

LAPIN YLIOPISTO

Oikeustieteiden tiedekunta

Seija Moilanen

HALLINNANJAKOSOPIMUKSELLA PERUSTETUN JÄRJESTELYN PYSYVYYDESTÄ

Pro gradu-tutkielma /Maisterintutkielma

Esineoikeus

Rovaniemi 2012

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Hallinnanjakosopimuksella perustetun järjestelyn pysyvyydestä

Tekijä: Seija Moilanen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Pro gradu-tutkielma

Sivumäärä: 108

Vuosi: 2012

Tiivistelmä:

Hallinnanjakosopimusta käytetään usein keinona, jolla perustetaan vaikeasti purettavia ja merkittäviä taloudellisia investointeja vaativia järjestelyjä. Tästä voi päätellä, että hallinnanjakosopimuksella perustetuista järjestelyistä on tarkoitettu tulla pysyviä. Tutkielman tavoitteena on ollut selvittää hallinnanjakosopimuksella perustetun järjestelyn pysyvyyttä suhteessa *inter partes* muuttuneiden olosuhteiden ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättymiseen liittyvien kysymysten osalta. Tutkielma on varallisuus oikeudellinen.

Yleinen lähtökohta käyttöoikeuksien kohdalla on, että niitä ei voi perustaa määräämättömäksi ajaksi toisia sitovalla tavalla. Enimmäisaikana pidetään 100 vuotta. Hallinnanjakosopimuksella ei siis voimassa olevan oikeuden valossa voi perustaa pysyvää oikeutta, mutta sitä ei voi toisaalta vapaasti irtisanoakaan. Hallinnanjakosopimuksen irtisanominen edellyttää olennaista muutosta olosuhteissa.

Sopimusoikeudellinen yleinen lähtökohta on, että kun kyseessä on pitkäaikaiseksi tarkoitettu yhteistyöhön perustuva sopimus, osapuolten on kannettava kohtuullisena pidettävä riski olosuhteiden muuttumisesta. Osapuolten velvollisuudeksi katsotaan mukauttaa yhteistyönsä niihin vaatimuksiin, joita sopimuksen tarkoituksen toteuttaminen edellyttää. Tämä lähtökohta ilmentää sopijapuolilta vaadittavaa lojaliteettia sopimuksen tarkoituksen toteuttamisessa. Osapuolilta vaadittava lojaliteettivelvollisuus edistää myös hallinnanjakosopimuksen pysyvyyttä.

Avainsanat: hallinnanjakosopimus, olosuhteiden muutos, irtisanominen, esineoikeus, sopimusoikeus, lojaliteetti

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	III
Lähteet	VI
Lyhenteet	X
Oikeustapaukset.....	XI
I TUTKIELMAN LÄHTÖKOHTIA.....	1
1 Johdanto.....	1
1.1 Tutkimuskohde	1
1.2 Tutkielman tavoitteet ja rajaukset.....	2
1.3 Lähdeaineisto ja tutkielman rakenne	3
2 Hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristö sopimukseen perustuvien odotusten ja riskien luojana	3
2.1 Hallinnanjakosopimuksen käsitteestä.....	3
2.3 Yhteisomistussuhteisiin sovellettava laki	4
2.2 Hallinnanjakosopimuksen sisällöstä ja sen suhteesta YhtOmL:iin	5
2.3 Yhteisomistukseen liittyvä tyyppiriski omistusoikeuden pysymättömyydestä	8
2.4 Kirjaaminen tae hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle?.....	10
2.7 Omistusoikeuteen kohdistuvat rajoitukset.....	11
2.8 Tyyppitapaus: kolmiulotteinen hallinnanjakosopimus	12
2.9 Ruotsin 3D-kiinteistöistä	13
2.10 Riskien arviointia.....	15
II SOPIMUSOIKEUDELLISET LÄHTÖKOHDAT ARVIOITAESSA SOPIMUKSEN PYSYVYYTTÄ	17
1.1 Johdanto.....	17
1.2 Sopimusoikeuden kantavat periaatteet – sopimusvapaus ja sopimuksen sitovuus.....	17
1.2.1 Sopimusvapauteen liittyviä näkökohtia.....	18
1.2.2 Sopimuksen sitovuuteen liitettäviä näkökohtia	21
1.2.3 Sopimusvapauden ja sopimuksen sitovuuden välisestä suhteesta	23
2 Sopimusoikeuden teorioista.....	26
2.1 Vallitseva kanta sopimusoikeuden teoreettisesta perustasta	26
2.2 Oikeudellisista teorioista ja Karhun sopimusmallien muodostamisesta	27
2.2.1 Tahtoteoria.....	29

2.2.2 Luottamusteoria.....	29
2.2.3 Yhteisöllisen käytännön teoria.....	30
2.2.4 Valinnanvapauden teoria.....	31
2.3 Sopimuksen piste- sekä prosessikäsitteet.....	32
2.3.1 Olosuhteiden muutokset sopimuksen prosessikäsitteessä.....	34
2.4 Arviointia.....	36
III MUUTTUNEET OLOSUHTEET.....	36
1 Lähtökohtia.....	36
1.1 Pääsääntönä sopimuksen sitovuus.....	36
1.2 Oikeudellisesti relevanttien olosuhdemuutosten yleisiä edellytyksiä.....	39
2 Suoritushäiriöt muuttuvina olosuhteina.....	41
2.1 Sovellettavat normit.....	41
2.2 Yleinen suorituksen mahdottomuus.....	42
2.3 Force majeure.....	43
2.4 Liikavaikeus.....	45
2.5 Analogiatukea MVL:sta.....	48
3 Rauenneet edellytykset.....	51
3.1 Edellytyksen merkitys.....	51
3.2 Edellytykselle asetettuja vaatimuksia.....	54
3.3 Oikeuskäytäntöä.....	54
4 Sopimuksen sovittelu.....	57
4.1 OikTL 36 §.....	57
4.2 Sovitteluharkinnan vaiheet – mistä sovittelussa on kysymys?.....	60
4.3 Sitova sopimus sovittelun edellytyksenä.....	60
4.4 Sovitteluperusteille asetetut edellytykset.....	60
4.5 Alkuperäinen ja jälkiperäinen kohtuuttomuus.....	61
4.6 Sopimusvelvoitteiden epätasapainoisuus.....	62
4.7 Osapuolten asema.....	65
4.8 Sopimuksenteko-olosuhteet.....	66
4.9 Sovittelu muuttuneiden olosuhteiden perusteella.....	67
4.9.1 Yleistä.....	67
4.9.2 Oikeuskäytäntöä.....	69
4.9.3 Sopimusehdot ja sovittelu.....	74

4.9.4 Sovittelu periaatteiden valossa	75
5 Lojaliteettiperiaatteesta.....	75
5.1 Yleistä.....	75
5.2 Lojaliteettiperiaatteen määritelmästä.....	76
5.3 Lojaliteettiperiaatteen suhde muihin periaatteisiin.....	77
5.4 Lojaliteettivelvollisuuden sisällöstä	80
5.5 Lojaliteetti, luottamus ja pitkäkestoiset sopimukset.....	82
5.6 Pitkäkestoiset sopimukset ja olosuhteiden muutos.....	84
5.6.1 Lojaliteettivelvollisuus ja sopimuksen tarkoitus	86
IV TOISTAISEKSI VOIMASSA OLEVAN HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN PÄÄTTÄMISEEN LIITTYVISTÄ KYSYMYKSISTÄ	89
1 Sopimusoikeudellisia argumentteja.....	89
1.1 Johdanto.....	89
1.2 Sopimuksen irtisanomisesta	89
2 Käyttöoikeuksia koskevista periaatteista.....	94
2.1 Käyttöoikeuden voimassaolosta	94
2.2 Milloin käyttöoikeus on lakkautettavissa?	95
3 Hallinnanjakosopimuksen kestosta ja päättämisestä	98
3.1 Oikeuskirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja.....	98
3.2 Hallinnanjakosopimuksen päättämiseen liittyvää oikeuskäytäntöä	99
V Tutkielman tuloksia	101
1 Yleisiä argumentteja olosuhteiden muutosten vaikutuksesta hallinnanjakosopimuksen pysyvyyteen sekä sen päättämiseen liittyvistä kysymyksistä	101
2 Johtopäätös	104

Lähteet

Aarnio, Aulis: Onko kohtuus oikeusperiaatteena syrjäyttämässä sekä sopimusvapauden että sopimuksen sitovuuden periaatteen. *Lakimies* 4/1987, s. 400–414.

Annola, Vesa Antero: Sopimuksen dynaamisuus. Vaasa 2003.

Aurejärvi, Erkki – Hemmo, Mika: Velvoiteoikeuden oppikirja. Helsinki 1998

Bono, Ulla: Osakassopimuksen irtisanominen. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Osakassopimuksesta, s. 187–197. Turku 1995.

Grönfors, Kurt: Avtal och omförhandling. Stockholm 1995.

Grönfors, Kurt: Avtalsgrundande rättsfakta. Andra upplagan, Göteborg 1998.

Hakkola, Esa: Yhteisomistetun esineen ulosmittauksen edellytyksistä. Teoksessa Lindfors, Heidi – Korkea-aho Emilia – Turunen, Santtu (toimituskunta): Kovia aikoja: Riitoja maksukyvyttömyyttä. Juhlakirja Risto Koulu 60 vuotta, s. 63–80. Helsinki 2009.

Halila, Heikki – Hemmo, Mika: Sopimustyyppit. Hämeenlinna 2008.

Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp. (HE 120/1994 vp)

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinonharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelystä ja markkinatuomioistuimesta annetun lain muuttamisesta 39/1993. (HE 39/1993 vp.)

Hellner, Jan – Hager, Richard – Persson, Annina H.: Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt. Femte upplagan. Vällingby 2011.

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti. Helsinki 1998.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I., Jyväskylä 2003. (2003a)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Jyväskylä 2003. (2003b)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. 2. painos. Helsinki 2008.

Hoffren, Mia: Tieto ja sivullissuoja. Vammala 2008.

Holm, Anders: Den avtalsgrundande lojalitetsplikten – en allmän rättsprincip. Linköping 2004.

Häyhä, Juha: Lojaliteettiperiaate ja sopimusoppi. DL 1996, s. 313–327. (1996a)

Häyhä, Juha: Sopimus, laki ja vakuutustoiminta. Jyväskylä 1996. (1996b)

Häyhä, Juha: Sopimusoppi ja rauenneet edellytykset. *Lakimies* 7-8/2004, s. 1437-1448.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Hämeenlinna 2010.

Julstad, Barbro: Fastighetsindelning och markanvändning. Fjärde upplagan, Vällingby 2011.

Karhu, Juha: Muuttuvat olosuhteet ja sopimuksen sitovuus. *Lakimies* 7-8/2004, s. 1449–1463.

Karhu, Juha: Lojaliteettiperiaate sopimusoikeudessa – oikeudellista peruskartoitusta. Teoksessa Vihervuori, Pekka – Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva (toim.): *Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008*, s. 101–116. Jyväskylä 2008.

Kartio, Leena: Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkityksestä. *Vammala* 1974.

Kartio, Leena: Toisen maalla olevan rakennuksen pysyttämisoikeudesta ja lunastamisesta. Teoksessa Kairinen, Martti (toim.): *Jurisprudentia Turkuensis*, Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 1961-1986, s. 166–177. Turku 1986.

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Helsinki 2001.

Kartio, Leena: Kiinteistön ulottuvuuden vanhoista ja uusista ongelmista. Teoksessa *Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005*, s. 175–185. Jyväskylä 2005.

Kivimäki, T.M. – Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Neljäs painos. Juva 1981.

Kyläkallio, Juhani: Määräosainen yhteisomistus. *Vammala* 1965.

Lehtinen, Tuomas: Pankki ja vilpitön mieli. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): *Vilpittömästä mielestä*. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja B. Muut kokoomateokset N:o 6, s. 53–69. Turku 1997.

Lehtinen, Tuomas: Kansainvälisen kaupan liikesopimus ja remburssi. *Vammala* 2006.

Länsineva, Pekka: Perusoikeudet ja varallisuussuhteet. Jyväskylä 2002.

Mikkola, Tuulikki: Yhteisomistus. Vantaa 2008.

Mononen, Marko: Sopimusoikeuden materiaalisuudesta. Helsinki 2001.

Muukkonen, P.J.: Sopimusvapauden käsitteestä. *Lakimies* 1956, s. 601–612.

Muukkonen, P.J.: Yhteistyösopimukset ja lojaliteettivelvollisuus. Teoksessa Hoppu, Esko – Ailio, Erkki – Andersson, Edward – Muukkonen, Pertti – Saraviita, Ilkka - Sipponen, Kauko – Suviranta, Antti (toimituskunta): *Juhlajulkaisu Urho Kaleva Kekkonen 1900 3/9 1975*. *Vammala* 1975.

Muukkonen, P.J.: Sopimusoikeuden yleinen lojaliteettiperiaate. *Lakimies* 1993, s. 1030–1048.

Mähönen, Jukka: Lojaliteettivelvollisuudesta toimeksiantosuhteessa. *Oikeustieto* 5/2000, s. 10–11. (2000a)

Mähönen, Jukka: Siviilioikeuden yleiset periaatteet. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): *Varallisuusoikeuden kantavat periaatteet*, s.109-143. Vantaa 2000. (2000b)

Mähönen, Jukka: ”Good faith and fair dealing” ja lojaliteettivelvollisuus. Teoksessa Aine, Antti – Kumpula, Anne (toim.): *Kansainvälisestä kaupasta*. *Juhlajulkaisu Tuula Ämmälä 2.11.2000*. s. 203–231. Turku 2000. (2000b)

Mähönen, Jukka: Luottamuksesta. Teoksessa Tuomisto, Jarmo (toim.): Sopimus, vastuu ja velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947 – 21 / 11 – 2007, s. 257–268. Jyväskylä 2007.

Mäkelä, Juha: Sopimus ja erehdys. Helsinki 2012.

Määttä, Tapio: Maanomistusoikeus. Jyväskylä 1999.

Nystén-Haarala, Soili: The Long-Term Contract. Contract Law and Contracting. Jyväskylä 1998.

Nystén-Haarala, Soili: Ennakoiva sopiminen erilaisista tieteellisistä näkökulmista tarkasteltuna. Oikeus 1/2002. S. 52–55.

Paasto, Päivi: Omistusoikeuden arvoperustaa koskevasta keskustelusta. Lakimies 3/2000, s. 336–359.

Paasto, Päivi: Varallisuusoikeuden keskeiskäsitteistä modernin oikeuden rakennepiirteinä. Teoksessa Tala, Jyrki – Wikström, Kauko: Oikeus – kulttuuria ja teoriaa. Juhlakirja Hannu Tolonen 2005, s. 153–170. Vammala 2005.

Pöyhönen, Juha: Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Vammala 1988.

Pöyhönen, Juha: Uusi varallisuusoikeus, Helsinki 2003.

Ramberg, Jan – Ramberg, Christina: Allmän avtalsrätt. Åttonde upplagan, Vällingby 2010.

Regeringens proposition 2002/03:116: Tredimensionell fastighetsindelning.

Regeringens proposition 2008/09:91: Ägarlägenheter.

Saarnilehto, Ari – Hemmo, Mika – Kartio, Leena: Varallisuusoikeus. Juva 2001.

Saarnilehto, Ari: Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki 2009.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika (toimituskunta): Oikeuden perusteokset. Varallisuusoikeus. Toinen uudistettu painos, Helsinki 2012.

Takki, Tapio: Oppi oikeustoimen perusteiden peittämisestä. Lakimies 1981, s. 559–566.

Taxell, L. E.: Avtal och rättskydd. Åbo 1972.

Taxell, L. E.: Om lojalitet i avtalsförhållanden. Defensor Legis 1977, s. 148–155.

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Teoksessa Tepora, Jarno (toim.): Kirjoituksia varallisuusoikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä, s. 221–277. Helsinki 2000.

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Teoksessa Esa Kolehmainen (toim.): Business Law Forum, s. 321–365. Helsinki 2004.

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksen käyttöala ja kirjaaminen tyyppitapauksissa. Teoksessa Heikki, Halila – Mika, Hemmo – Lena, Sisula-Tulokas, (toim.): Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005, s. 378–396. Jyväskylä 2005.

Tepora, Jarno: Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamisesta. Defensor Legis N:o 3/2009. 2009, s. 364–377

Tepora – Kartio - Koulu – Wirilander: Kiinteistön käyttö ja luovutus. Jyväskylä 2002.

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Hämeenlinna 2010.

Tieva, Antti: Luottamus, lojaliteettivelvollisuus ja liike-elämän pitkäkestoiset sopimukset. Defensor Legis N:o 2/2006, 240–251.

Tieva, Antti: Oikeustapauskommentti KKO:2009:43. Defensor Legis N:o 5/2009, s. 902-910.

Tolonen, Hannu: Siviilioikeuden yleiset periaatteet. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet, s. 53-89. Vantaa 2000.

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi. Vantaa 2003. (2003a)

Tolonen, Hannu: Oikeus ja sen tavoitteet. Teoksessa Kumpula, Anne – Nuutila, Ari-Matti – Paasto, Päivi – Saarnilehto, Ari – Tolonen, Hannu – Wikström, Kauko (toim.): Oikeuden tavoitteet ja menettelyt. Muistokirja Hannu Tapani Klamille, s. 145–16. Helsinki 2003. (2003b)

Tuori, Kaarlo: Oikeuden ratio ja voluntas. Vantaa 2007.

Työryhmämuistio mmm 2008:1: Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä – tarpeet ja kehittämissuositukset. Helsinki 2008.

Wilhelmsson, Thomas: Sopimusvapaudesta. Oikeustiede Jurisprudentia. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja, 1978 s. 9-33. Vammala 1978.

Wilhelmsson, Thomas: Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot. Kolmas uudistettu painos, Hämeenlinna 2008.

Wirilander, Juhani: Rasiiteesta maankäyttömääräyksenä. Vammala 1979.

Wirilander, Juhani: Käyttöoikeudesta kiinteistöön silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia. Vammala 1980.

Wirilander, Juhani: Maanvuokraoikeus vuoden 1996 maanvuokralain ja siihen liittyvän lain-säädännön mukaan. Toinen, uudistettu painos, Helsinki 1993.

Zittig, Simo: Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951.

Ämmälä, Tuula: Edellytyksen merkityksestä sopimusoikeudessa. Teoksessa Huttunen, Allan – Saarnilehto, Ari – Tuomisto, Jarmo (toimituskunta): Juhlajulkaisu Juhani Kyläkallio 1930 – 14 / 3 – 1990, s. 263-275. Turku 1990.

Ämmälä, Tuula: Hovioikeusratkaisut yleisen sovittelusäännön sisällön selkeyttäjänä. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Oikeuskäytäntö oikeuslähteenä. Yksityisoikeudellisia kirjoituksia, s. 261–313. Turku 1991.

Ämmälä, Tuula: Lojaliteettiperiaatteesta eräiden sopimustyyppien yhteydessä. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Lojaliteettiperiaatteesta. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu B, Muut kokoelmateokset N:o 3, s. 3-49. Turku 1994.

Lyhenteet

CISG the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (1980)

FBL fastighetsbildningslagen (1970:988)

KauppL kauppalaki 27.3.1987/ 355

KML kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

KKO korkein oikeus

LunL laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/ 603

JB jordabalken (1970:994)

KonkL konkurssilaki 20.2.2004/120

MVL maanvuokralaki 29.4.1966/258

MK maakaari 12.4.1995/540

MRL maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

OikTL laki eräistä varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

PECL Principles of European Contract Law

TakSL laki takaisinsaannista konkurssipesään 26.4.1991/758

UK ulosottoakaari 15.6.2007/705

UNIDROIT United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (1980)

YhtOmL laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

Oikeustapaukset

KoO 1945 II 116	Helsingin HO 15.8.2000, S 99/1787/1992
KKO 1952 I 16	KKO 2001:27
KKO 1970-II-17	KKO 2003:60
KKO 1974-II-80	KKO 2004:21
KKO 1978 II 11	Kouvolan HO 09.06.2005 nro 640
KKO 10.10.1979 V 77/1115 N:o 33	Kouvolan HO 09.06.2005 nro 641
KKO 1981 II 126	Turun HO 3.10.2006, S 05/2183
KKO 1981 II 141	KKO 2006:71
KKO 1982 II 1	KKO 2007:72
KKO 1982 II 141	KKO 2008:77
Kouvolan HO 5.12.1984, S 84/207/ 1825/84	KKO 2008:91
KKO 1985 II 109	KKO 2008:91
KKO 1985 II 177	KKO 2009:42
KKO 1985-II-188	KKO 2009:45
KKO 1986 II 111	KKO 2010:23
KKO 1987:109	KKO 2010:35
KKO 1987:121	KKO 2010:71.
KKO 1989:30	KKO 2010:69
VHO 31.5.1990 S 89/214	KKO 2012:1
KKO 1990:138	KKO 2012:48
KKO 1990:148	
KKO 1992:82	
KKO 1992:96	
KKO 1993:7	
KKO 1993:130	
KKO 1994:88	
KKO 1994:95	
KKO:1994:96	
KKO 1994:140	
KKO 1994:142	
KKO 1996:27	

I TUTKIELMAN LÄHTÖKOHTIA

1 Johdanto

1.1 Tutkimuskohde

Sopimuksia kiinteistön hallinnan ja käytön jaosta tehdään kiinteistön yhteisomistajien kesken yhä laajenevassa määrin. Tyypillisesti hallinnanjakosopimuksia ovat tehneet paritalokiinteistön yhteisomistajat, mutta yhteiskunnallisen kehityksen ja taajamarakentamisen tiivistymisen myötä niiden käyttöala on laajentunut koskemaan myös muita järjestelyjä. Näistä ovat esimerkkejä ns. kirvesvarsitontteja ja kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevat hallinnanjakosopimukset.

Etenkin kolmiulotteisilla hallinnanjakosopimuksilla toteutettaviin järjestelyihin liittyy sopimusosapuolille asetettuja sivuvelvoitteita, jotka ovat olennainen osa sopimuskokonaisuutta ja hallinnanjakosopimuksella tarkoitettujen tavoitteiden toteutumista. Yleensä hallinnanjakosopimuksella pyritään näissä tapauksissa toteuttamaan sellaisia kiinteistön omistuksen ja hallinnan kautta saavutettavia päämääriä, jotka nykyainsäädännön avulla on vaikea muuten toteuttaa. Hallinnanjakosopimus on paitsi kiinteistön yhteisomistajien yksi oikeudellinen keino toteuttaa kiinteistön hallintaan ja käyttöön liittyviä tavoitteita, myös keino parantaa yhteisomistajien oikeusasemaa. Sen toteutumista vahvistaa mahdollisuus kirjata hallinnanjakosopimus MK 14:3 §:n mukaisesti. Kirjaaminen tuo suojan määräosan myöhempiä luovutuksensaajia sekä yhteisomistajan velkojia vastaan¹.

Sopimusvapaus mahdollistaa ja kirjaamiskäytäntö sallii ”vaikeasti purettavissa” olevien ja merkittäviä taloudellisia investointeja vaativien järjestelyjen perustamisen. Tästä voi päätellä, että hallinnanjakosopimuksella perustetusta järjestelystä on tarkoitettu tulla pysyviä, mutta onko se ylipäänsä mahdollista? On nimittäin katsottu, että omistusoikeuden pysymättömyys on yhteisomistuksen luonteeseen kuuluva tyypiriski, joka jokaisen tuli ottaa huomioon ryhtyessään esineen yhteisomistajaksi². Lisäksi, ei ole olemassa mitään suoraan sovellettavaa säännöstä, jonka nojalla voitaisiin päätellä, että pysyvä järjestely on mahdollinen. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ei estä sopimuksen purkautumista, mikäli jälkikäteen osoittautuu, että sopimus on mitätön tai pätemätön *inter partes*, tai vastaavasti tehoton *suhteessa sivullisen oikeuteen*. Ja kuuluuhan sopimusvapauden piiriin vapaa irtisanomisoikeus – ainakin

¹ Ks. tarkemmin säännöksen tavoitteista *HE 120/1994* vp, s. 96.

² Hakkola 2009, s. 67.

periaatteessa. Uhka yhteisomistussuhteen purkamisesta viime kädessä koko kiinteistön myynnillä on todellinen.

1.2 Tutkielman tavoitteet ja rajaukset

Hallinnanjakosopimus on lailla säännelty sopimus siltä osin kuin mitä siitä MK 14:3 §:ssä säädetään. MK 14:3 § ei ota kantaa esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen sisältöön, keston tai päättämiseen liittyviin asioihin. Niiltä osin se on lailla sääntelemätön käyttöoikeus.

Sopimuksen päättymisellä on yleensä yhteys sopimusosapuolten moitittavaan menettelyyn, sopimuskumppaneihin, sopimuksentekohetkellä vallinneisiin olosuhteisiin, sopimuksen sisältöön tai muuttuneisiin olosuhteisiin. Mikäli sopimuksen päättymisestä ei ole sovittu, normaali menettely sopimuksen päättämiseksi on sen irtisanominen.

Tämän tutkielman tavoite on selvittää hallinnanjakosopimuksella perustetun järjestelyn pysyvyyttä suhteessa *inter partes* muuttuneiden olosuhteiden ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättämiseen liittyvien kysymysten osalta. Yhtäältä kysymys on siitä, millaiset olosuhteiden muutokset ovat niin vaikutuksellisia, että hallinnanjakosopimus voi niiden vaikutuksesta päättyä, ja toisaalta siitä, voiko tällainen hallinnanjakosopimuksella perustettu järjestely olla pysyvä ja missä tilanteissa se on irtisanottavissa?

Olosuhteiden muutoksilla ja sopimuksen pysyvyydellä on yhteys. Muuttuvia olosuhteita voi aina pitää ongelmana sopimussuhteen kannalta. Vaikka niihin olisi varautunutkin, yllättäviä, sopimuksen päättämiseen johtavia tilanteita voi tulla eteen. Erityisesti hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristö on sellainen, jossa olosuhteiden muutosten aiheuttamat seuraukset ovat pysyviä ja vaikutukseltaan sellaisia, että muuttuneet olosuhteet oikeuttavat sopimuksen irtisanomiseen.

Aihetta lähestytään selvittämällä ensin hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristöä. Sen jälkeen selvitetään sopimuksen sitovuuden yleisiä lähtökohtia, olosuhteiden muutosten vaikutusta sopimuksen pysyvyyteen ja viimeiseksi toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättämiseen liittyviä kysymyksiä. Lopuksi analysoidaan tutkimustuloksia. Tässä tutkielmassa lähtökohta on, että sopijaosapuolten välille on syntynyt lähtökohtaisesti pätevä sopimus eli sopimuksen pätemättömyyden aiheuttaneita tekijöitä ei ole ollut. Tutkielma rajataan tutkielman tavoitteen mukaan koskemaan niitä tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa sopimuksen sitovuuteen tai sitomattomuuteen sopimuksentekohetken jälkeen,

1.3 Lähdeaineisto ja tutkielman rakenne

Tämä tutkielma on varallisuusosoikeudellinen. Koska aihepiiri käsittelee lailla sääntelemättömiä kysymyksiä, tutkielmassa tukeudutaan lähinnä sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin, oikeuskäytäntöön, oikeuskirjallisuuteen sekä analogiatukeen, jota on saatavissa MVL:sta analogian käytön edellyttämän yhtäläisyyden perusteella³ sekä yleissäännöksenä sovellettavasta KauppaL:sta. Muuta lainsäädäntöä ja lakien esitöitä hyödynnetään tarpeen mukaan.

Tutkielman osassa I esitellään tutkielman lähtökohtia. Johdannon lisäksi tarkastellaan hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristöä. Tämä liittyy sopimuksen siihen ympäristöön, jota vasten sopimukseen liittyviä odotuksia ja riskejä voi tarkastella. Osassa II käydään läpi yleisiä sopimusoikeudellisia lähtökohtia, jotka puolestaan luovat perustan tutkia sopimussidonnaisuuteen liittyviä tekijöitä muuttuneiden olosuhteiden perusteella. Osassa III tutkimuksen kohteena ovat muuttuneet olosuhteet. Muuttuneita olosuhteita tarkastellaan oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön valossa. Osassa IV tutkimuksen kohteena on toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättämiseen liittyvät kysymykset pitäen silmällä hallinnanjakosopimusta. Tätä kysymystä lähestytään sekä sopimusoikeuden että käyttöoikeuksia koskevien periaatteiden avulla.

2 Hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristö sopimukseen perustuvien odotusten ja riskien luojana

2.1 Hallinnanjakosopimuksen käsitteestä

Hallinnanjakosopimuksen käsitettä käytetään oikeuskirjallisuudessa ja lainvalmisteluasiakirjoissa kiinteistön yhteisomistajien sopimuksesta, joka vuonna 1997 voimaan tulleen MK 14:3 §:n mukaan saadaan kirjata kiinteistön hallinnasta.⁴ Kysymys on sopimuksesta, jolla kiinteistön yhteisomistajat jakavat kiinteistön hallinnan ja käytön sekä sopivat muista kiinteistön käyttöön liittyvistä ehdoista.⁵

Ennen MK:n voimaantuloa tehdyistä kiinteistön hallinnan ja käytön jakoa koskevista sopimuksista käytettiin muun muassa nimitystä hallintasopimus. Tässä tutkielmassa käsitteellä hallinnanjakosopimus tarkoitetaan myös niitä kiinteistön hallinnan ja käytön jaosta tehtyjä

³ Ks. Halila – Hemmo 2008, s. 26-27 sekä Wirilander 1980, s. 2.

⁴ Tepora 2004, s. 321. Hallinnanjakosopimuksella voivat järjestellä myös lainhuudatetun määrärajan tai MK 14:2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden yhteisomistajat/-hallinnoijat oikeutensa kohteen käyttöä ja hallintoa. Ks. Tepora 2000, s. 247.

⁵ Ks. myös HE 120/1994 vp, s. 96. Ks. myös Mikkola 2008, s. 87.

sopimuksia, joita on tehty ennen maakaaren voimaantuloa riippumatta siitä, mitä nimitystä niistä on käytetty.

Hallinnanjakosopimuksella ei päätetä yhteisomistussuhdetta, vaan kiinteistön yhteisomistus murto-osineen jatkuu entisellään.

2.3 Yhteisomistussuhteisiin sovellettava laki

Yhteisomistuksessa esineen omistusoikeus⁶ kuuluu yhdessä useammalle henkilölle. Kun useammalla henkilöllä on oikeuksia ja velvollisuuksia suhteessa johonkin esineeseen, on luonnollista, että esinettä koskevista kysymyksistä ei aina olla yksimielisiä. Tästä syystä lainsäätäjä on katsonut tarpeellisiksi säätää YhtOmL:n, jota sovelletaan yhteisomistussuhteisiin. Kyseinen laki on yleissäännös ja tulee sovellettavaksi, mikäli muussa lainsäädännössä ei ole toisin säädetty.

YhtOmL:n esitöiden mukaan yhteisomistajilla on valta sopia yhteistä esinettä koskevista asioista kaikissa niissä tapauksissa, joissa laista ei muuta johdu. YhtOmL:a pidetäänkin useimmissa tapauksissa toissijaisena verrattuna yhteisomistajien väliseen sopimukseen, kuten hallinnanjakosopimukseen. On nimittäin katsottu, että mikäli yhteisomistajat tuovat tuomioistuimen ratkaistavaksi kysymyksen, josta on sovittu keskinäisellä sopimuksella, tuomioistuimen tulisi perustaa ratkaisunsa siihen. Poikkeuksen tähän sääntöön voivat tuoda esimerkiksi olennaisesti muuttuneet olosuhteet.⁷

Hallinnanjakosopimuksen tulkinnassa dispositiivinen YhtOmL tulee sovellettavaksi silloin, kun osapuolet eivät ole ottaneet kantaa lain sääntelemään kysymykseen tai kun sopimuksen sisällön katsotaan poikkeavan lainsäätäjän käsityksestä tavalla, joka voidaan tulkita kohtuuttomaksi.

Oikeuskirjallisuudessa lähdetään siitä, että kiinteistön yhteisomistajilla on sopimusvapaus omistajahallinnan⁸ jakamisen suhteen. Omistajahallinnan jakamisella yhteisomistajat perusta-

⁶ Esineeseen kohdistuvat oikeudet jaetaan perinteisesti omistusoikeuteen ja rajoitettuihin esineoikeuksiin. Omistajan vallan on katsottu olevan miltei rajaton. Omistajalle kuuluu kaikki se esinettä koskeva toimivalta, jota nimenomaan - kuten esimerkiksi lain tai oikeustoimen nojalla - ei ole suljettu pois. Rajoitetut esineoikeudet sisältävät vain ne oikeutukset, jotka on perustettu haltijalle esimerkiksi sopimuksella tai lain nojalla. Ks. Kartio 2001, s. 11.

⁷ *Kyläkallio* 1965, s. 34.

⁸ Zittig määrittää omistajan primääri- eli hallinto-oikeuden (kiinteistön omistajan primäärioikeus tarkoittaa saantoon perustuvaa omistajahallintaa) yksinomaiseksi oikeusjärjestyksen turvaamaksi käyttömahdollisuudeksi eli käyttövapaudeksi esineeseen nähden. Käyttövapaus määräytyy käyttötavan ja sen varmuusasteen mukaan. Käyttötavalla tarkoitetaan henkilön suhdetta esineeseen eli oikeuden sisältöä ja varmuusasteella henkilön suhdetta ulospäin eli staattista oikeussuojaa. Sisältö ja suoja muodostavat Zittigin mukaan erottamattoman kokonaisu-

vat yhteisesti omistettuun esineeseen käyttöoikeuden⁹. Sopimusvapautta voivat kuitenkin rajoittaa maanvuokraoikeudessa omaksutut periaatteet, sillä niitä voidaan analogian perusteella soveltaa omistajahallinnan jakamista koskevaan sopimukseen.¹⁰ Yleinen lähtökohta esineoikeuksia koskevissa sopimuksissa on, että sovellettavaksi tulevat yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, sillä sopijapuolten välistä oikeussuhdetta on arvioitava nimenomaan tehdyn sopimuksen pohjalta.¹¹

2.2 Hallinnanjakosopimuksen sisällöstä ja sen suhteesta YhtOmL:iin

Laki ei ole asettanut määrämuotoa hallinnanjakosopimuksen perustamistoimelle. Niinpä tuo oikeustoimi on oikeuskäytännössä katsottu sitovaksi riippumatta siitä, missä muodossa se on tehty. Tällaisen käyttöoikeuden on katsottu voineen perustua kirjallisten sopimusten ohella suullisiin sopimuksiin sekä oikeustoimeen, jonka olemassaolo on voitu päätellä vain osapuolten käyttäytymisestä¹².

Korkein oikeus on ottanut kantaa hallinnanjakosopimuksen syntymiseen esimerkiksi ratkaisussaan KKO:2010:34. Siinä halkomishakemuksen kohteena ollut kiinteistö oli ollut yhteisomistajiensa asuinkäytössä vuosikymmenien ajan. Nimenomaista sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta ei ollut tehty. KKO katsoi, että myös vakiintunut tosiasiallinen hallinnanjakovo voi sopijapuolten välillä suojata sovittua käyttötappaa ja muodostaa esteen yhteisomistussuhteen purkuvaatimusta vastaan.

Hallinnanjakosopimuksella kiinteistön yhteisomistajat voivat määrätä ne hallinta-alueet, joita kukin yhteisomistaja yksin hallitsee. Lisäksi hallinnanjakosopimukseen voidaan ottaa määräyksiä yhteiskäyttöalueista.¹³ Omistajahallinta voidaan jakaa siten, että kiinteistön yhteisomistajat täsmentävät hallinnanjakosopimuksella yhteisomistuksensa kohteena olevan kiinteistön ideaalisen määräosan¹⁴ kiinteistön tiettyyn konkreettiseen osaan¹⁵. Hallinta-alueiden ei ole

den. Käyttömahdollisuus on tosiasiallinen mahdollisuus niin kauan kuin se ei suoja. Vasta oikeussuoja tekee Zittigin mukaan käyttömahdollisuudesta suojatun käyttövapauden. Suoja on tässä merkityksessä staattista oikeussuojaa eli suoja käyttövapauden estämisestä ja häiritsemisestä vastaan, jota oikeusjärjestys antaa säännöksillä rangaistuksesta, vahingonkorvauksesta, hallinnanpalautuksesta jne. Esineen yhteisomistajilla voi olla samanlaisesti omistajan primäärioikeus samaan esineeseen nähden. Ks. *Zittig* 1951, s. 25–29 lähteineen.

⁹ Oikeuskirjallisuudessa termiä käyttöoikeus käytetään esineeseen kohdistuvista subjektiivisista oikeuksista. Wirilanderin mukaan käyttöoikeuden alaan kuuluvaksi luetaan oikeus käyttää toisen kiinteistöä, oikeus vaikuttaa toisen kiinteistön käyttöön ja oikeus saada toisen kiinteistöltä maa-aineksia tai luonnontuotteita. Ks. *Wirilander* 1980, s. 48–51.

¹⁰ *Tepora* 2004, s. 327.

¹¹ *Kartio*, 2001, s. 38.

¹² *Wirilander* 1980, s. 135.

¹³ *Tepora* 2004, s. 322.

¹⁴ Määräosaan voidaan myös vahvistaa kiinteistöpanntioikeus (MK 15:1 §). Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella kiinteistön hallinta saadaan sivullisiin nähden julkiseksi ja sivullisia sitovaksi (MK 14:3 §). Kirjaamalla määritetään kiinnityksen kohteena olevan määräosan konkreettinen ulottuvuus, mikä parantaa kiinteistön murtoosan vakuusarvoa.

¹⁵ *Mikkola* 2008 s. 88.

kuitenkaan pakko vastata yhteisomistajan osuutta koko kiinteistöstä, sillä yhteisomistajat voivat sopia vapaasti yhteisesti omistamansa kiinteistön hallinnan jakautumisesta.¹⁶

Yhteisomistajien hallinnanjakosopimuksella täsmentämästä kiinteistön ideaalista määräosasta tulee luovutuksen tai disponoinnin konkreettinen kohde. Yhteisomistajan oikeudellinen määräämisvalta kohdentuu koskemaan hallinnanjakosopimuksessa hallintarajalla määrättyä kiinteistön aluetta. Kysymys on omistajalle kuuluvasta kompetenssista¹⁷ omistamansa kiinteistöosuuden suhteen.¹⁸

Hallinnanjakosopimuksessa määrätuille hallintarajojen määrälle ei ole asetettu rajoituksia. Kiinteistön yhteisomistajat voivat jakaa kiinteistön tarvittaessa useaan eri palstaan. Samalla hallinnanjakosopimuksella voidaan määrätä kiinteistön sekä maanpäällisestä että maanalaisesta hallinnan jaosta. Yhteisomistajat voivat määrätä hallintarajoilla myös yhteisesti omistettuun kiinteistöön kuuluvan rakennuksen hallinnasta ja käytöstä. Samalla tavalla on mahdollista jakaa kerrostalossa olevien huoneistojen käyttö ja hallinta sekä sopia rakennuksissa olevien yhteisten tilojen yhteisestä hallinnasta ja käytöstä.¹⁹

Kullakin yhteisomistajalla on omistajanhallinnan jaon jälkeen oikeus hallita ja käyttää hallintarajalla määrättyä yksinomaiseen käyttöön ja hallintaan tullutta kiinteistön aluetta yksityisomistajan tavoin ja mikäli sopimuksen tarkoitus on ollut määrätä yhteisomistajien alueiden rajoista yhteisestä kiinteistöstä lopullisesti, kutakin yhteisomistajaa voitaneen pitää kunkin osalle tulleen alueen suhteen lähes yksinomistajan asemassa olevana. Tämän mukaan määräytyisi myös kiinteistön käyttöoikeus.²⁰

Käyttövapautta rajoittavat kuitenkin samat säännöt, jotka rajoittavat yksityisomistajan oikeutta määrätä omistamastaan esineestä²¹. Sovittua hallinnanjakoa ei saa tehdyn sopimuksen jälkeen loukata.²² Omistajanhallinnan jakaminen merkitsee sitä, että yhteisomistaja saa staattista

¹⁶ *Tepora* 2004, s. 328.

¹⁷ Zittig määrittää kompetenssin kelpoisuudeksi, toimivallaksi, kyvyksi ja voimiseksi aikaansaada esineen siirtyminen omistuspiiristä toiseen. Kompetenssilla tarkoitetaan määrätyn henkilön konkreettista suhdetta esineeseen kohdistuvaan omistajan primäärioikeuteen. Kompetenssi on omistajan primäärioikeuteen verrattuna sekundäärinen, koska se tarkoittaa määräämistä esineeseen kohdistuvasta primäärioikeudesta. Omistaja siirtää hallintaeli primäärioikeuden luovutustoimella. Edellytys luovutustoimen tehokkuudelle on, että omistajan hallintaoikeuden subjekti on kompetentti luovuttamaan oikeutensa. Ks. *Zittig* 1951, s. 30–33.

¹⁸ *Tepora* 2004, s. 333–334.

¹⁹ *Tepora* 2004 s. 329–330.

²⁰ *Kyläkallio* 1965, s. 119–120. Vrt. myös *Tepora* 2004, s. 332.

²¹ *Tepora* 2004, s. 332.

²² *Kyläkallio* 1965, s. 119–120. Vrt. myös *Tepora* 2004, s. 332.

suojaa jokaista sivullista kohtaan, joka estää tai häiritsee oikeusjärjestyksellä suojattua käyttövapautta hallinnanjakosopimuksella täsmennettyyn alueeseen.²³

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty poikkeavia kantoja yhteisomistajan oikeudesta perustaa erityisiä oikeuksia kiinteistöön. Yhden näkökannan mukaan yhteisomistajalla ei ole oikeutta yksin perustaa erityisiä oikeuksia kiinteistöön, vaikka hallinnanjakosopimuksella täsmennetäänkin yhteisomistajan käyttövalta tiettyyn kiinteistön alueeseen. Tämä näkökanta perustuu siihen, että hallinnanjakosopimuksella ei perusteta yksinomistusta kiinteistön alueisiin ja siten YhtOmL:n säännöksiä (YhtOmL 4.1 §) yhteisomistajien oikeudellisesta määräämisvallasta olisi noudatettava hallinnanjakosopimuksesta huolimatta.²⁴ Tepora on sitä mieltä, että kun kiinteistön hallinta on jaettu yhteisomistajien välisellä sopimuksella, yhteisomistajalla on valta määrätä yksin hallitsemansa alueen käytöstä. Hänen kantansa perustuu siihen, että tällöin oikeustoimi ei koskisi koko kiinteistöä, vaan hallinnanjakosopimuksella tarkoin määrättyä kiinteistön aluetta. Perustettu oikeus olisi alisteinen hallinnanjakosopimuksen määräyksille ja mahdollinen sen asettamissa rajoissa ilman yhteisomistajan suostumista.²⁵ Teporan kanta on mielestäni perustellumpi. Sikäli, kun hallinnanjakosopimukselle alisteiset erityiset oikeudet eivät loukkaa muiden yhteisomistajien sopimuksella perustettuja oikeuksia, ne eivät ole ristiriidassa keskenään ja ovat siten perusteltuja.

Hallinnanjakosopimukseen voidaan sisällyttää kiinteistön hallintaa ja jakoa koskevan määräyksen lisäksi myös muita määräyksiä kiinteistön käytöstä ja sopimussuhteesta.²⁶ Nämä sivumääräykset voivat koskea esim. rakennuksen hallinnan jakamista, liikenteen järjestämistä, kiinteistön jätehuoltoa, sopimuksen voimaantuloa ja irtisanomista/purkamista.²⁷

Dispositiivisen lain valossa ja ajatellen hallinnanjakosopimuksen pysyvyyttä ja sitovuutta kiinteistön yhteisomistajien mahdollisuus jakaa kiinteistön hallinta ja käyttö omistussuhteesta poikkeavalla tavalla on riskitekijä. Luonnollisesti tuollainen poikkeava jakaminen voi olla tarkoituksellista, mutta siihen voi liittyä sopimuksenteko-olosuhteisiin liittyviä sopimuksen pätemättömyyden aikaansaavia tekijöitä. Ne voivat liittyä OikTL 29–33 §:n yleisiin väärinkäytösperusteisiin, mutta yhtä hyvin edellytysten pettämiseen. Myös yhteisomistajan kompetenssiin liittyvät tekijät ovat riskitekijä ajatellen sopimuksen syntymiselle asetettuja edellytyksiä. Koska tässä tutkielmassa lähtökohta on, että on syntynyt pätevä sopimus, lähinnä edelly-

²³ Tepora 2004, s. 333–335.

²⁴ Kartio 2001, s. 208 ja Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 20.

²⁵ Tepora 2004, s. 332–335 lähteineen.

²⁶ Tepora 2004, s. 323.

²⁷ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 536–537.

tyksillä on merkitystä arvioitaessa sopimuksetekohetken olosuhteita. Pätemättömyysperusteita lähellä olevat olosuhteet voivat olla peruste sopimuksen sovittelulle.

2.3 Yhteisomistukseen liittyvä tyypiriski omistusoikeuden pysymättömyydestä

Hallinnanjakosopimuksen solmimisella tähdätään yleensä kiinteistön yhteisomistajan oikeusaseman parantamiseen. Kiinteistön määräosaiseen²⁸ yhteisomistussuhteeseen sovellettava YhtOmL ei turvaa riittävästi esimerkiksi kiinteistölle rakentaneen yhteisomistajan oikeusasemaa. Tämä johtuu siitä, että YhtOmL:n 9.1 § antaa yhteisomistajalle oikeuden saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Niissä tapauksissa, ettei esine ole jaettavissa, jakaminen aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa, oikeudella on valta määrätä esine myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten (YhtOmL 9.2 §). Yhteisomistajan oikeusasemaa uhkaa lisäksi UK 4:73 §, jonka mukaan koko yhteisomistusesine saadaan säännöksessä määrätyin edellytyksin ulosmitata, vaikkei se vastaa hakijan saatavasta, ellei sopimusta hallinnan jakamisesta ole kirjattu²⁹.

Hallinnanjakosopimus on tehokas väline välttää yhteisomistussuhteen purkaminen. Oikeuskäytännössä on katsottu, että hallinnanjakosopimuksen voimassaolon aikana yhteisomistussuhdetta ei voi purkaa (ks. esimerkiksi KKO:1970-II-17³⁰ ja KKO 1992:82³¹). Kirjattu hallinnanjakosopimus estää edellä esitetyn mukaan myös koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen.

Mikäli hallinnanjakosopimukseen kuitenkin turvaututaan tarkoituksessa saada omaisuutta ulosottorealisaation ulkopuolelle, sopijapuolet eivät voi luottaa siihen, ettei järjestely olisi peräytettävissä TakSL 5 §:n nojalla edellyttäen, että yleiset takaisinsaantiperusteiden edellytykset täyttyvät.

Kun hallinnanjakosopimus sitten päättyy ennen aikojaan jostakin syystä, eteen voi tulla yllättäviä ongelmia. Yhteisomistaja voisi haluta saada osuutensa yhteisestä esineestä jakamalla

²⁸ Määräosaisesta omistuksessa kysymys on siitä, että yhteisomistus kohdistuu yhdessä omistetun esineen ideaaliseen osaan. Ks. *Kyläkallio* 1965, s.32. Ks, myös *Tepora* 2004, s. 325.

²⁹ UK 4:9 §:n 2 momentin mukaan yhteisomistusesineen ulosmittaus on poikkeus sivullisen omaisuuden ulosmittausta koskevasta kiellosta.

³⁰ KKO:1970 II 17: Kaupunkitontin määräosien omistajat hallitsivat tontinosien aikaisempien omistajien kesken tehdyn usean vuosikymmenen ajan noudatetun sopimuksen perusteella rajoiltaan määrättyjä tontinosia, joille aikanaan oli sallittu rakentaa uudisrakennus niin kun rakennuskelpoiselle tontille. Kun olosuhteet tontinosien hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina, yhteisomistussuhteen purkamista koskeva kanne hylättiin.

³¹ KKO katsoi ratkaisussaan KKO 1992:82 uuden yhteisomistajan konkludenttisesti hyväksyneen yhteisomistajien vuosikausia noudattaman sopimuksen kiinteistön ja rakennuksen hallinnasta. Sopimukseen sisältyneen ehdon mukaan yhteisomistuksesta oli mahdollisuus vapautua myymällä kiinteistöosuus, mutta ei vaatimalla koko kiinteistön myytäväksi. Täten uuden yhteisomistajan hakemus kiinteistön määräämisestä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamiseksi hylättiin.

erotetuksi, mutta se ei ole aina mahdollista. Tiettyjen edellytysten täytyttyä oikeus voi lopulta määrätä esineen myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten (YhtOmL 9.2 §).

YhtOmL:n 9.1 § mukaan yhteisomistajalla on siis oikeus on saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Jos esine on lainkohdan tarkoittamalla jaettavissa, yhteisomistussuhde puretaan jakamalla esine sopivalla tavalla yhteisomistajien välillä. Täten esimerkiksi jokaisella, joka omistaa määräosan tilasta ja jolla on määräosaan lainhuuto, on oikeus saada tila halkomalla jaetuksi (KML 47.1 §). Aikaisemmin voimassa olleen oikeuden mukaan osuuden erottaminen jakamalla asemakaava-alueella sijaitsevalta rekisteritontilta oli hankalaa, koska määräosaisessa yhteisomistuksessa olevan tontin jakaminen lohkomalla uusiksi tonteiksi vaatii jakosopimuksen sen lisäksi, että tontinmittauksen pohjaksi tarvittiin tonttijaon muutos³². Nykyinen KML 47 § sallii tontin jakamisen halkomalla. KML 32 §:n osittamisrajoitukset voivat vaikuttaa siten, että tontti ei ole jaettavissa useammaksi kiinteistöksi, vaikka yhteisomistajien kesken olisi tehty MK 2:1 §:n mukainen jakosopimus. Halkomisen voi estää tai tehdä epätarkoituksenmukaiseksi tilan pieni koko tai esimerkiksi se, että jo etukäteen tiedetään, että kunta ei tule antamaan halkomisessa tarvittavaa suostumustaan³³.

Hallinnanjakosopimuksella sovitaan yleensä rakennuksen käytöstä. Käytännöllisintä, taloudellisesti rationaalisinta sekä tarkoituksenmukaisinta yhteisomistajien kannalta olisikin, että myös rakennus olisi mahdollista jakaa esineenä³⁴. Oikeuskäytäntö on kuitenkin ollut pidättyväinen rakennuksen jaollisuutta kohtaan³⁵. Poikkeuksen tähän linjaan on tuonut KKO:n ratkaisu 2010:35, jossa rakennus katsottiin mahdolliseksi jakaa halkomistoimituksen yhteydessä.

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2010:35 ottanut kantaa paritalokiinteistön halkomisen edellytyksiin ja tullut siihen tulokseen, että rakennus on mahdollista jakaa siten, että kiinteistön raja kulkee halkomisen jälkeen rakennuksen sisällä. Korkein oikeus arvioi rakennuksen halkomista seuraavin kriteerein: 1) muodostiko kiinteistö rakennukseen jaottoman kokonaisuuden, vai 2) voitiinko se jakaa omistussuhteiden mukaisesti osiin. Huomioon tuli ottaa myös seuraavat seikat: a) YhtOmL 9.2 § säännös, b) halkomiseen ei tullut ryhtyä, jos sen lopputulos jäi vain tarkoituksettomaksi välivaiheeksi, c) jos omistus- ja kiinteistöyksiköt jäivät liian pieniksi käyttötarkoitukseensa nähden, osittaminen saattoi johtaa kiinteistön arvon huomattavaan alenemiseen, d) jaon esteeksi saattoivat muodostua kiinteistön muodostamiseen liittyvät tekniset syyt, kuten se, ettei rakennusta voida jakaa korkeussuunnassa eri kiinteistöihin.

Myönteistä asennettaan rakennuksen halkomiseen korkein oikeus perusteli seuraavasti: kun halkomisesta aiheutuvat kustannukset eivät tehdyn arvion mukaan nousseet kiinteistön arvoon

³² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.228.

³³ Kartio 2001, s. 213. KKO 1993:7: Kaupunki ja eräät henkilöt omistivat asemakaavassa pääasiassa puisto- ja katualueeksi määrättyt kiinteistöt yhteisesti. Kaupunginhallituksen ilmoitettua, ettei se anna kaavoitusalueiden jakolain 18 §:n 2 momentin edellyttämää suostumusta kiinteistöjen jakamiseen halkomalla, hyväksyttiin kaupungin hakemus kiinteistöjen määräämisestä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.

³⁴ Kyläkallion mukaan esine on jaettavissa, kun sen osat muodostavat itsenäisiä esineitä, joilla on 1) samat ominaisuudet kuin jaetulla esineellä, 2) sama tarkoitus kuin jaetulla esineellä, 3) samanlainen, vaikka osien suuruuksien suhteessa vähäisempi hyötyarvo kuin alkuperäisellä esineellä. Kyläkallion mielestä jaettavia esineitä ovat esimerkiksi 1) paljousesineet, kuten nesteet ja vilja, 2) halkomisen edellytykset täyttävät kiinteistöt sekä 3) yhteisomistuksen kohteena olevat useammat itsenäiset esineet. Yksittäistä taulua tai kirjaa ei voida jakaa YhtOmL 9 §:n 1 momentin mukaisesti. Kyläkallio 1965, s. 287–288.

³⁵ Korkeimman oikeuden pidättyväinen asenne rakennuksen jakamiseen kahdeksi itsenäiseksi esineeksi siten kuin YhtOmL edellyttää käy ilmi esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 10.10.1979 V 77/1115 N:o 33, jossa korkein oikeus on katsonut, ettei rakennuksen yhteisomistajan osuuden erottaminen ollut jakamalla mahdollista, koska rakennus muodosti yhtenäisen esineen. Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1994:142 samoin kuin Turun hovioikeus ratkaisussaan 3.10.2006, S 05/2183 ovat olleet samalla linjalla. Turun hovioikeuden ratkaisun perusteluista selviää, ettei rakennus ollut jaettavissa kahdeksi uudeksi esineeksi YhtOmL 9.1 §:n edellyttämällä tavalla, vaikka rakennuksen käyttö olisi ollut mahdollista jakaa.

nähdessä suhteettoman suuriksi eivätkä siten kohtuuttomiksi, halkominen pikemminkin lisäsi kiinteistön arvoa. On huomattavissa, että korkein oikeus pyrki ratkaisussaan taloudellisesti rationaaliseen lopputulokseen. Muut arvioinnin kriteerit ilmeisesti täyttyivät mahdollistaen myönteisen ratkaisun. Ratkaisussa todettiin kiinteistönmuodostamiseen liittyvien teknisten syiden estävän rakennuksen jakamisen korkeussuunnassa eri kiinteistöihin.

2.4 Kirjaaminen tae hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle?

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamismahdollisuus MK 14:3:n nojalla on tuottanut runsaasti kirjattavaksi tarkoitettuja sopimuksia. Sääntelyllä on siten katsottu olleen yhteiskunnallisesti sosiaalinen tilaus.³⁶ Kun hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella on mahdollista saavuttaa si-vullisittavuus, sen voidaan olettaa luovan tietynlaisia odotuksia sopimuksen pysyvyyden suh-teen. Sitovuutta *inter partes* kirjaamisella ei kuitenkaan saavuteta eikä kirjaaminen oli tae pysyvyydelle myöskään siinä tapauksessa, että sopimuksen tarkoitus on ollut turvata kiinteis-tön tilojen hallinnointi pysyvästi. Sopimus voidaan nimittäin kirjata enintään 100 vuoden määräajaksi, tai toistaiseksi voimassa olevaksi³⁷. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus on ai-nakin lähtökohtaisesti aina irtisanottavissa.³⁸

Voidaan lisäksi olettaa, että kirjaamisviranomaisten käytäntö ohjaa kiinteistön yhteisomistaji-en sopimuskäytäntöä. Jaon tulisi koskea MK 14:3 §:n sanamuodon mukaan ainakin osaksi maapohjan hallinnan jakamista.³⁹ Nykyään kirjaamisviranomaiset ovat hyväksyneet kirjatta-vaksi myös sopimuksia, joissa tosiasiaa on ollut kyse vain rakennuksen hallinnasta maa-alueen jäädessä osa-omistajien yhteiskäyttöön. Nämä tapaukset ovat voineet koskea kerrosta-lon hallinnan jakoa kerroksittain eli horisontaalista jakoa.⁴⁰

Kiinteistön ulottuvuutta koskevassa kysymyksessä kiinteistön rajojen katsotaan osoittavan kiinteistön alueen horisontaalitasossa. Tämän lisäksi kiinteistön ulottuvuutta voidaan määrittää kiinteistön ainesosa-ja tarpeistosuhteiden käsitteiden, kuten myös KML 1:2.1 §:ään sisältyvän määritelmän avulla. Kun kysy-mys on kiinteistön ulottuvuudesta maanpinnan ylä- ja alapuolisiin tuloihin, kiinteistön omistajan oikeuk-sien näihin tiloihin on katsottu ulottuvan niin pitkälle, kuin kiinteistön rakentaminen ja hyödyntäminen nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin on mahdollista.⁴¹ Kiinteistön omistajan täytyy kuitenkin sallia ulkopuolisten käyttövalta silloin, kun hänen perusteltuja oikeudellisia intressejään ei loukata.⁴² Tä-

³⁶ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 536.

³⁷ Ks. *Tepora* 2009, s. 370.

³⁸ Ks. jäljempänä IV/1.1, jossa käsitellään aihetta.

³⁹ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 535.

⁴⁰ Oikeuskirjallisuudessa puolletaan nykyään kantaa, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen edel-lytyksinä tulisi olla, että sopimus määrittää täsmällisesti rakennusten hallinnanjaon lisäksi kunkin yhteisomista-jan oikeuden maapohjan hallintaan, olipa kysymys sitten yksin- tai yhteishallinnasta Ks. *Jokela – Kartio – Oja-nen* 2010, s. 354.

⁴¹ *Tepora* 2005, s. 380–383. Ks. myös *Julstad* 2011, s. 24.

⁴² *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 39. Ks. myös KKO:n ratkaisu KKO 1987:121. Kaupunki oli saa-nut muutetun asemakaavan perusteella lunastusluvan, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön alla oleva maanalainen

mä liittyy siihen näkökohtaan, että suojattavana ei ole omistajan omistusoikeus-nimike, vaan omistajan todelliset perustellut intressit. Tämän vuoksi on katsottu, että mikäli sivullinen ryhtyy kiinteistön alapuolisessa tilassa sellaisiin laillisiin toimenpiteisiin, jotka eivät loukkaa omistajan tosiasiallista intressiä käyttää kiinteistöään hyväksi omistajana, omistaja ei voi omistusoikeuteensa vedoten kieltää tätä.⁴³

Kirjaamiskäytännön voi katsoa ohjailevan sopimuskäytäntöä sisällöltään sallituista hallinnanjakosopimuksista, mutta sen voi katsoa myös kannustavan sellaisiin järjestelyihin, joita on vaikea purkaa, mikäli käy niin, että sopijapuolten odotukset sopimuksen pysyvyyteen pettävät. Tämä on todellisuutta etenkin kolmiulotteisten hallinnanjakosopimusten kohdalla. Edellä KKO:n ratkaisun 2010:35 perusteluissa on katsottu kiinteistön muodostamiseen liittyvien teknisten syiden, kuten sen, ettei rakennusta voida jakaa korkeussuunnassa eri kiinteistöihin, muodostavan halkomisen esteen. Niinpä tällainen yhteisomistussuhde on käytännössä purettavissa vain YhtOmL 9.2 §:n mukaisesti myymällä koko esine⁴⁴. Tämä on sopimuksen purkautumiseen liittyvä riski, joka tulisi ottaa huomioon sopimusta tehtäessä.

Kirjaamisen ei ole katsottu muodostavan estettä sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle silloin, kun olosuhteet ovat muuttuneet tavalla, jolla on vaikutusta kiinteistön käyttöön.⁴⁵ Estettä ei ole katsottu olevan myöskään sille, ettei osapuoli tai hänen seuraajansa voi myöhemmin vedota sopimuksen tai jonkin sen ehdon sitomattomuuteen tai kohtuuttomuuteen.⁴⁶

Vaikka edellä on esitetty hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen luovan tietyllä tavalla virheellistä käsitystä sopimuksen pysyvyydestä, kirjaaminen voi olla yksi sellainen seikka, joka osoittaa osapuolten tarkoittaneen hallinnanjakosopimuksella perustetusta järjestelystä pysyvän nimenomaan siihen perustettujen odotusten perusteella. Osapuolten tarkoitusta pidetään usein ratkaisevana arvioitaessa sopimuksen sitovuuteen liittyviä kysymyksiä.⁴⁷

2.7 Omistusoikeuteen kohdistuvat rajoitukset

Kiinteistön omistajalla on katsottu olevan käyttövapaus kiinteistöönsä niissä rajoissa, jotka lainsäädäntö ja tavanomainen oikeus mahdollistavat.⁴⁸ Tämä on uhka hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle. Muutokset oikeudellisessa ympäristössä voivat olla ennakoitavissa, joten

tila saatiin rakentaa väestönsuojaksi ja pysäköintitilaksi. Yhtiö vaati kaupungilta korvausta vastaisten rakentamismahdollisuuksien menetyksestä sekä louhitusta kiviaineksesta. Se katsoi maanalaisen tilan olevan tonttiin liittyvää rakennusoikeutta. KKO viittasi ratkaisussaan mm. LunL 29.1 §:ään, jonka mukaan lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää eikä sen mukaan, mitä luovuttaja saa. KKO katsoi, ettei asunto-osakeyhtiölle aiheutunut taloudellista menetystä.

⁴³ *Tepora* 2009, s. 367.

⁴⁴ Esimerkiksi *Tepora* on katsonut, että pysyväksi hallinnanjakosopimuksella tarkoitetut järjestelyt olisi mahdollista purkaa tulevaisuudessa isojen kohteiden osalta 3D-kiinteistöjärjestelmällä. Ks. *Tepora* 2009, s. 370.

⁴⁵ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 536.

⁴⁶ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 355.

⁴⁷ Ks. jäljempänä IV/1.1, jossa käsitellään aihetta.

⁴⁸ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 38.

niitä koskevat sopimusehdot voidaan sisällyttää sopimukseen. Yleensä näin ei kuitenkaan ole. Siten omistajan käyttövapautteen kohdistuvilla rajoituksilla on merkittävä vaikutus sopimuksen pysyvyyteen.

Omistusoikeuden sisällön on katsottu vaihtelevan erilaisen kiinteän omaisuuden välillä ja luonteeltaan samanlaiseenkin maa-alueeseen se voi olla sisällöllisesti erilainen eri puolilla maata ja jopa eri puolilla kuntaa. Kiinteistön eri alueisiin ja eri ainesosiin sovelletaan eri säännöksiä ja tietynlaisen toiminnan harjoittaminen alueella voi aiheuttaa tosiasiallista vaihtelua omistusoikeuden sisältöön. Yksittäisen maanomistajan kohdalla abstraktien omaisuuden käyttöön vaikuttavien normien aktualisoitumiseen vaikuttavat myös omistettava objekti ja sen sijainti.⁴⁹

Rajoitukset omistajan käyttövapautteen ilmenevät omistajan oman käyttövapauden rajoituksina tai omistajan velvollisuutena sallia ulkopuolisen käyttää kiinteistöä tietyssä suhteessa. Käyttövapauden rajoitukset koskevat kaikkia sellaisia esineoikeuden haltijoita, joilla on oikeusasemansa nojalla tietty määräysvalta kiinteistöön. Tällaisia rajoituksia ovat pakkotilaa koskevat yleiset periaatteet, ilkivaltaisen oikeudenkäytön eli shikaanin kieltö⁵⁰, jokamiehenoikeudet sekä naapuruussuhdetta⁵¹ ja erityyppisiä yleisten etujen turvaamista koskeva sääntely.⁵² Lisäksi rajoituksia voivat aiheuttaa esimerkiksi KML:n osittamisrajoitukset, MRL:n kaavoitusta ja kunnan rakennusjärjestystä koskevat viranomaisratkaisut sekä luonnonsuojelulaki.

Lainsäädännöstä ja viranomaistoimista aiheutuvat kiinteistöön kohdistuvat rajoitukset ovat luonteeltaan pysyviä. Yleensä ne ovat muuttuneita olosuhteita sopimuksen kannalta. Niitä voi pitää yhtenä suurena uhkatekijänä sopimuksen pysyvyydelle suhteessa *inter partes*.

2.8 Tyyppitapaus: kolmiulotteinen hallinnanjakosopimus

Edellä on ollut jo useaan otteeseen puhetta kolmiulotteisesta hallinnanjakosopimuksesta. Kysymys on sellaisista sopimuksista, joilla jaetaan kiinteistön hallinta sekä kiinteistön maanpäällisistä että maanalaisista kerroksista. Tänä päivänä on yleistä, että kolmiulotteisen hallinnanjakosopimuksen avulla toteutetaan usean kiinteistönomistajan yhteisiä isoja rakennushankkeita.⁵³ Syynä tällaisten useaan eri tasoon toimintoja sijoitettavien rakennushankkeiden toteuttamiseen ovat yleensä vapaan tonttimaan puute sekä yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tarve

⁴⁹ Määttä 1999, s. 283–288. Määttän mukaan maanomistusoikeus on ”perustaltaan luonnonoikeudellinen, pääosin positiivisen oikeuden kautta sisällöllisesti ja rajoiltaan muodostuva, ajan, omistajan ja omistettavan kohteen mukaan vaihteleva, oikeutuksista ja velvollisuuksista muodostuva maanomistajan oikeusaseman yhteisnimitys”. Ks. Määttä 1999, s. 510.

⁵⁰ Käy ilmi esimerkiksi NaapuruusL 13 §:stä.

⁵¹ Kiinteistön käyttöä rajoittaa naapurien keskinäisiä oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevä NaapuruusL. NaapuruusL 17.1 § sisältää immissiokieltota koskevan perussäännöksen.

⁵² *Terpora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 41–46.

⁵³ *Terpora* 2005, s.391.

kaupungeissa. Tavallisimmin tiiviillä rakentamisella on katsottu olevan liittymä liike-elämän tila- ja toimintatarpeisiin, jotka ovat alttiita nopeille muutoksille ja edellyttävät joustavuutta.⁵⁴

Koska kiinteistö määritellään perinteisesti maanpinnan tasossa kaksiulotteisena järjestelmänä, maanpinnan ala- tai ala-puolisten tilojen luovuttaminen määrääloina omistusoikeuksin tai itsenäisten kiinteistöjen muodostaminen niistä ei ole mahdollista. Kolmiulotteisten hallinnanjakosopimusten käyttäminen liittyy niihin uusiin keinoihin, joilla pyritään tällaisten tilojen luovuttamiseen sivullisille mahdollisimman pysyviksi käyttöyksiköiksi.⁵⁵

Kolmiulotteisen hallinnanjakosopimuksen kohdalla kiinteistön yhteisomistajat voivat jakaa kiinteistönhallinnan horisontaalisesti ja vertikaalisesti käyttäen hyväksi koordinaattipisteitä laskettuna merenpinnasta. Koska kolmiulotteinen hallinnanjakosopimus on yleensä usean erilaisen yhteisomistajan keskinäinen sopimus, joka on tehty palvelemaan toisistaan suurestikin poikkeavia käyttötarkoituksia, järjestelyn toteutumisen on katsottu edellyttävän sopimista paitsi sopijapuolten omistuksen ulottuvuudesta, myös yhteisistä alueista, kulkuoikeuksista sekä sopijapuolten yleisestä sietovelvollisuudesta toisiaan kohtaan.⁵⁶

Oikeuskirjallisuudessa käytetään yleensä Kampin alueen rakentamista esimerkkinä kolmiulotteisesta hallinnanjakosopimuksesta⁵⁷. Kirjaamisviranomaiset joutuivat aikanaan ottamaan kantaa siihen, soveltuuko MK 14:3 § tällaiseen hallinnanjakosopimukseen. Tyypillistä Kampin alueen rakentamisen kaltaiselle sopimukselle on, että rakennuskokonaisuuden hallinta jaetaan sopimuksessa maanpinnan ylä- ja alapuolisiin tasoihin ja kullekin kuuluva osa tulee sopimuksessa tarkemmin esitetyin tavoin toisensa ala- ja yläpuolelle.⁵⁸

Erilaiset keinot maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen omistus- ja hallintaoikeuden sekä kiinnityskelpoisuuden hankkimiseksi, joihin siis myös hallinnanjakosopimus kuuluu, ovat olleet syynä epäyhtenäiseen käytäntöön ja johtaneet toimenpiteisiin kiinteistöjärjestelmän kehittämiseksi.⁵⁹ Mallia kehittämiseen on haettu perinteisesti myös Ruotsista, jota usein on seurattu esimerkin mukaisesti kiinteistöjärjestelmän kehittämishankkeissa. Niin voi käydä nytkin, mikäli kolmiulotteiset kiinteistöt mahdollistetaan Suomessa.

2.9 Ruotsin 3D-kiinteistöistä

⁵⁴ *Työryhmämuistio mmm 2008:1*, s. 4–5

⁵⁵ Ks. *Tepora 2009* s. 364–377. Ks. myös *Kartio 2005*, s. 175–185.

⁵⁶ *Tepora 2005*, s. 393.

⁵⁷ Ks. *Tepora 2005*, s. 391 ja *Kartio 2005*, s. 181. Ks. myös *työryhmämuistio mmm 2008:1*, s. 8.

⁵⁸ *Kartio 2005*, s. 181–182.

⁵⁹ Maa- ja metsätalousministeriön 3D-kiinteistötyöryhmän tehtäväksi asetettiin selvittää 3D-kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämislinjoja, sekä tehdä tarvittavat ehdotukset toimenpiteistä lainsäädännön kehittämiseksi siten, että kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen tulisi mahdolliseksi. Selvityksen perusteella työryhmä tuli siihen tulokseen, että 3D-kiinteistöt tulisi mahdollistaa erityistilanteissa. Ks. *työryhmämuistio mmm 2008:1*.

Ruotsissa on voimassa 3D-kiinteistöjä koskevaa lainsäädäntöä. Säännös kolmiulotteisista kiinteistöistä sisältyy JB 1:1 §:ään. Sen mukaan kiinteä omaisuus on maata, joka jakaantuu kiinteistöihin ja kiinteistön rajat määräytyvät joko horisontaalisesti tai vertikaalisesti. Kolmiulotteiset kiinteistöt määritellään seuraavalla tavalla (JB 1:1a §):

Termiä ”tredimensionell fasighet” käytetään kiinteistöistä, jotka rajoittuvat kokonaisuudessaan sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Oikeudellisesti kiinteistön rajoittumisella tarkoitetaan kiinteistön rajoittumista toiseen kiinteistöön ja siten ilmaisulla ”horisontaalisesti ja vertikaalisesti” tarkoitetaan sitä, että rajoittuminen tapahtuu sekä sivu-, korkeus- että syvyys-suunnassa. Tällainen kiinteistö voi olla esimerkiksi kaksikerroksisen rakennuksen ensimmäinen kerros.⁶⁰

Termillä ”tredimensionell fastighetsrymme” eli kolmiulotteisella kiinteistötilalla tarkoitetaan tilaa, joka rajoittuu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti ja joka kuuluu muuhun kuin kolmiulotteiseen kiinteistöön. Kysymys on siis kiinteistöistä, jotka eivät täysin rajoitu horisontaalisesti ja vertikaalisesti. Koska nämä kolmiulotteisesti rajoittuneet tilat liittyvät perinteiseen kaksiulotteiseen kiinteistöön, ne kuuluvat siihen huolimatta siitä, että ovat tämän kiinteistön maanpintatason rajojen ulkopuolella. Tällainen kiinteistö on katsottu tarkoituksenmukaiseksi muodostaa esimerkiksi maanalaiselle parkkialueelle.⁶¹

Termi ”ägarlägenhetsfastighet” tarkoitetaan omistusasuntokiinteistöä, joka on kolmiulotteinen kiinteistö ja tarkoitettu sisältämään yhden asuinhuoneiston. Tällaisen kiinteistön tulee muun muassa kuulua vähintään kolmen vastaavan kiinteistön muodostamaan yhtenäiseen yksikköön (FBL 3:1b 2 momentti 2 kohta) ja kiinteistöä tulisi voida käyttää tarkoituksenmukaisesti (FBL 3:1a.1 momentti 2 kohta).

Omistusasuntokiinteistöjä on mahdollista muodostaa lähtökohtaisesti vain uudisrakentamisen yhteydessä. Olemassa olevista asuntokiinteistöistä omistusasuntokiinteistöjä voi muodostaa sellaisen rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä, jota ei ole käytetty viimeisen kahdeksan vuoden aikana asumistarkoitukseen. Kiinteistöllä on osuus yhteiseen tilaan (vapaa käänös termistä ”samfällighet”), joka käsittää mm. rakennuksen alla olevan maa-alueen, rakennuksen yhteiset kantavat rakennusosat, vesikaton, ulkokaton, julkisivun ja rappukäytävän. Vastaavasti rakennukseen kuuluvista hisseistä, ilmastointilaitteista ym. muodostetaan normaalisti yhtei-

⁶⁰ Prop. 2002/03:116 s. 118.

⁶¹ Prop. 2002/03:116 s. 119–120.

siä laitoksia.⁶² Termiä ”samfällighet” käytetään tiloista, jotka kuuluvat useille erilaisille kiinteistöille yhdessä. Jokaisella kiinteistöllä osuus yhteiseen tilaan riippumatta siitä, kuka sen omistaa ja ne seuraavat aina kiinteistön omistajanvaihdoksissa mukana.⁶³

Omistusasuntokiinteistöjä voidaan muodostaa täysin uusiin rakennuksiin siten, että koko rakennus muodostuu niistä, tai vastaavasti rakennukseen, jossa on erilaisia kiinteistöjä (myös muunlaisia 3-D-kiinteistöjä)⁶⁴.

FBL 3 luku sisältää sekä yleiset edellytykset kiinteistönmuodostukselle, että erikseen 3D-kiinteistöjen muodostamista koskevat edellytykset. Yleinen edellytys on, että muodostettavan kiinteistön tulee olla sijainniltaan, ulottuvuudeltaan ja muilta edellytyksiltään pysyvästi sopiva käyttötarkoitukseensa. Kiinteistönmuodostuksen tulee olla sopiva voimassa olevan kaavoituksen kanssa. Kolmiulotteinen kiinteistö tai kolmiulotteinen kiinteistötila saadaan muodostaa tai muuttaa vain jos on selvää, että näillä toimenpiteillä voidaan tavoittaa tarkoitettu päämäärä asianmukaisemmin kuin muilla toimenpiteillä. (FBL 3:1 § 2 momentti). FBL 3:1 a ja 3:1 b §:ssä on mainittu ne edellytykset, joiden tulee täytyä, jotta ”tredimensionell fastighet tai ”ägarlägenhetsfastighet ”voidaan muodostaa. Kolmiulotteisen kiinteistön tulee kuitenkin aina käsittää rakennuksen, laitoksen tai niiden osan (FBK 3:1 a § 1 momentti 1 kohta).

3D-kiinteistöiltä vaaditaan normaalisti jonkinlaista yhteistoimintaa ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Usein se tapahtuu muodostamalla rasiitteita tai yhteisiä laitoksia.⁶⁵ Kiinteä yhteys muihin kiinteistöihin on aiheuttanut 3-D-kiinteistöjen kohdalla myös naapurusten välisiin suhteisiin kohdistuvaa sääntelyä (JB 3 luku).

Ruotsissa on siis eri tapoja muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöitä. Niiden perustaminen ei ole kuitenkaan itsestäänselvyys, vaan vaatii edellä esitetyn mukaisesti määrättyjä perusteita.

2.10 Riskien arviointia

Hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristöstä aiheutuva suuri riski sopimuksen pysyvyydelle on lainsäätäjän tai muiden viranomaisten omistusoikeuteen kohdistamat rajoitukset. Rajoitukset voivat kohdentua koko kiinteistön alueeseen, jolloin ne kohdistuvat tasapuolisesti kaikkiin hallinnanjakosopimuksen osapuoliin. Näin ei kuitenkaan aina välttämättä ole. Mikäli omistusoikeuden rajoitukset kohdistuvat määrättyyn osaan kiinteistöä, merkitsee se samalla

⁶² *Julstad* 2011, s. 27-28.

⁶³ *Julstad* 2011, s. 34.

⁶⁴ *Prop. 2008/09:91*, s. 135.

⁶⁵ *Julstad* 2011, s. 26.

tämän alueen hallintaa ja käyttöä hallinnanjakosopimuksella vallitsevan osapuolen tai osapuolten oikeuksien kaventumista. Se voi johtaa tilanteeseen, jossa sopimusta ei ole tarkoituksenmukaista pitää yllä. Voisi ajatella tällaisen tilanteen olevan todennäköisempi kaksiulotteisten hallinnanjakosopimusten kohdalla, joissa lähtökohtaisesti jokaisen yhteisomistajan omistusosuus kohdennetaan kiinteistön ideaaliin määräraosaan. Kolmiulotteisissa hallinnanjakosopimuksissa maa-alue jää yleensä yhteishallintaan hallinnan ja käytön jaon kohdistuessa kiinteistöön. Mikäli omistusoikeuteen kohdistuu rajoituksia, kohdistuvat ne tällaisessa tapauksessa yleensä kaikkiin tasapuolisesti. Rajoitusten vaikutusten laajuudesta riippuu, mikä merkitys niillä on sopimuksen voimassaololle.

Hallinnanjakosopimukseen liittyy yleinen riski siitä, että sopijapuoli joutuu ulosmittauksen kohteeksi. Yhteisomistusosuuden ulosmittaus voi johtaa koko kiinteistön myymiseen, mikä johtaa hallinnanjakosopimuksen purkautumiseen, mikäli sopimusta ei ole kirjattu.

Tutkielman kirjoittajan käsitys on, että erityisesti sellaisiin kolmiulotteisiin hallinnanjakosopimukseen, joilla toteutetaan rakennushanke, voi liittyä erityinen riski sopimuksen pysymättömyydestä. Kun kysymys on rakennushankkeen toteuttamisesta, tuota rakennusta ei ole olemassa solmittaessa hallinnanjakosopimusta. Kolmiulotteisessa hallinnanjakosopimuksessa voi olla sivuvelvoitteena määräyksiä hankkeen toteuttamisesta, mutta hallinnanjakosopimus voi olla osa sopimuskokonaisuutta, jolla tällainen rakennushanke toteutetaan. Kun hallinnanjakosopimus on rakennushankkeen edellytys, on rakennushankkeen toteutuminen hallinnanjakosopimuksella tarkoitetun päämäärän edellytys. Molemmat ovat toistensa välttämättömiä edellytyksiä sopimuksen tarkoituksen kannalta. Toisen niistä pettäessä myös perusteet sopimuksen pysyttämiseksi voimassa raukeavat.

Kolmiulotteisella hallinnanjakosopimuksella toteutettavan rakennushankkeen suurimmat riskit liittyvät rationaalisesti ajatellen järjestelyn alkuvaiheeseen. Aina on mahdollista, että yhteisomistajan varallisuusasema heikentyy hankkeen toteuttamisvaiheessa siinä määrin, että tämän mahdollisuus osallistua hankkeeseen vaaditulla tavalla vaarantuu. Riski mahdollisuudesta joutua ulosmittauksen kohteeksi on aina todennäköinen. Mitä varhaisemmassa vaiheessa varallisuusaseman heikentyminen tapahtuu, sitä suuremman riskin se aiheuttaa hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle. Kirjattukaan hallinnanjakosopimus ajatellen sopimuksen pysyvyyttä ei tuo turvaa, jos edellytyksiä sopimussuhteen jatkamiselle ei tässä vaiheessa ole. Lisäksi, rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää useita eri toimijoita, joiden suoritushäiriöt voivat myös uhata hallinnanjakosopimuksen pysyvyyttä.

II SOPIMUSOIKEUDELLISET LÄHTÖKOHDAT ARVIOITAESSA SOPIMUKSEN PYSYVYYTTÄ

1.1 Johdanto

Tässä osassa on tarkoitus luoda pohja olosuhteiden muuttumista koskevan kysymyksen tarkastelulle. Eri periaatteet suhtautuvat eri tavalla olosuhteiden muutosten vaikutukseen sopimussidonnaisuuteen. Tämä johtuu siitä, että sopimussidonnaisuuden syntyminen selitetään eri tavalla. Hallinnanjakosopimustakaan ei solmita tyhjiössä. Useilla seikoilla on merkitystä mietittäessä sopimuksen pysyvyyttä. Nämä seikat liittyvät paitsi sopimuksenteko-olosuhteisiin myös sopijakumppanin asemalle sekä toimintaympäristölle annettavalle merkitykselle. Lähtökohtaisesti voisi olettaa, että hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat tasavertaisessa asemassa.

1.2 Sopimusoikeuden kantavat periaatteet – sopimusvapaus ja sopimuksen sitovuus

Varallisuus oikeuden normit jaetaan sääntöihin ja periaatteisiin. Erityisesti sopimusoikeudessa periaatteilla⁶⁶ on tärkeä merkitys⁶⁷. Tämä johtuu siitä, että yksityiskohtainen sääntely ei ole mahdollista sopijapuolten, sopimustyyppien ja taloudellisten olosuhteiden suuren vaihtelevuuden vuoksi.⁶⁸

Sopimusoikeuden kahtena tärkeimpänä periaatteena pidetään sopimusvapautta⁶⁹ ja sopimuksen sitovuutta. Asiallisesti keskeisimmän lähtökohtaisen periaatteen aseman on katsottu olevan sopimuksen sitovuudella, sillä sopimuksen sitovuuden periaatteen katsotaan olevan sopi-

⁶⁶ Periaatteet eivät sääntöjen tavoin ole yksiselitteisiä ja ehdottomia käyttäytymisen ohjaajia. Ne määrittävät ratkaisun lopputulosta suuntaa-antavasti. Periaatteiden luonteeseen kuuluu, että ne muuttuvat ja kehittyvät normitodellisuuden kehityksen mukana heijastaen muuttuvia ja kehittyviä arvokäsityksiä. Säännöt ovat puolestaan tulkinnallisesti selkeitä ja vakiintuneita, mikä luo oikeuden ennustettavuutta ja oikeusvarmuutta. Säännöt palvelevat muodollista oikeudenmukaisuutta eli muodollista yhdenvertaisuutta, joka takaa oikeusvarmuuden ja ennakoitavuuden eli sen, että samanlaiset tapaukset ratkaistaan samalla tavalla. Periaatteiden välinen kollisoratkaisu sisältää yhtäältä arvoisältöisen punninnan ja toisaalta konkreettisten olosuhteiden huomioon ottamisen. Periaatteiden välinen keskinäinen painoarvo ratkaistaan kussakin tapauksessa erikseen kunkin tapauksen erityispiirteitä painottaen. Kumpikaan sovellettavista periaatteista ei siten menetä kokonaan sovellettavuuttaan, vaan häviäväänkin periaatetta sovelletaan, mutta voittavan periaatteen sallimissa rajoissa. Periaatteiden välinen ristiriidan ratkaisu poikkeaa siis oikeussääntöjen kollisoratkaisusta, jossa vain toinen sääntö voi olla pätevä ja sovellettavissa. Ks. Tolonen 2003, s. 43–63 sekä Tuori 2007, s. 125–152.

⁶⁷ Saarnilehto ym. 2012, s. 76–77.

⁶⁸ Tolonen 2003, s. 41.

⁶⁹ On katsottu, että yksilöiden oikeus solmia sopimuksia nauttii perustuslainsuojaa, vaikkei tätä vapautta olisi tosiasiallisesti käytetty solmimalla sopimus. Perustuslaki myös suojaa yksityishenkilöiden sopimuksiin perustuva varallisuus oikeuksia. Lämsineva 2002, s. 181.

musoikeuden ja koko oikeusjärjestyksen kulmakivi.⁷⁰ Itse asiassa on katsottu, että sopimuksen sitovuus on välttämätöntä, jotta voimme puhua sopimusinstituutiosta ja ennakoitavaa toimintaa olisi.⁷¹ Sopimussidonnaisuuden taustalla nähdään olevan yleinen etu.⁷²

Sopimusvapaus muodostaa perinteisen sopimusoikeudellisen ajattelun perustan ja sillä katsotaan olevan sopimusoikeudessa edelleen tärkeä asema yhtenä lähtökohtana. Sopimusvapauden toteutumista pidetään keskeisenä edellytyksenä markkinatalousyhteiskunnan toimivuuden kannalta – onhan sopimusvapaus edellytys muiden taloudellista toimintaa koskevien vapauden muotojen, kuten elinkeinonvapauden, liikkeenperustamisvapauden ja yhdistymisvapauden toteutumisen edellytys.⁷³

Sopimusvapautta ja sopimuksen sitovuutta – silloin kun sopimusvapaus on täydellinen – voidaan pitää muodollisina periaatteina.⁷⁴ Muodollisiin periaatteisiin liitetään ennakoitavuus, joka liittyy muodollisen⁷⁵ oikeusturvan odotukseen. Oikeudellisen ratkaisutoiminnan ennakoitavuuden perusta muodostuu tässä yhteydessä sopimukseen liitettävästä tahdosta, sitovuuden loukkaamattomuudesta sekä siitä, että sopimusnormisto perustuu itsesääntelylle⁷⁶. Mikäli sopimusnormit on asetettu noudattaen oikeaa menettelytapaa, voidaan olettaa, että sopimus myös sitoo sopimuskumppaneita, sillä sopimuksen sisällön hyväksyttävyydelle ei aseteta edellytyksiä.

1.2.1 Sopimusvapautteen liittyviä näkökohtia

⁷⁰ Saarnilehto 2009, s. 162. Saarnilehto on katsonut pääsäännön sopimuksen sitovuudesta ilmenevän muun muassa KKO:n ratkaisusta 1992:96. Ks. myös Hemmo 2003a, s. 14. ja Saarnilehto 2009, s. 47, jossa sopimuksen sovittelua koskevaa säännöstä OikTL 36 §:ää pidetään poikkeuksena sopimuksen sitovuutta koskevasta pääsäännöstä. Vastaava poikkeus sisältyy OikTL 7 §:n mukaiseen tarjouksen peruuttamiseen. Peruuttaminen katsotaan mahdolliseksi siihen saakka, kunnes tarjous on määräävästi vaikuttanut tarjouksen saajan toimintaan.

⁷¹ Paasto 2000, s. 337.

⁷² Holm 2004, s. 21. viittauksineen.

⁷³ Hemmo 2003a, s. 70.

⁷⁴ Näin esimerkiksi Annola 2003, s. 73–74. Ks. myös Mononen 2001, s. 132.

⁷⁵ Oikeusturvan muodollisessa puolessa on kysymys oikeuden ennakoitavuudesta ja yhdenvertaisuudesta. Ennakoitavuuden ja yhdenvertaisuuden katsotaan olevan keskeisiä oikeusvaltiollisia arvoja ja niiden toteuttamisen katsotaan perustuvan formaaliselle rationaalisuudelle. Oikeudellinen formalismi korostaa oikeuden rationaalisuutta ja rationaalista oikeudellista argumentointia pyrkien pitämään oikeuden erillään esimerkiksi moraalista politiikasta ja uskonnosta. Oikeutta pidetään autonomisena moraaliin nähden eli oikeus on pidettävä suhteessa moraaliin ei-sisällöllisenä eli muodollisena – oikeus ei siten saa sisältää sisällöllisiä kannanottoja ja sen tulee kohdistua oikeisiin menettelytapoihin. Oikeuden autonomisuutta korostava ajattelutapa lähtee siitä, että oikeusnormien voimassaolo perustuu formaaliseen pätevyyskriteeriin eli siihen, että normit on asetettu noudattaen oikeaa menettelytapaa. Siten oikeusnormien voimassaolo ei ole formalistisen käsityksen mukaan mitenkään yhteydessä niiden sisältöön. Formaaliin rationaalisuuteen liittyy piirre, jonka mukaan oikeusjärjestys halutaan nähdä aukottomana sääntöjärjestyksenä. Tuomioistuinten harjoittaman oikeudellisen ratkaisutoiminnan edellytetään olevan mekaanista oikeussääntöjen soveltamista, joten oikeudelliset ratkaisut ovat ennalta arvattavia ja yhdenvertaisuutta toteuttavia. Ks. Mononen 2001, s. 47–55.

⁷⁶ Mononen 2001, s. 132.

Sopimusvapaus liitetään liberalistiseen sopimusoikeuteen, jonka useiden lähtökohtien katsottiin yhdistyvän yksityisautonomian käsitteeseen – jokaisella tuli olla oma vapauspiirinsä, jossa hänellä olisi mahdollisuus omien tavoitteidensa mukaisesti ja omalla vastuullaan päättää toiminnastaan. Vapauden koski myös ja ennen kaikkea taloudellista toimintaa ja siihen liitettyä yksilön vapautta päättää itse taloudellisista vastuusuhteistaan suhteessa muihin yksilöihin.⁷⁷ Sopijapuolten oletettiin olevan tiedollisesti ja taidollisesti yhtä vahvoja ja rationaalisiin valintoihin kykeneviä.⁷⁸ Sopimuskumppanien oikeusasema määräytyi sopijakumppanien valintojen tuloksena ja sopimus nähtiin osapuolten välineenä säännellä itse suhdettaan. Sopimuksen tehtävä oli luoda luottamusta sopijapuolten välille epävakaaksi koetussa ympäristössä. Sopimukset katsottiinkin tehdyksi tyhjään tilaan.⁷⁹ Lain tehtäväksi nähtiin sopimusta koskevien valintojen vapauden turvaaminen ja pätevästi tehtyjen sopimusten pitävyyden takaaminen. Valtion ei tullut puuttua osapuolten vapaasta tahdostaan solmiman sopimuksen sisältöön ja sääntelyn tuli olla tahdonvaltaista.⁸⁰ Sopimus ymmärrettiin perinteisen liberalismiin mukaiseksi omaneduntavoittelun instrumentiksi.⁸¹

Liberalistisen sopimusihanteen katsotaan edellyttävän toimintaympäristökseen epävakautta - sopijapuolet eivät solmisi sopimusta, mikäli luottaisivat siihen, että asiat sujuvat ennakoitavalla tavalla. Yhteiskunnassa, jossa jokainen tietää säätynsä ja ammattinsa mukaiset käyttäytymisodotukset, tavat ja sosiaaliset rooliodotukset ohjaavat käyttäytymistä. Lailla ja sopimuksella ei ole silloin tarvetta, kun osapuolet voivat luottaa siihen, että asiat kehittyvät ennakoitavalla tavalla.⁸² Sopimuksella osapuolet saattoivat säännellä suhdettaan oikeudellisesti ja vakauttaa käyttäytymisodotuksiaan toisiaan kohtaan. Sopimuksesta tuli osapuolten välinen laki.⁸³

Kotimaisen sopimusoikeuden lähtökohtien katsotaan olevan liberalistisessa sopimusmallissa, vaikka liberalistisen sopimusopin mukaisten aatteiden ei katsota toteutuneen rajoituksetta täälläkään.⁸⁴ Sopimusvapauden periaatteen katsotaan sen liberalistisen yhteiskuntakäsityksen mukaisesti liittyvän valinnanvapauden, riskinoton ja sopimusvastuun tausta-arvoihin. Mitä tasavertaisemmat sopimuspuolet ovat kyseessä, sitä suurempi paino näillä arvoilla katsotaan olevan. Erityisen painava niiden merkitys katsotaan olevan ammattimaisessa liiketoiminnas-

⁷⁷ *Wilhelmsson* 2008, s. 2. Ks. myös *Wilhelmsson* 1978, s. 13, jossa todetaan sopimusvapauden muodostavan yhden kapitalistisen talousjärjestelmän ja sen siviilioikeusjärjestelmän peruspilareista ja sen laajuuden vaihtelevan saman yhteiskuntamuodostuman historiallisissa kehitysvaiheissa.

⁷⁸ *Häyhä* 1996b, s. 48–49.

⁷⁹ *Häyhä* 1996b, s. 24–25.

⁸⁰ *Wilhelmsson* 2008, s. 2.

⁸¹ *Tolonen* 2000, s. 84.

⁸² *Häyhä* 1996, s. 41.

⁸³ *Häyhä* 1996, s. 46.

⁸⁴ *Wilhelmsson* 2008, s. 3.

sa.⁸⁵ Liike-elämän suhteissa sopimusvapauden ylläpitämistä perustellaan sopimuskäytännön edellyttämällä joustavuudella.⁸⁶

Sopimusvapaus ymmärretään sekä sopimussidonnaisuuden perustana että kompetenssinormina, joka antaa sopimuspuolille itselleen oikeuden päättää keskinäisistä suhteistaan.⁸⁷ Jälkimmäiseen liittyen sopimusvapauteen liitetään seuraavat elementit: 1) päätäntä vapaus, 2) sopimuskumppanin valitsemisvapaus, 3) tyyppivapaus, 4) muu sisältövapaus kuin tyyppivapaus, 5) muotovapaus ja 6) purkuvapaus.⁸⁸ Purkuvapauden suhteen ei vallitse kuitenkaan yksimielisyyttä – esimerkiksi Hemmo ei ole hyväksynyt purkuvapautta sopimusvapauden elementiksi. Hemmo on todennut, että purkuvapaus on erilainen vapaus muihin elementteihin nähden siinä mielessä, että purkamisella pyritään jo päätetyn sopimuksen mukaisten oikeuksien toteuttamiseen tai sopimuksesta vapautumiseen.⁸⁹

Sopimusvapaudesta puhuttaessa erotetaan normatiivinen ja tosiasiallinen sopimusvapaus toisistaan. Normatiivisella sopimusvapaudella tarkoitetaan oikeusjärjestyksen yksilölle varaamaa sopimusoikeudellista vapauspiiriä. Tosiasiallinen vapaus tehdä sopimuksia riippuu yksilön reaalisista mahdollisuuksista vaikuttaa niiden sopimussuhteiden muodostumiseen, joihin hän on sitoutunut. Tosiasiallinen sopimusvapaus riippuu yhteiskunnassa kulloinkin vallitsevista taloudellisista tai muista tekijöistä. Siten on katsottu, että laajakin normatiivinen sopimusvapaus voi kutistua hyvin merkityksettömäksi.⁹⁰

Normatiivinen sopimusvapaus voidaan ymmärtää negatiivisnormatiivisena vapautena eli vapautena oikeusjärjestyksen luomista rajoista. Yksilö on siten oikeudellisesti vapaa kaikesta, mitä ei ole erikseen kielletty. Tähän liittyy ajatus yksilöiden yhtäläisestä vapauspiiristä, jota rajoitetaan siten, että jokaisen yksilön on kunnioitettava toisen yksilön vastaavaa vapauspiiriä. Tällainen vapauskäsitelmä on katsottu olevan mahdollista määritellä markkinatalouteen liittyväksi muodolliseksi arvoksi. Oikeusjärjestyksen vapaudenrajoitukset liittyvät tässä yhteydessä yksilöiden yksityisautonomian ja tahdonvapauden turvaamiseen. Sisältövapauteen ei kohdisteta rajoituksia.⁹¹

Tosiasiallinen sopimusvapaus voidaan liittää niihin seikkoihin, jotka rajoittavat heikomman sopijapuolen vapautta. Voidaan kysyä, onko heikommalla osapuolella ollut mahdollisuutta vapaasti harkita sopimukseen ryhtymistä ja onko hän tosiasiallisesti voinut vaikuttaa sopimuksen sisältöön. Huomio voidaan kiinnittää myös siihen, onko sopimuksella asetettu toiselle osapuolelle liiallisia toiminnanrajoituksia tai muita sopimusosapuolen vapautta rajoittavia toimenpiteitä.⁹² Oikeusjärjestyksen tehtävä voidaan yhdistää heikomman osapuolen tosiasiallisen sopimusvapauden tai yleisemmän toiminnanvapauden turvaamiseen, mikä merkitsee puuttumista sisältövapauteen.

⁸⁵ Tolonen 2003, s. 138.

⁸⁶ Halila – Hemmo 2008, s. 26.

⁸⁷ Saarnilehto 2012, s. 75. Ks. myös Tolonen 2004, s. 138.

⁸⁸ Ks. Muukkonen 1956, s. 607–608. Muukkonen mukaan sopimusvapauden käsite on muodollislooginen käsite, joita määritteleviä alakäsitteitä mainitut vapaudet ovat.

⁸⁹ Hemmo 2003a, s. 76.

⁹⁰ Wilhelmsson 1978, s. 14.

⁹¹ Mononen 2001, s. 121.

⁹² Mononen 2001, s. 169.

Edellä esitetyt sopimusvapauteen liittyvät seikat hallinnanjakosopimuksen kohdalla tarkoittavat sitä, että kun lähtökohtaisesti voisi olettaa kysymyksessä olevan tasavertaisten sopijapuollet, sopimusvapauden periaatteella olisi painoarvoa arvioitaessa sopimusvastuuta. Etenkin näin, jos kysymyksessä on elinkeinoelämän piirissä tehty sopimus. Kaikissa sopimussuhteissa voi kuitenkin esiintyä tilanteita, joissa luottamus sopimuksen pysyvyyteen ei ole perusteltua.

1.2.2 Sopimuksen sitovuuteen liitettäviä näkökohtia

Sopimuksen sitovuuden syntyedellytyksistä säädetään OikTL 1 luvussa. Sen mukainen pääsääntö on, että tarjous ja siihen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa sen mukaan, kun OikTL 1 luvussa säädetään. Tarjous voidaan kuitenkin OikTL 7 §:n mukaisesti peruuttaa siihen saakka, kunnes tarjous on vaikuttanut määräävästi tarjouksen saajan toimintaan⁹³. Lisäksi OikTL 32.1 §:n ilmaisuerehdysäännöstä on katsottu olevan mahdollista tulkita siten, että virheellisen sisällön saanut tarjous sitoo siinä muodossa, jossa se vastaa antajan tarkoitusta.⁹⁴

Sopimuksen sitovuuden periaatteen on katsottu lähtökohtaisesti edellyttävän vilpittömän mielen periaatteen hyväksymistä. Sopimus siten yleisesti sitoo osapuolten toimiessa vilpittömässä mielessä. Tätä on perusteltu sillä, että OikTL:n oikeussuojakeinot on tarkoitettu vilpittömässä mielessä toimineen sopijakumppanin suojaksi, mikäli hän on tiennyt pätemättömyysperusteesta, ei vilpillisessä mielessä toimineen. Vilpittömän mielen käsitteeseen liittyy myös rehellisyyden käsite kuvaamassa tavoiteltavaa perustaa sopimukselle.⁹⁵ Vilpittömän mielen edellytys liittyy luottamusteorian asemaan OikTL:n yhtenä perustana.

Sopimussidonnaisuuden lähtökohtana pidetään osapuolten yhdenvertaisuutta. Kun osapuolet oletetaan yhdenvertaisiksi, katsotaan, että on lähtökohtaisesti sopijapuolten asia, miten he jakavat sopimuksen kohteesta aiheutuvat hyödyt ja kustannukset. Sopimuksen lopputulos riippuu osapuolten neuvotteluvoimasta. Sopimustoimintaan liittyvää epävarmuutta käsitellään sopimuksen ja sopimusoikeuden avulla – sopimuksen sitovuuden periaatteen avulla varmistetaan, että osapuolet kantavat sopimuksessa sovitun riskin jaon mukaisen riskin. Vahingonkor-

⁹³ Saarnilehto 2009, s. 47.

⁹⁴ Hemmo 2008, s. 229. ”Kun vastapuolen on pitänyt tietää erehdyksestä, tahdonilmaisu ei sido antajaansa. OikTL 32.1 § ilmentää OikTL 33 §:n soveltamiskäytännössä esiin tullutta toisen erehdyksen hyväksikäytön kieltoa. Tässäkin on siis erotettava toisistaan kysymys sopimuksen sitovuudesta ja sopimuksen sisällöstä eli siitä, millaisena sopimus sitoo. Kun sitovuuden syntymiselle annetut edellytykset täyttyvät, sopimus sitoo. Eli ilmaisuerehdysääntö ei automaattisesti johda siihen, ettei mitään sopimusta synny vaan ainoastaan estää virheellisen muodon saanutta ilmaisua vastaavan sopimuksen voimaantumista. Hemmo 2008, s. 325.

⁹⁵ Lehtinen 1997, s. 56.

vauksen tehtäväksi nähdään jakaa vahinkoriski.⁹⁶ Siten sopimuksen sitovuudella tarkoitetaan oikeudellisen pätevyyden merkityksessä sopimuksen sisällön mukaisia vaikutuksia. Toinen osapuoli voi vaatia suoritusta taikka sitä vastaavaa vahingon korvaamista tuomioistuimessa.⁹⁷

Sopimuksen mukaisen sisällön mukaisilla vaikutusten on perinteisesti ymmärretty olevan sidonnaisuutta luontoissuoritukseen eikä vain positiivisen sopimusedun korvaamiseen⁹⁸. Tämä perustuu siihen, että kun henkilö on tarkoituksellisesti vakuuttanut toiselle, että hän tulee toimimaan tietyllä tavalla, hänelle syntyy myös velvollisuus toimia kyseisellä tavalla. Yleisesti on katsottu, että luontoissuorituksen merkitys on suurempi yksityiselämän piirissä kuin tosiasiallisesti sopimusoikeuden piirissä. Syy siihen on se, että sopimusoikeuden piirissä vahinko on yleensä mahdollista määrittää taloudellisesti ja korvaava suorituskin on kohtuudella saatavissa. Tämän vuoksi vahinkoa kärsineelle riittää yleensä korvaus, joka määräytyy positiivisen sopimusedun mukaan.⁹⁹

Kysymykseen sopimuksen sitovuuden sisällöstä suhtaudutaan oikeuskirjallisuudessa vaihtelevasti. Yhtäältä painotetaan sitä, että sopimus on pidettävä ja se tulee täyttää sisältönsä mukaan. Toisaalta sopimuksen sitovuuden täyttämiseksi katsotaan se, että osapuoli korvaa toiselle poikkeaman sovituista. Tiukan sopimussidonnaisuuden kyseenalaistaa esimerkiksi myönteisesti taloudelliseen rationaalisuuteen perustuvaan sopimusrikkomukseen suhtautuva ajatus – sen mukaan sopimus on pidettävä niin kauan kuin se on yhteiskuntataloudellisesti tehokasta ylläpitää. Sopimusosapuoli voisi rikkoa sopimusta, mutta vain niin kauan kuin hän korvaa sen sopimuskumppanille.¹⁰⁰ Kaikki eivät suhtaudu yhtä myönteisesti tehokkaiden sopimusrikkomusten hyväksyttävyyteen – tämän ajattelutavan edustajat korostavat sitoumuksella perustetun velvoitteen moraalista puolta. He katsovat, että sopimuksen pitäminen ja sopimussidonnaisuuden tehosteet ovat tarpeen silloinkin, kun sopimusrikkomuksen kokonaisvaikutukset olisivat positiiviset.¹⁰¹ Yleinen kanta näyttää kuitenkin olevan, että on kohtuullista hyväksyä tehokkaat sopimusrikkomukset sellaisilla markkinoilla, joilla sekä luovutusobjektit että toimijat ovat korvattavissa.¹⁰²

⁹⁶ Mähönen 2000b, s.109.

⁹⁷ Tolonen 2000, s. 70.

⁹⁸ Pohjoismaissa ja Saksassa pääsäännön katsotaan olevan sen, että sopimus velvoittaa luontoissuoritukseen, ellei velvoitteen laadusta ja suoritusesteestä muuta johdu. Anglo-amerikkalaisissa oikeusjärjestelmissä luontoissuoritus katsotaan systemaattiseksi poikkeukseksi. Lähtökohtaisesti sen ei katsota oleva käytössä, mutta mahdollisuus siihen on, jos vahingonkorvaus ei ole velkojan kannalta riittävä suojakeino. Ks. Hemmo 2003b, s. 183.

⁹⁹ Mäkelä 2010, s. 76–77.

¹⁰⁰ Holm 2004, s. 22.

¹⁰¹ Hemmo 1998, s. 348–349.

¹⁰² Holm 2004, s. 22.

Tehokkaiden sopimusrikkomusten katsotaan olevan yhteiskunnalle kokonaisuutenaan hyödyllisiä. Sopimusrikkomusta pidetään tehokkaana, mikäli se resurssit sen johdosta siirtyvät niitä eniten arvostavien käyttöön.¹⁰³ Tehokkaisiin sopimusrikkomuksiin liittyvät kysymykset sopimuksella perustetun oikeuden sivullisittomuudesta ja sen perustamisolosuhteisiin liittyvistä olosuhteista, joita voivat olla esimerkiksi menettelyn hyvän tavan vastaisuus tai oikeuden väärinkäyttö.

Tehokkaiden sopimusrikkomusten seurauksena sopimuksen objekti siirtyy sivulliselle, joten *primus* ei voi kanteella vaatia luotoissuoritusta sopijakumppaniltaan. Hänen oikeussuojakeinokseen jää vaatia vahingonkorvausta. Tehokkaisiin sopimusrikkomuksiin liittyvä myönteinen kanta markkinoilla korvattavissa tuotteiden ja toimijoiden suhteen on ymmärrettävä – päinvastaisessa tilanteessa sopimuksen menettämisestä aiheutuva vahinko olisi liian suuri asetettavaksi sopimusrikkomuksen kohteeksi joutuneelle sopimuskumppanille. Toisaalta vahingon määrittäminen olisi vaikeaa, koska markkinoilta ei olisi helppo löytää vertailukohdetta.

Hallinnanjakosopimuksen kohdalla voidaan puhua aina sopimuksen sidonnaisuudesta luontoissuoritukseen. Hallinnanjakosopimuksella kiinteistön yhteisomistajat jakavat omistajanhallinnan, jonka katsotaan olevan yksinomaista oikeusjärjestyksen turvaamaa käyttövapautta esineeseen nähden (ks. edellä viite nro 8). Hallinnanjakosopimuksen sopijapuolella on useita eri oikeussuojajärjestyksen turvaamia keinoja käytettävissään sopijapuolen käyttövapauteen kohdistamia loukkauksia vastaan, mutta niiden täytettyä olennaisuuden vaatimuksen (ks. jäljempänä), ne voivat oikeuttaa purkamaan sopimuksen. Sopimussidonnaisuutta tuleekin arvioida siten kysymyksenä osapuolten sidonnaisuudesta sopimuksen sisällön mukaisten velvollisuuksien täyttämiseen. Kun yleisenä lähtökohtana sopimussidonnaisuudelle pidetään osapuolten yhdenvertaisuutta, voisi olettaa, että mitä yhdenvertaisemmat osapuolet ovat kysymyksessä, sitä perustellummat heidän odotuksensa sopimuksen sisällön mukaiseen sopimuksen täyttymiseen ovat. Mikäli tuosta lähtöasetelmasta on kuitenkin jostakin syystä aiheutta poiketa, sitä suurempi todennäköisyys on sille, että sopimussisältöön tulee sen voimassaolon aikana muutoksia tai se voi jopa lakata. Tämä pätee myös kysymykseen hallinnanjakosopimuksen pysyvyydestä. Sopimussidonnaisuuteen vaikuttaa osapuolten yhdenvertaisuuden lisäksi myös muita seikkoja, joista lisää jäljempänä. Myös näillä seikoilla on tärkeä merkitys arvioitaessa sopimuksen pysyvyyttä.

1.2.3 Sopimusvapauden ja sopimuksen sitovuuden välisestä suhteesta

Sopimusvapautta ja sopimussidonnaisuutta pidetään toistensa käänteisilmiöinä silloin, kun sopimusvapaus on täydellinen¹⁰⁴. Tämä lähtökohta on syynä pääsääntöön, että sopimuksia ei sovitella, koska oletetaan, että sopijapuolet ovat yhdenvertaisia.¹⁰⁵

¹⁰³ Hoffren 2008, s. 162.

¹⁰⁴ Tolonen 2003, s. 41

¹⁰⁵ Mähönen 2000, s. 113. Ks. myös HE 242/1981 vp, s. 14, jonka mukaan yhdenvertaisen sopijapuolten välistä sopimusta tulee sovitella vain silloin, kun sopimussuoritukset ovat merkittäväällä tavalla epätasapainossa

Sopimusvapaus ei kuitenkaan ole täydellinen - sopimusvapaudesta ja siten myös sen mukaisesta sopimuksen sitovuudesta poikkeuksia ovat kohtuus- ja lojaliteetti- ja heikomman suojan¹⁰⁶ periaate. Kohtuusperiaatteen ilmentymä on OikTL 36 §:n yleinen sovittelusäännös, jonka nojalla voidaan sovittaa erivertaisen sopijapuolten velvoitteita ja johon myös lojaliteettiperiaatteella on katsottu olevan läheinen liittymä. Heikomman suojan periaate ilmenee erilaisissa lain säätämässä suojaroleissa. Sopimuksen sitovuus ei ole ehdotonta myöskään muuttuneiden olosuhteiden kohdalla.¹⁰⁷

Hyvän tavan vastaisuuden, kohtuuttomien oikeussuhteiden voimaansaattamisen ja oikeuden väärinkäytön kieltojen katsotaan sisältyvän nykyaikaiseen varallisuusoikeyteen ilman erityistä säännöstä. Nämä normistot ovat myös pakottavaa oikeutta – kukaan ei voi siis etukäteen luopua oikeudestaan vedota korjausnormistoihin sovellettaessa varallisuusoikeydellisiä normeja.¹⁰⁸

Sopimusvapautta rajoittavien sisällöllisten¹⁰⁹ periaatteiden taustalla nähdään olevan reaalisen yhdenvertaisuuden, yhteistoiminnan ja vastavuoroisuuden perusarvot. Periaatteiden yhteensovittaminen tapahtuu konkreettisen tapauksen ehdoin, kun taas tilanne eritellään normatiivisten kriteerien valossa ja välittämällä.¹¹⁰ Vastavuoroisuuteen ja yhteistoimintaan liitettävillä seikoilla voi katsoa olevan merkitystä erityisesti pitkäkestoisissa sopimussuhteissa, kuten hallintajaksosopimuksessa. Pitkäaikaisiksi tarkoitettujen sopimusten täyttäminen sopimuksen täyttäminen sisältönsä vaatii usein sopimussisällön mukauttamista muuttuneisiin olosuhteisiin.

¹⁰⁶ Heikomman suojalla on liityntä sopimusoikeuden materiaalisuuteen. Oikeuden materialisoitumisen eli sisällöllistymisen merkinä on pidetty sitä, että arvojen ja yhteisöllisten tavoitteiden asema on vahvistunut oikeudessa. Tämä on näkynyt siinä, että materiaalisuuden tavoitteeseen liittyvää oikeusturvan materiaalista puolta on alettu korostaa. Oikeuden velvoittavuuden ja soveltamisen kriteeriksi asetetaan moraalinen hyväksyttävyyys ja tavoitteeksi annetaan tuottaa materiaalisesti oikeudenmukaisia ratkaisuja. Voimassa olevan oikeuden ja sen soveltamisen kriteeri on harkinta, joka kytkeytyy moraaliarvoihin ja poliittisiin tavoitteisiin. Tämä on johtanut siihen, että ratkaisukriteereistä on tullut väljäsisältöistä oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa ja oikeudellisen ratkaisun lopputulos määräytyy usein keskenään jännitteisten argumenttien ja kriteerien välisen punninnan sekä lopputuloksen seurausten huomioon ottamisen kautta. Tämä synnyttää jännitteitä muodollisen oikeusturvan vaatimuksen kanssa, koska ratkaisuilta puuttuu ennakoitavuus. Oikeuden materialisoituminen liittää hyvinvointivaltiolliseen ajatteluun. Ks. *Mononen* 2001, s. 55–57. Ks. myös *Hemmo* 2008, s. 33, jossa hän toteaa heikomman suoja näkyvän siinä, että sopijapuolten yksilöllisiin piirteisiin on alettu kiinnittämään entistä enemmän huomiota.

¹⁰⁷ *Tolonen* 2003, s. 138.

¹⁰⁸ *Pöyhönen* 2003, s. 87.

¹⁰⁹ Esimerkiksi Annola katsoo, että sisällöllisistä periaatteista tärkeimpiä ovat lojaalisuuteen liittyvät periaatteet. Niistä hän käyttää yhteisnimitystä lojaliteettiperiaate. Tämä periaatteen alle hän lukee kuuluviksi kohtuusperiaatteen, heikomman suojelun, vilpittömän mielen suojan, tiedonantovelvollisuuden sekä varsinaisen lojaliteettiperiaatteen. Annolan mielestä sopimustoiminnan edellyttämään joustavuuteen voidaan liittää dynaamisen sopimuksen näkökulmasta sisällöllisen hyväksyttävyyden elementti, joka liittyy sen sisällöllisiin periaatteisiin. Ks. *Anno-la* 2003, s. 73–74.

¹¹⁰ *Tolonen* 2003, s. 138.

On katsottu, että sopimuksen sitovuuden lähtökohta asettaa sille osapuolelle väittämisen- ja perustelemistaakan, jonka mielestä sopimusehtojen velvoittavuudesta tulisi poiketa. Sopimussidonnaisuuden painoarvoa pidetään erityisen vahvana liikesuhteissa.¹¹¹ Myös kuluttajasuhteissa sitovuutta pidetään lähtökohtana, mutta sopimusvapauden rajoituksista johtuen kuluttajaosapuolella on mahdollisuus vetäytyä sopimuksesta lievemmin seuraamukseen, kuin liikesuhteessa kohdalla. Myös sovitteluun vetoaminen tällaisissa suhteissa on helpompaa, mutta eroa sopimuksen sidonnaisuudessa ei pidetä kuluttaja- ja liikesopimuksissa niin jyrkkänä silloin, kun kysymys on muuttuneista olosuhteista tai tarpeesta kohtuullistaa sopimusta.¹¹²

Sopimusvapauden sisällölliset rajoitukset ovatkin johtaneet siihen, että sopimusvapauden asema sopimusoikeuden johtavana periaatteena ei ole riidaton, vaan sen rinnalle on nostettu muita periaatteita.¹¹³ Tämän ilmiön taustalla on kysymys sopimusoikeuden arvoperustasta ja oikeusperiaatteiden asemasta arvojen välittäjinä sopimusoikeuteen. Sopimusvapaus nähdään perinteisesti sopimusoikeuden perustana, mutta arvojen muuttuessa muut periaatteet ovat haastaneet sen aseman johtavana periaatteena. Arvokeskustelu on periaatepunnintaa ja pohdintaa sopimussidonnaisuuden perusteesta, sillä sopimussidonnaisuus ymmärretään eri oikeusperiaatteissa eri tavalla.¹¹⁴ Sopimusvapaudenkin kohdalla se on tarkoittanut sitä, että kysymykset sopimussidonnaisuuden synnystä ja syntyperusteesta on tullut erottaa sopimussisällön vapaaseen määriteltävyyteen liittyvistä kysymyksistä¹¹⁵.

Oikeusperiaatteet sopimusoikeuden teoreettisen keskustelun ytimeen nostanut Karhu (ent. Pöyhönen) on ottanut väitöskirjassaan kantaa sopimusvapauden ja sopimussidonnaisuuden suhteeseen väittämällä, että sitovuus on kaikkiin sopimuksiin liitettävä ominaisuus – ”se on yksi sopimuskäsitteen elementeistä, joka on sopimuskäsitteen välttämätön, mutta ei riittävä elementti”. Väite ”sopimukset sitovat” on siten Karhun mielestä tautologia, joka pitää paikkansa siihen sisältyvien termien nojalla. Hänen mielestään sopimusvapaus on mahdollista käsittää oikeusperiaatteeksi, kun sopimusvapaus erotetaan sopimuksen käsitteestä. Kun sopimusvapautta sitten tarkastellaan oikeusnormina, se johtaa siihen, että sopimusvapaus on ankara oikeussääntö – sen rajat konstituivat sopimuksen rajat ja loukkaamalla sopimusvapautta loukataan aina myös sopimusta ja sen sitovuutta.¹¹⁶

¹¹¹ Hemmo 2003a, s. 49. Liikesuhteissa sopimusten pysyvyyttä ja niiden kunnioittamista on käytetty perusteena täyden korvauksen periaatteen puolesta esimerkiksi KKO:n ratkaisussa 2000:102. Yksityishenkilöiden välillä sopimuksen sitovuutta pääsääntönä on perusteltu ratkaisussa KKO 2001:27.

¹¹² Hemmo 2003a, s. 50.

¹¹³ Saarnilehto 2012, s.

¹¹⁴ Paasto 2000, s. 337.

¹¹⁵ Esimerkiksi Paasto katsoo, että modernin oikeuden tahtomallille on ollut tunnusomaista liittää kysymykset sopimusten sisällön elementtien vapaudesta ja määrittymisestä kysymykseen sidonnaisuuden syntyperusteesta. Siten sopimusvapaus tarkoittaa modernissa tahtomallisissa sekä tahtosubjektin valintaa sitoutua että tahtosubjektin määräysvaltaa sopimuksen sisällöstä. Ks. Paasto 2005, s. 160

¹¹⁶ Pöyhönen 1988, s. 94.

Karhu on lähestynyt kysymystä sopimuksen sitovuuden syntymisestä sopimusmallien avulla¹¹⁷. Hän lähtee siitä, että sopimusmallin avulla on mahdollista määrittää ne oikeusjärjestyksen normit, jotka muodostavat sopimuksen määrittävien konstitutiivisten normien joukon¹¹⁸. Sopimusmallien tai vastaavasti sopimusteorioiden avulla on mahdollista ratkaista sekä normatiivisia että tosiasiallisia juridisia ongelmia¹¹⁹. Siten niiden avulla voi lähestyä myös kysymystä olosuhteiden muutosten vaikutuksesta sopimuksen sitovuuteen. Tässä tutkielmassa esitellään erilaisia sopimusteorioita, koska niiden valossa on mahdollista käsitellä oikeusperiaatteita ja niiden sisältöä käsitellä. Tarkoitus on selvittää, millaisten periaatteiden valossa muuttuneille olosuhteille annetaan merkitystä.

Edellä esitettiin sopimusvapauteen liitettäviä näkökohtia ja sen mukaiseen käsitykseen liitettäviä sopimussidonnaisuuteen vaikuttavia tekijöitä. Jäljempänä katsotaan sopimusteorioiden valossa, miten olosuhteiden muuttumista on mahdollista käsitellä muiden teorioiden valossa.

2 Sopimusoikeuden teorioista

2.1 Vallitseva kanta sopimusoikeuden teoreettisesta perustasta

Suomen sopimusoikeuden teoreettisesta perustasta ei vallitse yksimielisyyttä. Tämän on katsottu johtuvan muun muassa sopimusten moninaisuudesta ja auktoritatiivisen tuen puutteesta. Sopimusten moninaisuus liitetään sääntelyn ristiriitaisuuteen¹²⁰, sopimustyyppien erilaisuuteen¹²¹ sekä sopimuksella tavoiteltujen asioiden erilaisuuteen, kun taas auktoritatiivisuuden tuen puutteen on katsottu johtuvan siitä, että lainsäätäjät tai korkein oikeus ovat ottaneet kantaa vain pieneen osaan sopimusoikeuden ongelmista.¹²² On kuitenkin katsottu, että Suomen

¹¹⁷ Ks. *Pöyhönen* 1988 s. 79–243 sopimusmalleista.

¹¹⁸ *Pöyhönen* 1988, s. 87.

¹¹⁹ *Pöyhönen* 1988, s. 101–103.

¹²⁰ Sääntelyn ristiriitaisuus ilmenee erityisesti vaihtelevina painoituksina markkinarationaliteetin ja sosiaalisten tavoitteiden välillä. *Hemmo* 2003a, s. 64.

¹²¹ Sopimustyyppien erilaisuuteen liittyy myös se, että sopimukset sijoittuvat eri yhteiskunnallisen toiminnan aloille. Niitä on jaoteltu sopimusryhmittäin muun muassa seuraavasti:

1) elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevat sopimukset (yhtiösopimus, osakassopimus ym.), 2) rahoitussopimukset (luottosopimus, leasing, factoring ym.), 3) henkilökohtaisia palveluja koskevat sopimukset (työsopimus, konsulttisopimus, erilaiset edustussopimukset ym.), 4) tuotannolliset sopimukset (koneiden ja atk-laitteiden kauppa, urakkasopimukset, eräät ylläpitosopimukset ym.), 5) jakelusopimukset (myynti loppukäyttäjälle, kauppaedustussopimukset, yksinmyyntisopimukset ym.), ja 6) informaatiota koskevat sopimukset (immateriaalioikeuksia koskevat sopimukset, lisenssisopimukset, salassapitosopimukset ym.). *Hemmo* 2003a, s. 37 ja s. 64, sekä *Bryde Andersen*, *Praktisk aftaleret* s. 343–690, johon *Hemmo* kirjoituksessaan viittaa. Vastaavanlaista ryhmitteilyperustetta toimintaympäristön käsitteen alla käyttää esimerkiksi Karhu teoksessaan *Pöyhönen*, 2003, s. 162–169. Karhun käyttämä toimintaympäristö vastaa merkityssisällöltään puolestaan samaa kuin taloudellisen toimintakontekstin käsite. Ks. *Pöyhönen* 2003, s. 160.

¹²² *Hemmo* 2003a, s. 65. Ks. myös *Mäkelä* 2010, s. 17 sopimusteorioiden välisestä kiistasta.

sopimusoikeudellinen sääntely on helpompi yhdistää luottamus- kuin tahtoteoriaan. Tätä on perusteltu OikTL:n vilpittömyyttä mieltä suojaavilla säännöksillä.¹²³

Esimerkiksi Wilhelmsson katsoo, että sopimusoikeuden yleisissä opeissa tapahtunutta kehitystä voidaan pitää perustavien lähtökohtien hiontana ja sopeuttamisena monimutkaistuneeseen yhteiskuntaan. Sopimuksen syntyä koskevaa oppia tahdosta sopimuksen sitovan vaikutuksen perustana on hänen mielestään tehty vivahteikkaammaksi ja täydennetty muilla näkökohdilla. Wilhelmsson ottaa kantaa myös tahtoteoriasta ja luottamusteoriasta käytyyn keskusteluun. Hän toteaa, että tahdonilmaisun vastaanottajassaan mahdollisesti luomat odotukset saavat yleisen käsityksen mukaan oikeudellista merkitystä, vaikka nämä odotukset eivät vastaisi antajan tahtoa. Wilhelmssonin mielestä se ei kuitenkaan tarkoita sopimusoikeuden liberalistisen lähtökohtien murtumista. Tämä tahdonilmaisun vastaanottajan luottamukselle annettu suoja merkitsee hänen mielestään vain sitä, että vaihdannan intressin takia vastaanottajan käsitys antajan tahdosta asetetaan tahdonilmaisun antajan tahdon todellisen tahdon edelle.¹²⁴

Tässä jaksossa esitellään lyhyesti tahtoteoria, luottamusteoria, yhteisöllisen käytännön teoria ja valinnanvapauden teoria sekä niitä syväjulistioivat oikeusperiaatteet. Jokainen niistä on mahdollinen vaihtoehto sopimussidonnaisuuden selittäjäksi. Aluksi käydään kuitenkin läpi oikeudellisten teorioiden muodostamista.

2.2 Oikeudellisista teorioista ja Karhun sopimusmallien muodostamisesta

Oikeudelliset teoriat, kuten Karhun sopimusmallit¹²⁵, ovat oikeuskäsitteiden ja oikeusperiaatteiden muodostamia kokonaisuuksia. Ne keräävät ns. ryväs-käsitteitä¹²⁶ ja järjestävät oikeudenalan periaatteita *prima facie* -etusijajärjestykseen. Oikeudellisten teorioiden avulla pyritään varmistamaan oikeuden käsitteellinen johdonmukaisuus eli konsistenssi ja niiden on katsottu palvelevan muodollisen oikeudenmukaisuuden vaatimusta siitä, että samanlaisia tapauksia kohdellaan samalla tavalla ja erilaisia eri tavalla.¹²⁷ Oikeudelliset teoriat on mahdollista liittää oikeudellisiin instituutioihin – kuten sopimukseen – ja koska oikeusinstituution käsite on mahdollista määrittää oikeudellisten normien ja niiden sääntelemien yhteiskunnallisten

¹²³ Pöyhönen 1988, s. 147. Ks. myös Mäkelä 2010, s. 46..

¹²⁴ Wilhelmsson 2008, s. 25.

¹²⁵ Karhun sopimusmalli on systeemiä koskeva etukäteistieto, jota täsmentävät yksittäiset sääntelytilanteet. Samanaikaisesti voi olla useita eri sopimusmalleja, joten kysymys ei ole yksinkertaisesta evoluutioketjusta. Pöyhönen 1988, s. 111–114.

¹²⁶ Tuorin mukaan käsitelainopin jälkeisessä vaiheessa oikeudellisia käsitteitä voi kutsua ryväs-käsitteiksi. Tämä siksi, että oikeuskäsitteet muodostava ryppäitä, joihin kuuluvat käsitteet viittaavat toisiinsa eli oikeastaan kysymys on käsitteiden verkostoitumisesta. Samaan ryppääseen kuuluvien käsitteiden merkityssisällöt ovat toisistaan riippuvaisia. Tällaisiksi Tuori luokittelee myös Pöyhösen uuden varallisuus-oikeuden käsitteet – ”toimintaympäristö”, ”kokonaisjärjestely”, ”intressitaho” ja ”riskipositio”, jotka muodostavat hänen mukaansa vastavuoroisten riippuvuussuhteiden yhdistelmän ryväkseen. Velvoiteoikeudessa oikeudenalan käsitteistö jäsentyvät keskustukäsitteenä pidetyn ”sopimuksen” ympärille. Tuori 2007, s. 142–143.

¹²⁷ Tuori 2007, s. 159.

suhteiden muodostamiksi kokonaisuuksiksi, oikeudellisiin teorioihin on katsottu kuuluvan kätkeyty yhteiskuntateoria¹²⁸.

Karhun sopimusmallit sisältävät sopimusten sitovuuden yhteiskunnallisen syväjustifikaation¹²⁹ ja niitä käytetään juridisten sopimusongelmien ratkaisuun.¹³⁰ Systeeminmuodostuksessa Karhu nostaa yhden sopimusoikeuden periaatteista *prima facie* -asemaan; tuon periaatteen voimassaolon sekä hyväksyttävyyden perustelusta tulee sopimussitovuuden syväjustifikaatio, joka Karhun sopimusmallissa muuntuu sopimusvastuun systeeminsisäiseksi kriteeriksi.¹³¹ Systeeminsisäisesti dogmit ovat sopimusvastuun viimekätisiä perusteita, vaikka dogmista voidaan tehdä poikkeuksia oikeussäännöillä.¹³² Sopimusmallit ovat edellytys oikeusperiaatteiden johtamiselle ja ne täsmentävät oikeusperiaatteiden tarkemman sisällön. Sopimusmallin avulla on mahdollista ratkaista periaatteiden väliset yleisen tason kollisiot. Sääntöjen väliset pääsäännön ja poikkeuksen väliset ristiriidat ratkeavat periaatteiden välisten suhteiden mukaisesti.¹³³

Yleisten oppien avulla muodostettu periaatteiden etusijajärjestyksen *prima facie* -luonne mahdollistaa etusijajärjestyksen sivuuttamisen, mikäli periaatteiden painotuksesta poikkeamiselle löytyy perusteltu syy tapauksen tosiseikoista. Sopimusoikeuden johtavasta periaatteesta poikkeamisen katsotaan edellyttävän aina perusteluja siitä, miksi muille periaatteille on annettu erityinen painoarvo ratkaistavana olevan kysymyksen kohdalla.¹³⁴

Vaihtoehtoisten oikeudellisten teorioiden synnyn on katsottu liittyvän etenkin oikeuskulttuurin murrosvaiheeseen, jolloin kilpailevat oikeusteoriat esittävät vaihtoehtoisia tulkintoja teori-

¹²⁸ Tuori on katsonut, että esimerkiksi varallisuus oikeudelliset teoriat nojautuvat tietoiseen tai tiedostamattomaan käsitykseen yhteiskunnan taloudellisesta toiminta-alueesta, sitä ohjaavista mekanismeista ja sen kehitystendensseistä. Tämä ei kuitenkaan tee niistä deskriptiivisiä tai selittäviä teorioita. Ks. *Tuori* 2007, s. 160.

¹²⁹ Syväjustifikaation asettaminen kuuluu sopimusoikeuden yleisten oppien esitulkinnallista vaihetta seuraavaan tulkintavaiheeseen, jolloin tulkinnan raakamateriaalille eli tunnistetulle pintatason normistolle asetetaan justifikaatio, joka voi olla arvo tai tavoite, jota sopimusoikeuden tulkitaan toteuttavan. Tapahtumassa oikeudellista normistoa perustellaan ei-oikeudellisella. Ks. *Mäkelä* 2010, s. 13 viitteineen.

¹³⁰ *Pöyhönen* 1988, s. 101.

¹³¹ *Pöyhönen* 1988, s. 117–118. Ks. myös *Mäkelä* 2010, s. 17, jonka mukaan tämä vaihe yleisten oppien rakentamisessa on normiston muokkaamisvaihe. Syväjustifikaatio on tässä vaiheessa apuväline jäsenettäessä normistoa johdonmukaiseksi kokonaisuudeksi. Johtavan periaatteen lisäksi tässä vaiheessa määritellään mm. keskeisten käsitteiden sisältö. Karhun sopimusmallit muodostuvat peruskäsitteistä, dogmeista ja konstruktioista. Peruskäsitteet ovat sekä normiston systematisoinnin apuvälineitä, että varsinaisia oikeuskäsitteitä. Dogmit voidaan ymmärtää ankariksi oikeussäännöiksi, sillä ne edellyttävät aina sisältönsä mukaista ratkaisua soveltuessaan. Sopimusmallit osoittavat ne dogmit, jotka kuuluvat oikeussääntöjen kokonaisuuteen ja joiden avulla ratkaistaan mm. se, kumpi kahdesta säännöstä on pääsääntö ja kumpi poikkeus. Konstruktioilla on mahdollista täyttää niitä aukkoja systeemissä, joihin malli ei sellaisenaan sovi. Ks. *Pöyhönen* 1988, s. 80–86.

¹³² *Pöyhönen* 1988, s. 143.

¹³³ *Pöyhönen* 1988, s. 111–113.

¹³⁴ *Mäkelä* 2010, s. 18. Ks. myös *Tolonen* 2003, s. 140–143, joka on todennut, että periaatteilla ei voi olla yleispäteviä etusijajärjestyksiä ja niiden soveltaminen on usein kokonaisharkintaa.

an kohteena olevasta oikeusinstituutiosta. Myös Karhun sopimusmallien on katsottu olevan tällaisia kilpailevia oikeudellisia teorioita.¹³⁵ Uusi sopimusmalli tulee ajankohtaiseksi yleensä siinä vaiheessa, kun oikeudellinen teoria ei kykene enää ratkaisemaan soveltamisalaansa kuuluvia kysymyksiä.¹³⁶

2.2.1 Tahtoteoria

Tahtoteoriassa vapaus on keskeinen arvo. Vapauden keskeiset elementit tässä teoriassa ovat vapaa tahto ja valinnan mahdollisuus, jotka liitetään ajatukseen ihmisestä vapauteen kykenevänä oliona. Ihminen oli mahdollista ajatella oikeussubjektina ja siksi vapautta pidettiin oikeuden peruskäsitteenä. Tahtoteorian mukainen sopimuksen sitovuuden selittämistapa liitetään klassiseen tai liberalistiseen sopimusoppiin.¹³⁷ Tahtoteoriassa sopimussitovuuden syväjustifikaationa ovat tahdonvapaus ja yksityisautonomia. Johtava periaate on sopimusvapaus.

Tahtoteoriassa korostuu vapaa tahto. Sopimuksen sitovuuden peruste on vapaiden tahtojen konsensus eli vapaiden samansisältöisten tahtojen sisältöjen yhtyminen.¹³⁸ Luottamus on perusteltua tahtoteoriassa vain sen perustuessa nimenomaiseen tahdonilmaisuuksiin ja tahdonilmaisujen ulkopuoliselle aineistolle voidaan antaa merkitystä vain rajallisesti.¹³⁹ Tahtoteoriassa ei anneta suojaa motiiveille, koska sopimusvapauden on tulkittu merkitsevän näkyvän tahdon suojaa. Erehdyksessä annettu ilmaisu ei johda sopimussidonnaisuuteen, koska tahtomallin edellyttämä tahtojen konsensus ei täyty.¹⁴⁰

2.2.2 Luottamusteoria

Luottamusteorian syväjustifikaatio on taloudellisen vaurauden edistäminen ja johtava periaate vaihdannan intressi. Sopimussitovuuden selitys on osapuolten perusteltu luottamus.¹⁴¹ Tahtoteorian tavoin luottamusteoriassa sitoudutaan tahtojen konsensuksen kunnioittamiseen ja motiivien vaikutuksettomuuteen. Tahtoa määriteltäessä ratkaisevaa on tahdonilmaisun vastaanot-

¹³⁵ Tuori 2007, s. 160.

¹³⁶ Pöyhönen 1988, s. 80–86. Konstruktion avulla on mahdollista täyttää niitä aukkoja systeemissä, joihin malli ei sellaisenaan sovi. Yksi tällainen konstruktio on hiljainen tahto, jota voidaan käyttää ratkaistaessa kysymys sopimusvastuusta tahtojen konsensusdogmin sisältämän sopimusmallin avulla silloin, kun tilanne ulkoisesti muistuttaa tahtojen konsensusta, mutta nimenomaista konsensusta ei ole.

¹³⁷ Mäkelä 2010, s. 43.

¹³⁸ Pöyhönen 1988, s. 127.

¹³⁹ Mäkelä 2010, s. 89–90.

¹⁴⁰ Pöyhönen 1988, s. 129.

¹⁴¹ Pöyhönen 1988, s. 117–179.

tajan käsitys tahdonilmaisun antajan tahdosta, eikä tahdonilmaisun antaja voi vedota puuttuvaan tahtoonsa vilpittömässä mielessä olevaa vastaanottajaa vastaan.¹⁴²

Luottamusteoriassa korostuu vapaan tahdon sijaan toiminta. Luottamusteoriassa tahdonilmaisulta ei edellytetä nimenomaista ilmoitusta toiselle osapuolelle, ilmaisunantajan tosiasiallista tahtoa tai mahdollisuutta havaita, että hänen käyttäytymisensä voidaan tulkita sellaiseksi, että se ilmentää tietynsisältöistä sitoutumistarkoitusta. Luottamusta suojataan yksityisoikeudellisen toimen lisäksi muunlaisen käyttäytymisen perusteella. Jos henkilön on tullut havaita mahdollisuus, että hänen toimintansa on mahdollista tulkita tahdonilmaisuksi, hän tulee sidotuksi oikeustoimeen tilanteessa, vaikka hänen tahtonsa eroaa hänen ilmaisustaan. Lisäksi edellytyksenä on, että sopijakumppani on perustellusti voinut luottaa siihen, että henkilö on antanut tietynsisältöisen tahdonilmaisun.¹⁴³ Karhun luottamusmallissa sopimussitovuus selitetään toiselle osapuolelle aiheutetun tai aiheutuvan haitan hyvittämisellä.¹⁴⁴

2.2.3 Yhteisöllisen käytännön teoria

Yhteisöllisen käytännön mallissa¹⁴⁵ syväjulistifikaationa on oikeudenmukaisuus¹⁴⁶ ja johtava oikeusperiaateperiaate kohtuusperiaate. Sopimusvastuun perusteena on osallistuminen oikeudenmukaiseen käytännön luomaan ja ylläpitämään instituuttiin. Tärkeimmän osan sopimussitovuuden selittäjänä saavat tässä mallissa yksilön sijaan yhteisö ja sen ylläpitämät oikeudenmukaiset instituutit. Vain sellainen toiminta, joka läpäisee oikeudenmukaisille instituuteille asetetut kriteerit, voi saada aikaan velvoitteita. Vapaa tahto ja perusteltu luottamus muuttuvat yhteisöllisen käytännön mallissa välittömistä sopimusvastuun kriteereistä välillisiksi. Niistä tulee olettamia sille, että sopimusvastuun perusteena oleva käytäntö on oikeudenmukaista¹⁴⁷. Siten sopimusvastuusta on mahdollista poiketa, vaikka toinen tai molemmat välilliset kriteerit olisivat täyttyneet, jos instituuttia ei pidetä keskimäärin oikeudenmukaisena. Yksilöllisellä erehdyksellä ei tässä mallissa ole merkitystä, koska toiminnan seuraamus ei voi olla kohtuu-

¹⁴² Mäkelä 2010, s. 46–47.

¹⁴³ Mäkelä 2010, s. 46–47.

¹⁴⁴ Pöyhönen 1988, s. 146.

¹⁴⁵ Pöyhönen 1988, s. 198. Karhu totesi väitöskirjassaan, että Suomessa on tapahtunut yleinen länsimainen siirtymä oikeusvaltiosta sosiaalivaltioon. Sopimusoikeudessa se tarkoitti kohtuuden ja heikomman hyvittämisen periaatteiden kohoamista sopimusoikeudellisiksi periaatteiksi. Tahtomallia ja luottamusmallia pidetään oikeusvaltion sopimusmalleina. Karhu hahmotti yhteisöllisen käytännön mallin hyvinvointivaltion sopimusmalliksi.

¹⁴⁶ Karhu jakaa väitöskirjassaan. oikeudenmukaisuuden tasa-arvoisuuteen (formaali puoli) ja kohtuuteen (materiaalinen puoli). Pöyhönen 1988, s. 234.

¹⁴⁷ Karhu sitoutuu uudessa varallisuusoikeudessa yhteisöllisen käytännön malliin, jossa käytäntöjen oikeudenmukaisuuskriteerit saadaan perusoikeusjärjestelmästä. Ks. Pöyhönen 2000, s. 69

ton.¹⁴⁸ Kohtuusperiaatteen ydinsisältönä on sopimustasapaino, jolla tarkoitetaan vastavuoroisten suoritusten yhtäläistä suuruutta.¹⁴⁹

2.2.4 Valinnanvapauden teoria

Valinnanvapauden teoriassa sopimusvastuu perustuu luottamukseen, jonka henkilö herättää sopijakumppanissaan oman sitoutumistarkoituksensa suhteen. Luottamus on vastuun peruste vain niissä tilanteissa, joissa henkilö olisi voinut omilla valinnoillaan välttää vastuun syntymisen. Sitoutumistarkoitus määräytyy yhteisön näkökulmasta, eli ratkaisevaa on se käsitys, jonka huolellinen sopijakumppani on voinut toiminnan perusteella muodostaa. Vain olosuhteiden perusteella perusteltu luottamus saa oikeudellista suojaa, sillä oikeudellista merkitystä ei anneta sopijapuolen tosiasialliselle käsitykselle sopijakumppanin tarkoituksesta. Toimintaympäristöllä¹⁵⁰ katsotaan olevan olennainen merkitys tarkoitusta koskevan luottamuksen herättämisen kannalta, sillä ne luovat perusteltuja odotuksia osapuolten toiminnan suhteen¹⁵¹. Luottamuksen arvioinnissa osapuolten sosiaalisilla rooleilla on tärkeä merkitys. Roolit määräytyvät toimintaympäristön perusteella.¹⁵² Merkitystä annetaan sopijapuolen tosiasialliselle valinnanvapaudelle, johon perusteita on saatu perusoikeusjärjestelmästä.

Valinnanvapauden teorian kehittäjän Mäkelän mielestä subjektiivisten tahdonilmaisujen merkitys on sopimussidonnaisuuden syntymisessä vähentynyt.¹⁵³ Tämä johtuu suurelta osin siitä, että vaihdanta on muuttunut luonteeltaan joukkomittaiseksi. Sopimustoiminta suuntautuu niiden vakioituneiden ennakoitusten mukaan, joita vakioituneet menettelytavat ovat luoneet markkinaosapuolille. Joukkomittainen vaihdanta luo normaali-odotuksia markkinoihin, jotka eivät perustu sopijapuolten nimenomaisiin sopimusmääräyksiin. Sopijapuolilla ei katsota olevan tarvetta sopia asioista nimenomaisin sopimusehdoin, sillä sopimuksilla tavoiteltava ennakoitavuus tulee turvatuksi ilman sopimusta.¹⁵⁴

Mäkelä katsoo, että vakiintuneisiin käytäntöihin perustuvalla luottamuksella annettava oikeudellinen suoja on merkki siitä, luottamuksensuojan periaate on vahvistunut tahdon aseman kustannuksella. Kun sopimusoikeudellisesti suojattu luottamus voi perustua myös muunlaiseen toimintaan kuin vain tahdonil-

¹⁴⁸ Pöyhönen 1988, s. 168–179.

¹⁴⁹ Pöyhönen 1988, s. 196.

¹⁵⁰ Toimintaympäristöt jaettuina ryhmiin niiden yleisyysasteen perusteella: 1) Konkreettiseen oikeustoimeen kytkeytymätön ymmärrys, joka liittyy yhteiseen kieleen tietoisuuteen rahasta sosiaalisena instituutiona (maksuvälineenä) ja yleisiin markkinoihin liittyvä ymmärrys. Molemmissa on kysymys kehittyneissä yhteiskunnissa tapahtuvan vaihdannan edellyttämistä ns. sosiaalisista instituutioista. 2) Ymmärrys siitä, millaiset normit sääntelevät toimintaa ja millaisia käytäntöjä tietyllä alalla sovelletaan. Vakiintuneiden tapojen katsotaan luovan käytäntöjä alalle ja hiljaisia odotuksia toiminnan suhteen. 3) Osapuolten välinen hiljainen ymmärrys, joka on kehittynyt osapuolten välille ajan kuluessa; se perustuu osapuolten käyttäytymiseen, eikä tiettyä oikeustointa aina vaadita. Ratkaisevaa on osapuolen käsitys sopijakumppanin henkilöstä ja aikaisemmat kokemukset sopijapuolten välillä. Ks. Mäkelä 2010, s. 91 viittauksineen.

¹⁵¹ Mäkelä 2010, s. 89–90. Ks. myös Pöyhönen 2003, s. 117.

¹⁵² Mäkelä 2010, s. 95.

¹⁵³ Ks. esimerkiksi Grönfors, jonka mukaan tahtoteoreettinen käsitys sopimusoikeudesta ei vastaa nykypäivän oikeuden sisältöä. Grönfors 1998, s. 62–63. Ks. myös KKO 2006:71.

¹⁵⁴ Häyhä 1996b, 1-65.

maisuihin, sopimustoiminnan ympäristö¹⁵⁵ on noussut tärkeäksi tekijäksi arvioitaessa perustellun luottamuksen syntyä.¹⁵⁶

Vapaus on valinnanvapauden teoriassa sopimusoikeuden keskeinen arvo ja näkökulma yhteisöllinen yksilöllisyyden sijaan, sillä vapautta ei katsota käytettävän tyhjiössä, vaan yhteisön jäsenenä, jolloin myös muiden intressit on otettava huomioon vastuuta määriteltäessä. Valinnanvapauden teoriassa johtava periaate on luottamuksensuojan periaate.¹⁵⁷

Toimintaympäristön merkitystä ja objektiivista tilanteen tarkastelua sopimussidonnaisuuden synnyssä on korostanut myös korkein oikeus ratkaisussaan 2010:23¹⁵⁸.

2.3 Sopimuksen piste- sekä prosessikäsitteet

Erot sopimusoikeuden teoreettisten perustojen taustalla heijastavat muutosta sopimusoikeudessa. Wilhelmsson on kuvannut käyttäen perinteistä sopimusoikeutta vertailukohtanaan modernin sopimusoikeuden kehityksen piirteitä seuraavasti: sisältöneutraalisuus → sisällöllisyys, staattisuus → dynaamisuus, vastakkainasettelu → yhteistoiminta, atomistisuus → kollektiivisuus, abstraktiivisuus → henkilösidonnaisuus¹⁵⁹. Muutos sopimusoikeudessa näkyy myös siinä, millaisena sopimus ymmärretään. Tätä ilmentävät sopimuksen piste- ja prosessikäsitteet.¹⁶⁰

¹⁵⁵ Massaluontoiset sopimukset ovat sellaisia, joihin liittyvä vakiintunut menettely synnyttää perustellun tarkoituksen sitoutumistarkoituksesta, joka käytäntöön osallistuvan tulisi myös havaita. Siten esimerkiksi henkilön asioidessaan kaupassa ja latoessaan tavarat hihnalle tulisi havaita tavaroiden hihnalle latomisen synnyttävän perustellun luottamuksen siihen, että hänen tarkoituksenaan on maksaa kyseiset tuotteet. On katsottu, että vakiintuneisuus ja toistuvuus luovat odotuksia tällaiseen käytäntöön osallistuvien henkilöiden käyttäytymisen suhteen. *Mäkelä 2010*, s. 82.

¹⁵⁶ *Mäkelä 2012* s. 90.

¹⁵⁷ *Mäkelä 2010*, s. 98–101.

¹⁵⁸ Korkein oikeus perusteli ratkaisuaan KKO:2010:23 seuraavasti: ”Laissa varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (oikeustoimilaki) säännellään muun muassa lain soveltamisalaan kuuluvien oikeustoimien tekemistä. Yhteiskunnallisen kehityksen sekä tavaroiden ja palveluiden vaihdannassa käyttöön otettujen uusien menettelytapojen myötä on jo melko pitkään jouduttu havaitsemaan, ettei kaikkia esiin tulevia sopimuksen syntymiseen liittyviä tilanteita kyetä selittämään oikeustoimilain perinteisellä, tarjoukseen ja siihen annettuun vastaukseen perustuvalla mallilla. Tällöin on voitu turvautua joko päättelyyn, joka lähtee tahdonilmaisuja koskevista oikeustoimilain periaateista, mutta soveltaa niitä uusien tilanteiden vaatimalla tavalla, tai sitten päättelyyn, jossa sopimuksen syntyminen liitetään ulkonaisiin tunnusmerkkeihin, jotka ilmenevät osapuolten toiminnassa tai sen yhteydessä. Tällöin osapuolten toimintaa tarkastellaan siltä kannalta, millainen toiminta voi määrätyissä olosuhteissa olla objektiivisesti tarkastellen tyypillisesti osoitus sopimussuhteen syntymisestä tai sitoutumisesta noudattamaan tiettyä järjestelyä. Tietty menettely tietynlaisessa toimintaympäristössä voi siis johtaa siihen, että sopimuksen ja siihen perustuvien velvoitteiden katsotaan olevan olemassa ilman, että turvaudutaan yksinomaan tahdonilmaisun käsitteeseen ja siihen nojautuvaan perusteluun. Korkein oikeus käyttää esimerkkeinä sopimuksista, joiden syntymisen edellytysten tarkasteluun oikeustoimilain periaatteet tuntuvat riittämättömiltä, muun muassa erilaisia teknisiä välineitä, kuten automaatteja hyväksi käyttäen tehdyt sopimukset sekä sellaiset sopimukset, joita tehdään päivittäin ja toistuvasti suuria määriä ja jotka keskeiseltä sisällöltään ovat aina samanlaisia. Tällaisina sopimuksina korkein oikeus katsoi pidetyn muun muassa ajoneuvon maksullista pysäköintiä koskevia sopimuksia.

¹⁵⁹ *Wilhelmsson 2008*, s. 7.

¹⁶⁰ *Pöyhönen 1988*, s. 211.

Karhun mukaan sopimuksen *pistekäsitys* on ajatus, jonka mukaan sopimusvastuu alkaa ja loppuu aina tiettyä ajankohtana sekä säilyy muuttumattomana sen ajan, jonka se on voimassa. Sopimuksen pistekäsitys antaa sopimukselle seuraavat tunnusmerkit:¹⁶¹

- Sopimus on jakamaton kokonaisuus: sopijapuolten velvollisuudet ja oikeudet vastaavat toisiaan ja sama koskee sopimuksen oikeusvaikutuksia.
- Sopimuksella on selvästi jakautunut pätevyysalue: sitovuus on ajallisesti, asiallisesti ja henkilöllisesti täsmällisesti rajautunut.
- Oikeusjärjestys antaa suojaa sopimuskumppanin suhteen vain sitovan sopimuksen nojalla.
- Sopimus on sisällöltään muuttumaton: muutoksia sopimukseen voidaan tehdä vain solmimalla uusi sopimus.
- Sopimus on luonteeltaan joko täysin pätevä tai siihen ei liity mitään sopimukseen perustuvaa suojavaikutusta.

Karhun mukaan pistekäsitys soveltuu erityisen hyvin tahtomalliin, mutta myös luottamusmallin mukaiseen sopimuskäsitteeseen, jos ajankohta määritellään tahtojen yhtymiskohdan sijasta sen mukaan, kun toiminta tai käyttäytyminen perustaa sopimusvastuun.¹⁶² Sopimuksen perusmallin mukaan osapuolten yhteiseen tahtoon nähden sopimuksenulkoinen näkökulma ei ole mahdollinen arvioitaessa sopimuksen sitovuutta¹⁶³.

Sopimuksen *prosessikäsityksen* mukaan sopimukselle on tunnusomaista asteittainen muotoutuvuus ja muuttuvuus. Sopimusvastuu syntyy ja lakkaa vaiheittain ja siten myös sopimusvastuun tunnusmerkitöt ja sopimusvastuun lajit ovat erilaisia. Prosessikäsityksessä kiinnitetään huomiota sopijakumppanien väliseen jatkuvaan sopimusoikeudellisesti merkitykselliseen vuorovaikutukseen. Myös sellaiseen, jossa ei voida pitää itsenäisenä oikeustoimena. Prosessikäsitys ei estä sopimuksen käsittämistä pistemäiseksi. Prosessikäsitys määrittää sopimussuhteen asiallisen, ajallisen ja henkilöllisen ulottuvuuden seuraavasti:¹⁶⁴

- Asiallinen ulottuvuus määrittää sopimuksen vastuelementit, joiden tunnusmerkistön katsotaan rakentuvan eri tavoin riippuen osapuolten suhteista ja muodostavan jatkuvasti muuntuvan sarjan. Oikeusvaikutusten ja niiden yhdistelmien katsotaan vaihtelevan sitä mukaa, kun tunnusmerkit muuttuvat ajallisesti. Perinteisen käsityksen mukaan

¹⁶¹ Pöyhönen 1988, s. 212–213.

¹⁶² Pöyhönen 1988, s. 213.

¹⁶³ Mononen 2001, s. 124.

¹⁶⁴ Pöyhönen 1988, s. 215–231.

vastuuelementit muodostavat täyden sopimusvastuun eli jakamattoman kokonaisuuden.

- Ajallinen ulottuvuus rajoittaa sopimuksen pätevyysaikaa suhteessa eri vastuuelementteihin. Sopimusvastuun elementit eivät ajallisesti välttämättä ole symmetrisiä; ne voivat ilmaantua ja lakata rinnakkain, yksitellen tai ryhmissä.
- Sopimuksen henkilöllisessä ulottuvuudessa on kysymys sitä, voiko sopimusvastuu kohdistua muihin, kuin sopijakumppaneihin.

Pistemäisen sopimuskäsityksen kannalta ongelmalliseksi on katsottu etenkin ne tilanteet, joissa osapuolet eivät ole solmineet sitovaa sopimusta. Hyväksytyimmäksi on koettu sopimuksen prosessikäsityksen mukainen ajatus siitä, että sopimusoikeudellisen vastuun rajat eivät ole sidottuja sitovan sopimuksen syntyyn.¹⁶⁵ Esimerkiksi valinnanvapauden teoriassa sopimuskentekotuottamus on katsottu olevan helpommin yhdistettävissä sopimusoikeuden normistoon, koska vastuuta ei rakenneta sopijakumppanien tahdon varaan.¹⁶⁶

Sopimuksen pistekäsityksen ei ole katsottu olevan riittävä sopimusoikeuden kuvaustapa myöskään pitkäkestoisten sopimussuhteiden kohdalla sopimuksen voimassaolon jatkumisen edellyttämien olosuhteiden muutosten aiheuttamien sisältömuutosten takia. Oikeuskäytännössä on soviteltu useita pitkäaikaisia sisällöltään kohtuuttomiksi toiselle osapuolelle käyneitä sopimuksia.¹⁶⁷

Sopimusoikeuden teorioista helpoimmin sopimuksen prosessikäsitykseen on liitettävissä yhteisöllisen käytännön malli, sillä se perustuu juuri siihen, että vain kohtuullisiksi katsotut yhteisölliset käytännöt synnyttävät sopimussidonnaisuuden. Prosessikäsitys on mahdollista liittää myös valinnanvapauden teoriaan, jossa luottamuksensuojalla on tärkeä merkitys sopimussidonnaisuuden synnyttäjänä. Sopimuksen ulkopuoliselle aineistolle annetaan merkitystä sopimussidonnaisuuden selittäjänä eikä lupauksen sitovuutta tarkastella yksilön näkökulmasta, vaan objektiivisesti yhteisön näkökulmasta.

2.3.1 Olosuhteiden muutokset sopimuksen prosessikäsityksessä

Karhu on esimerkiksi katsonut, että kun sopimus käsitetään prosessiksi, olosuhteiden muutoksen merkitykselle voidaan antaa pääsääntöisesti merkitystä. Tällöin tarkastelu kiinnitetään

¹⁶⁵ Mäkelä 2010 s. 73.

¹⁶⁶ Mäkelä 2010, s. 73.

¹⁶⁷ Häyhä 1996b, s. 219. Ks. esimerkiksi KKO 1981 II 126, jossa vuokran määrää soviteltiin sovitun korkeammaksi; KKO 1981 II 141, jossa sopimuksen hintaehdon soveltaminen oli valtiovallan toimenpiteiden vuoksi kohtuutonta; KKO 1990:138, jossa pitkäaikaisen sähköntoimitussopimuksen maksuehtoa soviteltiin.

tilanteen tyypillisiin piirteisiin, jonka perusteella voidaan arvioida sopimuksen ja sen osien sitovuuden astetta vakiotilanteessa. Ratkaisussa painaa se, millaisia odotuksia yhteisöllisten käytäntöjen keskeiset toimintalinjat luovat ja miten legitiimejä nuo odotukset ovat. Sopimuksen prosessikäsityksen mukaan sopimuksen sitovuus ja olosuhteiden muutos eivät asetu vastakkain, vaan ne ovat jatkuvassa vuorovaikutuksessa keskenään. Sitä vastoin sopimuksen pistekäsityksen mukaan muuttuneet olosuhteet otetaan huomioon vain poikkeustapauksessa ja niihin vetoaminen vaatii tuekseen jonkin erityisperustelun.¹⁶⁸

Perustelujensa tueksi Karhu ottaa esille moraalifilosofisten pohdintojen tuloksena syntyneen ajatuksen siitä, että ulkoiset olosuhteet asettaisivat sisäisen rajan lupauksen velvoittavuudelle – lupauksen sitovuus vaihtelisi tilanteiden mukaan ja lupauksen laadusta riippuen. Annetaanhan lupaus yleensä tiettyjen julkilausumattomien edellytysten vallitessa - lupaus ei ehkä täytettäisi, mikäli sattuisi jotakin sellaista, joka olisi tärkeämpää kuin annettu lupaus, mutta jota ei ole voitu ennakoitavasti ottaa huomioon. Tämä johtaa Karhun mukaan pistekäsitykseen verrattuna päinvastaiseen lähtöasetelmaan. Sopimuksen sitovuus ei olisi siten enää itsenäinen asia, vaan sopimus mukautuisi muuttuneisiin olosuhteisiin – sopimusasiakirja säilyisi muuttumattomana, mutta sopimusvelvoitteiden sisältö muuttuisi ja muuntuisi jatkuvasti kulloisessakin ajankohdastuvassa tilanteessa tapahtuvan sopimuksen sitovuuden arvioinnin perusteella.¹⁶⁹

Sopimukselle asetettu tehtävä ennakoitavuuden luojana täyttäisi tehtävänsä, kun joustavan sopimuksen sitovuuden vertailumittarina käytettäisiin yhteisön vakiintuneita käytäntöjä sekä niitä kannattelevia suuntaviivoja. Luottamuksensuojan ja vakiintuneiden käytäntöjen mekanismien kautta tarkasteltu sopimusten sitovuus vaikuttaa Karhun mielestä samalla tavalla kuin muodollinen ennakoitavuus, sillä ne rajaavat legitiimejä odotuksia. Tärkein ero pistekäsityksen mukaisen sopimuksen sisällöllisesti neutraalin muodollisen ennakoitavuuden ja luottamuksensuojaan perustuva ennakoitavuuden välillä on se, että luottamuksensuojaan perustuva ja saavutettava ennakoitavuus on materiaalista. Karhun mielestä se näkyy erityisesti siinä, että kohtuuttomia sopimuksia ei suojata.¹⁷⁰

Karhun tavoin voi yhtyä päätelmään, että lupaus annetaan yleensä hiljaisten edellytysten vallitessa, kun ajatellaan sopimuksenteon vaikuttimia yleisellä tasolla. Odottamattomat tapahtumat voivat tehdä sopimuksen täyttämisen kohtuuttomaksi. Kukaan ei halua sitoa itseään sopimukseen kaikissa olosuhteissa. Kohtuullisuutta, eli vertailumittaa sopimuksen sitovuudelle on

¹⁶⁸ Karhu 2008, s. 1452–1453.

¹⁶⁹ Karhu 2004, s. 1451.

¹⁷⁰ Karhu 2004, s. 1451–1452.

muodollisen oikeudenmukaisuuden vuoksi haettava sosiaalisten käytäntöjen yleisistä toimintalinjoista. Kysymyksen voi nähdä osapuolten riskinjakoa koskevana. Jokainen sopijapuoli tuntee ja kantaa toimintaympäristöönsä kuuluvat normaalit riskit. Tähän myös vastapuoli luottaa. Kun seuraukset riskien realisoiduttua käyvät kohtuuttoman raskaiksi kantaa, olosuhteiden muutokselle annetaan merkitystä.

2.4 Arviointia

Sopimusteorioista käy ilmi, että luottamus saa yhä keskeisempää merkitystä sopimussidonnaisuuden selittäjänä. Se näkyy sekä luottamusteorian vilpittömän mielen dogmissa että valinnanvapauden teoriassa luottamukselle annettavana suojana. Luottamukselle annetaan merkitystä myös yhteisöllisen käytännön teoriassa. Valinnanvapauden teoriassa sopimusoikeuden johtavan periaatteen asema onkin annettu luottamuksensuojaperiaatteelle.

On siten perusteltua katsoa, että hallinnanjakosopimuksen pysyvyys on sitä todennäköisempää, mitä perustellumpaa osapuolten luottamus sopimuksen sitovuuteen on.

III MUUTTUNEET OLOSUHTEET

1 Lähtökohtia

1.1 Pääsääntönä sopimuksen sitovuus

Yleinen lähtökohta muuttuneiden olosuhteiden vaikutuksesta sopimukseen on, että sopimukset on pidettävä – *pacta sunt servanda*. Jos henkilö ottaa itselleen sopimusvelvoitteen, on voitava luottaa siihen, että hän myös täyttää sen.¹⁷¹ Sopimus on riskin ottamista ja riskin realisoiduessa olosuhteiden muutosten vuoksi sen haitalliset seuraukset on normaalisti *pacta sunt servanda* periaatteen mukaisesti sopijapuolten kannettava¹⁷². Lähtökohta on ymmärrettävä, sillä sopimuksen tehtävä on luoda ennakoitavuutta ja varmuutta epävakaaassa ympäristössä tulevaisuuden suhteen. Olosuhteiden muutokseen liittyvä riski hallitaan sopimusehdoin, joiden täyttäminen sisältönsä mukaan on myös sopijapuolten välisen luottamuksen edellytys.

Pääsääntö ei ole poikkeukseton – aina pidetä kohtuullisena sitä, että jokainen lupaus tulisi täyttää kaikissa olosuhteissa riippumatta myöhemmistä olosuhteista tapahtuneista muutoksis-

¹⁷¹ Ramberg – Ramberg 2010, s. 185. Ks. myös Taxell 1972, s. 148 ja Tolonen 2000, s. 70. Lähtökohta olosuhteiden muutosten vaikutuksettomuudesta sopimuksen sitovuuteen sisältyy myös UNIDROIT-periaatteiden artiklaan 6.2.1 ja PECL artiklaan 6:111(1).

¹⁷² Häyhä 1996b, s. 218.

ta.¹⁷³ Oikeudellista merkitystä on annettu etenkin sopijapuolen edellytyksille. Sitä kuvastaa *clausula rebus sic stantibus* -periaate, jonka mukaan sopimusta pidetään sitovana ”vain niin kauan ja vain niiltä osin kuin olosuhteet sopimuksen ympärillä pysyvät samanlaisina”. Tämän periaatteen katsotaan ilmentävän edellytysopin mukaista ajatusta siitä, että sopimusoikeudellisesti merkityksellisten seikkojen alue on yksilöllisen tahdonmuodostuksen perustassa. Oppi on vanha, sillä sen ensimmäisiä sovelluksia on katsottu löytyvän jo roomalaisesta oikeudesta, jossa talletetuksi annettua miekkaa ei tarvinnut palauttaa hulluksi tulleeksi tallettajalle.¹⁷⁴

Edellytysten arviointi on historian kuluessa muuttanut muotoaan - subjektiiviset teoriat ovat saaneet tehdä tilaa objektiivisille. Edellytyksillä katsotaan olevan yhä merkitystä sopimussidonnaisuutta arvioitaessa etenkin pitkäaikaisten sopimusten kohdalla, vaikka sopimusoikeudelliset oikeusvaikutukset ovatkin lähtökohtaisesti perustettavissa osapuolten subjektiivisten oletusten, aikomusten tai kokemusten sijaan sopimusehtoihin.¹⁷⁵ Esimerkiksi rauenneille edellytyksille on katsottu olevan mahdollista antaa enemmän merkitystä, kuin tuosta lähtökohdasta voisi päätellä.¹⁷⁶

Historian kuluessa olosuhteiden muutokseen liittyvää ongelmaa on lähestytty muun muassa objektiivisen edellytysopin, Saksassa kehitellyn opin oikeustoimen perusteiden pettämisestä¹⁷⁷, englantilaisen oikeuden *frustration*-opin¹⁷⁸ sekä erilaisten mahdottomuutta koskevien oppien avulla ja nykyisin oikeustoimen kohtuullistamissäännösten avulla.

Grönförsin ajatuksissa *pacta sunt servanda* periaatetta ei tulisi nähdä ensi sijassa periaatteena siitä, että sopimukset on pidettävä, vaan periaatteena siitä, että ”*avtal skall genomföras*”. Hänen mukaansa tämä ajatus pätee erityisesti pitkäkestoisten sopimusten kohdalla. Hän perustelee käsitystään sopijapuolten lojaliteettivelvollisuudella¹⁷⁹ toisiaan kohtaan sekä vaatimuksella

¹⁷³ Ramberg – Ramberg 2010, s. 185. Ks. myös Taxell 1972, s. 151.

¹⁷⁴ Ks. Häyhä 2004, s. 1438–1439. Ks. myös Kivimäki-Ylöstalo 1981, s. 423, jossa viitataan kyseisen periaatteen yhteydessä tasapaino- eli ekvivalenssiteoriaan ja siihen, että Suomessa olosuhteiden muuttumattomuusperiaatteen on otettu kantaa esimerkiksi KKO:n ratkaisussa KKO 1952 I 16. Ks. myös Hellner - Hager – Persson 2011, s. 60 sekä Ramberg – Ramberg 2010, s. 185.

¹⁷⁵ Häyhä 2004, s. 1438–1439.

¹⁷⁶ Häyhä 2004, s. 1447–1448.

¹⁷⁷ Ks. esimerkiksi Takki 1981 s. 559–566, joilla hän esittää lyhyesti sekä Oertmannin käsityksen oikeustoimen perustasta, että Larenzin objektiiviset oikeustoimen perusteet ja niiden pettämistapauksia.

¹⁷⁸ Ks. esimerkiksi Taxell 1972 s. 153. Ks. myös Lehtinen 2006, s. 112, jossa frustration-oppia kuvataan seuraavasti: ”...a contractual obligation has become incapable on being performed because the circumstances in which performance is called for would render it a thing radically different from that which was undertaken by the contract.

¹⁷⁹ Ks. esimerkiksi KKO:n ratkaisu 1993:130, jossa korkein oikeus katsoi urakoitsijalla olleen huomautusvelvollisuuden siitä, että toimeksiantajan muutokset olivat heikentäneet työn tuloksen soveltuvuutta tarkoitukseen, joka oli ollut urakoitsijan tiedossa. Korkeimman oikeuden ratkaisun taustalla on ajatus, että sopimus on osapuolten välistä yhteistyötä, jolla pyritään molempia osapuolia hyödyttävään tarkoitukseen. Tämä asettaa molemmille

osapuolten välisestä lisääntyvästä yhteistyöstä, joka tuo sopimukseen mukaan yhtiöoikeudellisen elementin.¹⁸⁰

Grönforsin ajatuksissa heijastuu perinteiseen sopimusoikeuteen verrattuna toisenlainen lähtökohta myös suhteessa muuttuneisiin olosuhteisiin. Kun sopimussidonnaisuus kohdistuu sopimuksen toteuttamiseen, painotetaan samalla sopimuksen tarkoituksen toteuttamista. Olosuhteiden muutosten ei tulisi antaa vaarantaa sitä, vaan sopimuksen sisällön tulisi tarpeen tullen joustaa yhteisen päämäärän edessä. Sopimuksen sisällönmukaisen täyttämisen vaatiminen voisi monessa suhteessa vaarantaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen, sillä tulevaisuuden ennakointi ja sitä koskevien odotusten sisällyttäminen sopimukseen on tunnetusti vaikeaa. Grönforsin mukainen ajatus sopimussidonnaisuudesta heijastaa sopimuksen prosessikäsitystä.

Erilaiset tavat ymmärtää sopimus heijastuvat myös tapaan, miten sopimussisällön sopeuttamiseen sopimusehdoin suhtaudutaan. Tahtojen konsensuksen tuloksena syntyneen sopimuksen muuttamisen ei katsota olevan mahdollista ilman sopimuksessa selvää oikeusperustetta. Kun sopimus ymmärretään taloudellisen yhteistoiminnan välineeksi, sopimuksen ei katsota edellyttävän nimenomaista ehtoa, vaan sopimusta voidaan muuttaa, mikäli sen muuttamiseen katsotaan olevan painavia syitä.¹⁸¹

Vastaavasti suhtautuminen osapuolten riskinjakoon on riippuvainen siitä, ymmärtääkö sopimuksen staattiseksi vai dynaamiseksi. Staattisen sopimuskäsityksen mukaan riskinjako vahvistetaan sopimusta tehtäessä ennalta määritettyihin vastuupiireihin mahdollisia muutoksia silmällä pitäen. Dynaaminen sopimuskäsitys suhtautuu joustavammin muutosten vaikutusten kanavointiin osapuolille – ratkaisevaa on se, miten alkuperäisen sopimuksen tarkoitukset toteutetaan uusissa olosuhteissa parhaiten ja siten muutostekijän aiheuttama haitta on mahdollista jakaa molempien vastattavaksi.¹⁸²

Olosuhteiden muutokset voivat olla syynä useille oikeusvaikutuksille. Näitä ovat luontoissuoritusvelvollisuuden lakkaaminen ja vahingonkorvausvelvollisuuden poistuminen, sopimusosapuolten vapautuminen sopimussidonnaisuudesta ja sopimuksen voimassaolon lakkaaminen, sopimuksen osittainen raukeaminen (mikäli suorituseste tai muu olosuhteiden muutos koskee vain sopimuksen osaa muiden velvoitteiden jäädessä ennalleen) ja sopimuksen sisällön muuttuminen.¹⁸³

Oikeusvaikutukset kuvaavat sitä, että muuttuneisiin olosuhteisiin liittyviä tapauksia käsitellään sekä sopimusrikkomuksina että sopimussidonnaisuuteen liittyvinä kysymyksinä.¹⁸⁴ Siten sopimusosapuolen mahdollisuus vapautua sopimusvelvoitteesta muuttuneiden olosuhteiden perusteella tapahtuukin paitsi sopimussidonnaisuutta koskevien normien, myös erilaisten suorituksen estettä koskevien periaatteiden nojalla.

osapuolille tietyllä tavalla velvollisuuden valvoa myös toisen etua samalla, kun täytetään omaa suoritusta tai neuvotellaan sopimuksesta.

¹⁸⁰ Grönfors 1995, s. 21–23.

¹⁸¹ Hemmo 2003b, s. 6-7.

¹⁸² Hemmo 2003b, s. 5.

¹⁸³ Hemmo 2008, s. 363.

¹⁸⁴ Taxell 1972, s. 152–154.

1.2 Oikeudellisesti relevanttien olosuhdemuutosten yleisiä edellytyksiä

Kaikkien muuttuneiden olosuhteiden ei katsota olevan oikeudellisesti relevantteja. Yleisenä edellytyksenä pidetään sitä, että olosuhdemuutoksella on ollut vaikutusta toisen osapuolen velvoitteiden täyttämiseen tai se muuttanut suoritusvelvollisuuksien tasapainoa.¹⁸⁵ Jotta vaikutus olisi relevantti, sen on tullut olla sopimuksen kannalta suuri. Olosuhdemuutoksen on tullut olla tietyssä määrin ennakoimaton tai sen olisi pitänyt olla sopijapuolen ennakoitavissa. Lisäksi katsotaan, että olosuhdemuutoksen on tullut olla sopijapuolen vaikutuspiirin ulkopuolella sekä sopijapuolten väliseen riskinjakoon on ollut aiheellista puuttua.¹⁸⁶

Riittävän vaikutuksellisia olosuhdemuutoksia ovat yleensä tilanteet, joissa suoritus on mahdotonta tai käy liian raskaaksi ulkoisen syyn takia. Näitä ovat yleensä sota, viranomaismääräykset, luonnonvoimien aiheuttamat suoritusesteet tai työkonfliktit.¹⁸⁷ Ne ovat yleensä myös sopijapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolelle jäävä alue. Niiden toimintaan tai tapahtumankulkuun sopijapuoli ei voi laisinkaan tai kykenee vain vähän vaikuttamaan. Usein ne ovat myös sellaisia, joita ei pysy ennakoimaan tai joita vastaan ei pysty varautumaan. Mikäli seikan voidaan katsoa olleen sopijapuolen vaikutuspiirissä, lähtökohtainen oletama on, että sopimusrikkomuksen osapuoli on käyttäytynyt moitittavasti, huolimattomasti tai mahdollisesti tahallaan.

Osapuolten riskinjaon lähtökohta on, että jokainen kantaa riskin sekä sopimuksen täyttämistä, että siihen perustuvien odotusten täyttymättä jäämisestä. Esimerkiksi liikesopimusten toimintaympäristöön kuuluvat tietyt riskit, kuten valuuttakurssien muutokset ja hinnanvaihtelut, on tällaiseen sopimukseen ryhtyneen kannettava – riskit ovat tunnistettavissa ja niiden varalta voi suojautua. Vain poikkeustapauksissa riski voi olla ennakoimaton tai niin raju, että se järkyttää osapuolen edellytyksiä tai laskelmia. Riskinjakoon vaikuttavia tekijöitä ovat sopimustyyppi, sopijapuolet (yksityinen, elinkeinonharjoittaja, heikompi osapuoli jne.), sopimuksen rakenne, sopimuslausekkeet sekä sopimusta ympäröivät yleiset yhteiskunnassa tai markkinoilla vallitsevat olosuhteet. Arvioinnissa katsotaan vaikuttavan lisäksi osapuolten yhdenvertaisuus tai vastaavasti erivertaisuus sekä se, kummalle osapuolelle on yhteiskunnallisesta näkökulmasta tehokkainta asettaa riski ennakoimattomista tapahtumista.¹⁸⁸

Riskinjakoa voidaan tarkastella päätäntärationaliteetin näkökulmasta. Hemmo on katsonut, että sopimusvastuun syntyedellytykset liittyvät päätäntärationaliteetin suojaamiseen. Tämä siksi, että sopimuksen

¹⁸⁵ Hemmo 2008, s. 362–263.

¹⁸⁶ Ramberg – Ramberg 2010, s. 187-190. Ks. myös Taxell 1972, s. 150–151.

¹⁸⁷ Ramberg – Ramberg 2010, s. 186.

¹⁸⁸ Ramberg – Ramberg 2010, s. 188 –190.

päättämiseen liittyy piirteitä, jotka korostavat rationaliteettia. Henkilö harkitessaan sitoutumista sopimukseen vertaa tarjottua suoritusta ja omien velvoitteidensa välistä arvoa. Rationaliteettioletus on, että sopimus on normaalitapauksessa kannattava kummallekin osapuolelle. Sopimusoikeudella turvataan osapuolten mahdollisuuksia tehdä intressejään vastaavia sopimuksia.¹⁸⁹

Sopimussuhdetta voidaan arvioida sopimuksen päättämisvaiheen näkökulmasta *ex ante* tai vastaavasti sopimuksen myöhemmän vaiheen näkökulmasta *ex post*. Tällöin on katsottu, että sitoutumis- ja suoritushetkillä tulisi olla jonkinlainen ajallinen ero. Sopimussuhteen arviointi tehdään *ex ante* kun tarkastellaan sitoutumisen rationaalisuutta. Sopimus katsotaan järkeväksi, jos suorituksille sopimuksen päättämishetkellä annetut arvot ja sopimussuhdetta koskeneet tulevaisuudennäkymät ovat sitä puoltaneen. Vaikka osapuolen velvoitteet voivat tulevaisuudessa käydä jonkin ennakoimattoman tapahtuman vuoksi vastasuoritusta kalliimmiksi, sopimus ei ole *ex ante* epärationaalinen, koska se katsotaan tehdyksi vaihdannalle tyypillisessä epävarmassa ympäristössä, jossa voi tapahtua osapuolista riippumattomia, ennakoimattomia muutoksia.¹⁹⁰ Jos sopimus on tekohetkellä vastannut osapuolten taotoa ja ollut ulkoisesti järkevä, osapuolen on vaikea tällaisen kannattavuuteen vaikuttaneeseen muutoksen vuoksi irtaantua siitä tai saada vastaavasti sopimusvelvoitteitaan lievennettyä. Myöhemmän tapahtuman ennakoitavuudella on kuitenkin merkitystä arvioitaessa sen vaikutusta sopimusvelvoitteisiin.¹⁹¹

Sopimussidonnaisuuden kannalta oikeudellisesti relevantit tekijät voidaan jakaa kahteen ryhmään: 1) Ennen sopimuksen syntymistä olemassa olevat seikat, jotka estävät sopimussidonnaisuuden syntymisen, 2) Sopimuksenteon jälkeen tapahtuneet seikat, jotka johtavat sopimuksen purkautumiseen.¹⁹²

Muuttuneet olosuhteet nähdään yleensä välillisinä, sellaisen tilanteen aiheuttavina tekijöinä, joka antaa aiheen vedota sopimussidonnaisuuden purkamiseen. Yleensä näitä ovat sopimuksenteon jälkeen tapahtuneet tosiasialliset tapahtumat ja asianlaidat sekä oikeudelliset seikat, kuten konkurssi. Jotta osapuoli voisi vapautua sopimussidonnaisuudestaan, edellytetään, että sopimussidonnaisuuden arviointi on perusteltua ottaen huomioon muuttuneiden olosuhteiden sopimusvelvoitteille aiheuttamat seuraukset, ja toisaalta tilanne kokonaisuutena huomioon ottaen on perusteltua purkaa sopimussidonnaisuus myös osapuolille kuuluvien sopimusriskien osalta.¹⁹³

KonkL 8 §:n mukaan konkurssipesällä on oikeus sitoutua velallisen sopimukseen edellytyksellä, että ilmoittaa kohtuullisessa ajassa sitoutuvansa sopimukseen ja asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämiseksi, sopimusta ei saa purkaa. Konkurssipesän vastapuolella on kuitenkin edellisen estämättä oikeus purkaa sopimus, jos siihen on sopimuksen henkilökohtaisesta luonteesta johtuva tai muu erityinen syy, jonka vuoksi ei voida edellyttää, että sopijapuoli jatkaa sopimusta konkurssipesän kanssa

Muuttuneiden olosuhteiden on katsottu olevan oikeudellisesti relevantteja tekijöitä sopimussidonnaisuuden suhteen esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:¹⁹⁴

¹⁸⁹ Hemmo 1998, s. 346.

¹⁹⁰ Hemmo 1998, s. 347.

¹⁹¹ Hemmo 1998, s. 348.

¹⁹² Taxell 1972, s. 150.

¹⁹³ Taxell, 1972, s. 150-151.

¹⁹⁴ Taxell 1972, s. 155.

- Sopimuksen tarkoituksen toteuttaminen estyy. Tarkoituksella tarkoitetaan osapuolten erityistä ja konkreettista päämäärää, jota sopimuksella tavoitellaan. Kun sopimus ymmärretään osapuolten välisen yhteistyön muodoksi tehdyksi tarkoituksessa toteuttaa sopimuksessa annettua päämäärää, on luonnollista nähdä, että mikäli sopimuksen tarkoitus ei muuttuneiden olosuhteiden takia toteudu, sopimussidonnaisuudestakin on mahdollista irtautua. Painoarvoa annetaan sille, ovatko molemmat osapuolet olleet tietoisia sopimuksen erityisestä tarkoituksesta.
- Sopijapuolen edellytykset raukeavat. Sopimuksenteon aikaan sopimuksenteon perustan muodostavat tosiasialliset edellytykset voivat raueta esimerkiksi tietyissä hinta- tai kustannustasoissa tapahtuneiden suurten muutosten takia.
- Muuttuneet olosuhteet ovat järkyttäneet sopimustasapainoa. Sopimuksen täyttäminen muuttuneissa olosuhteissa johtaisi täysin toisenlaiseen lopputulokseen, kuin mihin sopijapuolet sopimusta tehtäessä perustivat odotuksensa.

Sopimussidonnaisuuden täydellisen purkautumisen on katsottu olevan mahdollista muuttuneiden olosuhteiden perusteella erityisesti toistaiseksi voimassa olevien tai pitkäkestoiseksi tarkoitettujen sopimusten kohdalla. Poikkeuksellisesti sitä pidetään mahdollisena myös sellaisten sopimusten kohdalla, joiden täyttäminen on sovittu tapahtuvaksi pidemmän ajan kuluessa sopimuksenteon jälkeen, mikäli järjestelyä ei enää tuossa vaiheessa pidetä osapuolten välisen yhteistyön kannalta tarkoituksenmukaisena. Edelleen sopimussidonnaisuuden täydellisen purkautumisen katsotaan olevan mahdollista, mikäli sopimuksen täyttäminen aiheuttaisi merkittäviä riskejä osapuolelle tai tämän omaisuudelle tilanteessa, jossa osapuolet tai toinen osapuolista ei tällaisia riskejä ole sopimusta tehtäessä ottanut. Erityistä merkitystä annetaan sopimustasapainolle.¹⁹⁵

Sopimussidonnaisuuteen vaikuttavina tekijöinä käsitellään rauenneita edellytyksiä, sopimuksen sovittelua sekä lojaliteettiperiaatetta. Useissa yhteyksissä annetaan merkitystä osapuolten väliselle lojaliteettivelvollisuudelle muuttuneiden olosuhteiden aiheuttamassa tilanteessa.

2 Suoritushäiriöt muuttuvina olosuhteina

2.1 Sovellettavat normit

Suoritushäiriöihin katsotaan muuttuneiden olosuhteiden kohdalla kuuluvan ne normit, jotka antavat anteeksi tietyt suoritukset, kuten mahdottomuutta ja liikavaikeutta koskevat opit, sekä

¹⁹⁵ *Taxell* 1972, s. 161.

normit, jotka antavat anteeksi myös vahingonkorvausvastuun, kuten *force majeure* koskeva oppi. Mahdottomuuden aiheuttaneen tunnusmerkistön on tullut täyttyä sopimuksen syntymisen jälkeen.¹⁹⁶

Suorituksen mahdottomuus on todellinen uhka sopimuksen pysyvyydelle. Riippumatta siitä, mikä suorituksen mahdottomuuden on aiheuttanut, se voi johtaa sopimuksen purkautumiseen. Tämä koskee myös hallinnanjakosopimusta. Seuraavassa käsitellään erilaisia suorituksen mahdottomuuden aiheuttavia tilanteita ja sitä, millainen kytkentä niillä voi olla hallinnanjakosopimukseen.

2.2 Yleinen suorituksen mahdottomuus

Jokaisen osapuolen on lähtökohtaisesti kannettava riski siitä, että voi täyttää sopimussuorituksensa. Sopijapuoli ei voi vedota edukseen, että suoritus on tullut taloudellisesti ankarammaksi tai muuten merkittävästi vaikeutunut¹⁹⁷. Mikäli sopimussuoritus osoittautuu kuitenkin tosiasiallisesti mahdottomaksi täyttää, velkojalla ei katsota olevan oikeutta vaatia luontoissuoritusta eikä velallista voida velvoittaa täyttämään sopimusvelvoitettaan, mutta muut sopimukseen perustuvat vaatimukset ovat mahdollisia. Siten suoritusvelvollisuus voidaan muuttaa korvausvastuuksi tai sopimus voi myös päättyä, mutta mahdottomuus ei vapauta sopimussidonnaisuudesta.¹⁹⁸ Sopimus voi lakata, mikäli kysymys on *force majeure*n ohella muusta objektiivisesta¹⁹⁹ mahdottomuudesta eikä velkoja voi vaatia sopimussuoritusta tai vahingonkorvausta.²⁰⁰ Mikäli sopimussuoritus kuuluu alkuperäisen mahdottomuuden piiriin, sopimus voidaan katsoa sitomattomaksi tilanteessa, jossa toinen on ollut tietoinen tästä. Mikäli mahdottomuus menee ohi, sopimus tulee täyttää alkuperäisten sopimusvelvoitteiden mukaisesti.²⁰¹

Sopimusvastuun kannalta mahdottomuuden merkityksen katsotaan riippuvan siitä, mikä on aiheuttanut suoritusesteen. Vaikka mahdottomuus olisi aiheutunut velallisen omien toimenpiteiden seurauksena, on katsottu, että häntä ei voida pakottaa luontoissuoritukseen. Luontoissuorituksesta voi siten vapautua sellaisenkin suoritusesteen perusteella, joka on aiheutunut velallisen tuottamuksen seurauksena tai johon velallisen olisi pitänyt varautua.²⁰²

¹⁹⁶ Ks. esimerkiksi Hemmo 2008, s. 441–442.

¹⁹⁷ Taxell 1972, s. 126.

¹⁹⁸ Taxell 1972, s. 115–119. Ks. myös Hemmo 2008, s. 441

¹⁹⁹ Objektiivisesta ja subjektiivisesta mahdottomuudesta ks. esimerkiksi Taxell 1972, s. 116. ja Hellner – Hager – Persson 2011, s. 60

²⁰⁰ Taxell 1972, s. 419.

²⁰¹ Taxell 1972, s. 118–318.

²⁰² Taxell 1992, s. 196–197. Ks. myös Hemmo 2003b, s. 199..

Mahdottomuuden aiheuttanut syy voi olla fyysinen (sopimusobjekti tuhoutuu tai tulipalo tehtaassa estää tuotannon), oikeudellinen (esimerkiksi laki tai muu viranomaispäättös katsotaan absoluuttisiksi suoritusesteiksi) tai taloudellinen, kuten liikavaikeus tai sopijapuolen taloudellinen varattomuus.²⁰³ Jos suoritusesteen syynä on ylivoimainen tapahtuma, kyseessä on *force majeure*.

2.3 Force majeure

Force majeure-tilanteissa ulkoinen syy muuttaa olosuhteet sellaisiksi, että suorituksen tekeminen estyy ja tulee ylivoimaiseksi. Estettä pidetään voittamattomana ja yleensä mahdottomuus on objektiivinen. Ylivoimaiset tapahtumat voivat olla joko tosiasiallisia tapahtumia tai oikeudellisia toimenpiteitä, kuten sota ja niihin rinnastettavat aseelliset konfliktit, luonnonmullistus, yleinen liikenteen keskeytys, viranomaisten päätökset ja toimenpiteet kuten lainmääräykset, muu sääntely, takavarikko, ulosmittaus. Tulipaloa ei yleensä katsota ylivoimaiseksi tapahtumaksi, ellei se ole maansisäisen konfliktin, eli mellakan tai kapinan seuraus. Myöskään inflaatio, kustannusten tai hinnannousut eivät ole ylivoimaisia esteitä, vaikka ne olisivat seurausta sodasta (taloudelliset vaikeudet voivat vapauttaa sopimussidonnaisuudesta esimerkiksi sovittelun kautta). Olennaista on, että suoritusesteen syy, ylivoimainen tapahtuma on ollut osapuolen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Jos tapahtuma katsotaan sellaiseksi, että se on ollut ennakoitavissa, sitä ei pidetä *force majeure*na.²⁰⁴ *Force majeure* voi luonnollisesti olla tilapäinen, jolloin ylivoimaisen esteen mentyä ohitse sopimuksen täyttämistä tulee jatkaa alkuperäisten velvoitteiden mukaan.

Hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristöstä tuleviksi sopimuksen pysyvyyden kannalta suurimmiksi riskeiksi todettiin osassa I lainsäätäjän ja muiden viranomaisten omistusoikeuteen kohdistamat rajoitukset. Niitä voi pitää edellä mainitun mukaisina ylivoimaisina oikeudellisina toimenpiteinä. Erilaiset luonnonmullistukset ovat myös mahdollisia, mutta eivät lainkaan niin tavallisia, kuin oikeudelliset seikat. Oikeudellisten toimien vaikutukset eivät yleensä mene ohi. Sen vuoksi ovat todellinen uhka hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle.

Edellä osassa I oli esillä kysymys siitä, että kirjattu hallinnanjakosopimus estää edellä koko yhteisomistusesineen ulosmittauksen. Mikäli hallinnanjakosopimusta ei ole kirjattu tai sopimuksella pyritään siirtämään omaisuutta ulosoton ulkopuolelle, yhteisomistusesineen ulosmittaus voi olla sellainen suorituseste, joka purkaa sopimussidonnaisuuden.

²⁰³ Taxell 1972, s. 115.

²⁰⁴ Taxell 1972, s. 119–125. Ks. myös Tolonen 2000, s. 71–72.

Yleisenä lakina lailla sääntelemättömiin sopimustyyppeihin sovellettavaan KauppaL 23 §:ään sisältyy säännös suorituksesta vapautumisen perusteista voittamattoman syyn takia.

KauppaL 23 §:n mukaan myyjä ei ole velvollinen täyttämään sopimusta, jos sille on olemassa este, jota myyjä ei voi voittaa, tai jos sopimuksen täyttäminen edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna ostajalle siitä koituvaan etuun, että myyjä täyttää sopimuksen. Ostajalla on kuitenkin mahdollisuus vaatia myyjältä sopimuksen täyttämistä, jos este tai epäsuhte lakkaa kohtuullisessa ajassa. (myös KSL 5:8)

Force majeure -tyyppisen vastuun katsotaan vastaavan ankaran vastuun poistavaa ulkoista ja ennakoimatonta mahdottomuutta. Sen ei katsota olevan suoranaisesti samaistettavissa esimerkiksi KauppaL 27 ja 57 §:stä ilmeneviin suorituksen viivästyksestä seuraavaan myyjän ja ostajan vastuuseen.²⁰⁵ Myyjän vastuuta pidetään kontrollivastuuna (kohdistuu välittömiin vahinkoihin; välilliset vahingot arvioidaan tuottamusvastuun perusteella), kun taas ostajan vastuuta pidetään ankarana vastuuna (kohdistuu välittämiin ja välillisiin vahinkoihin).²⁰⁶

KauppaL 27 §:n mukaan myyjän on osoitettava vahingonkorvausvastuusta vapautuakseen, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei voi kohtuudella edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Ks. myös KauppaL 40 § suorituksen virheestä.

KauppaL 57 §:n mukaan ostajan on vahingonkorvausvastuusta vapautuakseen osoitettava, että viivästys johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä taikka muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Käsitteenä *force majeure* ei katsota vastaavan täsmällisesti common law -maiden käsitettä *frustration* taikka saksalaista käsitettä *Unmöglichkeit*. Tämän vuoksi ylikansallisia lakeja, kuten UNIDROIT-periaatteita ei ole katsottu olevan mahdollista soveltaa ilman erityisiä varauksia.²⁰⁷

Sopimukseen sisältyy usein *force majeure* -lausekkeita, joita sopijapuolet käyttävät halutesaan luetteloida mahdollisimman suuren määrän suoritusvelvollisuuden tai sopimusvastuun poistavia tilanteita. Ne suojelevat useimmiten vain luontoissuoritusvelallista eli esimerkiksi myyjää, sillä ostajaa harvemmin kohtaa ylivoimainen este hänen suorituksessaan.²⁰⁸

On tapauksia, joissa joko suorituksen mahdottomuutta pyritään sulkemaan sopimusehdoin pois tai vastaavasti mahdollisuutta vedota *force majeure* -tyyppisiin tilanteisiin. Näissä sopimusehdoissa sopimusvelvoitteiden ankaruutta ja ehdottomuutta voidaan kuvata ilmaisuin ”come hell or high water” ja niiden katsotaan olevan yleisiä kansainvälisissä projektisopimuksissa. Niitä on useimmiten mahdollista arvioida tyypikohtuuttomina tai mitättöminä.²⁰⁹

²⁰⁵ Tolonen 2000, s. 71.

²⁰⁶ Ks. esim. Hemmo 2003b, s. 226–227.

²⁰⁷ Tolonen 2000, s. 70–71.

²⁰⁸ Ramberg – Ramberg 2010, s. 194.

²⁰⁹ Lehtinen 2006, s. 111.

Force majeure -lausekkeisiin voi kuitenkin liittyä omat riskinsä. Riski liittyy siihen, että sattuu jokin tapahtuma, jota ei ole mahdollista sisällyttää luettelossa määriteltyjen tapahtumien joukkoon. Mitä tarkemmin tapahtumat on luetteloitu, sitä suuremman riskin on katsottu olevan sille, ettei kyseistä tapahtumaa voida pitää *force majeure* -tapahtumana. Lausekkeen päättymisen ilmaisuun ”sekä kaikki muut vaikutuspiirin ulkopuolella olevat tapahtumat”, on katsottu lisäävän riskiä siitä, että lauseketta tulkitaan yleissäännöksenä pidetyn kauppalaain 27, 40 ja 57 §:n mukaan.²¹⁰

Force majeureksi luokiteltavat tilanteet vaikuttavat väistämättä kaikkien hallinnanjakosopimuksen sopijapuolten asemaan jollakin tavalla. Osassa I arvioitiin riskien vaikutusta ja todettiin, että esimerkiksi maa-alueeseen kohdistuvien viranomaistoimien vaikutus voi olla tasa-
puolinen tai sitten ei. Vaikutukset voivat pahimmillaan johtaa sopimuksen päättymiseen.

Force majeure -tapahtumat voivat mahdollisesti aiheuttaa ongelmia myös kolmiulotteisten hallinnanjakosopimusten avulla toteutettavien rakennushankkeissa. Suoritushäiriöt rakennushankkeen toteuttamista palvelevissa sopimuksissa voivat johtaa vakavimmillaan hallinnanjakosopimuksen purkautumiseen.

2.4 Liikavaikeus

Luontoissuoritusvastuun rajoittaminen on mahdollista myös niissä tapauksissa, joissa suoritus voisi periaatteessa olla mahdollista, mutta sen tekemiseen vaaditaan suhteettoman suuria ponnistuksia tai uhrauksia. Yleensä kysymys on taloudellisesta vaikeudesta, mutta voi liittyä myös henkilökohtaisen työsuorituksen vaikeutumiseen sairauden vuoksi (luontoissuoritusvastuun ei katsota ulottuvan henkilökohtaista työ- tai palvelussuoritusta edellyttäviin velvoitteisiin²¹¹). Luontoissuoritusvastuun ollessa mahdollinen puhutaan ns. uhrausrajasta, jonka ylittyessä luontoissuoritusvastuun on katsottu voivan lakata.²¹² Uhrausrajan katsotaan ylittyvän liikavaikeuden (engl. *hardship*) kohdalla.

Liikavaikeus on kysymyksessä, jos sopimuksen täyttämien edellyttää velalliselta kohtuuttomia uhrauksia ottaen huomioon velkojan intressit.²¹³ Liikavaikeutta koskeva säännös löytyy KauppaL 23 §:stä, jonka mukaan myyjä ei ole velvollinen täyttämään sopimusta, jos sopimuksen täyttäminen edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna ostajalle siitä

²¹⁰ Ramberg – Ramberg 2010, s. 193. Ks. myös Lehtinen 2006, s. 112.

²¹¹ Hemmo 2003b, s. 196.

²¹² Ks. Taxell 1972, s. 126, joka käyttää esimerkkinä KKO:n ratkaisua 1952 I 16. Ks. myös Hemmo 2003b, s. 198.

²¹³ Tolonen 2000, s. 73.

koituvaa etuun, että myyjä täyttää sopimuksen. Liikavaikeuden perusteena olevien suoritusvelvoitteiden katsotaan olevan laadultaan erilaisia, kuin eskulpaatio- ja kontrollivastuun mukaisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta vapauttavat suoritusvelvoitteet. Luontoissuoritusvelvollisuudesta on katsottu olevan mahdollista vapautua velallisen tuottamuksen tai varautumisvelvollisuuden piiriin kuuluneen suoritusvelvoitteen perusteella korvausvastuun jäädessä jäljelle.²¹⁴

Esimerkkinä liikavaikeudesta käytetään yleensä maitojauheen toimittamiseen liittynyttä KKO:n ratkaisua 1982 II 141. Tapauksessa suorituksen tekeminen oli periaatteessa mahdollista, mutta suoritusvelvollinen kieltäytyi täyttämästä sopimusvelvoitettaan sopimuksenteon jälkeen tapahtuneen täysin ennakoimattoman ja yllättävän olosuhdemuutoksen vuoksi. Sopimuksen täyttäminen olisi vaatinut kohtuuttomia uhrauksia suoritusvelvolliselta, koska sopimuksen sisällön mukainen vastike sopimusvelvoitteen täyttämistä ei kattanut edes raaka-ainekustannuksia. Sopimuksen sisällön mukainen täyttäminen olisi sopimuksesta saatavaksi odotetun taloudellisen hyödyn sijaan tuottanut taloudellista tappiota ilman, että riskiä olisi esimerkiksi spekulatiivisen riskinoton vuoksi ollut aiheellista asettaa suoritusvelvolliselle. Tapausta on käsitelty myös edellytysten raukeamisen yhteydessä (ks. jakso 3).

Pitkäkestoisissa liike-elämän sopimuksissa käytetään *hardship*-lausekkeita, joilla asetetaan sopijapuolille uudelleenneuvotteluvollisuus tilanteissa, joissa osapuolta on kohdannut taloudellinen liikavaikeus vakavan sopimustasapainon järkkymisen aiheuttaneen olosuhdemuutoksen seurauksena.²¹⁵ Merkille pantavaa on, että sopimusehto on sisällöltään yleinen – taloudellinen liikavaikeus voi tulla eteen miltei minkä tahansa yllättävän olosuhteen seurauksena. Muun muassa UNIDROIT-periaatteisiin sisältyy artikla uudelleenneuvotteluvollisuudesta liikavaikeuden kohdattua sopijapuolta.

Kansainvälisiä kaupallisia sopimuksia koskevien UNIDROIT-periaatteiden²¹⁶ 6.2.1. artiklasta käy ilmi, että osapuoli on velvollinen suorituksen huolimatta siitä, että suoritus on käynyt raskaammaksi kuin oli odotettavissa – *pacta sunt servanda*. Termillä *hardship* tarkoitetaan UNIDROIT-periaatteiden artiklan 6.2.2. mukaan tilanteita, joissa muuttuneet olosuhteet ovat johtaneet vakavaan sopimustasapainon järkkymiseen edellytyksin, että 1) vaikeudet aiheuttanut tapahtuma on sattunut sopimuksenteon jälkeen tai se on tullut tietoon sopimuksenteon jälkeen, 2) tapahtumia ei ollut mahdollista kohtuudella ennakoida sopimuskentekohdella, 3) tapahtumat ovat olleet vaikeuksiin joutuneen osapuolen vaikutuspiiriin ulkopuolella, 4) riskiä tapahtumien epäsuotuisasta kehityksestä ei tule asettaa vaikeuksiin joutuneelle osapuolelle.

²¹⁴ Hemmo 2008, s. 442.

²¹⁵ Hemmo 2003b, s. 30–34. Esimerkiksi PECL:n artiklaan 6:111 sisältyy tietyin edellytyksin uudelleenneuvotteluvollisuus olosuhteiden muuttuttua, kuten myös UNIDROIT-periaatteiden 6.2.3 artiklaan.

²¹⁶ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2010. *Hardship*ia koskevia tilanteita säännellään UNIDROITin artikloissa 6.2.1–6.2.3. Vastaava uudelleenneuvotteluvollisuus olosuhteiden muutostilanteissa sisältyy PECL-periaatteiden 6:111 artiklaan siinä asetetuin edellytyksin. Muuttuneita olosuhteita koskee myös CISG:n artikla (79), mutta siinä ei erikseen eritellä *hardship*-tilanteita.

Mikäli tilanteen voidaan katsoa täyttävän *hardshipille* asetetut edellytykset, UNIDROIT-periaatteiden artiklan 6.2.3. mukaan vaikeuksiin joutuneella osapuolella on oikeus vaatia uudelleenneuvotteluja. Vaatimus tulee tehdä viipymättä, eikä sen tekeminen vapauta suoritusvelvollisuudesta. Mikäli osapuolet eivät pääse kohtuullisessa ajassa pääse sopimukseen asiassa, vaikeuksiin joutunut osapuoli voi kääntyä tuomioistuimen tai välimiesoikeuden puoleen ja vaatia sopimuksen päättämistä tai muuttamista.

Spekulatiiviseen riskinottoon syylistynyt sortunut osapuoli ei voi vedota *hardshipiin*, mikäli riskit realisoituvat. Jotta kysymyksessä on *hardship*, riskin ei ole tullut osapuolen näkökulmasta olla todennäköinen, joten epätavallinen markkinoiden kehityskulku oikeuttaa *hardshipiin* vetoamisen muuttuneina olosuhteina. *Hardship* katsotaan olevan relevantti vain silloin, kun suoritusta ei ole ehditty vielä tehdä. Mikäli kysymys on kuitenkin osasuorituksesta, kuten usein on pitkäkestoisten sopimusten kohdalla, *harshipiin* voidaan vedota niiltä osin, kun sopimusta ei ole täytetty. *Force majeure* ja *hardhsipiä* koskevia periaatteita tulisi lukea yhdessä, sillä tosiasiallinen tilanne voi olla samanaikaisesti sekä *hardship* että *force majeure*. On kuitenkin katsottu olevan osapuolen asian, kumpaan hän haluaa tilanteessa vedota.²¹⁷

Uudelleenneuvottelulausekkeilla kuten *hardship*-lausekkeilla tavoitellaan joustavuutta sopimukseen. Periaatteessa sopimussisällön sopeuttaminen vastaamaan muuttuneista olosuhteita olisi mahdollista sopimusvapauden puitteissa ilman siihen etukäteen sovittuja ehtojakin edellytyksellä, että asiasta vallitsee yksimielisyys, mutta yleensä sopimuksen muuttamisen katsotaan vaativan siihen varatun oikeuden ja selvän oikeusperusteen.²¹⁸

Uudelleenneuvottelua koskevia ehtoja koskee se ongelma, ettei uudelleenneuvotteluvollisuus velvoita osapuolta sopimussisällön muuttamiseen. Mikäli sopimuksessa on kuitenkin vahvistettu uudelleenneuvotteluihin liittyvät sopimuksen muuttamismekanismit, osapuolilta vaadittava neuvottelukäyttäytyminen sekä mahdolliset sanktiot sopimusehdon laiminlyönnistä, tällaisella lausekkeella on katsottu olevan merkitystä arvioitaessa vastuusta vapauttavien suoritusesteiden joukkoa (mikäli menettelyyn on ollut tarkoitus ryhtyä tietyissä, erikseen määritellyissä tilanteissa), osapuolten lojaalisuusvelvollisuuden täyttymistä (ehto voi korostaa osapuolten velvollisuutta käyttäytyä lojaalisti sopimushäiriötilanteessa) sekä esimerkiksi purkamis-, irtisanomis- ja vahingonkorvausnormien soveltamista esille tulleessa tilanteessa. Mahdolliseksi on katsottu, että uudelleenneuvotteluehto helpottaisi sopimuksen sovittelua sopimuksenteon jälkeen syntyneen kohtuuttomuuden perusteella.²¹⁹

Uudelleenneuvotteluille annettu merkitys ilmentää sitä, miten tärkeää pitkäaikaisissa sopimussuhteissa on pyrkiä ratkaisemaan olosuhteiden muutosten sopimuksen pysyvyydelle aiheuttamat ongelmat. Sopimuksen tarkoituksen täyttymistä pidetään tärkeänä ja osapuolten odotetaan käyttäytyvän tarkoitusta tukevalla tavalla.

Liikavaikeuden voisi kuvitella olevan mahdotonta hallinnanjakosopimusta koskeva kysymyksessä. Onhan yhteisomistusoikeuden kohteena oleva kiinteistön hallinta ja käyttö jaettu ja

²¹⁷ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2010, s. 216-217.

²¹⁸ Hemmo 2003b s. 3-5.

²¹⁹ Hemmo 2003b, s. 32-33.

jokaisen yhteisomistajan suoritusvelvollisuus kohdistuu tuolla sopimuksella pysytetyn tilanteen ylläpitämiseen. Tutkielman kirjoittaja lähtee kuitenkin siitä, että kolmiulotteisella hallinnanjakosopimuksella toteutettavat rakennushankkeet perustuvat hallinnanjakosopimukselle. Hallinnanjakosopimuksen täyttämässä voi syntyä tilanne, jossa sopimusvelvoitteiden – oli sitten kyse liitännäiseen sopimukseen tai hallinnanjakosopimukseen liitetty hallinnanjakosopimuksen täyttämistä koskeva velvoite – täyttäminen vaatii kohtuuttomia uhrauksia. Tämä voi vaatia osapuolilta uudelleenneuvotteluja ja aina on mahdollista, etteivät ne johda myönteiseen lopputulokseen. Tilanne voi johtaa hallinnanjakosopimuksen purkautumiseen.

2.5 Analogiatukea MVL:sta

Hallinnanjakosopimuksen pysyvyyttä koskevassa kysymyksessä MVL:n säännöksillä on merkittävää argumentaatioarvoa. MVL:ssa otetaan kantaa tilanteisiin, joissa muutokset vuokra-alueen käyttökelpoisuudessa vaikuttavat vuokrasuhteen osapuolten sopimuksenmukaisiin velvollisuuksiin ja oikeuksiin. Maanvuokralaissa säännellään viisi eri tilannetta, joissa kysymys on vuokrasuhteessa tapahtuvan muutoksen vaikutuksista vuokramaksuvelvollisuuteen. Yhteistä näille kaikille muutoksille on, etteivät olosuhteet ole palautettavissa ennalleen kumankaan sopijapuolen toimesta. Muuttuneiden olosuhteiden katsotaan siis säännellyissä tapauksissa järkyttäneen sopimustasapainoa siinä määrin, että on katsottu olevan perusteita puuttua sopimuksen sitovuuteen.

Vuokramiehellä on MVL 15.3 §:n mukaan vuokra-alueen käyttökelpoisuudessa tapahtuneiden muutosten seurauksena oikeus:1) saada vuokramaksu tarkistetuksi muuttuneista olosuhteista vastaavaksi, mikäli vain osa vuokra-alueesta on joutunut pois vuokramiehen hallinnasta, 2) irtisanoa vuokrasopimus kolmen kuukauden kuluessa muutosten tapahtumisesta, mikäli olosuhteet ovat muuttuneet sellaisiksi, ettei vuokrasopimuksen voimassa pysyttämistä voida pitää kohtuullisena ja vuokramies on tehnyt sopimuksen vilpittömässä mielessä seuraavissa tapauksissa:

1. Vuokramies on menettänyt vuokra-alueen osan hallinnan vuokra-aluetta tai sen osaa koskevan omistajanvaihdon, kaksoisvuokrauksen, moitekanteen vuoksi (MVL 12 § vuokraoikeuden pysyvyydestä sivullisuhteessa);
2. Vuokra-alueen käyttömahdollisuus on olennaisesti vähentynyt aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä, kuten luonnontapahtuman tai muun vastaavan syyn takia, kuten myös kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta (MVL 16.1 §).

3. Vuokra-alueeseen on kohdistunut maanmittaustoimitus tai pakkolunastus (MVL 17.1 §). Maanmittauksen ja pakkolunastuksen vaikutuksesta vuokrasopimukseen on säädetty erikseen myös KML:ssa²²⁰ ja LunL:ssa²²¹.

Vuokranmaksun tarkistamista ja irtisanomista koskevat säännökset ovat pakottavia vuokramiestä suojaavia säännöksiä (MVL 15.5 §).

Vuokranantajalla on vastaavat oikeudet kuin vuokramiehellä käyttömahdollisuuden vähetessä eli vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaisesti lisääntyttyä vuokranantajalla on oikeus saada vuokramaksu tarkistetuksi taikka, tontinvuokrasopimusta lukuun ottamatta, irtisanoa vuokrasopimus (MVL 16.2 §). Myös silloin, kun vuokramies maanmittaustoimituksen johdosta on saanut menettämänsä maan tilalle muuta maata ja vuokraoikeus sen johdosta on käynyt hänelle olennaisesti arvokkaammaksi, on vuokranantajalla oikeus saada vuokramaksu tarkistetuksi (MVL 17.2 §).

Merkittävimmän ryhmän käyttöoikeuden vähenemiseen johtavista syistä katsotaan muodostavan viranomaismääräykset. Käyttöoikeuden väheneminen konkretisoituu yleensä kaavaa toteutettaessa. Siten MVL 16.1 §:ää on katsottu olevan mahdollista soveltaa niihin tapauksiin, joissa vuokramies menettää osan vuokra-alueestaan hallinnastaan esimerkiksi tontinmittauksen tai muun vastaavan yksityiskohtaisen kaavan toteuttamista tarkoittavan kiinteistötoimituksen vaikutuksesta. Vastaavasti erilaisten liikennejärjestelyjen on katsottu voivan vaikuttaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuksiin. Edelleen viranomaisten maankäyttöä koskeva määräykset voivat vaikeuttaa vuokramiehen mahdollisuuksia käyttää vuokratonttia ja sillä sijaitsevaa rakennusta alkuperäisellä tehokkuudella ja myös sitä voidaan pitää vuokra-alueella koskevana asianosaista riippumattomana vuokra-alueen käyttömahdollisuuden vähenemisen syy-

²²⁰KML 86 §:n mukaan maanvuokralain 2, 3 ja 5 luvun mukaisella vuokrasopimuksella vuokrattu alue, jolla on pysyviä rakennuksia taikka arvokkaita rakennelmia tai laitteita, on pyrittävä antamaan vuokranantajalle, jollei se huomattavasti vaikeuta jaon suorittamista. Muu maanvuokralain mukainen vuokraoikeus muutetaan kohdistamaan vuokranantajan uusiin tiluksiin, jollei muuttamisesta aiheudu vuokramiehelle huomattavaa haittaa. Jos vuokramiehen asemaa ei voida järjestää 1 momentin mukaisesti, on vuokra-alueen uuden omistajan ja vuokramiehen välillä pyrittävä aikaansaamaan sopimus aluetta koskevasta vuokrasuhteesta. Jos sopimusta ei synny, voidaan entinen vuokrasopimus määrätä jäämään voimaan alueen uutta omistajaa sitovana, jollei siitä aiheudu tälle huomattavaa haittaa. Muussa tapauksessa vuokrasopimus määrätään raukeamaan. Mitä edellä tässä pykälässä säädetään vuokraoikeudesta, sovelletaan myös muuhun erityiseen oikeuteen. Jos rakennuksen, joka on kokonaan tai osaksi annettu vuokralle, omistaja vaihtuu jaon johdosta, on uudella omistajalla oikeus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun uusjakosuunnitelma on saanut lainvoiman, irtisanoa vuokrasopimus.

²²¹ Kun lunastamalla hankitaan omistusoikeus, lunastettavaan alueeseen kohdistuva erityinen oikeus, kuten vuokraoikeus, lakkaa, ellei LunL 22 §:ssä muuta ole määrätty. Oikeuksien katsotaan muuttuvan vain lunastuspäätöksessä mainitulla tavalla (LunL 55.2 §). Kaikissa tapauksissa, joissa lunastusten vaikutusten katsotaan ulottuvan vuokraoikeuteen, tämän haltijalla on oikeus saada korvaus menetyksistään (LunL 29.1 §)

nä.²²² Luonnontapahtumat käyttöoikeuden vähenemisen aiheuttajana ovat aina huomioon otettavia tekijöitä; harvemmin ne kuitenkin aiheuttavat sellaisia rajoituksia käyttöoikeuden määrään, että ne oikeuttavat MVL 16.1 §:ään vetoamisen.

Alla olevassa ratkaisussa vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen tapahtunut ennakoimaton olosuhdemuutos oikeutti vuokran määrän tarkistamiseen. Kysymyksessä oli osayleiskaavan vahvistaminen, joka on tavallinen kiinteistön omistusoikeuteen kohdistuva rajoitus. Siten se koskettaa myös hallinnanjakosopimusta. Vilpittömiä mieltä arvioidessaan korkein oikeus otti lähtökohdaksi sopimuksentekohetken mukaisen tilanteen.

KKO 2009:42: Vuokramies hallitsi maanvuokrasopimuksen perusteella maa-alueella, jolla oli pieni vapaa-ajan asunto. Sitten vahvistettiin osayleiskaava, jonka nojalla vuokra-alueelle sai rakentaa ympärivuotiseen asumiseen käytettävän suuren asuinrakennuksen. Koska vuokra-alueen käyttömahdollisuus oli siten olennaisesti lisääntynyt eikä tällainen muutos ollut vielä vuokrasopimusta tehtäessä ollut ennakoitavissa, voitiin vuokraa maanvuokralain 16 §:n 2 momentin nojalla tarkistaa. Ratkaisussa oli kysymys myös vuokran määrän korottamisen perusteista.

Olosuhteiden muutos voi koskea myös muuta kuin välittömästi vuokra-alueella. Esimerkiksi miljööni muuttuminen voi oikeuttaa vuokramaksun tarkistukseen edellyttäen, että kysymys on ollut sopimuksentekohetkellä sopimuksen perustan muodostaneista edellytyksistä. Tällaisia olosuhteiden muutoksia voivat olla peruspalvelujen heikkeneminen tai ympäristön muuttuminen asumisen kannalta olennaisella tavalla epäedullisemmaksi. Vuokran maksun tarkistamista voidaan vaatia silloin MVL 7.3 §:n nojalla. Kaikkia maanvuokrasopimukseen sisältyviä sopimusehtoja koskee MVL 4 §:n 2 momentin säännös sopimusehdon sovittelusta tai huomioon jättämisestä, mikäli sen soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta.²²³

Alla oleva ratkaisu ei liity MVL:n soveltamisalaan, mutta myös siitä käy ilmi, miten ylivoimaisena esteenä pidettävä viranomaispäätös voi vaikuttaa kiinteistöä koskevan sopimuksen sisältöön ennen sen täytäntöönpanoa. Ratkaisussa KKO 2004:21 osapuolet olivat luottaneet rakennusjärjestyksessä määrättyyn rakennusoikeuteen. Kunta oli hyväksynyt sopimuksenteon jälkeen uuden rakennusjärjestyksen.

KKO 2004:21: A:n ja B:n sopimusosituksen mukaan B sai 11 rakennuspaikkaa rakennusjärjestyksen suurusina alueina sekä näihin tarvittavat tieoikeudet kantatilan kautta. Sopimuksen solmimisen jälkeen kunnanvaltuusto oli hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen, joka edellytti aikaisempaa rakennusjärjestystä suurempaa rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa. Uuden rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala tuli ottaa huomioon erotettaessa alueet kolmeksi palstaksi. Toimituksessa voitiin myös perustaa tuleville rakennuspaikoille omat liittymät. A oli valittanut lohkomistoimituksen tehneen toimitusinsinöörin päätöksestä maa-omistusoikeuteen vaatien toimitusta muutettavaksi siten, että erotettavien pal-

²²² Wirilander 1993, s. 120–121.

²²³ Wirilander 1993, s. 124–125.

tojen pinta-alat määrättäisiin sopimusosituksen laatimisajankohtana voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisen rakennuspaikan vähimmäiskoon mukaisesti.

KKO:n ratkaisun perusteluiden mukaan osituskirja oli saantokirja, jota oli tulkittava ensisijaisesti sopijapuolten tarkoituksen mukaisesti. Olennaisena KKO piti asiassa B:n osalle sovittujen rakennuspaikkojen lukumäärää ja niiden rakentamiskelpoisuutta. Samaa tulkintaa tuki sen mielestä myös yleinen osituksen tarkoitus. Lisäksi KKO perusteli ratkaisuaan osituksen arvomääräisellä lopputuloksella ja seuraavasti: ”kun asiassa ei ole edes väitetty, että sanottu lohkominen vaikuttaisi merkityksellisesti A:lle jäävän kantatilan arvoon, uuden rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäispinta-alan mukaan toimitetun lohkomisen lopputulosta ei voida pitää kokonaisuutenakaan sopimusosituksen tarkoituksen vastaisena”. Suoritusvelvollisen kohtalona oli kantaa kohtuullisiksi katsottujen olosuhdemuutosten vaikutukset.

Edellisessä ratkaisussa ei ollut kysymys käyttöoikeuden luovutuksesta. Oikeuden sisältö oli erilainen. MVL:sta käy ilmi, että vuokra-alueen menetys oikeuttaa aina sopimusvastikkeen tarkistamiseen. Sitä pidetään siis olennaisena muutoksena sopimussuhteessa. Kun kysymys on sen sijaan käyttömahdollisuuksien vähenemisestä, muutoksen on oltava olennainen, jotta sopimusvastiketta voidaan tarkistaa. Tilanne, jossa sopimuksen pysyttäminen voimassa olisi kohtuutonta, oikeuttaa sopimuksen irtisanomiseen. Kiinteistöön kohdistuvan sopimuksen osapuolten on kannettava riski tiettyyn rajaan asti sopimuksen soveltamisympäristön muutoksista.

Kuten edellä tuli todettua, MVL:sta on mahdollista saada analogiatukea pohdittaessa kysymystä olosuhteiden muutosten vaikutuksesta hallinnanjakosopimuksen pysyvyyteen. MVL:n perusteella voisi päätyä sellaiseen näkemykseen, että hallinnanjakosopimuksessa täsmennetyt hallinta-alueen käyttömahdollisuuksien väheneminen luonnonvoimien tai vastaavien sekä erilaisten viranomaistoimien seurauksena voisi oikeuttaa sopimuksen sovitteluun käyttömahdollisuuksien vähennyttä olennaisesti. Sama koskisi tilannetta, jossa vain osa hallinta-alueita menetetään sopijapuolista riippumattomista syistä. Sopijapuolen tai molempien kannalta kohtuuttomaksi käynyt sopimus olisi mahdollista irtisanoa sekä käyttömahdollisuuksien vähennyttä että hallinta-alueiden menetysten perusteella. Sopimuksen tarkoituksella on tosin merkitystä.

3 Rauenneet edellytykset

3.1 Edellytyksen merkitys

Sopijapuolella on aina riski siitä, että sopimukseen liitetyt odotukset jäävät toteutumatta. Mikäli sopimuksenteon edellytykset raukeavat, sopimuksen päätyminen on usein edessä. Edellytysten merkitys on hallinnanjakosopimuksen kohdalla otettu esille osassa I etenkin kolmiulotteisilla hallinnanjakosopimuksilla toteutettavien rakennushankkeiden osalta. Sopimuksenteon edellytys on olennainen tekijä kaikissa sopimuksissa. Liitetäänhän se sopimuksen tarkoitukseen²²⁴.

Sitoutumispäätöksen taustalla vaikuttavat motivaatiotekijät ovat yleensä merkityksettömiä oikeustoimen sitovuuden kannalta. Tilanne on kuitenkin toinen, mikäli kysymys on sopijapuolen edellytyksestä eli tämän käsityksestä jostakin sopimuksen kannalta olennaisesta seikasta, kuten tavaran ominaisuuksista tai hintatason tulevasta kehityksestä, ja tämä hänen sopimusta tehdessään edellyttämänsä seikka osoittautuu vääräksi tai ei toteudu.²²⁵ Vaikutukselliset puutteellisuudet olennaisissa edellytyksissä voivat johtaa sopimuksen pätemättömyyteen tai sopimuksen purkautumiseen. Lisäksi edellytyksiä voidaan käyttää tulkinnan apuvälineenä ja niiden on katsottu voivan vaikuttaa suoritusnormien kautta.²²⁶ Edellytys ei ole nimenomainen osa sopimusta, mutta se voi syrjäyttää sopimusehdon.²²⁷

Edellytyksiä koskeva arviointi sisältyy Suomessa pätemättömyysoppiin, sillä se on sisällytetty oikeuskäytännössä OikTL 33 §:n soveltamisalaan sekä muihin erehdyksiä²²⁸ koskevaan normistoon (on katsottu, että motiivierehdyistä ja väärää edellytystä on käytännössä vaikea erottaa toisistaan²²⁹). Muiden pohjoismaiden oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä edellytysoppia pidetään itsenäisenä oikeustoimilaeissa sääntelemättömänä pätemättömyysperusteena.²³⁰ Suomessa edellytysoppi ei ole saanut jalansijaa.²³¹ Tästä huolimatta edellytysoppi on

²²⁴ Sopimuksen edellytyksiä pidetään lähellä osapuolten tarkoituksia, sillä molemmissa on kysymys sitoutumiseen vaikuttavista motivaatiotekijöistä. Hemmo erottaa ne käsitteellisesti toisistaan suuntautumisen mukaan. Hänen mielestään tarkoitusargumenttien taustalla on ajatus, että tarkoitus suuntautuu tulevaan, jolloin tärkeintä on se, millaista lopputulosta tai reaali maailman muutosta sopijapuoli on sopimuksella tavoitellut. Edellytysargumentoinnilla on liittynyt sopimuksen päätäntähetkellä vallitsevien odotusten jäädyttämiseen. Ks. *Hemmo* 2003b, s. 52. Ks. myös *Ämmälä* 1990, s. 267, jossa hän toteaa, että yhteisen edellytyksen osoittaminen on useimmiten osapuolten tarkoituksen tutkintaa ja täten sopimuksen tulkintakysymys. Osapuolten tarkoitus voi tulkinnan yhteydessä vaikuttaa kuten edellytys.

²²⁵ *Kivimäki-Ylöstalo* 1980, s. 421. Ks. myös *Ämmälä* 1990 s. 265 ja *Hemmo* 2008 s.

²²⁶ *Hemmo* 2008, s. 230.

²²⁷ *Ämmälä* 1990, s. 267.

²²⁸ Yleinen erehdysoppi jakaa erehdykset ilmaisu- ja motiivierehdyksiin. Ilmaisuerehdyksellä viitataan tilanteeseen, jossa tahdonilmaisun antajan tosiasiallinen tahto ja ilmaisu eivät vastaa toisiaan. Motiivierehdyksellä tarkoitetaan puolestaan tilannetta, jossa sopijapuoli on ollut virheellisessä käsityksessä jonkin sitoutumispäätöksen kannalta relevantin seikan suhteen sopimusta valmisteltaessa. Jaottelun katsotaan perustuvan tahtoteorian lähtökohdille. Ks. esim. *Mäkelä* 2010, s. 7.

²²⁹ *Ämmälä* 1990, s. 271.

²³⁰ *Hemmo* 2003a, s. 403.

²³¹ Ks. esimerkiksi *Taxell* 1972, s. 86.

katsottu mahdolliseksi keinoksi arvioida edellytysten raukeamista, koska OikTL 33 §:n sanamuodon mukainen tulkinta jättäisi edellytysten raukeamistapaukset säännöksen ulkopuolelle toisin kuin väärät edellytykset.²³² Sopimusta on tosin mahdollista sovitella OikTL 36 §:n nojalla edellytysten puuttumisen johtaessa kohtuuttomuuteen.

Saksalaista alkuperää olevan edellytysopin mukaisesti sopimuksesta voi tulla tehoton muuttuneiden olosuhteiden seurauksena. Ruotsalaisissa tuomioistuimissa Henry Ussingin kehittämää edellytysoppia käytetään edelleen ikään kuin se olisi laissa säädetty oikeussääntö. Sen mukaan sopimus voi tulla tehottomaksi, mikäli sopijakumppani on solminut sopimuksen virheellisen edellytyksen vallitessa (sisältää sekä väärän että puuttuvan edellytyksen), edellytys on ollut toisen sopijakumppanin havaittavissa sekä laadultaan olennainen. Lisäksi objektiivisen arvioinnin perusteella on pääteltävissä, että on painavampia syitä asettaa riski edellytyksen virheellisyydestä kanssakumppanille kuin sopijakumppanille.

Edellytysopin katsotaan mahdollistavan sopimuksen tehottomuuden lisäksi muita oikeusvaikutuksia, kuten sopimuksen muuttamisen, mutta ei kuitenkaan sopijakumppanille oikeutta positiiviseen sopimusetuun. Vaikka edellytysopilla katsotaan olevan suuri käyttömahdollisuus muuttuneita olosuhteita koskevissa tilanteissa, sitä on harvoin käytetty tässä tarkoituksessa ruotsalaisessa oikeuskäytännössä.²³³

Edellytysten luokittelussa käytetään määreitä subjektiivinen, objektiivinen, puuttuva, väärä tai rauennut edellytys.²³⁴ Tässä käydään tarkemmin läpi sitä, mitä ovat puuttuvat ja väärät sekä rauenneet edellytykset, sillä niillä on merkitystä muuttuneita olosuhteita koskevassa arvioinnissa.

Yhteistä puuttuville ja väärille edellytyksille on se, että olosuhteet osoittautuvat sopimuksenteon jälkeen toisenlaisiksi kuin mitä sopimusta tehtäessä oletettiin. Ne kuitenkin eroavat toisistaan arvioitaessa niitä tietyn oikeusvaikutuksen aikaan saavana perusteena. Väärän edellytyksen katsotaan olevan pätemättömyysperuste, koska sopijapuolelle on ollut sopimuksenteokohdella virheellinen käsitys jostakin sopimuksen tekemiseen vaikuttaneesta merkittävästä seikasta. Kysymys on alkuperäisestä puutteellisuudesta edellytyksessä. Sen sijaan puuttuvan edellytyksen kohdalla edellytetty seikka on tosiasiaassa ollut todellinen ja edellytyksen toteutuminen on ollut mahdollinen vielä sopimusta tehtäessä, mutta sopimuksenteon jälkeinen tapahtumankulku ei jostakin syystä ole sujunut ajatellulla tavalla. Puuttuvaa edellytystä pidetään tästä syystä purkamisperusteena.²³⁵ Puuttuvat edellytykset voidaan sisällyttää rauenneisiin edellytyksiin, sillä koskevat tulevia tapahtumia ja niistä voidaan puhua olosuhteiden muuttuttua sopimuksenteon jälkeen odottamattomalla tavalla.²³⁶ Väärät edellytykset voidaan sisällyttää virheellisten edellytysten kategoriaan.

²³² Hemmo 2008, s. 234.

²³³ Hellner – Hager – Persson 2011, s. 61.

²³⁴ Ämmälä 1990, s. 266.

²³⁵ Ämmälä 1990, s. 270.

²³⁶ Ämmälä 1990, s. 266.

3.2 Edellytykselle asetettuja vaatimuksia

Edellytykselle on katsottu edellytysopin mukaisesti voitavan liittää vaatimukset sen olennaisuudesta ja havaittavuudesta. Olennaisuuden vaatimus tulee esille edellytykselle annettavassa merkityksessä pätemättömyysperusteena, purkamisperusteena tai suoritusvelvollisuudesta vapauttavana suoritusesteenä. Jotta sopimuksen tai velvoitteen voitaisiin katsoa menettävän merkityksensä, sopimukseen liittyvien odotusten on tullut osoittautua merkittävässä määrin virheellisiksi. Edellytyksen havaittavuuden vaatimus liitetään siihen, että vastapuoli on tiennyt tai tämän on tullut tietää edellytyksen olemassaolosta. Edellytyksellä ei ole katsottu olevan vaikutusta, mikäli edellytys on ollut yksin osapuolen tiedossa eikä toinen osapuoli ole voinut havaita sitä osapuolten välisen viestinnän perusteella. Jos edellytys on ollut tavanomainen, siltä ei vaadita havaittavuutta ollakseen vaikutuksellinen.²³⁷

Edellytyksiä voidaan arvioida subjektiivisesti, jolloin selvityksen kohteena ovat osapuolten tosiasiallisen luottamuksen kohteena olleet sopimuksenteon edellytykset. Objektiiivisen arvioinnin kohteena ovat tyyppiedellytykset, eli sopimukselle yleisesti asetetut olennaiset edellytykset.²³⁸

Edellytysoppiin liitetään lisäksi yleinen riskinjakopunninta. Tilanteen tulee siis kokonaisuutena arvioiden olla sellainen, että on perusteltua poiketa lähtökohtaisesta riskinjaosta, jonka mukaan jokainen kantaa itse riskin siitä, että hänen sopimusta koskevat oletuksensa pettävät.²³⁹ Katsotaankin, että edellytyksen olennaisuuden edellytyksellä on yhteys osapuolten väliseen riskinjakoon, sillä osapuolten asemaan vaikuttavalta muutokselta vaaditaan tietyn sopimusosapuolelle asetetun kynnyksen ylittäminen sen suhteen, miten paljon tämän pitää sietää suoritukseen liittyvää riskiä suorituksen vaikeutumisesta tai toteutumatta jäämisestä, ennen kuin sopimukseen perustuvia velvoitteita voidaan muuttaa.²⁴⁰

3.3 Oikeuskäytäntöä

Korkein oikeus on ratkaisunsa KKO 2012:1 perusteluissa vahvistanut edellytykselle asetetut vaatimukset ja lähtökohtaisen riskinjaon. Lisävaatimuksena on edellytykseen tahdonilmaisunsa perustaneen sopijapuolen huolellinen menettely:

”Sopimussuhteissa on lähtökohtana, että kumpikin osapuoli vastaa omista tahdonilmaisuihistaan ja sitoumuksistaan. Jos osapuolen sopimusta tehtäessä edellyttämä seikka on osoittautunut virheelliseksi tai jäänyt toteutumatta, hän kantaa yleensä itse vastuun siitä, ettei ole riittävästi selvittänyt kannanottojensa perusteita. Virheellisellä tai rauenneella edellytyksellä voi kuitenkin olla merkitystä sopimuksen sitovuu-den kannalta, jos edellytys on ollut sopimuksen solmimisen kannalta olennainen ja määräävä ja niin edel-

²³⁷ Hemmo 2003a, s. 51–52. Vrt. myös Ämmälä 1990 s. 266–267 sekä Häyhä 2004, s. 1447.

²³⁸ Hemmo 2003a, s. 404.

²³⁹ Hemmo 2003a, s. 406.

²⁴⁰ Hemmo 2008, s. 232.

lytys kuin sen merkitys sopimuksenteolle ovat olleet vastapuolen tiedossa. Perusteltua on lisäksi vaatia, että edellytykseen tahdonilmaisunsa perustanut sopimuspuoli on menetellyt huolellisesti.”

Ratkaisussa KKO:2012:1 oli kysymys virheellisestä edellytyksestä.

Ratkaisussa KKO:2012:1 myyjä oli kiinteistön kaupassa sitoutunut puhdistamaan saastuneen maaperän kustannuksellaan ja asiassa oli kysymys kauppaehtojen sitovuudesta sen perusteena olleen maaperätutkimuksen ja kustannusarvion osoittauduttua olennaisesti virheellisiksi. Korkein oikeus totesi ratkaisun perustelussa, että sopimuksen sitovuus perustuu osapuolten yhteisymmärrykseen.

Kyseisessä tapauksessa yhteisymmärrys maaperän puhdistamisvelvollisuuden osalta oli perustunut olennaisesti virheellisiin edellytyksiin niin vaadittavien toimenpiteiden laajuuden kuin niiden kustannustenkin osalta. Myyjän oli osoitettu kauppaa valmistellessaan toimineen huolellisesti. Tämän vuoksi ja kun ostajan oli tullut kauppakirjaan liitetyistä selvityksistä havaita, millaisilla edellytyksillä ja missä laajuudessa myyjä oli tarkoittanut kauppaan ja maaperän puhdistusvelvollisuutteen sitoutua, aivan toisen sisältöisen puhdistusvelvoitteen vahvistaminen ei ollut perusteltua. Sellaisesta ei ollut kauppakirjassa sovittu. Ostajan kanteessaan esittämää vaatimusta ei siten voitu hyväksyä.

Korkein oikeus on käsitellyt edellytysten raukeamisen merkitystä muun muassa seuraavissa tapauksissa:

KKO 1986 II 111: A oli myynyt sukunsa omistuksessa kauan olleen maanviljelystilan pojalleen B:lle ja tämän vaimolle C:lle kauppahinnasta, joka oli n. 1/10 tilan käyvästä arvosta. Omistusoikeus oli siirtynyt ostajille heti. Kauppa oli tehty edellytyksin, että B ja C jatkoivat tilalla asuen tilanpitoa ja pitivät kauppaehtojen mukaisesti huolta A:sta ja hänen vaimostaan, jotka jäivät asumaan tilalle. Sanottuja edellytyksiä ei ollut mainittu kauppakirjassa, mutta asianosaiset olivat olleet niistä tietoisia. B ja C olivat kuitenkin kaupan jälkeen muuttaneet pois tilalta, Muokanneet pellot ja myyneet maanviljelyskoneet eivätkä olleet tarkoitetulla tavalla täyttäneet kauppaehtoja. Koska kiinteistökaupan perustana olleet edellytykset siten olivat jääneet toteutumatta, kauppa purettiin.

Kyseisessä tapauksessa korkein oikeus totesi että oli jäänyt näyttämättä, että B:n ja C:n tarkoitus kauppaa tehtäessä olisi ollut toimia kaupan edellytysten ja ehtojen vastaisesti. Kiinteistökauppa oli kuitenkin tehty korkeimman oikeuden mukaan siihen poikkeuksellisen merkittäväällä tavalla vaikuttaneiden edellytysten vallitessa. Nämä edellytykset olivat vaikuttaneet myös kauppahinnan alhaisuuteen ja maksuehdotkin olivat olleet ostajille edulliset. Kaupan jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet B:n ja C:n syystä sellaisiksi, mitä A ei kauppaa tehtäessä ollut tarkoittanut. Oli pääteltävissä, ettei A olisi tiloja luovuttanut, mikäli hän olisi voinut ennakoita sittemmin muuttuneet olosuhteet ja edellytystensä toteutumatta jäämisen. Korkein oikeus katsoi kiinteistökaupan perustana olleiden edellytysten jääneen toteutumatta niin merkittäväällä tavalla, ettei enää ole perusteita pitää kauppaa voimassa.

Olosuhteet eivät siten kauppaa tehtäessä olleet sellaiset, että B:n ja C:n olisi ollut kunnianvastaista ja arvotonta vedota kauppaan. Edellytysten toteutuminen oli toisin sanoen vielä kauppa tehtäessä mahdollinen, mutta myöhemmin tapahtuneiden olosuhteiden muutosten takia ne jäivät toteutumatta. Seuraavassa ratkaisussa oli kysymys yhteisestä edellytyksestä, jonka puuttuessa kauppa purettiin:

KKO 1978 II 11: Ostajat eivät olleet saaneet kauppakirjassa tarkoitettua aluetta muodostetuksi sellaisia itsenäisiä rakennuskelpoisia kiinteistöyksiköitä kuin he ja myyjä olivat edellyttäneet voitavan siitä muodostaa. Kauppa purettiin, mutta ostajat saivat itse kärsiä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneet kulunsa.

Alla olevassa ratkaisussa myyjien edellytyksenä sopimuksenteon aikaan oli ollut se, että ostetulle alueelle oli voitu rakentaa. Korkein oikeus katsoi kuitenkin ostajilla olleen velvollisuus

selvittää, voiko alueelle rakentaa, vaikka myyjien oli täytynyt tietää aluetta koskevasta rakentamisrajoituksesta ja he olivat jättäneet sen kauppaa tehtäessä ilmoittamatta.

KKO:1985-II-188: Määräalan ostaja oli kaupan päättämisen jälkeen saanut tietää, että määräalalle voi rakentaa vain poikkeusluvalla hänen aikomansa kesähuvilan. «KKO» katsoi, että ostajan asiana oli ollut ottaa selville rakennusviranomaisilta, voiko hän rakentaa määräalalle aikomallaan tavalla. Myyjän tietoisuus rakentamisrajoituksista ei vapauttanut ostajaa selonottovelvollisuudesta. Ostajalla ei ollut oikeutta saada kauppaa puretuksi. Ään.

Seuraavassa ratkaisussa oli kysymyksessä vastaava tilanne. Ostajalla oli kuitenkin siinä oikeus saada kauppa puretuksi. Jutut erosivat toisistaan siinä, että alla olevassa tapauksessa myyjä oli vakuuttanut, että määräalalla sai rakentaa. Sen katsottiin ikään kuin poistavan ostajalle kuuluvan selonottovelvollisuuden. Tällä oli ollut perustelu oikeus luottaa siihen, että sopimuksella tavoiteltu tarkoitus toteutuu.

KKO 1989:30: Määräalan kauppaa tehtäessä myyjä oli vakuuttanut, että määräalalle sai rakennusluvan ostajan aikomalle lomarakennukselle. Kaupan päättämisen jälkeen oli kuitenkin ilmennyt, että määräalalle sai rakentaa vain poikkeusluvalla. Ostajan poikkeuslupahakemus oli hylätty. Rakennusluvan saamista koskeneen vakuutuksen vuoksi ostajan ei ollut tarpeellista ennen kaupan päättämistä ottaa selville rakennusviranomaisilta, saiko hän rakentaa määräalalle lomarakennuksen. Ostajalla oli oikeus saada kauppa puretuksi. (Ään.)

Edellä esitetyt tapaukset liittyvät läheisesti hallinnanjakosopimuksen soveltamisympäristöön. Hallinnanjakosopimuksen osapuolilla on velvollisuus ottaa selvää yhteisesti omistettuun kiinteistöön kohdistuvista käyttörajoituksista. Mikäli toinen osapuoli käyttää tietämystään hyväksi toista vastaan, vilpillistä mieltä ei suojata. Mikäli molemmat osapuolet laiminlyövät selonottovelvollisuutensa, sopimuksen edellytykset raukeavat. Tällä perusteella voisi katsoa, että osapuolilla olisi oikeus saada hallinnanjakosopimus puretuksi.

Seuraavaa ratkaisua käsiteltiin jo liikavaikeuden kohdalla. Olosuhdemuutos liittyi sellaiseen seikkaan, jonka osapuolet olettivat sopimuksenteon aikaan ilman muuta pysyväksi. Jutussa oli kysymys myös rauenneista edellytyksistä. Tuskin myyjä olisi tehnyt sopimusta, jos hän olisi kyennyt ennakoimaan tulevat tapahtumat ja ostajankin oli pitänyt tämä käsittää sopimuksenteon aikana. Vahingonkorvauksesta vapautuminen olisi voinut olla mahdollista, mikäli KauppaL 27.1 §:n edellyttämät vastuunvapausperusteet olisi voitu katsoa täyttyneen.

KKO:1982-II-141:Maitojauheen myyjä oli sitoutunut toimittamaan maitojauhetta 3,50 mk kilohintaan mutta raaka-ainekustannusten noustua valtiovallan toimenpiteiden johdosta yllättäen 1,81 mk:sta 4,17 mk:aan kilolta kieltäytynyt toimittamasta osaa sovitusta erästä. Koska sopimuksen hintaehdon soveltaminen oli näissä olosuhteissa ilmeisen kohtuutonta, soviteltiin ostajan kateoston perusteella tekemää vahingonkorvausvaatimusta.

Jutussa oli selvitetty, että maitojauheen valmistukseen käytetyn kuorittun maidon hinta oli valtiovallan toimenpiteiden johdosta 1.7.1976 noussut 16,50 pennistä 37,93 penniin litralta. Tämä hinnanmuutos oli tullut yllättävän nopeasti eivätkä asianosaiset olleet voineet sitä odottaa sopimusta tehtäessä. Yhden maitojauhekilon valmistukseen kului 11 litraa kuorittua maitoa ja maitojauheen raaka-ainekustannukset olivat

näin ollen vain toista kuukautta sopimuksen solmimisen jälkeen nousseet 1 markasta 82 pennistä 4 markkaan 17 penniin kilolta. Sovittu 3 markan 50 pennin kilohinta ei näin ollen ollut kattanut edes raaka-ainekustannuksia. Näissä olosuhteissa oli sopimuksen hintaehdon soveltaminen ilmeisen kohtuutonta. Sen vuoksi oli vahingonkorvausta sovittelava.

Joskus kaksi sopimusta voi muodostaa yhden kokonaisuuden siten, että yhden sopimuksen purkautuminen vaikuttaa toiseen sopimukseen tavalla, joka johtaa sen raukeamiseen. Alla olevassa ratkaisussa kiinteistön kauppasopimuksen tarkoitus jäi täyttymättä ostajan laiminlyötyä rakennusvelvollisuutensa täyttämisen (kauppasopimuksen voimassaolon edellytyksenä oli toisella sopimuksella ostajalle asetettu rakennusvelvollisuus). Kun tuo sopimukselle asetettu edellytys muuttuneiden olosuhteiden eli rakentamiseen velvoittautuneen osapuolen laiminlyönnin takia jäi täyttymättä, edellytykset sopimuksen pysyttämiseksi voimassa raukesivat.

KKO:1974-II-80: Kunta ja yhtiö olivat kahdella samana päivänä allekirjoitetulla asiakirjalla sopineet, toisella kiinteistön kaupasta ja toisella teollisuusrakennuksen rakentamisesta yhtiön toimesta kunnan yhtiölle myymälle alueelle. Jälkimmäinen sopimus oli, yhtiön jätettyä siihen sisältyneen rakentamisvelvoitteensa täyttämättä, kunnan vaatimuksesta julistettu välimiesmenettelyssä puretuksi. Koska sopimusten yhteenkuuluvuuden takia ei enää ollut edellytyksiä kiinteistön kaupankaan voimassa pysyttämiseksi, kiinteistön kauppa julistettiin kunnan kanteesta puretuksi.

Osassa I esitettiin käsitys siitä, että tilanteessa, jossa kolmiulotteisella hallinnanjakosopimuksella toteutetaan rakennushanke, hallinnanjakosopimus on mahdollista ymmärtää rakennushankkeen toteutumisen välttämättömäksi edellytykseksi ja päinvastoin. Edellä esitetty korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella voi päätellä, että mikäli tällainen rakennushankkeen toteuttamista koskeva sopimus jostakin syystä purkautuisi, se voisi johtaa hallinnanjakosopimuksen raukeamiseen.

Sopimuksen tarkoituksella ja edellytyksillä voi katsoa olevan läheinen yhteys. Edellytykset luovat sen taustan, jota vasten sopimuksen tarkoitusta voidaan tarkastella. Edellytykset muodostavat sen perimmäisen motiivin, miksi sopimukseen yleensä lähdetään mukaan ja edellytykseen sisältyvät ne käsitykset siitä, mihin sopimuksella tähdätään – perimmäinen tarkoitus lienee aina hyötyä sopimuksesta tietyllä, halutulla tavalla. Kun edellytykset raukeavat eli sopimuksen perusta pettää, on kohtuullista ja siten oikeudenmukaista antaa oikeudellista relevanssia edellä esitetyn edellytyksin. Huomionarvoista on se, että edellytys ei ole oikeudellisesti relevanssia, ellei ”edellyttävä” osapuoli ole täyttänyt selonottovelvollisuuttaan edellytysten seikan suhteen – vaaditaan vilpittömyyttä mieltä.

4 Sopimuksen sovittelu

4.1 OikTL 36 §

Muuttuneet olosuhteet oikeuttavat sopimuksen tai sopimusehdon sovitteluun OikTL 36 §:n²⁴¹ nojalla. Sen mukaan oikeustoimen ehtoa voidaan sovittaa tai se voidaan jättää huomioon ottamatta, jos ehto on kohtuuton tai jos ehdon soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvioltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. Jos OikTL 36.1 §:ssä tarkoitettu ehto on sellainen, että sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa muilta osin tai se voidaan määrätä raukeamaan. Sovitella voidaan myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta eli kaupassa hintaa koskevaa sopimusehtoa (OikTL 36.3 §). OikTL:n nojalla on mahdollista sovittaa kaikenlaisia varallisuus oikeudellisia sopimuksia. Säännöksen soveltamisalaan kuuluvat niin vapaamuotoisen kuin määrämuotoisen sopimukset.²⁴²

OikTL 36 §:n yhtenä säätämismotiivina pidettiin sitä, ettei varsinaiseen sopimusoikeuteen sisältynyt selvää kohtuullistamiseen oikeuttavaa lainkohtaa. Lainkohta vahvisti oikeustieteessä ja -käytännössä tunnetun oikeustilan.²⁴³ Ennen OikTL 36 §:n säätämistä tuomioistuimella oli ollut mahdollisuus sovittaa ilmeisen kohtuuttomia vakuutusehtoja ja velkakirjan ehtoja jo vuoden 1933 vakuutuslakia (34 §) ja velkakirjalakiin (8 §) sisältyneiden kohtuullistamissääntöjen nojalla. Lisäksi vastaavia säännöksiä oli otettu eri sopimustyyppien varten annettuun lainsäädäntöön.²⁴⁴ OikTL 36 §:n ensisijaisena tavoitteena pidettiin sopimuksen voimassapitämistä ja sen yksittäisten ehtojen kohtuullistamista. Sopimuksesta johtuva pätemättömyys saattaa tulla kysymykseen vain, ellei sopimusta saada kohtuullistettua muulla tavalla.²⁴⁵

OikTL 36 §:n katsotaan katsottu käsittävän sekä tapauskohtaisenoikeustoimen sovittelun että tyyppimukaisesti kohtuuttomien sopimusehtojen sovittelun. Jälkimmäistä pidetään yleisenä kieltona käyttää kohtuuttomia sopimusehtoja.²⁴⁶ Oikeuskäytännön tehtävän OikTL 36 §:n

²⁴¹ Lain muutoksella (956/82) on otettu OikTL:n 36 §:ksi yleinen sovittelusäännös, joka on tullut voimaan 1.1.1983. Säännöstä voidaan soveltaa myös ennen sen voimaantuloa tehtyihin oikeustomiin. Lisäksi kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen kulutushyödykettä koskevan sopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalain (38/78) säädetään (1260/1994, HE:1994/218). Sisällöltään OikTL:n 36:ää vastaavia säännöksiä on myös esimerkiksi maanvuokralain (258/1966) ja huoneenvuokralain (481/1995). Myös niihin sisältyvissä sovittelusäännöksissä (MVL 4 § ja HVL 6 §) todetaan, että kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen vuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalain (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä kyseisissä laeissa säädetään. Erityisiä sovittelusäännöksiä on lisäksi muun muassa korkolain (633/82), avioliittolain (234/29) ja lapsen elatuksesta annetussa laissa (704/75). Kuluttajansuojalain (37/78) 4:1 §:ään sisältyvä sovittelusäännös on uudistettu EY:n direktiivin kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista (93/13/ETY) implementoinnin yhteydessä.

²⁴² *Wilhelmsson* 2008, s. 119.

²⁴³ Korkein oikeus vahvisti ratkaisussaan KKO 1974 II 16, että velkakirjalain 8 §:n säännöstä saatiin soveltaa yleisenä periaatteena myös sopimusoikeuden sääntelemättömillä aloilla. Ratkaisussa KKO 1974 II 16 kysymys oli siitä, että A oli ns. pika-arpajaisissa voittanut päävoittona olleen henkilöauton. Arpalippuun otetun ehdon mukaan voitot oli arpa vastaan perittävä määräpäivään mennessä, minkä jälkeen perimättömät voitot katsottiin lahjoitetuksi arpajaisten järjestäjälle. Kun A, joka oli kadottanut voittoarvan, oli ennen määräpäivää ilmoittanut siitä arpajaisten järjestäjälle ja vaatinut autoa itselleen sekä sen jälkeen kohtuullisessa ajassa vireille panemassaan oikeudenkäynnissä, löydettyään kadonneen arpalipun, esittänyt sen oikeudelle, arpalipussa olevan mainitun ehdon soveltaminen oli katsottu ilmeisesti kohtuuttomaksi ja auto velvoitettu luovutettavaksi A:lle. Ks. myös *HE 247/1981* vp. s. 5.

²⁴⁴ *Wilhelmsson* 2008, s.105.

²⁴⁵ *HE 247/1981*, vp s. 17.

²⁴⁶ *Aarnio* 1987, s. 405. LM 4/1987.

sisällön selkeyttäjänsä katsotaankin liittyvän tyypiltään kohtuuttomien ehtojen määrittämiseen.²⁴⁷ Sovittelulla pyritään turvaamaan paitsi sopimussuhteiden sisällöllinen oikeudenmukaisuus eli sopimussuoritusten tasapainoisuus,²⁴⁸ myös ehkäisemään kohtuuttomien ehtojen käyttöä.²⁴⁹

OikTL 36 §:ää pidetään ilmaisuna sopimusoikeuden materiaalistumisesta. Sopimusvapauden periaatetta turvaavat mahdollisuus vedota sopimuksen pätemättömyyttä ja tehottomuutta koskeviin sääntöihin, mutta lisävaatimuksena on, että sopimus vastaa pakottavan lain säännöksiä ja kohtuullisperiaatteen mukaista käsitystä oikeudenmukaisesta sopimuksesta.²⁵⁰ Muodollisen oikeudenmukaisuuden sijaan tavoitteena on materiaallinen oikeudenmukaisuus. Sovittelusäännön käyttö liitetäänkin sopimuskumppaneiden erilaisista lähtökohdista johtuvien kohtuuttomuuspoistamiseen, joita OikTL:n tahdonmuodostuksen perustan vapautta turvaavat säännökset eivät ole tarkoitettu ratkaisemaan.²⁵¹

Lähtökohta oikeustoimen kohtuullisuuden arvioimiselle on kuitenkin oikeustoimen sitovuus²⁵². Sopimuksen sovittelua koskevia säännöksiä pidetään poikkeussääntöinä²⁵³. Yleisellä tasolla sovittelun katsotaan ilmentävän molempien osapuolten keskinäistä lojaliteettia, sillä kohtuullisuuden vaatimus liitetään lojaliteettivelvollisuuteen²⁵⁴. Sovittelun tarkoituksena on saada aikaan sopimus, jossa molempien osapuolten edut on otettu kohtuullisesti huomioon. Tästä johtuu, että myös olosuhteiden muutokseen perustuvan sovittelun nähdään olevan lähellä lojaliteettivelvollisuutta.²⁵⁵

Oikeus vedota OikTL 36 §:n nojalla sovitteluun muuttuneiden olosuhteiden nojalla voidaan katsoa mahdollisuudeksi, joka turvaa myös hallinnanjakosopimuksen pysyvyyttä tietyllä tavalla. Ulkopuolisen tahon on mahdollista tarkastella tilannetta ja todeta, missä olosuhteissa sopimussuhteessa on noudatettava alkuperäisiä sopimussuhteita ja milloin niitä on mahdollis-

²⁴⁷ *Ämmälä* 1991, s. 305. Ämmälä nostaa esiin kysymyksen siitä, että useissa ratkaisuisissa ehtoa ei ole pidetty tyypiltään kohtuuttomana, mutta sen soveltamisen on katsottu johtavan kohtuuttomuuteen yleisten kohtuuttomina pidettäviä ehtoja koskevien periaatteiden ja perusteiden nojalla. Näin esimerkiksi KKO:n ratkaisussa 1985 II 177, jossa leasingsopimuksen purkamisehto johti kohtuuttomuuteen sen perusteella, että vuokralle antajalla olisi ollut mahdollisuus hyödyntää sopimuksen kohteena ollutta konetta sopimuksen purkaututtua.

²⁴⁸ *Pöyhönen* 1988, s. 5-6.

²⁴⁹ *Saarnilehto* 2009, s. 147.

²⁵⁰ *Häyhä* 1996b, s. 21. Grönfors on tosin katsonut, että sovittelun avulla saavutettavat muutokset sopimusvelvoitteissa vahvistavat sopimussidonnaisuutta siten, että sopimus voidaan todella täyttää. *Grönfors* 1995, s. 33.

²⁵¹ *Saarnilehto* 2009, s. 167-168.

²⁵² *HE 247/1981* vp s. 12.

²⁵³ *Saarnilehto* 2009, s. 168.

²⁵⁴ Tolonen katsoo, että vielä 1980-luvulla sopimuslojaliteettia eli yhteistoimintavelvoitteita koskevat tapaukset oli yksilöity oikeustoimilain 36 §:n tapauksina. *Tolonen* 2003b, s. 154.

²⁵⁵ *Saarnilehto* ym. 2012, s. 118.

ta sovittelun avulla muuttaa tai mahdollisesti jättää kokonaan soveltamatta. Hallinnanjakosopimuksen kohdallakin se voi sopimuksen päättämiseen liittyvissä kysymyksissä tuoda pikemmin jatkuvuutta sopimukseen kuin merkitä sitä, että sopimus päättyy sovittelun johdosta. Sovittelussa otetaan aina sopimuksen lähtökohdat huomioon.

4.2 Sovitteluharkinnan vaiheet – mistä sovittelussa on kysymys?

Sopimuksen ja muun oikeustoimen kohtuuttomuuden arvioinnissa lähdetään siitä, että tuomioistuin tekee ratkaisun kokonaisharkinnan perusteella ottaen huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Karhu on erottanut sovitteluharkinnassa seuraavat vaiheet: ”0) Esivaihe: sopimuksen sitovuuden selvittäminen, 1) Epätasapainon selvittäminen (sopimuksensisäisten sovitteluperusteiden arviointi), 2) Epätasapainon yhteys sopimuksenulkoisiin tekijöihin, 3) Sopimuksenulkoisten sovitteluperusteiden arvioinnit, 4) Kohtuuttomuuden kokonaisarviointi, 5) Kokonaisarvioinnin (kohtuuttomuusarvon) vertailu sovittelukynnykseen ja päätös siitä, ryhdytäänkö sovitteluun vai ei, sekä 6) Oikeusvaikutusten määrittäminen.”²⁵⁶

Karhun laatima sovitteluharkintamalli esittää vaihe vaiheelta sen, mistä OikTL 36 §:n mukaisessa sovittelussa on kysymys.

4.3 Sitova sopimus sovittelun edellytyksenä

Sovittelusäännöksen esitöiden mukaan sovitteluharkintaa edeltää aina sitovuusharkinta, sillä sopimuksen tai muun oikeustoimen syntyminen on sovittelun ehdoton edellytys.²⁵⁷ Tämän on katsottu kuuluvan itse sovittelun käsitteeseen. Siten esimerkiksi lain tai hyvän tavan vastaiset sopimukset kuten myöskään OikTL 28–33 §:ien nojalla pätemättömiksi todetut oikeustoimet eivät voi olla sovittelun kohteena. Sitovuusharkinta edeltää sovitteluharkintaa myös niissä tapauksissa, kun on esitetty väite oikeustoimen olennaisten edellytysten muuttumisesta tai raukeamisesta, mahdottomasta ylivoimaisesta esteestä, taloudellinen liikavaikeudesta tai ns. sosiaalisesta suoritusesteestä.²⁵⁸

On katsottu, että sovittelusäännöstä ei voi soveltaa esimerkiksi seuraaviin tilanteisiin: 1) toinen osapuoli asettaa sopimusneuvottelujen aloittamisen ehdoksi kohtuuttomia vaatimuksia ja vastapuoli ei ryhdy lainkaan neuvotteluihin, 2) sopimusneuvotteluja on käyty, mutta sopimus jää syntymättä toisen osapuolen esittämien kohtuuttomien ehtojen vuoksi. Jos neuvotteluissa noudatettavasta menettelystä ja niiden edellytyksistä on kuitenkin tehty sopimus, sovittelusäännöstä on mahdollista soveltaa tähän sopimukseen.²⁵⁹

4.4 Sovitteluperusteille asetetut edellytykset

²⁵⁶ Pöyhönen 1988, s. 252.

²⁵⁷ HE 247/1981 vp. s. 10.

²⁵⁸ Pöyhönen 1988, s. 1-2.

²⁵⁹ HE 247/1981 vp., s. 10.

Sovitteluharkinnassa edellytetään sovitteluperusteilta seuraavaa: sopimussuhteessa tulee välttää epätasapaino²⁶⁰ ja sopimuksen ulkopuoliset seikat puoltavat sopimukseen puuttumista.²⁶¹ Karhu on katsonut, että sopimuksenulkoisen tekijän on oltava syynä sisäiseen epätasapainoon, jotta tekijä saa oikeudellista merkitystä sovittelussa.²⁶² Wilhelmsson on kuitenkin sitä mieltä, että ehdotonta vaatimusta sille, että aina olisi kyettävä viittamaan sopimusta tehtäessä vallinneisiin olosuhteisiin tai muuttuneisiin olosuhteisiin, ei tule asettaa. Näyttövelvollisuutta sopimuksen tekemiseen liittyvistä olosuhteista ei hänen mielestään tule asettaa silloin, kun kysymys on tyyppikohtuutonta ehtoa koskevan kiellon rikkomisesta tai muutoin sisällöltään selkeästi kohtuuttomasta sopimuksesta.²⁶³

Sopimuksen ulkopuolisia seikkoja ovat mm. osapuolten taloudellinen asema, tosiasiallinen sopimusvapaus, asiantuntemus sekä edellä mainittu olosuhteiden muutos. Nämä seikat aiheuttavat joko alkuperäisen tai jälkiperäisen kohtuuttomuuden. Alkuperäisen kohtuuttomuuden tilanteet liittyvät sopimuksen päättämisolosuhteisiin, kun taas jälkiperäisen kohtuuttomuuden tilanteet ovat seurausta osapuolista riippumattomista ulkopuolisista tapahtumista.²⁶⁴

4.5 Alkuperäinen ja jälkiperäinen kohtuuttomuus

Alkuperäisen kohtuuttomuuden tapauksessa sopimussuhteen epätasapaino on syntynyt jo sopimusta tehtäessä tai sopimukseen on otettu ehtoja, jotka eivät ole hyväksyttäviä. Alkuperäiseen kohtuuttomuuteen liitetään vaikutuksellinen epätasapaino. Tuo epätasapaino on varsin usein seurausta toisen osapuolen paremmasta asiantuntemuksesta, vahvemmassa taloudellisesta asemasta tai tosiasiallisen sopimusvapauden puutteesta. Tällaisen kohtuuttomaksi todetun sopimusehdon on usein katsottu syntyneen moitittavan sopimuskäyttäytymisen seurauksena, jossa toinen osapuoli on käyttänyt hyväksi vahvempaa asemaansa.²⁶⁵

Alkuperäisen kohtuuttomuuteen on katsottu liittyvän myös tyyppikohtuuttomuus. Tyyppikohtuutonta ehtoa ei voi verrata yksittäisen ehdon kohtuuttomuuteen, jonka kohdalla sopimukseen sisältyvä muut ehdot voivat korjata yhden ehdon kohtuuttomuuden. Tyyppikohtuuton ehto on siis kaikissa tilanteissa kohtuuton. Kyse on sellaisista sopimusehdoista, joille oikeusjärjestys ei myönnä sitovuutta. Tällaisena pidetään mm. ehtoa, jolla toinen osapuoli voi yksi-

²⁶⁰ Pöyhönen 1988, s. 286–291.

²⁶¹ Hemmo 2003b, s. 58.

²⁶² Pöyhönen 1988, s. 291.

²⁶³ Wilhelmsson 2008, s. 133. Vrt. Karhu, joka liittää tyyppikohtuuttomuuden sopimusten sitovuuden arviointiin eli sovitteluharkintamallinsa esivaiheeseen. Sitovuusharkinnan jälkeen sovitteluharkintamallissa seuraa sovitteluharkinta. Pöyhönen 1988, s. 361 ss.

²⁶⁴ Hemmo 2003b, s. 57.

²⁶⁵ Hemmo 2003b, s. 54–59.

puolisesti ja rajoituksitta muuttaa sopimusta.²⁶⁶ Esimerkkejä ehdottomasti tyyppikohtuuttomista sopimusehdoista ja ehtotyypeistä on kuluttajan suojalain ja oikeustoimilain esitöissä sekä EU:n kohtuuttomuusdirektiivissä.²⁶⁷

Jälkiperäisen kohtuuttomuuden tapauksessa ehto on ollut alun alkaen kohtuullinen. Ehdon kohtuuttomuudella ei välttämättä ole mitään yhteyttä siihen, onko osapuolten voimasuhteissa ollut sellaista epätasapainoa, että se olisi sopimuksentekovaiheessa vaikuttanut sopimusehdon kohtuuttomuuteen. Kysymyksessä voivat olla täysin tasa-arvoiset sopijapuolet, joiden sopimussuhteen epätasapainon taustalla on olosuhteiden muutos. Tällöinkin on katsottu, että sopijapuolten varallisuusasemalla olisi merkitystä sen suhteen, miten suuria muutoksia olosuhteilta vaaditaan, jotta ehtoa voitaisiin sovitella.²⁶⁸

Sekä alkuperäisen että jälkiperäisen kohtuuttomuuden osalta on todettu, että tilanteen on muistutettava pätemättömyysperusteita tai muita vapautumisperusteita, kuten mahdottomuus, taloudellinen liikavaikeus, ylivoimainen este, ns. sosiaalinen suorituseste jne. Epätasapainoista sopimussuhdetta voidaan sovitella silloin, kun muut pätemättömyysperusteet eivät aivan sovi. Olosuhteiden muutokselta edellytetään lisäksi olennaisuutta.²⁶⁹

4.6 Sopimusvelvoitteiden epätasapainoisuus

Sopimussuhteen epätasapainoa koskevan arvioinnin kohteena on sopimuksen koko sisältö. Siten yksittäisen ehdon tasapainoa ei voi sovittelussa arvioida irrallaan sopimuksen muista ehdoista. Toisaalta sopimusta voidaan sovitella, vaikka sopimuksesta ei pystytä osoittamaan yhtään yksittäistä kohtuutonta ehtoa. Kaikkien ehtojen yhteisvaikutus on ratkaisevaa.²⁷⁰ Lähtökohta sovellettaessa OikTL 36 §:a on kuitenkin se, että oikeussuhde pidetään voimassa.²⁷¹

Sopimusvelvoitteiden epätasapainoarvioinnissa otetaan huomioon osapuolten suoritusten keskinäinen arvo, dispositiivinen oikeus sekä yleiset sopimuskäytännöt, joiden on katsottu toimivan perusteltu luottamusta synnyttävinä tekijöinä. Toimintaympäristö asettaa siten osaltaan

²⁶⁶ Hemmo 2003b, s. 56. Ks. myös HE 247/1981 vp. s. 14, jossa on esimerkkejä tyyppikohtuuttomista sopimusehdoista.

²⁶⁷ Ks. tarkemmin Mononen 2001, s. 313–314. Mononen katsoo, että tyyppikohtuuttomina pidettyjen sopimusehtojen nojalla pyritään edistämään heikomman osapuolen mahdollisuuksia osallistua sopimuksen sisällön määrittämiseen sekä määrättyjen sisällöllisten vähimmäiskriteerien asettamiseen. Suojan kohteena on Monosen mukaan heikomman osapuolen tahdonvapaus sekä vähimmäisturvallisuus.

²⁶⁸ Hemmo 2003b, s. 57.

²⁶⁹ Pöyhönen 1988, s. 293.

²⁷⁰ Wilhelmsson 2008, s. 127.

²⁷¹ Wilhelmsson 2008, s. 114.

rajat sopimuksensisällölle.²⁷² Vertailukohtana voi olla myös markkinoilla tapahtuva vaihdanta²⁷³ ja mahdollista on sekin, että pakottava lainsäädäntö vaikuttaa sovitteluun:

Pakottavan lainsäädännön ja dispositiivisen oikeuden säännöksen merkitys kohtuullisuuden arvioinnissa ilmenee esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2012:48 perusteluista: ”Esitöissä tarkastellaan sekä pakottavan että tahdonvaltaisen lainsäädännön merkitystä kohtuullistamista harkittaessa (HE 247/1981 vp s. 13 ja 14). Pakottavan säännöksen vastainen ehto on yleensä sinänsä tehoton, eikä tarvetta kohtuullistamiselle siten ole. Pakottavat säännökset voivat tulla kohtuullistamisen kannalta merkittäviksi silloin, kun sopimusehdolla pyritään kiertämään pakottava säännös tai kun aineelliset syyt puoltavat pakottavien säännösten soveltamista sanamuotoaan laveammin. Tahdonvaltaisilla säännöksillä on puolestaan tärkeä merkitys, jos ne ilmaisevat lainsäätäjän oikeuspoliittisen kannanoton tiettyyn ongelmaan. On syytä lähteä siitä, että tällaisilla säännöksillä on pyritty ilmaisemaan osapuolien oikeudet ja velvollisuudet tasapuolisesti huomioonottava käyttäytymismalli. Sopimus voi olla kokonaisuudessaan kohtuullinen, vaikka sen jokin ehto poikkeaa jyrkästi mallina olevasta säännöksestä, jos toiselle aiheutuva rasitus on tasapainotettu sopimuksen muilla ehdoilla.”

Tahdonvaltaisten normien vaikutuksen on katsottu olevan suuri erityisesti silloin, kun sillä on pyritty oikeudenmukaisesti jakamaan osapuolten velvoitteet. Dispositiivisen oikeuden ja muiden sosiaalisten käytäntöjen merkityksestä huolimatta ensisijaisena asemana sopimuksen epätasapainoisuuden arvioinnissa pidetään osapuolten sopimuksetekoasemia ja sopimuksenmuokaista riskinjakoa.²⁷⁴

Tietoinen taloudellinen riskinotto²⁷⁵ voi olla sovittelua vastaan puhuva tekijä. Esimerkiksi Grönfors katsonut, että kaikkia sellaisia sopimuksia, joissa vallitsee epäoikeudenmukainen painosuhde suoritusten välillä, ei tule sovitella. Erityisesti tämä koskee puhtaita liikesopimuksia, joissa otetaan enemmän tai vähemmän tietoisia riskejä joko toisen tai molempien osapuolten taholta. Sopimuksen sitovuuden ja kohtuullistamisperiaatteen välillä tulisi edelleen vallita tasapaino 36 §:n yleislausekkeen säätämisenkin jälkeen, vaikka tasapaino ei olisi sama kuin aikaisemmin.²⁷⁶ Toisaalta, mitä sidotumpi elinkeinonharjoittaja keskusliikkeeseen liiketoi-

²⁷² Hemmo 2003b, s. 59. Samalla sivulla todetaan, että dispositiivisen ehdon soveltamisen ei aina ole katsottu johtavan kohtuulliseen lopputulokseen, mikäli lainsäätäjän odotusta tasapuolisesta sopimussuhteesta horjutetaan muilla sääntelemättömillä sopimusehdoilla. Ks. tarkemmin myös Mäkelä 2010, s. 97 toimintaympäristön vaikutuksesta.

²⁷³ Hemmo 2003b, s. 61.

²⁷⁴ Hemmo 2003b, s. 60–61 alaviitteineen. Ks. myös Mäkelä 2010, s. 97–98, joka katsoo, että valinnanvapauden teorian näkökulmasta sopimusten sovittelu on paremmin ymmärrettävissä osaksi sopimusoikeuden järjestelmää kuin osapuolten tahtoa lähtökohtana pitävien teorioiden näkökulmasta. Hän viittaa tässä yhteydessä toimintaympäristön merkitykseen sopimuksen sisällön rajoittajana liittyen sen asemaan perusteltua luottamusta synnyttävänä tekijänä sekä osapuolten tosiasiallisen valinnanvapauden rajoittumiseen sovittelun edellytyksenä.

²⁷⁵ Tietoisuuden käsitteeseen voidaan yhdistää tarkoituksen käsite. Kun osapuolen tarkoituksena on ollut tavoitella suurta voittoa, se on kaventanut mahdollisuuksia sovitteluun. Vastaava tilanne on ollut silloin, kun osapuolen tarkoituksena on ollut solmia kannaltaan epäedullinen sopimus. Myös se on kaventanut mahdollisuuksia sovitteluun (ks. esim. KKO:1992:192). Hemmo 2003b, s. 77.

²⁷⁶ Grönfors 1995, s. 28. Ks. myös Pöyhönen 1988, s. 300, jossa hän toteaa vaihdannan intressin periaatteen kannalta seuraavaa: ”Sovittelulla ei ole tarkoitus tehdä onnistunutta riskinottoa merkityksettömäksi siten, että vastapuolen hyöty soviteltaisiin kohtuuttomana sovittelua vaatineelle osapuolelle”. Siten juuri tietoinen riskinotto erottaa hänen mielestään elinkeinonharjoittajien suhteet muista sopimussuhteista.

minnan harjoittamisessa, sitä paremmat mahdollisuudet tällä on katsottu olevan sovitteluun.²⁷⁷ Yleensä kysymys tällaisessa tilanteessa on siitä, että toisella osapuolella ei ole ollut tosiasiallista sopimusvapautta. Kun sopijapuolten lähtöasetelma on epätasavertainen²⁷⁸, riskinoton arviointi voi olla erilainen kuin lähtöasetelmaltaan tasavertaisen sopijakumppaneiden kyseessä ollessa. Vastaava arviointi voi tulla kysymykseen kuluttajasuhteissa²⁷⁹. Lisäksi on katsottu, että jopa tiettyjä olosuhdemuutoksia koskevien ehtojen puuttuminen voitaisiin ymmärtää tietoiseksi valinnaksi, jonka perusteella osapuolten voitaisiin katsoa ottaneen kantaakseen näitä tiettyjä olosuhdemuutoksia koskevat riskit siten, ettei niiden realisoituminen puoltaisi puuttumista sopimuksenmukaisiin velvoitteisiin²⁸⁰.

Kun sopimuksen epätasapainon arvioinnissa mittapuuna käytetään markkinoilla tapahtuvaa vaihdantaa, pääsuoritusvelvollisuuksien suhdetta tai muuta osapuolen asemaan vaikuttavaa ehtoa verrataan yleisesti vastaavissa sopimuksissa käytettäviin ehtoihin²⁸¹. Esimerkiksi ratkaisussa KKO:1994:96 ja KKO 1994:88 vertailukohtana käytettiin käypää vuokratasoa. Korkein oikeus ei kuitenkaan päätenyt sovitteluun kyseisiä sopimuksia. Ratkaisussa KKO 1994:88 korkein päätyi toteamaan, että pelkästään nykyisten vuokrien vertailu ei riitä sovitteluperusteeksi pitkäaikaisissa maanvuokrasuhteissa, vaan ehdon kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon sopimuskokonaisuus ja sopimuksen lähtökohdat.

Vastikkeettomat sitovuuden kriteerit täyttävät sopimukset ovat jo lähtökohtaisesti epätasapainoisia. OikTL 36 §:n esitöissä todetaan, että myös lahjan sovittelu on mahdollista, vaikka lupauksenantajan varallisuusolot eivät olisi huonontuneet sillä tavoin, että lahjanlupauslain (L625/47) 5 §:n 1 momenttia olisi mahdollista soveltaa.²⁸² Korkeimman oikeuden ratkaisussa 1994:140 (ks. jäljempänä) sovittelussa saivat merkitystä ostajien olosuhteista johtunut heikko asema, mutta keskeisimmän merkityksen korkein oikeus antoi sille, että ostajat eivät olleet saaneet sopimuksesta mitään hyötyä. Korkein antoi suojaa heikomman osapuolen päätäntärationaaliteetille. Sen mukaisen oletaman mukaan ostajat eivät olisi solmineet tasavertaisina

²⁷⁷ Pöyhönen 1988, s. 301.

²⁷⁸ Lain elinkeinonharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelystä (1062/1993)1.1 §:n mukaan elinkeinonharjoittajien välisissä sopimuksissa ei saa käyttää ehtoa, joka on sopimuksissa toisena osapuolena olevien elinkeinonharjoittajien kannalta kohtuuton ottaen huomioon toisena osapuolena olevien elinkeinonharjoittajien heikommasta asemasta johtuva suojan tarve ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Ks. myös lain säätämisen taustalla oleva HE 39/1993 s. 5, jossa perustellaan lain säätämisen taustalla olevia syitä toteamalla, että elinkeinonharjoittajien piirissä on ammatinharjoittajia, maatalousyrittäjiä ja muita pienyrittäjiä, joiden suojan tarve tuotannollisten hyödykkeiden vaihdannassa lähtenee kuluttajien suojantarvetta.

²⁷⁹ Hemmo 2003b, s. 60.

²⁸⁰ Hemmo 2003b, s. 60 alaviite nro 39.

²⁸¹ Hemmo 2003b, s. 61.

²⁸² HE 247/1981 s. 10.

sopijakumppaneina ja vapaata harkintavaltaa käyttävinä yksilöinä sopimusta, josta eivät olisi saaneet mitään hyötyä.

4.7 Osapuolten asema

Osapuolten asemalla katsotaan olevan keskeinen merkitys sopimusten sovittelua puoltavana tekijänä, sillä sopimusosapuolten tiedollisten ja taloudellisten suhteiden on katsottu olevan seikkoja, jotka on aina otettava huomioon. Jos sopijapuolet ovat saaneet rauhassa perehtyä sopimuksen sisältöön ja lisäksi ovat taloudellisesti toisistaan riippumat ja vastuukykyiset, on katsottu, että vaaditaan todella merkittävää tasapainottomuutta, ennen kuin on aihetta puuttua sopimukseen OikTL 36 §:n nojalla.²⁸³ Toiselle osapuolelle asemansa puolesta kuuluva tiedonantovelvollisuus on tekijä, joka on otettava huomioon arvioitaessa sitä, onko vastapuoli saanut käyttää hänelle kuuluvaa valinnanvapauttaan sopimussidonnaisuuden suhteen.²⁸⁴ Muuttuneiden olosuhteiden kohdalla sopimuksen sovittelu on mahdollista, vaikka osapuolet olisivat yhdenvertaisia. Tämä on poikkeus edellä ilmenevästä perussäännöstä, että sovittelu edellyttää osapuolten tietynasteista erivertaisuutta.²⁸⁵

Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 1996:27 perusteluissa mainitaan, että osapuoli on ”saanut tutustua sopimustekstiin viikon ajan ennen sen allekirjoittamista”. Sen lisäksi asianosaisella oli ollut käytettävänään asiantuntemusta, tämä oli ollut taloudellisesti riippumaton ja saanut vapaasti päättää, haluaako hän tarjotuilla ehdoilla tehdä yhteistoimintasopimuksen. Nämä seikat olivat painaneet sovitteluharkinnassa enemmän kuin se seikka, että osapuolet eivät olleet keskenään tasaveroisessa asemassa sopimusta solmiessaan. Kysymyksessä oli yrittäjän ja yhtiön välinen sopimus.

Osapuolen asemalle annettava merkitys tulee esille erityisesti kuluttajasopimuksissa²⁸⁶, kuten myös sellaisissa elinkeinonharjoittajien välisissä sopimuksissa, joissa toinen osapuoli on heikommissa asemassa²⁸⁷ (tällä on edellä esitetyn mukaisesti myös yhteys osapuolten riskinjakoon). Puutteellinen asiantuntemus korostuu etenkin niissä sopimussuhteissa. Onkin katsottu, että kovin merkittävää tasapainottomuutta osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välillä ei edellytetä silloin, kun toisen osapuolen asiantuntevuus on ollut toista osapuolta vahvempi.²⁸⁸ Tietyissä tapauksissa vakioehtojen käytön katsotaan voivan johtaa sovitteluun. Sovittelua

²⁸³ HE 247/1981 s. 14–15.

²⁸⁴ Mäkelä 2010, s. 66.

²⁸⁵ Mähönen 2000b, s. 118.

²⁸⁶ Ks. Kuluttajansuojalain (37/78) 4:1 §:ään sisältyvä sovittelusäännös.

²⁸⁷ Ks. HE 247/1981 s. 3 sekä Laki elinkeinonharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelystä (1062/1993)..

²⁸⁸ Ämmälä 1991, s. 286.

puoltaa se, että osapuoli on riippuvainen sopimuskumppanistaan. Se voi näkyä esimerkiksi yrittäjän riippuvuussuhteessa luottolaitokseen, mikäli tämän katsotaan olevan heikommassa asemassa suhteessa toiseen osapuoleen.²⁸⁹ Lähtökohtainen oletus esimerkiksi avioehto-, ositus- ja liikemiesten välisissä kauppasopimuksissa on tasavertaisista osapuolista, mutta siitä huolimatta toinen osapuoli voi olla vastapuoleen nähden heikommassa asemassa, mikä voi oikeuttaa sovittelun.²⁹⁰

Osapuolten taloudelliset olot voivat olla yksi sovitteluun vaikuttava tekijä. Ne liitetään asian-
tuntemukseen ja tosiasialliseen vapauteen. Itsenäistä perusteluarvoa niillä katsotaan olevan
vain rajallisesti.²⁹¹ Osapuolen asemaan liittyvä sovitteluperuste on myös sosiaalinen suori-
tuseste²⁹² - sopimus tai sopimusehto ei välttämättä ole kohtuuton, mutta toinen osapuoli ei
pysty täyttämään sopimuksen mukaista suoritusvelvollisuuttaan sairauden, työttömyyden tai
vastaavan olosuhteen takia.²⁹³ Esimerkiksi Karhu on katsonut heikomman hyvittämisen peri-
aatteen vaikuttava sovitteluharkinnassa ja saavan ilmaisunsa sosiaalisesta suoritusesteestä.²⁹⁴
Sosiaalista suoritusestettä koskevan opin asema suhteessa sopimusoikeuden yleisiin oppeihin
on kiistanalainen, mutta Wilhelmsson pitää selvänä sitä, että sovittelussa otetaan kokonais-
harkinnassa huomioon sosiaalista suoritusestettä koskevassa opissa tarkoitettuja seikkoja riip-
pumatta siitä, tunnustetaanko sosiaalista suoritusestettä koskevalle opille oikeusperiaatteen
asema²⁹⁵.

Tyypillisiä sopimustyyppisiä, joissa toinen osapuoli on yleensä vastapuolta heikommassa
asemassa, ovat esimerkiksi huoneenvuokra-, työ- ja luottosopimukset. Ilman erityisiä perus-
teita tällaisia sopimuksia ei kuitenkaan ole sovittelu.²⁹⁶

4.8 Sopimuksenteko-olosuhteet

Sovitteluun johtavina sopimuksenteko-olosuhteina pidetään yleisimmin OikTL 31 ja 33 §:ssä
säänneltyjä pätemättömyyden aiheuttavia tilanteita, joille sovittelu on vaihtoehto. Osapuolella
on yleensä mahdollista valita sovittelun ja pätemättömyyden välillä tai vedota niihin rinnak-

²⁸⁹ Pöyhönen 1988, s. 299.

²⁹⁰ Ämmälä 1991, s. 275.

²⁹¹ Hemmo 2003b, s. 69.

²⁹² Sosiaalista suoritusestettä koskevassa doktriinissa kyseisiä suoritusesteitä ovat kielteiset muutokset velallisen terveydentilassa, työtilanteessa, asumistilanteessa, perhesuhteissa ja varallisuussuhteissa. Wilhelmsson, Thomas: *Social civilrätt*. Helsinki 1987 s. 194 ss.

²⁹³ Wilhelmsson 2008, s. 131. Wilhelmsson katsoo, että sosiaalinen suorituseste on voimassa kuluttajasuhteita koskevana yleisenä oppina. (s. 132)

²⁹⁴ Pöyhönen 1988, s. 310.

²⁹⁵ Wilhelmsson 2008, s. 132.

²⁹⁶ Ämmälä 1991, s. 275.

kain. Toisaalta sovitteluun vetoamiseen vaihtoehtoisena vaatimuksena ei ole katsottu olevan tarvetta, sillä tuomioistuimen tulee tutkia sopimuksen kohtuuttomuus siinä tapauksessa, että pätemättömäksi julistamista koskeva vaatimus hylätään.²⁹⁷

Ks. esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2008:77, jossa korkein oikeus totesi ratkaisunsa perusteluissa, että ”joissakin tilanteissa ratkaisu voidaan perustaa oikeustoimilain 36 §:ään, vaikkei asianosainen ole nimenomaisesti vaatinut sovittelua tai nimenomaisesti vedonnut kohtuuttomuuteen. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun vaatimus on perustettu sopimuksen mitättömyyteen tai pätemättömyyteen sellaisen seikan nojalla, joka voi muodostaa myös sovitteluperusteen”. Ks. myös KKO 1990:148.

Karhu on katsonut esimerkiksi, että sovittelun puolesta puhuvat vahvemmin tilanteet, joissa sopimusvapauteen on puututtu vastapuolen aktiivisin toimin verrattuna esimerkiksi erehdystilanteeseen sopimusvapauden nojalla. Kohtuuttomuuden kokonaisharkinnassa erehdystilanne on tosin mahdollista ottaa huomioon.²⁹⁸

Sopimuksentekohetken tietoisuus sopimusehdon tai sopimuksen kohtuuttomuudesta voi aiheuttaa esteen sopimuksen sovittelulle. On kuitenkin katsottu, että sen merkitystä arvioitaessa olosuhteet muuten sekä osapuolten välinen kanssakäyminen tulisi ottaa huomioon.²⁹⁹

KKO 1994:140: Useiden henkilöiden tehtyä yhtiön kanssa sopimuksen asunto-osakkeiden varaamisesta kiinteään hintaan heille oli lyhyen ajan kuluttua ilmoitettu, että kustannustason nousun johdosta hintaa oli korotettava, ja tarjottu mahdollisuutta purkaa tekemänsä varaus. Uusissa varaussopimuksissa hinta oli sovittu korkeammaksi ja sopimukseen oli otettu ehto, jonka mukaan asuntojen varaajat eivät tulisi kohdistamaan yhtiötä vastaan mitään vaateita varaushinnan muutoksen johdosta. Viimeksi mainittu ehto ei estänyt asunnon varaajia vaatimasta kauppahinnan palautusta sillä perusteella, että hinnankorotus oli oikeustoimilain oikeustoimen pätemättömyyttä ja sovittelua koskevien pakottavien säännösten mukaan pätemätön tai sovittelua edellyttävästi kohtuuton. Hinnankorotus jätettiin oikeustoimilain 36 §:n 1 momentin nojalla kohtuuttomana huomioon ottamatta ja yhtiö veloitettiin palauttamaan asuntojen ostajille korotetun hinnan ja alkuperäisen hinnan erotus. Vrt. KKO 1987:109³⁰⁰.

4.9 Sovittelu muuttuneiden olosuhteiden perusteella

4.9.1 Yleistä

Muuttuneiden olosuhteiden kohdalla on siis edellä esitetyn mukaisesti jälkiperäisestä kohtuudesta. Sopimuksen sitovuuden lähtökohdan vuoksi olosuhteiden muutosten vaikutuksilta edel-

²⁹⁷ *Ämmälä* 1991, s. 266–267.

²⁹⁸ *Pöyhönen* 1988, s. 297.

²⁹⁹ *Ämmälä* 1991, s. 267.

³⁰⁰ KKO 1987:109: Kiinteistökaupan ehtojen mukaan 600.000 markan kauppahinnasta, joka oli huomattavasti alempi kuin tilan käypä hinta, oli 400.000 markkaa suoritettava neljän vuoden aikana siten, että kunakin vuotena oli maksettava 100.000 markkaa ilman korkoa. Kauppa oli tehty myyjän aloitteesta pitkähköön harkinta-ajan jälkeen. Myyjä oli ollut tietoinen kauppahinnan ja käyvän hinnan erosta. Kauppaehdot oli merkitty kaupakirjaan myyjän esittämänä ja ne olivat vastanneet hänen tarkoitustaan, ettei ostaja kauppahintaa suorittaessaan joutuisi taloudellisiin vaikeuksiin. Myyjän kante, jossa tämä vaati, että kauppahintaa ja sen maksutapaa koskevia ehtoja soviteltaisiin varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla, hylättiin.

lytetään tietyn kynnyksen ylittämistä sekä ennakoimattomuutta.³⁰¹ Koska sopimuksen sitovuuteen puuttuminen tarkoittaa myös puuttumista osapuolten väliseen riskinjakoon, tiettyjä perusteita tuolle puuttumiselle on oltava. Sovittelulla ei ole tarkoitus puuttua osapuolten tarkoituksellisen riskinoton epäedullisten seurausten korjaamiseen³⁰². Riskin olosuhteiden ennakoimattomasta muutoksesta ja alkuperäisen sopimustasapainon palauttamisesta on katsottu olevan mahdollista asettaa sille osapuolelle, joka paremmin pystyy sen kantamaan tai siihen varautumaan esimerkiksi vakuutuksin.³⁰³

Mikä tahansa muutos olosuhteissa ei oikeuta sovitteluun kohtuuttomuuden perusteella. Tilanteen on muistutettava edellä esitetyn mukaisesti muita suoritusvastuusta vapauttavia tai sopimuksen pätemättömyyden aiheuttavia perusteita. Sovittelua puoltavalle *force majeure* -tyyppiselle olosuhdemuutokselle asetetaan samankaltaisia tapahtuman ulkoisuuteen, odottamattomuuteen ja voittamattomuuteen liitettäviä edellytyksiä kuin mitä vaaditaan suoritus- tai vahingonkorvausvastuusta vapautumisesta³⁰⁴.

Jotta olosuhdemuutos olisi ulkoinen, se tulee koskea osapuolen vastuupiirin ja omien toimenpiteiden ulkopuolelle kuuluvaa seikkaa. Mikäli olosuhdemuutoksen ei voitu katsoa sopimuskentekohetkellä olevan ilmeinen eikä soijapuolten voida katsoa ottaneen riskiä sen kantamisesta, se on ollut odottamaton. Muutuneiden olosuhteiden voittamattomuudella tarkoitetaan sitä, että osapuolella on velvollisuus pyrkiä täyttämään sopimus huolimatta ympäristössä tapahtuvista muutoksista ja vasta sitten, kun kohtuulliset ponnistukset tai taloudelliset uhraukset eivät tuon muutoksen haittavaikutuksia poista, sovittelu on mahdollista.³⁰⁵

Sovitteluharkinnan kokonaisvaltaisuus tulee esille siinä, että olosuhdemuutokselle asetetusta ennakoimattomuuden vaatimuksesta on mahdollista poiketa. Nämä tilanteet liittyvät sopimuskenteko-olosuhteisiin. Vaikka olosuhteet olisivat olleet ennakoitavissa sopimuksen tekohetkellä, sovittelu on mahdollista esimerkiksi silloin, kun osapuolet ovat olleet asemaltaan erivertaisia³⁰⁶, sopijapuolella ei ole ollut muuta mahdollisuutta kuin suostua vastapuolen tekemiin ehtoihin tai sopimus on jouduttu tekemään nopeasti ilman harkinta-aikaa.³⁰⁷ Yleisesti

³⁰¹ Hemmo 2003b, s. 74. Ks. myös Saarnilehto 2009, 169–170 sekä HE 247/1981, vp. s. 12.

³⁰² Ks. esimerkiksi KKO:n ratkaisu KKO:2001:27, jossa kysymys oli siitä, että myyjät sitoutuivat kiinteistönkaupassa, jossa kauppahinta oli 485 000 markkaa, suorittamaan ostajalle viivästymiskorvausta, jos hallinnan luovutus viivästyisi ostajasta riippumattomasta syystä. Myyjien äiti, joka asui kiinteistöllä, ei suostunut vapaaehtoisesti muuttamaan ja tästä aiheutui hallinnan luovutuksen viivästyminen 48 viikolla, jolloin viivästysehdon mukainen viivästymiskorvaus nousi 154 000 markaksi. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla viivästysehdon sovitteluun ei ollut perustetta. KKO:n ratkaisusta käy ilmi, että myyjillä oli valinnanvapaus sen suhteen, hyväksyäkö se viivästysehto vai ei ja minkä sisältöisenä. He ottivat riskin siitä, että se realisoituu ja heidän kannettavakseen tulevat sen epäedulliset seuraukset. Lisäksi myyjillä oli mahdollisuus rajoittaa viivästysehdon soveltamisesta aiheutunutta korvausta, mutta tähän he eivät ryhtyneet.

³⁰³ Mähönen 2000b, s. 118.

³⁰⁴ Hemmo 2003b, s. 75.

³⁰⁵ Hemmo 2003b, s. 75.

³⁰⁶ Ämmälä 1991, s. 289–290.

³⁰⁷ HE 247/1981 vp s. 12

asiantuntevuudelle, osapuolen tosiasiallisille tiedoille ja taidoille annetaan painoarvoa sovittelua vastaan puhuvana tekijänä myös muuttuneissa olosuhteissa – jokaisen tulisi tuntea omaan alaansa kuuluvat riskit. Mikäli tietoisuutta tulevasta tapahtumasta on käytetty hyväksi sopimuksenteon yhteydessä vastapuolen ollessa asiasta tietämätön tai kykenemätön arvioimaan tulevan tapahtuman merkityksestä, sen on katsottu puhuvan sovittelun puolesta.³⁰⁸ Mikäli esimerkiksi kaavan muutos on ollut yleisesti tiedossa, sovitteluun ei ole oikeutta.³⁰⁹ Yleisesti sovittelukynnys muuttuneiden olosuhteiden perusteella katsotaan sitä alhaisemmaksi, mitä enemmän muita sovitteluperusteita on.³¹⁰

Sovitteluvaatimuksen esittämisajalle ei ole asetettu tiettyjä määräaikoja. Yleisenä periaatteena pidetään, että sopimukseen tulisi vedota kohtuullisessa ajassa. Ajan kohtuullisuutta harkittaessa merkitystä on annettu sopimuksen laadulle, osapuolten asemalle ja muille seikoille. Pidempikestoisten sopimusten kohdalla vetoamisajan on katsottu olevan pidempi kuin lyhytkestoisissa sopimuksissa. Erityisesti sen, että sovitteluun on mahdollista vedota myös muuttuneiden olosuhteiden perusteella, katsotaan osoittavan sen, ettei mahdollisuutta sopimuksen sovitteluun menetä muuttuneiden olosuhteiden vuoksi. Onhan ehdon kohtuuttomuutta vaikea arvioida niin kauan, kuin tietoisuus olosuhteiden muutosten pysyvyydestä on varmistunut.³¹¹

4.9.2 Oikeuskäytäntöä

Olosuhteiden muutoksella on merkitystä lähinnä pitkäaikaisissa sopimuksissa, joissa kohtuuttomuus voi johtaa sopimuksen raukeamiseen. Kohtuuttomuuden aiheuttavat seikat voivat sopimuksen pitkäaikaisen keston muodostua sellaisiksi, että niitä ei ole mahdollista korjata esimerkiksi korottamalla vastiketta tai alentamalla.³¹² Yleisiä syitä olosuhteiden muutokseen ovat lainsäännösten muuttuminen, kustannustason nousu tai rahanarvon vaihtelu. Kahdelle jälkimmäiselle annetaan harvemmin merkitystä sovitteluperusteena verrattuna muihin olosuhteiden muutoksiin. Mikäli sovittelun kuitenkin katsottaisiin olevan mahdollista, edellytetään

³⁰⁸ *Ämmälä 1991*, s. 272. Ks. esimerkiksi VHO 31.5.1990 S 89/214. Ratkaisussa korkein oikeus totesi ositus sopimuksen ehtojen soveltamisen johtavan vaimon kohdalla kohtuuttomuuteen tilanteessa, jossa avioliittolakia oltiin muuttamassa.

³⁰⁹ *Ämmälä 1991*, s. 286.

³¹⁰ *Ämmälä 1991*, s. 284.

³¹¹ *Ämmälä 1991*, s. 290–293.

³¹² *Ämmälä 1991*, s. 299–300. Ks. esimerkiksi IHO 17.3.1989 S 87/484, jossa toisella osapuolella katsottiin olevan oikeus irtisanoa sopimus päättymään, vaikka irtisanomisehtoa ei ollut. Ja koska sopimus katsottiin muutenkin ehdoiltaan kohtuuttomaksi, se määrättiin raukeamaan.

yllättäviä ja huomattavia muutoksia. Elinkeinonharjoittajille on asetettu näiden tekijöiden osalta tiukemmat edellytykset.³¹³

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO:1994:96 Valioasu Oy (jäljempänä A) oli Juho Vainion Säätiön (jäljempänä B) kanssa solmimansa vuokrasopimuksen nojalla hallinnut vuokratilaja säätiön omistamassa talossa vuodesta 1982 lukien. Vuonna 1987 oli sopijapuolten välillä tehty uusi sopimus. Sen mukaan B oli päättänyt toimeenpanna liiketilan saneerauksen vuosina 1987–1989 ja jonka vaiheittaisesta toteuttamisesta ja vaikutuksista vuokrasuhteeseen oli sisällytetty sopimukseen määräyksiä. Samassa sopimuksessa sovittiin, että A vuokraa tilat saneerauksen päätyttyä 1.3.1989 lukien kymmeneksi vuodeksi sopimuksessa yksilöidyillä, elinkustannusindeksiin sidotuilla vuokrilla. B:n suorittamat saneerauskustannukset olivat noin 35 miljoonaa markkaa.

A vaati vuonna 1992 liiketilan vuokran alentamista perustaen kanteensa siihen, että peritty vuokra ylitti olennaisesti huoneenvuokralain 112 §:ssä tarkoitetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman hyväksyttävää syytä. Lisäksi A vaati vuokrien palauttamista. Kanne perustui siihen, että liikehuoneistojen vuokrataso oli olennaisesti alentunut sopimuksen solmimisajankohdasta. Syyksi todettiin talouselämää kohdannut voimakas matalasuhdanne ja liikepaikan arvon merkityksen vähentyminen ympäristön epäedullisten muutosten vuoksi.

Korkein oikeus katsoi, että suhdannevaihtelut ja vuokrahuoneiston arvon muuttuminen olivat pitkäaikaiseen sopimukseen liittyviä tyypillisiä liikeriskejä. Vuokratasojen vertailu matala- ja korkeasuhdanteen oloissa ei riittänyt arvioitaessa niiden merkitystä sopimusepätasapainoharkinnassa. Korkein oikeus katsoi, että huomioon tuli ottaa sopimuksen lähtökohta ja sopimuskokonaisuus, jonka varaan A:n ja B:n suunnitelmat ja toiminta rakentuivat, kuten myös vuokratason alenemisen syyt. Tältä pohjalta lähtevässä tarkastelussa korkein oikeus ei löytänyt perusteita vuokran sovittelulle.

Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO:1994:96 osoittaa sen, että kun kysymyksessä on liikesopimus ja osapuolet ovat tasavertaiset, sopimusta ei helpolla sovitella. Elinkeinoelämän sopimukseen kuuluvat tavanomaiset riskit, joiden realisoituessa sopijapuolen on kannettava epäedulliset seuraukset. Pitkäaikaisilla sopimuksilla pyritään yhteiseen päämäärään, joten sopimusta täytettäessä otettava huomioon myös vastapuolen sopimukseen kohdistamat odotukset. Koska B teki vaadittavat investoinnit ainakin osittain perustuen solmittuun sopimukseen, voisi olettaa, että tämä lisäsi A:lta vaadittavaa sopimuslojaliteettia. A:lla oli mahdollisuus sopeut-

³¹³ *Ämmälä* 1991, s. 284–285.

taa toimintansa sitoumuksen mukaisesti, vaikka toimintaympäristössä tapahtuikin muutoksia. Kun muutokset eivät olleet laadultaan sellaisia, ettei niiden katsottu kuuluvan A:lle kuuluvan riskin piiriin eli ne olivat ennakoitavissa niiden tyypillisyyden perusteella, ei ollut myöskään tarvetta sovitella sopimusta vuokran osalta. Vaihdannan intressin periaatteen nojalla voisi sanoa, että B:n perusteltua luottamusta sopimuksen pysyvyyteen suojeltiin. Sopimusvapauden periaatteen perusteella voisi todeta vastaavasti, että sopimus sitoi sisältönsä mukaan. Lojaliteettivelvollisuus liittyi tässä tapauksessa sopimuksen voimassapitämiseen sopimuksentekohetkellä sovitun sisällön mukaisesti. Sopimus ei joutanut olosuhteiden muutosten edessä, koska kohtuuttomuuden vaatimus ei täyttynyt.

Myös ratkaisussaan KKO:1994:140 korkein oikeus kiinnitti perusteluissaan huomiota siihen, että yritys kantaa riskin liiketoiminnastaan, kuten myös toimintaympäristöstään tapahtuvista normaaleista muutoksista. Ainoastaan poikkeava, sopimuksen täyttämisen kohtuuttomaksi aiheuttava muutos voisi olla sellainen tekijä, joka voi oikeuttaa muuttamaan sopimusta. Lisäksi korkein oikeus kiinnitti huomiota siihen, että koska yhtiö ei ollut varannut itselleen oikeutta hinnanmuutoksiin sopimusehdoin, tämän oli pitänyt varautua tavanomaisiin kustannusten muutoksiin.

Asiassa oli kysymys siitä, että yhtiö yritti vapautua sitovaksi katsotusta asunto-osakehuoneiston kauppaa koskevasta sopimuksesta. Sopimuksen mukaisesta suorituksesta vapautumiselle ei ollut perusteita ensinnäkään siksi, että suoritus ei ollut käynyt kohtuuttomaksi, olosuhteiden muutoksen aiheuttaneet seikat kuuluivat yhtiön vaikutuspiiriin sisäpuolelle eikä kysymys ollut sellaisesta seikasta, joka oli ollut odottamaton tai voittamaton.

Poikkeuksellisesti korkein oikeus päätyi sovittelemaan liikesopimusta alla olevassa ratkaisussa.

KKO:n ratkaisussa KKO 2003:60 oli kysymys siitä, että Opstock Oy vaati Pentti K:hon kohdistamassa kanteessaan yhteensä 345 967,10 markan suoritusta korkoineen asianosaisten välisen sijoituspalvelusopimuksen perusteella. Vastakanteessaan Pertti K vaati Opstock Oy:n velvoittamista suorittamaan vastavansuuruista vahingonkorvausta sillä perusteella, että Opstock Oy oli rikkonut arvopaperimarkkinalakia ja asianosaisten välistä sopimusta johdannaiskaupankäynnistä laiminlyömällä noudattaa arvopaperikaupassa ja sijoituspalvelujen tarjoamisessa noudatettavaa hyvää tapaa sekä sille kuulunutta selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta.

Opstock Oy vaati vastakanteen jättämistä tutkimatta, koska vastakanteen perusteena olevassa sopimuksessa oli välityslauseke eikä ollut edellytyksiä tutkia kanteen vastakanteena sen perustuessa eri sopimukseen kuin Opstock Oy:n selvä ja riidaton saatava. Pertti K vaati välityslausekkeen huomiotta jättämistä varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (oikeustoimilaki) 36§:n nojalla, koska hänellä ei ollut taloudellisia mahdollisuuksia saada asiaansa tutkittua välimiesmenettelyssä.

Tässä tapauksessa elinkeinotoimintaa harjoittaneen osapuolen varallisuus oikeudellisen aseman muuttuminen olosuhteiden muutosten vuoksi puolsi sovittelua. Korkein oikeus joutui oletettavasti ottamaan huomioon perusoikeusnäkökulman. Välityslausekkeen sovittelematta jättäminen olisi todennäköisesti johtanut siihen, että Pertti K olisi jäänyt vaille perustuslain 21 §:n mukaista oikeutta saada asiansa käsitellyksi tuomioistuimessa. Tämä puolestaan olisi johtanut siihen, ettei hän olisi saanut myöskään perustuslaissa turvattua suojaa omaisuudelleen. Suoja olisi välityslausekkeen takia mitätöitynyt.

Perusoikeuksilla katsotaan olevan ns. välillinen horisontaalivaikutus. Se asettaa viranomaiselle velvollisuuden soveltaa yksityisten välisessä riita-asiassa asiaa koskevia yksityisoikeudellisia normeja perusoikeusmyönteisellä tavalla. Tuomioistuimen tulee toisin sanoen valita tulkintavaihtoehdoista sellainen, joka edistää parhaiten omaisuudensuojan toteutumista.³¹⁴ Tämä velvollisuus tuomioistuimella on myös harkittaessa OikTL 36 §:n mukaista sopimuksen sovittelua.

Ratkaisussa KKO 2003:60 kummankaan asianosaisen valinnanvapaus ei sopimuksentekohetkellä ollut rajoitettua eikä kumpikaan osapuoli ollut heikommassa asemassa. Välityslausekkeen soveltamisen kohtuuttomuus johtui sopimuksen syntymisen jälkeisissä olosuhteissa tapahtuneissa muutoksissa, jotka olivat ehkä ennakoitavia, mutta laadultaan niin voimakaskantoiset, että välityslausekkeen soveltaminen olisi kyseisessä tilanteessa merkinnyt perustavanlaatuista loukkausta perustuslaissa turvattuja oikeuksia kohtaan. Tilannetta voisi verrata suorituksen mahdottomuuteen³¹⁵ – vaikka periaatteessa voitaisiin katsoa, että riski välityslausekkeen ehdon suhteen olisi jaettu tasapuolisesti molemmille osapuolille, ehdon toteuttaminen varallisuus oikeudellisen aseman romahtamisen vuoksi kävi mahdottomaksi. Kun ehto on laadultaan sellainen, että sillä on liityntä perustavaa laatua oleviin oikeuksiin, sen soveltaminen olisi luonnollisesti johtanut kohtuuttomuuteen.

Alla olevassa ratkaisussa Kouvolan HO 09.06.2005 nro 641 korostetaan sopimuksenteon edellytyksiä sopimuksen sitovuuden perusteena. Sopimusta soviteltiin puuttuneen irtisanomisehdon takia.

Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa Kouvolan HO 09.06.2005 nro 641 otettiin kantaa siihen, oliko franchise-yrittäjä syyllistynyt sopimusrikkomukseen irtautuessaan määräaikaisesta yhteistyösopimuksesta ennen aikaisesti. Sopimus oli tehty 10 vuoden määräajaksi ilman irtisanomisehtoa. Franchise-antaja oli lähtenyt siitä, että sopimus ei ole ollut irtisanottavissa millään perusteella ja ettei irtisanomisen syyllä siten ollut merkitystä. Franchise-yrittäjä oli vedonnut sopimuksen tarkoitukseen hyödyttää molempia osapuolia ja katsonut, ettei yhteistoiminnan lopettaminen ollut sopimuksen vastaista sen käytyä taloudellisesti mahdottomaksi.

KouHO katsoi, että koska franchise-yrittäjän toiminnan jatkaminen oli käräjäoikeuden toteamin tavoin käynyt taloudellisesti mahdottomaksi, sopimuksen soveltaminen 10 vuotta voimassa olevana ilman irtisanomismahdollisuutta johti kohtuuttomuuteen. Franchise-yrittäjällä oli ollut oikeus irtautua sopimuksesta. Franchise-antaja ei ollut myöskään näyttänyt, että franchise-yrittäjän menettely olisi ollut syy yrityksen kannattamattomuudelle. Perusteluissa viitattiin myös siihen, että Suomen Franchising-yhdistyksen eettisissä säännöissä on lueteltu ne ehdot, jotka franchising-sopimuksen tulee vähintään sisältää. Näitä ovat muun ohella sopimuksen irtisanomista koskevat määräykset. Niitä ei kuitenkaan ollut sisällytetty sopimukseen, joten niistä ei ollut tullut osa sopimusta.

³¹⁴ *Länsineva* 2002, s. 103.

³¹⁵ Tässä ratkaisussa voidaan nähdä viitteitä myös sovitteluharkinnassa vaikuttavasta heikomman hyvittämisen periaatteesta, jonka perusteella sovittelussa annetaan merkitystä toisen osapuolen henkilöön liittyvien ominaisuuksien muutoksille. Näitä ovat esimerkiksi osapuolen työttömäksi joutuminen, sairastuminen tai yleisen varallisuus oikeudellisen aseman heikentyminen, jotka estävät suorituksen täyttämisen. Ks. tarkemmin *Pöyhönen* 1988, s. 310–311. Myös Mäkelä on katsonut, että heikomman suojalle voidaan antaa merkitystä myös liikesuhteissa, jos osapuolten katsotaan olleen taloudellisesti tai tiedollisesti epätasapainoisessa suhteessa. Ks. *Mäkelä* 2010, s. 35.

Kouvolan hovioikeus kiinnitti ratkaisussaan huomiota siihen, että, että franchising-yrittäjyys on sitoutumista pitkäksi ajaksi eteenpäin tarkoituksessa hankkia toimeentulo. Hovioikeus piti ilmeisenä, että tällaiseen toimintaan sitoutuvan yrittäjän tarkoituksena ei voi olla sitoutua jatkamaan yritystoimintaa kaikissa olosuhteissa ja liiketoiminnan jatkamisen taloudellisista edellytyksistä riippumatta. Yhtiönkään ei voi olettaa edellyttävän tällaista kaikista edellytyksistä riippumatonta sitoutumista. Edelleen KouHO totesi, että kannattamattoman liiketoiminnan jatkaminen ja siinä lisävelkaantuminen on eräin edellytyksin velallisen rikoksena rangaistava teko, eikä sopijapuolen voida edellyttää sitoutuvan rangaistavaan menettelyyn. Jos sopimuksen jatkamiseen ei ole edellytyksiä, sopimuksesta on siten voitava irtautua. Tässä ratkaisussa taloudellinen liikavaikeus voitiin nähdä tilanteena, joka johti edellytysten raukeamiseen. Alla selostetaan vastaavasta tapauksesta.

Kouvolan hovioikeuden ratkaisu Kouvolan HO 09.06.2005 nro 640 koski myös määräaikaisen sopimuksen ennen aikaista päättämistä siihen oikeuttavan irtisanomislausekkeen puuttuttua. Myös siinä hovioikeus painottaa irtisanomisehdon olennaisuutta pitkäaikaisessa sopimuksessa, sillä pitkäaikainen sopimus ei voi olla voimassa kaikissa oloissa tapahtuneista olosuhteiden muutoksista huolimatta. Lisäksi se totesi, että koska franchise-yrittäjän ja franchise-antajan välisen sopimuksen tarkoituksena oli ollut taloudellisen hyödyn tuottaminen molemmille sopimusosapuolille ja franchise-yrittäjän osalta myös riittävän toimeentulon tuottaminen. Tämä muodosti hovioikeuden mielestä sopimuksen keskeisen perustan. Kun se lakkasi franchise-yrittäjän osalta, tällä oli oikeus irtautua sopimuksesta tämän perusteella. Franchise-antaja ei voinut perustaa siis sopimukseen perustuvia vaatimuksia tilanteessa, jossa sopimuksen perusta petti.

Sopimuksen tarkoituksen toteutumisesta oli kysymys myös seuraavassa ratkaisussa. Se ei liittynyt sopimuksesta irtautumiseen, vaan sovittelun kohteena oli pitkäaikaisen sopimuksen olosuhteiden muutoksen seurauksena käynyt maksuehto. Sovittelulla edistettiin sopimuksen tarkoituksen toteutumista.

KKO:1990:138: Kysymys pitkäaikaisen sähköntoimitussopimuksen maksuehdon sovittamisesta muutuneiden olosuhteiden johdosta. Ehto, jonka mukaan tietyn vuotuisen ilmaissähkömäärän ylittävästä sähköstä oli suoritettava maksu yleistariffia korkeamman tilapäistariffin yksikköhinnan mukaan, soviteltiin, koska ehdon noudattaminen sähkön käytön lisääntymisen johdosta johti kohtuuttomaan lopputulokseen.

Edellä esitetyt tapaukset liittyvät yritysmaailmaan. Ratkaisu KKO 2012:48 kysymys oli lesken asumisoikeuden turvaamiseksi tehdyn sopimuksen kohtuullistamisesta. Kanteessa vaadittiin sopimusta kohtuullistettavaksi siten, että lesken asumisoikeuden katsottaisiin päättyneeksi kantajan heikentyneen taloudellisen tilanteen perusteella. Tätäkin tapausta korkein oikeus tulkitsi sopimuksen tarkoitusta vasten. Sopijapuolen taloudelliset vaikeudet olivat seurausta omasta toiminnasta. Sopijapuolen taloudellisilla vaikeuksilla olisi periaatteessa voinut olla merkitystä arvioitaessa oikeustoimen kohtuullisuutta, mutta korkein oikeus katsoi, että ne olivat seurausta hänen omasta toiminnastaan. Oikeustoimen kohtuullisuuden vertailukohtana pidettiin perintökaaren perustuva lesken suoja. Sopimusta ei kohtuullistettu.

Edellä esitetyistä korkeimman oikeuden ratkaisuksista ilmenee se periaate, että kaikissa muuttuneiden olosuhteiden aiheuttamissa tilanteissa osapuolet eivät voi edellyttää toisiltaan sopimuksessa pitäytymistä. Sopimuksenteon edellytyksillä on siten tärkeä merkitys sopimuksen sitovuuden perusteena muuttuneissa olosuhteissa. Tämä on tärkeä huomioon otettava seikka myös hallinnanjakosopimuksen kohdalla.

4.9.3 Sopimusehdot ja sovittelu

Edellä on tarkasteltu muuttuneille olosuhteille annettua merkitystä oikeuskäytännössä. Sopimuksen sovittelu voi luonnollisesti koskea myös sopimusehtoja, joilla sopijapuolet ovat varautuneet muuttuviin olosuhteisiin. Tulevaisuudessa tapahtuvaksi arvioitu tapahtuma voi toiseikastoltaan poiketa huomattavasti ennalta arvioidusta ja siten esimerkiksi sopimusehtoon kuuluva muutosmekanismia koskeva määräys voi johtaa ennalta arvaamattomiin ja toista osapuolta voimakkaasti rasittaviin seurauksiin.³¹⁶ Sopimusehdolla ulkopuoliselle annettu valta määrätä sopimuksen muuttamisesta tai täydentämisestä osapuolia sitovasti voi johtaa tilanteeseen, jossa kolmannen päätös ei tyydytä osapuolta. Tällainen muutos voi olla mahdollista kiistää OikTL 36 §:n perusteella vetoamalla siihen, että etukäteen tapahtunut sitoutuminen johtaisi kohtuuttomuuteen tilanteessa, jossa osapuoli katsoo kolmannen päätöksen olleen ilmeisen epätasapainoinen tai mikäli tiedossa on muita painavia syitä sivuuttaa tällaisen menettelyn perusteella päätetty sopimuksen muuttaminen tai täydentäminen.³¹⁷

Sopimusrikkomuksesta seuraavaa korvausvastuuta pyritään usein rajoittamaan käyttämällä vastuunrajoitusehtoja³¹⁸. OikTL 36 §:n mukainen sovittelu on luonnollisesti mahdollista myös niissä tapauksissa, joissa tällainen ehto rajataan koskemaan tiettyjä olosuhdemuutosten aiheuttamia suoritushäiriöitä. Vastuunrajoitusehdon kohtuusarvioissa tulisi tällöin ottaa huomioon paitsi sopimuksen alkuperäinen tasapaino, myös sopimusrikkomukseen johtaneet syyt, sekä etenkin velallisen menettelyn tuottamuksellisuus³¹⁹. Velallinen ei yleisen periaatteen mukaan voi vedota rajoitukseen, jos hän on aiheuttanut vahingon tai sopimusrikkomuksen tahallaan tai törkeällä tuottamuksella.³²⁰

³¹⁶ Hemmo 2008, s. 361.

³¹⁷ Hemmo 2008, s. 366.

³¹⁸ KKO on ottanut kantaa mm. vastuuvapauslausekkeiden tulkintaan seuraavasti ratkaisussaan KKO 1992:178: ”Yleisenä tulkintaperiaatteena on, että vastuuvapautumlausekkeitä on tulkittava suppeasti, etenkin jos ne on yksipuolisesti laadittuja ja sisällöltään epäselviä tai ylimalkaisia”.

³¹⁹ Hemmo 2008, s. 484.

³²⁰ Hemmo 2008, s. 485.

4.9.4 Sovittelu periaatteiden valossa

Karhu on todennut, että olosuhteiden muuttumisen merkitystä on selvempi pohtia vaihdannan intressin nojalla verrattuna sopimusvapauden periaatteeseen. Sopimusvapauden hän näkee painottuvan sovitteluperiaatteena sopimuksen syntyvaiheeseen. Kysymys on hänen mielestään luottamuksesta. Eli missä määrin toisen osapuolen luottamus on perusteltua siihen, että sopimusvelvoitteet säilyvät muuttumattomina muuttuvissakin oloissa. Vaihdannan intressin nojalla sovittelu on mahdollista, jos tilanne edes joiltain osin on edellytysopin mukainen. Sovittelu ei kuitenkaan korvaa Karhun mielestä edellytysoppia sitovuusharkinnan muotona, sillä se poikkeaa edellytysopista sovittelun edellyttämän tilanteen kokonaisharkinnan vuoksi. Vaihdannan intressin perusteella hän näkee mahdolliseksi sovittelun myös sopimusrikkomuksen, vastapuolen oikeuden väärinkäytön ja lojaliteettivelvollisuuden vastaisen toiminnan perusteella esimerkiksi irtisanomisen yhteydessä.³²¹ Myös Mäkelä on ottanut kantaa luottamuksen merkitykseen sovittelussa. Hänen mielestään sopimusten sovittelu on valinnanvapauden teorian näkökulmasta paremmin ymmärrettävissä osaksi sopimusoikeuden järjestelmää kuin osapuolten tahtoa lähtökohtana pitävien teorioiden näkökulmasta. Mäkelä viittaa tässä yhteydessä toimintaympäristön merkitykseen sopimuksen sisällön rajoittajana liittyen sen asemaan perusteltua luottamusta synnyttävänä tekijänä sekä osapuolten tosiasiallisen valinnanvapauden rajoittumiseen sovittelun edellytyksenä.³²²

Useissa korkeimman oikeuden ratkaisuista tukeudutaan sopimuksen tarkoitukseen ja sen taustalla olleisiin edellytyksiin. Edellytysten merkitystä suorastaan korostetaan kahdessa hovioikeuden edellä käsitellyssä hovioikeuden ratkaisussa. Luottamusta ei suojata sellaiseen sitoumukseen, jota kenenkään ei voi kohtuudella odottaa täyttävän. Sama ajatus heijastuu niistä korkeimman oikeuden ratkaisuista, joissa liikesopimusta ei soviteltu liike- tai toimintaympäristöön kuuluvien normaalien riskien perusteella. Jokainen sopijakumppani voi perustellusti luottaa siihen, että vastapuoli kantaa riskin toimintaympäristönsä normaaleista muutoksista, koska jokaisen edellytetään sopimukseen ryhtyessään olevan niistä tietoinen ja samalla varautunut kantamaan myös olosuhteiden muuttuessa. Tämä koskee myös hallinnanjakosopimuksen osapuolia.

5 Lojaliteettiperiaatteesta

5.1 Yleistä

³²¹ Pöyhönen s. 306–311.

³²² Mäkelä 2010, s. 97–98.

Useat sopimukset edellyttävät osapuolilta lojaalia yhteistoimintaa sopimuksen voimassaoloaikana. Erityisesti tämä vaatimus koskee pitkäaikaisia sopimussuhteita.³²³ Lojaliteettivaatimus on luottamusta vahvistava normi. Sopimustoiminnassa tarvitaan luottamusta ja lojaliteettivaatimuksen tehtävänä pidetään sitä, että se vahvistaa luottamuksen ja vastavuoroisuuden merkitystä osapuolten käyttäytymistä ohjaavina tekijöinä. Luottamuksella ja lojaliteetilla todetaan olevan positiivinen korrelaatio – mitä suurempi luottamus osapuolten välillä vallitsee, sitä syvemmän heidän välisen lojaliteettivelvollisuuden tulisi olla.³²⁴

Lojaliteettiperiaatteen onkin katsottu ilmentävän juridisesti luottamuksensuojaa, sillä luottamuksen ja lojaliteettivelvollisuuden on oikeusperiaatteina katsottu liittyvän samantyyppisiin asiayhteyksiin sopimusoikeudessa.³²⁵

Lojaliteettiperiaatteella voi katsoa olevan erittäin suuri merkitys hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle. Jäljempänä käsitellään lojaliteettiperiaatetta ensin yleisesti ja sen jälkeen erityisesti pitkäkestoisten sopimusten ja olosuhdemuutosten osalta.

5.2 Lojaliteettiperiaatteen määritelmästä

Liberalistinen sopimusoppi lähtee siitä, sopijapuolet ovat sopimussuhteen voimassaolon aikana vastapuolia, jotka ajavat omaa etuaan. Sopijapuolten edellytetään lisäksi olevan rationaalisia ja tasavertaisia. Nykyaikainen sopimuskäsitys rakentuu ajatukselle, että sopimus on osapuolten yhteinen yritys³²⁶. Tämä tulee esiin lojaliteettiperiaatteen määritelmässä, jonka mukaan sopijapuolten tulee ottaa vastapuolen edut huomioon kohtuullisessa määrin ilman, että sopimuksesta aiheutuvat omat edut kohtuuttomasti vaarantuvat.³²⁷ Sopijapuolet voivat siten perustaa käyttäytymisodotuksensa sopimustoiminnassa myös sopimusehtojen ulkopuolisen aineiston mukaan arvioituihin etuihin³²⁸. Lojaliteettivelvollisuuteen kiteytyy ajatus siitä, että sopimuskumppanit auttavat toisiaan hyötymään sopimuksesta mahdollisimman paljon.³²⁹ Mikään ei aseta estettä sille, ettei toisen hyöty sopimuksesta voisi olla suurempi kuin toisen, mutta silloin, kun hyöty on kohtuuton verrattuna toisen sopijapuolen sopimuksesta saamaan hyötyyn, osapuoli ei ole käyttäytynyt lojaalisti sopijakumppaniaan kohtaan.

³²³ Ramberg – Ramberg 2010, s. 37.

³²⁴ Mähönen 2007, s. 266.

³²⁵ Tieva 2009, s. 910.

³²⁶ Häyhä 1996a, s.314. . Ks. myös Muukkonen, 1993, s. 1040.

³²⁷ Tolonen, 2000, s. 129. Ks. myös Muukkonen 1975, s. 357–358. Ks. myös Taxell 1977, s. 149.

³²⁸ Häyhä 1996a, s. 315.

³²⁹ Ramberg – Ramberg 2010, s.37.

Lojaliteettiperiaatteessa korostuvat sopimuksen yhteistoimintaluonne ja sopijapuolten yhdenvertaisuus. Yhdenvertaisuuden osalta painotetaan erityisesti tiedollista yhdenvertaisuutta. Lojaliteettivelvollisuuden perustana pidetään kuitenkin ensisijaisesti sopimuksen yhteistoimintaluonnetta, joka korostuu varsinkin pitkäkestoisissa sopimuksissa.³³⁰ On katsottu, että mitä enemmän sopimussuhde edellyttää yhteistoimintaa, mitä pidempikestoinen sopimussuhde on ja mitä henkilökohtaisempi luonne sillä on, sitä ankarammin lojaliteettivelvollisuutta tulee arvioida.³³¹ Lisäksi – lojaliteettiperiaatetta tulisi arvioida sopimustyyppikohtaisesti ja lojaliteettivelvollisuudelle merkitystä annettaessa tulisi ottaa huomioon sopimuksen yksityiskohdat ja piirteet.³³²

5.3 Lojaliteettiperiaatteen suhde muihin periaatteisiin

Lojaliteettiperiaatteen katsotaan olevan yksi sopimusoikeuden kantavista periaatteista.³³³ Oikeusperiaatteelta vaadittavaa institutionaalista tukea lojaliteettiperiaate on saanut esimerkiksi kauppaa koskevassa normistossa, jossa on siirrytty ottamaan huomioon molempien kaupan osapuolten intressit. Korkein oikeus viittasi ensimmäistä kertaa lojaliteettivelvollisuuteen ratkaisussaan KKO 1993:130.

KKO 1993:130. Kyseisessä tapauksessa rakennuttaja oli sopimusneuvottelujen aikana tehnyt alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin muutoksia, jotka urakoitsijan tietten johtivat siihen, ettei rakennushanke toteutettuna täyttänyt sille suunnittelussa asetettuja tavoitteita. Kun urakoitsija huomauttamatta tästä rakennuttajalle oli sitoutunut työurakkaan kokonaisvastuurakentamisen mukaisin ehdoin, urakoitsija oli vastuussa rakennuttajalle laiminlyönnistään aiheutuneista vahingoista.

Tolonen katsoi kyseisellä ratkaisulla olleen seuraavat vaikutukset: 1) konkreettinen vaikutus urakoitsijan ja kaupungin oikeussuhteeseen, 2) keskeinen systeemivaikutus eli merkitys sopimusoikeudelliselle systeemille, sillä ensimmäistä kertaa KKO lausui julki periaateartikulaation eli yksilöi lojaliteettiperiaatteen, 3) keskeinen oikeusinstitutionaalinen merkitys. Lojaliteettiperiaatteen katsottiin koskevan etupäässä yhdenvertaisia osapuolia toisin kuin kohtuusperiaate, joka usein tarkoittaa erivertaisia osapuolia. Ratkaisu merkitsi myös sitä, että, sopimusinstituution toiminta-ajatus ymmärrettiin eri tavalla kuin perinteisesti. Sopimus tuli ymmärtää yhteistoiminnaksi, joka ottaa huomioon myös toisen osapuolen intressit, mikä tarjoi sitä, että sopimuksella ei pyritä maksimoimaan vain omaa hyötyä. Tämän ratkaisun tavoitteena oli ohjata etenkin elinkeinonharjoittajien sopimuskäyttäytymistä.³³⁴

Oikeuskäytännössä on annettu viime vuosina useita lojaliteettivaatimuksen asemaa vahvistavia ratkaisuja (esimerkiksi KKO 2007:72 ja KKO 2008:91). Systeemi-arvoltaan lojaliteettiperiaatteen yleisen painoarvon ei kuitenkaan katsota olevan sopimusvapauden, vaihdannan in-

³³⁰ Mähönen. 2012, s. 124.

³³¹ Mähönen 2000b, s. 132.

³³² Muukkonen 1975, s. 357–358..

³³³ Häyhä katsoo lojaliteettiperiaatteen tulleen käyttöön tilanteissa, joissa sopimusoikeuden ideaali ja sopimus toiminnan todellisuus eivät ole vastanneet toisiaan. Lojaliteettiperiaatteen avulla oikeustila pyritään saamaan vastaamaan todellisuutta. Häyhä 1996a, s.323. Ks. myös Karhu 2008, s. 106.

³³⁴ Tolonen 2003b, s. 154.

tressin, kohtuuden ja heikomman suojelun veroinen³³⁵. Lojaliteettivelvollisuus sisältyy yleisesti ns. ”good faith” säännöksiin. Esimerkiksi CISG:n artiklan 7.1 konvention tulkintaa koskevasta säännöksestä käy ilmi ”the observance of good faith in international trade”. Yleisiä good faith – säännöksiä sisältävät myös UNIDROIT-periaatteiden artikla 1.7(1) ja PECL 1:201.³³⁶

Lojaliteettiperiaatteelle on luonteenomaista, että sillä on yhteys muihin sopimusoikeuden periaatteisiin.³³⁷ Esimerkiksi yleisen sovittelusäännöksen taustalla on näkemys sopimuspuolten lojaalivelvollisuuksista toisiaan ja tämä liittyy lojaalivelvollisuuteen kohtuullisuuden vaatimuksen. Lojaliteettivelvollisuutta lähellä on olosuhteiden muutoksiin perustuva sovittelu. Sovittelun ymmärretään ilmentävän molempien osapuolten keskinäistä lojaliteettia, sillä sovittelun tarkoitus on saada sopimus molempien sopijapuolten edut huomioon ottaen kohtuulliseksi.³³⁸ Lisäksi, kuten edellä kävi ilmi, lojaliteettiperiaatteen katsotaan konkretisoivan luottamuksensuojaa³³⁹. Myös heikomman suojelun periaate liittyy lojaliteettivelvollisuuteen siten, että vahvemman sopijapuolen lojaliteettia heikompaan sopimuskumppania kohtaan korostetaan. Edelleen, sopimusvapaudessa ja lojaliteetissa on nähty samankaltaisuutta.³⁴⁰ Muista varallisuusosoikeudellisista periaatteista esimerkiksi hyvän tavan vastaisuus ilmenee usein neuvottelulojaliteetin vastaisena toimintana. Kun vedotaan oikeustoimilain 33 §:ään, tilanne rinnastuu hyvän tavan vastaisuuteen: oikeustoimi on syntynyt olosuhteissa, joista tietoisesti olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen.³⁴¹

Periaatteiden lisäksi myös lojaliteettivelvollisuuden ja taloudellisen rationaalisuuden välillä on nähty olevan yhteys. Hemmo on esimerkiksi arvioinut edellä mainittua korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 1993:130 siten, että urakoitsijalle asetettua tiedonantovelvollisuutta olisi voitu perustella myös taloudellisella rationaalisuudella. Kun urakoitsija olisi antanut tarvittavat rakennustekniset lisätiedot, rakennuttaja olisi tilannut kannaltaan parhaan suorituksen ja täten sopimuksesta kaikille osapuolille koitua lisähyöty olisi lisääntynyt.³⁴² Taloudellisesti rationaalista olisi ollut argumentoida myös sopijapuolen velvollisuudella estää vahingon aiheutuminen vastapuolelle. Lojaliteettivelvollisuuden vastaiseksi on katsottu sellainen sopija-

³³⁵ Karhu 2008, s. 103.

³³⁶ Ramberg – Ramberg 2010, s. 37.

³³⁷ Karhu 2008, s. 103–104.

³³⁸ Saarnilehto ym. 2012, s. 118.

³³⁹ Pöyhönen 2003, s. 117.

³⁴⁰ Karhu 2008, s. 104.

³⁴¹ Ämmälä 1994, s. 8

³⁴² Hemmo 2003a, s. 58.

puolen käyttäytyminen, joka ei ota kohtuudella huomioon myös vastapuolen etua. Tässä tapauksessa vastapuolen etu olisi vaatinut toimia, joilla vahingon aiheutuminen olisi voitu välttää.

Laajasti ymmärrettynä lojaliteettivelvollisuuden on katsottu olevan tulkinta-asetus, joka kattaa koko sopimusoikeuden. Lojaliteettivelvollisuus voidaan jakaa ennen sopimuksen syntymistä vallitsevaan neuvottelulojaliteettivelvollisuuteen, toisaalta sopimuksen syntymisen jälkeiseen täyttämisojaliteettivelvollisuuteen. Siten se ilmenee niin sopimusneuvotteluissa³⁴³, sopimusta täytettäessä kuin arvioitaessa sopimusrikkomusta. Sopijapuolten lojaliteettivelvollisuuteen heijastaa vaikutuksensa myös perustuslain 6.1 §:n vaatimus yhdenvertaisuudesta.³⁴⁴

Korkein oikeus on antanut ratkaisun KKO:2009:45, joka koskee sopimusneuvotteluissa vaadittavaa lojaliteettivelvollisuutta sopimuskumppania kohtaan. Tässä ratkaisussa oli kysymys tilanteesta, jossa Tokmanni oli neuvotellut Findepon kanssa liiketilojen vuokraamisesta Findepon omistamasta kiinteistöstä. Neuvottelut oli aloitettu tammikuussa 2005 ja 3.11.2005 Tokmanni oli ilmoittanut Findepolle kirjallisesti vetäytyvänsä neuvotteluista, mikä oli merkinnyt sitä, että vuokrasopimusta ei ollut syntynyt. Asiassa oli Korkeimmassa oikeudessa ensisijaisesti kysymys siitä, oliko Tokmanni menetellyt sopimusneuvotteluissa Findepoa kohtaan sillä tavoin moitittavasti, että Tokmanni oli velvollinen suorittamaan Findepolle vahingonkorvausta.

Korkein oikeus otti kantaa vahingonkorvausvastuuseen seuraavasti: ”Sopimusneuvottelut eivät lähtökohdaisesti sido osapuolia ja osapuolet voivat niistä vetäytyä yleensä ilman haitallisia seuraamuksia. Neuvotteluita ei kuitenkaan ole lupa käydä vilpillisesti eikä niin, että toinen osapuoli tulee harhaanjohtetuksi ja kärsii sen johdosta turhia kustannuksia tai vahinkoa. Varsinkin silloin, kun toinen osapuoli on tahallaan tai huolimattomuudesta *synnyttänyt neuvottelukumppanissaan perustellun luottamuksen sopimuksen solmimiseen* (kursiivi SM) ja se on jo johtanut valmistelu- tai muihin toimiin, perusteeton vetäytyminen neuvotteluista voi johtaa korvausvastuuseen sopimuksentekoriikkomusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Tällaisessa tapauksessa lähtökohtana korvauksen määräämisessä on saatava loukattu osapuoli sellaiseen asemaan kuin jos sopimusneuvotteluihin ei olisi ryhdytty”.

Tässä tapauksessa luottamuksensuoja kohdistuu sopimosapuolen vilpittömän mielen suojaamiseen. Tällä on ollut oikeus perustellusti luottaa vastapuolen toimintaan tilanteessa, jossa vastapuoli on perusteettomasti ylläpitänyt synnyttämänsä luottamusta vuokrasopimuksen syntymiseen. Neuvotteluista vetäytymiseen ei ole myöskään vastapuolen menettelystä johtuvaa syytä. Tokmanni olisi voinut välttää korvausvastuun käyttäytymällä siten, ettei sopimosapuolelle olisi tullut perusteettomia odotuksia sopimuksen syntymisen suhteen. Aktiivinen tiedottaminen omasta käsityksestään sopimuksen synnyn suhteen, sekä perusteettomien kustannusten aiheutumisen estäminen olisivat olleet lojaalisuusvaatimuksen mukaisia toimia, joita sopimuskumppanilta tässä tilanteessa olisi voitu edellyttää. Kun luottamusta sopimuksen syntymiseen pidetään yllä tarpeeksi pitkään ja samalla sallitaan vastapuolen toimia tavalla, joka ei ole tämän edun mukaista, vahingonkorvausvastuuta voidaan perustella vahingon välttämisen periaatteella, jonka mukaan sopijapuolella on ollut mahdollisuus toimia siten, että

³⁴³ Sopimusneuvottelujen edetessä osapuolten välisten lojaliteettivaatimusten katsotaan syvenevän samalla kun sopijakumppanien sopimukseen perustuva luottamus vahvistuu. Ks. *Hemmo* 2003a, s. 211.

³⁴⁴ *Saarnilehto* 2012, s. 124.

tämä olisi voinut välttää aiheuttamansa vahingon ja on siksi vastuussa siitä. Luottamus sopimuksen syntyyn on perusteltua juuri silloin, kun vastapuoli ei reagoi sopijapuolen sopimusvalmisteluun, vaikka on niistä tietoinen.

Sopimusoikeudessa ei ole etukäteen osoitettavissa alueita tai tilanteita, joissa ei tarvitsisi noudattaa lojaliteettia, eikä sopijapuoli ei voi tehokkaasti vapauttaa itseään lojaliteettivelvollisuudesta etukäteisellä yleisellä sopimusehdolla. Sopimuskumppaniin kohdistuvan lojaliteetin alarajana on katsottu olevan se, että sopijakumppanin tulee pidättäytyä aiheuttamasta vastapuolelle vahinkoa tavalla, joka on vahvasti moitittavaa.³⁴⁵ Sopimusosapuolelle sopimusvelvollisuuden täyttämisen yhteydessä asetettua nimenomaista velvollisuutta torjua vastapuolelle aiheutuva vahinko sanotaan turvallisuus- eli suojeluvolvoitteeksi.³⁴⁶

5.4 Lojaliteettivelvollisuuden sisällöstä

Lojaliteettivelvollisuus on oikeuskirjallisuudessa ymmärretty pitkään lähinnä kahdella tavalla. Yhden käsityksen mukaan se on yhteisnimitys kaikille sopijapuolella vastapuolta kohtaan oleville velvollisuuksille. Tämän käsityksen mukaan lojaliteettivelvollisuus ilmenee OikTL 33 §:n kunnianvastaiset ja arvottomat oikeustoimet kieltävässä säännöksessä, kuten myös osapuolille erityisesti asetetuissa velvollisuuksissa. Näitä ovat tiedonantovelvollisuus, myötävaikutusvelvollisuus, reklamaatiovelvollisuus ja uskollisuusvelvollisuus.³⁴⁷ Muukkonen puolestaan erottaa lojaalisuusvelvollisuuden muista velvollisuuksista. Hän erottaa yleisen lojaalisuusvelvollisuuden nimenomaiseen normiin perustuvista, esimerkiksi asianajajiin kohdistuvista, lojaalisuusvelvoitteista.³⁴⁸

Lojaliteetilla on katsottu kuitenkin olevan kolme tyypillistä perustilannetta.³⁴⁹ Ensimmäinen niistä on edustaminen, joka kattaa niin valtuutus- ja komissiotilanteet kuin työsuhteiset ja oikeudellisen edustamisen tilanteet. Näissä tilanteissa edustajan velvollisuus on toimia aina päämiehen hyväksi ja huolehtia tämän kokonaisedun toteutumisesta. Lojaliteetti on yksisuuntaista edustajan lojaliteettia päämiestään kohtaan.

Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa Helsingin HO 15.8.2000, S 99/1787/1992 kantaja X Oy ja vastaaja A olivat tehneet suullisen toimeksiantosopimuksen T:mi A:n kirjanpidon ja veroilmoitustoikaisujen tekemisestä. Asiassa oli riitaa mm. siitä, mitä oli sovittu palkkioveloituksen perusteesta. Käräjäoikeus oli katsonut asiassa näytetyn, että asianosaiset olivat sopineet tuntiveloituksesta, mutta että

³⁴⁵ Karhu 2008, s. 106.

³⁴⁶ Saarnilehto ym. 2012, s. 128.

³⁴⁷ Mähönen 2012, s. 126.

³⁴⁸ Muukkonen 1993, s. 1045–1046

³⁴⁹ Karhu 2008, s. 109. Juha Karhu viittaa tässä Jori Munukan väitöskirjassaan Kontraktuell lojalitetsplikt, Stockholm: Jure förlag 2007 esittämiin tyyppitilanteisiin.

kantajan esittämä hinta-arvio ei ollut sitova, vaan suuntaa antava hintatieto lopullisen hinnan riippuessa tehdystä työstä. Hinnan tuli kuitenkin olla kohtuullinen. X Oy:llä oli käräjäoikeuden mukaan oikeus ylittää hinta-arvio, mutta se olisi lojaliteettiperiaatetta noudattaen ollut velvollinen ilmoittamaan A:lle hinta-arvion ylittymisestä, kuten myös sellaisten suorittamiensa toimenpiteiden tekemisestä, joista ei ollut nimenomaan sovittu, mutta joiden katsottiin sisältyvän sopimukseen. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua.

Käräjäoikeus oli perustellut ratkaisuaan toteamalla muun muassa, että ”sopijapuolta voidaan pitää velvollisena sopimussuhteen kestäessä ilmoittamaan vastapuolelle tämän kannalta tärkeistä seikoista ja tapah-
tumista”.³⁵⁰

Toinen tyypillinen tilanne vallitsee silloin, kun toinen sopimuspuoli on asiantuntija ja toinen osapuoli tiedollisesti ja taloudellisesti heikommassa asemassa. Tyypillisesti tällainen suhde on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä ja lojaliteetin on toistaiseksi katsottu olevan yksisuuntaista asiantuntijan lojaliteettia heikommassa asemassa olevaa osapuolta kohtaan.

Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO:2008:91 koski kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan solmimaa sopimusta. Tapauksessa A ja B olivat teettäneet asunnossaan tapetointityötä. Työn oli suorittanut kunnossapito- ja korjauspalveluita tarjonnut osakeyhtiö. Sopimusta tehtäessä kysymys kotitalousvähennyksestä ei ollut tullut esille eikä myöskään se, ettei yhtiötä ollut merkitty ennakkoperintärekisteriin, mikä oli vähenysoikeuden edellytys. Kysymys oli yhtiön vastuusta A:lle ja B:lle sen johdosta, että heidän kotitalousvähennysvaatimuksensa hylättiin verotuksessa.

Kolmas tyypittilanne on liikesuhteille ominainen osallisuuslojaliteetti. Tässä yhteydessä lojaliteetti on yhteistoimintavelvoitteita. Lojaliteetin ei katsota merkitsevän sitä, että sopimuspuolella olisi yleinen velvollisuus asettaa vastapuolen edut omien edelle, vaan sopimusosapuolilla on oikeus edistää myös omaa etuaan sopimusvapauden puitteissa.³⁵¹

Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2007:72 koski tilannetta, jossa pankki oli järjestänyt ostajalle rahoituksen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupassa. Kysymys oli pankin lojaliteettivelvollisuudesta ostajaa kohtaan, kun pankilla oli ollut vakuutena myyjän veloista kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöön kiinnitetty haltijavelkakirja.³⁵²

Lojaliteetin perusluonteen katsotaan oikeuskirjallisuudessa muuttuneen. Kaikissa lojaliteettityypeissä on alettu nähdä vastavuoroisuuden sävyjä. Erityisesti palveluiden aseman vahvistumisen hyödykkeenä suhteessa irtaimen kauppaan on nähty vaikuttaneen lojaliteetin vastavuoroistumiseen. Lojaliteetti on helpompi liittää palveluihin kuin perinteiseen irtaimen kaup-

³⁵⁰ Mähönen on kommentoinut tapausta ja todennut, että kyseessä on tyypillinen päämies-agentti-suhde, jossa vallitsee korostunut lojaliteettivaatimus. Kun päämiehellä on huomattavasti vähemmän tietoa agentin käyttäytymisestä, lojaliteettivelvollisuus ja ”sitä seuraava aktiivinen agentin informointivelvollisuus ”poikkeavuuksista” on eräs keino tasapainottaa osapuolten tiedollista epätasapainoa”. *Mähönen* 2000a, s. 10

³⁵¹ *Karhu* 2008, s. 109–110.

³⁵² Juha Karhu on kommentoinut ratkaisua ja sijoittanut tapauksen osallisuuslojaliteetin piiriin. Hän on todennut, että ”liiketoiminnallisissa suhteissa on vaikea nykyisten vahvojen markkinatalousnäkökohtien vuoksi nähdä sijaa itseisarvoiselle heikommalle suojalle”. Lisäksi hän totesi, että ”osallisuuslojaliteetissa saa oikeudellista tukea liikesuhteiden vastavuoroisuus ja pohjoismaisessa varallisuus-oikeudessa tärkeänä taustaideana vaikuttava etujen ja haittojen jakautuminen osapuolten omaksuman vastavuoroisuuden pohjalta”. *Karhu*, 2008, s. 113–114.

paan.³⁵³ Toisaalta, lojaliteettivelvollisuuden merkityksen katsotaan kasvaneen sopimuskäsitteiden muututtua joustavammiksi ja pitkäkestoisten sopimusten yleistyttyä.³⁵⁴

5.5 Lojaliteetti, luottamus ja pitkäkestoiset sopimukset

Kuten edellä tuli jo ilmi, luottamuksen ja lojaliteetin välillä on yhteys. Lojaliteetin katsotaan merkitsevän samaa kuin luottamuksen vaatimus tai sen katsotaan kuvaavan luottamusta ilmiönä, joka on hyvin lähellä sitä. Luottamukselle annetaan tässä yhteydessä sisältö, jonka mukaan sopimusosapuoli ei pyri hyötymään itsekkäästi oman etunsa mukaisesti silloin, kun tapahtuu jokin yllättävä tilanne, tai vastaavasti, kun yllättävä tapahtuma sattuu, siihen haetaan ratkaisua sopimuksen tulkinnalla sen tarkoituksen mukaisesti.³⁵⁵ Sopijapuoli luottaa siihen, että vastapuoli ottaa huomioon hänen vastapuolen käyttäytymiseen kohdistamat odotuksensa sopimuksen täyttämiseksi.

Luottamuksen merkitys tulee esille epätäydellisissä sopimuksissa, sillä käytännössä sopimusta on mahdotonta saada täydelliseksi korkeista transaktiokustannuksista johtuen. Sopimuksen epätäydellisyyden katsotaan houkuttelevan osapuolet opportunistiseen käyttäytymiseen, mikä aiheuttaa sen, että osapuolet alkavat opportunistisen käyttäytymisen pelossa tuntea epäluottamusta toista osapuolta kohtaan. Sopimusoikeuden tehtävänä pidetäänkin sopimusosapuolten luottamuksen lisääminen.³⁵⁶

Keskinäisen luottamuksen merkitystä on kuvattu dynaamisen eli jatkuvan pelin avulla. Lähtökohtana siinä on tavallinen vangin ongelma, joka saa osapuolet valitsemaan voittonsa maksimoinnin kannalta kahdesta valittavana olevasta strategiasta yhteistyö tai huijaus sen jälkimmäisen eli huijauksen epäluottamuksesta toista osapuolta kohtaan. Kun peli kuitenkin jatkuu, pelaajat voivat oppia luottamaan toisiinsa.³⁵⁷ Tämän selitysmallin voi olettaa pätevän pitkäkestoissa sopimuksissa ja luottamuksen lisääntyvän ainakin teoriassa sopijapuolten välillä.

Vaikka luottamus teoriassa lisääntyikin yhteistyön jatkuessa ja syventyessä, voiko osapuolten välillä vallita sellaista tilannetta, että se kestäisi koko sopimussuhteen ajan? Pitkäkestoisten sopimusten luonteeseen kuuluu se, että suoritukset ovat eriaikaisia. Tämän on katsottu mahdollistavan osapuolten opportunistisen käyttäytymisen, mikä on luonnollista. Markkinataloudessa maksimoidun hyödyn tavoitteleminen vaatii toimenpiteitä, joissa ei sopijakumppanin

³⁵³ Karhu 2008, s. 116.

³⁵⁴ Tieva 2006, s. 247.

³⁵⁵ Hemmo 2003a, s. 54.

³⁵⁶ Mähönen 2000b, s. 213–214.

³⁵⁷ Mähönen 2000b, s. 214.

etua ajatella. Muutenhan voitto ei ole ”maksimaalinen”. Pitkäkestoissa sopimussuhteissa opportunistinen käyttäytyminen on kuitenkin ongelma. Etenkin jos kysymyksessä on sellainen sopimussuhde, jossa vaaditaan vain toiselta osapuolelta erityisinvestointien tekemistä. On nimittäin katsottu, että erityisesti nämä erityisinvestointeja tehneet sopijapuolet ovat herkkiä alistumaan opportunistiseen käyttäytymiseen ”syyllistyneen” osapuolen vaatimuksiin taloudellisten menetysten pelossa.³⁵⁸ Edellä kuvatussa tilanteessa sopijapuolten keskinäinen luottamus sopimuksen täyttämiseen ei ole keskinäistä. Vahvempi osapuoli voi luottaa siihen, että sopimussuhde pysyy yllä ja vastapuoli käyttäytyy hänen odotuksiaan vastaavasti niin kauan, kuin tämän taloudelliset uhraukset sopimussuhteen ylläpitämiseksi eivät kasva liian suuriksi. Tai vastaavasti niin kauan, kunnes tämä löytää ”opportunistisesti” jonkin pakoväylän eli kannattavamman ja luotettavamman sopimuskumppanin.

Luottamuksen on katsottu olevan velvoiteoikeudellisesti vaikutuksellista, kun ”se on vaikuttanut osapuolen käyttäytymiseen siten, että tämä on joko ryhtynyt tai ollut ryhtymättä tiettyihin toimenpiteisiin tai että hänen käyttäytymisensä olisi oletettavasti ollut toisenlaista ilman luottamuksen perustanutta toisen henkilön toimintaa”. Edellä mainitun on katsottu pätevän myös tilanteeseen, jolloin henkilön tulevat toimintavaihtoehdot ovat muuttuneet toisen vaikutuksesta, jolloin myös hänen odotuksensa ovat muuttuneet.³⁵⁹

Lojaliteetin katsottiin edellä liittyvän sopijapuolen luottamukseen siitä, että vastapuoli käyttäytyy epäitsekästä ja ottaa huomioon myös sopijakumppanin edun sopimusta täytettäessä. Lojaliteettivelvollisuuden ja luottamuksen välistä suhdetta on arvioitu vertaamalla niiden vaikutusta ja vaikutuksen merkityksellisyyttä suhteessa sopimuksen keston. On katsottu, että pitkäkestoisen sopimussuhteen osalta lojaliteettivelvollisuuden vaikutus on mahdollista määrittellä ajallisesti eri vaiheisiin³⁶⁰, kun taas luottamusperiaatteen kohdalla tällaista määrittelyä ei voida tehdä. Luottamusperiaatteen painoarvon on nähty heikkenevän sopimussuhteen jatkuessa lojaliteettiperiaatteen kustannuksella, jonka painoarvon on katsottu taas kasvavan. Luottamuksesta tulee täten osa lojaliteettia ja lojaliteetista tulee luottamuksen juridinen ilme-

³⁵⁸ Mähönen 2000b, s. 215.

³⁵⁹ Hemmo 1998, s. 373.

³⁶⁰ Tässä viitattaneen siihen näkemykseen, että sopimuksen neuvotteluvaiheessa on heikompi lojaliteettivelvollisuus kuin sopimuksen voimassaolovaiheessa. Tätä perustellaan sopimuksentekovaiheen aikaisten osapuolten välisten etujen ristiriitaisuudella verrattuna siihen, että vasta sopimuksen syntyminen perustaisi varsinaisen yhteisen intressin vaatimuksen sopimuspuolille. Ks. esimerkiksi Lehtinen 2006, s.80.

nemismuoto.³⁶¹ Luottamusta lisäävinä sopimusoikeudellisina keinoina ovat luottamukselle annettava suoja ja lojaliteettivaatimus.

Muukkonen katsoo, että lojaliteettivelvollisuudella on suorastaan korostettu merkitys sellaisissa pitkäaikaisissa taloudellisissa yhteistyösopimuksissa, jotka eivät tavallisesti sisällä yksityiskohtaisia määräyksiä, vaan ovat eräänlaisia puitesopimuksia. Tuollaisissa sopimuksissa asian luonteen voi Muukkosen mukaan katsoa edellyttävän toisen osapuolen etujen huomioon ottamisen ja valvomisen. Lojaliteettivelvollisuuden merkityssisällön hän katsoo määräytyvän sopimuksen lähemmän oikeudellisen arvion yhteydessä, missä sopimuksen taloudellisella taustalla ja tarkoituksenmukaisuudella on huomattava arvo. Lojaliteetin tarkemman sisällön määräävät kuitenkin kunkin sopimuksen omat yksityiskohdat ja piirteet.³⁶² Muukkosen mielestä taloudellisiin yhteistyösopimuksiin kuuluu kohtuullinen lojaliteettivelvollisuus asian luonteen, eli yhdessä toimimisen idean perusteella. Ellei sitä hänen mielestään noudateta, rikotaan yhtä sopimuksen sisältämää velvoitetta eli syyllistytään sopimuksen rikkomiseen.³⁶³

5.6 Pitkäkestoiset sopimukset ja olosuhteiden muutos

Pitkäkestoiset sopimukset vaativat yleensä kiinteää yhteistoimintaa. Niitä ovat tyypillisesti yhteistyösopimukset, jotka voivat olla jatkuvia tavarantoimitussopimuksia, yksinmyyntisopimuksia tai franchising-sopimuksia.³⁶⁴ Niissä sopimussuhteen jatkuvuuden turvaaminen, konfliktien välttäminen ja joustavuus ohittavat välittömän oman edun tavoittelun sopijakumppanien pyrkiessä toteuttamaan sopimuksella luotua yhteistä tavoitetta.³⁶⁵ Hallinnanjakosopimusta voi luonnehtia pitkäaikaiseksi kiinteää yhteistoimintaa vaativaksi pitkäkestoiseksi sopimukseksi, jossa sopimuksen jatkuvuuden turvaaminen on itsestäänselvyys.

Nystén-Haarala esimerkiksi esittää kritiikkiä sen suuntaan, että sopimusoikeudessa suhtaudutaan yhteistyösopimuksiin edelleen poikkeuksina tavanomaisen kertosopimuksen mallista. Tämä siitä huolimatta, että yhä suurempi osa sopimuksista verkottuvassa liike-elämässä on yhteistyösopimuksia. Muuttuvalla sopimusoikeudella ja mm. lojaliteettiperiaatteen soveltamisella ei hänen mielestään ole juurikaan annettavaa ennakoivalle sopimiselle, sillä sopimusoikeus keskittyy liikaa tuomioistuinten jälkikäteiseen korjaavaan tehtävään.³⁶⁶

Sopimuksen tehtävä on pitkäaikaisissa sopimussuhteissa turvata osapuolten välisen suhteen ennakoitavuutta ja lojaliteettiperiaatteen pääasiallisen käyttöyhteyden voidaan katsoa liittyvän tilanteisiin, joissa osapuolet eivät ole varautuneet olosuhteiden muutoksiin sopimusehdon

³⁶¹ Tievala 2006, s. 250.

³⁶² Muukkonen 1975, s. 358.

³⁶³ Muukkonen 1975, s. 363–364.

³⁶⁴ Hemmo 2003a, s. 51.

³⁶⁵ Hemmo 2003a, s. 35.

³⁶⁶ Nystén-Haarala 2002, s. 54.

avulla.³⁶⁷ Yleisen lojaliteettivelvollisuuden katsotaankin ilmenevän uudelleenneuvotteluvollisuutena juuri pitkäaikaisissa sopimuksissa.³⁶⁸ Toisaalta se suojelee myös käytännön synnyttämiä odotuksia. On katsottu, että jos sopimuksen sisältöä muutetaan olosuhteiden muuttamisen perusteella, sopimuksen sisällön muuttamisen tulisi tapahtua siten, että sopimuksen sisältö sovitetaan vastaamaan sitä, mitä samanlaisissa tilanteissa on normaalisti odotettavissa vastaavanlaisessa asemassa olevan sopimusosapuolen taholta.³⁶⁹ Vakiintuneet käytännöt luovat tällöin perustan sopimuksen muuttamiselle ja lojaliteettiperiaate suojelee käytännön synnyttämiä odotuksia.³⁷⁰

Konkreettisesti käytännön synnyttämien odotusten perusteella heränneen luottamuksen suojaaminen toteutuu siten, että sopimusehtojen puuttuessa sopijapuoli voi perustaa odotuksensa sen varaan, että vastapuoli toimii vakiintuneiden käytäntöjen mukaisesti – sopijapuoli ei siten jää tyhjän päälle. Pitkäaikaisissa sopimuksissakin se tarkoittaa sitä, että jos sopimuksella ei ole varauduttu kaikkiin tuleviin tilanteisiin, sopimusta voidaan täydentää³⁷¹ todellisuuden tuottaman odotusperustan perusteella.³⁷²

Edellä osassa II kuvattiin sitä, miten sopimuksen prosessikäsityksen mukaan olosuhteiden muutoksen merkitykselle voidaan antaa merkitystä. Huomio kiinnitettiin juuri vakiintuneisiin käytäntöihin, jotka ohjasivat sopimuksen sitovuutta. Sopimuksen pistekäsityksen mukaan muuttuneet olosuhteet on mahdollista ottaa huomioon vain poikkeustapauksessa ja niihin vetoaminen vaatii tuekseen jonkin erityisperustelun.³⁷³

Karhu on ottanut kantaa yhteistoiminnallisuuden turvaamiseen luottamuksen ja epäluottamuksen lähtökohdista. Käsitteen yhteistoiminnallisuus hän ymmärtää sopimuksen juridisesta määritelmästä riippumattomaksi aidoksi ja varsinaiseksi sisällölliseksi asiaksi sopimuksessa. Yhteistoiminnallisuus voidaan turvata Karhun mielestä sopimusnormiston avulla joko pitäen lähtökohtana luottamusta, jolloin oikeussuojaa annetaan perusteluihin odotuksiin perustuva

³⁶⁷ Häyhä 1996b, s. 21.

³⁶⁸ Nystén-Haarala 1998, s. 34–35.

³⁶⁹ Häyhä 1996b, s. 21.

³⁷⁰ Häyhä 1996a, s. 324–325.

³⁷¹ Sopimuksen täydentäminen toteutetaan soveltamalla luonnollisia ainesosia yksittäiseen sopimukseen. Näitä ovat lainsäädännöstä löytyvät sopimustyyppikohtaisesti sovellettavat dispositiiviset ja pakottavat normit, kuten myös kauppatapa. Lailla sääntelemättömiin sopimustyypeihin sovelletaan lain esitöistä ja KKO:n prejudikaattureista löytyviä oikeusohjeita. Myös sopimuksen tyyppiedellytykset voivat edellyttää sellaisten tavanomaisten ja käytännön tarpeiden vuoksi perusteltujen normien soveltamista, joiden noudattaminen on sopimussuhteessa yleisten odotusten mukaista. Ellei sopimuksen sisältöä voida vahvistaa nojautuen lakiperusteisiin normeihin, sopimusta voidaan täydentää tapauskohtaisten olosuhteiden perusteella. Aukkojen täydentämisessä sopimuksen yleinen tarkoitus, sen taloudellinen sisältö ja intressisuhteet toimivat suuntaviivoina. Hemmo 2003a, s. 661–662.

³⁷² Häyhä 1996a, s. 324–325.

³⁷³ Karhu 2008, s. 1452–1453.

luottamukselle, tai pitäen lähtökohtana epäluottamusta. Tällöin lähtökohtana on se, että sopimusnormistolla estetään sopijakumppanin puhtaasti omaa etuaan täyttämään pyrkivä käyttäytyminen.³⁷⁴

Karhun mukaan sopimuksen pistekäsitykselle rakentuva käsitys sopimuksesta sopii yhteen epäluottamukselle rakentuvan normiston kanssa. Yleistä luottamusta ei suojata, vaan jokaisen tehtävä on itse huolehdittava omasta asemastaan. Sopimuksen prosessikäsityksen mukainen käsitys sopimuksesta joustavana ja muuttuvana instrumenttina liittyy puolestaan luottamuksen pohjalle rakentuvaan normistoon.³⁷⁵

Sopimusoikeudellisessa normistossa muutos näkyy suojana, jota annetaan perusteltuihin odotuksiin perustuvalla luottamukselle. Muutoskehitys tukee Karhun näkemystä sopimuksesta prosessina. Sopimusta ei käsitellä enää ajallisesti, henkilöllisesti ja asiallisesti kerralla valmiiksi tulevana instrumenttina. Sopimuksen ulkopuolisille seikoille voidaan antaa merkitystä myös sopimuksen syntymisen jälkeen. Sopimus ei ole rajoiltaan tarkasti määräytynyt, vaan se joustaa ja mukautuu olosuhteisiin. Sitä, onko sopimuksen dynaamisuudelle annettu merkitys pääsääntö vai poikkeus, on arvioitava tilanteen mukaan. Lojalisuusvelvollisuus on kuitenkin merkki siitä, että oikeudellista merkitystä annetaan sopimuksenulkoisille seikoille. Perinteinen käsitys sopimuksesta ei ole sovellettavissa kaikkiin tilanteisiin.

5.6.1 Lojaliteettivelvollisuus ja sopimuksen tarkoitus

Lojaliteettivelvollisuuteen sisältyvä ajatus vastapuolen etujen kohtuullisesta huomioon ottamisesta heijastuu useissa korkeimman oikeuden ratkaisuisissa, joissa lojaliteettivaatimus kohdistetaan sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseen. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2010:69 perusteluissa korostetaan sitä, että osapuolten on kannettava kohtuullisena pidettävä riski olosuhteiden muuttumisesta. Kyseisessä ratkaisussa korkein oikeus totesi, että ”liiketoiminnan strategiavalinnat on *yleensäkin* ensisijaisesti sopeutettava osapuolta sitovien sopimusten rajaamiin puitteisiin eikä päinvastoin (kursivointi SM). Tässä tapauksessa osapuolet *ovat vielä nimenomaisin* sopimusehdoin korostaneet liiketoiminnan tuottavuuden turvaamista yhteistyössä ja kumpaakin osapuolta hyödyttävällä tavalla (kursivointi SM). Tällainen sopimus pohja velvoittaa osapuolia etsimään muuttuneissa oloissa mahdollisuuksia jatkaa yhteistyötä markkinatilanteeseen paremmin soveltuvassa muodossa”. Osapuolten on siis mukautettava toimintansa niihin vaatimuksiin, joita sopimuksen tarkoituksen toteutuminen edellyt-

³⁷⁴ Karhu 2008, s. 1453–1454.

³⁷⁵ Karhu 2008, s. 1454.

tää. Hallinnanjakosopimuksen kohdallakin se tarkoittaa, että mikä tahansa muutos olosuhteissa ei oikeuta päättämään sopimusta. Lojaliteettivelvollisuus turvaa sopimuksen tarkoituksen toteutumista.

Myös Kouvolan hovioikeuden ratkaisujen Kouvolan HO 09.06.2005 nro 641 ja Kouvolan HO 09.06.2005 nro 640 voi nähdä olevan ajatuksen osapuolten lojaliteettivelvollisuudesta ja sen sisällöstä. Ratkaisuista heijastuu korkeimman oikeuden näkemys siitä, että kaikissa tilanteissa sopijapuolelta ei voi edellyttää sopijapuolelta sellaista lojaalisuutta, että sopimuksen jatkaminen olisi mahdollista.

Lojaliteettiperiaatteeseen sisällytetään myös se ajatus, että kokonaisjärjestelyn osapuolen on otettava omassa toiminnassaan huomioon muiden saman järjestelyn intressitahojen edut. Osapuoli ei saisi heikentää muiden riskipositioita siten, että parantaa yksipuolisesti omaa vastaavaa riskipositiota. Lojaliteettivelvollisuuden tarkempi sisältö tulee toimintaympäristöstä ja omaksutusta kokonaisjärjestelystä.³⁷⁶ Yksi tällainen mahdollinen toimintaympäristö on kansainvälinen kauppa ja siihen liittyvät sopimusverkot.

Lehtinen on väitöskirjassaan kuvannut kansainvälisen kaupan liikesopimusta erityisenä sopimusmallina sekä selvittänyt myös sopimusverkkoja. Tässä yhteydessä hän on käsitellyt myös lojaliteetin merkitystä liikesopimuksissa ja sopimusverkoissa. Hän näkee, että lojaliteettivelvollisuus kohdistuu yritysmarkkinoilla sopimuksen syntymisen jälkeen itse sopimukseen, sillä lojaliteettivelvollisuuden perimmäinen tarkoitus on sopijakumppanin lojaalius sopimusta kohtaan³⁷⁷.

Kansainvälisessä kaupassa sopimusverkkoon³⁷⁸ osallistumisen edellytyksenä on lojaliteettivelvollisuuden täyttäminen. Jokaisen sopimusverkkoon osallisen lojaaliuus kohdistuu sopimukseen eli sopimuksen tarkoitukseen. Lojaliteettivelvollisuus edistää sopimustoimintaa, sillä pienenkin epälojaalin toiminnan on katsottu järkyttävä sopimusverkon tasapainoa. Lisäksi se parantaa sopimusehtojen toimivuutta ja sopimusehtojen toteutumista, sillä lojaalisuuden nähdään toimivan puskurina suojaamassa sopimusehtoja sopimusta koskevissa kriiseissä.³⁷⁹ Lojaalisuuden sekä kohtuuden arvioinnin Lehtinen jättää sopimusverkon osapuolille sopimusdominoefektin takia.³⁸⁰ Heikomman osapuolen suojaamista pidetään kuitenkin mahdotto-

³⁷⁶ Karhu 2008, s. 114.

³⁷⁷ Lehtinen 2006, s. 82.

³⁷⁸ Ks. tarkemmin sopimusverkoista Lehtinen 2006, s. 206–219.

³⁷⁹ Lehtinen 2006, s. 85

³⁸⁰ Lehtinen 2006, s. 216–217.

man sopimusverkoissa, sillä lähtökohta Lehtisen mukaan on, että sopimuksia ja sopimus-kumppaneita on sopimusverkossa pidettävä tasavertaisina.³⁸¹

Käytännössä osapuolten lojaalisuusvelvollisuus on olosuhteiden edellyttämää pakkoa, sillä sopimusverkon osapuolen on joissakin tapauksissa toimittava lojaalisti, vaikka siihen ei olisi nimenomaisen ehdon tai sopimusehdon asettamaa velvollisuutta. Syy siihen on se, että mikäli sopimusverkon osapuolen toiminta on näissä tapauksissa sopimuksen mukaista, mutta epälojaalia ajatellen koko sopimusverkkoa, hän voi dominoteorian mukaisesti menettää koko panoksensa ja panoksesta saatavan voiton.³⁸²

Lehtisen kansainväliseen liikesopimukseen yhdistämä näkemys lojaliteettivelvollisuudesta on mielenkiintoinen. Se kohdistuu sopimukseen ja on käytännössä se tarkoittaa sitä, että jokaisen on pakko joustaa jossakin suhteessa sopimuksen tarkoitusta palvelleen. Lehtisen lojaliteettikäsituksesta puuttuu se sisältö, joka sille tavataan antaa: sopijapuolen tulee kohtuullisessa määrin ottaa huomioon toisen osapuolen etu. Sopimusverkossa lojaalisuus ei ole kohtuutta. Vai onko se sittenkin pakon sanelemaa kohtuutta; sopimusverkossa pysytään, kunnes sopimusvelvoitteiden suorittaminen käy kohtuuttomaksi verrattuna siitä saatavaan hyötyyn. Se voi kuitenkin vaatia toisilta enemmän kohtuuttomiksi luokiteltavia uhrauksia kuin toisilta.

Lehtisen lojaliteettikäsitys voi tosin olla realiteettia tilanteessa, jossa kolmiulotteisella hallinnanjakosopimuksella toteutettavan järjestelyn yhteydessä jollakin sopimuskumppaneista tai sopimuksen täytäntöön osallistuvista apureista on vaikeuksia oman suorituksensa täyttämisesä sopimuksen mukaan. Jokaisen oma etu edellyttää joustamista jossakin, jotta sopimuksella tavoiteltu päämäärä saadaan tavoitettua ja jokainen saa sopimuksesta laskemansa hyödyn sen sijaan, että menettää kaikki.

Lehtisen sopimuksen tarkoitusta palveleva lojaliteetti on tullut esiin muun muassa Grönforsin ajatuksissa siitä, että osapuolten on yhteistyössä edistettävä sopimuksen tarkoituksen toteutumista.³⁸³ Myös korkeimman oikeuden ratkaisuissa on korostettu osapuolten velvollisuutta pyrkiä täyttämään sopimuksen tarkoitus ja tämä vaatii osapuolilta kohtuullisia oman toimintansa mukauttamistoimia. Lojaliteettivelvollisuudelle annetun sisällön mukaisesti rajana on kuitenkin kohtuus. Karhu on omalta osaltaan ottanut kantaa lojaliteettivelvollisuuden ilmentämään vastavuoroisuuteen.

³⁸¹ Lehtinen 2006, s. 219.

³⁸² Lehtinen 2006, s. 213.

³⁸³ Grönfors 1995, s. 23.

Karhu katsoo, että lojaliteettivelvollisuudella on merkitystä sopimuksella asetettujen oikeuksien toteuttamisvaiheessa. Kun vastavuoroisuuden ilmentymäksi sopimuksessa katsotaan *pacta sunt servanda* tulkinta molempien sopimuspuolten velvollisuudeksi edistää sopimuksella asetetun tavoitteen toteutumista, sopimuksen sitovuuden ymmärtämisessä tällä tavalla korostuu sopimuksesta johtuva toiminnallinen vastavuoroisuus eikä sitovuuteen perustuva toimintapakko.³⁸⁴ Lehtisen sopimusmallissa lojaliteettivelvollisuus näyttäytyy toimintapakkona.

OikTL 36 § suurin kosketuspinnan lojaliteettivelvollisuuteen nähdään olevan niissä tapauksissa, jotka koskevat osapuolten halukkuutta muutoksiin pitkäaikaisissa sopimussuhteissa. Mikäli tuollaisissa tilanteissa vedottaisiin tiukasti siihen velvoittavaan sopimusehtoon tai sen puuttumiseen, se lisäisi riskiä tuhota arvoa tuottava yhteistyö. OikTL 36 §:n mahdollistaman sopimuksen sovittelumahdollisuuden nähdään kannustavan rakentavaan keskusteluun.³⁸⁵

Lojaliteettivelvollisuudelle annetaan merkitystä myös silloin, kun osapuoli käyttää epälojalisti muodollisesti pätevää oikeuttaan.³⁸⁶ Tämä on luonnollista, koska sopimus perustuu luotamukseen siihen, että kumpikaan osapuoli ei tahallisesti vahingoita toista.

IV TOISTAISEKSI VOIMASSA OLEVAN HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN PÄÄTTÄMISEEN LIITTYVISTÄ KYSYMYKSISTÄ

1 Sopimusoikeudellisia argumentteja

1.1 Johdanto

Hallinnanjakosopimus on luonteeltaan pitkäaikainen sopimus, jolla perustetaan käyttöoikeus kiinteistöön. Sopimuksen ominaispiirteistä johtuen toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättämistä koskevat sekä sopimusoikeuden yleiset periaatteet että käyttöoikeuksia koskevat periaatteet. Vaikka käyttöoikeuksia koskevilla periaatteilla on tärkeä merkitys arvioitaessa sopimuksella perustetun oikeuden voimassaolon pysyvyyttä, kysymys on kuitenkin sopimuksesta, jonka tulkinnassa sopimuksen tarkoitus on yleensä painavin argumentti.

1.2 Sopimuksen irtisanomisesta

³⁸⁴ Pöyhönen 2003, s. 136–137.

³⁸⁵ Holm 2004, s.104.

³⁸⁶ Holm 2004, s. 105.

Osapuolet voivat yleensä sopimusvapauden puitteissa päättää siitä, solmivatko toistaiseksi voimassa olevan vai määräaikaisen sopimuksen. Määräajaksi tehdyn sopimuksen sitovuus lakkaa määräajan kuluttua umpeen; toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy, kun sopimus on irtisanottu jommankumman sopimusosapuolen toimesta ja irtisanomisaika on kulunut loppuun.³⁸⁷

Yleensä sopimus lakkaa, kun asianosaiset ovat tehneet asianmukaiset suoritukset. Jos sopijapuoli syyllistyy sopimusrikkomukseen, velallinen voi purkaa sopimuksen edellytyksellä, että sopimusrikkomus on ollut olennainen. Purkamisen on yksipuolinen oikeustoimi, josta seuraa se, että sopimuksen sitovuus lakkaa välittömästi. Purkamisen oikeusvaikutuksena sopimusvelvoitteet lakkaavat ja osapuolille syntyy velvollisuus palauttaa jo tehdyt suoritukset.³⁸⁸ Sopimuksen purkamiskynnys on korkea erilaisissa yhteistyösopimuksissa, joissa osapuolilla katsotaan olevan voimakas taloudellinen riippuvuussuhde.³⁸⁹ Jos kysymyksessä on kesto-sopimus, sen purkamisen ei vaikuta purkamishetkeä edeltävään aikaan. Esimerkiksi käyttöoikeuteen perustuvan hallinnan luontoissuorituspalautus ei ole mahdollista.³⁹⁰

Sopimuksen irtisanominen koskee ainoastaan pitkäkestoisia sopimuksia. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus lakkaa vain irtisanomisen tai purkamisen johdosta. Pääsääntöisesti kesto-sopimukset ovat vapaasti sopimusvapauden nojalla irtisanottavissa (korkein oikeus kiinnittää huomiota ratkaisussaan 2010:69 siihen, että oikeus sanoa irti sopimussuhde on poikkeustilanne ja pääsääntöisesti mahdollista sen jälkeen kun sopimus on täytetty ehtojensa ja tarkoituksensa mukaisesti). Irtisanomisvapauden on katsottu poikkeuksellisesti puuttuvan tilanteessa, jossa sopimuksella on järjestetty osapuolten välinen suhde pysyvästi KKO:n ratkaisussa 1994:95.

KKO 1994:95: Osakeyhtiön osakkaat A ja B olivat vuonna 1978 sopineet, että he saivat samat palkkaedut työstään yhtiössä, jossa A oli toimitusjohtajana ja B talousjohtajana. Yhtiö oli A:n päätöksellä vuonna 1990 taloudellisten ja tuotannollisten syiden perusteella irtisanonut B:n työsuhteen.

Korkein oikeus totesi osakkaiden keskinäisen osakassopimuksen ollen ollut tarkoitettu pysyväksi järjestyksi A:n ja B:n välillä. Korkeimman oikeuden mukaan osakassopimus, jonka mukaan osapuolilla oli ollut tasavertaiset asemat yhtiön johdossa ja samat taloudelliset edut yhtiössä, oli tarkoittanut myös sitä, että osapuolet kantavat samalla tavalla riskin yhtiön taloudesta ja tuloksesta. Irtisanoessaan osakassopimuksen taloudellisiin ja tuotannollisiin syihin vedoten A oli käyttäen hyväksi toimitusjohtajan asemaansa siirtänyt vastuun yhtiön tappiosta pääasiallisesti B:n vastattavaksi. Osakassopimuksen tarkoitus ja sisältö huomioiden ottaen hänellä ei ollut tähän oikeutta. A oli siten menetellyt osakassopimuksen vastaisesti.

³⁸⁷ Saarnilehto 2005 s. 158.

³⁸⁸ Hemmo 2003b, s. 350-365.

³⁸⁹ Hemmo 2008, s. 512.

³⁹⁰ Hemmo 2008, s. 515.

Oikeuskirjallisuudessa on mietitty, voisiko pysyväksi tarkoitetun järjestelyn ymmärtää tässä tapauksessa määräaikaiseksi. Yhtiöoikeutta käsittelevässä oikeuskirjallisuudessa lähtökohtana pidettiin sitä, että jos yhtiösopimuksessa oli määrätty yhtiökauden pituus tai päättymishetki, yhtiö oli solmittu määräajaksi. Muuten yhtiökausi saattoi ilmetä yhtiösopimuksen ulkopuolisesta yhtiön tarkoitusta valaisevasta aineistosta. Jotta yhtiökautta olisi ollut pidettävä määrättyinä, piti sen olla jokseenkin tarkoin ennakoitavissa. Näiksi määrättyiksi hetkiksi oli katsottu yhtiömiehen elinikä tai tämän eläkkeellesiirtymisen ajankohta. Pysyvää järjestelyä pidettiin yhtiöoikeudellisten periaatteiden mukaan määräaikaisena perusteella, että osakassopimus on voimassa niin kauan kuin veljekset ovat yhtiön omistajina. Määräajaksi solmittu sopimus päättyy normaalisti sovitun määräajan kuluttua ja tätä vasten korkeimman oikeuden ratkaisu oli perusteltavissa.³⁹¹ Edellä esitetty on mielenkiintoinen näkemys ja hyvin perusteltu. Pysyvyys tarkoitti määräaikaisuutta ja määräaikaisuus ilmeni yhtiön tarkoitusta ilmentävästä yhtiösopimuksen ulkopuolisesta aineistosta. Eli sopimuksen ulkopuolisella aineistolla voi olla hyvinkin merkittävä asema ratkaistaessa kysymystä osapuolten tarkoitusta.

Velvoiteoikeudessa ei katsota olevan yleistä sääntöä, jonka mukaan toistaiseksi voimassa olevan kestosopimuksen irtisanomiseen tulisi olla tietty syy. Velkoja-velallinen -suhteessa velkoja voi itsenäisesti harkita irtisanomisen aiheen eikä hänen ole pakko ilmoittaa siitä velalliselle.³⁹² Ellei sopimussuhteen irtisanominen edellytä tiettyjen joko laissa tai osapuolten tekemässä sopimuksessa yksilöityjen edellytysten täyttymistä, sopimuspuoli voi irtisanoa sopimuksen edellä mainitulla tavalla.³⁹³

Yleisen periaatteen mukaan toistaiseksi voimassa oleva sopimus on irtisanottavissa päättyään kohtuullisen ajan kuluttua, ellei irtisanomisaikaa ole lailla vahvistettu tai siitä erikseen sovittu. Joskus irtisanomisaika on pitkä – se tulee kysymykseen lähinnä tilanteessa, jossa sopijapuoli on tehnyt kalliita ja laajoja investointeja luottaen sopimussuhteen jatkuvuuteen. Mikäli toinen sopijapuoli on tällaisessa tapauksessa ilmaissut hyväksyntänsä, irtisanomisvapauden on katsottu kaventuvan. On tulkittu, että hän on hyväksynnällään antanut perusteltua aiheita sopijapuolen taloudellisille odotuksille ja sopimuksen lakkaaminen olisi ristiriidassa tämän kanssa.³⁹⁴ Mikäli sopimukseen sitoutuu mittavia taloudellisia arvoja ja kysymys on toisen osapuolen liiketoiminnan jatkuvuudesta, lojaliteettivaatimuksen on katsottu voivan

³⁹¹ *Bono* 1995, s.195–196.

³⁹² *Aurejärvi-Hemmo*, 1998, s.111.

³⁹³ *Hemmo* 2003b, s. 377.

³⁹⁴ *Hemmo* 2003b, s. 396.

rajoittaa sopimussuhteen irtisanomista tai purkamista.³⁹⁵ Irtisanomisvapauden rajoittamista on mahdollista perustella lisäksi shikaanikiellolla sekä edellytysten ja perusteltujen odotusten suojalla.³⁹⁶

Alla olevassa ratkaisussa välitöntä oikeutta purkaa sopimusta ei ollut. Sopimus voitiin sanoa irti kohtuullisen irtisanomisen kuluttua.

KKO 1982 II 1:Jatkuvasti suoritettavia autokuljetuksia koskeva sopimus ei sisältänyt irtisanomista koskevia määräyksiä. Kun autoilija ei ollut olennaisesti jättänyt täyttämättä sopimuksen mukaisia velvollisuuksia, ei sopimuskumppanilla ollut oikeutta välittömästi purkaa sopimusta. Tämä oli sen vuoksi velvollinen korvaamaan vahingon, joka oli aiheutunut autoilijalle sen johdosta, ettei tämä ollut saanut hyväksytyä kohtuullista irtisanomisaikaa. Kohtuulliseksi katsottu aika tässä tapauksessa oli kaksi kuukautta.

Olosuhteiden muutos voi aiheuttaa tilanteen, ettei sopimus enää vastaa enää tarkoitustaan tai ole kannattava sopijapuolelle. Tästä huolimatta on katsottu, että sopimus sitoo osapuolia. Olosuhteiden muutoksilla on merkitystä etenkin pitkäaikaisissa sopimuksissa. Muuttuneet olosuhteet otetaan huomioon arvioimalla sopimusta kokonaisuutena. Sopimuksen raukeaminen, purkaminen, tai päättyminen on mahdollista vain rajoittamattomasti tai pitkään voimassa olevien sopimusten kohdalla. Muuttuneilla olosuhteilla on vaikutusta myös sopimuksen tulkintaan – ratkaisu perustetaan siihen, mitä voidaan olettaa sopijapuolten tarkoittaneen.³⁹⁷

Korkein oikeus on ottanut ratkaisussaan 2010:69 kantaa oikeuteen irtisanoa nimenomaan pitkäaikaiseksi tarkoitettu sopimus. Tätä ratkaisua on mahdollista pitää relevanttina ajatellen myös oikeutta irtisanoa hallinnanjakosopimus. Ratkaisevassa asemassa oli osapuolten tarkoitus.

KKO:2010:69: Kommandiittiyhtiö ja Kesoil Oy olivat tehneet 4.12.1987 ja 10.7.1989 yhteistoimintasopimukset Kesoil-huoltoaseman ja kahvilan pidosta. Sopimusten mukaan Kesoil Oy voi irtisanoa sopimuksen ainoastaan, jos siihen oli pätevä syy, kuten toiminnan kannattamattomuus tai se, ettei sopimuksen tarkoitusta saavuteta. Neste Markkinointi Oy, jolle Kesoil Oy:n toiminta oli siirtynyt, irtisanoi 29.4.2004 sopimukset. Irtisanomisperusteena oli markkinatilanteen muutoksesta johtuva yhtiön ketjuliiketoiminnan uudelleenjärjestely. Korkein oikeus katsoi, ettei Neste Markkinointi Oy:llä ollut sopimuksissa tarkoitettua pätevää syytä toistaiseksi voimassa olleiden sopimusten irtisanomiseen. (Ään.)

Korkein oikeus perusteli ratkaisuaan seuraavasti: ”Sopimukset on pääsääntöisesti täytettävä ehtojensa ja tarkoituksensa mukaisesti. Oikeus irtisanoa sopimussuhde on sanottuun nähden poikkeustilanne. Sopimusten sitovuutta merkitsevä lähtökohta ei kuitenkaan tarkoita sitä, että sopimuksen osapuoli olisi pysyvästi ja peruuttamattomasti sidottu tekemäänsä sopimukseen määräämättömäksi ajaksi. Sopimussidonnaisuus on yleensä päätettävissä irtisanomalla, vaikka itse sopimuksessa ei asiasta olisikaan nimenomaista sopimusehtoa. Sopimussidonnaisuus päättyy irtisanomisen jälkeen kohtuullisen irtisanomisajan kuluttua. Pelkästään se seikka, että kysymyksessä on kestosopimus, ei ole peruste alentaa irtisanomiskynnystä, jos osapuolet ovat sopimussuhteeseen sitoutuessaan nimenomaisesti tarkoittaneet sopimuksen pitkäkestoiseksi. Osapuolten tulee tällaiseen sopimussuhteeseen velvoittautuessaan varautua kohtuudella olosuhteiden mahdolliseen muuttumiseen liittyviin riskeihin.

³⁹⁵ Hemmo 2003a, s. 54.

³⁹⁶ Hemmo 2003b, s.386.

³⁹⁷ Saarnilehto 2005, s. 175–180.

Korkein oikeus totesi edellisen ratkaisun perusteluissa, että sopimuksen osapuolet kantavat pääsääntöisesti riskin olosuhteiden muuttumisesta sopimussuhteen aikana. Vaativia oikeudellisia syitä ei aseta sopimuksesta irtaantumiselle silloin, kun edellytykset täyttää sopimuksen tarkoitus vaarantuvat muuttuneiden olosuhteiden vuoksi tai ennakoimattomat sopimuksen toimintaympäristöä koskevat muutokset yksipuolisesti hyödyttävät toista sopimuksen osapuolta siten, että hänen vastapuolensa jää kohtuuttomaan asemaan. Sopimuksesta on mahdollista irtaantua helpommin myös silloin, kun sopimuksessa pysyminen ei ole kummankaan osapuolen alkuperäisten etujen mukaista.

Ratkaisua käsiteltiin jo edellä osassa III lojaliteettiperiaatteen yhteydessä. Siinä otettiin esille kysymys siitä, että tämä ratkaisu ilmentäisi osapuolten lojaliteettivelvollisuutta toisiaan kohtaan ja nimenomaan sopimuslojaliteettia. Osapuolilta vaaditaan toiminnan sopeuttamista sopimuksen rajaamiin puitteisiin.

Samassa ratkaisussa KKO 2010:69 korkein oikeus otti kantaa irtisanomisehtojen tulkintaan. Se korosti, että oikeutta päättää sopimus irtisanomalla oli arvioitava sopimusehtojen nojalla ja tarkoitus huomioon ottaen. Lisäksi se totesi, että vaikka irtisanomisperusteet oli tarkoitettu esimerkinomaisiksi, niitä oli tulkitettava ahtaasti. Vapautta irtisanoa sopimussuhde esittämällä irtisanomisperusteeksi mikä tahansa osapuolen päteväksi katsoma syy ei ollut. Sopimuksen tarkoitus antaa siis suuntaviivat sille, mitä vasten irtisanomisehtoja on tulkittava.

KKO:n ratkaisusta 2010:69 voisi tehdä sen johtopäätöksen, että mikäli sitä sovellettaisiin hallinnanjakosopimukseen, joka on solmittu tarkoituksessa perustaa pysyvä järjestely, joka hyödyttää kaikkia sopimuksen osapuolia, ei sopimuksen irtisanominen olisi mahdollista niin kauan, kuin se täyttää tarkoitustaan, sopimuksenteon edellytykset täytyvät ja sopimuksessa pysyminen on osapuolten alkuperäisten etujen mukaista. Osapuolille asetettu velvollisuus tukee yhteisesti asetetun tarkoituksen toteutumista.

Kouvolan hovioikeuden ratkaisuissa Kouvolan HO 09.06.2005 nro 641 ja Kouvolan HO 09.06.2005 nro 640 sopimuksesta irtaantuminen katsottiin mahdolliseksi sopimuksen edellytysten rauettua ja sopimustasapainon käytyä kohtuuttomaksi. Kyseisiä ratkaisuja käsiteltiin osassa III.

Edellä todettiin, että lojaliteettivelvollisuus voi rajoittaa irtisanomisvapautta. Joskus se voi olla peruste irtisanomiselle. Kuten osasta III kävi ilmi, pitkäkestoisissa sopimussuhteissa puolletaan ankaran lojaliteettivelvollisuuden noudattamista. Jos osapuoli rikkoo hänelle asetettua lojaliteettivelvollisuutta, sen rikkominen voi olla peruste pitkäkestoisen sopimuksen

irtisanomiselle.³⁹⁸ Kyseinen peruste voi aktualisoitua hyvinkin hallinnanjakosopimuksen kohdalla. Etenkin kolmiulotteisten hallinnanjakosopimusten osapuolilta vaaditaan vahvaa lojaliteettia toisiaan kohtaan, sillä sopimus vaatii jatkuvaa yhteistoimintaa ja vastavuoroisuutta osapuolilta.

2 Käyttöoikeuksia koskevista periaatteista

2.1 Käyttöoikeuden voimassaolosta

Suomen oikeudessa lähtökohtainen periaate on se, ettei käyttöoikeuksia voida perustaa määräämättömäksi ajaksi toisia sitovalla tavalla. Tätä on perusteltu halulla turvata kiinteistön omistajien mahdollisuus saada maa-alue omaan käyttöönsä ja päättää sen vastaisesta käyttövasta kehityksen edellyttämällä tavalla tietyin määräajoin. Toisaalta on haluttu turvata myös käyttöoikeuden haltijan toimintavapaus.³⁹⁹ Maanvuokraoikeuksien enimmäisajan ei missään tapauksessa ole katsottu olevan yli 100 vuotta. Täten myös MVL:ssa on lähdetty siitä, että maanvuokrasopimus tehdään pääsääntöisesti määräajaksi. Muuta maanvuokraa koskeva vuokrasopimus voidaan tehdä myös toistaiseksi voimassa olevaksi (MVL 5:73 §). Kun kyse on ollut käyttöoikeuden voimassaolon määrittelystä, on katsottu, että sen määrittelyssä ensisijainen tekijä on käyttöoikeuden perustamisen tarkoitus ja siten sen on edellytetty olevan voimassa perustamistarkoituksen edellyttämän ajan.⁴⁰⁰

Käyttöoikeuden voimassaoloaika voidaan määritellä absoluuttisesti ilmoittamalla määräaika (esimerkiksi 30 vuotta), jonka käyttöoikeus on voimassa tai vastaavasti määräpäivä, johon asti käyttöoikeus on voimassa. Voimassaoloaika voidaan määritellä myös relatiivisesti, jolloin käyttöoikeuden lakkaaminen kytketään tiettyyn tapahtumaan, joka sattuu tulevaisuudessa.⁴⁰¹ MVL:a laadittaessa on katsottu, ettei vuokrasopimusta voitaisi tehdä relatiivisesti, esimerkiksi elinajaksi, mutta toisaalta MVL 5 luvun soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista, jotka on mahdollista tehdä toistaiseksi voimassa oleviksi, on katsottu, että niiden voimassaoloaika olisi mahdollista määritellä relatiivisestikin.⁴⁰² Wirilanderin⁴⁰³ mukaan oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että mikäli lailla sääntelemättömän käyttöoikeuden voimassaoloa on sopimuksella rajoitettu, sitä tulee noudattaa.

³⁹⁸ Tolonen 2000, s. 141.

³⁹⁹ Wirilander 1993, s.149.

⁴⁰⁰ Wirilander 1980, s. 142.

⁴⁰¹ Wirilander 1980, s. 143.

⁴⁰² Wirilander 1993, s. 151.

⁴⁰³ Wirilander 1980, s. 143.

Käyttöoikeuden voimassaoloa koskeva kysymys on hyvin tärkeä hallinnanjakosopimuksen osapuolille. Vallitseva periaate tarkoittaa sitä, että hallinnanjakosopimuksella ei olisi mahdollista perustaa pysyvää oikeutta kiinteistöön. 100 vuotta olisi maksimi. Kun kysymys on kuitenkin kiinteistön yhteisomistajien keskinäisestä sopimuksesta, voisi ajatella, että kyseinen periaate ei koskisi heitä. Kun kiinteistön omistusoikeus kuuluu heille yhteisesti, he voivat yhdessä päättää, mitä kyseisellä varallisuudellaan haluavat tehdä. Kun kiinteistöön kohdistuu muulle, kuin yhteisomistajalle kuuluva käyttöoikeus, se estää heitä hyödyntämästä omaisuutta haluamallaan tavalla. Hallinnanjakosopimus ei estä kiinteistön yhteisomistajia hyödyntämästä omaisuuttaan. Päinvastoin, heille avautuu monessa mielessä paremmat mahdollisuudet hyödyntää sitä. Mikäli hallinnanjakosopimuksella ei voida perustaa pysyvää oikeutta, se rajoittaa yhteisomistajien mahdollisuuksia käyttää omaisuuttaan taloudellisesti rationaalisella tavalla, minkä ei luulisi olevan yhteiskunnankaan intressissä.

2.2 Milloin käyttöoikeus on lakkautettavissa?

Lähtökohta toistaiseksi voimassa oleviksi perustettujen käyttöoikeuksien kohdalla on siis se, etteivät ne voi olla voimassa määräämättömän ajan. Ovatko ne sitten irtisanottavissa vapaasti? Mikäli tällainen periaate koskisi hallinnanjakosopimusta, sitä ei käytettäisi mittavia investointeja vaativien järjestelyjen toteuttamiseen.

Oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kannanottojen perusteella voi päätellä, että suhtautuminen käyttöoikeuden vapaaseen irtisanomisoikeuteen on oikeuskäytännössä muuttunut kielteiseksi. Wirilander⁴⁰⁴ on tulkinut korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1945 II 116 perusteella, että esimerkiksi rajoittamattomaksi ajaksi perustettu käyttöoikeus maa-alueeseen on katsottu olevan lakkautettavissa kummankin sopijapuolen taholta koska hyvänsä yksipuolisin tahdonilmaisuin.

Kartio⁴⁰⁵ on sittemmin katsonut, ettei oikeuskäytäntö tue enää tällaista kantaa. Hän käyttää esimerkkinä Kouvolan HO tuomiota S 84/207 N:o 1825/84 5.12.1984 joka on todennut, että ”sallimalla rakennuksen rakentamisen omistamalleen tilalle A:n oli katsottava suostuneen myös sen tilalla olevaan käyttöön siltä osin ja niin kauan kuin alueen käyttö oli tarpeen rakennuksen käyttämiseksi.” Hän on sitä mieltä, ettei maapohjan käyttöoikeus ole irtisanottavissa yksipuolisesti. Käyttöoikeuden tulisi, mikäli muuta ei näytetä tarkoitettuna, jatkua ainakin niin kauan, kuin rakennusta voidaan sellaisenaan käyttää tarkoitukseensa tai ainakin niin kauan,

⁴⁰⁴ Wirilander 1980, s. 150-151.

⁴⁰⁵ Kartio 1986, s. 168.

kuin olosuhteet muutoin pysyvät ennallaan. Hän lähtee siitä, että rakennuksen riittävän pitkä käyttöaika antaa rakennuksen rakentajalle mahdollisuuden käyttää hyväkseen rakennukseen sijoittamansa kustannukset.

Suomessa yksin rakennuksen rakentaminen toisen kiinteistölle ei muodosta saantoperustetta kiinteistönomistajan hyväksi. Jotta rakennus olisi ainesosasuhteessa kiinteistöön, tulee täytyä omistuksen yhteisyyden vaatimus. Vaikka rakentaminen toisen maalle tapahtuisi ilman oikeusperustetta, rakennus ei kuulu kiinteistönomistajalle. Sen sijaan luvattomasti rakennetun on katsottu jäävän rakentajan omistukseen.⁴⁰⁶ Lähtökohta rakennuksen pysyttämisoikeuteen kiinteistöllä on oikeus sen maapohja-alueen käyttöön eli rakennuksen pystyttäjällä täytyy olla maapohjaan kohdistuva käyttöoikeus.⁴⁰⁷ Tällainen käyttöoikeus voi perustua vuokrasopimukseen, eläkeoikeuteen, mutta myös pelkästään kiinteistönomistajan suostumukseen. Käyttöoikeus voi olla myös vastikkeeton. Ilman oikeusperustetta toisen omistamalle kiinteistölle rakennetuille rakennuksille ei ole oikeuskäytännössä vahvistettu pysyttämisoikeutta omistajanvaihdoksessa.⁴⁰⁸

Myös MVL:n laintarkastuslautakunnan lausumasta käy ilmi periaate, joka on lähellä aikaisemmin mainittua: ”...Asuntotarkoituksia varten tapahtuvassa maanvuokrassa jäisivät pääoman sijoitukset sitä vastoin vuokramiehen asiaksi, minkä vuoksi vuokra-ajan tulisi tällaisessa vuokrassa olla niin pitkä, että vuokramies ehtii saada vuokra-alueeseen kiinnittämänsä sijoitukset kuoletetuiksi...”, johon Wirilander⁴⁰⁹ on selventääkseen omistusoikeuden ja maanvuokraoikeuden välistä suhdetta viitannut.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että myös lailla sääntelemättömän käyttöoikeuden perustamista koskeva sopimus voidaan purkaa olennaisen sopimusrikkomuksen johdosta. Kun käyttöoikeus on perustettu palvelemaan käyttöoikeuden haltijan henkilökohtaisia tarpeita, merkitystä on annettu sosiaalisille tekijöille samalla tavalla kuin maanvuokraoikeuden purkamisen yhteydessä. Kun käyttöoikeus on perustettu sitä varten, että sitä käytetään vaihdannassa, sosiaalisilla tekijöillä ei ole katsottu olevan samaa merkitystä.⁴¹⁰

Joissakin oikeustapauksissa on nojaututtu sopimusperusteisia rasisitteita koskeviin periaatteisiin arvioitaessa rakennuksen pysyttämisoikeuden lakkaamisperusteita.

⁴⁰⁶ *Kartio* 1974, s. 86–87.

⁴⁰⁷ *Kartio* 1974, s. 105.

⁴⁰⁸ *Kartio* 1986, s. 172.

⁴⁰⁹ *Wirilander* 1993, s. 9.

⁴¹⁰ *Wirilander* 1980, s. 180.

KKO 1985 II 109. Toisen kiinteistölle suullisen luvan nojalla rakennettujen saunan ja käymälän hallintaan oikeuttaneen käyttöoikeuden haltijat olivat saaneet hallita rakennuksia niihin panemiensa kustannusten määrään nähden riittävän kauan. Olosuhteiden olennaisen muuttumisen johdosta käyttöoikeuden merkitys sen haltijoille oli vuosien kuluessa vähentynyt, mutta kiinteistönomistajien kannalta käyttöoikeuden rasittavuus oli kasvanut. Tämän vuoksi kiinteistön omistajilla oli oikeus irtisanoa käyttöoikeus. (ään. 4-1)

Kun esimerkiksi rakennuksen pysyttämisoikeutta ratkaistaan nojautuen sopimusperusteisia rasitteita koskeviin periaatteisiin, yleinen lähtökohta on, ettei kiinteistönomistaja voi lakkauttaa käyttöoikeutta yksipuolisesti milloin tahansa.⁴¹¹ On katsottu, että vapautuminen edellyttää olosuhteiden muuttumista perustamisolosuhteisiin verrattuna.⁴¹² Tällainen olosuhteen muutos on edellä esillä olevassa tapauksessa ollut käyttöoikeuden rasittavuuden kasvu, joka oikeutti kiinteistön omistajan irtisanomaan käyttöoikeuden yksipuolisella tahdonilmaisella.

Kyseisiä sopimusperusteisia rasitteita koskevia periaatteita voidaan soveltaa oikeustoimiperusteisen ja määrätarkoituksessa perustetun henkilökohtaisen rasiteoikeuden päättämiseen. Tällainen oikeus perustetaan tarkoituksena edistää määrätyn henkilön henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttämistä tai tietyn kiinteistön käyttöä nimetyn ostajan toimesta. Kyse on lailla sääntelemättömästä käyttöoikeudesta. Henkilökohtainen rasiteoikeus sitoo sopijapuolia, eikä rasitetun kiinteistön omistajalla ole mahdollisuutta vapautua oikeudesta sen voimassaoloaikana yksipuolisesti. Oikeus ei ole siirtokelpoinen.⁴¹³

KML:n 14:16 § sallii sopimukseen perustuvan rasitteen perustamisen. Alla olevassa ratkaisussa käsitellään rasitteen poistamisen edellytyksiä.

KKO:2010:71. Tapauksessa kysymys oli venevalkamarasitteen poistamisen edellytyksistä. KKO perusteli ratkaisuaan seuraavasti: ”olosuhteiden muuttuminen rasitteen perustamisen jälkeen mahdollistaa rasitteen poistamisen, jollei rasite ole oikeutetulle kiinteistölle välttämätön. Poistaminen edellyttää kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa. Selvää on, että tarpeettomaksi käynyt rasite voidaan poistaa. Edelleen tarpeelliseksi katsottavan rasitteen poistaminen on mahdollista, jos rasitteesta olosuhteiden muutoksen johdosta aiheutuu rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa. Arvioinnissa on merkitystä myös sillä, vaikeuttaako rasite asemakaavan toteuttamista... muun muassa muutokset rasitetun kiinteistön käyttötavassa taikka rasitealueen pinta-alan pieneneminen voivat olla syitä, jotka muodostavat perusteen puuttua rasiteoikeuteen poistamalla rasite.

Myös maanvuokralainsäädännöstä ilmeneviä periaatteita voi olla mahdollista soveltaa analogian perusteella hallinnanjakosopimukseen. Onhan molemmissa käyttöoikeuksissa kysymys maankäyttöoikeuksista. Edellä mainittu Wirilanderin⁴¹⁴ esille ottama periaate käyttöoikeuden jatkumisesta ainakin siihen saakka, että käyttöoikeuden haltija saisi käyttöoikeuden kohteeseensa sijoittamat kiinnitykset kuoletuiksi, sisältyy lain esitöihin. Myös itse MVL:sta käy ilmi periaatteita.

⁴¹¹ *Kartio* 1986, s. 169–170.

⁴¹² *Wirilander* 1980, s. 151.

⁴¹³ *Wirilander* 1979, s. 607–608.

⁴¹⁴ *Wirilander* 1993, s. 9.

Maanvuokrasopimuksen irtisanomista säännellään tiukasti lailla. MVL 4.1 §:n mukaan vuokrasopimusta ei saa irtisanoa muulla kuin MVL:ssa säädetyllä perusteella lukuun ottamatta 5 luvussa tarkoitettua vuokraa, jonka mukaan vuokrasopimuksen asianosainen voi pidättää itselleen oikeuden irtisanoa sopimus muullakin kuin MVL:ssa säädetyllä perusteella.

Edellä osassa III käsiteltiin MVL:n säännöksiä liittyen muuttuneisiin olosuhteisiin. Tässä yhteydessä niitä käsitellään uudelleen irtisanomisoikeuden yhteydessä. Vuokramiehen oikeuksia irtisanoa vuokrasopimus koskevat siis seuraavat säännökset. MVL 1:15.3 §:n mukaan silloin kun olosuhteiden muutos on sellainen, ettei vuokrasopimuksen voimassa pysyttämistä voida pitää kohtuullisena, vilpittömässä mielessä vuokrasopimuksen tehneellä vuokramiehellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Niin ikään vilpittömässä mielessä sopimuksen tehneellä vuokramiehellä on irtisanomisoikeus, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevas- ta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä vähenee siinä määrin, ettei vuokrasopimuksen voimassa pysyttämistä voida pitää kohtuullisena (MVL 1:16.1 §). Sama koskee maanmittaus- toimituksen ja pakkolunastuksen vaikutuksesta vuokrasopimukseen (MVL 1:17.1§). Wirilanderin⁴¹⁵ mielestä ei kuitenkaan ole perusteltua lähteä sitä, että kaikki perusteet vapautua vuokrasuhteesta olisi lueteltu MVL:ssa. Esimerkiksi vuokra-alueen tai vuokra-aluetta ympäröivien ympäristötekijöiden muutos osapuolista riippumattomista syistä sellaisella tavalla, joka tekee vuokrasuhteen jatkamisen tarkoituksettomaksi, voisi oikeuttaa irtisanomaan vuokrasopimuk- sen.

Olenainen sopimusrikkomus voi oikeuttaa purkamaan lailla sääntelemättömän käyttöoikeu- den perustamista koskeva sopimuksen. Kun käyttöoikeus on perustettu palvelemaan käyttöoi- keuden haltijan henkilökohtaisia tarpeita, merkitystä on annettu sosiaalisille tekijöille samalla tavalla kuin maanvuokraoikeuden purkamisen yhteydessä. Kun käyttöoikeus on perustettu sitä varten, että sitä käytetään vaihdannassa, sosiaalisilla tekijöillä ei ole katsottu olevan samaa merkitystä.⁴¹⁶

3 Hallinnanjakosopimuksen kestosta ja päättämisestä

3.1 Oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannanotot

Oikeuskirjallisuudessa on tulkittu, että yhteisomistajat voivat keskinäisin sopimuksin sopia yhteisomistussuhteen purkamisedellytyksistä. Sopiminen on siis vapaata. Jos sopimuksen purkamiselle on asetettu edellytyksiä, niitä on yleensä noudatettava. Purkamista rajoittavaa

⁴¹⁵ Wirilander 1993 s. 167-

⁴¹⁶ Wirilander 1980, s. 180.

ehtoa olisi kuitenkin tulkittava ahtaasti, sillä YhtOmL:n säätämällä haluttiin nimenomaan helpottaa aikaisemmin vaikeasti toteutettavissa ollutta yhteisomistussuhteen purkamista. Niinpä sopimusta ei ole tarkoitettu ikuiseksi. Olosuhteiden sekä sopimuksen tarkoituksen olennainen muuttuminen perustamisajankohdasta ovat tekijöitä, jotka mahdollistavat sopimuksen purkamisen.⁴¹⁷ Sopimuksen pysyvyys on katsottu tavanomaista käyttöoikeutta vahvemmaksi, koska kysymys on tavallisesti maankäyttösuhteesta, joka on tarkoitettu pitkäaikaiseksi.⁴¹⁸

3.2 Hallinnanjakosopimuksen päättämiseen liittyvää oikeuskäytäntöä

Kysymystä hallinnanjakosopimusten pysyvyydestä on käsitelty useassa eri korkeimman oikeuden ratkaisussa. Alla olevassa ratkaisussa ei ollut perusteita purkaa yhteisomistussuhdetta.

KKO 1970 II 17. Kaupunkitontin määräosien omistajat hallitsivat tontinosien aikaisempien omistajien kesken tehdyn usean vuosikymmenen ajan noudatetun sopimuksen perusteella rajoiltaan määrättyjä tontinosia, joille aikanaan oli sallittu rakentaa uudisrakennus niin kuin rakennuskelpoiselle tontille. Kun olosuhteet tontinosien hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina, yhteisomistussuhteen purkamista koskeva kanne hylättiin. (Ään.)

Olennaisesti muuttumattomana pysyneet olosuhteet kiinteistön käytön ja hallinnan osalta olivat syitä, jotka estivät yhteisomistussuhteen purkamisen. Ratkaisussa yleinen sopimusoikeudellinen periaate sopimuksen vapaasta irtisanomisoikeudesta kohtuullisen ajan kuluessa ei toteutunut. KKO liitti sopimuksen päättymisen olosuhteiden muuttumiseen. Olosuhteet eivät olleet kuitenkaan muuttuneet siinä määrin, että ne olisivat tehneet sopimuksen tarkoituksettomaksi.

Alla mainittu tapaus liittyi sopimuksen sitovuuteen omistajanvaihdoksen yhteydessä.

KKO 1992:82. Kaksi asuinhuoneistoa käsittävän rakennuksen rakennuspaikan aikaisempien yhteisomistajien välillä oli ollut sovittuna, että asuinhuoneistojen hallinta oli jaettu yhteisomistajien kesken, mutta muut tilat sekä maapohja olivat yhteisessä hallinnassa.

A:n puoliset olivat ostaessaan osuuden kiinteistöstä tarkoittaneet hankkia rakennuksen toisen asuinhuoneiston asunnokseen. Tästä voitiin päätellä heidän myöntyneen yhteisomistajien vanhastaan noudattamaan sopimukseen kiinteistön ja siitä arvokkaimman osan muodostavan asuinrakennuksen hallinnasta. Tällaiseen sopimukseen oli sisältynyt, että yhteisomistajilla oli ollut mahdollisuus vapautua yhteisomistussuhteesta myymällä kiinteistönosuutensa, mutta ei vaatimalla koko kiinteistöä myytäväksi.

A:n puolisoiden hakemus kiinteistön määräämisestä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten hylättiin.

⁴¹⁷ *Kyläkallio* 1965, s. 279–283. Vrt. *Tepora* 2004, s. 339, joka otti esille sen, että mikäli hallinnanjakosopimuksella on tavoiteltu yksinomistajan oikeusasemaan verrattavaa oikeusasemaa, sopimuksen irtisanomisoikeus olisi olemassa vain, vain mikäli olosuhteissa on tapahtunut oleellinen muutos. Vrt. myös *Kartio* 2007, s. 204, joka on sitä mieltä, ettei sopimuksen muuttaminen tai päättäminen ole mahdollista kuin vain olosuhteiden muuttumisen johdosta.

⁴¹⁸ *Kartio* 2007, s. 204.

KKO katsoi kiinteistön yhteisomistajien välisen sopimuksen kiinteistön hallinnasta sitovan uusia omistajia. Sitovuus esti sopimuksen yksipuolisen irtisanomisen.

Edellisten lisäksi KKO on joutunut ottamaan kantaa hallinnanjakosopimuksen päättymiseen ratkaistessaan kysymystä paritalokiinteistön halkomisen edellytyksiä.

KKO:2010:35. Kysymys oli paritalokiinteistön halkomiseen edellytyksistä. KKO ei muuttanut maa-
oikeuden ratkaisua, jonka mukaan laissa määritellyt edellytykset halkomisen suorittamiselle olivat ole-
massa.(Ään.)

Tapauksessa oli maa-
oikeuden tuomion mukaan selvitetty, että tilaa olivat hallinneet sisarukset A ja B siten, että kumpikin hoiti omat piha-alueensa ja teki omaan asuntoonsa kohdistuneet huoltotyöt. Talon keskiosaa pidettiin yhteisenä alueena. Hallinnasta ja hoidosta ei ollut sovittu kirjallisesti.

KKO otti kantaa sopimukseen kiinteistön hallinnanjaosta seuraavasti: ” ... kiinteistö on ollut yhteisomistajien asumiskäytössä vuosikymmenien ajan. Nimenomaista sopimusta kiinteistön hallinnasta ei ollut tehty. Myös vakiintunut tosiasiallinen hallinnanjako voi sopijapuolten välillä suojata sovittua käyttötappaa ja muodostaa esteen yhteisomistussuhteen purkuvaatimusta vastaan.” Lisäksi KKO jatkoi: ”Koska tässä asiassa määräosien omistajat eivät ole sopineet kiinteistön hallinnanjaon pysyvyydestä tai sen lopettamisen ehdoista, ratkaisevaksi muodostuu asianosaisten tarkoitus. Hallinnanjako on koskenut kiinteistön alkuperäisten osaomistajien oman asumisen järjestämistä. Sopimuksen perustana olleet olosuhteet ja tarkoitus ovat olennaisesti muuttuneet toisen määräosan omistajien kuoltua ja heidän hallinnassaan olleen asunnon jäätyä vaille käyttöä vakituiseina asuntona.”

KKO:n kanta on, että osapuolten tarkoitus on määräävä tekijä tapauksessa, kun hallinnanjaon pysyvyydestä tai lopettamisen ehdoista ei osapuolten kesken ole sovittu. Kun tarkoituksena on ollut alkuperäisten osaomistajien asumisen järjestäminen, toisen osaomistajan kuolema on ollut sellainen sopimuksen perustana olleiden olosuhteiden ja tarkoituksen olennainen muutos, että se teki mahdolliseksi oikeuden purkaa yhteisomistussuhde.

Päättämisen edellytykset on tässä tapauksessa kytketty tarkoituksen ja olosuhteiden olennaiseen muuttumiseen. Sopimuksen tarkoitus on yksi sopimusoikeuden perusargumentteja. Se voidaan ottaa huomioon, silloin kun se on ollut sopijapuolille yhteinen. Merkitystä annetaan sille, mihin sopimusosapuolet sopimuksella pyrkivät ja mitä pitivät siinä keskeisenä. KKO tulkitsi A:n ja B:n tarkoitusta siten, että sopimuksen tehtävä oli alkuperäisten osaomistajien asumisen järjestäminen. Kun toinen osaomistaja kuoli, edellytyksiä jatkaa sopimusta ei enää

ollut. Kuolema oli sellainen olennainen olosuhteiden muutos, joka mahdollisti hallinnanjoon päättämisen. Mikäli sopimuksen perustana olleet olosuhteet ja sopijapuolten tarkoitus eivät olisi olennaisesti muuttuneet, hallinnanjoon ei olisi voinut lopettaa.

Eriävän mielipiteen jättänyt oikeusneuvos Mikko Tulokas piti selvänä, että A:n ja B:n välillä oli ollut sopimus, joka kattoi yhteisomistussuhteen keskeiset ehdot. Hän nosti keskeiseksi kysymykseksi yhteisesti valitun kiinteistön käyttötavan, jonka perusedellytyksenä hän piti jakamattomuutta. Hänen mielestään ”paritalon rakentaminen kiinteistön keskeiselle rakennuspaikalle on samalla sanellut pysyväisluonteisesti kiinteistön käyttötavan ... kun taloja ei ole tapana rakentaa määrääjäksi tai vain tietyn henkilön eliniäksi, toisen osaomistajan kuolema ei merkitse sellaista olosuhteiden muutosta, joka antaisi edesmenneen yleisseurajille oikeuden irtautua yhteisomistussuhteen keskeisistä lähtökohdista.”

Ero KKO:n ja Tulokkaan kannan välillä on selvä. KKO lähtee siitä, että ratkaisevaa on se, mihin osapuolet pyrkivät ja pitävät keskeisenä sopimuksen perustamishetkellä. Tulokas tulkitsee tapausta siten, että yleensäkin jo se, että yhteisomistajat rakentavat yhteisesti omistetulle kiinteistölle *keskeiselle paikalle* rakennuksen, jonka hallinnan he jakavat, puhuu sen puolesta, että kyse on pysyväisluonteisesta kiinteistön käyttötavasta. Kun Tulokas käyttää ilmausta ”pysyväisluontoinen”, se viittaa sopimusperusteisia rasiitteita koskeviin periaatteisiin. Niiden mukaanhan sopimus ei ole yksipuolisesti irtisanottavissa muuten kuin olosuhteiden muutoksen johdosta perustamisajankohtaan verrattuna.

Yhteistä sekä KKO:n että Tulokkaan kannoille on kuitenkin se, että sieltä kuultaa läpi vaatimus olosuhteiden olennaisesta muuttumisesta toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättämisen edellytyksenä.

V Tutkielman tuloksia

1 Yleisiä argumentteja olosuhteiden muutosten vaikutuksesta hallinnanjakosopimuksen pysyvyyteen sekä sen päättymiseen liittyvistä kysymyksistä

Tämän tutkielman tavoitteena oli selvittää hallinnanjakosopimuksella perustetun järjestelyn pysyvyyttä suhteessa *inter partes*. Tutkielma rajattiin koskemaan muuttuneiden olosuhteiden vaikutusta sopimussuhteeseen sekä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen päättymiseen liittyviin kysymyksiin.

Tutkielmassa tehtiin yleinen huomio, joka koskee pitkäaikaista yhteistoimintaa vaativia sopimuksia – lojaliteettiperiaatteelle annetaan erittäin suuri merkitys sopimuksen tarkoituksen täyttämässä. Lojaliteettiperiaatteen merkitys näkyy ensi sijassa uudelleenneuvotteluvollisuutena muuttuneissa olosuhteissa, mutta myös yleisenä sopijapuolilta vaadittavana vastapuolen intressien huomioon ottamisena kohtuullisella tavalla. Osapuolilta vaadittavaan lojaliteettiin liittyy korkeimman oikeuden ratkaisu 2010:69, joka koski pitkäkestoiseksi tarkoitettua yhteistyöhön perustuvaa sopimusta. Ratkaisussa todettiin, että osapuolten on kannettava kohtuullisena pidettävä riski olosuhteiden muuttumisesta. Korkein oikeus näki, että osapuolten velvollisuus on mukauttaa yhteistyönsä niihin vaatimuksiin, joita sopimuksen tarkoituksen toteuttaminen edellyttää.

Kaikissa tapauksissa osapuolet eivät voi edellyttää toisiltaan kaikista sopimuksenteon edellytyksistä riippumattomia sitoutumista (Kouvolan HO 09.06.2005 nro 640 ja Kouvolan HO 09.06.2005 nro 641). Pitkäkestoiseksi tarkoitetuissa korostuu luottamuksen merkitys. Osapuolet voivat perustellusti luottaa siihen, että sopimuksella tavoitellun päämäärän toteuttamiseen osallistutaan niin kauan, kuin se ei vaadi kummaltakaan kohtuuttomia ponnistuksia. Sopijapuolen on katsottu olevan mahdollista irtautua sopimussuhteesta olosuhteiden muutosten perusteella seuraavissa tilanteissa: sopimuksen tarkoituksen edellytykset ovat pettäneet, sopimusepäitasapaino on käynyt kohtuuttomaksi eikä kummankaan sopijapuolen alkuperäisten etujen mukaista ei ole pysyä sopimuksessa (KKO 2010:69). Korkein oikeus on ratkaisussaan 1994:95 poikkeuksellisesti tullut siihen lopputulokseen, että irtisanomisvapautta ei ole ollut tilanteessa, jossa osapuolten tarkoituksena on ollut järjestää suhteensa pysyvästi.

Tutkielman aineiston perusteella olosuhteiden muutosten vaikutuksilta edellytetään tietyn kynnyksen ylittämistä sekä pääsääntöisesti ennakoimattomuutta. Sovitteluharkinnassa on katsottu olevan mahdollista poiketa olosuhdemuutokselle asetetusta ennakoimattomuuden vaatimuksesta. Lisäksi edellytetään, että lähtökohtaiseen riskinjakoon on syytä puuttua. Sopimuksen pysyvyyttä on mahdollista pitää sitä todennäköisempänä, mitä oikeudenmukaisemmin sopimuksella on pyritty jakamaan osapuolten velvollisuudet. Mikäli sopimusta joudutaan sovittelemaan, osapuolten asemalle on mahdollista antaa merkitystä muuttuneiden olosuhteiden johdosta sovitteluperusteena. Tämä perustuu siihen, että sovittelu on kokonaisharkintaa ja kysymys on yleensä siitä, että toisella osapuolella ei ole ollut sopimusvapautta sopimuksenteoketilanteessa. Korkein oikeus on pitkäaikaisten sopimussuhteiden kohtuuttomuutta arvioitaessa painottanut sitä, että huomioon on otettava sopimuskokonaisuus ja sopimuksen lähtökohdat.

Yleinen lähtökohta oikeuskirjallisuudessa käyttöoikeuksien pysyvyyttä koskevaan kysymykseen on, ettei niitä voi perustaa määräämättömäksi ajaksi toisia sitovalla tavalla. Enimmäisajan on katsottu olevan enintään 100 vuotta. Tätä tukee myös se, ettei hallinnanjakosopimusta voi kirjata kuin korkeintaan 100 vuoden määräajaksi. Oikeuskirjallisuudessa tätä rajoitusta perustellaan sillä, että sen tavoitteena on turvata kiinteistön omistajille mahdollisuus määräajoin käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla. Itse olen esittänyt sen näkemys, että kyseistä maksimimääräaika ei olisi tarkoituksenmukaista soveltaa hallinnanjakosopimukseen. Olen perustellut sitä sillä, että hallinnanjakosopimus avaa kiinteistön yhteisomistajille paremman mahdollisuuden hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla. Useissa tapauksissa se on ainoa tapa järjestää kiinteistön käyttö rationaalisella tavalla. Mikäli kiinteistön yhteisomistajien tavoitteena on tällaisessa tapauksessa järjestää varallisuussuhteensa pysyvällä tavalla, itse en näkisi siihen mitään estettä. En näkisi sen olevan yhteiskunnallisten intressien vastaista. Mutta, vallitseva kanta on, että enimmäisaika on 100 vuotta.

Tutkielman materiaalista käy ilmi, että muun käyttöoikeuden kuin vuokraoikeuden tulisi antaa jatkaa niin kauan, kuin rakennusta voidaan sellaisenaan käyttää käyttötarkoitukseensa, mikäli muuta ei näytetä tarkoitetun, tai ainakin niin kauan kuin olosuhteet muuten pysyvät ennallaan. Tämän perusteen taustalla on se ajatus, että rakennuksen rakentajalla tulisi olla mahdollisuus käyttää hyväkseen rakennukseen sijoittamansa kustannukset riittävän pitkän käyttöajan turvin. Rasitteita koskevista periaatteista käy ilmi, että on mahdollista tehdä punninta omistajille aiheutuvan käyttöoikeuden rasittavuuden ja käyttöoikeuden haltijoille siitä saatavan hyödyn välillä. Käyttöoikeuden irtisanominen edellyttää joka tapauksessa perustetta, joka liittyy olosuhteiden muuttumiseen.

Suurimpia uhkia hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle muodostavat esillä olleen aineiston perusteella muuttuva lainsäädäntö sekä erilaiset viranomaisratkaisut ja -päätökset, kuten myös erilaiset luonnontapahtumat. Oikeudellisten toimien seuraukset voivat kohdistua suoraan yhteisomistuksen kohteena olevaan kiinteistöön omistusoikeuden rajoituksina, mutta ne voivat kohdistua myös hallinnanjakosopimuksen osapuolen yhteisomistusosuuteen sen pakkorealisaatiossa. Nämä kaikki aiheuttavat todellisen uhan sopimuksen pysyvyydelle.

MVL antaa analogiatukea sille, että hallinta-alueen käyttömahdollisuuden olennainen väheneminen edellä mainituista osapuolista riippumattomista syistä oikeuttaisi sopimuksen tarkistamiseen. Sama koskisi tilannetta, jossa vain osa hallinta-aluetta menetetään sopijapuolista riippumattomista syistä. Sopijapuolen tai molempien kannalta kohtuuttomaksi käynyt sopi-

mus olisi mahdollista irtisanoa sekä käyttömahdollisuuksien vähennettyä että hallinta-alueiden menetysten perusteella. MVL:sta saatava analogiatuki on yksi argumentaatioperuste.

Kuten edellä tuli esille, yhtenä vakavana viranomaistointen aiheuttamana uhkana voidaan pitää hallinnanjakosopimuksen osapuoleen kohdistettuja ulosottoitoimia. Kirjaamaton hallinnanjakosopimus ei estä koko kiinteistön myyntiä. Mikäli näin tapahtuu, hallinnanjakosopimus lakkaa. Hallinnanjakosopimuksen yksi pysyvyyttä varmistava toimi on hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen. Kolmiulotteisten hallinnanjakosopimusten kohdalla kirjaamisen luulisi olevan sääntö.

Teoriassa on mahdollista, joskin erittäin epätodennäköistä, että hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ei estä hallinnanjakosopimuksen purkautumista. Asiaa voi tarkastella edellytyksiin liittyvänä kysymyksenä. Alussa esitin ajatuksen, että suurin riski kolmiulotteisilla hallinnanjakosopimuksilla toteutettaviin rakennushankkeisiin liittyy niiden toteuttamisvaiheeseen. Esiitin sen käsityksen, että hallinnanjakosopimuksen ja sen toteuttamisen välillä on välttämätön yhteys. Molemmat ovat toistensa edellytyksiä. Toisen niistä pettäessä myös perusteet sopimuksen pysyttämiseksi voimassa raukeavat.

On aina mahdollista, että yhteisomistajan varallisuusasema heikentyy hankkeen toteuttamisvaiheessa siinä määrin, mahdollisuus osallistua hankkeeseen vaaditulla tavalla vaarantuu. Tilanne voi johtaa liikavaikeuteen. Kaikkien sopimusjärjestelyn osapuolten etu vaatisi kuitenkin hankkeen toteutumista. Tällaisessa tilanteessa voisi olettaa osapuolten kesken vallitsevan jonkinlaisen lojaliteettipakon. Koko hankkeen kariutuminen ei ole kenenkään intressissä. Rahoittajan voi olla edullisinta antaa lisärahoitusta ja muiden yhteisomistajien etu voi olla, etteivät he vetoa sopimuksenmukaisiin oikeuksiinsa. Aineistosta käy ilmi, että suhteessa *inter partes* edellytetään vastavuoroisen lojaliteettivelvollisuuden täyttämistä, joka merkitsee uudelleen-neuvotteluja tilanteessa, joissa sopimuksen täyttäminen on toisen osapuolen taholta vaikeutunut. Tilanteen ovat voineet aiheuttaa myös muiden järjestelyn toteuttamiseen osallistuvien suoritushäiriöt. Mikäli tällaisessa tilanteessa laiminlyödään lojaalisuusvelvollisuuden täyttäminen, se todennäköisesti johtaa sopimuksenteon edellytysten raukeamiseen ja hallinnanjakosopimuksen purkautumiseen.

2 Johtopäätös

Edellä on esitetty useita tutkielman materiaalista esille tulleita argumentteja liittyen hallinnanjakosopimuksen pysyvyyteen. Kysymystä olosuhteiden muutosten vaikutuksesta sopimuksen

pysyvyyteen sekä sopimuksen päättymiseen liittyvistä ongelmista on arvioitava kuitenkin kokonaisuutena. Useat korkeimman oikeuden ratkaisut tukeutuvat sopimuksen tarkoitukseen ja sen taustalla olleisiin edellytyksiin. Hallinnanjakosopimuksen pysyvyyteen liittyvää ongelmaa voidaan tarkastella korkeimman oikeuden tutkielmassa esitettyjä hallinnanjakosopimuksen pysyvyyttä koskevia ratkaisuja vasten (KKO 1970 II 17 ja 2010:35). Niistä käy ilmi, että korkein oikeus on perustanut ratkaisunsa yhteisomistajien väliseen sopimukseen.

Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee se olennainen seikka, että hallinnanjakosopimuksen irtisanomiseen ei voi soveltaa yksipuolista irtisanomisvapautta, mikä kävi ilmi jo edellä esitetystä muusta aineistosta. Korkein oikeus on jokaisessa kysymykseen liittyvässä ratkaisussa tullut tähän tulokseen. Oikeuskirjallisuudessa Kartio on esimerkiksi katsonut, että hallinnanjakosopimuksen pysyvyys on tavanomaista käyttöoikeutta vahvempi, koska kysymys on tavallisesti pitkäaikaiseksi tarkoitettusta maankäyttösuhteesta.

Korkein oikeus soveltaa ratkaisuihinsa KKO 1970 II 17, KKO 2010:35 yleistä käyttöoikeuksien lopettamiseen liittyvää periaatetta, jonka mukaan olosuhteiden muuttuminen on sopimuksen päättämisen edellytys. Tosin – hallinnanjakosopimuksen kohdalla KKO asettaa olosuhteiden muuttumisen kynnyksen tasolle ”olennainen”. Olosuhteiden muutoksen tulee olla olennainen verrattuna sopimuksentekohetkellä vallitseviin olosuhteisiin. Edellä esitettiin MVL:sta ilmeneviä edellytyksiä maanvuokraoikeuden irtisanomiselle – sopijapuolen tai molempien kannalta kohtuuttomaksi käynyt tilanne oikeuttaa sopimuksen irtisanomiseen. Tämä täyttää myös yleiset sopimusoikeudelliset edellytykset sopimuksen päättämiseksi (KKO 2010:69).

Olosuhteiden muutosten vaikutusta arvioitaessa otetaan lähtökohdaksi sopimuksen lähtökohdat ja sopimuskokonaisuus. Siten arvioitaessa olosuhteiden vaikutusta sopimuksen pysyvyyteen on lähdettävä liikkeelle sopijapuolten tarkoituksesta, kuten myös siinä tapauksessa, kun kiinteistön hallinnan pysyvyydestä tai sen lopettamisen ehdoista ei ole sovittu sopijapuolten kesken (KKO2010:35). Kuten edeltä on käynyt ilmi, sopimuksen tarkoitus on yksi sopimusoikeuden perusargumentteja. Jotta se voidaan ottaa ratkaisussa huomioon, sen on oltava sopijapuolille yhteinen. Merkitystä on sillä, mihin sopijapuolet ovat pyrkineet ja mitä he ovat pitäneet keskeisenä.

Korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2010:69 ilmenee, että kun kysymyksessä on pitkäaikaiseksi tarkoitettu yhteistyöhön perustuva sopimus, osapuolten on kannettava kohtuullisena pidettävä riski olosuhteiden muuttumisesta. Osapuolten velvollisuus on mukauttaa yhteistyössä niihin vaatimuksiin, joita sopimuksen tarkoituksen toteuttaminen edellyttää. Ratkaisu il-

mentää sopijapuolilta vaadittavaa lojaliteettia sopimuksen tarkoituksen täyttämässä. Tämän periaatteen voi katsoa soveltuvan myös hallinnanjakosopimukseen. Mikäli hallinnanjakosopimuksella perustetusta järjestelystä on tarkoitettu tulla pysyvä, sopijapuolilta vaadittu lojaliteetti kohdistuu sopimuksen täyttämiseen sen tarkoituksen mukaisesti. Vasta sitten, kun muutuneet olosuhteet aiheuttavat tilanteen, jossa osapuolten tilanteen voi katsoa käyneen toisen osapuolen tai molempien osapuolten kannalta kohtuuttomaksi, sopimus olisi mahdollista päättää. Tätä voi perustella myös yleisen sovittelusäännöksen OikTL 36 §:n nojalla. Lievemmissä tapauksissa sopimusta on mahdollista sovitella joko vapaaehtoisesti sopijapuolten välillä tai vetoamalla OikTL 36 §:ään, jonka nojalla tuomioistuin suorittaa sovittelun.

Edellä esitetty periaate ilmenee myös korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2010:35: kun olosuhteet ja sopimuksen tarkoitus muuttuvat olennaisesti sopimuksen perustamishetkestä olennaisesti, sopimus voidaan irtisanoa. Toisin sanoen, niin kauan kun olosuhteet ja sopimuksen tarkoitus eivät olennaisesti muutu sopimuksen perustamishetkellä vallinneesta tilanteesta, irtisanomisoikeutta ei ole. Sopimuksen tarkoitus sinetöi mahdollisuudet vapautua hallinnanjakosopimuksesta silloin, kun sen lopettamisesta ei ole sovittu. Kyse on pysyväisluonteisesta järjestelystä hallinnanjakosopimuksen sopijapuolten kesken.

KKO:n ratkaisu ilmentää maanvuokralaista ilmeneviä periaatteista, joiden mukaan sopimus on irtisanottavissa, kun olosuhteiden muutos aiheuttaa kohtuuttoman tilanteen vuokramiehen kannalta. Se tarkoittanee olosuhteiden olennaista muutosta. Olennaisen muutoksen vaatimus sopimuksesta irtautumiseen voidaan liittää edellä esitetyn mukaan tilanteisiin, joissa sopimus ei täytä tarkoitustaan, käy sopijapuolten kannalta epätasapainoiseksi tai kumpikaan osapuolista ei saa sopimuksella tavoitettua hyötyä. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2010:35 oli kysymys sopimuksenteon perustana olleiden sopimuksen tarkoituksen edellytysten raukeamisesta.

KKO:n ratkaisusta KKO 2010:35 eivät käy ilmi rakennusta toisen maalla koskevat periaatteet, jonka mukaan käyttöoikeuden tulisi jatkua ainakin niin kauan, kuin rakennusta voidaan sellaisenaan käyttää tarkoitukseensa tai ainakin niin kauan, kuin olosuhteet muutoin pysyvät ennallaan. Ratkaisun mukaan sopijapuolten tarkoitus sopimuksen perustamishetkellä ratkaisee. Se ei sulje pois sitä, etteivätkö sopijapuolet itse voi käyttää hallinnanjakosopimusta välineenä sopia pysyväisluonteisesta maankäyttöjärjestelystä. Tämä tarkoitushan on taustalla kolmiulotteisissa hallinnanjakosopimuksissa. Niiden kohdalla voisi sanoa, että hallinnanjakosopimus

määrää kiinteistön käyttötarkoituksen eikä sopimusta voisi irtisanoa, ellei käyttötarkoituksessa tapahdu olennaista muutosta tai olosuhteet muutu olennaisesti.

Korkein oikeus on antanut merkitystä sopimuksen ulkopuolisille seikoille tutkiessaan sopimuksen tarkoitusta. Jos miettii sitä, mitkä seikat voivat ilmentää tarkoitusta käyttäen hallinnanjakosopimusta pysyväisluonteiseen maankäyttöä koskevaan järjestelyyn, seuraavilla seikoilla voisi ajatella olevan merkitystä:

- Sopijapuolet jakavat kiinteistön hallinnan ja käytön yhteisomistussuhteen mukaisessa suhteessa. Sopimuksen tarkoitusta tulkitessa annetaan yleensä dispositiiviselle oikeudelle merkitystä. Kun osuudet on jaettu tasaisesti, se voi olla osoitus siitä, että sopimuksesta on tarkoitettu pysyvä. Tämä seikka ei yksin riitä osoittamaan pysyvää tarkoitusta.
- Hallinnanjakosopimuksella jaetaan sellainen alue, johon kohdistuu osittamisrajoituksia. Voidaan olettaa, että yhteisomistajat haluavat pysyvästi jakaa tällaisen alueen hallinnan ja käytön hallinnanjakosopimuksella, koska sitä ei voi saattaa halkomisen kohteeksi. Maankäyttöön liittyvien olosuhteiden muutoksista aiheutuvien riskien on mahdollista olettaa olevan pieniä ja niiden voi katsoa koskettavan yleensä osapuolia tasapuolisesti, mikäli järjestely on toteutettu lähtökohtaisesti osuuksia vastaavassa suhteessa.
- Kolmiulotteisella hallinnanjakosopimuksella perustetaan järjestely, jota muuten on lainsäädännön valossa toteuttaa. Tällainen järjestely toteutetaan tavallisesti taajama-alueella, jolla rakentaminen on maa-alueeseen kohdistuvien rajoitusten sekä rakentamiseen tarvittavan maa-alueen puutteen vuoksi kolmiulotteista. Tällaiseen järjestelyyn tehdään huomattavia investointeja, mikä sekin voi osoittaa tarkoituksen pysyvyydestä. Rakennuksia ei voi muodostaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Hallinnanjakosopimuksen purkautuminen merkitsee väistämättä koko kiinteistön myyntiä ja riskiä taloudellisista tappioista. Maankäyttöön liittyvät olosuhteiden muutokset ovat pieniä ja koskettavat kaikkia tasapuolisesti, sillä yleensä maa-alue jää yhteiseen käyttöön ja hallintaan.
- Hallinnanjakosopimuksella perustetulla järjestelyllä tavoiteltu hyöty varmistetaan kirjaamalla hallinnanjakosopimus. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen voi olla osoitus siitä, että hallinnanjakosopimuksesta on tarkoitettu pysyvä. Kirjaamisella pyritään hakemaan sivullissuojaa yhteisomistajan velkojia vastaan, kuten myös lisäarvoa hallinnanjakosopimuksella täsmennetylle ideaalille yhteisomistusosuudelle. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella pystytään eliminoimaan se riski, että yhteisomistajan yh-

teisomistuosuuden ulosmittaus vaarantaa hallinnanjakosopimuksen pysyvyyden. Edellä käsiteltiin tilannetta, jossa kirjattukaan hallinnanjakosopimus ei välttämättä ole taie hallinnanjakosopimuksen pysyvyydelle. Se koski hallinnanjakosopimuksella perustettavan järjestelyn toteuttamisvaihetta. Riskin voi ajatella olevan suurin heti toteuttamisvaiheen alkuosassa, mutta mahdollinen myös myöhemmin tapahtuvien yllättävien ja vaikutuksellisten olosuhdemuutosten vuoksi. Järjestelyn osapuolilta vaadittava lojaliteettivelvollisuus estänee kuitenkin pitkälle tällaisen riskin toteutumisen.

Edellä esitetyissä osapuolten tarkoitusta pysyvästä järjestelystä mahdollisesti osoittavissa tilanteissa suurimman riskin sopimuksen pysyvyydelle muodostavat lainsäädännön muutokset ja viranomaisratkaisut sekä -toimet, jotka ovat mahdollisia, mutta todennäköisyydeltään pieniä. Oikeuskäytännössä vallitseva kanta on, että vain olosuhteissa tapahtunut olennainen muutos – jonka voi olettaa tarkoittavan tilannetta, jossa sopimuksen voimassapitäminen on kohtuutonta sopijapuolen tai sopijapuolten kannalta – oikeuttaa päättämään sopimuksen. Mikäli olennaisen muutoksen mahdollisuuden voi katsoa edellä esitetyissä tapauksissa olevan pieni, niitä voi pitää pysyväisluonteisina järjestelyinä. Kaikilta sopimuksen osapuolilta vaaditaan lojaliteettivelvollisuutta sopimuksella tarkoitettun päämäärän saavuttamisessa.

Yllä esitetyn johdosta voin yleisesti todeta, että hallinnanjakosopimus on päätettävissä olosuhteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen perusteella. Tilanteen ratkaisu tehdään kuitenkin kokonaisharkinnan perusteella. Hallinnanjakosopimuksen käyttämiseen tietyissä olosuhteissa liittyy piirteitä, jotka tekevät perustelluksi johtopäätöksen, että niissä hallinnanjakosopimuksella perustettun järjestelyn voisi olettaa olevan pysyvämmän luonteinen kuin muissa. Oikeuslähteet eivät anna tukea sille, että järjestely voisi olla ikuinen.