinpitämättömyytensä aiemmasta esisopimuksesta on vähemmän moitittavaa siinä mielessä, että hän on kiinteistön saannosta kilpaileva toimija ja hänellä on sallittu oikeus kilpailla varsinaisen esisopimuksen kanssa. Esisopimus ei sido sivullisia ja kilpaileva toimija voi tarvita esimerkiksi juuri kyseistä kiinteistöä oman liiketoimintansa harjoittamiseen. Hän voi tietää aiheuttavansa vahinkoa esisopimusostajalle ja olla välinpitämätön niiden suhteen, mutta hänen toimintansa ei ole välinpitämättömyydestä huolimatta hyvän tavan vastaista, koska hän pyrkii turvaamaan lähtökohtaisesti omaa

¹⁸³ Hoffren 2008 s. 38–39.

etuaan ja hänen välinpitämättömyys kilpailijalle aiheutuneista kustannuksista on tiettyssä määrin sallittua vapaaseen kilpailuun pyrkivässä yhteiskunnassamme.

Jos taas oikeuden kohteella ei ole niin suurta merkitystä sivulliselle, on hänen välinpitämättömyytensä esisopimusostajalle aiheutuvista kustannuksista kohtaan mielestäni moitittavampaa. Esimerkkitalanne voisi olla sellainen, jossa esisopimusostajalle kiinteistön hankkimisella on suuri merkitys esimerkiksi sen takia, että hän hallitsee kyseistä kiinteistöä jo maanvuokran avulla ja on rakentanut sille rakennuksen, jonka olisi tarkoitus toimia perheen kotina vuosien ajan. Sivullinen tietäisi näistä suunnitelmista, mutta haluaisi silti hankkia kyseisen kiinteistön johonkin hyvin vähäarvoisempaan toimintaan, kuten vaikka satunnaisiin koiran ulkoiluttamistarkoituksiin. Sivulliselle kyseisen kiinteistön hankkiminen ei olisi niin tärkeää, vastaavan kiinteistön saisi helposti muualtakin ja toisaalta hän voisi olla hankkimatta kiinteistöä ollenkaan. Tällainen ”huvin vuoksi” esisopimuksen välinpitämätön loukkaaminen sen aiheutuneista seuraamuksista tietoisena on hyvin moitittavaa käyttäytymistä, ja nähdäkseni jo hyvän tavan vastaista, mihin esisopimusostaja voisi vedota kollisiotilanteessa.

Välinpitämättömästi ja ”huvin vuoksi” toimineen sivullisen toiminta lähentelee jo kollusiivista menettelyä. Usein näissä tilanteissa ei kuitenkaan ole päätarkoituksena vahingon aiheuttaminen sivulliselle, vaan ennemmin turhamainen omaisuuden hankkiminen, jossa ei välitetä tippaakaan sivulliselle aiheutuneista vahingoista. Tällöin toiminnan luonne ei täytä kollusiivisen menettelyn edellytyksiä, mutta sen suorastaan röyhkeästä ja välinpitämättömästä luonteesta johtuen se voi olla hyvän tavan vastaista.

Yllä mainittu välinpitämättömyydestä seuraava hyvän tavan vastaisuus vaatii täsmennyistä koskien maanvuokrasopimuksessa olevaa lunastusehtoa. Jos lunastusehto on tehty pätevässä muodossa, se on tehty kaupanvahvistajan myötävaikutuksin ja se näkyy lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä saantotietoina. Sivullinen saa tätä kautta tiedon kiinteistökaupan esisopimuksesta, mutta hän ei pelkän tämän tiedon nojalla syyllisty hyvän tavan vastaiseen menettelyyn, jos hän tekee esisopimuksesta huolimatta kaupan myyjän kanssa. Jos sivullinen saa tietää, että primus on perustellussa luottamuksessa valmistellut huomattavin kustannuksin lopullista kauppaa ja esimerkiksi maanvuokraoikeuden turvin rakentanut rakennuksia silmällä pitäen lopullista kiinteistökauppaa, sivullinen ei voi

täysin välinpitämättömästi sivuuttaa aiemman esisopimuksen merkitystä.¹⁸⁴ Mielestäni sivullinen syyllistyy kiellettyyn hyvän tavan vastaiseen menettelyyn silloin, jos hän tekee primuksen oikeutta loukkaavan oikeustoimen vahvasti tietoisena mutta hyvin välinpitämättömänä primukselle aiheutuvista huomattavista haitoista, kuten taloudellisista kustannuksista ja haitoista, joita aiheutuu lopullisen kaupan tekemättä jättämisestä. Kaupan tekemättä jättämisestä aiheutuvia haittoja voivat esimerkiksi olla rakennusten purkamisesta ja pois viemisestä aiheutuva vaivannäkö ja kustannukset. Sekunduksen välinpitämätön toiminta sinänsä ei välttämättä täytä kollusiivisen menettelyn kriteerejä, mutta hänen toimintansa voidaan katsoa hyvän tavan vastaiseksi ja tällä tavalla sitomattomaksi esisopimusostajaa kohtaan.¹⁸⁵

5.2.4. Hyvän tavan vastaisuuden seuraamukset

Kollusiivinen menettely ja välinpitämättömyys primuksen oikeudesta katsotaan hyvän tavan vastaisiksi eivätkä ne ansaitse oikeusjärjestyksen suojaa. Esisopimusostajalla on tällaisissa tilanteissa tietyt mahdollisuudet puuttua hyvän tavan vastaisuuteen. Ensimmäinen niistä on se, että hyvän tavan vastainen oikeustoimi julistetaan kanteella tehottomaksi loukattua osapuolta kohtaan tai jopa sitä, että hyvän tavan vastainen oikeustoimi julistetaan kokonaan pätemättömäksi loukatun osapuolen kanteesta.¹⁸⁶ Muita mahdollisuuksia loukatulle osapuolelle ovat hänen aiemman oikeutensa esinekohtaisen sitovuuden vahvistaminen sivullista kohtaan ja toisaalta vahingonkorvauksen saaminen hyvän tavan vastaisesti käyttäytyneeltä sivulliselta.¹⁸⁷

Hyvän tavan vastaisen oikeustoimen julistaminen pätemättömäksi kokonaan tai tehottomaksi loukattua osapuolta kohtaan pohjautuu OikTL 33 §:ään ja tätä seuraamusvaihtoehtoa on tarkasteltu jo tarkemmin aiemmin tässä tutkielmassa. Tämän seuraamusvaihtoehdon suurin merkitys maanvuokrasopimuksessa olevan lunastusehdon suhteen on se, että esisopimusostaja voi vedota myyjän ja kolmannen välisen kiinteistökaupan hyvän tavan vastaisuuteen, saada kyseinen kiinteistökauppa kanteella pätemättömäksi ja vaatia myyjältä kanteella lopullisen kaupan tekemistä heidän aiemmin tekemäänsä esisopimukseen nojautuen.

¹⁸⁴ Tammi-Salminen 2001 s. 259.

¹⁸⁵ Niemi 2002 s. 181.

¹⁸⁶ Tammi-Salminen 2001 s. 253.

¹⁸⁷ Hoffren 2008 s. 216.

Hyvän tavan vastaisen oikeustoimen julistamiseen pätemättömäksi liittyy myös *Hoffrenin* esittämä esinekohtaisen sivullissitovuuden vaihtoehto. Tässä mallissa esinekohtaisen sitovuuden ratkaisuun vaikuttaa merkittävästi tavoiteltavien oikeuksien laajuus. Jos osapuolet tavoittelevat samaa oikeutta samaan aikaan, primuksen oikeus sitoo sekundusta, jos sekundus on ollut tietoinen asiasta. Jos taas osapuolet tavoittelevat eri laajuisia oikeuksia samaan aikaan, tällöin suppeampi oikeus ei saisi esinekohtaista sitovuutta laajempaa kohtaan. Tästä esimerkkinä on primuksen esisopimus kiinteistönkaupasta ja sekunduksen kiinteistönkauppa samasta kohteesta. Kun sekundus tavoittelee primuksen oikeutta laajempaa oikeutta, sekundus voittaa kollision. Sekundus saisi esinekohtaisen sitovuuden, mutta primukselle jäisi tällöin oikeus vaatia vahingonkorvausta myyjältä ja sekundukselta, jos he ovat toimineet hyvän tavan vastaisesti.¹⁸⁸

Esinekohtaisen sitovuuden mallissa vaikuttaa siis kollision olemien oikeuksien laajuus. Kahden eri laajuisen oikeuden kollision laajempi oikeus saa esinekohtaisen sitovuuden. Kahden samaan oikeuteen kohdistuvassa kollision taas tietoisuudelle annetaan merkitystä siinä mielessä, että primus saa esinekohtaisen sitovuuden, jos sekundus tiesi primuksen oikeudesta. Tässä mallissa kiinteistönkaupan esisopimusostaja ei saa esinekohtaista sitovuutta, jos sekunduksen oikeus kohdistuu varsinaiseen kiinteistönkauppaan. Mallin ratkaisu noudattaa samalla myös maakaaren sääntelyä esisopimuksen sivullissitomattomuudesta. Esisopimusostaja voi kuitenkin ilmeisesti saada esinekohtaista sitovuutta varsinaisen kiinteistökaupan ostajaa kohtaan tietyllä ajallisella seikalla. Jos primuksella olisi ollut oikeus tulla kollision kohteena olevan esineen omistajaksi jo silloin, kun sekundus ja myyjä tekivät keskinäisen sopimuksensa, tämä oikeus sitoisi sekundusta. Jos oikeus kohdistuisi tulevaisuuteen, primuksen oikeus raukeasi.¹⁸⁹ Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että jos esisopimuksen tekemisen edellytykset olisivat täyttyneet ja ostaja vaatisi lopullisen kaupan tekemistä, esisopimusostaja tavoittelisi tällöin samaa oikeutta kuin myöhempi sekundus ja saisi esinekohtaista sitovuuden sekundusta kohtaan, jos sekundus on tiennyt primuksen oikeudesta vaatia lopullisen kaupan tekemistä omaa sopimusta tehdessään.

Esinekohtainen sitovuus on primuksen kannalta lähtökohtaisesti parempi vaihtoehto, mutta esisopimusten kohdalla tämän vaihtoehdon käytettävyys on hyvin suppea johtuen suurelta osin esisopimusten sivullissitomattomuudesta. Kollisioissa esisopimusostajan

¹⁸⁸ Hoffren 2008 s. 202–204.

¹⁸⁹ Hoffren 2008 s. 205.

keinot kolmatta kohtaan ovat pääsääntöisesti häntä loukkaavan oikeustoimen julistaminen pätemättömäksi OikTL 33 §:n nojalla ja toisaalta mahdollisuus vaatia vahingonkorvausta hyvän tavan vastaisesti toimineelta sivulliselta.

Sivullisen vahingonkorvausvelvollisuutta tutkittaessa tulee ensiksi muistaa, että esisopimusostajan sopimuskumppanilla eli myyjällä on ensisijainen vastuu aiheuttamastaan vahingosta, joka aiheutuu lopullisen kaupan tekemättä jättämisestä. Myyjän vastuu perustuu sopimusvastuuseen (jos esisopimus on tehty määrämuodossa) ja kattaa näin lähikohtaisesti myös varallisuusvahingot. Sivullisen vastuu on kuitenkin myös perusteltua, koska hän on ollut vaikuttamassa yleensä suuressa roolissa vahinkoon ja tätä kautta on yhtäläillä vastuussa aiheuttamastaan vahingosta. Sivullisen vastuu ei perustu sopimusvastuuseen vaan sopimuksenulkoiseen vastuuseen eli deliktivastuuseen, koska kollisiossa olevat primus ja sekundus ovat ennen kollision syntymistä toisilleen vieraita eikä heidän välillään sinänsä ole yhteistoimintaa. Tällöin sivullisen vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan vahingonkorvauslakia.¹⁹⁰

Niemen mielestä olisi järkevämpää perustaa sivullisen vastuu mieluummin sopimusvastuuseen kuin deliktivastuuseen. Hän perustelee tätä sillä, että primukselle aiheutuva vahinko näissä tapauksissa on melkein aina puhdas varallisuusvahinko, jonka korvaavuutta VahL 5:1 rajoittaa merkittävästi, sillä kollisiotilanteissa korvausvastuu edellyttää erittäin painavia syitä. Korvausvastuu tulisi kyseeseen vain poikkeuksellisesti ja tällöinkin riippuen yksittäisen tapauksen olosuhteista. Yksinkertaisempaa olisi soveltaa tilanteeseen analogisesti sopimusvastuuta, koska toimintaympäristö on sopimusoikeudellinen ja kysymys varallisuus oikeuksista. Tällöin puhtaat varallisuusvahingot korvattaisiin helpommin ja ratkaisu olisi vahingonkärsijän näkökulmasta parempi.¹⁹¹

Sivullisen vahingonkorvausvastuulle on painavia perusteita, mutta on myös argumentteja sitä vastaan. Sivullinen, joka loukkaa esisopimusostajan oikeutta välinpitämättömästi, voi hyväksyttävästä syystä osallistua esisopimuksen loukkaavaan oikeustoimeen. Hyväksyttävänä syynä on pidetty monesti oman oikeuden turvaamista, joka sallisi osallistumisen sopimukseen, joka on ristiriidassa sopimuskumppanin aiemman sopimuskumppanini oikeuksien kanssa. Tällainen välinpitämätön, mutta oman oikeuden turvaamiseen pyrkivää toimintaa ei siis katsottaisi vahingonkorvausvastuuta aiheuttavaksi. Vahingonkorvausvastuuta vastaan puhuu myös esisopimusten kohdalla se, että lainsäädännössä tuo oikeus on katsottu jäävän ilman sivullissuojaa ja näin sivullisen vahingonkorvaus-

¹⁹⁰ Hoffren 2008 s. 46–48.

¹⁹¹ Niemi LM 2008 s. 848.

vastuuseen voitaisiin suhtautua torjuvammin kuin muulloin. Näissä tapauksissa erittäin painavien syiden edellytys ei täyty pelkästään sillä, että sekundus on tehnyt sopimuksen, joka estää primuksen oikeuden toteuttamisen. Vahingonkorvausvastuu edellyttäisi tällöin aiemmin mainittuja kollusiivista menettelyä tai hyvän tavan vastaista toimintaa.¹⁹²

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvastuulle edellytyksiä ovat aiheutunut vahinko, vahingon ja vahingonaiheuttajan toiminnan välinen syy-yhteys sekä vahingonaiheuttajan toiminnan tuottamuksellisuus tai tahallisuus. Tärkeä seikka deliktivastuussa on myös, että varallisuusvahinkojen korvattavuutta on rajoitettu VahL 5 luvun 1 §:ssä.

Korvausvastuun edellytyksenä olevana vahinkona esisopimustappioissa voi muodostua muun muassa sopimuksen rikkomisen selvittämisestä aiheutuneista kuluista ja hinnan-erosta eli erotuksesta esisopimuksen mukaisen hinnan ja niiden kulujen välillä, joita hänelle aiheutuu toisen sopimuksenmukaista vastaavan kohteen ostamisesta. Esisopimusostajalta voi jäädä myös saamatta tuloja tai käyttöhyötyä sen vuoksi, että sopimuksen kohde ei ole hänen käytettävissään sovittuna ajankohtana.¹⁹³

Sivullisen korvausvastuu edellyttää myös syy-yhteyttä vahinkoon ja se täyttyy yleensä siten, että hän aikaansaa primuksen oikeutta rikkovan sopimuksen.¹⁹⁴ Sekunduksen syy-yhteyttä vastaan voisi joskus perustella sillä, että kuka muukin vain olisi voinut tehdä kaupan sekunduksen roolissa eikä sekundus ollut sinänsä ratkaisevassa roolissa vahingon aiheutumiseen. Sekunduksen vastuuta ja syy-yhteyttä vahinkoon voi kuitenkin perustella sillä, että juuri hän on ollut myötävaikuttamassa primukselle aiheutuvaan vahinkoon.

Sivullisen korvausvastuun edellytyksenä on myös tahallisuus tai tuottamus.¹⁹⁵ Tuottamuksellisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon tärkeä seikka, että sopimuksia tehdessä ei lähtökohtaisesti ole yleistä selonottovelvollisuutta sopimuskumppaninsa muista sopimuksista tai niiden vaikutuksista muihin. Tällainen lähtökohta vaikeuttaisi tehokkaan taloudellisen toiminnan mahdollisuuksia ja tämän vuoksi olettamuksena on, että sopimuksia tekevä henkilö itse pitää huolta siitä, että pystyy huolehtimaan sopimustensa

¹⁹² Hoffren 2008 s. 208.

¹⁹³ Hoffren 2008 s. 51.

¹⁹⁴ Routamo – Ståhlberg – Karhu s. 331.

¹⁹⁵ Routamo – Ståhlberg – Karhu s. 82-83.

täyttämisestä. Sopimuskumppanilla ei ole siksi velvollisuutta ottaa selvää toisen osapuolen aikaisemmista sopimuksista ja niiden vaikutuksista silloin, kun hänellä ei ole mitään erityistä syytä epäillä sellaisten olemassaoloa. Pelkkä esisopimuksen vastaisen oikeustoimen tekeminen ei ole tuottamuksellista vahingon aiheuttamista, mutta tuottamuksellisuus voi täytyä silloin, jos sivullinen on tiennyt aikaisemmasta esisopimuksesta riittävän yksityiskohtaisesti ja tiennyt aiheuttavansa huomattavaa vahinkoa esisopimusostajalle oikeustoimellaan.¹⁹⁶

Sopimuksenulkoisessa vastuussa puhtaiden varallisuusvahinkojen korvattavuutta on rajoitettu huomattavasti VahL 5 luvun 1 §:ssä. Puhtaiden varallisuusvahinkojen korvattavuus edellyttää, että vahinko on aiheutettu joko rangaistavaksi säädetyllä teolla, julkista valtaa käytettäessä tai kun korvaamiselle on erittäin painavia syitä. Sopimuksen ulkoisessa vastuussa varallisuusvahinkojen korvattavuuteen suhtaudutaan eri tavalla kuin sopimusvastuussa. Sopimukseen perustuvassa vastuussa aiheutuu harvemmin henkilö- ja esinevahinkoja, ja yleensä vastapuoli kärsii varallisuusvahinkoja. Täten on katsottu perinteisesti, että sopimusvastuussa varallisuusvahingot tulevat korvattavaksi ilman erityisedellytystä, kun vahinkoa on aiheutettu sopimusta rikkomalla. Sopimuksenulkoisessa vastuussa vastaavasti vahingot ovat yleensä henkilö- ja esinevahinkoja. Tällöin varallisuusvahinkojen korvattavuutta ei ole nähty niin tärkeäksi johtuen suurelta osin niiden vähäisestä yhteiskunnallisesta merkityksestä ja toisaalta niiden vaikeammasta ennakoitavuudesta. Näin on katsottu, että varallisuusvahinkojen korvattavuus edellyttää erityisten seikkojen olemassaoloa.¹⁹⁷

Esisopimuksen loukkaamisesta aiheutuneet kulut ovat yleensä varallisuusvahinkoja, joten niiden korvattavuus deliktivastuussa edellyttää erittäin painavia syitä. Oikeuskirjallisuudessa erittäin painaviksi syyksi on katsottu ainakin se, jos oikeustoimi on tehty tahallisessa vahingoittamistarkoituksessa. Lisäksi erittäin painava syy voi olla käsillä, jos vahingoittamistarkoitusta ei ole, mutta oikeustoimi on tehty niin välinpitämättömästi ja tietoisena sivulliselle aiheutuvista vahingoista, että kyseinen toiminta voidaan katsoa hyvän tavan vastaiseksi. Hyvän tavan vastaista menettelyä voi olla myös toiminta, jossa olemassa olevia sopimuksia ei kunnioiteta mitenkään ja rikotaan niitä häikäilemättömästi. Tällaista sopimussuhteen häiritsemisistä törkeästi voidaan pitää erittäin painavana syynä varallisuusvahinkojen korvaamiselle. Edellytyksenä vastuulle pidetään yleensä

¹⁹⁶ Hoffren 2008 s. 50–63.

¹⁹⁷ Saarnilehto 2007 s. 118.

myös sitä, että sivullinen tietoisesti suostuttelee sopimuksen osapuolta rikkomaan sopimustaan primuksen kanssa¹⁹⁸

Sivullisen vahingonkorvausvastuun merkitys on suurin silloin, kun esisopimusostaja ei voi saada korvausta omalta sopimuskumppaniltaan eli myyjältä. Mielenkiintoinen kysymys tällöin kuitenkin herää, että onko sivullisen vastuu yhteisvastuuta myyjän kanssa vai toissijaista vastuuta? Toissijaisen vastuun puolesta puhuisi se seikka, että myyjän vastuu on sopimusperusteista ja sivullisen sopimuksenulkoista vastuuta. Tällöin esisopimusostajan lienee yleensä kannattavampaa kääntyä oman sopimuskumppaninsa puoleen, koska sopimusvastuun säännöt ovat vahingonkärsijälle edullisempia kuin sopimuksenulkoisen vastuun säännöt. On myös puollettu kantaa, jonka mukaan sopimukseen nähden ulkopuolisen tahon vastuu rajoittuisi niihin tapauksiin, joissa korvauksen saaminen omalta sopimuskumppanilta on vaikeaa tai mahdotonta.¹⁹⁹

Ongelmaksi toissijaisessa vastuussa nousee sääntöjen määrittely sille, kuinka vaikeaa korvauksen saamisen omalta sopimuskumppanilta tulisi olla, jotta korvausta voisi vaatia deliktivastuun mukaisesti sivulliselta. Pitäisikö esisopimusostajan käyttää maksukyvyttöntä myyjää vastaan kaikki oikeudelliset perimiskeinot loppuun ennen kuin hän voisi kohdistaa vaatimukset sivulliseen, vai riittäisikö myyjän vahva maksuhaluttomuus jo syyksi kohdistaa vaatimukset sivulliseen? Tämän takia *Hoffren* pitäisi myyjän ja sivullisen vastuuta yhteisvastuuna ja antaisi esisopimusostajalle mahdollisuuden valita, kummalta korvausta yksittäistapauksessa on tarkoituksenmukaista vaatia. Näin vältyttäisiin kustannuksilta, joita aiheutuisi siitä, että esisopimusostajan olisi esitettävä myyjän maksukyvyttömyydestä tai muusta sellaisesta seikasta, joka vasta oikeuttaisi korvauksen vaatimiseen sivulliselta.²⁰⁰ Itsekin yhdyin *Hoffrenin* perusteluihin, koska sivullisen toiminta yleensä on melkein yhtä moitittavaa kuin myyjän toiminta ja tämän vuoksi ei olisi tarkoituksenmukaista, että esisopimusostajan tulisi käyttää ensiksi kaikki keinot myyjää kohtaan ennen kuin hän voisi vaatia korvausta sivulliselta.

Yhteenvetona hyvän tavan vastaisen toiminnan seuraamuksista voisi todeta, että loukattu osapuoli voi OikTL 33 §:n nojalla vaatia tietyin edellytyksin loukkaavaa oikeustoimea sitomattomaksi häntä kohtaan tai jopa kokonaan pätemättömäksi. Myös *Hoffrenin* esittämä esinekohtainen sitovuuden vahvistaminen voi tulla kyseeseen, joskin esisopi-

¹⁹⁸ Tammi-Salminen 2001 s. 314–317.

¹⁹⁹ Hoffren 2008 s. 212

²⁰⁰ Hoffren 2008 s. 213.

musten kohdalla melko suppeasti. Sivulliselle voi tulla vahingonkorvausvastuu hyvän tavan vastaisesta toiminnastaan, mutta tällöinkin loukatun osapuolen oman sopimus-kumppanin vastuu on parempi vaihtoehto varallisuusvahinkojen korvattavuuden kannalta.

5.2.5. Kollusiivisen menettelyn ja hyvän tavan vastaisuuden kieltojen käytännön merkitys

Kollusiivisen menettelyn ja hyvän tavan vastaisuuden kiellot on luotu oikeustieteessä tarjoamaan suojaa sivullisen muodollisesti sallittua, mutta sisällöllisesti moitittavaa toimintaa vastaan. Näillä opeilla on pyritty ehkäisemään sellaista toimintaa, jossa kolmannen oikeutta loukataan vahingoittamistarkoituksessa pätevällä sopimuksella tai sivullisen sopimusta loukataan hyvän tavan vastaisesti. Kyseisten oppien käytännön merkitys mielestäni on kuitenkin vähäinen. Tämä johtuu suurelta osin siitä, että vaikka vahingoittamistarkoitus tai hyvän tavan vastaisuus olisi olemassa, sen todistaminen on erittäin vaikeaa eikä oikeusprosessiin välttämättä edes ryhdytä lopputuloksen epävarmuuden vuoksi.²⁰¹

Kiinteistökauppojen esisopimusten kohdalla sivullisen vahingoittamistarkoituksen todistaminen on erityisen haastavaa. Esisopimukset eivät sido sivullisia ja sivullisen tietoisuus aiemmasta esisopimuksesta ei vielä riitä osoittamaan sitä, että sivullisella olisi ollut myös vahingoittamistarkoitus kiinteistökauppaa tehdessään. Erilliseen vahingoittamistarkoitukseen vedotessa pitäisi pystyä osoittamaan sivullisen aikomuksia, suunnitelmia ja jopa mielenliikkeitä, joita on erittäin vaikeaa todistaa toteen. Tällöin vahingoittamistarkoituksen osoittaminen edellyttäisi käytännössä myyjän ja sivullisen välisen kirjeenvaihdon, keskustelujen tai muiden kirjallisten aineistojen esittämistä todistelutarkoituksessa. Todisteina tulisivat kyseeseen yleensä sähköpostiviestit, äänitetyt keskustelut tai todistajien esittämät kertomukset keskusteluista, jossa sovittiin oikeustoimen tekemisestä vahingoittamistarkoituksessa. Sen enempiä kuitenkin prosessuaalisiin todisteluseikkoihin menemättä, voi todeta, että edellä mainittujen aineistojen hankinta todistelutarkoituksiin olisi yleensä hyvin hankalaa niiden vaikean saatavuuden takia. Niinpä voi todeta, että kollusiivisen menettelyn todistaminen kiinteistökauppojen esisopimusten kohdalla on äärimmäisen vaikeaa, ellei sitten satu saamaan sattumankaupalla hal-

²⁰¹ Tammi-Salminen 2001 s. 283.

tuunsa joitain todisteita vahingoittamistarkoituksesta tai vahingoittamistarkoitus on niin räikeää ja päivän selvää, että todistelua ei juuri tarvita.

Hyvän tavan vastaisen menettelyn todistaminen esisopimustapauksissa on hieman helpompaa kuin kollusiivisen menettelyn, mutta siltikin yleisesti ottaen melko vaikeaa. Räikeän välinpitämättömyyden ja sitä kautta syntyvän hyvän tavan vastaisuuden osoittamisessa riittää nähdäkseni sen todistaminen, että sivullinen tiesi hyvin yksityiskohtaisesti esimerkiksi esisopimuksesta ja sen merkityksestä esisopimusostajalle, ja päätti osallistua tästä huolimatta esisopimuksen loukkaamiseen, jotta saisi itselleen kiinteistön jonkin vähämerkityksellisen syyn takia. Ongelmaksi nousee kuitenkin se, miten osoittaa sivullisen tietäneen yksityiskohtaisesti esisopimuksesta ja sen merkityksestä esisopimusostajalle? Useimmiten jos sivullinen on täysin vieras henkilö esisopimusostajalle, on vaikeaa näyttää toteen sitä, että sivullisella olisi muutakin tietoa kuin tieto esisopimuksesta. Yksinään tieto esisopimuksesta ei riitä hyvän tavan vastaisuudelle ja tällöin pitäisi osoittaa sivullisen saaneen esimerkiksi myyjältä yksityiskohtaiset tiedot esisopimuksen sisällöstä ja sen suuresta merkityksestä esisopimusostajalle. Tämän osoittaminen taas vaatisi sivullisen ja myyjän välisten sähköpostien yms. esittämistä, mikä lienee yleensä vaikeaa kantajan roolissa olevalle esisopimusostajalle.

Jos sivullinen on toisaalta esisopimusostajalle tuttu henkilö kuten jutteluväleissä oleva naapuri, sukulainen tai vastaava, niin tällöin lienee sivullisen yksityiskohtaisesta tietoisuudesta todistamisen kynnyks matalammalla, koska tällaisen ”läheisen” sivullisen voidaan olettaa tietäneen esisopimuksen sisällöstä ja merkityksestä todennäköisemmin enemmän kuin täysin tuntemattoman henkilön. Täytyy silti muistaa, että tietoisuus yksinään ei edelleenkään riitä osoittamaan hyvän tavan vastaisuutta ja tietoisuuden lisäksi tulee todistaa sivullisen välinpitämättömyys ja asian vähämerkityksellisyys sivulliselle. Asian vähämerkityksellisyyden sivulliselle voi todistaa jotenkuten taloudellisilla mittareilla, mutta välinpitämättömyyden todistaminen lienee jo astetta vaikeampaa.

Joka tapauksessa, oli sivullisen toiminta kollusiivista menettelyä tai hyvän tavan vastaista, sen osoittaminen on erittäin haasteellista ja sen merkitys esisopimusostajalle on käytännössä marginaalinen verrattuna sopimuskumppanina olevan myyjän sopimuserusteiseen tai sopimuksetekotuottamiseen perustuvaan vastuuseen. Marginaalisuudesta huolimatta kollusiivisen menettelyn ja hyvän tavan vastaisuuden kielloilla on tär-

keää periaatteellista merkitystä, ja täten on ainakin hyvä olla olemassa joitain välineitä hyvän tavan vastaisesti toimineen sivullisen toimintaa vastaan.

6. Yhteenveto

Maanvuokrasopimuksessa oleva lunastusehto on väline, jonka avulla osapuolet voivat suunnitella etukäteen kyseisen kiinteistön mahdollista luovutusta. Lunastusehto on esisopimus kiinteistön kaupasta ja se on tehtävä maakaaren muotovaatimukset täyttävällä tavalla, jos osapuolet haluavat siitä oikeudellisesti pätevän. Maanvuokrasopimukseen liitetyn lunastusehdon kohdalla tulee muistaa sopia tarkasti sen ehdoista, koska lunastusehto suuntautuu hyvin pitkälle tulevaisuuteen ja väljästi sovittu lunastusehto voi olla helposti sovittelun kohteena kaukana tulevaisuudessa. Pätevä esisopimus tarjoaa konfliktitilanteissa loukatulle osapuolelle mahdollisuuden vedota siihen tuomioistuimessa ja saada vahingonkorvausta maakaaren 2 luvun 7 § mukaisesti tai mahdollisesti sovittun sopimussakon muodossa.

Jos esisopimusta ei ole tehty muotovaatimuksia täyttävällä tavalla, tilanne on ongelmallisempi. Tällöin esisopimus ei ole pätevä edes osapuolten kesken eikä sen täyttämiseen voi vedota tuomioistuimessa. Maakaaren 2 luvun 8 § tarjoaa tosin mahdollisuuden sopimuksen valmistelukustannusten korvaamiseen, jos toinen osapuoli on toiminut tuotamuksellisesti toista kohtaan. Lisäksi loukattu osapuoli voi saada tukea valmistelukustannusten korvaamiseen yleisestä sopimuksentekotuottamusperiaatteesta ja toisaalta myös lojaliteettivelvollisuusperiaatteesta. Korvausta tuomittaessa tulee ottaa kuitenkin huomioon vuokranantajan sopimuksella sovittu tai laista johtuva vuokralaisen rakennusten lunastusvelvollisuus, joka osittain kattaa vuokralaisen sopimuksenvalmistelusta aiheutuneita kustannuksia.

Pätevä kiinteistökaupan esisopimus ei lähtökohtaisesti muodosta sitovuutta kolmanteen nähden, vaikka tämä olisi tietoinen siitä. Maakaareissa on omaksuttu näkemys esisopimuksen velvoiteoikeudellisesta luonteesta, joka ei näin ollen sido sivullisia. Tietoisuus aiemmasta esisopimuksesta ei ole kuitenkaan täysin vailla merkitystä, sillä sille on haluttu antaa merkitystä silloin, kun tietoisuus yhdistettynä välinpitämättömyyteen tai toisen tahalliseen vahingoittamistarkoitukseen aiheuttaa sivullisen oikeustoimen hyvän tavan vastaisuuden.

Tämän tutkielman kannalta hyvän tavan vastaisesta toiminnasta on kyse silloin, kun kiinteistön myyjä ja sivullinen tekevät lopullisen kiinteistön kaupan aiemmin vuokralaiselle sovitun lunastusehdon vastaisesti, ja sivullisen sekä myyjän tarkoitus oli vahingoittaa vuokralaista, tai kun sivullisen törkeä välinpitämättömyys yhdistettyinä tiettyihin seikkoihin aiheuttaa sivullisen toiminnan hyvän tavan vastaisuuden. Hyvän tavan vastaisen toiminnan seurauksena vuokralainen voi vedota sivullisen ja myyjän tekemän oikeustoimen pätemättömyyteen OikTL 33 §:n nojalla, vaatia tietyissä tapauksissa hänen oikeutensa esineoikeudellisen sitovuuden vahvistamista sivulliseen nähden tai vaatia vahingonkorvausta sivulliselta ja omalta sopimuskumppaniltaan eli myyjältä. Hyvän tavan vastaisen toiminnan toteennäyttäminen kuitenkin on käytännössä hyvin vaikeaa, joten näissäkin tapauksissa esisopimusostaja joutunee yleensä tyytymään kohtaloonsa ja vaatimaan sopimuksenvalmistelukustannuksia myyjältä.

Tiettyinä johtopäätöksinä maanvuokrasopimuksessa sovitun vuokralaisen lunastusoikeuden suhteen voisi todeta, että on ensinnäkin hyvin tärkeää, että osapuolet sopivat lunastusehdosta maakaaren muotovaatimukset täyttäen. Tämä ei takaa edelleenkään suojaa sivullisia vastaan, mutta ehto sitoisi tällöin osapuolten kesken ja antaisi kyseiseen oikeussuhteeseen varmuutta ja tiettyä ennustettavuutta. Toisaalta olisi myös tärkeää, että maanvuokrasopimuksen osapuolet kommunikoisivat sekä ilmoittaisivat aikeistaan ja käsityksistään enemmän toiselle sopimuskumppanille. Osapuolet olisivat ajan tasalla toistensa tilanteista ja näin vältyttäisiin turhilta väärinkäsityksiltä ja sopimuksenvalmistelukustannusten aiheuttamiselta. Kuitenkin usein tämän tyyppisissä konflikteissa vaikuttaa taustalla vahvasti se, etteivät osapuolet ole informoineet toisiaan riittävästi ja selkeästi.