

Vastuunrajoitusehtojen yksilöinti ja sitovuus kiinteistön kaupassa

Juha-Matti Tolonen

0305433

Pro gradu -tutkielma

Esineoikeus

Oikeustieteiden tiede-
kunta

Lapin yliopisto

Syksy 2013

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Vastuunrajoitusehtojen yksilöinti ja sitovuus kiinteistön kaupassa

Tekijä: Juha-Matti Tolonen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma_X_Laudaturtyö__ Lisensiaatintyö__ Kirjallinen työ__

Sivumäärä: X + 86

Vuosi: Syksy 2013

Tiivistelmä:

Kiinteistön kaupassa myyjän on mahdollista rajoittaa vastuutaan kaupan kohteen virheellisyyksistä kauppakirjaan otettavalla vastuunrajoitusehdolla. Ostajan maakaaren 2 luvun 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa kuitenkin vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Tämä laissa asetetun vastuunrajoitusehtojen yksilöimisvaatimuksen tarkempi sisältö on pitkään ollut epäselvä ja aiheuttanut kiinteistön kaupan käytännössä vaihtelevia tulkintoja.

Korkein oikeus antoi kuitenkin elokuussa 2012 uuden ennakkopäätöksen, joka koski kahden elinkeinonharjoittajan välistä liikekiinteistön kauppaa ja jossa ensimmäistä kertaa tosiasiallisesti määritettiin yksilöimisvaatimuksen sisältöä. Ennakkopäätöksensä korkein oikeus hyväksyi kyseessä olevan vastuunrajoitusehdon, koska se oli sanamuodoltaan yksiselitteinen ja kokonaisuutena osoitti tietoista vastuunjakoa kaupan osapuolten välillä.

Tämän tutkielman tavoitteena on ollut selvittää maakaassa säädetyn yksilöimisvaatimuksen sisältöä ja sitä kautta määrittää mitä vastuunrajoitusehdolta vaaditaan, jotta se täyttäisi laissa asetetut vaatimukset. Lisäksi tutkielmassa selvitetään niitä edellytyksiä, joilla lain yksilöintivaatimuksenkin täyttävä vastuunrajoitusehto ei sido kaupan osapuolia.

Tutkielmassa havaitaan, että mikäli myyjä haluaa rajoittaa vastuutaan jostakin tietystä, esim. kuntokartoituksessa mainitusta ominaisuudesta tai virheperusteesta, tulee kyseinen vastuunrajoitus yksilöidä siten, että ostaja voi selkeästi ymmärtää miltä osin myyjän virhevastuu on rajoitettu ja mihin osaan kiinteistössä ostajan on kiinnitettävä erityistä huomiota tarkastaessaan kaupan kohdetta ennen sopimuksen päättämistä.

Jos myyjä puolestaan haluaa sulkea vastuunsa täysin pois seuraamusten tasolla, yksilöimisvaatimuksen kannalta on riittävää, että tämä tapahtuu selkeästi ja ymmärrettävästi, siten että kaupan osapuolet ovat voineet ymmärtää ehdon merkityksen sekä ottaneet sen huomioon myös kauppahinnasta sovittaessa. Kysymys on tällöin osapuolten sopimasta riskinjaosta, johon heillä on sopimusvapauden periaatteen nojalla oikeus tahdonvaltaiset MK:n säännökset sivuuttaen.

Avainsanat: vastuunrajoitus, kiinteistökauppa, yksilöimisvaatimus, sitovuus, sopimusehdot, maakaari.

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön_X_

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi_X_

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi_X_

Sisällys

Sisällys	III
Lähteet	V
Oikeustapaukset	IX
Lyhenteet	X

Sisällys

1. Johdanto.....	1
1.1 Tutkimuskohde.....	1
1.2 KKO:n ennakkopäätös 2012:72	3
1.3 Kysymyksenasettelu	6
1.4 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto	7
1.5 Tutkielman rakenne.....	8
2. Vastuunrajoitusehdot sopimusoikeudellisena riskienhallintakeinona.....	10
2.1 Vastuunrajoitusehdoista.....	10
2.1.1 Vastuunrajoitusehdon käsite	10
2.1.2 Vastuunrajoitusehtojen funktiot ja käyttäminen	11
2.1.3 Vastuunrajoitusehtojen oikeudellinen kontrollointi.....	13
2.1.4 Vastuunrajoitusehtojen sopimusoikeudellinen tulkinta	17
2.2 Vastuunrajoitusehdot kiinteistön kaupassa	21
2.2.1 Maakaaren järjestelmä	21
2.2.2 Vastuunrajoitusehtojen sääntely	23
2.2.3 Vastuunrajoitusehdot kiinteistön kaupan käytännössä.....	25
2.2.4 Vastuunrajoitusehdot ja niiden sääntely Ruotsin oikeudessa.....	29
3. Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehdon yksilöinti.....	33
3.1 Maakaaren yksilöimisvaatimuksen tulkinta	33
3.1.1 Yksilöimisvaatimus lain tulkintana	33

3.1.2 Yksilöimisvaatimuksen tulkinta hovioikeuskäytännössä ja KVL:n ratkaisuissa	35
3.1.3 Yksilöimisvaatimusta koskevat KKO:n ennakkopäätökset	37
3.1.4 Yksilöimisvaatimuksen tulkinta oikeuskirjallisuudessa	41
3.2 Yksilöimisvaatimus muualla lainsäädännössä sekä Ruotsin oikeudessa.....	43
3.2.1 Yksilöimisvaatimus irtaimen kaupassa.....	43
3.2.2 Yksilöimisvaatimus kiinteistön kaupan sovintosopimuksissa.....	46
3.2.3 Yksilöimisvaatimus Ruotsin oikeudessa.....	49
4. Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehdon sitovuus.....	54
4.1 Sitovuusarvioinnin lähtökohdat.....	54
4.1.1 Kiinteistön kaupan ehtojen sovittelusta	54
4.1.2 Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehto sovittelun kohteena	57
4.1.3 Sovitteluharkintaan vaikuttavien tekijöiden yksilöiminen	59
4.2 Vastuunrajoitusehdon sovitteluharkintaan vaikuttavat tekijät	62
4.2.1 Sopimuksen koko sisältö ja velvoitteiden epätasapainoisuus	62
4.2.2 Kaupan osapuolten asema.....	66
4.2.3 Kaupan osapuolten asiantuntemus	72
4.2.4 Sopimuksen päättämisolosuhteet ja olosuhteiden muuttuminen.....	73
4.2.5 Muita sitovuusharkintaan vaikuttavia näkökohtia	76
4.3 Sitovuusarviointi Ruotsin oikeudessa.....	77
5. Johtopäätökset.....	81

Lähteet

Kirjallisuus:

Aarnio, Aulis. Laintulkinnan teoria. Wsoy. Porvoo 1989.

Castrén, Lalli. Lentorahdinkuljettajan syrjäytymätön vastuunrajoitus. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2012.

Grauers, Folke. Fastighetsköp. Tjugonde upplagan. Juristförlaget. Lund 2012.

Grönfors, Kurt. Avtalslagen. Tredje upplagan. CE Fritzes AB. Stockholm 1995.

Hellner Jan; Hager Richard; Persson Annina H. Speciell avtalsrätt II Kontraktetsrätt. 1. häftet. Särskilda avtal. Femte upplagan. Norstedts Juridik AB. Stockholm 2010.

Hemmo, Mika. Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa: siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1994.

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

Hemmo, Mika. Sopimusoikeus II. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2003. (Hemmo 2003b)

Hemmo, Mika. Sopimusoikeus III. Talentum Media Oy. Helsinki 2005. (Hemmo 2005a)

Hemmo, Mika. Vahingonkorvausoikeus. WsoyPro. Helsinki 2005. (Hemmo 2005b)

Hemmo, Mika. Sopimusoikeuden oppikirja. 2. painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2008.

Hoffrén, Mia. Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus – KKO 2009:31. Lakimies 7-8/ 2009 s. 1188–1195.

Hoffrén, Mia. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe -voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmia? Teoksessa *Oikeustiede Jurisprudentia XLII*. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2011.

Hoffrén, Mia. Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Teoksessa *Varallisuus, vakuudet ja velkojat: Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012*. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta. Turku 2012.

Hoffrén, Mia. Vastuunrajoitusehdon sitovuus elinkeinonharjoittajien välisessä kiinteistökaupassa – KKO 2012:72. *Lakimies* 1/2013 s. 121-146. (Hoffrén 2013a)

Hoffrén, Mia. Osapuoliroolit korkeimman oikeuden kiinteistöjen ja asuntojen kauppaa koskevissa ratkaisuissa. *Lakimies* 5/2013 s. 862-885. (Hoffrén 2013b)

Hoffrén Mia; Benestad Anderssen Harald. Asuntokaupan suojaroolien yksipuolisuus – suomalaisten ja norjalaisten virhesäännösten vertailua ja kritiikkiä. *Lakimies* 1/2011 s. 41–63.

Jokela Marjut; Kartio Leena; Ojanen Ilmari. Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Kasso, Matti. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Keskitalo, Petri. Käytetyn asunnon kauppa. Edita Publishing Oy. Helsinki 2012.

Koskinen-Tammi Tiina; Laurila Leena. Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Kurkela, Matti S. Globalisoitunut sopimuskäytäntö ja sopimusoikeudelliset periaatteet. Edita Prima Oy. Helsinki 2003.

Kyllästinen, Esa. Riskinjako maakaareissa – varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiin-

teistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Publishing Oy. Helsinki 2010.

Lundmark, Thorsten. Friskrivningsklausuler giltighet och räckvidd. Särskilt om friskrivning om kommersial avtal och köp av lös egendom. Iustus. Uppsala 1996.

Niemi, Matti. Maakaaren järjestelmä: vuoden 1995 maakaari systematisoituna, kiinteistön kauppa ja muut luovutukset, lainhuudatus, erityisen oikeuden kirjaaminen, panttioikeus. Osa 1, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. Wsoy Lakitieto. Helsinki 2002.

Pöyhönen, Juha. Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1988.

Saarnilehto, Ari. Vastuunrajoitukset riskien hallinnassa ja vakioehdot. Edilex asiantuntijakirjoitus 5.10.2005.

(<http://www.edilex.fi/lakikirjasto/2666.pdf>. 30.10.2013)

Saarnilehto, Ari. Oikeustoimen sovittelu korkeimmassa oikeudessa. Edilex asiantuntijakirjoitus 27.9.2007. (www.edilex.fi/lakikirjasto/4778.pdf. 30.10.2013)

Saarnilehto, Ari. Sopimusoikeuden perusteet. 7. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2009.

Saarnilehto Ari; Annola Vesa; Hemmo Mika; Karhu Juha; Kartio Leena; Tammi-Salminen Eva; Tolonen Juha; Tuomisto Jarmo; Viljanen Mika. Varallisuus-oikeus. 2. uudistettu painos. Sanoma Pro Oy. Helsinki 2012. (Saarnilehto ym.)

Siltala, Raimo. Johdatus oikeusteoriaan. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2001.

Tepora, Jarno. Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Teoksessa Sopimus, Vastuu, Velvoite –Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947-21/11-2007. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta. Turku 2007.

Tepora Jarno; Kartio Leena; Koulu Risto; Lindfors Heidi. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Tulokas, Mikko. Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2005.

Victorin Anders; Sundell Jan-Olof. Allmän fastighetsrätt. Iustus. Uppsala 2004.

Wilhelmsson, Thomas. Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot. 3. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2008.

Willhelmsson, Thomas. Social Civilrätt: Om behovsorienterade element i kontraktsrättens allmänna läror. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1987.

Virallislähteet:

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskeväksi lainsäädännöksi 14/1994 vp. (HE 14/1994 vp.)

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

Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskeväksi lainsäädännöksi 247/1981 vp. (HE 247/1981 vp.)

Maakaaritoimikunnan mietintö 1989:53. Oikeusministeriö. Helsinki 1989.

Oikeustoimilakitoimikunnan mietintö 1990:20. Oikeusministeriö. Helsinki 1990.

Verkkolähteet:

Hyvää asianajajatapaa koskevat ohjeet (HAO).

http://www.asianajajaliitto.fi/files/1660/B_01_Hyvaa_asianajajatapaa_koskevat_ohjeet_tammikuu_2013.pdf. 24.11.2013)

Turvallisempaan talokauppaan - Asuntokaupan turvan parantaminen - hankkeen loppuraportti 12/2012.

(<http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html>. 28.10.2013)

Oikeustapaukset

Korkein oikeus

KKO 1992:178

KKO 1993:68

KKO 1993:166

KKO 1995:71

KKO 1999:42

KKO 2001:17

KKO 2001:27

KKO 2004:78

KKO 2009:31

KKO 2012:72

Hovioikeudet

Itä-Suomen hovioikeus 27.10.1998, S 98/159

Turun hovioikeus 30.4.2007, S 06/661

Turun hovioikeus 19.6.2008, S 07/1279

Turun hovioikeus 5.3.2013, S 12/1497

Vaasan hovioikeus 27.11.2003, S 02/283

Kuluttajavalituslautakunta

KVL (99/81/2306)

KVL (3340/82/07)

Ruotsin korkein oikeus (HD)

NJA 1975 s 545

NJA 1976 s 217

NJA 1981 s 400

NJA 1983 s 808

NJA 1983 s 865

Ruotsin hovioikeudet

Svea hovrätt RH 2003:63

Lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
HD	Högsta domstolen
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
JB	Jordabalk 1970:994
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki 27.3.1987/355
KO	Käräjäoikeus
KRL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
MK	Maakaari 12.4.1995/540
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/22

1. Johdanto

1.1 Tutkimuskohde

Kiinteistöistä kauppaa tehtäessä voi myyjä pyrkiä rajoittamaan tai sulkemaan kokonaan pois vastuunsa kiinteistön näkyvistä ja tiedossa olevista ja/tai mahdollisista salaisista virheellisyyksistä kauppakirjaan sisällytettävällä vastuunrajoitusehdolla. Tällä tavoin myyjä pyrkii välttämään korvausvaatimusten muodossa mahdollisesti ilmenevät ikävät yllätykset, jotka saattavat tapahtua vielä useita vuosia kaupan teon jälkeen. Kuitenkin viime aikoihin asti myyjäosapuoli ei ole täysin voinut luottaa siihen, että vastuunrajoitusehto suojaa häntä kaikissa tilanteissa, joissa hänen omassa toiminnassaan ei ole moitittavaa. Tämä epävarmuus on johtunut pääasiallisesti epäselvyydestä MK 2:9.2 säännöksessä asetetun yksilöimisvaatimuksen tulkinnassa, mikä puolestaan on johtanut kirjajaan sopimuskäytäntöön ja oikeusriitoihin. KKO:n elokuussa 2012 antama ennakkopäätös selvensi kuitenkin tätä epävarmuutta ja määritteli suuntaviivoja oikeustilan vakiinnuttamiseksi. Silti yksilöimisvaatimuksen sisältö on edelleen osittain tulkinnanvarainen.

MK:n virhesääntelyn lähtökohtana on, että jos kiinteistö ei vastaa sitä, mitä kaupan teon yhteydessä on osapuolten välillä sovittu, on siinä virhe. Kiinteistön kaupan virhetilanteissa sovelletaan tällöin MK 2:17–34 pykälää eri virhetyypeistä sekä niiden seuraamuksista. Näissä pykälissä säännellyistä ostajan oikeuksista voidaan kuitenkin poiketa MK 2:9.2:n mukaisesti sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavoin ostajan asema eroaa laissa säädetystä. Myyjän kannalta kysymys on tällöin hänen vastuunsa rajoittamisesta suhteessa tahdonvaltaiseen MK:n normistoon ja ostajan kannalta hänen MK:n mukaisten oikeuksiensa rajoittamisesta.

MK:ta koskevassa hallituksen esityksessä yksilöimisvaatimusta tarkennetaan siten, että vastuunrajoituslausekkeisiin voitaisiin vedota ostajan vahingoksi vain, jos ehto on yksilöity niin, että siitä selvästi käy ilmi miltä osin ja millä tavoin on sovittu poiketavaksi lain säännöksistä. Yksilöimisvaatimuksen funktiona on tällöin ostajan suojaaminen siten, että hän tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen, ja voi näin arvioida sen merkityksen myös kauppahinnasta sovittaessa.

Yksilöimisvaatimuksen tarkoituksena on myös ehkäistä aiemmin kiinteistön kaupassa yleistyneiden ”myydään sellaisena kuin on” – tyyppisten ehtojen käyttöä, jotka saat-

tavat olla vaikutuksiltaan ostajalle yllättäviä ja kohtuuttomia.¹ Tällaiset ehdot ovat kuitenkin perinteisesti olleet sallittuja irtaimen kaupassa KL 19 §:ssä säädetyin poikkeuksin. Toisaalta myös asuntokaupan osalta AsKL 6:2:ssa on säädetty MK:en tapaan yksilöimisvaatimuksesta. Näiden toisiaan lähellä olevien sopimustyyppien erilaiset sääntelyratkaisut ovatkin mielenkiintoisia vertailukohtia myös MK:n yksilöimisvaatimuksen sisältöä määritettäessä.

MK:n esityöt eivät kuitenkaan anna mitään edellä esitettyä tarkempia kriteereitä yksilöimisvaatimukselle. Pelkästään esitöiden perusteella jää epäselväksi mitä MK:n tarkoittamalta yksilöidyltä vastuunrajoitusehdolta edellytetään, jotta se täyttäisi lain vaatimukset ja sitoisi näin kaupan osapuolia.

Nykyisen MK:n aikaisessa oikeuskäytännössä vastuunrajoitusehdon yksilöimisvaatimusta on aiemmin tulkittu KKO:n ennakkopäätöksissä 2004:78 ja 2009:31, joissa MK 2:9.2:ta sovellettiin kohtuullisen tiukasti, siten että ilman nimenomaisesti yksilöityä virheperustetta ja/tai sen seurauksia ei ole ollut mahdollista vedota myyjän kannalta edullisiin yleisluonteisiin vastuunrajoitusehtoihin. Nämä ennakkopäätökset eivät kuitenkaan vastanneet erityisen hyvin kysymykseen MK 2:9.2 asettaman yksilöimisvaatimuksen tarkemmasta sisällöstä, vaan perustuivat enemmän vastuunrajoitusehtojen sanamuotojen ja kyseessä olevien konkreettisten virheiden vastaamattomuuteen.

Myöskään aikaisemmasta oikeuskäytännöstä ei siis ole juuri ollut apua yksilöimisvaatimuksen sisällön tarkempaan määrittämiseen ennen uusinta asiaa koskevaa KKO:n ennakkopäätöstä 2012:72. Tämä seuraavassa kappaleessa lähemmin tarkasteltava ratkaisu koski elinkeinonharjoittajien välistä liikekiinteistön kauppaa ja määritti ensimmäistä kertaa yksilöimisvaatimuksen sisältöä sekä yksilöidyn vastuunrajoitusehdon sitovuutta ja on siitä syystä tämän tutkimuksen kannalta erittäin merkittävässä roolissa.

Oikeuskirjallisuudessa puolestaan etenkin Hoffrén on pohtinut kirjoituksissaan yksilöimisvaatimuksen sisältöä sekä ennen KKO 2012:72 ratkaisua että sen antamisen jälkeen. Muilta osin tähän kysymykseen on oikeuskirjallisuudessa kuitenkin otettu kohtuullisen vähän kantaa. Ruotsissa vastaavaa kysymystä on käsitelty mm. Ruotsin korkeimman oikeuden (HD) ratkaisuissa NJA1975 s 545 ja NJA 1976 s 217, jotka yhdessä ruotsin oikeuskirjallisuuden kannanottojen kanssa toimivat myös tärkeinä vertailukohtina MK:n mukaisen yksilöimisvaatimuksen sisällön määrittämisessä.

¹ HE 120/1994 vp, s. 45.

1.2 KKO:n ennakkopäätös 2012:72

Tämän tutkielman kannalta olennaisessa oikeustapauksessa oli kysymys elinkeinonharjoittajien välisestä liikekiinteistön kaupasta, jossa Kuopion Rouvasväenyhdistys r.y. osti 16.12.2002 päivätyllä kauppakirjalla Nordea Pankki Suomi Oyj:hin sittemmin sulautuneelta kiinteistöosaakeyhtiöltä Kuopiossa sijaitsevan tontin rakennuksineen. Yhdistys oli hallinnut osaa kaupan kohteena ollutta rakennuksesta jo vuodesta 1992, jolloin rakennuksen kellaritilat oli muutettu kylmistä varastotiloista opetustiloiksi.

Myyjänä toiminut pankki oli teettänyt kohteesta 23.8.2001 päivätyin peruskuntoarvion ja 24.10.2002 päivätyin kustannusarvion. Peruskuntoarviosta oli ilmennyt, että tarkastuksessa oli käytetty kuntokartoituksen luonteen mukaisesti pääosin aistinvaraisia, kokemusperäisiä ja ainetta rikkomattomia menetelmiä. Siinä oli mm. kerrottu, että kellarikerroksessa oli havaittavissa eräitä rakenteellisiakin vikoja. Suurimmat vauriot olivat arvion mukaan aiheutuneet pintavesien tunkeutumisesta alapuolen rakenteisiin. Sisäpihan tason ja seinien liittymäkohdissa oli havaittavissa runsaasti vuotokoh tia. Lähes kaikilla rakennuksen sivuilla pintavedet olivat päässeet valumaan alempiin kerroksiin. Runsas kosteus oli aiheuttanut merkittäviä pinnoitteiden vaurioita kellarin ja seinä- ja kattorakenteissa. Atk-luokkien maanvaraisissa betonilattioissa oli havaittu merkkejä kohonneista kosteuksista. Kosteusarvot ylittivät normaalikosteuden arvot reilusti.

Kuntoarviossa oli kehoitettu kiireellisesti varmistamaan havaitut kosteudet tarkemmilla kosteusmittareilla. Sen varalta, että kosteusarvot olisivat kohonneita tarkistusmittauksessakin, kehoitettiin yhdistystä tekemään sen tarpeellisiksi katsomat lisäselvitykset ennen kauppaa, muun muassa tutkimaan huoneilman terveellisyys. Yhdistys oli peruskuntoarvion ja kustannusarvion perusteella hankkinut kuitenkin vain suppean arvion kiinteistön arvosta. Lisätutkimuksia ei suoritettu ennen kaupantekoa.

Kauppakirjassa oli selostettu kiinteistön ja rakennuksen kuntoa sekä kunnosta saatuja tietoja. Kyseisen ehtokohdan mukaan ostaja, joka oli hallinnut osaa rakennuksesta jo vuodesta 1992, oli tutustunut hyvin kaupan kohteena olevaan kiinteistöön sekä kustannusarvioon ja oli siten tietoinen siinä mainituista puutteista ja korjaustarpeista. Samaan kohtaan edellä mainittujen toteamusten jälkeen on otettu myyjän vastuuta rajoittava ehto seuraavan sisältöisenä:

”Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko

niitä huomioitu kustannusarviossa, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella.”

Myöhemmässä ehtokohdassa oli lisäksi sovittu, että myyjä vastaa mahdollisesti piilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli ostajan suoritettua tarpeellisiksi katsomansa tutkimukset ilmenee, että aikaisemmin muun muassa bensiininjakelupaikkana ja huoltoasemakäytössä olleen tontin maaperässä on epäpuhtauksia.

Noin viisi ja puoli vuotta kaupanteon jälkeen yhdistys pani 30.4.2008 vireille kanteen, jossa se kertoi kaupanteon jälkeen rakennuksessa todetun vakavia sisäilmaongelmia, jotka johtuivat rakennuksen rakenteissa olevista mikrobivaurioista. Niitä oli todettu rakennuksen alapohjarakenteissa erityisesti kellarikerroksen tiloissa. Mikrobivaurioiden poistaminen ja niiden uusiutumisen estäminen oli edellyttänyt maanvaraisten lattiarakenteiden uusimista vaurioalueella. Lisäksi kaupanteon jälkeen oli todettu, että ikkunoiden tiivistäminen seinärakenteisiin oli tehty puutteellisesti, mistä oli aiheutunut hallitsemattomia ilmavuotoja. Virhe oli edellyttänyt ikkunarakenteiden uudelleen tiivistämistä.

Yhdistyksen mukaan kaupan kohde ei ollut sopimuksen mukainen, koska kustannusarvion ja sovitun kauppahinnan mukaan rakennuksen arvo oli noin 3,5 miljoonaa euroa ja toteutuneiden ja arvioitujen korjaustöiden yhteissumma oli noin 5,7 miljoonaa euroa.

Yhdistys lausui vielä, että kauppakirjassa oleva vastuunrajoituslauseke ei poistanut myyjän vastuuta, koska lausekkeessa ei ollut riittävästi yksilöity sitä, että kantaja ottaisi vastattavakseen alapohjan ja ikkunariveysten rakenteiden kunnosta. Yhdistyksen mukaan vastuunrajoitusehto oli sitova vain siltä osin kuin kysymys oli peruskuntoarviossa ja kustannusarviossa mainituista virheistä. Pankki oli teettänyt kaupan kohteesta kustannusarvion ja kuntoarvion, joissa oli annettu ostajalle virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa kaupan kohteen kunnosta. Yhdistys katsoi, että kiinteistössä oli MK 17 §:n 1 ja 2 kohdissa tarkoitettu laatuvirhe, ja vaati kanteessaan, että pankki velvoitetaan suorittamaan sille kauppahinnan alennusta 460 000 euroa ja vahingonkorvausta 11 572 euroa.

Pankki kiisti kanteen sekä perusteeltaan että määrältään. Kiistämisen tueksi se vetosi ensisijaisesti kauppakirjaan sisältyvään vastuunrajoituslausekkeeseen.

KO katsoi asiaa ratkaistessaan, että kiinteistön kauppa ei ollut kaupan osapuolten aseman, kaupan kohteen ja kauppaneuvottelujen osalta rinnastettavissa ratkaisuun KKO 2004:78. Vastuunrajoituslauseke oli siten yksilöity, että ostaja oli sen perusteella voinut arvioida, millä tavalla sen asema poikkesi laissa säädetystä. Näin ollen vastuunrajoituslauseke oli ostajaa sitova eikä yhdistyksellä ollut oikeutta vaatimaansa hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen.

HO hyväksyi KO:n ratkaisun johtopäätökset ja pysytti lopputuloksen.

Myös KKO päätyi tapauksen ratkaisussaan siihen, että kauppakirjassa ollut vastuunrajoitusehto täytti MK:ssa asetetun yksilöimisvaatimuksen, koska se oli sanamuodoltaan yksiselitteinen ja kokonaisuutena osoitti tietoista vastuunjakoa myyjän ja ostajan välillä. KKO:n perustelujen mukaan:

”Ehdosta ilmenee selvästi, että vastuun on tarkoitettu siirtyvän rakennuksen osalta kokonaan ostajalle. Osapuolet ovat siten ehdolla sulkeneet myyjän vastuun täysin pois rakennuksen osalta. Nimenomaisesti on vahvistettu sanotun koskevan myös sitä tilannetta, että rakennuksessa olisi jo todettujen virheiden ja puutteellisuuksien lisäksi piileviä ja laatunsa vuoksi erityisen haitallisia virheitä. Tämän on myös ilmoitettu tulleen otetuksi huomioon kauppahintaa alentavana tekijänä.

Ehdon sanamuoto on yksiselitteinen eikä ostajalle sen perusteella ole voinut jäädä epäselväksi, että ehto on kattanut myös ne virheet, joista ei kaupantekohetkellä tiedetty.”

KKO toteaa, että ehto on edeltä ilmenevin tavoin sanamuodoltaan yksiselitteinen. Myyjä on ottanut vastatakseen tutkimuksissa mahdollisesti todettavasta maaperän likaantumisen ja yhdistys ostajana kaikista rakennuksen virheistä. Vastuunrajoitusehto kokonaisuutena osoittaa, että kaupan ehdoilla on tietoisesti jaettu osapuolten kesken vastuu kiinteistön virheistä kauppakirjasta ilmenevällä tavalla.

Ennakkopäätöstä tarkasteltaessa voidaan kuitenkin havaita, että kyseessä olevassa tapauksessa ei vastuunrajoitusehdolla ollut nimenomaisesti rajattu juuri kyseessä olevaa virhettä myyjän vastuun ulkopuolelle, vaan ainoastaan sovittu tyhjentävästä vastuunjaosta myyjän ja ostajan kesken kiinteistön ja maaperän osalta. MK:n yksilöimisvaatimuksen tulkinnan kannalta uusi ennakkopäätös onkin hyvin mielenkiintoinen lisäys KKO:n aikaisempiin kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtoja koskeviin ratkaisuihin.

KKO otti ennakkopäätöksessään kantaa myös vastuunrajoitusehdon sitovuuteen, koska yhdistys oli valituksessaan vedonnut myös kohtuuttomuuteen viittaaviin seikkoihin.

KKO:n mukaan tapauksessa on ollut kyse kahden elinkeinonharjoittajan välisestä kaupasta, jonka valmistelussa yhdistys oli käyttänyt apunaan teknistä asiantuntijaa. Kauppakirjan oli allekirjoittanut yhdistyksen puolesta sen oikeudellisen koulutuksen saanut puheenjohtaja. Myyjällä ei siten ole ollut sopijapuolena ylivertaista asemaa suhteessa yhdistykseen.

KKO totesi lisäksi, että yhdistys oli tuntenut kiinteistön hyvin oltuaan siinä vuokralaisena jo lähes kymmenen vuoden ajan. Se oli tiennyt, että kysymys oli vanhasta rakennuksesta, joka jo pintapuolisessa tutkimuksessa kunnostustarpeista ja kosteusvaurioista esille tulleiden tietojen mukaan tarvitsi monilta osin huomattavia kustannuksia aiheuttavaa kunnostusta. Peruskuntoarvion suorittamistavan, arviosta ilmenneiden tietojen ja rakennuksen iän perusteella on jo kauppaa tehtäessä ollut varsin todennäköistä, että rakennuksessa oli myös piiloon jääneitä virheitä, joita ei ollut voitu peruskuntotutkimuksessa todeta eikä siten ottaa kustannusarviossa huomioon. Näistä seikoista tietoisena ja niistä huolimatta yhdistys oli ollut valmis sitoutumaan kauppaan ja hyväksymään vastuunrajoitusehdon käyttämättä mahdollisuutta selvittää rakennuksen kuntoa myyjän teettämää peruskuntoarviota perusteellisemmin ja suorittamatta niitä lisätutkimuksia, joita kuntoarviossa oli kehoitettu suorittamaan.

Edellä esitetyn perusteella KKO katsoi, että yhdistys on kauppakirjan allekirjoittaessaan ottanut tietoisesti liiketaloudellisen riskin siitä, että rakennuksen korjaustarpeet osoittautuvat ennakoarviointeja suuremmiksi. Vastuunrajoituslausekkeen vaikutusta ei voitu näin pitää yhdistyksen kannalta yllättävänä ja kohtuuttomana. Niinpä vastuunrajoitusehto satoi yhdistystä, jonka hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimukset olivat siten perusteettomia.

1.3 Kysymyksenasettelu

Edellä esitettyihin näkökohtiin perustuen tämän tutkielman tarkoituksena on tutkia kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen käyttöä, niiden yksilöintiä ja sitovuutta kaupan osapuolten välillä. Päättökysymyksiä on kaksi. Ensimmäinen koskee MK:n vastuunrajoitusehdoille asettamaa yksilöimisvaatimusta ja sen tulkintaa. Tämän osalta tutkielman tavoitteena on selvittää, mikä on MK:n yksilöimisvaatimuksen sisältö ja sitä kautta määrittää mitä lain vaatimukset täyttävältä vastuunrajoitusehdolta vaadi-

taan. Käytännön kauppatilanteissa ongelmia on esiintynyt juuri siinä, että lainkohdan tulkinnasta ei ole ollut täyttä varmuutta ja tämä on vaikuttanut vastuunrajoitusehtojen monenkirjavaan muotoiluun ja niiden sitovuuden vaikeaan ennustettavuuteen. Tätä tulkintaongelmaa pyritään tutkielmassa selvittämään oikeuskirjallisuuden kannanottojen sekä oikeuskäytännön perusteella, siten että edellä esitelty KKO:n ennakkopäätös KKO 2012:72 toimii kiintopisteenä ja vertailukohtana läpi koko tutkielman. Yksilöimisvaatimuksen sisältöä pyritään tutkielmassa selvittämään myös tuomalla esiin kiinteistön kauppaa lähellä olevan sopimustyyppin, irtaimen kaupan vastaavaa sääntelyä. Lisäksi yksilöimisvaatimusta tulkitaan oikeusvertailevan elementin kautta tutkimalla Ruotsissa kiinteistön kaupassa käytettyjä vastuunrajoitusehtoja, niiden sääntelyä ja tulkintaa.

Toinen päätutkimuskysymys koskee sitä, millä edellytyksillä lain yksilöintivaatimuksen täyttäväkin vastuunrajoitusehto ei sido kaupan osapuolia. Sitovuuden osalta tutkielmassa pyritään selvittämään sitä mitkä tekijät vaikuttavat siihen, että yksilöitykin vastuunrajoitusehto voi olla kaupan osapuolia sitomaton. Kysymys on tällöin erityisesti OikTL 36§:n sovittelusäännöksessä mainittujen sopimusehdon kohtuuttomuuden harkintaan vaikuttavien seikkojen peilaamisesta kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen käyttötilanteisiin. Niiden osalta painotetaan erityisesti KKO 2012:72 ennakkopäätöksen sitovuusharkinnassa esille tuotuja seikkoja. Lisäksi tutkimuskysymystä pyritään valottamaan oikeusvertailun avulla tutkimalla kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen sitovuutta Ruotsin oikeudessa.

1.4 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto

Tässä tutkielmassa pyritään voimassa olevan oikeuden sääntöjen tulkintaan ja systematisointiin oikeusdogmaattisen menetelmän kautta. Esitetyt tulkintakannanotot perustellaan oikeuslähdeopista ja tulkintateoriasta johdettujen perusteiden avulla siten, että lakitekstien ja muiden kirjallisessa muodossa annettujen oikeuslähteiden kielellisille ilmaisuille annetaan merkityssisältö, jota tarkastellaan osana toisten oikeussääntöjen muodostamaa tulkintakontekstia.²

MK:n kiinteistön kauppaa koskeva sääntely muodostaa tutkielmassa sen peruskontekstin, jota pyritään oikeuskirjallisuuden kannanottojen ja julkaistun oikeuskäytännön avulla tulkitsemaan ja systematisoimaan. Erityisesti tutkielmassa pyritään MK 2:9.2:n asettaman yksilöimisvaatimuksen tulkintaan uuden KKO:n ennakkopäätöksen

² Siltala 2001, s. 22–23.

2012:72 avulla sekä myös aiempiin KKO:n vastuunrajoitusehtojen yksilöimistä koskeviin ennakkopäätöksiin ja oikeuskirjallisuuden kannanottoihin tukeutuen. Vastuunrajoitusehtojen sitovuutta ja kohtuullistamista pyritään puolestaan tutkimaan OikTL 36§:n säädöstekstin, OikTL:n esitöiden, KKO:n oikeuskäytännön (erityisesti KKO 2012:72) sekä oikeuskirjallisuuden kannanottojen perusteella.

Tutkimusaineisto perustuu pääasiallisesti säädösteksteihin, kotimaiseen oikeuskirjallisuuteen sekä julkaistuun oikeuskäytäntöön. Tutkielmassa hyödynnetään myös erilaisia viranomaisaineistoja, kuten hallituksen esityksiä ja lainvalmistelutyöryhmien mietintöjä. Lisäksi Ruotsin oikeusjärjestelmän kartoituksessa käytetään hyväksi ruotsalaista säädösaineistoa, oikeuskäytäntöä sekä oikeuskirjallisuuden kannanottoja.

1.5 Tutkielman rakenne

Tutkielma on jaettu viiteen pääkappaleeseen, joista ensimmäisessä käsitellään tutkimusaiheen kysymyksenasettelua, lähdeaineistoa sekä tutkimuksen rakennetta. Tutkielman ensimmäisen kappaleen tarkoituksena on lisäksi toimia johdantona tutkielman aiheeseen ja erityisesti tutkielman aiheen kannalta keskeiseen KKO:n ennakkopäätökseen 2012:72.

Toisessa pääkappaleessa käsitellään vastuunrajoitusehtoja yleisemmin sopimusoikeuden näkökulmasta KKO 2012:72 ratkaisun avulla. Lisäksi kappaleessa käsitellään yleisesti kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtoja, niiden sääntelyä ja käyttöä kiinteistön kaupan käytännössä. Kappaleen lopuksi tuodaan esille myös kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen käyttöä ja sääntelyä Ruotsin oikeudessa.

Kolmas kappale keskittyy tutkielman ensimmäiseen päätutkimuskysymykseen yksilöintivaatimuksesta, sen sisällöstä ja tulkinnasta. Tarkoituksena on tällöin tuoda esille oikeuskäytäntöä ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja yksilöimisvaatimuksesta ja sen sisällöstä. Lisäksi kappaleessa käsitellään yksilöimisvaatimusta ja sen sääntelyä irtaimen kaupassa, kiinteistön kaupan sovintosopimuksissa sekä Ruotsin oikeudessa.

Neljäs kappale käsittelee vastuunrajoitusehtojen sitovuutta ja siihen vaikuttavia tekijöitä säädöstekstien ja niiden esitöiden, oikeuskirjallisuuden kannanottojen sekä oikeuskäytännön kautta. Lisäksi kappaleessa käsitellään vastuunrajoitusehtojen sitovuusharkintaa Ruotsin oikeudessa.

Lopuksi viidennessä kappaleessa esitetään tutkimuskysymysten kannalta keskeiset johtopäätökset.

2. Vastuunrajoitusehdot sopimusoikeudellisena riskienhallintakeinona

2.1 Vastuunrajoitusehdoista

2.1.1 Vastuunrajoitusehdon käsite

KKO 2012:72 ratkaisussa vastaajana toiminut pankki kiisti kaikissa oikeusasteissa kantajan vaatimukset ja kiistämisen tueksi vetosi ensisijaisesti kauppakirjaan sisältyneeseen *vastuunrajoitusehtoon*. Mitä tällä vastuunrajoitusehdon käsitteellä sopimusoikeudessa vakiintuneesti tarkoitetaan?

Vastuunrajoitusehdon käsitettä pidetään yleensä laaja-alaisena ja vaikeasti määriteltävänä³. Lain tasolla olevaa määritelmää ei Suomen oikeudesta löydy. Oikeustiede on kuitenkin pyrkinyt määrittelemään vastuunrajoitusehdon käsitettä voimassa olevien oikeussääntöjen ja oikeuskäytännön pohjalta. Perusmerkityksessään vastuunrajoitusehdoilla tarkoitetaan sopimusehtoja, joilla pyritään rajaamaan sopimusosapuolen vastuuta sopimusrikkomustilanteessa tai sulkemaan vastuu kokonaan pois. Tämä voidaan nähdä myös KKO 2012:72 ratkaisussa esillä olleen vastuunrajoitusehdon tarkoitukseksi. Suppeammassa merkityksessä vastuunrajoitusehdolla tarkoitetaan sopimusehtoa, jolla sopimusosapuolen vahingonkorvausvastuuta supistetaan siitä, mikä se olisi dispositiivisen oikeuden mukaan.

Saarnilehto jakaa vastuunrajoitusehdot sisältönsä perusteella kahteen pääryhmään, nimenomaisiin eli varsinaisiin ja peiteltyihin vastuunrajoitusehtoihin. Peiteltyistä vastuunrajoitusehdoista omaksi alaryhmäkseen voidaan erottaa vielä välilliset vastuunrajoitusehdot. Pääryhmien sisällä vastuunrajoitusehdot voidaan jakaa erilaisiin alaryhmiin monin eri tavoin.⁴

Varsinaisiksi vastuunrajoitusehdoiksi Saarnilehto katsoo vastuunrajoitusehdot, joilla nimenomaisesti rajoitetaan sopimusosapuolen vastuuta sopimuksen rikkomisen varalta ja ehto on otettu sopimukseen nimenomaisesti sopijaosapuolen vastuun rajoittamiseksi, ei muusta syystä. Tällainen vastuunrajoitusehto voi koskea sopimusta kokonaisuudessaan eli kaikkia mahdollisia tapauksia, joissa sopimusosapuoli voi sopimusrikkomuksen seurauksena olla korvausvelvollinen tai pelkästään jotakin tiettyä

³ Ruotsissa termi "friskrivning" viittaa kaikenlaisiin vastuuta rajoittaviin ehtoihin. Termiä "Ansvarsbe-gränsning" käytetään, kun vastuuta rajoitetaan tiettyyn enimmäismäärään tai tiettyihin vahinkotyypeihin. Termillä "Ansvarsfriskrivning" puolestaan tarkoitetaan ehtoa, jolla muutetaan vahingonkorvausvas-tuun syntyedellytyksiä esim. tuottamusedellytysten suhteen. Kts. Lundmark 1996, s. 113-115.

⁴ Saarnilehto 2005, s. 6.

osaa sopimuksesta. Koko sopimuksen kattavia vastuunrajoitusehtoja kutsutaan yleisiksi ja pelkästään jossakin suhteessa vastuuta rajoittavia ehtoja erityisiksi vastuunrajoitusehdoiksi.⁵

Nimenomaisten vastuunrajoitusehtojen ohella monet sopimusehdot voivat rajoittaa sopimusosapuolen vastuuta myös välillisesti. Välillisillä vastuunrajoitusehdoilla tarkoitetaan yleensä sopimusehtoja, joilla sopimuksen rikkojan vastuuta rajoitetaan, mikäli vastapuoli ei toimi ehdon edellyttämällä tavalla. Vastuun rajoitus on siis riippuvainen muun kuin vastuuta nimenomaisesti rajoittavan sopimusehdon noudattamisesta. Välillisiä vastuunrajoitusehtoja ovat usein esim. reklamaatioaikaa koskevat sopimusehdot, joiden kautta sopimuksen rikkoneen osapuolen vastuu voi pienentyä, mikäli vastapuoli ei reagoi rikkomukseen määrättyssä ajassa.⁶

Peitellyistä vastuunrajoitusehdoista on puolestaan kysymys, kun sopimusosapuolen vastuu lievenee, vaikka vastuuta rajoittava sopimusehto näyttäisi koskevan jotakin aivan muuta seikkaa. Peitellyn vastuunrajoitusehdon tilanteissa vastapuoli ei aina välttämättä edes ymmärrä ehdon tarkoittavan vastuun rajoittamista. Esimerkkinä peitellyn vastuunrajoitusehdon tilanteista ovat ”myydään sellaisena kuin se on” – tyyppiset ehdot. Tällaiset ehtolausekkeet näyttävät koskevan tavaran laatua, mutta vaikuttavatkin samalla myyjän virhevastuuta kaventavasti. Erona välilliseen vastuunrajoitusehtoon on, että vastapuolella ei ehdon johdosta ole mahdollisuutta omalla reagoinnillaan välttää virhevastuun kaventumista.⁷

KKO 2012:72 ratkaisun vastuunrajoitusehto on tällaisessa jaottelussa varsinainen ja erityinen vastuunrajoitus, koska se on otettu kauppakirjaan nimenomaisesti myyjän vastuun rajoittamiseksi ja sillä rajoitetaan myyjän vastuuta erityisessä suhteessa eli tässä tapauksessa pelkästään kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen osalta.

2.1.2 Vastuunrajoitusehtojen funktiot ja käyttäminen

Vastuunrajoitusta koskeva sopimusehto voi olla yksilöllinen, sopimusosapuolten kesken neuvoteltava sopimusmääräys. Mahdollista on myös, että vastuuta rajoitetaan vakioehdolla, jota jompikumpi sopimuksen osapuolista käyttää sopimuksissaan.⁸

⁵ Saarnilehto 2005, s. 6.

⁶ Saarnilehto 2005, s. 8.

⁷ Saarnilehto 2005, s. 9.

⁸ Saarnilehto 2005, s. 5.

Kiinteistön kaupassa vastuunrajoitusehdot ovat yleensä yksilöllisiä, osapuolten nimenomaisesti sopimia ja kauppakirjaan ottamia ehtoja. Näin on tilanne myös KKO 2012:72 ratkaisun vastuunrajoitusehdon kohdalla, vaikka siinä ei sinänsä yksilöidä mitään kiinteistön erityisiä ominaisuuksia. Ehdosta kokonaisuutena voidaan kuitenkin päätellä sen yksilöllisyys.

Vastuunrajoitusehdoilla voi olla useita eri tehtäviä sopimusvastuun hallinnassa. Saarnilehdon mukaan yleisillä tai erityisillä vastuunrajoitusehdoilla voidaan:

1. Rajoittaa sopimusosapuolen vastuuta korvausperusteen avulla. Tällaisia vastuunrajoitusehtoja voivat kiinteistön kaupassa olla mm.

”Myyjä vastaa vain törkeällä tuottamuksellaan tai tahallaan ostajalle aiheuttamista vahingoista.”

”Myyjä ei vastaa vahingoista, jotka ovat aiheutuneet ylivoimaisesta esteestä tai muusta vastavasta vaikeudesta.”

2. Sopia korvausvastuulle yläraja. Tällaisia ehtoja käytetään myös lainsäädännössä, etenkin useissa kuljetussopimuslaeissa. Yläraja voi olla euromääräinen tai prosenttiosuus maksetusta vastikkeesta, kunhan se vain selvästi käy ilmi sopimusehdoista. Tällaisia vastuunrajoitusehtoja voivat kiinteistön kaupassa olla mm.

”Myyjän korvausvastuun yläraja on 100 000 euroa.”

”Vahingonkorvaus on enintään virheen korjauskustannusten suuruinen.”

”Ostaja voi vaatia korvausta kärsimästään vahingosta enintään 10 prosenttia kauppahinnasta.”

3. Rajoittaa korvaus koskemaan vain määrätynlaisia vahinkoja. Tyypillinen vastuunrajoitusehto sulkee vastuun ulkopuolelle välilliset vahingot. Tällainen ehto yleensä käyttökelpoinen useissa sopimuksissa ja rajoittaa tehokkaasti sopimusosapuolen vastuuta. Huomion arvoista tällaisia vastuunrajoitusehtoja käytettäessä on kuitenkin se, että käytettyjen termien, kuten ”välillinen, epäsuora ja välitön vahinko” sisältö ei ole yksiselitteinen⁹. Kyseisellä tavalla vastuuta rajoittavia ehtoja voivat kiinteistön kaupassa olla mm.

”Myyjä ei vastaan epäsuorista tai välillisistä vahingoista.”

⁹ Hemmo 2005a, s. 245–246.

”Myyjä vastaa vain suoranaisista tai välittömistä vahingoista.

4. Rajoittaa vastuuta ajallisesti. Myyjän vastuu kiinteistön virheestä voidaan rajoittaa näin esim. yhteen vuoteen

”Myyjän vastuu kiinteistön virheestä on voimassa vuoden ajan hallinnan luovuttamisesta alkaen”

Näiden ehtolausekkeiden lisäksi sopimusosapuolen vastuuta voidaan vastuunrajotusehtojen avulla rajoittaa koskemaan esim. vain pitkäaikaisia sopimusrikkomuksia tai vain vähäistä suurempia sopimusrikkomuksia.

KKO 2012:72 ratkaisun vastuunrajotusehto kuuluu tässä jaottelussa kolmanteen kategoriaan, koska sen funktiona on rajoittaa myyjän vastuu koskemaan vain määrätynlaisia vahinkoja eli tässä tapauksessa kiinteistön maaperän pilaantumisesta aiheutuvia vahinkoja ja sulkea näin samalla myyjän vastuun ulkopuolelle rakennuksen mahdolliset virheellisyydet.

Yleisten vastuunrajotusehtojen lisäksi vastuunrajotuslauseke voi koskea vain joitakin, sopimuksessa tarkasti määriteltyjä sopimusrikkomuksia. Kyseessä on tällöin erityistä vahinkotilannetta koskeva lauseke. Sen sisältönä on yleensä selostus tilanteesta tai vahinkotyyppistä, jota rajoitus koskee, sekä siitä, miten korvausvastuuta rajoitetaan siinä tilanteessa.¹⁰

2.1.3 Vastuunrajotusehtojen oikeudellinen kontrollointi

KKO 2012:72 ratkaisussa kantajana toiminut yhdistys lausui käräjäoikeuteen toimitamassaan haastehakemuksessa, että kauppakirjassa oleva vastuunrajotuslauseke ei poistanut myyjän vastuuta, koska lausekkeessa ei ollut riittävästi yksilöity sitä, että kantaja ottaisi vastattavakseen tiettyjen rakenteiden kunnosta. Tällä tavoin yhdistys pyrki tuomioistuinteitse vahvistamaan, että kauppakirjaan otettu vastuunrajotusehto ei nyt kyseessä olevien virheellisyyksien kohdalla rajoita myyjän vastuuta.

Sopimukseen otettavat vastuunrajotusehdot saattavatkin joskus johtaa tilanteisiin, joissa oikeusjärjestys puuttuu sopimusjärjestelyyn joko lainsäädännön tai sopimusoi-keuden periaatteiden nojalla.¹¹ Oikeudellinen kontrollointi voi olla joko etu- tai jälkikä- teistä riippuen siitä kohdistuuko se yleisesti esim. yrityksen käyttämiin vastuunrajoi-

¹⁰ Saarnilehto 2005, s. 6-7.

¹¹ Kurkela 2003, s. 185.

tusehtoihin vai yksittäisen sopimussuhteen vastuunrajoitusehtoon sopimuksen soveltamisvaiheessa.

Sopimusoikeudellisella sääntelyllä on vastuunrajoitusehtojenkin kohdalla karkeasti jaoteltuna kaksi toimintatapaa. Ensinnäkin normeilla voidaan suojata toista osapuolta ja rajoittaa sitä, millaisissa olosuhteissa ja minkä sisältöisenä vastuunrajoitusehto sitoo. Tällöin puututaan sellaiseen vaihdantaan, jota ei pidetä hyväksyttävänä, tai jonka sidonnaisuutta rajoitetaan odottamattoman suoritusesteen aikaansaamissa tilanteissa. Perusteena tällaiselle sääntelylle on yleensä toisen osapuolen oikeussuojan tarve tai joskus myös julkinen intressi. Toinen sopimusoikeudellisen sääntelyn toimintatapa on vahvistaa normeja, jotka tulevat osapuolten noudatettaviksi, elleivät he muuta sovi. Tällöin sääntely tarjoaa sopimusosapuolille perustan, jota on mahdollista muokata yksilölliseen sopimussuhteeseen liittyvien tarpeiden mukaan.¹²

Näistä toimintatavoista etenkin ensiksi mainituilla suojatavoitteella on selkeä liityntä MK 2:9.2:een, jonka tavoitteena on MK:n esitöiden mukaan ollut tarve puuttua kiinteistön kaupan sopimuskäytännössä yleistyneisiin ”sellaisena kuin se on” -ehtoihin, joita ei ole pidetty hyväksyttävänä. Kiinteistön kaupassa vastuunrajoitusehdot sitovat kaupan osapuolia vain yksilöityinä, mitä voidaan perustella etenkin tarpeella suojata ostajaa siten, että hän ymmärtää mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen, ja sen merkityksen kauppahinnasta sovittaessa.

Sopimusehtoja koskevan lainsäädännön osalta keskeistä on myös pakottavan ja tahdonvaltaisen normiston erottelu. Pakottavan lainsäädännön vastainen vastuunrajoitusehto on mitätön ja sen sijasta sopimussuhteessa noudatetaan lakia. Tahdonvaltaisesta lainsäädännöstä sen sijaan voidaan poiketa osapuolten välisellä sopimuksella. Silloinkin lainsäädännöllä on merkitystä vastuunrajoitusehdon kohtuullisuuden ja vakioehdon ankaruuden tai yllättävyyden arvioinnissa.¹³

MK 2:9.2 on poikkeus MK:n taustalla lähtökohtaisesti vallitsevasta sopimusvapauden periaatteesta. Se on indispositiivinen normi, josta kaupan osapuolet eivät keskenään voi sopia toisin. Yksilöimätön kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehto on mitätön ja sen sijaan noudatetaan MK:n tahdonvaltaisia säännöksiä, joilla on merkitystä myös yksilöidynkin vastuunrajoitusehdon kohtuullisuutta arvioitaessa.

¹² Hemmo 2003a, s. 6.

¹³ Hemmo 2003a, s. 41.

Jos sopimusosapuolen korvausvastuusta on säädetty pakottavin säännöksin, ei vastuun rajoittaminen ole mahdollista. Esim. KSL 5, 8 ja 9 lukujen vastuusäännökset eivät pakottavuutensa vuoksi salli kuluttajan korvaussuojan heikentämistä. Ellei pakottavaa vastuusääntelyä kuitenkaan ole, vastuuta rajoittavat sopimusmääräykset sitovat osapuolia, ellei oikeustoimen kohtuullistamisesta muuta johdu.¹⁴ Kaikkia varallisuusoikeudellisia oikeustoimia koskeva OikTL sääntelee sopimuksen ja sen yksittäisen ehdon pätevyyttä ja mahdollista kohtuuttomuutta. OikTL 36 §:n kohtuullistamisäännöksen avulla sopimusta ja sen yksittäistä ehtoa voidaan yksittäistapauksessa sovitella. Tämän lisäksi sopimusoikeuden yleiset periaatteet ja reaaliset argumentit toimivat lainsäännösten puuttuessa tärkeinä oikeuslähteinä¹⁵.

Sopimukseen otettavista vastuunrajoitusehdoista säännellään muutamissa eri sopimustyyppijä koskevissa erityislaeissa. Muita sopimustyyppijä kuin kiinteistön kauppaa koskevasta lainsäädännöstä esille voidaan ottaa esim. kuljetuslainsäädäntö, jossa vastuunrajoitusehdoista säädetään laajasti mm. ilmailuoikeudessa¹⁶.

Vastuunrajoitusehdoja koskee myös kansainvälisesti tunnettu periaate, jonka mukaan tahalliseen tai törkeän huolimattomaan sopimusrikkomukseen syyllistynyt sopimusosapuoli ei voi vedota vastuutaan rajoittaviin sopimusehtoihin. Vastuunrajoituksen sitomattomuutta ei ole vahvistettu lainsäädännössä, mutta asiasta on vallinnut sekä oikeuskäytännössä että oikeuskirjallisuudessa laaja yksimielisyys¹⁷. Tuottamuksellisesti toiminut sopimusosapuoli voi siten saada vastuunrajoitusehdon kautta suojaa, mutta tämä ei enää ole mahdollista, jos tuottamus on erityisen korkea-asteista.¹⁸ Oikeuskäytännössä törkeän huolimattomuuden raja on asetettu varsin korkealle. Tämän tuottamusasteen sisältöä on kuvattu puhumalla mm. tahallisuutta lähellä olevasta menettelystä sekä häikäilemättömästä ja välinpitämättömästä toiminnasta¹⁹. Niinpä vastuunrajoitusehto ei käytännössä menetä kovinkaan helposti sitovuuttaan kvalifioidun tuottamuksen vuoksi.²⁰

KKO 2012:72 ratkaisussa kantajana toiminut yhdistys vetosi haastehakemuksessaan myös siihen, että pankki oli teettänyt kaupan kohteesta kustannusarvion ja kuntoarvion, joissa oli annettu ostajalle virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa kaupan kohteen

¹⁴ Hemmo 2005b, s. 322.

¹⁵ Hemmo 2003a, s. 42.

¹⁶ Kts. esim. Castrén 2012, s. 29-32.

¹⁷ Kts. oikeuskäytännöstä KKO 1993:166

¹⁸ Hemmo 2005b, s. 323.

¹⁹ Kts. KKO 1995:71 ja KKO 2001:17

²⁰ Hemmo 2005b, s. 323.

kunnosta. Kuopion KO totesi asiaan liittyen, ettei vastuunrajoitusehdolla voida rajoittaa myyjän vastuuta sellaisessa tilanteessa, jossa myyjä antaa ostajalle kaupan kohteesta virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. KO:n ja myöhemmin myös KKO:n mukaan kustannusarviossa ei kuitenkaan ollut annettu ostajalle rakennuksen kunnosta virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa, eikä myyjän toimintaa ollut tästä syystä arvioitava kvalifioidun tuottamuksen perusteella.

Vastuunrajoitusehtojen hyväksyttävyyttä voidaan kontrolloida myös erilaisten itsesääntelymekanismien, kuten tiettyä ammattikuntaa ohjaavien tapaohjeiden kautta. Esim. hyvää asianajajatapaa koskevissa ohjeissa kohdan HAO 5.2 ”Vastuun rajoittaminen” mukaan:

Asianajaja voi rajoittaa vastuutaan asiakasta kohtaan, jollei sitä toimeksiannon laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden voida pitää kohtuuttomana. Vastuuta kuluttajaa kohtaan ei saa rajoittaa ilman erityistä syytä. Vastuuta ei saa rajoittaa milloinkaan alle asianajajaliiton kulloinkin vahvistaman varallisuusvastuuvakuutuksen vähimmäisvakuutusmäärän.

Kiinteistön kaupassa tällaisena itsesääntelymekanismina voidaan pitää esim. hyvää kiinteistönvälitystapaa, johon mm. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti ehdottaa muutoksia kauppakirjaan otettavien vastuunrajoitusehtojen osalta.²¹

Yksittäistapauksissa vastuunrajoitusehtojen oikeudellinen kontrollointi on kuitenkin viime kädessä aina tuomiostuinkontrollia, johon päädytään yleensä vain jommankumman sopimusosapuolen aloitteesta ja vastuunrajoitusehtojen käytön kokonaisuutensa verrattuna äärimmäisen harvoin. Ei ole olemassa mitään mekanisme, joka varmistaisi sen, että sopimustodellisuus on normien mukaista. Ellei kumpikaan sopimuksen osapuolista ryhdy oikeudellisiin toimenpiteisiin, he voivat toimia pätemättömyysperusteen rasittaman vastuunrajoitusehdon mukaisesti, soveltaa keskinäisessä suhteessaan pakottavan lainsäädännön vastaisia vastuunrajoitusehtoja tai rikkoa vastuunrajoitusehdon aktualisoivia sopimusvelvoitteita seuraamuksitta.²²

Myös KKO 2012:72 ratkaisussa vastuunrajoitusehto sinällään olisi yksilöimättömänakin ollut osapuolten välillä tehokas, mikäli myyjän vedotessa ehtoon olisi ostaja tyytynyt siihen, eikä olisi kyseenalaistanut sen pätevyyttä ja saattanut sitä ulkopuolisen tahon eli tässä tapauksessa tuomioistuimen arvioitavaksi.

²¹ Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti 2012, s. 21.

²² Hemmo 2003a, s. 7.

2.1.4 Vastuunrajoitusehtojen sopimusoikeudellinen tulkinta

Sopimuksen tehneillä osapuolilla voi ilmetä sopimusta sovellettaessa erimielisyyttä siitä, mitä osapuolet ovat itse asiassa alun perin sopineet. Tämä voi johtua mm. siitä, että sopimuksessa käytetyillä ilmaisuilla ei ole yksiselitteistä merkitystä, jolloin osapuolet ovat voineet ymmärtää käytetyt ilmaisut eri tavoin.²³

KKO 2012:72 ratkaisussa kaupan osapuolet olivat erimielisiä kauppakirjaan otetun vastuunrajoitusehdon kattavuudesta. Ostajana toimineen yhdistyksen mukaan vastuunrajoitusehto oli sitova vain siltä osin, kun kysymys oli peruskunto- ja kustannusarviossa mainituista virheistä. Myyjä puolestaan totesi omana käsityksensä, että myös mahdolliset peruskunto- ja kustannusarvioissa mainitsemattomat rakennusvirheet sisältyivät vastuunrajoituslausekkeeseen.

Tällaiset erimielisyydet sopimuksen käsitteiden sisällöstä tulee poistaa ensisijaisesti tulkintateitse, mikä tarkoittaa lähtökohtaisesti sopimuksessa käytettyjen ehtojen tarkoitusten selvittämistä.

Sopimukseen liittyvän epäselvyyden poistamiseen pyritään ensisijaisesti sen aineiston avulla, joka liittyy tulkittavan sopimuksen tekemiseen.²⁴ Sopimuksen tulkinta-aineistona merkitystä on muun muassa sopimusasiakirjan sisällöllä, muulla sopimuksen valmisteluun liittyvällä kirjallisella materiaalilla, osapuolten lausumista saatavilla tiedoilla sekä osapuolten käyttäytymisellä sopimusprosessin eri vaiheissa. Edellä mainittujen osapuolisuuntautuneiden tulkintalähteiden ohella merkitystä voi olla myös kyseessä olevan alan kielenkäyttö- ja menettelytavoilla sekä lakiperusteisten normien sisällöllä.²⁵

Sopimusasiakirja on keskeisin tulkinnassa huomioon otettava lähde. Sen tulkinta painottuu keskeisiltä osin sen kielelliseen sisältöön. Jos muuta tulkinta-aineistoa ei ole käytettävissä, joudutaan sopimusta tulkitsemaan pelkästään sen sanamuodon perusteella. Tulkinnassa ei huomiota tule kohdistaa pelkästään yksittäisiin ehtoihin, vaan tarvittaessa sopimuksen kokonaissisältö tulee ottaa tulkinnassa huomioon.²⁶

Lähtökohtana sopimuksen ja siinä olevan vastuunrajoitusehdon tulkinnassa on siinä käytettyjen ilmaisujen yleiskielen mukainen tulkinta. Ongelmaksi muodostuu tällöin

²³ Saarnilehto ym. 2012, s. 439.

²⁴ Saarnilehto ym. 2012, s. 443.

²⁵ Hemmo 2003a, s. 583.

²⁶ Hemmo 2003a, s. 584–585, Saarnilehto ym. 2012, s. 443–444.

usein käytettyjen ilmaisujen tulkinnanvaraisuus sekä sellaisten tarkkarajaisuuteen pyrkivien ilmaisujen käyttäminen, joiden kattavuus käytännön soveltamistilanteessa osoittautuu epäselväksi. Sanamuodon keskeisestä tulkintavaikutuksesta seuraa, että yksittäisen sopimuksessa käytetyn ilmaisun merkitys tulkinnalle voi olla hyvinkin ratkaiseva. Tällöin ongelmallista on kuitenkin, se miten harkittuja nämä sanavalinnat ovat olleet. Sopimusehdon tietty muotoilu kun voi olla hyvinkin sattumanvarainen tai vastaavasti huolellisen valmistelun tulos.²⁷ Yleiskielen mukaisesta merkityksestä voidaan kuitenkin poiketa, kun osapuolten yhteinen tarkoitus johtaa sopimuksen muunlaiseen tulkintaan.²⁸

Ratkaisun 2012:72 vastuunrajoitusehtoa tulkitessaan KKO toteaa, että ehdosta ilmenee selvästi, että vastuun on tarkoitettu siirtyvän rakennuksen osalta kokonaan ostajalle. Ehdon sanamuoto on KKO:n mukaan yksiselitteinen, eikä ostajalle sen perusteella ole voinut jäädä epäselväksi, että ehto on kattanut myös ne virheet, joista ei kaupantekohetkellä tiedetty.

Tulkinta-aineistona KKO 2012:72 ratkaisussa on toiminut päätöksen perustelujen perusteella ensisijaisesti kauppakirjan sisältö kokonaisuudessaan, jolloin merkitystä vastuunrajoitusehdon tulkinnassa on ollut mm. ehdon vaikutuksella sovittuun kauppahintaan. Ratkaisun perusteluissa ei viitata muuhun aineistoon vastuunrajoitusehdon tulkinnassa, joten sopimusasiakirjan sanamuodon voidaan päätellä saaneen ratkaisussa keskeisen tulkintavaikutuksen. KKO toteaa ratkaisun perusteluissa, että vastuunrajoitusehto on sanamuodoltaan yksiselitteinen ja kokonaisuutena osoittaa tietoista riskinjakoja myyjän ja ostajan välillä.

Sopimuksen tulkintaa ei Suomessa ole säännelty kuin muutamissa erityislaeissa. Tulkintaperiaatteet ovatkin kehittyneet suuremmaksi osin ilman lainsäädännön tukea. Oikeuskäytännöllä on tästä syystä ollut merkittävä rooli tulkintaperiaatteiden vakiinnuttajana. Oikeuskäytäntöä hyödynnettäessä on kuitenkin hyvä muistaa, että tulkinta on aina tapauskohtaista harkintaa ja sidoksissa kulloisenkin tosiseikaston erityispiirteisiin.²⁹

Hemmo jakaa sopimuksen tulkintavat kahteen pääryhmään sen mukaan millaista tulkinta-aineistoa niissä hyödynnetään ja millaisia oikeuspoliittisia päämääriä tulkin-

²⁷ Hemmo 2008, s. 320–321.

²⁸ Saarnilehto ym. 2012, s. 446–447.

²⁹ Oikeustoimilakitoimikunnan mietinnön mukaan yleisiä tulkintasääntöjä ei voitu ottaa oikeustoimilakiin, koska vain osa periaatteista olisi voitu kirjoittaa lainsäädännön muotoon (KM 1990:20 s. 32–33)

nalla edistetään. Ensimmäistä tulkintapaa hän kutsuu osapuolisuuntautuneeksi ja toista tavoitteelliseksi tulkintavaksi. Osapuolisuuntautuneessa tulkinnassa lähtökohdaksi otetaan sopimusasiakirjan sanamuoto, muu sopimukseen liittyvä kirjallinen aineisto, osapuolten käyttäytyminen sekä heidän tarkoituksistaan saatava selvitys. Tulkinta kohdistuu tällöin sopimusosapuolten käyttäytymiseen ja heidän tuottamaansa aineistoon, joilla pyritään vahvistamaan sopimukselle osapuolten tarkoittama merkitys ja sisältö.³⁰ Tavoitteellisessa tulkinnassa puolestaan on mahdollista tulkita sopimusta lakiperusteisten normien mukaisesti tai myös oikeuspoliittisesti sävyttyneiden tulkintasääntöjen kautta. Tällaisia tulkintasääntöjä ovat mm. epäselvyyssääntö, minimisääntö, tavallisuussääntö, kohtuussääntö, pätevyyssääntö ja eräitä sopimustyyppisiä koskeva suppean tulkinnan sääntö.³¹

Osapuolisuuntautuneesta tulkinnasta voidaan esimerkkinä mainita mm. Vaasan HO:n ratkaisussa 27.11.2003 S 02/283 esillä ollut vastuunrajoituslauseke ”ostaja vastaa korjauskustannuksista, mikäli rakennuksissa ilmenee kaupanteon jälkeen uusia vesivaurioita” ja sen tulkinta. Kyseisessä tapauksessa valittu sanamuoto ”vesivaurioita” ei katsottu kattavan salaisina virheinä pidettäviä laajoja kosteus- ja homevaurioita. Niinpä vastuunrajoituslauseketta tulkittiin tällöin sekä sanamuodon että osapuolten tarkoituksesta saadun selvityksen perusteella. Myös KKO 2012:72 ratkaisussa vastuunrajoitusehdon tulkinta voidaan nähdä osapuolisuuntautuneena. Päätöksen perusteluissa lähtökohdaksi on otettu kauppakirjaan otetun ehdon sanamuoto ja esitettyjen selvitysten perusteella osapuolten ehdolle tarkoittama merkitys.

Vastuunrajoitusehtojen merkitys voi pienentyä, jos niihin sovelletaan sopimuksen tulkintaa koskevia periaatteita. Tämä johtuu siitä, että tulkintaperiaatteet vaikuttavat usein vastuunrajoitusehtojen tehokkuutta heikentävästi. Erityisesti epäselvyyssäännöllä on usein vastuunrajoitusehtojen tehokkuutta heikentävä vaikutus. Epäselvyyssäännön mukaan epäselvää sopimusehtoa tulkitaan sen laatineen sopimusosapuolen vahingoksi. Sen soveltamisen edellytyksenä on, että sopimuksen ehto on objektiivisesti arvioiden epäselvä. Epäselvyyssäännön käyttökohteena on pidetty erityisesti vakioehtoja, mutta sillä voi merkitystä myös yksilöllisesti laadittujen sopimusehtojen kohdalla.³² Erityisen suuri merkitys epäselvyyssäännöllä on kuluttajan ja elinkeinon-

³⁰ Hemmo 2008, s. 315–316.

³¹ Hemmo 2008, s. 329.

³² Saarnilehto 2005, s. 11.

harjoittajan välisissä sopimuksissa, koska asiasta on nimenomainen säännös KSL 4:3 §:ssä:

”Jos tässä laissa tarkoitetun sopimuksen ehto on laadittu etukäteen ilman, että kuluttaja on voinut vaikuttaa sen sisältöön, ja ehdon merkityksestä syntyy epätietoisuutta, ehtoa on tulkittava kuluttajan hyväksi.”

Vaikka KSL:n säännös koskee vain kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä sopimuksia, voidaan siitä johdettavalla analogialla perustella sen painoarvoa myös muissa epätasapainoisissa sopimussuhteissa.³³ Merkitystä voidaan antaa mm. ehdon laaturen sopimusosapuolen asiantuntemukselle.³⁴ Epäselvyssä säännön soveltamisesta seuraa, että epäselvissä tapauksissa ehtoja on tulkittava tahdonvaltaisen oikeuden mukaisesti. Tämä pätee erityisesti ehtoihin, joilla vahvempi sopimusosapuoli yrittää rajoittaa vahingonkorvausvastuutaan tai vapauttaa itsensä kokonaan tästä vastuusta.³⁵

Vastuunrajoitusehtoja koskee usein myös ns. suppean tulkinnan periaate. Tällä tarkoitetaan ehdon tulkittamista koskemaan vain nimenomaisesti siinä mainittua tilannetta. Vastuunrajoitusta ei näin voida laajentaa koskemaan niitä vahinkoja, jotka jäävät ehdon sanamuodon ulkopuolelle.³⁶ KKO on ratkaisun 1992:178 perusteluissa tuonut esille suppean tulkinnan periaatteen nimenomaisesti vastuunrajoitusehtojen kohdalla:

(Osa perusteluista) ”Yleisenä tulkintaperiaatteena on, että vastuuvapautumislausekkeita on tulkittava suppeasti, etenkin jos ne ovat yksipuolisesti laadittuja ja sisällöltään epäselviä ja ylimalkaisia.”

Epäselvyssä sääntöön verrattuna suppean tulkinnan periaatetta käytettäessä ei ole ratkaisevaa merkitystä sillä, kumpi sopimusosapuoli on tulkittavan ehdon laatinut.

Myös kohtuusperiaatteella on merkitystä vastuunrajoitusehtoja tulkittaessa. Sen mukaan sopimuksen ehtoa on tulkittava niin, että lopputulos on kohtuullinen. Kysymys ei tällöin ole yleisestä sovittelusäännöstä, vaan tulkintaperiaatteesta, jonka avulla pyritään hakemaan ehdolle sellainen sisältö, joka on osapuolten kannalta kohtuullinen ja edistää sopimustasapainoa.³⁷

³³ Wilhelmsson 2008, s. 102.

³⁴ Saarnilehto 2009, s. 156.

³⁵ Wilhelmsson 2008, s. 102.

³⁶ Hemmo 2003a, s. 653–656.

³⁷ Saarnilehto 2005, s. 13.

Vaikka tavoitteellinen tulkinta ja sopimuksen tulkintaa koskevat periaatteet ovatkin usein esillä juuri vastuunrajoitusehtojen kohdalla, ei niillä kuitenkaan näytä olleen suurta painoarvoa KKO 2012:72 ratkaisussa. Tämä voitaneen selittää KKO:n tulkinnalla kaupan osapuolten keskenään tasavertaisesta asemasta, jolloin erityisesti vahvemman ja heikomman sopimusosapuolen välisessä suhteessa käyttökelpoisten tulkintaperiaatteiden käyttämiselle ei ole ollut tarvetta.

2.2 Vastuunrajoitusehdot kiinteistön kaupassa

2.2.1 Maakaaren järjestelmä

MK sääntelee Suomessa kiinteän omaisuuden luovutusta. Kiinteän omaisuuden luovutuksesta on kyse, kun omistusoikeus luovutuksen kohteeseen siirtyy kaupalla, vaihdolla tai lahjalla. MK:n 2. luku koskee kiinteistön kauppaa ja pitää sisällään mm. säännökset virheperusteista, virheiden seurauksista sekä myyjän vastuun sopimusperusteisesta rajoittamisesta. Nykyinen MK astui voimaan 1.1.1997 ja kumosi samalla vuoden 1734 lain maakaaren. MK:n ohella kiinteistön kauppaa sääntelee muu soveltuva erityislainsäädäntö sekä yleiset sopimusoikeudelliset normit ja periaatteet. Myös KSL:ia on sovellettava kiinteistön kauppaan, kun kysymys on kiinteistön tarjonnasta, myynnistä tai muusta markkinoinnista elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle. KSL:iin sisällytetty kulutushyödykkeen määritelmä pitää sisällään myös asunnot ja kiinteistöt.

Ennen nykyisen MK:n voimaantuloa säännökset kiinteistön virheestä puuttuivat oikeudestamme. Tästä syystä kiinteistön kaupan virhenormit ovat aikojen saatossa muotoutuneet pitkälti oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden pohjalta ja tätä kautta vakiintuneet oikeusohjeet kirjattiin aikanaan myös MK:n säännöksiin. MK:ssa virhesäännökset sisältyvät lain 2. lukuun ja niiden sääntelyssä on omaksuttu virhetyyppien kolmijako *laatuvirhe-vallintavirhe-oikeudellinen virhe*, kullekin virhetyypille ominaisten piirteiden perusteella. Näistä laatuvirhe koskee kiinteistön tosiasiallisia ominaisuuksia, vallintavirhe puolestaan kiinteistön vallintaa rajoittavia viranomaisen päätöksiä ja oikeudellinen virhe sivullisen kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta.³⁸

Virhe kaupan kohteessa tarkoittaa sitä, ettei suoritus vastaa sitä mitä on katsottu sovittun kaupan osapuolten välillä. Kiinteistössä on virhe, jos se ei jossain suhteessa ole sellainen kuin on sovittu, taikka ostaja on olosuhteet huomioon ottaen voinut perus-

³⁸ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s.279, Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s.123–124.

tellusti edellyttää sen olevan. Kiinteistön virhe ei kuitenkaan tarkoita kaupan kohteen viallisuutta tai puutteellisuutta sinänsä, vaan kysymys on enemmänkin siitä vastaako kaupan kohde sitä mitä osapuolten välillä on katsottu sovitun.³⁹

Mikä tahansa poikkeama sopimuksenmukaisuudesta ei kuitenkaan riitä virheen ole-massaoloon, vaan virheen on oltava vaikutuksellinen, jotta siihen on mahdollista ve-dota. Tämä käy ilmi myös MK:n virhesäännöksistä, joissa edellytyksenä ostajan oi-keussuojakeinojen käytölle on, että virheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kauppaan vaikuttamisella tarkoitetaan tällöin sitä, että ostaja ei tietoisena virheestä olisi kenties tehnyt kauppaa lainkaan. Olennaista virhettä vähäisempikin virhe voi kuitenkin olla vaikutuksellinen yksittäisten sopimusehtojen, ennen kaikkea sovitun vastikkeen määrän kannalta. Näin ollen virheen ei tarvitse olla olennainen ollakseen vaikutuksellinen. Vain vaikutuksellinen virhe kuitenkin tekee suorituksen sopimuk-senvastaiseksi.⁴⁰

Virhearvioinnin lähtökohtana on siis aina myyjän ja ostajan välinen sopimus. Kaupan kohde voi poiketa laissa edellytetystä normaalitasosta ilman virheseuraamuksia, mi-käli kohteen normaalitasosta poikkeavista ominaisuuksista on yksittäistapauksessa sovittu. Tähän vaikuttaa osaltaan muun muassa se miten myyjän katsotaan täyttäneen tiedonantovelvollisuutensa ja millaista suoritusta ostaja voi sen perusteella pe-rustellusti vaatia.⁴¹ Ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, jonka hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä (MK 2:22.2).

MK 2:21 pykälän mukaan kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaa tehtäessä. Myyjä vastaa lähtökohtaisesti kiinteistössä olevasta virheestä, vaikka virhe ilmenisikin vasta myöhemmin. Ratkaisevaa tällöin on se, onko virheen peruste olemassa jo kaupanteon hetkellä. Ostaja ei kuitenkaan voi vedota virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kuin kiinteistö on luovutettu ostajalle. Tämä virheen määräytymisen ajankohta koskee kaikkia virhetyyppejä.⁴²

Kiinteistön kaupan sopimusrikkomuksen seurauksena tulee toisen sopijapuolen käy-tössä olevina oikeussuojakeinoina kysymykseen:

- Sopimuksenmukaisen suorituksen vaatiminen
- Hinnanalennus

³⁹ Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 126.

⁴⁰ Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 127.

⁴¹ Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 129–130.

⁴² Niemi 2002, s. 296, Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 132–134.

- Vahingonkorvaus
- Kaupan purku
- Omasta suorituksesta pidättyminen

MK:n seuraamusjärjestelmä on sopimusoikeudessa yleisesti noudatettujen periaatteiden mukainen, mutta loukatun sopijapuolen oikeussuojakeinojen käyttö eroaa muun muassa irtaimen kaupan vastaavista seuraamuksista kaupan kohteiden erilaisien ominaisuuksien vuoksi. Kiinteistön kaupassa kaupan kohde on yleensä aina yksilöllinen ja kaupan osapuolet useimmiten yksityishenkilöitä, mikä vaikuttaa siihen mitkä sopimusrikkomuksen seuraukset kulloinkin tulevat kyseeseen. Myyjän sopimusrikkomusten kohdalla ostajalla on usein myös mahdollista valita minkä seuraamuksen hän vaatii, jos useamman vaihtoehdoisen seuraamuksen edellytykset ovat käsillä.⁴³

2.2.2 Vastuunrajoitusehtojen sääntely

Ennen nykyisen MK:n säätämistä kiinteistön kauppaa säänteli vuoden 1734 lain maakaari, jossa oli vain harvoja kiinteistön luovutuksia koskevia säännöksiä ja muun muassa sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista ei ollut säädetty mitään. Kaiken kaikkiaan lainsäädäntö oli vanhentunut ja erittäin puutteellinen, minkä vuoksi oikeussäännöt kiinteistön kaupassa olivat kehittyneet ennen kaikkea oikeuskäytännön ja oikeustieteen kannanottojen kautta.⁴⁴ Lain säännösten puuttuessa oli tuomioistuinten ennakkopäätöksillä suuri merkitys ratkaistaessa sopijapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia, kaupan kohteen virheitä ja muita sopimusrikkomuksia sekä niiden seuraamuksia koskevia kysymyksiä. Oikeussääntöjen perustana käytettiin myös muun muassa irtaimen kauppaa koskevia sääntöjä, Ruotsin lainsäädäntöä sekä oikeuskäytännössä omaksuttuja yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita.⁴⁵

Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehdot olivat sallittuja vanhan maakaaren voimassaolon aikana. Nimenomaisen asiaa koskevan lainsäädännön puuttuessa vastuunrajoitusehtojen käyttö ja sen rajoitukset olivat kehittyneet muiden kiinteistön kaupan oikeussääntöjen tavoin oikeuskäytännön ja oikeustieteen pohjalta. Ennen nykyisen MK:n voimaantuloa myyjä pystyi rajoittamaan virhevastuutaan myymällä kiinteistön ”siinä kunnossa kuin se on tarkastuksessa todettu” tai muuta samankaltaista vastuunrajoitusehtoa käyttäen. Oikeuskäytännössä ostajalla oli kuitenkin ollut oikeus esittää myyjälle vaatimuksia vastuunrajoitusehdosta huolimatta, mikäli myyjä oli jät-

⁴³ Niemi 2002, s. 230.

⁴⁴ Maakaaritoimikunnan mietintö 1989:53 s. 1 ja 11.

⁴⁵ HE 120/1994 vp, s. 6-7.

tänyt ilmoittamatta ostajalle tietämästään virheestä taikka virheestä, jonka olemassaolosta hänen olisi pitänyt tietää.⁴⁶

Nykyisessä MK:ssa kiinteistön kaupan lähtökohtana on sopimusvapaus. MK:n säännökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista kiinteistön kaupassa on pyritty laatimaan siten, että niiden soveltaminen johtaisi molempien osapuolten edut huomioon ottavaan kohtuulliseen lopputulokseen. Säännökset antavatkin laajan vapauden sopia kauppaa koskevista ehdoista siten kuin se yksittäistapauksessa on tarkoituksenmukaisinta.⁴⁷

Tämä pääsääntö on otettu myös MK 2:9.1:een, jonka mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei jäljempänä laissa toisin säädetä. Näin kaupan osapuolten oikeudet ja velvoitteet määräytyvät ensisijaisesti heidän tekemänsä sopimuksen perusteella. Sopimus on tässä yhteydessä ymmärrettävä laajasti, käsittäen myös kaiken sen materiaalin, joka täydentää kauppakirjaa.

Vaikka säännökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista ovat yleensä tahdonvaltaisia, täydellistä sopimusvapautta ei ole pidetty kiinteistön kaupassa perusteltuna. Sopimusvapautta on MK:ssa rajoitettu julkisen edun vaatimuksesta, pyrkimyksenä suojata kolmansia osapuolia sekä poikkeuksellisesti myös heikommansuoja -näkökohtiin vedoten. Sopimusvapautta on MK:ssa rajoitettu niin muoto- kuin sisältö- vapauden osalta.⁴⁸

Tutkielman kannalta keskeinen MK 2:9.2 onkin merkittävä poikkeus kaupan osapuolten sopimusvapaudelle. Sen mukaan sopimuksella saadaan poiketa MK:n mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Kuitenkin ostajan MK 2:17–34 pykälien mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä. Näin ollen osapuolten välillä voidaan sopia poikkeuksia mm. MK 2:17:stä, jossa säädetään laatuvirheestä ja sen seurauksista. Poikkeuksien tulee kuitenkin olla yksilöityjä, mikä asettaa rajoituksia osapuolten muutoin laajalle sopimusvapaudelle.

Heikommansuoja ja sosiaaliset syyt puolestaan vaikuttavat sopimusvapauden rajoituksina etenkin kuluttajakaupoissa.⁴⁹ Pakottavaa sääntelyä on tällöin annettu suo-

⁴⁶ Maakaaritoimikunnan mietintö 1989:53 s. 14-15.

⁴⁷ HE 120/1994 vp, s. 25.

⁴⁸ Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 19-20.

⁴⁹ Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 20.

jaamaan ostajaa myyjän virhe- ja viivästystilanteissa. Kuluttajakaupoissa ei MK 2:10.1 säännöksen mukaan ole mahdollista sitovasti poiketa lain 2:17–34 pykälien virhevastuusäännöksistä ostajan vahingoksi. MK:ssa kuluttajakaupoilla tarkoitetaan lain 2:10:n mukaan tilanteita, joissa ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä. Näin ollen MK 2:9.2 rajoittuu koskemaan vain lain mukaisilta lähtökohdilta tasavertaisia sopimuskumppaneita.

Myöskään myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta siitä, että ostaja ei saa pätevää omistusoikeutta kaupan kohteeseen (vastuu saannonmoitteesta), ei voida rajoittaa edes yksilöidysti sopimalla, mikä johtuu MK 2:11:sta 3 kohdan säännöksestä, jossa kielletään kyseisen kaltaiset ehdot. Lisäksi OikTL 36 § ja kuluttajakaupoissa KSL 4:1:n säännös oikeustoimen kohtuullistamisesta asettavat rajan sille, kuinka paljon osapuolten MK:ssa säädettyjä oikeuksia ja velvollisuuksia yksilöidyllä sopimuksella voidaan tosiasiallisesti rajoittaa. Silti useista kiinteistön ostajan ja myyjän oikeuksista, kuluttajakauppoja lukuun ottamatta, voidaan vapaasti sopia, kunhan pysytään OikTL 36 §:n puitteissa⁵⁰.

2.2.3 Vastuunrajoitusehdot kiinteistön kaupan käytännössä

Tässä luvussa tarkennetaan, minkälaisia eri vastuunrajoituslausekkeita kiinteistön kaupan käytännössä esiintyy. Oikeuskirjallisuudessa on näihin perustuen esitetty viisi erilaista vastuunrajoitusehtojen käyttötapaa⁵¹.

Ensinnäkin myyjä voi pyrkiä sulkemaan vastuunsa kaupan kohteen virheellisyyksistä, etenkin laatuvirheiden osalta, kokonaan pois. Tällaista vastuunrajoitusehtoa käytetään usein erityisesti kiinteistöllä olevan käytetyn rakennuksen laatuvirheiden kohdalla. Kyseistä vastuunrajoitusehtoa käyttäessä tulisi joko mahdollisimman yksiselitteisesti yksilöidä ne virheet, joista myyjä ei vastaa, tai riittävän selkeästi ja yksiselitteisesti jakaa vastuu kaupan kohteesta myyjän ja ostajan välillä, niin että kummallakin kaupan osapuolista on selkeä käsitys siitä, miten heidän oikeusasemansa poikkeaa MK:n tahdonvaltaisesta sääntelystä ja miten vastuunrajoitus vaikuttaa muihin kaupan ehtoihin, erityisesti kauppahintaan. Mikäli vastuunrajoitusehto aidosti myös vaikuttaa kiinteistön kauppahintaan, voidaan se nähdä osoituksen osapuolten välisestä tietoi-

⁵⁰ Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s. 70.

⁵¹ Tepora 2007, s. 401–410.

sesta riskin jaosta. Toisaalta vastuunrajoitusehdon vaikutusta kauppahinnan määräytymiseen on usein vaikea jälkikäteen osoittaa.⁵²

Myyjän vastuun kokonaan poissulkevien ehtojen ongelmallisuus tulee esiin usein juuri erilaisten kosteusvaurioiden, homeongelmien tai muiden vastaavien laatuvirheiden kohdalla, joiden laajuutta ja perussyitä ei ole tarkemmin selvitetty ennen kaupan tekemistä. Tällöin on mahdollista, että vastuunrajoitusehdon yksilöimisvaatimuksen kannalta ehto jää liian epämääräiseksi, koska yksilöinnin kannalta olennaiset faktat virheestä ja sen seuraamuksista eivät ole käytettävissä kaupantekohetkellä. Niinpä tällainen myyjän vastuun kokonaan pois sulkeva ehto jääkin usein, ainakin myyjän tarkoittamassa laajuudessa, tehottomaksi.⁵³

Tällaisten virhetilanteiden vastuun rajoittamiseksi onkin tarkoituksenmukaisinta suorittaa kiinteistössä laaja kuntokartoitus ennen kaupan päättämistä, jolloin kartoituksessa esiin tulleet virheet ja puutteellisuudet, niiden taustalla mahdollisesti olevat rakenteelliset syyt sekä näiden taloudelliset vaikutukset voidaan yksilöidä kauppakirjaan selkeämmin ja kaupan osapuolia sitovasti. Samalla myös kuntokartoitusraportista tulee osa kiinteistön kaupan dokumentteja, joihin voidaan myöhemmin vedota.⁵⁴ Toisaalta oikeuskäytäntö on myös osoittanut, että pelkästään kuntokartoituksen teettäminen ja siihen vetoaminen, eivät välttämättä yksistään riitä vastuunrajoitusehdon riittäväksi yksilöimiseksi. Kysymys onkin usein siitä missä laajuudessa kuntokartoitus tehdään ja miten siinä paljastuneet virheellisyydet ja niiden mahdolliset syyt otetaan vastuunrajoitusehtoa laadittaessa huomioon.

KKO 2012:72 ratkaisussa kysymys on ollut juuri edellä mainitun kaltaisesta virhevastuun poissulkemisesta. Vastuunrajoitusehdolla oli tässä tapauksessa suljettu myyjän vastuu kokonaan pois kiinteistöllä olevan käytetyn rakennuksen laatuvirheiden osalta, koskien niin tiedossa olevia kuin salaisiakin virheellisyyksiä. Ehto oli myös otettu huomioon kauppahintaa alentavana tekijänä, mikä toimi osaltaan osoituksena osapuolten välisestä tietoisesta riskin jaosta. Yksilöinnin riittävyden osalta KKO viittaa ratkaisussa vastuunrajoitusehdon sanamuodon yksiselitteisyyteen sekä tietoiseen riskinjakoon myyjän ja ostajan välillä. Näistä syistä vastuunrajoitusehto todettiin tässä tapauksessa päteväksi kaupan osapuolten välillä.

⁵² Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 350–351, Tepora 2007, s. 402, Hoffrén 2013a, s. 125.

⁵³ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 351, Tepora 2007, s. 402–403.

⁵⁴ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 353.

Toisena vastuunrajoituslauseketyypinä myyjä voi rajoittaa vastuutaan virheen seuraamuksista. Tällöin pyritään usein rajaamaan vastuuta eri tavoin määritellyin rahamäärin, siten että myyjän vastuuta rajoitetaan tietyn rahasumman ylittävältä korvausvastuun osalta. Tällaisia ehtoja käytetään erityisesti yritysten välisissä laajoissa kiinteistötransaktioissa. Myös tällä tavalla määritellyn vastuunrajoitusehdon tulee olla riittävän yksilöity sitoakseen kaupan osapuolia.⁵⁵

Mikäli vastuunrajoitusehdossa yksilöidään sekä kaupan kohteen virhe että juuri tuon virheen seuraukset, täyttyy MK 2:9.2:n yksilöimisvaatimus ainakin lähtökohtaisesti. Ehdon mainitseman virheen tai sen seuraamuksen sanamuotojen korkea abstraktio-taso voi kuitenkin johtaa helposti OikTL 36 §:n sovittelusäännöksen soveltamiseen, etenkin jos virheen seuraamus ei ole suhteessa kauppakirjan ehtojen muodostamaan kokonaisuuteen.⁵⁶

Ongelmallista vastuunrajoitusehdon yksilöinti voi tässä vastuunrajoituslauseketyypissä olla silloin, kun sopimusehdolla rajoitetaan myyjän vastuuta yksilöidysti virheen seuraamuksista, mutta jätetään seuraamusten taustalla oleva virhe yksilöimättä. Tällöin yksilöinnin riittävyttä arvioitaessa merkitystä voi olla sillä, onko virhettä yksilöity edes virhetyyppien tasolla tai sitä kuinka selkeästi ostaja voi vastuunrajoitusehdon perusteella määritellä oman riskipositionsa. Tässäkin tapauksessa riski OikTL 36§:n soveltamiseen on suuri, etenkin jos euromääräinen vastuunrajoitus ei ole suhteessa siihen kokonaisuuteen, jolla kiinteistön kauppa on tehty.⁵⁷

Salaisen virheen ollessa kyseessä, itse virhettä on mahdotonta yksilöidä kauppakirjaan, koska se ei ole kummankaan osapuolen tiedossa. MK 2:9.2:a sananmukaisesti tulkittaessa tällöinkään ei kuitenkaan olisi mahdotonta sopia yksilöidysti ja kaupan osapuolia sitovasti virheen seuraamuksista. Tällöin kuitenkin seuraamukset yksilöivälle vastuunrajoitusehdolle on asetettava korkeat vaatimukset, jotta myyjälle ei avautuisi tosiasiallista mahdollisuutta kiertää MK:n vastuusäännöksiä salaisesta virheestä. Tällöin huomiota tulee kiinnittää erityisesti vastuunrajoituksen tasapainoisuuteen suhteessa kauppahintaan ja muihin kaupan ehtoihin. Etenkin tämän kaltaisissa vastuunrajoitusehdoissa riski ehdon jälkikäteiselle kohtuullistamiselle on kuitenkin suuri.⁵⁸

⁵⁵ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 353.

⁵⁶ Tepora 2007, s. 405.

⁵⁷ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 354–355.

⁵⁸ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 353–356.

Kolmantena vastuunrajoituslauseketyyppinä myyjä voi korvata ostajan oikeuden hinnanalennukseen ja/ tai vahingonkorvaukseen kiinteämääräisellä sopimussakolla. Tällöin vastuunrajoitusehto koskee sekä virhettä että myös virheen seuraamuksia, joista on sovittu yksilöidysti sopimussakkomääräyksellä. Sekä virheen että sopimussakko-seuraamuksen osalta riittävästi yksilöity sopimusehto sitoo kaupan osapuolia MK 2:9.2:n mukaisesti. Sopimussakon osalta vastuunrajoitusehdon yksilöimistä tuleekin tarkastella sopimussakon määrällisen yksilöimisen sekä sen aiheuttavan virheen riittävän yksilöimisen kannalta. Tässäkin tapauksessa sopimussakkomääräystä voidaan kuitenkin tapauskohtaisesti sovitella, mikäli se todetaan OikTL 36§:n nojalla kohtuuttomaksi.⁵⁹

Neljäntenä vastuunrajoituslauseketyyppinä myyjä voi pyrkiä rajaamaan vastuunrajoitusehdolla virhevastuunsa aikaa, jonka kuluessa ostajan on ilmoitettava virheestä myyjälle. MK 2:25.1:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Tämän lisäksi laatu- virheen osalta on voimassa toissijainen ja ehdoton viiden vuoden määräaika, jonka kuluessa ostajan on ilmoitettava myyjälle kiinteistön laatuvirheestä. Kaupan osapuolet voivat näin ollen yksilöidysti sopia siitä, mitä he pitävät kohtuullisena aikana taikka sopia viiden vuoden määräajan lyhentämisestä. Virhevastuun ajallisen lyhentämisen tapauksessa MK:n määräajoista poikkeaminen tulee riittävän tarkasti yksilöidä ja toisaalta ottaa huomioon myös kaupan kohteen käyttötarkoitus. Myyjän virhevastuuajan taikka ostajan reklamaatioajan ajallinen yksilöiminen täyttää tällöin MK 2:9.2:n vaatimukset. Tapauskohtaisesti on kuitenkin aina arvioitava käytettyjen aikamääreiden kohtuullisuutta kaupan kokonaisuus huomioon ottaen ja pitäen silmällä mahdollisuutta ehdon sovitteluun OikTL 36§:n nojalla.⁶⁰

Viidentenä ja viimeisenä kiinteistön kaupan käytännössä esiintyvänä vastuunrajoituslauseketyyppinä ovat vastuunrajoitusehdot, joilla pyritään määrittämään se, milloin kaupan purku tulee kysymykseen virheen seurauksena hinnanalennuksen ja/tai vahingonkorvauksen sijasta tai vaihtoehtona. Vastuunrajoitusehdolla rajataan tällöin ostahan oikeutta hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen myyjän virheen tai viivästyksen seurauksena. MK:n virhesäännökset edellyttävät virheeltä olennaisuutta, jotta ostajalla olisi oikeus purkaa kauppa. Kaupan osapuolet voivat kuitenkin yksi-

⁵⁹ Tepora 2007, s. 407.

⁶⁰ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 355–356.

löidysti sopimalla määrittää sen, milloin purku on tarkoituksenmukaisin seuraus virheen tai viivästyksen ilmetessä. Kaupan purun mahdollistaminen myyjälle vastuunrajoitusehdon turvin, ostajan tahdon vastaisestikin, on usein kohtuullista silloin, kun ostajalle tuomittava hinnanalennus ja/tai vahingonkorvaus lähestyy 2/3 tai vähintään puolta kauppahinnasta. Tällöin on vastuunrajoitusehdon yksilöimisessä huomioitava erityisesti se, että määritellään riittävän tarkasti purkuoikeuden aktualisoiva tilanne tai rahamääräinen kynnys.⁶¹

2.2.4 Vastuunrajoitusehdot ja niiden sääntely Ruotsin oikeudessa

Ruotsissa kiinteän omaisuuden luovutuksia säännellään vuonna 1972 voimaan tullessa Jordabalkenissa (JB). JB 4. luvussa löytyvät säännökset kiinteistön kaupasta. Kuten kotimaisen MK:n, myös JB:n peruslähtökohtana on sopimusvapaus, jota on kuitenkin tietyissä tapauksissa rajoitettu pakottavin säännöksin. Sopimusvapauden periaatteesta on poikettu JB:ssä etenkin silloin, kun kysymys on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä kaupasta, jossa ensiksi mainittu myy kiinteistön yksityishenkilölle tämän omaan henkilökohtaiseen käyttöön.

JB:n mukaan kiinteistön kauppa Ruotsissa on tehtävä kirjallisessa muodossa ja kauppakirjan tulee sisältää kaupan keskeiset ehdot. Jollei muutosäännöstä noudateta, kauppa on pätemätön. Kauppakirjaan on otettava myös ehdot, jotka koskevat omistusoikeuden siirtymistä, myyjän kaupanvastuuta taikka ostajan määräämisen vallan rajoittamista. Toisin kuin Suomessa, kiinteistön kaupan lykkäävä tai purkava ehto voi olla voimassa vain enintään kaksi vuotta. Muista kaupan ehdoista voidaan sopia vapaamuotoisesti. Yleensä käytössä on ns. kahden kauppakirjan järjestelmä, jossa kiinteistön kaupasta tehdään kaksi erillistä sopimusta, keskeiset kaupan ehdot sisältävä kauppakirja (köpekontrakt) sekä kirjattava saantokirja (köpebrev), joka tehdään vasta, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.⁶²

Virhevastuun ja virheiden seuraamusten osalta JB:n sääntely vastaa sisällöllisesti suurimmaksi osin MK:n vastaavia säännöksiä. Tämä johtunee siitä seikasta, että JB on toiminut tärkeänä esikuvana uutta MK:ta säädettäessä. Virhetyypit on siinä jaettu kolmeen pääkategoriaan; laatu-, vallinta ja oikeudelliseen virheeseen MK:n tavoin.

⁶¹ Tepora 2007, s. 409-410.

⁶² Victorin - Sundell 2004, s.169-171.

Samoin virheiden seurauksina mahdollisia ovat hinnanalennus, purku sekä myyjän huolimattoman menettelyn seurauksena myös vahingonkorvaus.⁶³

Koska JB:n virhesäännökset ovat tahdonvaltaisia, mikään ei estä kaupan osapuolia sopimasta virhevastuusta lain säännöksistä poikkeavasti, ns. kuluttajakauppoja lukuun ottamatta. Grauersin mukaan kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehdot muotoillaan Ruotsissa joko niin, että sopimuksessa täsmennetään kiinteistön fyysiset ominaisuudet ("myyjä ei vastaa juomaveden laadusta tms.") tai niin, että sopimuksessa rajoitetaan tai suljetaan pois muuten soveltuvia virheen seuraamuksia ("ostajalle ei ole oikeutta purkaa kauppaa tms."). Näiden kahden vastuunrajoituslausekkeiden päätyyppien avulla myyjä voi poistaa vastuunsa joko kokonaan tai rajoittaa sitä tietyssä suhteessa. Lisäksi vastuunrajoituksista on muitakin mahdollisia muunnelmia.⁶⁴

Ensimmäinen vastuunrajoitusehtojen tyyppi koskee ns. ominaisuusvastuunrajoituksia. Tämän tyyppinen vastuunrajoitusehto koskee usein vain jotakin kiinteistön yksittäistä ominaisuutta, eikä siten rajoita myyjän virhevastuuta muilta osin. Se toimii ikään kuin vastakohtana erilaisille myyjän antamille vakuutuksille sekä takuulausekkeille. Kysymys on tällöin tietyn ominaisuuden konkretisoinnista ostajalle negatiivisessa merkityksessä, jolloin virhekäsite tämän tyyppisiä vastuunrajoitusehtoja käytettäessä muodostuu suppeammaksi kuin se tahdonvaltaisten säännösten perusteella olisi. Vastuunrajoitusehdon ollessa pätevä, ei kiinteistössä ole sen kattamalla osalla virhettä kauppaoikeudellisessa merkityksessä.⁶⁵

Toinen vastuunrajoituslausekkeiden päätyyppi ei koske niinkään kiinteistön ominaisuuksia, vaan kohdistuu virheen seuraamuksiin. Tämän tyyppisiä vastuunrajoitusehtoja kutsutaan ns. seuraamusvastuunrajoituksiksi. Ne eivät sinänsä vaikuta virhearviointiin kiinteistössä, vaan vastuunrajoitusehdosta huolimatta virhe kauppaoikeudellisessa merkityksessä voi olla olemassa. Jos kaikki virheiden seuraamukset on vastuunrajoituslausekkeella suljettu pois, ei virhe ole oikeudellisesti relevantti. Jos vain jokin tai jotkin tietyt seuraamukset on poissuljettu, on virhe tosin merkityksellinen, mutta se voi johtaa vain tiettyyn seuraamukseen, jota ei vastuunrajoitusehdolla ole suljettu pois.⁶⁶ Seuraamusvastuunrajoituksilla voidaan sanoa olevan enemmän yleisempi luonne kuin ns. ominaisuusvastuunrajoituksilla. Tämä johtuu siitä, että seu-

⁶³ Myyjän virhevastuusta Hellner – Hager - Persson 2010, s. 50–64 sekä virheen seuraamuksista s. 66–74.

⁶⁴ Grauers 2012, s. 229.

⁶⁵ Grauers 2012, s. 229.

⁶⁶ Grauers 2012, s. 229-230.

raamusvastuunrajoituksia voidaan käyttää rajoittamaan myyjän vastuuta joko kokonaan tai osittain myös muista sopimusrikkomuksista kuin vain sellaisista, joilla on yhteys kiinteistön ominaisuuksiin tai laatuun.⁶⁷

Tällaisessa jaottelussa KKO 2012:72 ratkaisussa esillä ollut vastuunrajoitusehto on lähempänä ns. seuraamusvastuunrajoituksia, vaikka ehdolla ei nimenomaisesti rajattukaan yhtä tai kaikkia virheiden seuraamuksia pois myyjän vastuulta. Silti vastuunrajoitusehdolla tässä tapauksessa käytännössä suljettiin pois kaikki virheseuraamukset rakennuksen virheiden osalta. Lisäksi ehto oli sanamuodoltaan selvästi yleisluonteisempi kuin mitä ns. ominaisuusvastuunrajoituksilla tarkoitetaan.

Suomen lainsäädäntöön verrattuna Ruotsin JB:ssä ei ole MK 2:9.2:ta vastaavaa lakisääteistä vastuunrajoitusehtojen yksilöimisvaatimusta. Tämä tarkoittaa sitä, että muissa kuin elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisissä kiinteistön kaupoissa yleisluonteisetkin vastuunrajoitusehdot ovat lähtökohtaisesti sallittuja. JB:n esitöissä on kuitenkin esitetty joitakin huomioita vastuunrajoitusehdoista. Grauersin mukaan ne kaikista päätellen koskevat kuitenkin vain ns. ominaisuusvastuunrajoituksia. Esitöissä on niihin viitaten lausuttu mm., miten tärkeää on, että tarkasti selvitetään missä suhteessa myyjä ei halua vastata kiinteistön ominaisuuksista, niin että ostaja pystyy terävöittämään tarkastusvelvollisuuttaan siltä osin. Tästä syystä yleisluonteinen ehto, jonka mukaan kiinteistö myydään ”siinä kunnossa kuin se on” (”i befintlig skick”), ei tästä syystä ilman muuta vapauttane myyjää kaikesta vastuusta. Sitä vastoin ”myydään sellaisena kuin se on” – ehto on, jokseenkin epä johdonmukaisesti, lähtökohtana täysin pätevä irtaimen omaisuuden kaupassa. (kts. Ruotsin köplag 19§ ja konsumentköplag 17§)⁶⁸ Myös Lundmark näkee ”i befintlig skick” – ehtojen liittyvän juuri ominaisuusvastuunrajoituksiin, jolloin vastuunrajoitus koskee nimenomaan kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia.⁶⁹

Vastuunrajoitusehdot liittyvät yleensä kiinteistön laaturiheeseen, mutta niillä voi olla merkitystä myös oikeudellisen virheen ja vallintavirheen yhteydessä. Vastuunrajoitusehtoa tulkittaessa pyritään aluksi tavallisella sopimustulkinnalla vahvistamaan vastuunrajoitusehdon sisältö. Myöhemmin tarkemmin käsiteltävissä Ruotsin korkeimman

⁶⁷ Lundmark 1996, s.182.

⁶⁸ Grauers 2012, s. 230. Irtaimen kaupassa ”i befintlig skick” –ehdon vaikutusta rajaa kuitenkin myyjän ennen kaupan tekemistä ostajalle antamat tiedot tavaran ominaisuuksista tai käytöstä, myyjän laiminlyönti antaa ostajalle tavaran ominaisuuksien tai käytön kannalta olennaisia tietoja sekä tilanne, jossa tavara osoittautuu olevan olennaista huonommassa kunnossa kuin ostaja on voinut edellyttää. Kts.

Lundmark 1996, s. 184.

⁶⁹ Lundmark 1996, s.184.

oikeuden ratkaisuissa NJA 1975 s 545 ja NJA 1976 s 217 vastuunrajoitusehdot oli muotoiltu siten, että ostaja aluksi selittää hyväksyvänsä kiinteistön kunnan ja sen jälkeen seuraa toteamus, että hän sitovasti luopuu kaikista vaatimuksista myyjää kohtaan kiinteistön virheiden ja puutteellisuuksien johdosta. Koska ehto alkaa niin, että ostaja hyväksyy kiinteistön kunnan, Grauersin mielestä ehtoa tulisi tulkita lähinnä siten, että se käsittää vain kiinteistön fyysiset ominaisuudet. Mutta vaikka alku puuttuisikin, on Grauersin mielestä silti epävarmaa käsittäisikö ehto myös oikeudellisen virheen ja vallintavirheen.⁷⁰ Puhuttaessa vastuunrajoituksista, on varmasti useimmiten kuitenkin kysymys juuri kaupan kohteen fyysisistä ominaisuuksista. Tätä taustaa vasten ja huomioiden tuomioistuinten taipumus tulkita vastuunrajoituksia rajoittavasti, on Grauersin mukaan olemassa riski, että edellä esitetyn tavoin muotoiltu ehto ei käsittäisi muita virhetyyppejä kuin laatuvirheen. Jos halutaan olla täysin varma, että vastuunrajoitus koskee kaikkia kolmea virhetyyppeä, pitäisi tämä todennäköisesti varmuuden vuoksi nimenomaisesti ilmoittaa vastuunrajoitusedossa.⁷¹

Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen yksilöimistä Ruotsin oikeudessa käsitellään tarkemmin tutkielman luvussa 3.2.3

⁷⁰ Ratkaisussa RH 2003:63 antoi Svean hovioikeus tiettyä painoa sille, että vastuunvaraus (jossa puhuttiin kiinteistön kunnosta) ei nimenomaisesti koske vallintavirhettä. Tärkeintä tapauksessa vaikuttaa silti olevan, että myyjä tiesi virheestä ja sen vuoksi ei saanut vedota vastuunrajoitukseen.

⁷¹ Grauers 2012, s. 231.

3. Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehdon yksilöinti

3.1 Maakaaren yksilöimisvaatimuksen tulkinta

3.1.1 Yksilöimisvaatimus lain tulkintana

Tässä kappaleessa pyrin käsittelemään MK 2:9:2:ssa asetettua vastuunrajoitusehdon yksilöimisvaatimusta laintulkinnan näkökulmasta. Tässä käytän apuna Aulis Aarnion *Laintulkinnan teoria* – kirjassaan esittämiä tulkintastandardeja.

Aarnion mukaan juridisen tulkinnan standardit voidaan sijoittaa oikeusperiaatteiden ryhmään, jotka ovat johdonmukaista luonnehtia eräänlaisiksi optimointikäskyiksi. Toisin kuin oikeussäännöt, oikeusperiaatteille ei ole ominaista joko/tai – tyyppinen argumentointi, vaan ne voivat soveltua usein samanaikaisesti samaan tilanteeseen ja soveltua siihen enemmän tai vähemmän -tyyppisesti. Tulkintastandardit voidaan jakaa kahteen pääryhmään: oikeuslähteiden etusijajärjestyksestä koskeviin periaatteisiin sekä oikeuslähteiden käyttöstandardeihin, joita nimitetään usein myös varsinaisiksi tulkintaperiaatteiksi. Käsittelem seuraavassa jälkimmäisen ryhmän periaatteita MK 2:9:2:n näkökulmasta.

Aarnion mukaan kieliopillisen eli ns. sanamuodon mukaisen tulkinnan periaatteet toimivat seuraavasti:

- a) *Lakitekstiä ei tule tulkita siten, että jokin sen osa jää tarpeettomaksi tai merkityksettömäksi.*
- b) *Tietyissä lakitekstissä oleville ilmaisuille ei tule antaa eri yhteyksissä eri merkitystä, jollei siihen ole riittävää perustetta.*
- c) *Tulkittavalle ilmaisulle ei pidä antaa yleisestä kielenkäytöstä poikkeavaa merkitystä, jollei siihen ole riittäviä perusteita*
- d) *Jos lakitekstin terminologia poikkeaa yleisestä kielenkäytöstä, erityisterminologialla on etusija yleiseen kielenkäyttöön nähden⁷²*

MK 2:9.2 on puolestaan sanamuodoltaan seuraavanlainen:

”Sopimuksella saadaan poiketa tämän lain mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.”

⁷² Aarnio 1989, s. 256.

Kyseisen säännöksen tulkinnan kannalta etenkin tulkintaperiaatteiden a), b) ja c) -kohdilla on merkitystä. a) -kohdan kannalta voidaan ajatella, että yksilöimisvaatimusta tulee tulkita ensimmäisessä momentissa todetun sopimussitovuuden ja toisessa momentissa todetun sopimusvapauden kontekstissa, siten että lähtökohtana säännöksessä on selkeästi osapuolten mahdollisuus poiketa tahdonvaltaisista MK:n säännöksistä, jolle yksilöimisvaatimus asettaa kuitenkin rajoituksen. b) -kohdan tulkintaperiaatteen kannalta lähtökohtana voidaan pitää myös MK:n yksilöimisvaatimuksen tulkinnassa sitä, että lainkohtaa tulee tulkita samalla tavoin riippumatta siitä, ketkä ovat kaupan osapuolina. Yksilöimisvaatimusta tulee tulkita samalla tavalla niin yksityishenkilöiden kuin elinkeinonharjoittajien välisissä kiinteistön kaupoissa. Tämän tulkintaperiaatteen mukainen on myös KKO:n ratkaisu 2012:72, jossa yksilöimisharkinta on erotettu sitovuusharkinnasta, johon puolestaan osapuolten asemalla on usein vaikutusta. Tämän on oikeuskirjallisuudessa huomionnut myös Hoffrén⁷³. c) -kohdan tulkintaperiaatteen näkökulmasta MK 2:9.2:ssa käytetyille ilmaisuille tulee antaa yleiskielen mukainen merkitys. Tämä koskee nähdäkseni erityisesti termiä ”yksilöidysti”, joka on lainkohdan tulkinnan kannalta ratkaisevassa asemassa.

Varsinaisista tulkintaperiaatteista myös laventavalla tulkinnalla sekä analogialla voidaan nähdä olevan merkitystä MK 2:9.2 yksilöimisvaatimuksen tulkinnassa. Laventavalla tulkinnalla tarkoitetaan tällöin lakitekstin soveltamista sen luonnollisen merkitysisällön ulkopuolelle ja analogialla puolestaan tietynlaista päättelymuotoa, jossa eri oikeussäännökset tarjoavat tulkinnallista apua suhteessa toisiinsa. Toisaalta analogia voi olla myös tapausanalogiaa, jolloin kysymys on kahden tai useamman tuomioistuinnäytteen välisen samankaltaisuuden toteamisesta ja tarvittavan oikeudellisen johtopäätöksen tekemisestä samankaltaisuuden perusteella. Säännösanalogiassa kysymys on puolestaan siitä, että toisen lainkohdan tarjoamaa tulkinnallista apua voidaan käyttää tulkinnan kohteena olevan säännöksen sisällön määrittämisessä.⁷⁴

Tietyllä tavalla laventavaksi tulkinnaksi voidaan ajatella KKO:n ratkaisussaan 2012:72 tekemä tulkinta ”yksilöidysti sopimisesta”, joka KKO:n perustelujen mukaan tarkoittaa selkeää ja yksiselitteistä sopimusehtoa. Aikaisemmin epäselvää oli ollut tarkoittaako lainkohdan mukainen ”yksilöidysti sopiminen” virheiden ja seuraamusten luettelomaista listausta, kuten ehkä lauseen sanamuoto antaisi ymmärtää, vai tulee ko lainkohtaa tulkita laiveammin. KKO tulkitsi lainkohtaa näin ollen enemmän sen tar-

⁷³ Hoffrén 2013a, s. 130.

⁷⁴ Aarnio 1989, s. 243–245 ja 258.

koitukseen peilaten kuin suoraan sanamuodon viittaamalla tavalla. Analogiaa MK 2:9.2:n tulkitsemisessa voidaan puolestaan käyttää vertaamalla säännöstä esimerkiksi kappaleessa 3.2.1 esiteltäviin AsKL 6:2:een tai KL 19 §:ään.

3.1.2 Yksilöimisvaatimuksen tulkinta hovioikeuskäytännössä ja KVL:n ratkaisuissa

Hovioikeuskäytännössä ja Kuluttajavalituslautakunnan (KVL), nykyisen Kuluttajariitalautakunnan (KRL), ratkaisuissa kiinteistön kaupan vastuunrajoituslausekkeet ja niiden yksilöimisvaatimus ovat olleet esillä muutamissa uuden MK:n voimaan astumisen jälkeen annetuissa ratkaisuissa.

Turun HO:n tuomiossa nro 826 30.4.2007 S 06/661 oli riidan kohteena vuonna 2000 tehty kiinteistön kauppa, jossa kaupan teon jälkeen oli todettu rakennuksen salaojitus toimimattomaksi. Kauppakirjassa oli ollut kaupan kohteen kuntoa koskeva ehto, jonka mukaan:

”Kaupan kohde luovutetaan ostajalle sellaisessa kunnossa kuin se viimeksi ostajalle esiteltäessä oli. Kaupan kohteessa on tehty kuntokartoitus, josta liitetään jäljennös tämän kauppakirjan liitteeksi. Kuntokartoituksessa esille tulleet korjausehdotukset tehdään sopimuksen mukaisesti.”

Tehdyssä kuntokartoituksessa salaojituksesta oli todettu seuraavaa:

”Salaojat on omistajan mukaan tehty, yksi tarkastuskaivo näkyvissä. Suositellaan salaojan toimivuuden tarkastamista.”

Ratkaisussaan Turun HO pysytti voimassa Lohjan KO:n tuomion, jossa kyseinen vastuunrajoituslauseke ei rajoittanut myyjän vastuuta kyseessä olevan laatuvirheen osalta. KO:n ratkaisun perustelujen mukaan kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta rakenteiden asianmukaisuudesta.⁷⁵ Näin ollen pelkkä viittaus kuntokartoituksen kehoitukseen salaojien toimivuuden tarkastamiseksi ei katsottu riittävästi yksilöidyksi rajoittaakseen myyjän vastuuta kyseessä olevan laatuvirheen osalta.

Turun HO:n ratkaisussa nro 1399 19.6.2008 S 07/1279 oli puolestaan arvioitavana vastuunrajoituslauseke, joka kauppakirjassa oli otsikoitu seuraavalla tavalla:

”Ansvar för konditionen av de byggnader som finns på fastigheten”

Itse vastuunrajoituslauseke kuului:

⁷⁵ Koskinen-Tammi - Laurila 2010, s. 16–17.

”Fukt och vätå förekommer ibland i källaren (i garagegavel), trots detta mottar köparen fastigheten och byggnader i det skick som de var då de presenterades för köparen, och säljaren är inte ansvarig för ifrågavarande fel eller den strukturella skada som fukt och vätå eventuellt förorsakar. Värdet på eventuella reparationskostnader har tagits i beaktande i den erlagda köpesumman.”

Tässäkin tapauksessa Turun HO eväsi myyjän vastuun rajoituksen kyseisen vastuunrajoituslausekkeen perusteella, koska HO:n ratkaisussa viitattujen Paraisten KO:n perustelujen mukaan kauppakirjan lauseke ei rajoittanut myyjän vastuuta sellaisista vahingoista, jotka johtuivat muusta syystä kuin siitä, että autotallin oven alta tulee joskus sisään vettä ja kosteutta.⁷⁶ Myyjän vastuun rajoitus ei siten koskenut muita virheperusteita, joita ei vastuunrajoitusehdossa ollut erikseen mainittu.

Vaasan HO:n ratkaisussa nro 1545 27.11.2003 S 02/283 oli puolestaan kysymys mm. vastuunrajoitusehdon tulkinnasta sen sanamuodon ja osapuolten tarkoituksen huomioon ottaen. Kysymyksessä oli vastuunrajoitusehto, jonka mukaan ostaja vastaa korjauskustannuksista, ”*mikäli rakennuksissa ilmenee kaupanteon jälkeen uusia vesivaurioita*”. HO katsoi lausekkeen sanamuodon viittaavan siihen, ettei ehto rajoita ostajan oikeutta vedota esimerkiksi salaisena virheenä pidettävään laajaan kosteus- ja homevaurioon. Näin ollen ehdon sanamuodon ja osapuolten tarkoituksesta esitetyn selvityksen perusteella HO päätyi ratkaisussaan siihen, että kyseinen vastuunrajoitusehto ei rajoita ostajien oikeutta vedota homevaurioon.⁷⁷ Kysymys oli näin ollen vastuunrajoitusehdon tulkinnasta sopimuksen sanamuodon ja suppean tulkinnan periaatteen avulla.

Itä-Suomen HO:n tuomiossa 27.10.1998, S 98/159 oli kysymys vuokraoikeuden ja omakotitalon kaupasta, jossa kiinteistövälittäjän aloitteesta oli kauppakirjaan kirjattu myyjän vastuuta kosteusvaurioista rajoittava sopimusehto ”*myöhemmin mahdollisesti tulevista kosteusvaurioista vastaa ostajat*”. Ostajat olivat ennen kaupan tekemistä useaan kertaan tarkastaneet talon ja heillä oli ollut havaintojensa perusteella mahdollisuus tutkia mahdolliset kiinteistön vesivauriot ennen kaupan tekemistä. Sekä KO että KO:n tuomion voimassa pysyttänyt Itä-Suomen HO katsoivat, että ostajan oikeuksia oli rajoitettu kiinteistön virheen ilmenemisajankohdan osalta kauppakirjaan otetulla ja riittävästi yksilöidyllä kosteusvaurioita koskevalla ehdolla, minkä seurauksena

⁷⁶ Koskinen-Tammi - Laurila 2010, s. 18.

⁷⁷ Koskinen-Tammi - Laurila 2010, s.18.

myyjä ei ollut vastuussa kaupanteon jälkeen ilmenneistä, salaisina laatuvirheinä pidettävistä home- ja lahovaurioista.

KVL:n ratkaisussa 19.12.2000 (99/81/2306) oli kyse kiinteistön kaupasta. Ennen kaupan tekemistä kuntotarkastaja oli suorittanut kiinteistössä kuntotarkastuksen välittäjän toimeksiannosta. Kuntotarkastusraportti oli esitetty ostajille ennen kaupantekoa ja se oli liitetty myös kauppakirjaan. Kauppakirjaan otetun vastuunrajoitusehdon mukaan ostaja oli tietoinen, ettei vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ollut selvitetty, eikä myyjä ollut vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Kauppakirjan mukaan ostaja otti yksin vastattavakseen mahdollisesti aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista. Kaupanteon jälkeen talon kylpyhuoneessa havaittiin lahovaurioita ja autotallin ulkoseinä oli alkanut halkeilla ja kallistua ulospäin. Lisäksi ilmeni, ettei autotallille ollut rakennuslupaa.

KVL:n mukaan kauppakirjan ehto oli ollut riittävän yksilöity, ja koska ostajat olivat kauppakirjan allekirjoittamalla hyväksyneet sen, että kuntotarkastusraportissa mainitut vauriot ja niiden selvittäminen olivat heidän vastuullaan, heillä ei ollut perustetta vaatia korvausta mainituista vaurioista eikä niiden seurauksista.

Edellä käsitellyistä ratkaisuista voidaan huomata, miten sekä HO:t että KVL ovat hylänneet ja hyväksyneet vastuunrajoituslausekkeita hyvin erilaisilla perusteilla. Huomiioon on otettu niin ehdon sanamuoto kuin muut asiaan vaikuttaneet olosuhteet. Tällöin ei aina ole selvää onko ehdon hylkääminen/hyväksyminen perustunut yksilöimisvaatimuksen täyttymiseen/täyttymättä jäämiseen vai sitovuusharkinnan kautta huomioon otettaviin erityisiin olosuhteisiin. Merkitystä näyttää kuitenkin usein olevan erityisesti sillä, vastaako vastuunrajoitusehdon kattama virheperuste kulloinkin riidan kohteena olevaa virhettä. Mikäli virhe koskee jotakin muuta perustetta kuin vastuunrajoitusehdossa mainittua, ei kysymys ole sinänsä yksilöimisvaatimuksen sisällön määrittämisestä, vaan puhtaasti siitä seikasta, ettei myyjä ole vastuunrajoitusehdossa rajoittanut vastuutaan kyseessä olevan virheen osalta.

3.1.3 Yksilöimisvaatimusta koskevat KKO:n ennakkopäätökset

KKO:n nykyisen MK:n voimaan astumisen jälkeen julkaistussa ratkaisukäytännössä kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehdot ovat olleet esillä kolmessa eri ennakkopäätöksessä. Ratkaisuissa KKO 2004:78 ja 2009:31 oli molemmissa tapauksissa kysymys kiinteistössä kaupan jälkeen paljastuneesta kosteusvauriosta ja kaupanteon yh-

teydessä tehdystä kuntokartoituksesta sekä siihen perustusvasta vastuunrajoitusehdosta ja sen sitovuudesta suhteessa ilmi tulleisiin virheellisyyksiin. Kummassakin tapauksessa KKO päätyi ratkaisussaan siihen, että kyseessä olevat vastuunrajoitusehdot eivät koskeneet kyseisissä tapauksissa ilmi tulleita laaturvirheitä ja eivät näin ollen rajoittaneet ostajan oikeutta hinnanalennukseen.

KKO 2004:78 ratkaisussa tarkasteltava vastuunrajoituslauseke oli seuraavanlainen:

”Rakennuksessa on 14.9.1998 suoritettu kunto- / kosteuskartoitus, jossa on havaittu mm. seuraavat vauriot / puutteet: - Alakerran lattiasta löytyi hieman kosteutta, josta ostaja on tietoinen. - Eteisen takassa on halkeamia. Ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksessa laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset.”

KKO kuitenkin torjui kyseisen vastuunrajoituslausekkeen sitovuuden, koska siinä ei yksilöidysti ollut rajoitettu myyjän vastuuta kysymyksessä olevien rakenteiden asianmukaisuudesta. Tilanteessa oli kysymys kaupan teon jälkeen havaitusta rakennusvirheistä, jotka eivät ole käyneet ilmi suoritetussa kuntokartoituksessa, eikä niitä näin ollen ole mainittu vastuunrajoitusedossa. Olennaista tällöin on ollut vastuunrajoitusehdon ja kaupan teon jälkeen havaitun virheen vastaavuus ja näitä vertaamalla suoritettu sopimusehdon tulkinta. Vastuunrajoitusehto sinänsä oli kyllä riittävällä tavalla ja yksiselitteisesti yksilöity, mutta se ei vaan kattanut riidan kohteena olevaa virhettä, eikä näin ollen voinut rajoittaa myyjän vastuuta kyseessä olevasta virheestä.

Myöhemmässä KKO:n ratkaisussa 2009:31 tulkittava vastuunrajoitusehto oli puolestaan seuraavanlainen:

”Talossa on suoritettu 11.6.2003 kuntotarkastus xx:n toimesta. Ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin ennen kaupan päättämistä ja ilmoittaa olevansa tietoinen siinä mainituista (kohdissa 3.2 ja 3.3 yksilöidyistä) vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. Myyjä ei vastaa kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista.

Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin missä se viimeksi ennen kauppaa esiteltäessä oli ja mitä se kuntotarkastusraportin mukaan on.”

Kun tapauksessa oli kyse rakennuksen yläpohjan kosteusvauriosta, jota ei kuntotarkastuksessa ollut todettu, KKO totesi päätöksessään, että kauppakirjan vastuunrajoitusehdossa on myyjän vastuu yksilöidysti rajoitettu vain raportista ilmeneviin virheisiin ja puutteisiin. Ja koska kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti sovittu myyjän vastuun rajoittamisesta yläpohjan kosteusvaurion osalta, vastuunrajoitusehto ei rajoittanut ostajan oikeutta hinnanalennukseen tältä osin. Näin ollen tässäkin ratkaisussa kysymys oli vastuunrajoitusehdon ja kaupan teon jälkeen havaitun virheen vastaavuudesta, jossa KKO päätyi vastuunrajoitusehdon sitovuuden osalta samaan lopputulokseen kuin aiemmassa 2004:78 ratkaisussaan.

Molemmissa ratkaisuissa kaupan osapuolet olivat yksityishenkilöitä ja kaupan kohteena oleva kiinteistö ja sillä sijaitseva rakennus oli tarkoitettu käytettäväksi ostajien omana henkilökohtaisena asuntona. Kummassakaan tapauksessa kaupan eri osapuolilla ei ollut asiantuntijan roolia, vaan lähtökohtaisesti kysymys oli tasavertaisten luonnollisten henkilöiden välisestä kiinteistön kaupasta, johon sovelletaan MK:n säännöksiä normaaliin tapaan, myös lain 2:9.2 kohtaa. Vastuunrajoitusehtojen tulkinnassa KKO:n voidaan havaita painottaneen kyseisissä ratkaisuissaan enemmän tavoitteellista tulkintaa, jolloin poikkeamista MK:n tahdonvaltaisista virhevastuusäännöksistä on tulkittu suppeasti ja ehtojen arvioinnissa on pitäydytty tiukasti sanamuodon mukaisessa tulkinnassa. Siihen mitä virhetilanteita osapuolet ovat ehdoilla tosiasiassa halunneet tarkoittaa, ei ole ratkaisujen perusteluissa juurikaan kiinnitetty huomiota, vaan tarkastelun keskiössä on ollut lähinnä kyseessä olevan virheen ja vastuunrajoitusehdon sanamuodon vastaavuus. Toisaalta ratkaisujen selosteissa ei mainita, että mahdollisiin sanamuotoa vastaamattomiin tarkoituksiin olisi vedottukaan. Kaiken kaikkiaan ratkaisujen vastuunrajoitusehtojen tulkinnassa on pitäydytty ehtojen sanamuodoissa ja tätä kautta tulkinta on ollut pääsäännöstä poikkeamisen kaltaista suppeaa ja tahdonvaltaisen normiston kanssa linjassa olevaa tulkintaa.

Kyseiset KKO:n ratkaisut osoittavat kuinka vaikeaa myyjän vastuuta on pätevästi rajoittaa kauppakirjaan sisällytetyllä vastuunrajoitusehdolla. Riittämättömästi yksilöidyillä ehdoilla ei ole merkitystä myyjän virhevastuun kannalta, kun taas yksilöidyt rajoitukset tulisi laatia niin huolellisesti, että ne kattaisivat kaikki virheet, joista myyjän vastuuta halutaan rajoittaa. Kuntokartoituksen osalta ainakin myyjän intressissä olisi sopia siinä ilmi tulleiden riskien mahdollisimman täsmällisestä jakamisesta kaupan osapuolten kesken. Tämä olisi myös ostajan etu, koska riittävän selkeät ja yksilöidyt vastuunrajoitusehdot kiinnittäisivät hänen huomionsa kohteeseen liittyviin riskeihin jo

kauppaa tehtäessä ja vaikuttaisivat tällöin myös siihen, mihin hintaan hän on valmis kohteen ostamaan.⁷⁸

Uusimmassa KKO:n antamassa ennakkopäätöksessä 2012:72 kauppakirjaan sisältyi tutkielman johdannossa esitelty vastuunrajoitusehto, jonka mukaan:

”Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu kustannusarviossa, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella”.

Samassa ehtokohdassa oli lisäksi sovittu, että myyjä vastaa mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

KKO toteaa ratkaisunsa perusteluissa vastuunrajoitusehdon yksilöintiä pohtiessaan, että kyseessä olevasta ehdosta ilmenee selvästi, että vastuun on tarkoitettu siirtyvän rakennuksen osalta kokonaan ostajalle. Osapuolet ovat siten ehdolla sulkeneet myyjän vastuun täysin pois rakennuksen osalta. Nimenomaisesti on vahvistettu sanotun koskevan myös sitä tilannetta, että rakennuksessa olisi jo todettujen virheiden ja puutteellisuuksien lisäksi piileviä ja laatunsa vuoksi erityisen haitallisia virheitä. Tämän on myös ilmoitettu tulleen otetuksi huomioon kauppahintaa alentavana tekijänä. Lisäksi ehdon sanamuoto on yksiselitteinen eikä ostajalle sen perusteella ole voinut jäädä epäselväksi, että ehto on kattanut myös ne virheet, joista ei kaupantekohetkellä tiedetty. Vastuunrajoitusehto kokonaisuutena osoittaa, että kaupan ehdoilla on tietoisesti jaettu osapuolten kesken vastuu kiinteistön virheistä kauppakirjasta ilmenevällä tavalla.

Aiempiin kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtoja koskeviin ratkaisuihin nähden KKO pääsi kyseisessä ratkaisussa ensimmäistä kertaa ottamaan kantaa MK:n yksilöimisvaatimuksen sisältöön. Se vahvisti tällä ratkaisullaan mm. Hoffrénin oikeuskirjallisuudessa jo aiemmin esittämän kannan, jonka mukaan yksilöimisvaatimuksen sisällölliset kriteerit täyttää vastuunrajoitusehto, jossa on riittävän selkeästi ja yksiselitteisesti todettu se, miten vastuu kaupan kohteen virheellisyyksistä jakautuu myyjän ja ostajan kesken⁷⁹. KKO on näin tulkinut yksilöimisvaatimusta tällöin selkeästi sen lain

⁷⁸ Hoffrén 2011, s. 271.

⁷⁹ Hoffrén 2012, s. 46-47.

esitöissä esitettyjen tavoitteiden suuntaisesti, ilman että vastuuvapausperusteita olisi ollut tarvetta esittää luettelomaisesti yksilöiden.

Jo aiemmin vastuunrajoitusehtojen kohtuullisen väljää yksilöimisvaatimusta puoltanut Hoffrén pitää kyseistä ratkaisua onnistuneena ja näkee sen helpottavan vastuunrajoitusehdon muotoilua tulevissa kiinteistön kaupoissa sekä vähentävän epävarmuutta ehtojen sitovuudesta. Hoffrénin mukaan ratkaisu ja sen perustelut osoittavat, että yksilöintivaatimusta tulkitaan samalla tavalla riippumatta siitä, keitä kaupan osapuolet ovat.⁸⁰

Huomion arvoista kuitenkin on, että vaikka yksilöimisvaatimuksen tulkinta onkin ratkaisun perusteella riippumaton kaupan osapuolista, myyjän ja ostajan kaupantekoa asemilla ja tiedollisilla lähtökohdilla on silti merkitystä kyseisen KKO:n ratkaisun lopputuloksen kannalta. Vastuunrajoitusehdon sitovuutta tulee kuitenkin arvioida vastuunrajoitusehdon yksilöimisvaatimuksesta erillään, kuten KKO on tässä tapauksessa ratkaisua perustellessaan myös tehnyt.

3.1.4 Yksilöimisvaatimuksen tulkinta oikeuskirjallisuudessa

Kuten aiemmin todettiin, lain esitöistä ei ole juuri apua yksilöimisvaatimuksen sisällön määrittämiseksi. Oikeuskäytännössä KKO on puolestaan edellä käsitellyssä ennakkopäätöksessään 2012:72 linjannut yksilöimisvaatimuksen sisällöllisiä kriteerejä vastuunrajoitusehdon selkeyden ja yksiselitteisyyden kautta, ja päätenyt näin ratkaisussaan siihen, että yksilöimisvaatimuksen täyttää riittävän selvästi ja sanamuodoltaan yksiselitteisesti ilmaistu vastuunrajoitus.

Oikeuskirjallisuudessa Mia Hoffrén on käsitellyt yksilöimisvaatimuksen sisältöä eri artikkeleissaan. Hoffrénin mukaan hallituksen esityksen sanamuoto ”Mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen” näyttäisi viittaavan nimenomaisesti virheiden luettelomaiseen yksilöintiin, mutta toisaalta pelkästään lyhyiden ja yleisluonteisten esityölausumien perusteella ei ole syytä tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä⁸¹.

Hoffrénin mielestä yksilöimisvaatimuksen sisältöä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon sille MK:ssa asetetut tavoitteet ja koko järjestelmän lähtökohtana oleva sopimusvapaus. Vaikka lain esitöiden mukaan yksilöimisvaatimuksen ensisijaisena tarkoituksena on ostajan suojaaminen, tulisi Hoffrénin mukaan vastuunrajoitusehtoja arvioida

⁸⁰ Hoffrén 2013a, s. 125 ja 130.

⁸¹ Hoffrén 2013a, s. 124.

tasapuolisuuden vuoksi kummankin kaupan osapuolen ennakoitumahdollisuuksien näkökulmasta. Jos sopimuksessa selkeästi kuvataan se, miten riski kaupan kohteen virheellisyydestä halutaan osapuolten kesken jakaa, on tällöin molemmilla kaupan osapuolilla tasavertaiset mahdollisuudet arvioida MK:n virhesäännösten ja vastuunrajoitusehdon yhteisvaikutusta.⁸² Tällöin vastuuta voidaan rajoittaa MK:n edellyttämällä tavalla yksilöidysti muutenkin kuin luettelemalla mahdollisimman tarkasti eri vastuuvapausperusteet.⁸³ Tämä voi tapahtua esim. kuvailemalla, missä tiloissa olevista tai minkälaisista puutteista myyjä ei vastaa. Jos sopimuksesta selkeästi käy ilmi, millä edellytyksillä lain mukaan myyjän virhevastuun piiriin jäävät seikat jäävät ostajan vastuulle, pitäisi sen olla yksilöimisvaatimuksen täyttymisen kannalta riittävää.⁸⁴ Näin ajateltuna MK:n yksilöimisvaatimus ei estäisi edes sitä, että myyjän vastuu laatuvirheestä suljettaisiin kokonaan pois, kunhan se tapahtuisi riittävän selvästi ja yksiselitteisesti.⁸⁵

Jotta tällainen myyjän vastuun kokonaan pois sulkeva vastuunrajoituslauseke olisi sitova, tulisi Jarno Teporan mukaan kaupan kohteen virheet yksilöidä niin yksiselitteisesti, että osapuolilla on selkeä käsitys siitä, mistä virheestä myyjä ei ole vastuussa.⁸⁶

Matti Niemen mukaan vain yksilöinnin kautta ostaja voi tietää, miltä osin myyjä on vapauttanut itsensä virhevastuusta, ja voi näin arvioida sen merkitystä koko kaupan ja kauppahinnan suhteen. Myyjä pääsääntöisesti vapauttaa itsensä vastuusta ilmoittamalla yksilöidystä laatupuutteesta tai muusta mahdollisesta virheperusteesta. Samalla myyjää painostetaan näin informoimaan ostajaa riittävästi kaupan kohteesta.⁸⁷

KKO:n yksilöimisvaatimuksen määrittely riittävän selvästi ja sanamuodoltaan yksiselitteisesti ilmaistuun vastuunrajoitukseen on linjassa Hoffrénin oikeuskirjallisuudessa esittämän kohtuullisen väljän vastuunrajoitusehtojen yksilöimisvaatimuksen tulkinnan kanssa. Riittävän selkeiden ja yksiselitteisten vastuunrajoitusehtojen muotoilu etenkin yksityishenkilöiden välisissä kiinteistön kaupoissa voi kuitenkin olla vaikeaa. Hankaluuksia voi aiheuttaa mm. epätietoisuus myyjän vastuuta koskevista MK:n säännök-

⁸² Hoffrén 2013a, s. 124–125.

⁸³ Hoffrén 2009, s. 1192.

⁸⁴ Hoffrén 2012, s. 45.

⁸⁵ Hoffrén 2009, s. 1192.

⁸⁶ Tepora 2007, s. 402.

⁸⁷ Niemi 2002, s. 158–159.

sistä ja mahdollisuudesta muuttaa niitä sopimuksella. Tämä seikka tulisikin ottaa huomioon vastuunrajoitusehtoja tulkittaessa.⁸⁸

3.2 Yksilöimisvaatimus muualla lainsäädännössä sekä Ruotsin oikeudessa

3.2.1 Yksilöimisvaatimus irtaimen kaupassa

Myös AsKL:ssa asetetaan käytetyn asunnon kaupassa ostajan oikeuksia rajoittaville vastuunrajoitusehdoille yksilöimisvaatimus. MK:n yksilöimisvaatimukseen verrattuna AsKL:n yksilöimisvaatimus on soveltamisalueeltaan suppeampi, koska yksilöimisvaatimusta sovelletaan vain käytetyn asunnon kauppoihin, joissa myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja.

AsKL 6:2.2:n 2 kohdan mukaan ostajan AsKL 6:14–17, 6:20 ja 6:21 mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa *vain sopimuksessa yksilöityjen seikkojen* osalta. Kyseisissä pykälissä säädetään muun muassa virheilmoituksen tekemisestä, yleisistä reklamaatioajoista, taloudellisesta sekä oikeudellisesta virheestä kaupan kohteessa sekä virheen seuraamuksista. Lain esitöiden mukaan tällainen yksilöity virhevastuun rajoitus voi periaatteessa tapahtua joko kirjallisesti tai suullisesti.

AsKL:a koskevan hallituksen esityksen pykäläkohtaisissa perusteluissa todetaan, että säännöksessä tarkoitettu yksilöintivaatimus tarkoittaa sitä, että ”siinä kunnossa kuin se on” tai muuta samankaltaista yleisluontoista vastuunrajoituslauseketta käytettäessä ostaja voisi tästä huolimatta vedota 6 luvun virhevastuusäännöksiin, eikä mainitunlaisella ehdolla tällöin olisi myyjän virhevastuuta rajoittavaa vaikutusta. Sitä vastoin osapuolet voisivat pätevästi sopia esimerkiksi, että myyjä ei vastaa tietyn kauppaan kuuluvan kodinkoneen toimintakunnosta taikka siitä, että yhtiöjärjestyksessä tai isännöitsijäntodistuksessa mainittu tieto asunnon pinta-alasta on oikea. Esityöt eivät kuitenkaan vastaa kysymykseen, tuleeko vastuunrajoitusehdoissa yksilöidä kaikki ne mahdolliset virheet, joista myyjän vastuuta rajoitetaan, vai riittääkö sen yksilöinti, miten virheen seuraamukset poikkeavat laissa säädetystä⁸⁹.

Käytetyn asunnon kaupassa yksilöimisvaatimuksen sisällöstä ollaan usein erimielisiä erityisesti kaupan kohteessa tehdyn kuntokartoitusraportin osoittamien virheellisyyksien kohdalla. Tällöin on usein kysymys siitä täyttyykö AsKL:n yksilöimisvaatimus pelkästään sillä, että kuntokartoitusraportti liitetään osaksi kauppakirjaa. Tähän liittyy

⁸⁸ Hoffrén 2011, s. 271.

⁸⁹ Hoffren 2012, s. 42.

olennaisena osana myös kuntokartoituksen mahdollisesti aiheuttama ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus ja sen suhde yksilöityyn vastuunrajoitusehtoon.⁹⁰

AsKL:n yksilöintivaatimukseen liittyen ei ole olemassa KKO:n ennakkopäätöksiä, jotka selventäisivät oikeustilaa asuntokaupan yksilöimisvaatimuksen osalta. Tästä ja esitöiden niukoista perusteluista johtuen vertailu AsKL:n ja MK:n yksilöimisvaatimusten välillä ei tuota juurikaan lisäarvoa MK:n yksilöimisvaatimuksen sisällön määrittämiseksi. Toisaalta KKO:n tulkinta MK:n yksilöimisvaatimuksen sisällöstä ratkaisussa 2012:72 voidaan analogian kautta nähdä mahdollisesti soveltuvan myös AsKL:n yksilöimisvaatimukseen.

MK:n ja AsKL:n vastuunrajoitusehtojen yksilöimisvaatimusten taustalla on lakien esitöissä nähty kiinteistö- ja asuntokaupan käytännössä lisääntyneiden ”sellaisena kuin se on” – ehtojen käytön torjuminen. Irtaimen kauppaa sääntelevässä kauppalaissa (KL) ”sellaisena kuin se on” – ehdot ovat kuitenkin lähtökohtaisesti hyväksytyjä. KL 19 § on otsikoitu nimenomaisesti kyseisellä termillä. Kyseisen lainkohdan mukaan:

Jos tavara on myyty "sellaisena kuin se on" tai samankaltaista yleistä varaumaa käyttäen, siinä katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos:

1) tavara ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut sen ominaisuuksista tai käytöstä ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä on ennen kaupantekoa laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta tavaran ominaisuuksista tai käyttöä koskevasta olennaisesta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

3) tavara on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Kun käytetty tavara on myyty huutokaupalla, se katsotaan myydyksi "sellaisena kuin se on".

Irtaimen kaupassa tavaroita myydään usein ”sellaisena kuin se on” -ehdolla. Kaupantekotilanteessa myyjä kehottaa ostajaa tutustumaan mahdollisimman huolellisesti myytävään tavarahan ja saattaa ilmoittaa, että ei tunne tavaran ominaisuuksia eikä lausu niistä mitään. Myyjän tarkoituksena on tällöin, että ostaja toimii omalla riskillään caveat emptor -periaatteen tapaan. Myyjä haluaa, että ostaja joutuu arvioimaan, onko tavara syytä ostaa ja paljonko siitä on syytä maksaa vain tavarasta itsestään pää-

⁹⁰ Keskitalo 2012, s. 93.

teltävien seikkojen varassa ilman, että myyjä antaisi siitä erityisiä tietoja tai väittäisi sen olevan tietynlainen. Kun sopimukseen otetaan ”sellaisena kuin se on” -ehto, myyjä pyrkii minimoimaan vastuunsa silloin, kun ostaja pettyy odotuksissaan, ja tavara osoittautuu ostajan olettamaa huonommaksi. Oikeuskirjallisuudessa ”sellaisena kuin se on” -ehtoon rinnastuvat, ensisijaisesti tavaran ominaisuuksien määrittelyyn tähtäävät ehdot, onkin ymmärretty myös vastuunrajoitusehdoiksi.⁹¹

Irtaimen kaupassa ”sellaisena kuin se on” -ehdon käyttäminen on sallittua, jos sopimukseen sovelletaan KL:ia. Ehto on niin ikään sallittu myös kuluttajakaupassa, mutta se ei käytännössä rajoita myyjän vastuuta juuri lainkaan. Tavallisessa irtaimen kaupassa myyjä voi kuitenkin kyseisellä ehdolla useimmiten pätevästi ja tehokkaasti rajata sitä, minkälaisista, erityisesti KL 17 §:n 1 kohdan perusteella, normaalisti virheiksi määriteltävistä seikoista hän vastaa. Erityisen tehokas ”sellaisena kuin se on” -ehto on sopimuksen sisällön määrittäjänä silloin, kun ostaja on tarjonnut ostajalle KL 20.2 §:ssä tarkoitettua mahdollisuutta tarkastaa tavara etukäteen.⁹²

MK:n yksilöimisvaatimuksen tavoitteena on ollut nimenomaisesti torjua kiinteistön kaupassa aikaisemmin yleistyneet ”myydään sellaisena kuin se on” -ehdot, joiden vaikutukset ovat voineet olla yllättäviä ja ostajan kannalta kohtuuttomia. Kyseisen kaltaisten ehtojen funktiona on pohjimmiltaan ollut ostajan ennakkotarkastuksen ulottumattomissa olevien, salaisten virheiden rajaaminen myyjän vastuun ulkopuolelle.

Kiinteistön kaupassa salaisesta virheestä on kysymys, kun kiinteistössä tai sillä olevissa rakennuksissa on sellaisia vikoja tai puutteita, joita ei niin myyjä kuin ostajakaan ole voinut havaita normaalissa tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Vain merkittävä poikkeama tyyppillisestä laatutasosta täyttää salaisen virheen tunnusmerkistön ja oikeuttaa ostajan vetoamaan virheeseen. Olennainenkin poikkeama normaalitasosta ei tarkoita salaista virhettä, mikäli myös kauppahinta tai muut kauppaehdot poikkeavat tavanomaisesta.⁹³

MK:ta ja KL:ia vertailemalla voidaan pohtia, mikä ero näiden lakien erilaisilla sääntelyratkaisuilla on myyjän vastuun rajoittamisessa. Eroaisiko myyjän tosiasiallinen mahdollisuus rajoittaa vastuutaan nykytilanteesta, mikäli myös MK:ssa olisi päädytty KL:ia vastaavaan sääntelyratkaisuun ”sellaisena kuin se on” -ehtojen kohdalla?

⁹¹ Saarnilehto ym. 2012, s. 958.

⁹² Saarnilehto ym. 2012, s. 958.

⁹³ Jokela - Kartio - Ojanen 2010, s. 145–146.

Selvää on, että ”myydään sellaisena kuin se on” -ehto ei täytä KKO:n 2012:72 ratkaisussa määrittämää selkeyden ja yksiselitteisyyden vaatimusta. Entäpä jos kyseisessä ratkaisussa myyjä olisi rajoittanut vastuutaan kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta ”sellaisena kuin se on” -ehdolla ja MK:n sääntely vastaisi KL:ia? KL 19 §:n 3 kohdan mukaan jos tavara on myyty ”sellaisena kuin se on” tai samankaltaista yleistä varaumaa käyttäen, siinä katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos tavara on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Näin ollen myyjä ei olisi KKO 2012:72 ratkaisun tapauksessa voinut rajoittaa vastuutaan kyseessä olevista virheellisyyksistä ”myydään sellaisena kuin se on” -ehdolla, mikäli ne olisi KKO:n arvioissa todettu salaisiksi virheiksi. Toisaalta KL:ia vastaavalla sääntelyllä nyt KKO 2012:72 ratkaisussa esillä olleen vastuunrajoitusehdon hyväksyttävyyys ratkaistaisiin samalla tavoin viime kädessä KKO:n toimesta.

Niinpä voidaan todeta, että MK:n ja KL:n erilaiset sääntelyratkaisut eivät näyttäisi antavan suuntaan tai toiseen suoraa vastausta myyjän vastuun rajoittamisen hyväksyttävyydelle, mikäli se tehdään muuta yleisluonteista vastuunrajoitusehtoa kuin ”sellaisena kuin se on” -ehtoa käyttäen.

3.2.2 Yksilöimisvaatimus kiinteistön kaupan sovintosopimuksissa

Kiinteistön kaupan sovintosopimuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä kaupan teon jälkeen havaittuja virheitä koskevaa hyvityssopimusta myyjän ja ostajan välillä. Sovintosopimuksen perusteella myyjä yleensä suorittaa ostajalle sovitun suuruisen hinnanalennuksen, joka kattaa vasta kaupan teon jälkeen paljastuneet virheellisyydet. Tällaisiin sopimuksiin on yleensä myyjän aloitteesta tapana ottaa lauseke, jonka mukaan ostajalla ei enää sovintosopimuksen tekemisen jälkeen ole mitään kiinteistön kauppaan liittyviä vaatimuksia myyjää kohtaan. Jos ostaja kuitenkin esittää myyjälle vielä sovintosopimuksen tekemisen jälkeenkin lisävaatimuksia, on epäselvää miten näihin vaatimuksiin tulisi suhtautua MK 2:9.2:n soveltamisen suhteen. Koskeeko näitä sopimuksia siis myös MK:ssa asetettu vastuunrajoitusehdon yksilöimisvaatimus?⁹⁴ KVL on ratkaisun 3340/82/07 perusteluissa ottanut kantaa tähän kysymykseen:

12.8.2003 oli tehty kauppa koskien vuokraoikeutta tonttiin sillä sijaitsevina rakennuksineen. Myyjän ja ostajan välillä oli 24.5.2007 tehty sopimus, jonka perusteella myyjä oli korvannut 2000 euroa rakennuksessa ennen tuota ajankohtaa ilmenneiden vaurioiden korjauskuluista. Sovintosopimuksen ehtojen mukaan kummallakaan osapuolella ei sopimuksen allekirjoittami-

⁹⁴ Kyllästinen 2010, s.144.

sen jälkeen ole minkäänlaisia taloudellisia tai muita vaatimuksia toista osapuolta kohtaan ko. kauppaan liittyen.

Tämän jälkeen ostaja vaati myyjältä hinnanalennusta 7000 euroa, koska ostaja oli joutunut uusimaan salaojat rakennuksen ympäriltä sekä myös tarkastuskaivot ja kokoojakaivon. Myyjä kiisti ostajan vaatimukset ja totesi, että hänen käsityksenä mukaan MK 2:9 ei estänyt kaupan osapuolia kaupan teon jälkeen tekemästä erillistä kokonaisvaltaista sopimusta.

KVL totesi ratkaisun perusteluissa, että MK:ta koskevan hallituksen esityksen mukaan MK 2:9:ssä sopimuksella tarkoitetaan sekä kaupanvahvistajan vahvistamaa kauppakirjaa että sitä täydentäviä muita sopimuksia. KVL katsoi, että kauppakirjaa täydentävillä sopimuksilla tarkoitetaan lähinnä sellaisia kaupanteon yhteydessä tehtäviä sopimuksia, jotka tehdään ajallisesti ennen hallinnan luovutusta tai hallinnan luovutuksen yhteydessä. Tässä tapauksessa sovintosopimus oli tehty noin 3,5 vuotta hallinnan luovutuksen jälkeen. KVL näin ollen katsoi, että kysymys ei ole sellaisesta kauppasopimusta täydentävästä sopimuksesta, jota olisi arvioitava MK 2:9:n perusteella, vaan sitä tulee pitää kauppasopimuksesta erillisenä sopimuksena.

Kyllästisen mukaan ratkaisu on merkittävä sovintosopimukseen liittyvä kannanotto. Mikäli sopimusta ei siis tehdä välittömästi hallinnan luovutuksen yhteydessä, pidetään siitä kauppasopimuksesta erillisenä sopimuksena, jota ei koske MK 2:9.2 mukainen vastuunrajoitusehdon yksilöimisvaatimus.⁹⁵ Huomion arvoista kuitenkin on, että kysymys on nimenomaan KVL:n ratkaisusta, jolle ei sinänsä voida antaa juurikaan prejudikaattiarvoa.

Sen sijaan hieman enemmän painoarvoa voidaan antaa Turun HO:n ratkaisulle 5.3.2013, S 12/1497, jossa oli kysymys sovintosopimuksen merkityksestä salaisen virheen yhteydessä sekä siitä, koskeeko MK 2:9.2:n yksilöimisvaatimus myös tällaista sopimusta.

Kantajat A ja B olivat ostaneet C:ltä ja D:ltä 18.5.2009 tehdyllä kiinteistökaupalla tilan. Pian kaupan teon jälkeen kiinteistöllä havaittiin useita rakennusvirheitä. Rakennusvirheitä havaittiin päärakennuksen lattian pohjarakenteissa sekä lämminvesivaraajan ja painevesisäiliön sijainnissa sekä vesisuojuuksessa. Näiden virheiden korvaamisesta on osapuolten kesken tehty erillinen sopimus 17.8.2009. Tässä sopimuksessa on vastuuvapauslauseke. Sopimuksessa on sovittu, että myyjä maksaa ostajalle kiinteistöllä havaituista virheistä korvauksena 15.000 euroa. Tehtyjen korjaustöiden jälkeen kiinteistössä on kuitenkin havaittu uusia virheitä keväällä 2011, kun vesi on alkanut nousemaan rakennuksen kellaritiloihin. Näihin virheisiin perustuen A ja B ovat vaatineet hinnanalennusta ja toissijaisesti vahingonkorvausta.

Turun HO:n perustelujen mukaan asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, mikä on ollut osapuolten yhteinen tarkoitus sopimusta laadittaessa suhteessa siihen mahdollisuuteen, että kiinteistöstä

⁹⁵ Kyllästinen 2010, s.146.

paljastuu myöhemmin uusi virhe. Myöskään sopimuksen sanamuodosta ei ole pääteltävissä onko osapuolten tarkoituksena ollut rajoittaa myyjien virhevastuuta tällaisessa tilanteessa. Osapuolten tarkoituksen jäädessä epäselväksi asiassa tulee arvioida kysymystä siitä, onko sopimus katsottava MK:n esitöissä tarkoitetuksi kauppakirjaa täydentäväksi muuksi sopimukseksi. Se, ettei sopimusta ole laadittu kiinteistökaupan edellyttämässä muodossa, on arvioinnin kannalta merkityksetöntä, koska ostajan oikeuksia koskeva rajoitus voi sisältyä myös muuhun sopimukseen kuin kauppakirjaan.

HO toteaa, että tavanomainen enimmäisaika laatuvirheestä ilmoittamiselle on MK 2:25.2 säännöksestä ilmenevin tavoin viisi vuotta. Näin ollen, mikäli vastuunrajoituslauseke estäisi myyjien väittämin tavoin kaikki myöhemmät hinnanalennusvaatimukset, muuttaisi se kaupan osapuolten välistä asemaa huomattavasti ostajan vahingoksi. Tämänkaltainen merkittävä poikkeus MK:n virhevastuuta koskevista säännöksistä olisi omiaan johtamaan kohtuuttomiin lopputuloksiin erityisesti tilanteessa, jossa kiinteistöstä paljastuu salainen virhe.

Ottaen huomioon MK 2:9.2:n nimenomainen tarkoitus suojata ostajaa yleisten vastuunrajoituslausekkeiden yllättäviltä ja kohtuuttomilta vaikutuksilta, ei kauppakirjaa täydentävän sopimuksen käsitettä ole perusteltua tulkita ahtaasti. HO toteaa lisäksi, että koska kauppakirjaa voidaan täydentää myös kaupantekohetken jälkeen, lainkohdan on perusteltua katsoa soveltuvan myös kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen tehtyihin oikeustoimiin. Näillä perusteilla HO katsoo, että nyt käsillä olevaa sopimusta on pidettävä esitöissä tarkoitettuna kauppakirjaa täydentävänä muuna sopimuksena. Jotta vastuuvapautuslausekkeella olisi hinnanalennusvaatimuksen tutkimisen estävä vaikutus, lausekkeen tulee olla riittävän yksilöity.

Koska vastuunrajoitus on sanamuodoltaan seuraava: "Sovittiin samalla että tämän jälkeen osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan edellä mainitun kiinteistökaupan osalta", HO katsoo, ettei ostajille kuuluvia oikeuksia ole rajoitettu sopimalla yksilöidysti, missä kohdin ja millä tavalla heidän asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Koska yksilöintivaatimus ei täyty, kyseinen lauseke ei estä hinnanalennusta koskevan vaatimuksen tutkimista.

Näin ollen Turun HO päätyi sovintosopimuksen luonnetta pohtiessaan siihen, että kyseinen sopimus on katsottava MK:n esitöissä tarkoitetuksi kauppakirjaa täydentäväksi muuksi sopimukseksi, jota siis koskee myös MK 2:9.2:n yksilöimisvaatimus. Tapaus on tällä hetkellä käsiteltävänä KKO:ssa, joten lopullinen ratkaisu asiaan HO:n päätös ei vielä ole.

Sovintosopimusten kuuluminen MK 2:9.2:n soveltamisalaan on sinänsä tärkeä kysymys, mutta huomion arvoista HO:n ratkaisussa on myös vastuunrajoitusehdon hylkääminen siitä syystä, että yksilöimisvaatimuksen kriteerit eivät täyty. Periaatteessa ehto on sanamuodoltaan selkeä ja yksiselitteinen, mutta koska se on laadittu jo aikaisemmin paljastuneen virheen kohdalla ja sen korvaamisesta tehdyn sopimuksen yhteydessä, voi sen merkitystä lopullisena ja kokonaisvaltaisena virhevastuun jaka-

misena pitää kyseenalaisena ja ostajan kannalta vaikeasti hahmotettavana. Tältä osin pidän HO:n vastuunrajoitusehdon hylkäävää päätöstä oikeana.

3.2.3 Yksilöimisvaatimus Ruotsin oikeudessa

Kuten kappaleessa 2.2.4 todettiin, Ruotsin oikeudessa ei ole samanlaista lakisääteistä kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen yksilöimisvaatimusta kuin Suomessa. Tästä syystä myös yleisluonteiset vastuunrajoitusehdot ovat lähtökohtaisesti sallittuja. JB:n esitöissä on kuitenkin kiinnitetty huomiota ”i befintlig skick” – tyyppisten vastuunrajoitusehtojen hyväksyttävyyteen ja todettu, että niiden käyttäminen ei automaattisesti vapauta myyjää kiinteistön virhevastuusta. JB:n esitöiden perusteella kysymykseen ”i befintlig skick” – ehtojen lopullisesta pätevydestä ei kuitenkaan saada vastausta. Tästä aiheutuva epäselvyys oikeustilassa on kuitenkin korjaantunut muutamilla Ruotsin korkeimman oikeuden (HD) ratkaisuilla.⁹⁶

NJA 1975 s 545. Kauppa koski kiinteistöä, jolla sijaisi 10 vuotta vanha omakotitalo. Talossa ilmeni kaupan jälkeen salainen virhe. Kaupakirjan mukaan ostaja hyväksyi kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se on ja sitovin vaikutuksin luopui kaikista vaatimuksista myyjää kohtaan kiinteistön virheen johdosta. HD lausui asiasta muun muassa, ”että reklamaatiota ei voi kohdistaa sopimusehtoon siitä syystä, että se olisi epäselvä”. Verrattuna ehtoihin, joissa kiinteistö ”myydään siinä kunnossa kuin se on” antaa nyt käsiteltävänä oleva ehto selkeän tiedon siitä, että ostaja luopuu kaikista vaatimuksista myyjää kohtaan. HD totesi lisäksi, että kaikkien mahdollisten ajateltavissa olevien virheiden, joista myyjä haluaa vapautua, täsmällinen luettelointi kaupakirjassa ei tyyppillisesti olisi ostajalle yhtään helpompaa ymmärtää. Myös peruste käyttää vastuunrajoitusehtoa oli hyväksyttävä.

NJA 1976 s 217. Ratkaisu käsitteli vastuunrajoitusehtoa, joka oli sanamuodoltaan samanlainen kuin edellä kerrotussa tapauksessa. Kauppa käsitti n. 30 vuotta vanhan omakotikiinteistön, joka oli rottien runtelema. HD:n mielestä kysymyksessä oli salainen virhe. (*Siitä huolimatta, että myyjä ei vedonnut siihen, että virhe olisi ollut havaittavissa ennakkotarkastuksessa. Myyjä oli vain huomauttanut, että asia koski virhettä, josta hän joka tapauksessa oli rajoittanut vastuutaan.*) Vastuunrajoitusehdon mukaan ”Kiinteistö luovutetaan siinä kunnossa, joka ilmenee oheisesta tarkastuskertomuksesta..., minkä ostaja tunnustaa tehdyn osana kiinteistön tarkastusta. Ostaja selittää täten hyväksyneensä kiinteistön kunnan ja luopuu sitovin vaikutuksin kaikista vaatimuksista myyjää kohtaan kiinteistön virheiden ja puutteellisuuksien johdosta.” Tapauksessa ei ollut väitetty, että vastuunrajoitus ei sinänsä olisi pätevä, vaan kysymys koski sitä, rajoittuuko vastuunrajoitus koskemaan pelkästään rakennusteknisiä puutteita, koska vastuunrajoitus tehtiin edellä mainitun tarkastuskertomuksen yhteydessä. HD totesi, että ehdon sisällöstä ei ole epäselvyyttä. HD osoitti lisäksi, että vastuunrajoitus oli täysin yleinen. Koska myyjä halusi tehdä vastuun kokonaan poissulkevan vastuunrajoitusehdon (ei siis rajoitettuna

⁹⁶ Grauers 2012, s. 229–230.

mihinkään tiettyyn ominaisuuteen), ja ostajan olisi tämä pitänyt ymmärtää, tulkitaan ehtoa sanamuotonsa mukaisesti.

Oikeustapauksessa NJA 1983 s 808 oli mm. kysymys ehdosta, joka sisälsi lauseen, jonka mukaan kiinteistö ”luovutetaan sellaisena kuin ostaja on sen tarkastanut”. HD:n mukaan sellainen muotoilu on suunnilleen yhtä merkityksetön kuin ”sellaisena kuin se on”. HD ei hyväksynyt ehtoa vastuunrajoituksena (Sopimuksessa oikeustapauksessa löytyi myös toinen ehto, johon myyjä vetosi vastuunrajoituksena) Vastaava merkityksetön vastuunrajoitusehto hylättiin oikeustapauksessa NJA 1986 s 670 I.

Grauersin mukaan HD on kahden ensiksi mainitun oikeustapauksen myötä hyväksynyt seuraamusvastuunrajoitukset oikeudellisena ilmiönä. Siitä huolimatta, että ne ovat yleisluonteisia, on niiden sisältö kuitenkin selkeä. Merkitystä tällöin on sillä, voiko ostaja normaalin tulkinnan kautta ymmärtää ehdon merkityksen⁹⁷. Oikeuskäytännössä on myös hyväksytty, että myyjällä voi olla ymmärrettävä ja asiallinen syy vastuunrajoitusten käyttöön siten, että riskinjako osapuolten välillä on lopullisesti säännelty jo sopimuksessa. Huomionarvoista on kuitenkin, että molemmissa edellä käsitellyissä oikeustapauksissa oli kysymys kahden tasavertaisen osapuolen (yksityishenkilöt) välisistä sopimuksista.⁹⁸

Ratkaisevaa tulisikin Lundmarkin mukaan olla se, voidaanko ehtoa yksittäistapauksessa pitää olosuhteet huomioon ottaen riittävän selkeänä. Ja siinä tapauksessa, että ehto täyttää selkeyden vaatimuksen, onko olemassa erityisiä olosuhteita, joidenka vuoksi ehtoa ei selkeydestä huolimatta voitaisi pitää kohtuullisena.⁹⁹ Pelkkä ”i befintlig skick” – ehto ei tästä syystä ainakaan pääsääntöisesti ole riittävä, koska sellainen vastuunrajoitusehto ei riittävän selkeästi ilmaise sitä, mistä seikoista myyjä ei ota vastattavakseen.¹⁰⁰ Toisaalta ominaisuusvastuunrajoitusten yksilöimisvaatimus ei tarkoita myöskään sitä, että niistä tulisi tehdä yksilöidympiä kuin ”i befintlig skick” siinä merkityksessä, että niissä eriteltäisiin mitkä ominaisuudet tai virheet ne pitävät sisällään. Tällöin lopputuloksena voisi olla pitkiä ominaisuuslistoja, jotka tuskin johtaisivat suurempaan selkeyteen.¹⁰¹

Kaikissa tapauksissa HD ei ole kuitenkaan hyväksynyt yleisluonteisia vastuunrajoitusehtoja, vaikka ne sinänsä ovatkin olleet riittävän selkeästi ja yksiselitteisesti muotoiltuja.

⁹⁷ Hellner - Hager - Persson 2010, s. 64.

⁹⁸ Grauers 2012, s. 231.

⁹⁹ Lundmark 1996, s.187.

¹⁰⁰ Hellner - Hager - Persson 2010, s. 64.

¹⁰¹ Victorin - Sundell 2004, s. 227.

Oikeustapauksessa NJA 1981 s 400 myytiin kiinteistö, jossa sijaitti ok-talo, joka oli kunnostettu myyjän toimesta. Myyjä oli rakennusalan ammattilainen, mutta myynti ei kuitenkaan kuulunut tämän ammattimaisesti harjoittamaan rakennustoimintaan. Myyjä oli tehnyt kunnostamisen aikana vakavan rakentamisvirheen. Kauppahinnan maksun yhteydessä, mutta kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen, laadittiin erillinen vastuunrajoitus, jonka mukaan ostaja hyväksyy kiinteistön kunnan ja luopuu kaikista vaatimuksista myyjää kohtaan kiinteistön kunnan perusteella. HD:n mukaan pelkästään se seikka, että vastuunrajoitusehto laadittiin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen, ei tee vastuunrajoitusta sopimattomaksi, koska se oli selkeä ja ostajan huomioon ottama. Sitä vastoin vastuunrajoitusehtoa ei voitu hyväksyä, koska myyjä oli rakennusalan ammattilainen ja itse suorittanut kunnostustyöt, kun taas ostajaa voitiin pitää kuluttajana. Myyjä oli siitä syystä virhevastuussa vastuunrajoitusehdosta huolimatta.

Lakisääteisen yksilöimisvaatimuksen puuttuessa kyseisen ehdon hylkääminen ei sinänsä ole kuitenkaan perustunut HD:n perustelujen perusteella riittämättömään yksilöimiseen, vaan enemmänkin niihin erityisiin olosuhteisiin, jotka voidaan nähdä sovitteleharkinnan taustalla.

Yleisluonteisena pidettävää vastuunrajoitusehtoa ei kuitenkaan pidetä Ruotsissa päteväenä, jos myyjä on antanut vakuutuksen jostakin tietystä kiinteistön ominaisuudesta tai antanut siitä erityisen sitoumuksen. Tämä johtuu yleisestä sopimusoikeudellisesta periaatteesta, jonka mukaan yleisluonteisena pidettävä ehto väistyy yksilöidyn ehdon tieltä.¹⁰²

Jos myyjä tekee totaalisen seuraamusvastuunrajoituksen eli sulkee vastuunsa virheen seuraamuksista kokonaan pois, on virhe kaupan kohteessa lähtökohtaisesti vailla merkitystä. Jos myyjä kuitenkin tiesi ostajan tarkastusvelvollisuuden ulottumattomissa olevasta virheestä, on vastuunrajoitus vailla merkitystä; myyjän olisi siinä tapauksessa pitänyt kertoa ostajalle virheestä tai toisin sanoen vastaa virheestä juuri sen vuoksi, että hän tiesi siitä.¹⁰³ Pääsääntönä lienee, että samat olosuhteet, jotka vaikuttavat siihen, että myyjä ei voi vedota ostajan laiminlyömään tarkastusvelvollisuuteen, vaikuttavat samalla tavalla myös siihen, että myyjä ei voi vedota yleisluonteiseen vastuunrajoitusehtoon.¹⁰⁴

Yksilöity ominaisuusvastuunrajoitus saa aikaan sen vaikutuksen, että myyjän vastuu ei koske virhettä vastuunrajoituksen kattamalla alueella, koska vastuunrajoitus sisältää konkretisoinnin negatiivisessa merkityksessä: Ostajalla ei ole lainkaan oikeutta

¹⁰² Grauers 2012, s. 232.

¹⁰³ Grauers 2012, s. 233.

¹⁰⁴ Hellner - Hager - Persson 2010, s. 65.

vaatia normaalin standardin mukaisuutta kyseessä olevan virheen suhteen. Ominaisuusvastuunrajoitus toimii lisäksi myyjän tiedonantona. Jos myyjä esim. rajoittaa vastuutaan hanaveden juomakelpoisuudesta, hän tekee sen, koska tietää tai aavistaa, että vesi on juomakelvotonta. Vastuunrajoituksen funktiona on tällöin, että myyjä informoi ostajaa veden mahdollisesta juomakelvottomuudesta.¹⁰⁵

Jos myyjä omaehtoisesti kertoo ostajalle tämän tarkastusvelvollisuuden ulottumattomissa olevista virheistä ja puutteellisuuksista kaupan teon yhteydessä, toimii se periaatteessa samalla tavalla, kuin jos myyjä olisi nimenomaisesti rajoittanut vastuutaan juuri kyseessä olevasta ominaisuudesta. Vaikka elinkeinoharjoittaja-kuluttaja -suhteessa vastuunrajoitusehdot ostajan vahingoksi ovat kiellettyjä, se ei tarkoita, ettei yksilöityjä vastuunrajoitusehtoja voida käyttää myös näissä kaupoissa myyjän tiedonantovelvollisuuden todentajina. Pakottavan sääntelyn kuluttajakaupoissa tulee sitä vastoin koskea Grauersin mukaan nimenomaan yksilöimättömiä ja epäselviä ominaisuusvastuunrajoitusehtoja sekä kaikkia myyjän seuraamusvastuunrajoituksia.¹⁰⁶

Yksilöimisvaatimus Ruotsin kiinteistökaupassa on siis olemassa hyvin samantapaisena kuin Suomen oikeudessa, vaikka sitä ei olekaan saatettu voimaan lainsäädäntöteitse. Jos myyjä haluaa rajoittaa vastuutaan jostakin tietystä kiinteistön ominaisuudesta, tulee hänen yksilöidä se niin, että ostaja voi selkeästi ymmärtää miltä osin myyjän virhevastuu on rajoitettu ja mihin osaan kiinteistössä ostajan tällöin on kiinnitettävä erityisesti huomiota tarkastaessaan kiinteistöä ennen kaupantekoa. Yksilöity ominaisuusvastuunrajoitus aiheuttaa sen, että kiinteistössä ei ole olemassa virhettä vastuunrajoitusehdon tarkoittamassa suhteessa. Tämän lisäksi yksilöity ominaisuusvastuunrajoitus toimii osaltaan myyjän erityisenä tiedonantona. Yleisluonteisina pidettävät ominaisuusvastuunrajoitukset (”i befintlig skick” ja vastaavat) ovat vailla oikeusvaikutusta.

Seuraamusvastuunrajoitukset ovat puolestaan päteviä, siitä huolimatta että ne ovat luonteeltaan yleisluonteisia. Myyjällä on kuitenkin tiedonantovelvollisuus tyhjentävissä seuraamusvastuunrajoituksissa; vastuunrajoitukset ovat siten täysin päteviä vain, kun vastuunrajoituksen kohteena ovat virheet, joista myyjä ei ole tietoinen. Jos myyjä on kertonut tiedossaan olevista virheistä, pätee vastuunrajoitus ehdottomana pää-

¹⁰⁵ Grauers 2012, s. 234-235.

¹⁰⁶ Grauers 2012, s. 234-235.

sääntönä muuten salaisina pidettävien virheiden osalta. Jos myyjä haluaa olla täysin varma, ettei hän joudu virhevastuuseen kaupanteon jälkeen, tulee kauppakirjaan ottaa tyhjentävä seuraamusvastuunrajoitus sekä samalla kertoa ostajalle kaikista myyjän tiedossa olevista kiinteistön virheistä.¹⁰⁷

Peilattaessa Ruotsin oikeustilaa KKO 2012:72 ratkaisuun, voidaan lähteä olettamasta, että myös Ruotsissa HD olisi vakiintuneen oikeuskäytännön linjan perusteella päätenyt samaan ratkaisuun kuin KKO kyseisessä tapauksessa. Myös Ruotsissa vastuunrajoitusehdon hyväksyttävyyys perustuu riittävään yksilöimiseen, joka määritellään selkeyden ja yksiselitteisyyden kriteerein niin ominaisuus- kuin seuraamusvastuunrajoitustenkin kohdalla.

¹⁰⁷ Grauers 2012, s. 235-236.

4. Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehdon sitovuus

4.1 Sitovuusarvioinnin lähtökohdat

4.1.1 Kiinteistön kaupan ehtojen sovittelusta

KKO 2012:72 ratkaisussa ostajana toiminut yhdistys vetosi vastuunrajoitusehdon yksilöimättömyyden lisäksi ehdon kohtuuttomuuteen viittaaviin seikkoihin. Vastaajana toimineen pankin mukaan vastuunrajoitusehdon yksilöinnin riittävyttä arvioitaessa oli puolestaan otettava huomioon, että kaupan kohteena oli ollut suuri liikerakennuskiinteistö, eikä kyse ollut kuluttajien välisestä asuinkiinteistöä koskevasta kaupasta. Ostaja ei ollut kuluttaja, vaan elinkeinotoimintaa harjoittava yhdistys, joka oli kaupan teossa käyttänyt asiantuntija-apua. Vastuunrajoitusehdon riittävän yksilöinnin lisäksi tapauksessa tuli näin ratkaistavaksi myös ehdon mahdollinen kohtuuttomuus ja soviteltavuus.

Kaupan osapuolten sopimusvapauden puitteissa sopima kaupan yksittäinen ehto tai ehtojen muodostama kokonaisuus voi johtaa sopimusvelvoitteiden epätasapainoiseen jakautumiseen joko jo lähtökohtaisesti tai myöhemmin sopimussuhteen aikana. Tällöin sopimusten sitovuuden periaatetta ei voida käsittää sellaiseksi, että osapuolet olisivat velvolliset toimimaan täsmälleen sopimuksessa edellytetyllä tavalla, kokonaan riippumatta sopimusta tehtäessä vallinneista olosuhteista ja olosuhteiden myöhemmästä kehityksestä¹⁰⁸. Näissä tilanteissa kiinteistön kaupan osapuoli voi vedota sopimusehdon kohtuuttomuuteen ja vaatia sopimusehdon sovittelua. Koska MK ei sisällä omia sovittelusäännöksiä, sovellettavaksi tulee tällöin OikTL 36 §, johon viitataan MK 2:11.2:ssa.

OikTL 36 §:n mukaan sopimuksen ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta, jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. Sanottu koskee myös kauppahintaehtoja, koska oikeustoimen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta. Käytännössä sovittelu toimii usein pätemättömyyssäännösten varaventtiilinä, mikä osaltaan selittää

¹⁰⁸ HE 247/1981 vp, s. 3.

myös MK:n OikTL 36 §:n viittauksen sijoittamisen kiinteistön kaupan pätemättömiä ehtoja koskevien säännösten yhteyteen.¹⁰⁹

MK:n esitöiden mukaan sopimusehdon sovittelua harkittaessa tarkasteltavana on sopimus kokonaisuudessaan. Tällöin kohtuuttomana voidaan pitää ehtoa, jolla ilman hyväksyttävää perustetta selvästi suositaan toista kaupan osapuolta. Esitöiden perusteella ehdon kohtuullisuus voi tulla harkittavaksi esimerkiksi silloin, kun ostajan oikeus vedota virheeseen on sidottu lyhyeen määräaikaan.¹¹⁰ Sopimuksen kohtuullisuutta tuleekin arvioida aina tapauskohtaisesti, yleisen kauppatavan ja vakiintuneen käytännön pohjalta.¹¹¹ Muutoin kiinteistön kaupan kohtuuttoman ehdon sovittelussa tulee ottaa huomioon samat seikat kuin muutoinkin sovittelusäännöksiä sovellettaessa.¹¹²

OikTL 36 § on tarkoitettu sovellettavaksi kaikkiin varallisuus oikeudellisiin oikeustoimiin. Sen perusteella voidaan sovittaa kaikkia sopimuksen ehtoja, myös mm. hintaa sekä pääsitoumuksen jälkeen tehtyjen lisä- ja muutossopimusten ehtoja. Sovittelusäännös on tarkoitettu joustavaksi oikeusohjeeksi, jonka sisältöä ei voida tarkkaan ilmoittaa lakitekstissä, vaan lopullisen merkityksen antaminen jää lainkäyttäjän tehtäväksi. Lähtökohtana sovittelusäännöksenkin soveltamisessa toimii sopimuksen sitovuuden periaate, johon nähden sovittelussa on kysymys poikkeuksesta pääsääntöön. Sovittelusäännöstä sovellettaessa huomioon tulee ottaa kaikki asiaan vaikuttavat tekijät.¹¹³

Kiinteistön kaupan ehtoa soviteltaessa lähtökohtana voidaan pitää, että sovittelua vaativa kaupan osapuoli pitää vastapuolen suoritusta sopimuksen tai sen sanamuodon mukaisena. Toisaalta juuri sovitteluvaatimuksen kautta hän yleensä torjuu vastapuolen suoritusvaatimuksen joko osittain tai kokonaan. Niinpä sovitteluvaatimuksen tyypillinen sisältö on, että suoritusvelvollisuutta, johon sopimuksen osapuolella sopimuksen sanamuodon mukaisesti olisi muuten velvollisuus, ei ole, koska sopimus tai sen ehto on kohtuuton, tai suoritusvelvollisuus muutoin muodostuu olosuhteiden tai niiden muuttumisen vuoksi kohtuuttomaksi.¹¹⁴ Kysymys voi tällöin olla niin kaupan

¹⁰⁹ Jokela - Kartio - Ojanen 2010, s. 92.

¹¹⁰ HE 120/1994 vp, s. 120.

¹¹¹ Kasso 2010, s. 411.

¹¹² Jokela - Kartio - Ojanen 2010, s. 92.

¹¹³ HE 247/1981 vp, s. 12–17.

¹¹⁴ Niemi 2002, s. 220.

pääsuoritusvelvollisuuksista kuin kauppakirjassa sovituista muista lisäsuoritusvelvollisuuksista.

Oikeuskäytännössä kiinteistön kaupan ehdon kohtuullistamiseen liittyviä kysymyksiä on käsitelty aikaisemmin mm. KKO 2001:27 ratkaisussa:

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.

Kyseisen ratkaisun perusteluissa KKO tuo hyvin esille sopimusehdon kohtuullistamiseen liittyvää problematiikkaa. KKO:n mukaan sopimusehtojen kohtuullistamista koskevat säännöt ovat poikkeussääntöjä, joita arvioitaessa tulee ottaa huomioon sopimuksen koko sisältö¹¹⁵. Sovitteluharkinnan KKO jakaa ratkaisussa alku- ja jälkiperäiseen kohtuuttomuuteen. Ehdon alkuperäistä kohtuuttomuutta pohtiessaan KKO tuo esiin sopimusehdon tavanomaisuuden sekä sen seikan, että kyseinen sopimusehto oli otettu kauppakirjaan myyjän toimeksiannosta toimineen kiinteistövälittäjän ehdotuksesta. Lisäksi KKO katsoi, ettei asiassa ollut edes väitetty sopimusosapuolten olleen kiinteistön kaupan asiantuntemukseltaan epätasavertaisia. Näihin seikkoihin vedoten KKO ei nähnyt sopimusehdossa alkuperäistä kohtuuttomuutta.

Jälkiperäistä kohtuuttomuutta, eli sitä johtaako sopimusehdon soveltaminen kohtuuttomuuteen, käsitellessään KKO kiinnitti huomiota viivästysehdon mukaisen korvauksen määrään suhteessa kauppahintaan ja todelliseen vahinkoon. Kohtuullistamista puoltavana seikkana KKO piti korvausmäärän suuruutta todellisen vahingon määrään ja kauppahintaan verrattuna. Toisaalta kohtuullistamista vastaan puhuvina seikkoina KKO piti sopimusehdon hyväksyttävää tarkoitusta ja myyjän hyviä mahdollisuuksia ennakoida ja rajoittaa viivästymiskorvausta. Kokonaisharkinnan kautta KKO päätyi pitämään kohtuullistamista vastaan puhuvia seikkoja painavimpina ja näin ollen hylkäsi myyjän sovitteluvaatimuksen. Saarnilehdon mukaan ratkaisusta ilmenee, mikä merkitys on sillä, kummalla osapuolella on ollut ennen sopimuksen solmimista mah-

¹¹⁵ Tämä todetaan myös sovittelusäännöksen esitöissä, Kts. HE 247/1981 vp, s.3.

dollisuus arvioida ehdon merkitystä ja myös vaikuttaa siihen, ettei ankaraksi muodostunutta ehtoa jouduta soveltamaan¹¹⁶.

Vaikka kyseinen ratkaisu tuokin hyvin esille kohtuullistamisharkinnassa huomioon otettavia tekijöitä, on syytä muistaa, että sovitteluharkinta on aina tapauskohtaista. Wilhelmssonin mukaan sovittelua koskevan konkreettisen juridisen aineiston arvo on niiden harkinnan suuntaviivojen esittelyllä, jotka tuomioistuinten perusteluista voidaan löytää. Tällä hän tarkoittaa nimenomaan sovitteluharkintaa ohjaavia periaatteita koska sovittelusta ei voida esittää mitään sääntöjä, jotka sitoisivat yksittäistapauksessa tuomioistuinta johonkin tiettyyn ratkaisuun.¹¹⁷

4.1.2 Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehto sovittelun kohteena

Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtoja on yleensä pidetty potentiaalisina sovittelun kohteina. Näin on ollut tilanne etenkin myyjän vastuun täysin poissulkevien yksipuolisten vastuunrajoitusehtojen kohdalla. Myös KKO on ratkaisun 2012:72 perusteluissa todennut, että myyjän vastuun kokonaan poissulkeva ehto voi helposti olla kohtuuton.

MK:ssa asetetun vastuunrajoitusehtojen yksilöimisvaatimuksen tarkoituksena on lain esitöiden mukaan ollut nimenomaisesti pyrkimys torjua sisällöltään yleiset vastuunrajoituslausekkeet, joiden vaikutukset voivat olla yllättäviä ja ostajan kannalta kohtuuttomia. Yksilöimisvaatimuksen tavoitteena voidaan näin nähdä myös vastuunrajoitusehtojen läpinäkyvyys ja sitä kautta niiden mahdollisen sovittelutarpeen pienentyminen.

Niemen mukaan yksilöityjäkin vastuunvarausehtoja voidaan silti pitää tyypillisinä sovittelun kohteina, ainakin tilanteissa, joissa ne johtavat esimerkiksi yllättäviin seuraamuksiin tai sopimustasapainon kannalta perusteettomaan vapautumiseen sopimusidonnaisuudesta tai siitä johtuvista seuraamuksista. Sovittelussa vertailukohtana pidetään tällöin ennen kaikkea MK:n tahdonvaltaisia säännöksiä ja seuraamuksia, joihin ne johtavat.¹¹⁸ Myös Hemmon mielestä vastuunrajoitusehtoihin liittyy huomattava mahdollisuus kohtuuttomuuteen, koska ehdot ovat yleensä tavoitteiltaan yksipuolisia ja ostajan oikeussuojakeinoja rajoittavia.¹¹⁹

¹¹⁶ Saarnilehto 2007, s. 21.

¹¹⁷ Wilhelmsson 2008, s. 109–110.

¹¹⁸ Niemi 2002, s.159.

¹¹⁹ Hemmo 1994, s. 292.

Myös OikTL:n esitöissä vastuuvapauslausekkeita on perinteisesti pidetty tyyppiesimerkkinä ehdoista, joiden osalta kohtuullistaminen voisi tarvittaessa tulla kysymykseen. Näin on etenkin tilanteissa, joissa toinen sopimusosapuoli on asemaansa hyväksikäyttäen pyrkinyt lieventämään vastuutaan omasta suorituksestaan, ilman että tilanteeseen liittyisi lievää huolimattomuutta moitittavampaa käyttäytymistä kyseisen osapuolen taholta.¹²⁰

OikTL:n esitöissä todetaan, että ne säännökset, jotka ilmaisevat lainsäätäjän oikeuspoliittisen kannanoton tiettyyn ongelmaan, ovat tärkeitä ja merkityksellisiä. Näillä säännöksillä lainsäätäjä on halunnut ilmaista noudatettavaksi tarkoitetun osapuolten oikeudet ja velvollisuudet tasapuolisesti huomioon ottavan käyttäytymismallin. Jos tästä mallista poiketaan merkittävästi ilman asiallisia sopimuksen erityispiirteisiin liittyviä perusteita toisen sopimusosapuolen vahingoksi, on sopimuksen kohtuullistaminen usein ajankohtaista.¹²¹ Kiinteistön kaupan osalta MK:n esitöissä todetaan, että tahdonvaltaiset säännökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista on pyritty laatimaan siten, että niiden soveltaminen johtaisi molempien osapuolten edut huomioon ottaen kohtuulliseen lopputulokseen¹²². Näin ollen ne voidaan nähdä lainsäätäjän oikeuspoliittisena kannanottona siitä mitä voidaan pitää kohtuullisena ratkaisuna sekä myyjän että ostajan näkökulmasta.

Mitä vähemmän ostajan oikeudet ja toimintamahdollisuudet kaventuvat suhteessa MK:n dispositiivisiin normeihin, sitä enemmän vaaditaan lisäargumentteja kohtuuttomuuden toteamiseksi. Jos taas vastuunrajoitusehto poikkeaa olennaisesti MK:n tahdonvaltaisista normeista, sen kohtuuttomuus riippuu kokonaisharkinnasta, jossa otetaan huomioon koko sopimuksen sisältö.¹²³ On siten huomattava, että sopimus voi olla kokonaisuutena kohtuullinen, vaikka jokin sen ehto poikkeaa jyrkästi MK:n tahdonvaltaisista normeista. Näin on etenkin, jos ostajalle aiheutuva rasitus on tasapainotettu sopimuksen muilla ehdoilla.¹²⁴

Vastuunrajoitusehdon kohtuuttomuutta harkittaessa joudutaan ottamaan huomioon useita sopimuksen tasapainoisuuteen mahdollisesti vaikuttavia tekijöitä. Yksi tärkeimmistä vastuunrajoitusehdon kohtuullisuuteen vaikuttavista seikoista kiinteistön kaupassa, on kauppahintana maksettu vastike. Kauppahintana maksetun vastikkeen

¹²⁰ HE 247/1981 vp, s. 15.

¹²¹ HE 247/1981 vp, s. 14.

¹²² HE 120/1994 vp, s. 25.

¹²³ Hemmo 1994, s. 293.

¹²⁴ HE 247/1981 vp, s. 14.

alhaisuus puoltaa yleensä vastuunrajoituksen hyväksyttävyyttä, kun taas kauppahintaan vaikuttamaton vastuunrajoitus ohjaa harkintaa päinvastaiseen suuntaan.¹²⁵ Myös MK:n esitöissä vastuunrajoitusehdon hyväksyttävyyttä liitetään ostajan mahdollisuuteen ottaa ehdon merkitys huomioon kauppahintaa sovittaessa.¹²⁶

KKO 2012:72 ratkaisun tapauksessa tällaisina tasapainottavana tekijöinä ostajan kannalta toimii mm. myyjän täysi vastuu maaperän mahdollisista virheellisyyksistä sekä vastuunrajoitusehdon huomioon ottaminen kauppahinnasta sovittaessa. Niinpä nämä tekijät puhuvat vastuunrajoitusehdon hyväksyttävyyden puolesta, mikäli ne tasapainottavat riittävässä määrin muuten yksipuolista vastuunrajoitusehtoa rakennuksen virheellisyyksistä.

Sopimusosapuolten mahdollisuudet välttää vahinkojen syntyminen tai mahdollisuus vahinkojen kanavoimiseen ovat myös eräitä vastuunrajoitusehtojen kohtuullisuuteen vaikuttavia tekijöitä. Vastuun siirtäminen ostajalle, jolla on yleensä paremmat mahdollisuudet seurata ja tarkkailla kiinteistön kuntoa, voidaan tällöin nähdä vastuunrajoitusehtojen hyväksyttävyyttä puoltava seikkana¹²⁷. Myös ostajan suojautumismahdollisuus, esim. vakuutusin, on omiaan lisäämään vastuunrajoitusehtojen hyväksyttävyyttä.¹²⁸ Vastuunrajoitusehdon kohtuullisuutta arvioitaessa merkitystä voi olla myös sillä, mitä kaupan yhteydessä on sovittu muista oikeusseuraamuksista sekä minkä tyyppisestä virheestä on kysymys. Myös sopimusrikkomuksen sisältö voidaan jossain määrin ottaa huomioon yhtenä kohtuullisuusharkintaan vaikuttavana tekijänä.¹²⁹

Jos vastuunrajoitusehtoa päädytään sovittelemaan, tulevat sopimussuhteeseen silloin tältä osin noudatettavaksi tahdonvaltaisen oikeuden säännökset, eli kiinteistön kaupassa MK 2:17–34 pykälät. Mahdollista lienee myös vastuunrajoitusehdon jättäminen osittain voimaan, mutta sisällöllisesti lievennettynä.¹³⁰

4.1.3 Sovitteluharkintaan vaikuttavien tekijöiden yksilöiminen

Mikäli kaupan kohteena olevassa kiinteistössä paljastuu kaupan tekemisen jälkeen esimerkiksi salainen virhe, josta myyjä ei kuitenkaan vastaa kauppakirjaan otetun yksilöidyn vastuunrajoitusehdon vuoksi, jää ostajan ainoaksi vaihtoehdoksi vedota vastuunrajoitusehdon kohtuuttomuuteen, mikäli hän haluaa välttää virhevastuun tai

¹²⁵ Hemmo 1994, s. 294.

¹²⁶ HE 120/1994 vp, s. 45.

¹²⁷ Lundmark 1996, s. 202.

¹²⁸ Hemmo 2005a, s. 253.

¹²⁹ Hemmo 1994, s. 295–296.

¹³⁰ Hemmo 1994, s. 298.

ainakin rajoittaa sitä yksilöidystä vastuunrajoitusehdosta huolimatta. Vastuunrajotusehdon sovitteluharkinta tuleekin tuomioistuimessa ajankohtaiseksi yleensä vasta, kun tuomioistuin on ottanut kantaa vastuunrajoitusehdon riittävään yksilöimiseen. Mikäli ehtoa ei pidetä riittävänä yksilöitynä, sovellettavaksi tulevat MK:n virhevastuunormit, jolloin sovitteluharkintaan ei enää välttämättä ole tarvetta. Tämä näkyy hyvin KKO:n aiemmissa vastuunrajoitusehtoja koskevissa ratkaisuissa 2004:78 ja 2009:31. Ratkaisussa 2012:72 KKO kuitenkin piti vastuunrajoitusehtoa riittävänä yksilöitynä, mikä aktualisoi näin ensimmäistä kertaa myös sovitteluharkinnan kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen yhteydessä. Kyseinen ratkaisu osoittaa hyvin myös harkinnan kaksivaiheisuuden, jonka kautta yksilöimisharkinta erottuu vastuunrajotusehdon sitovuusharkintaa edeltäväksi vaiheeksi¹³¹.

Kun tuomioistuin on todennut vastuunrajoitusehdon riittävänä yksilöidyksi, tulee sen harkittavaksi ehdon kohtuuttomuus, jos ja kun siihen on vedottu. Yksilöityjen vastuunrajoitusehtojen sovitteluharkinnan lähtökohtana tuomioistuimessa toimii tällöin OikTL 36 §, jonka mukaan kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. Lain esitöiden mukaan tämä tarkoittaa sitä, että sovitteluharkinnassa huomioon tulee ottaa kaikki asiaan vaikuttavat tekijät¹³².

Hemmon mukaan sovitteluperusteiden painotuksissa on tiettyjä eroja sen mukaan kohdistuuko tuomioistuimen suorittama arviointi alku- vai jälkiperäiseen kohtuuttomuuteen. Alkuperäistä kohtuuttomuutta arvioitaessa osapuolten taloudellinen asema, tosiasiallinen sopimusvapaus ja asiantuntemus ovat keskeisiä arviointikriteerejä. Jälkiperäistä kohtuuttomuutta arvioitaessa puolestaan olosuhteiden muutokselle annetaan painoarvoa.¹³³ Vastuunrajoitusehtojen kohdalla kysymys on usein sekä alku- että jälkiperäisen kohtuuttomuuden kriteerien arvioinnista. Ostaja voi tällöin yrittää vedota joko siihen, että vastuunrajoitusehto on ollut alun perin jo kohtuuton taikka siihen, että kiinteistössä paljastunut virhe voidaan nähdä olosuhteiden muutoksena, jonka seurauksena vastuunrajoitusehdon soveltaminen johtaisi ostajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.

Sovitteluedellytykset voidaan jakaa kahteen ryhmään sen mukaan onko arvioinnin kohteena sopimuksen sisältö vai sopimuksen ulkopuoliset seikat. Sopimuksen sisäl-

¹³¹ Tähän on oikeuskirjallisuudessa kiinnittänyt huomiota myös Hoffrén. Kts. Hoffrén 2013a, s. 130.

¹³² HE 247/1981 vp, s. 17.

¹³³ Hemmo 2003b, s. 57.

lön osalta sovittelun edellytyksenä on sen mukaisten sopimusosapuolten velvoitteiden epätasapainoisuus. Sopimuksen ulkopuolisista seikoista harkittavaksi tulevat erityisesti sopimusosapuolten erityispiirteet ja sopimuksenteko-olosuhteet. Sopimuksen sovittelu edellyttää, että sopimuksen sisältö on epätasapainoinen ja lisäksi myös sopimuksen ulkopuoliset seikat puoltavat sopimuksen sovittelua. Toisaalta sopimuksen ulkopuoliset seikat voivat myös estää sovittelun, mikäli niiden avulla voidaan selittää sopimuksen sisällön epätasapainoisuus.¹³⁴

Pöyhönen erottaa 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 (kohtuuttomuusarvion) vertailu sovittelukynnykseen ja päätös siitä, ryhdytäänkö sovitteluun vai ei
6. Oikeusvaikutusten määrittäminen¹³⁵

Oikeuskäytännössä vastuunrajoitusehdon sitovuus on ollut esillä erityisesti tutkIELman kannalta merkityksellisessä KKO 2012:72 ratkaisussa. Vastuunrajoitusehdon sitovuutta perustellessaan KKO painotti kyseisessä ratkaisussa vastuunrajoitusehdon yksilöintiä, kaupan osapuolten asemaa elinkeinonharjoittajina, ostajan apunaan käyttämää asiantuntijaa sekä vastuunrajoitusehdosta kokonaisuutena ilmenevää tietoista riskin jakoa kaupan osapuolten välillä. Lisäksi KKO kiinnitti ratkaisun perusteluissa huomiota ostajan myyjää parempaan kaupan kohteen tuntemiseen. Edellisessä kappaleessa esillä olleessa KKO:n ratkaisussa 2001:27 puolestaan sovitteluharkinnassa otettiin huomioon sopimuksen koko sisältö, osapuolten tasavertaisuus, sopimusehdon hyväksyttävä tarkoitus sekä ehdosta kärsineen osapuolen hyvät mahdollisuudet ennakoita ja rajata vahinkoa.

Sovitteluharkintaan vaikuttavina tekijöinä voidaan siis nähdä OikTL:n, sen esitöiden sekä kiinteistön kaupan oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden kannanottojen perusteella sopimuksen koko sisältö ja velvoitteiden mahdollinen epätasapainoisuus,

¹³⁴ Hemmo 2003b, s. 57–58.

¹³⁵ Pöyhönen 1988, s. 252.

osapuolten asema ja asiantuntemus sekä sopimuksen päättämisolosuhteet ja olosuhteiden muuttuminen. Sopimuksen koko sisällön ja velvoitteiden epätasapainoisuuden kohdalla huomiota tulee kiinnittää erityisesti niiden suhteeseen MK:n tahdonvaltaisiin säännöksiin. Merkitystä on myös ehdon sanamuodolla ja selkeydellä sekä sillä suljetaanko ehdolla myyjän vastuu kokonaan pois vai onko myyjän vastuuta pelkästään rajoitettu. Lisäksi tapauskohtaisesti merkitystä voi olla myös sopimusehdon tarkoituksella, osapuolten tosiasiallisella sopimusvapaudella, riskinjaon tarkoituksenmukaisuudella, rasituksen ennakoitavuudella sekä käytettävällä sopimustyyppillä. Eri kriteerien painoarvoa punnittaessa on kuitenkin tärkeä muistaa, että sovitteluharkinta on aina kokonaisharkintaa, jossa yhden sovittelua puoltavan seikan olemassaolo harvoin ratkaisee sovittelun tarvetta tai tarpeettomuutta¹³⁶.

4.2 Vastuunrajoitusehdon sovitteluharkintaan vaikuttavat tekijät

4.2.1 Sopimuksen koko sisältö ja velvoitteiden epätasapainoisuus

Vastuunrajoitusehdon sovitteluharkinnassa voidaan OikTL:n esitöiden mukaan ottaa huomioon sekä arvioinnin kohteena oleva ehto sinänsä että sopimuksen muodostama kokonaisuus. Lähtökohtaisesti kohtuuttomalta tuntuva vastuunrajoitusehto ei tällöin ole pidettävä kohtuuttomana, jos muut sopimusehdot tasapainottavat velvoitteiden epätasapainoa osapuolten välillä. Tietyt sopimusehdot voivat kuitenkin olla niin edullisia toiselle osapuolelle, ettei niitä voida hyväksyä, vaikka sopimus joltakin osin olisikin huomattavan edullinen vastapuolelle. Tällöin puhutaan ns. tyyppikohtuuttomista sopimusehdoista.¹³⁷

Sovittelun lähtökohtainen edellytys on aina sopimusvelvoitteiden epätasapainoisuus. Mahdollista epätasapainoa harkittaessa vertailukohtana käytetään kaupan osapuolten suoritusten keskinäistä arvoa ja dispositiivisia MK:n säännöksiä. Muita vertailukohteita sopimusepätasapainolle ovat kiinteistön kaupan yleinen sopimuskäytäntö ja sen perusteella syntyvä käsitys siitä, minkälaisia vastuunrajoitusehtoja kiinteistötransaktioissa yleisesti käytetään.¹³⁸ Myös Niemen mukaan sovittelussa vertailukohtana pidetään ennen kaikkea MK:n tahdonvaltaisia säännöksiä ja seuraamuksia, joihin ne johtavat.¹³⁹ Tähän viitataan myös OikTL:n esitöissä, joiden mukaan dispositiivinen lainsäädäntö voi ilmentää lainsäätäjän käsitystä osapuolien oikeudet ja velvollisuudet

¹³⁶ Pöyhönen 1988, s. 298.

¹³⁷ Hoffrén 2013a, s. 126.

¹³⁸ Hemmo 2003b, s.58.

¹³⁹ Niemi 2002, s. 159.

tasapuolisesti huomioonottavasta käyttäytymismallista, josta merkittävästi toisen osapuolen vahingoksi poikkeavia sopimusehtoja voidaan pitää epätasapainoisina.¹⁴⁰ Sopimusvelvoitteiden epätasapaino on usein käsillä, mikäli sopimusvelvoitteet ovat jo alun perin vahvistettu sellaisiksi, että ne ovat kaupan toiselle osapuolelle olennaisesti raskaammat tai muuten merkittävästi yleisestä käytännöstä poikkeavat.¹⁴¹

MK:n säännöksillä on sovitteluharkinnassa vaikutusta myös ns. dispositiivisten normien puolipakottavan vaikutuksen kautta. Vaikka dispositiivisen sääntelyn ideaan sisältyy nimenomaisesti mahdollisuus sopia lain säännöksistä poikkeavasti, tämä sopiminen ei sovittelumahdollisuuden vuoksi voi etäännyä rajoituksettoman kauas tahdonvaltaisista normeista. Dispositiivisten normien puolipakottava vaikutus korostuu erityisesti silloin, kun tahdonvaltaisilla säännöksillä on pyritty määrittämään osapuolten velvollisuudet tasapuolisesti jakava normaaliratkaisu.¹⁴² Tämä on tilanne myös MK:n säännösten kohdalla, joilla lain esitöiden mukaan on pyritty tasapuolisuuteen myyjän ja ostajan välillä, eikä sen vuoksi erityisesti toisen osapuolen suojaamiseen tähtäävään pakottavaan sääntelyyn ole ollut pääsääntöisesti tarvetta.¹⁴³

Toisaalta huomattavasti MK:n tahdonvaltaisista säännöksistä poikkeavia vastuunrajoitusehtoja arvioitaessa tulee ottaa huomioon koko sopimuskokonaisuus ja syyt vastuunrajoitusehtojen käytölle. Vaikka vastuunrajoitusehdot poikkeavatkin MK:n säännöksistä juuri myyjän eduksi, niitä käyttämällä voidaan saada aikaan sopimus, joka on kummallekin osapuolelle edullisempi kuin sopimus, jossa vastuuta ei ole rajoitettu.¹⁴⁴ Tämä näkökohta liittyy kaupan osapuolten väliseen riskienjakoon, johon on epätasapainon sovitteluvaikutusta arvioitaessa kiinnitettävä huomiota. Mikäli kumpikin kaupan osapuolista on sopimusta tehtäessä ottanut riskin kannaltaan epäedullisesta olosuhteiden kehittymisestä, tämän riskin realisoituminen toisen osapuolen kohdalla ei puolla vastuunrajoitusehdon sovittelua.¹⁴⁵

KKO:n ratkaisussa 2012:72 oli kysymys juuri edellä kuvatun kaltaisesta tilanteesta. Kaupan osapuolet olivat sopineet riskinjaosta vastuunrajoitusehdolla siten, että myyjä oli ottanut vastatakseen tutkimuksissa mahdollisesti todettavasta maaperän likaantumisen ja ostaja kaikista mahdollisista rakennuksen virheistä. KKO:n perustelujen

¹⁴⁰ HE 247/1981 vp, s. 13–14.

¹⁴¹ Hemmo 2003b, s. 58.

¹⁴² Hemmo 2003b, s. 60–61.

¹⁴³ HE 120/1994 vp, s. 25.

¹⁴⁴ Hoffrén 2013a, s. 127.

¹⁴⁵ Hemmo 2003b, s. 59.

mukaan kyseinen vastuunrajoitusehto kokonaisuutena osoitti, että kaupan ehdoilla oli tietoisesti jaettu osapuolten kesken vastuu kiinteistön virheistä kauppakirjasta ilmeväällä tavalla. KKO katsoi näin, että ostaja oli kauppakirjan allekirjoittaessaan ottanut tietoisesti liiketaloudellisen riskin siitä, että rakennuksen korjaustarpeet osoittautuvat ennakoarviointeja suuremmiksi. Tämä tietoinen riskinjako kaupan osapuolten kesken nouseekin ratkaisun perusteluissa yhdeksi tärkeimmistä sovittelua vastaan puhuvista argumenteista.

Sovittelussa tulee siis huomioida vastuunrajoitusehtojen riskienjaollinen elementti. Vastuunrajoitusehtojen avulla voidaan selventää osapuolten välistä vastuunjakoa ja helpottaa sopimukseen liittyvien riskien arviointia. Niitä käyttämällä voidaan asettaa virheestä johtuva taloudellinen riski sen osapuolen kannettavaksi, jolla on parempi riskinkantokyky tai paremmat mahdollisuudet vaikuttaa mahdollisesta virheestä aiheutuviin kustannuksiin.¹⁴⁶ Riskinotto voi näin siis olla täysin tietoista ja osapuolten sopimusvelvoitteet täysin tasapuoliset sopimuksesta päättämisen hetkellä. Hemmon mukaan tämän argumentin keskeinen soveltamisala on liikesopimuksissa, jona myös edellä kuvatussa KKO:n 2012:72 ratkaisussa käsiteltävää kiinteistön kauppaa voidaan pitää. Sen sijaan sopimusta, jossa heikomman sopimusosapuolen asema voi merkittävästi heikentyä epävarman sopimustapahtuman realisoituessa, ei voida aina pitää hyväksyttävänä, vaikka vastaa riskinjako tasavahvojen osapuolten suhteessa olisikin ongelmaton. Riskinoton arviointi on tällöin sidoksissa sopimustyyppiin ja yksittäisen sopimussuhteen tarkoituksiin ja muihin erityispiirteisiin.¹⁴⁷

Erityispiirteinä vastuunrajoitusehtojen hyväksyttävyyden kannalta huomioon tulee erityisesti ottaa edellisessä kappaleessa lyhyesti käsitellyt seikat, kuten vastuunrajoitusehdon vaikutus kauppahintaan sekä kaupan osapuolten mahdollisuudet vahinkojen välttämiseen. Kauppahinnan osalta sopimuksen tasapainoisuuden arviointia vaikeuttaa se, että sopimuksesta ei välttämättä käy ilmi, miten vastuunrajoitusehtoja on kompensoitu ostajalle. Koska kauppahinta on osapuolten vapaasti sovittavissa oleva asia, johon vaikuttavat määräävämmiin muut tekijät kuin sopimukseen otettavat vastuunrajoitukset, jälkeenpäin voi olla vaikea osoittaa ehdon vaikutus kauppahintaan.¹⁴⁸ Kyllästisen mukaan vastuunrajoitusehdot olisivat kuitenkin nykyistä menestyksellisempiä, mikäli niiden yhteydessä todettaisiin, kuinka ehto on otettu huomioon kiin-

¹⁴⁶ Hemmo 1994, s. 272–273.

¹⁴⁷ Hemmo 2003b, s. 59–60.

¹⁴⁸ Hoffrén 2013a, s. 127–128.

teistön kauppahinnassa.¹⁴⁹ Myös asuntokaupan turvan parantaminen – hankkeen loppuraportissa todetaan, että vastuunjakoehdot vaikuttavat kohteen kauppahintaan ja ne olisi tällöin otettava huomioon jo ostotarjousvaiheessa, jotta ehdon vaikutus hinnanmuodostukseen tulisi selkeämmin esille.¹⁵⁰

Vastuunrajoitusehtojen vaikutus osapuolten mahdollisuuksiin välttää vahinkoja liittyy yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa etenkin ostajan myyjää parempiin mahdollisuuksiin vaikuttaa kaupan jälkeiseen tapahtumakulkuun. Myyjä ei kaupan kohteen hallinnan luovutuksen jälkeen voi enää vaikuttaa siihen koska mahdollinen virhe havaitaan ja miten virhe korjataan. Tämän lisäksi myyjällä ei ole kiinteistön kaupassa mahdollisuutta oikeutta oikaista virhettä, vaan kaupan kohteessa olevien virheiden korjaamisesta vastaa ostaja. Virheen korjauskustannukset taas vaikuttavat yleensä ratkaisevasti siihen, kuinka paljon hinnanalennusta tai vahingonkorvausta myyjän on ostajalle maksettava. Ostajan toiminta vaikuttaa siis ratkaisevasti siihen, millaisia kustannuksia virheen korjaamisesta aiheutuu. Niinpä myyjän kannalta olisi parempi, jos valta päättää korjauksista ja vastuu korjausten kustannuksista olisivat molemmat ostajalla.¹⁵¹ Tämä näkökanta toimii osaltaan sovittelua vastaan puhuvana argumenttina.

Lopuksi sopimuksen epätasapainoisuutta voidaan arvioida myös markkinaperusteisen mittapuun avulla. Tällöin tulee selvittää, onko vastuunrajoitusehto olennaisesti toisenlainen, kuin mitä vastaavissa kiinteistön kaupoissa yleisesti käytetään. Mikäli tällainen poikkeama havaitaan, liittyy siihen lähtökohtaisesti kohtuuttomuusepäily. Tämä ei vielä automaattisesti johda ehdon sovitteluun, vaan lisäksi on pyrittävä selvittämään kokonaistilanteen perusteella, selittykö epätasapaino jollakin hyväksyttävällä syyllä.¹⁵² Ongelmana voi tällöin olla kuitenkin vertailukohtien puuttuminen, koska käytännössä yllättävän harvoissa kiinteistön kaupoissa poiketaan MK:n riskinjakoon liittyvistä säännöksistä.¹⁵³ Lisäksi huomioon tulee vastuunrajoitusehtoja vertaillessa ottaa myös kiinteistön kauppajen yksilöllinen luonne, joka painottaa kulloinkin tarkasteltavana olevan vastuunrajoitusehdon tapauskohtaista hyväksyttävyyttä, mikä osaltaan vaikeuttaa ehtojen vertailua.

¹⁴⁹ Kyllästinen 2010, s. 143.

¹⁵⁰ Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti 2012, s.17.

¹⁵¹ Hoffrén 2013a, s. 127–128.

¹⁵² Hemmo 2003b, s. 61–62.

¹⁵³ Kyllästinen 2010, s.138.

4.2.2 Kaupan osapuolten asema

Sopimuskokonaisuuden ja sen kaupan osapuolille aiheuttamien velvoitteiden sisäisen epätasapainon lisäksi vastuunrajoitusehdon sovittelun edellytyksenä on, että epätasapaino johtuu sopimukseenulkoisista tekijöistä, joista osapuolten asema on yksi tärkeimmistä varsinaisen sopimussisällön ulkopuolisista harkintatekijöistä. Tällöin tarkoitetaan nimenomaan mahdollista kaupan osapuolten välistä epätasa-arvoa, joka voi ilmetä mm. osapuolten asiantuntemuksessa, tosiasiallisessa sopimusvapaudessa tai taloudellisessa tilanteessa.¹⁵⁴

Vanhojen eri sopimustyyppejä koskevien sovittelusäännösten taustalla oli ajatus sopimuksen toisesta osapuolesta heikompana ja erityissuojan tarpeessa olevana ja tätä suojaa toteutettiin mahdollistamalla sopimuksen sovittelu.¹⁵⁵ Ajatus heikomman osapuolen suojasta on myös OikTL 36 §:n taustalla ja lain esitöissä sovittelumahdollisuutta pidetäänkin yhteiskunnallisesti merkittävimpänä juuri epätasavertaisten sopimuskumppanien välisissä sopimuksissa.¹⁵⁶ Toisaalta jos osapuolia pidetään sopimusta solmittaessa tasavertaisina, tulee sopimuksen sovittelu alkuperäisen kohtuuttomuuden perusteella sovellettavaksi vain hyvin poikkeuksellisesti.¹⁵⁷ Kaikin tavoin tasavertaisten sopimusosapuolten kesken solmittuja sopimuksia tuleekin sovitella äärimmäisen harvoin ja vain jos sopimus on sisällöltään todella merkittävästi tasapainoton.¹⁵⁸

Osapuolten välillä mahdollisesti olevaa epätasapainoa tulee arvioida aina tapauskohtaisten olosuhteiden perusteella. Osapuolten asema voi kuitenkin jo lähtökohtaisesti perustaa tietyn ennakkokäsityksen sovittelun tarpeellisuudesta. Näin on etenkin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä sopimuksissa, kun taas tasavertaisten elinkeinonharjoittajien välisissä sopimuksissa sovittelukynnyksen ajatellaan olevan tavalista korkeammalla.¹⁵⁹ Elinkeinonharjoittajienkin välisissä sopimuksissa voi silti olla epätasapainoa osapuolten asemassa, etenkin jos kysymys on ns. suur- ja pienyrityksen välisistä sopimuksista, joiden sovittelumahdollisuutta painotetaan myös OikTL:n esitöissä.¹⁶⁰

¹⁵⁴ Hemmo 2003b, s. 64.

¹⁵⁵ Wilhelmsson 2008, s. 128.

¹⁵⁶ HE 247/1981 vp, s. 3.

¹⁵⁷ Hemmo 2003b, s. 64.

¹⁵⁸ HE 247/1981 vp, s. 14.

¹⁵⁹ Wilhelmsson 2008, s. 129.

¹⁶⁰ HE 247/1981 vp, s. 3.

KKO 2012:72 ratkaisun tapauksessa oli kysymys kahden elinkeinoharjoittajan välistä kiinteistön kaupasta. Sovittelukynnys asettuu tässä tapauksessa siis lähtökohteisesti muodollisesti epätasavertaisten sopimusosapuolten välisen sopimuksen sovittelua korkeammalle. Muodolliset elinkeinoharjoittajien roolit eivät kuitenkaan tarkoita sitä, ettei osapuolten tosiasiallisissa asemissa voisi olla epätasapainoa. Myyjänä kaupassa on toiminut kiinteistöosakeyhtiö, joka on sittemmin sulautunut Nordea Pankki Suomi Oyj:hin ja ostajana puolestaan rekisteröity yhdistys, Kuopion Rouvasväenyhdistys. Kaupan osapuolten, julkisen osakeyhtiön ja rekisteröidyn yhdistyksen, välillä voidaan ainakin lähtökohteisesti ajatella suur- ja pienyrittäjä -tyyppinen suhde, jolla voi olla merkitystä sovitteluharkinnassa. Pelkästään elinkeinotoiminnan harjoittamisen muoto ei silti yksistään voi määrittää suur-pienyrittäjä-suhteen olemassaoloa.

Osapuolten asemaa sovittelukriteerinä käytettäessä joudutaan miettimään, miten sopimuksen sisältö on tosiasiasa muodostunut ja mitkä motiivit siihen ovat vaikuttaneet. Sovitteluun on aiheellista turvautua yleensä tilanteissa, joissa sopimusehtojen epätasapainoisuus on selkeä ja sen voidaan olettaa johtuvan huomattavista eroista sopimusosapuolten asemassa ja asiantuntemuksessa. Sovittelutarvetta ei puolestaan ole, mikäli epätasapainoisuus selittyy hyväksyttävällä syyllä tai sopimusosapuolten yhteisellä tarkoituksella sopimusehdon taustalla.¹⁶¹

Osapuolten asemaan perustuvan sovittelun kannalta mielenkiintoinen kysymys on myös ns. lakisääteisten suojaroolien merkityksellä. Tällaisena suojaroolina voidaan pitää esim. sopimusosapuolena toimivan kuluttajan roolia, joka määräytyy erilaisten sopimussuhdetta määrittävien normien ja niiden tulkinnan kautta. Tällaiset suojaroolit voidaan Wilhelmssonin mukaan jakaa kolmeen erilaiseen rooliin, joita ovat muodollinen, funktiosidonnainen ja henkilösidonnainen rooli.¹⁶²

Muodolliset roolit esiintyvät yleensä laeissa, jotka säätelevät tiettyjä sopimustyyppisiä. Tällaisissa sopimustyyppikohtaisissa laeissa suojataan sitä sopimusosapuolta, joka on tyyppillisesti heikommassa asemassa kuin vastapuoli. Muodollisesti heikomman asemassa oleva sopimusosapuoli voi tällöin vedota suojanormeihin, vaikka hän todellisuudessa ei olisikaan toista sopimusosapuolta heikompi. Perinteisiä muodollisia

¹⁶¹ Hemmo 1994, s. 296–297.

¹⁶² Wilhelmsson 1987, s. 57.

suojaroleja ovat mm. vakuutuksenottaja tai vuokralainen.¹⁶³ Kiinteistön kaupassa muodollisena suojaroolina voidaan pitää ostajan roolia.¹⁶⁴

Funktiosidonnainen rooli puolestaan liittyy siihen tarkoitukseen, jossa sopimusosapuoli sopimuksen tekee. Kiinteistön kaupassa tällainen funktiosidonnainen rooli on esimerkiksi kuluttajalla, joka hankkii kiinteistön omaan henkilökohtaiseen asumiskäyttöön. Kuten muodolliseen, myös funktiosidonnaiseen rooliin voidaan vedota, vaikka rooliinsa vetoava osapuoli ei ole toista sopimusosapuolta heikommassa asemassa.¹⁶⁵

Henkilösidonnaiset suojaroolit liittyvät taas sopimuksen osapuolten henkilökohtaisiin ominaisuuksiin. Nämä roolit voidaan jakaa kyky- ja tarveperusteisiin rooleihin. Kykyperusteinen rooli perustuu sopimusosapuolen kokemukseen, osaamiseen ja muihin olosuhteisiin. Tarveperusteinen rooli puolestaan liittyy sopimusosapuolen erityisiin tarpeisiin, jotka johtuvat esim. sopimusosapuolen iästä tai varallisuusasemasta.¹⁶⁶ Kiinteistön kauppaa sääntelevässä MK:ssa henkilösidonnaisia rooleja ei juuri esiinny, mutta ne voivat saada merkitystä lain soveltamisessa. Esimerkiksi asiantuntevalta ostajalta voidaan edellyttää perusteellisempaa kiinteistön tarkastamista ennen sopimuksen tekemistä.¹⁶⁷

Hoffrenin ja Benestadin mukaan heikomman osapuolen suojaamiseksi tarkoitettujen normien käytössä tulisi aina ottaa huomioon sopimuksen osapuolten välinen suhde, eikä pelkästään toisen sopimusosapuolen ominaisuudet. Muodollisesti heikko sopimusosapuoli ei välttämättä tosiasiallisesti ole heikomman suojan tarpeessa, jos vastapuolena on muodollisesti vahvempi, mutta tosiasiallisesti yhtä heikko sopimusosapuoli. Muodollisesti tasapuolisten sopimusosapuolten keskenkin voivat tosiasialliset voimasuhteet olla hyvin erilaisia.¹⁶⁸

MK:n säännösten perusteella myyjä voi olla osapuolirooliltaan vahva (elinkeinonharjoittaja) tai normaali (muu kuin elinkeinonharjoittaja) ja ostaja puolestaan heikko (kuluttaja) tai normaali (muu kuin kuluttaja). Se sijaan heikosta myyjästä tai vahvasta ostajasta MK:ssa ei ole säännöksiä. MK:n sääntelyn perusteella voidaankin siis muodostaa neljä erilaista kiinteistön kaupan osapuoliasetelmaa:

¹⁶³ Wilhelmsson 1987, s. 57-58.

¹⁶⁴ Hoffren - Benestad 2011, s. 42.

¹⁶⁵ Wilhelmsson 1987, s. 58-60.

¹⁶⁶ Wilhelmsson 1987, s. 60-64.

¹⁶⁷ Hoffren - Benestad 2011, s. 43.

¹⁶⁸ Hoffren - Benestad 2011, s. 43.

- 1) Normaali myyjä ja normaali ostaja
- 2) Normaali myyjä ja kuluttaja
- 3) Elinkeinoharjoittaja ja normaali ostaja
- 4) Elinkeinoharjoittaja ja kuluttaja

Normaalin myyjän ja normaalin ostajan välisessä kiinteistön kaupassa kumpikaan osapuolista ei toimi erityisroolissa, joten heidän välillään sovelletaan MK:n yleisiä sääntöjä. MK:n esitöissä kiinteistön kaupan osapuolten tasavertainen asema ja erityisen suojelun tarpeen puuttuminen asetetaan MK:n säännösten lähtökohdaksi. Tästä lähtökohdasta huolimatta ostajan rooli voidaan kuitenkin nähdä MK:ssa erityisenä suojaroolina.¹⁶⁹ Tämä voidaan havaita etenkin MK:n laatuvirhesäännöksistä, joiden peruslähtökohtana vaikuttaisi olevan tietynlainen ostajan suojaaminen myyjää vastaan. Tämä näkyy erityisesti laatuvirhesäännösten pakottavuudessa, tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien painotuksissa, pitkissä reklamaatioajoissa sekä mm. salaisen virheen vastuusäännöksissä.¹⁷⁰ Myös virheen seuraamukset näyttäisivät MK:n sääntelyssä olevan ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksia ankarammat. Tämä näkyy erityisesti siinä, että molempia ostajan sopimusrikkomuksen rahamääräisiä seuraamuksia (viivästyskorke ja vahingonkorvaus) voidaan sovitella, toisin kuin hinnanalennusta, jota MK:n esitöiden mukaan ei voida sovitella.¹⁷¹ Oikeuskirjallisuudessa myös hinnanalennuksen sovittelua on kuitenkin pidetty mahdollisena.¹⁷²

Myös elinkeinoharjoittajien välisessä kiinteistön kaupassa sovelletaan MK:n yleisiä sääntöksiä. Näin ollen edellä kuvattu normaalin ostajan muodollinen suojarooli MK:n sääntelyssä soveltuu myös näiden osapuolten välisiin kiinteistön kauppoihin ja näin ollen myös KKO 2012:72 ratkaisuun. Elinkeinoharjoittajien väliset liikekiinteistön kaupat eroavat kuitenkin yksityishenkilöiden välisistä kiinteistökaupoista ainakin kolmessa merkittävässä suhteessa:

Ensinnäkin *tarkoitus*, jonka vuoksi osapuolet ryhtyvät kauppaan, eroaa liikekiinteistöjen ja omakotikiinteistöjen välillä. Liikekiinteistön kauppaan elinkeinoharjoittajat ryhtyvät usein osana voittoa tavoittelevaa toimintaansa, jolloin kaupan tavoitteena on taloudellinen hyöty. Pöyhösen mukaan usein katsotaan, että juuri tietoinen riskinotto

¹⁶⁹ Hoffrén - Benestad 2011, s. 46.

¹⁷⁰ Tulokas 2005, s. 398.

¹⁷¹ HE 120/1994 vp, s. 21.

¹⁷² Niemi 2002, s. 239–240.

erottaa elinkeinonharjoittajien väliset suhteet muista sopimussuhteista.¹⁷³ Yksityishenkilöiden välisissä omakotikiinteistöjen kaupoissa tarkoitus puolestaan liittyy yleensä kaupan osapuolten asumisen järjestämiseen. Näin myös kauppaan liittyvä riski jäsentyy eri tavalla riippuen siitä kuuluuko se kaupan osapuolten elinkeinotoiminnan alaan, johon jo määritelmällisesti kuuluu tietty riski. Yksityishenkilöiden asuminen sen sijaan tulisi voida järjestää ilman riskiä suurista taloudellisista menetyksistä.¹⁷⁴

Kaupan tarkoituksella on myös merkitystä sille, mistä kiinteistön ominaisuuksista kaupan osapuolet tarvitsevat tietoa ennen kaupasta päättämistä. Liikekiinteistöjen kohdalla tietoa tarvitaan kaupan kohteen soveltumisesta ostajan elinkeinotoimintaan, kun taas yksityishenkilöiden välisessä asuinkiinteistön kaupassa olennaista on selvittää kaupan kohteen soveltuminen asumiseen. Nämä seikat vaikuttavat näin ollen niin myyjän tiedonantovelvollisuuden kuin ostajan selonottovelvollisuuden laajuuteen.

Toinen merkittävä ero liikekiinteistöjen ja asuinkiinteistöjen kaupoissa on kaupan *osapuolten taloudellisessa asemassa ja riskinsietokyvyssä*. Elinkeinotoiminnassa riskien jakaminen ja niihin varautuminen on jo toiminnan luonteen vuoksi helpompaa, kun taas asuntokaupan osapuolille riskeihin varautuminen ja niiden sietäminen on huomattavasti haasteellisempaa ja taloudellinen riskinsietokyky on usein hyvin rajallinen.¹⁷⁵

Kolmas merkittävä ero liike- ja asuinkiinteistöjen kaupoissa on kaupan *osapuolten tiedollisessa asemassa ja harkintakyvyssä*. Elinkeinonharjoittajien voidaan katsoa omaavan asiantuntemusta omalla toimialallaan ja kykenevän tekemään siihen liittyviä päätöksiä rationaalisesti. Mikäli heillä ei kuitenkaan ole riittävää asiantuntemusta, sen hankkimista voidaan edellyttää tai vaihtoehtoisesti voidaan edellyttää heidän kärsivän itse seuraamukset omasta asiantuntemattomuudestaan. Yksityishenkilöiden välisissä asuinkiinteistöjen kaupoissa ei puolestaan voida edellyttää kaupan osapuolilta samanlaista asiantuntemusta tai yhtä rationaalisia päätöksiä. Taloudelliset näkökohdat ja oman asunnon luonne välttämättömyyshyödykkeenä vaikuttavat usein yksityishenkilöiden päätösten rationaalisuuteen, koska kaupantekoon yleensä liittyvä kiire heikentää osapuolten neuvotteluasemaa ja mahdollisuutta tutustua huolellisesti kaupan kohteeseen. Myös osapuolten henkilökohtaiset ominaisuudet vaikuttavat heidän har-

¹⁷³ Pöyhönen 1988, s. 300.

¹⁷⁴ Hoffrén 2011, s. 245.

¹⁷⁵ Hoffrén 2011, s. 244–245.

kintaansa ja kykyyn tehdä rationaalisia päätöksiä. Nämä rationaalista päätöksenteoa vaikeuttavat seikat puolestaan vaikuttavat siihen, mitä osapuolilta on kohtuullista ja realistista odottaa.¹⁷⁶

Vastuunrajoitusehdon hyväksyttävyyden kaksivaiheinen harkinta tulee esiin myös osapuolten erilaisten suojaroolien kohdalla siten, että suojaroleilla on tietyissä suhteissa vaikutusta yksilöimisharkinnassa ja toisissa suhteissa puolestaan sovitteluharkinnassa. Tällöin esim. funktiosidonnaiset roolit elinkeinonharjoittajana ja kuluttajana vaikuttavat yksilöimisharkintaan pakottavan sääntelyn kautta siten, että tässä suhteessa vastuunrajoitusehdot kuluttajan vahingoksi ovat kiellettyjä. Muodolliset roolit ostajana ja myyjänä vaikuttavat puolestaan sovitteluharkinnassa, samoin kuin mahdolliset henkilösidonnaiset suojaroolit esim. korostuneen asiantuntemuksen kautta. Funktiosidonnaiset roolit vaikuttavat myös sovitteluharkinnassa, mikä näkyy mm. elinkeinonharjoittajien välisten kauppojen korkeampana sovittelukynnyksenä.

KKO:n ratkaisukäytännössä osapuolisidonnaiset roolit eivät ole kuitenkaan näkyneet ainakaan perustelujen tasolla. Oikeuskirjallisuudessa Hoffrén on tarkastellut KKO:n ratkaisukäytäntöä uuden MK:n ajalta ja todennut, että suurimmassa osassa ratkaisuja KKO ei ole kiinnittänyt eksplisiittisesti huomiota osapuolten asemiin. Silloinkaan, kun se mainitsi osapuolten asemat, KKO ei ole omaksunut MK:n ja AsKL:n mukaista jaottelua yhtäältä kuluttajiin ja muihin ostajiin, toisaalta asunto- tai kiinteistökaupan elinkeinonharjoittajiin ja muihin myyjiin. KKO ei myöskään ole ratkaisuisaan luokitellut osapuolia heikkoihin, normaaleihin ja vahvoihin osapuoliin.¹⁷⁷

KKO: 2012:72 ratkaisussa kaupan osapuolten asemaa sovitteluharkinnan kriteerinä perusteltiin seuraavasti:

”Tässä tapauksessa on kyse kahden elinkeinonharjoittajan välisestä kaupasta, jonka valmistelussa yhdistys on käyttänyt apunaan teknistä asiantuntijaa. Kauppakirjan on allekirjoittanut yhdistyksen puolesta sen oikeudellisen koulutuksen saanut puheenjohtaja. Myyjällä ei siten ole ollut sopijapuolena ylivertaista asemaa suhteessa yhdistykseen.”

Kaupan osapuolten asema elinkeinonharjoittajina tulee esille päätöksessä myös siinä, että KKO perustelee vastuunrajoitusehdon sitovuutta lisäksi tietoisella liiketaloudellisen riskin ottamisella ostajan taholta. Ratkaisu tukee näin jo aiemmin oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja siitä, että elinkeinonharjoit-

¹⁷⁶ Hoffrén 2011, s. 245–246.

¹⁷⁷ Hoffrén 2013b, s. 883–884.

tajien välisissä sopimuksissa sovittelukynnys on tavallista korkeammalla ja sovittelu-harkinnassa merkitystä on tällöin nimenomaan osapuolten funktiosidonnaisilla rooleilla elinkeinonharjoittajina.

4.2.3 Kaupan osapuolten asiantuntemus

Sovitteluharkintaan vaikuttava osapuolten asiantuntemus voi kohdistua sekä sopimustekniikkaan että sopimuksen kohteeseen. Sopimustekniikan osalta muodollisesti tasavertainen sopimusosapuoli voi olla vailla sopimuskäytäntöjä koskevia tietoja ja kokemusta, jolloin häneltä voi jäädä ymmärtämättä vastuunrajoitusehdon vaikutus osapuolten oikeusasemiin. Sopimusta päätettäessä huomio kohdistuu yleensä helposti pääsuoritusten sisältöön, jolloin sopimustasapainoa toisen sopimusosapuolen eduksi muuttavien sivuehtojen merkitykseen ei kiinnitetä tarpeeksi huomiota.¹⁷⁸ Kiinteistön kaupassa tämä tarkoittaa yleensä huomion kiinnittämistä erityisesti sovittuun kauppahintaan sekä muihin kiinteistön ostajan kannalta olennaisiin ominaisuuksiin, jolloin myyjää suosivaan vastuunrajoitusehtoon ei välttämättä kaupantekohetkellä kiinnitetä riittävästi huomiota.

Sopimuksen kohteeseen kohdistuva asiantuntemus vaikuttaa sovitteluharkintaan ensinnäkin silloin, kun sopimuksen toinen osapuoli ei ole perehtynyt kohteen ominaisuuksiin sillä tavoin, että hän osaisi erottaa suorituksen laatua koskevista sopimusehdoista sellaiset ehdot, jotka poikkeavat epäedullisella tavalla vastaavien kohteiden kaupassa noudatettavista sopimusehdoista. Lisäksi kaupan kohteeseen kohdistuva asiantuntemus voi liittyä sellaiseen erityisalaan, jossa ainakin osa ehdoista on vaikeasti ymmärrettävissä aikaisempaa kokemusta tai erityistietoja vailla olevalle osapuolelle.¹⁷⁹

Sovitteluharkinnassa sopimusosapuolen puutteellinen asiantuntemus on sovittelun puolesta puhuvana argumenttina relevantti lähinnä kun kyse on kuluttajista ja näihin rinnastuvista pienyrittäjistä. Myös heidän kohdallaan voidaan kuitenkin huomiota kiinnittää koulutukseen ja ammattikokemukseen, joihin liittyvä erityisosaaminen lisää henkilöön kohdistuvia tietämysvaatimuksia. Ratkaisevaa ei kuitenkaan ole pelkkä faktinen asiantuntemuksen puute, vaan olennaista on myös selvittää, olisiko asiantuntija-apua ollut mahdollista hankkia ja oliko tilanne sellainen että sitä olisi tullut hankkia. Tietyt sopimustilanteet voivat olla sellaisia, joissa molempien sopi-

¹⁷⁸ Hemmo 2003b, s. 65.

¹⁷⁹ Hemmo 2003b, s. 65.

musosapuolten on ymmärrettävä tilanteen vaativuus ja mahdollisen ulkopuolisen asiantuntemuksen tarve. Jos sopimusosapuoli kaikesta huolimatta toimii yksin ja päättää olla hankkimatta asiantuntijan apua, voi asiantuntemuksen puutteeseen vetoaminen olla myöhemmin mahdotonta. Puuttuvan asiantuntemuksen merkitys voi lisäksi kaventua, jos osapuolella on aikaa harkita sopimuksen sisältöä ja käyttää tänä aikana mahdollisesti apunaan oikeudellista, taloudellista tms. asiantuntemusta.¹⁸⁰

Asiantuntemuksen käytön merkitys korostui myös KKO:n ratkaisussa 2012:72. KKO:n perustelujen mukaan tapauksessa oli kysymys kahden elinkeinonharjoittajan välisestä sopimuksesta *”jonka valmistelussa yhdistys on käyttänyt apunaan teknistä asiantuntijaa. Kauppakirjan on allekirjoittanut yhdistyksen puolesta sen oikeudellisen koulutuksen saanut puheenjohtaja.”* Merkitystä on näin ollen annettu erityisasiantuntemuksen käytölle teknisissä kysymyksissä sekä kauppakirjan allekirjoittaneen yhdistyksen puheenjohtajan henkilökohtaiselle koulutukselle ja tätä kautta ostajaan kohdistuneeseen tietämysvaatimuksen kasvuun. Tällainen KKO:n argumentointi voidaan nähdä eräänlaisena oletetun alkuperäisen kohtuuttomuuden neutraloimisena, kun kysymyksessä on ostajana ns. pienyrittäjä tai siihen rinnastettava osapuoli.

Ratkaisun perusteluissa KKO kiinnitti lisäksi huomiota kaupan kohteeseen liittyvän asiantuntemukseen ja perusteli vastuunrajoitusehdon sitovuutta myös sillä, että ostajan toimiva yhdistys on tuntenut kiinteistön hyvin oltuaan siinä vuokralaisena jo lähes kymmenen vuoden ajan. Näin ollen ostajan asiantuntemus on kohdistunut sekä sopimustekniikkaan että sopimuksen kohteeseen, eikä sovitteluvaatimusta voida siten hyväksyä puutteellisen asiantuntemuksen perusteella, johon ei toisaalta kyseisessä tapauksessa ilmeisesti ollut erityisesti vedottukaan.

4.2.4 Sopimuksen päättämisolosuhteet ja olosuhteiden muuttuminen

Sovitteluharkinnassa voidaan ottaa huomioon myös sopimusta tehtäessä vallinneet olosuhteet. Tällöin huomioon tulee ottaa etenkin OikTL:n pätemättömyysperusteiden kaltaiset seikat, jotka voivat puoltaa sovittelua, vaikka eivät aivan täytäkään pätemättömyyden edellytyksiä. OikTL 28–33 §:ien pätemättömyyssäännöksillä säännellään sopimuksen solmimiseen liittyviä hylättäviä menettelytapoja ja niiden seuraamuksia. Tällaisia ovat mm. pakottaminen, petollinen viettely, kiristäminen jne.¹⁸¹ Se seikka, että jokin kyseisistä säännöksistä soveltuisi käsiteltävään tapaukseen, toimii vahvana

¹⁸⁰ Hemmo 2003b, s. 65–66.

¹⁸¹ Wilhelmsson 2008, s. 133–134.

argumenttina sovittelun puolesta.¹⁸² Pätemättömyysperusteiden ei kuitenkaan tarvitse täytyä, jotta niiden kaltaisilla seikoilla voisi olla merkitystä sovitteluharkinnassa. Ja vaikka pätemättömyyden voimaan saattaminen olisikin mahdollista, voi loukattu sopimusosapuoli vaatia sovittelua pätemättömyyteen vetoamisen sijasta. Tällöin pätemättömyyteen vetoaminen voi olla epätarkoituksenmukaista tai käytännön syistä johtuen mahdotonta.¹⁸³

Kiinteistön kaupassa edellä kuvatun kaltaisilla näkökohdilla voi olla merkitystä, etenkin jos myyjän toiminta on ollut moitittavaa, mutta pätemättömyyden tunnusmerkit eivät silti aivan täyty. Toisaalta vaikka pätemättömyyden tunnusmerkit olisivatkin täytyneet, voi ostajan kannalta olla epätarkoituksenmukaista vedota pätemättömyyteen, etenkin jos kiinteistö on jo ostajan hallinnassa ja pätemättömyysperuste ei liity kiinteistön olennaisiin ominaisuuksiin. Tällöin pätemättömyyteen vetoaminen voi olla käytännön syistä jo mahdotontakin.

Myös sopimuksen nopea päättäminen voi olla sovittelua puoltava argumentti. Tällaisella seikalla voi olla erityistä merkitystä tapauksissa, joissa toinen sopimusosapuoli painottaa nopean sopimisen välttämättömyyttä, vaikka kiirehtimiseen ei ole mitään sopimuksen luonteesta johtuvaa poikkeuksellista syytä. Painostuksen kohteeksi joutuneen osapuolen sitoutumisharkinta saattaa tällöin jäädä puutteelliseksi, mikä voidaan ottaa sovitteluharkinnassa huomioon etenkin epätasa-arvoisten sopimusosapuolten välillä.¹⁸⁴ Kiinteistön kaupan sovittelua harkittaessa tällä argumentilla voi olla merkitystä, koska etenkin kysytyjen kiinteistöjen osalta kaupoista sopiminen voi tapahtua hyvinkin nopeassa tahdissa. Tällöin ostajaa voidaan painostaa nopeaan päätöksentekoon vetoamalla muihin potentiaalsiin ostajaehdokkaisiin, jolloin harkinta-aika kauppaan sitoutumisesta jää lyhyeksi.

Vaikka sopimus solmittaisiin täysin hyväksyttävien ja kohtuullisin ehdoin, voivat sopimuksen tekemisen jälkeiset olosuhteiden muutokset johtaa siihen, että sopimuksen soveltaminen sen alkuperäisessä muodossa johtaisi kohtuuttomuuteen. Merkitystä on tällöin mm. sillä, missä määrin osapuolet ovat ottaneet sopimusta tehdessään huomioon sittemmin realisoituneen olennaisen seikan, onko seikan olennaisuus molemminpuolista ja oliko tapahtumakulku ennakoitavissa.¹⁸⁵ Olosuhteiden muutoksilta

¹⁸² Pöyhönen 1988, s. 296.

¹⁸³ Hemmo 2003b, s. 72–73.

¹⁸⁴ Hemmo 2003b, s. 72–73.

¹⁸⁵ Pöyhönen 1988, s. 307.

edellytetään kuitenkin tietyn vaikutuskynnyksen ylittymistä, jotta sopimuksen sovittelu olisi mahdollista muuttuneiden olosuhteiden perusteella. KKO:n ratkaisun 1999:42 perustelujen mukaan kohtuullistaminen on mahdollista ainakin tilanteissa, joissa alun perin kohtuullinen sopimusehto on olosuhteiden muututtua saanut ”alkuperäisestä ilmeisesti poikkeavan merkityksen”.¹⁸⁶

Sopimuksen soveltamisvaiheessa tapahtuvan olosuhteiden muutoksen olennaisuuden yhtenä tärkeänä tekijänä toimii sopimukseen liittyvä riskinjako. Jos sopimusosapuoli on ottanut riskin kannaltaan epäedullisesta kehityksestä, sopimusta ei yleensä voida sovittaa pelkästään siitä syystä, että riski on realisoitunut ja osapuolten välisten velvoitteiden suhde on sen vuoksi epätasapainoinen. Moniin elinkeinotoiminnan sopimuksiin liittyy tavallisesti normaalina osana riskinotto ja tällaisen liiketaloudellisen riskin realisoituminen ei voi antaa aihetta sovittaa riskinoton negatiivisia seurauksia. Erityisesti jos liiketaloudellinen riski on otettu spekulatiivisessa tarkoituksessa, ei sovittelu pääsääntöisesti ole mahdollista.¹⁸⁷ Myös oikeuskäytännössä on tasavertaisten elinkeinonharjoittajien välisissä sopimuksissa edellytetty olosuhteiden muutokselta merkittävyyttä, jotta sovittelu tulisi kysymykseen¹⁸⁸. Kuitenkin tilanteissa, joissa toinen osapuoli sanelee käytännössä myös riskinoton edellytykset, ei riskinottoa voida pitää painavana sovittelua vastaan puhuvana seikkana.¹⁸⁹

Olosuhteiden muutos sovittelun perusteena voidaan nähdä tarpeellisena erityisesti pitkäaikaisissa sopimuksissa, jotka ovat olosuhteiden muutoksille alttiimpia kuin lyhytaikaiset tai kertasopimukset. Estettä ei kuitenkaan ole myös lyhytaikaisten ja kertasopimusten sovittelulle, jos olosuhteissa tapahtuu nopea muutos.¹⁹⁰

Kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen kohdalla jälkipäätöksen kohtuuttomuus muuttuneiden olosuhteiden perusteella lienee harvemmin mahdollista. Hoffrénin mukaan ostajan kannalta voi näyttää houkuttelevalta vedota kaupan jälkeen esiin tulleisiin virheisiin muuttuneina olosuhteina. Tällöin ostaja vetoaa siihen, että kauppa tehtiin tietynlaisesta kohteesta ja nyt kohde onkin osoittautunut toisenlaiseksi. Sanotunlainen lähestymistapa ei kuitenkaan ole kestävä, koska kaupan jälkeen ilmennyttä virhettä ei voida pitää sellaisena muuttuneena olosuhteena, johon kauppaa tehtäessä ei olisi voitu varautua. Virhe on pikemminkin tyypillinen kauppaan liittyvä riski, jonka

¹⁸⁶ Hemmo 2003b, s. 73–74, Wilhelmsson 2008, s. 137.

¹⁸⁷ Wilhelmsson 2008, s. 138.

¹⁸⁸ Kts. esim. KKO 1993:68

¹⁸⁹ Pöyhönen 1988, s. 301.

¹⁹⁰ Saarnilehto 2009, s. 179.

mahdollisuus on otettu huomioon jo lainsäädännössä säätämällä osapuolten oikeuksista virhetilanteessa. Tämän lisäksi vastuunrajoitusehto on osoitus siitä, että osapuolet ovat mieltäneet virheet mahdollisiksi ja ottaneet ne huomioon sopimusehtoja laatiessaan.¹⁹¹

4.2.5 Muita sitovuusharkintaan vaikuttavia näkökohtia

Muista vastuunrajoitusehtojen sovitteluharkintaan vaikuttavista tekijöistä etenkin riskin jaon tarkoituksenmukaisuus on huomionarvoinen sovitteluargumentti. Vastuunrajoitusehdoin tahdonvaltaisesta sääntelystä poikkeavaa riskinjakoa voidaan pitää perusteltuna silloin, kun tiettyä vahinkoa koskeva riski ohjataan sopimusehdolla sen kannettavaksi, joka voi alhaisemmin kustannuksin suojautua tältä riskiltä tai pyrkiä ehkäisemään sen. Sopimuskäytännössä vastuunjakoa ohjaa myös näkökohta, jonka mukaan sopimusosapuoli on yleensä haluton kantamaan riskejä sellaisten vahinkojen suhteen, joiden aiheutumistodennäköisyys ja suuruus ovat vaikeasti ennustettavissa. Tämä näkökanta puoltaa esim. välillisiä vahinkoja koskevien vastuunrajoitusehtojen hyväksyttävyyttä.¹⁹²

Vastuunrajoitusehdon sovitteluharkinnassa rasituksen ennakoitavuudella on myös painoarvoa. Jos sopimuksen osapuoli on jo sopimusta laadittaessa voinut arvioida myöhemmin kohtuuttomaksi väittämänsä ehdon vaikutukset, voidaan sitä pitää painavana sovittelua vastaan puhuvana seikkana. Tällöin on usein kysymys siitä, että tulevaa sopimuksen soveltamistilannetta ja ehdon vaikutuksia siinä tilanteessa ei ole voitu tietää etukäteen riittävän yksityiskohtaisesti. Arvioitavana silloin on, missä määrin ehdon epäedulliset vaikutukset ovat kuitenkin olleet riittävästi ennakoitavissa. Jos sopimusosapuoli ei ole voinut olla varma siitä, saako kyseinen vastuunrajoitusehto merkitystä osapuolten välillä, mutta on voinut ottaa tämän mahdollisuuden huomioon, on se luultavasti sovittelua vastaan puhuva seikka. Toisaalta jos sopimusosapuoli on voinut arvioida vastuunrajoitusehdosta seuraavan rasituksen, ei se automaattisesti tarkoita, ettei sopimusosapuoli voisi koskaan vedota sovitteluun.¹⁹³ Esimerkiksi sopimusosapuolta, jonka olisi vain tullut havaita ehdon mahdollinen kohtuuttomuus, kohtaa vähemmän painava sovittelua vastaan puhuva argumentti kuin sitä sopimusosapuolta, joka jo alun perin tiesi ehdon kohtuuttomuudesta.¹⁹⁴ Tällöin tilantees-

¹⁹¹ Hoffrén 2013a, s. 129.

¹⁹² Hemmo 2003b, s. 82–83.

¹⁹³ Hemmo 2003b, s. 85–88.

¹⁹⁴ Pöyhönen 1988, s. 301.

sa täytyy kuitenkin löytyä muita painavia sovittelun puolesta puhuvia seikkoja, jotta ehdon sovittelu olisi mahdollista.

Huomion arvoista kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen sovittelua harkittaessa voi myös olla osapuolen toiminnalla sopimusta täytettäessä. Mikäli ostaja tällöin omalla asennoitumisellaan tai toiminnallaan myötävaikuttaa kohtuuttomana pitämänsä tulokseen, puhuu tämä luonnollisesti sovittelua vastaan.¹⁹⁵ Tähän viittaavaa argumentointia voidaan lukea myös KKO 2012:72 ratkaisun perusteluista, joissa viitataan ostajana toimineen yhdistyksen tietoiseen haluttomuuteen suorittaa kiinteistössä lisätutkimuksia:

”Näistä seikoista tietoisena ja niistä huolimatta yhdistys on ollut valmis sitoutumaan kauppaan ja hyväksymään vastuunrajoitusehdon käyttämättä mahdollisuutta selvittää rakennuksen kuntoa myyjän teettämää peruskuntoarviota perusteellisemmin ja suorittamatta niitä lisätutkimuksia, joita kuntoarviossa on kehoitettu suorittamaan.”

Muita tapauskohtaisesti relevantteja sovitteluharkintaan vaikuttavia tekijöitä voivat olla mm. sopimusehdon erityinen tarkoitus, osapuolten tosiasiallinen sopimusvapaus ja taloudellinen asema sekä sopimustyyppin merkitys. Näillä sovitteluargumenteilla ei kuitenkaan yleisessä katsannossa näyttäisi olevan kovin suurta painoarvoa kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtoja soviteltaessa. Jokaisen kiinteistön kaupan ollessa kuitenkin oma erityinen tapauksensa, näilläkin seikoilla voi yksittäistapauksessa olla merkitystä vastuunrajoitusehdon sitovuutta harkittaessa.

4.3 Sitovuusarviointi Ruotsin oikeudessa

Ruotsissa kiinteistön kauppaa sääntelevä JB ei sisällä vaatimusta kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen yksilöimisestä. Se ei myöskään sisällä erityistä sovittelusäännöstä, jonka avulla voitaisiin puuttua kohtuuttomiin sopimusehtoihin kiinteistön kaupan osapuolten välillä. Sen sijaan kiinteistön kaupan kohtuuttomia sopimusehtoja voidaan sovitella AvtL 36 §:n yleislausekkeen nojalla, joka vastaa Suomen oikeudessa olevaa OikTL 36 §:ää. AvtL 36 §:n mukaan:

Sopimusehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomiotta, jos ehto on kohtuuton huomioon ottaen sopimuksen koko sisältö, sopimuksen päättämisolosuhteet, sopimuksen solmimisen jälkeen tapahtuneet olosuhteiden muutokset sekä muut olosuhteet. Jos ehdolla on sellainen merkitys sopimukselle, että ei voida kohtuudella vaatia sopimuksen jättämistä voimaan muilta

¹⁹⁵ Wilhelmsson 2008, s. 146.

osin muuttumattomana, sopimusta voidaan sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä kokonaisuudessaan raukeamaan.

Ensimmäisen momentin mukaisessa sovitteluharkinnassa tulee erityisesti ottaa huomioon kuluttajan tai muuten heikommassa asemassa olevan sopimusosapuolen suojan tarve.

Ensimmäistä ja toista momenttia tulee soveltaa sopimusten ohella myös muiden oikeustoimien ehtoihin.

Kuluttajasopimusten ehtojen sovitteluun sovelletaan lisäksi Ruotsin kuluttajansuojalain 11 §:ää.

Ruotsissa kyseinen sovittelusäännös on tullut voimaan 1.2.1976. Säännös on tarkoitettu sovellettavaksi kaikkiin varallisuus oikeudellisiin oikeustoimiin. Sen avulla voidaan sovittaa kaikkia sopimuksen ehtoja, myös hintaa ja pääsitoumuksen jälkeen tehtyjen lisä- ja muutossopimusten ehtoja.¹⁹⁶

Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon AvtL 36 §:n mukaan siis:

1. Sopimuksen koko sisältö (merkitystä etenkin punninnalla hinnan, suoritusvelvollisuuden ja riskinoton välillä)
2. Sopimuksen päättämisolosuhteet (sovittelupykälä toimii tässä pätemättömyyssäännösten täydentäjänä)
3. Myöhemmät olosuhteiden muutokset (sopimuksen soveltamisvaiheessa tapahtuvat suoritusvelvollisuuksien tasapainoon vaikuttavat olosuhteiden muutokset)
4. Muut olosuhteet¹⁹⁷

Suomen OikTL:ssa tähän listaan kuuluu myös osapuolten asema lainkohdassa mainittuna sovitteluharkintaan vaikuttavana seikkana. Eroa maiden sovittelusäännöksessä ei kuitenkaan ole, koska Ruotsin AvtL 36.2 §:ssä todetaan kuluttajan ja tähän rinnastuvan sopimusosapuolen erityinen suojantarve. Grönforsin mukaan AvtL 36 §:n ensisijainen tarkoitus onkin suojata kuluttajan asemassa olevaa sopimusosapuolta elinkeinonharjoittajaa vastaan. Kuluttajaan rinnastetaan tällöin muukin heikompi sopimusosapuoli, kuten esim. pienyrittäjä, joka on sopimussuhteessa suuryritykseen. AvtL 36 § soveltuu kuitenkin rajoitetusti myös elinkeinonharjoittajien välisiin sopimuksiin sekä muihin tasavertaisten osapuolten välisiin sopimuksiin.¹⁹⁸

¹⁹⁶ HE 247/1981 vp, s. 7.

¹⁹⁷ Grönfors 1995, s. 295.

¹⁹⁸ Grönfors 1995, s. 296.

Muuten sovitteluharkinnan osalta huomioon tulee ottaa samat kohtuuttomuuden arviointiin vaikuttavat tekijät kuin OikTL 36 §:ää sovellettaessa. Merkitystä on tällöin mm. vertailulla tahdonvaltaiseen lainsäädäntöön, hyvään liiketapaan, yleiseen käytäntöön sekä sopimusosapuolten aiempaan sopimuskäytäntöön. Erityisenä ehtotyyppinä, johon AvtL 36 §:ä nimenomaisesti soveltuu, on lain esitöissä mainittu vastuunrajotusehdot. Esitöiden mukaan on tärkeää, että sellaiset ehdot voidaan sivuuttaa tai niitä voidaan tehokkaammin ja avoimemmin rajoittaa, kuin olisi mahdollista tehdä pelkäämään rajoittavan tulkinnan kautta.¹⁹⁹

Kiinteistön kaupan vastuunrajotusehtojen kannalta AvtL 36 § toimii viimesijaisena sisällöllisenä rajoittimena muuten kaupan osapuolten vapaasti päätettävissä oleville myyjän vastuun rajoituksille. Lundmarkin mukaan vastuunrajotusehtojen sitovuutta voidaan rajoittaa ensisijaisesti soveltamalla sopimuksen tulkintaperiaatteita, kuten epäselvyyssääntöä tai suppeaa tulkintaa. Tahdonvaltaisesta lainsäädännöstä suuresti poikkeavat vastuunrajotusehdot voivat kuitenkin olla myös kohtuuttomia AvtL 36 §:n perusteella. Lundmarkin mielestä tällöin ei ratkaisevaa merkitystä ole sillä onko ehto yleisluonteinen vai yksilöity, vaan merkitystä on etenkin ehdon vaikutuksella sopimuskokonaisuuteen sekä muilla olosuhteilla.²⁰⁰

Koska yksilöimisvaatimus puuttuu JB:stä, ovat yksilöimättömätkin vastuunrajotukset siis lähtökohtaisesti sallittuja. Yksilöimättömiin ja epäselviin vastuunrajotuksiin on kuitenkin Ruotsin oikeudessa puututtu tuomioistuinten taholta nimenomaan rajoittavan tulkinnan ja AvtL 36 §:n avulla. Seuraava oikeustapauksessa oli kysymys vastuunrajotusehdon sovittelusta AvtL 36 §:n perusteella:

NJA 1983 s 865. ”Tapauksessa oli kyse asuintalon luovutuksesta kunnalta yksityishenkilölle. Kunta oli mainostanut taloa vastakunnostettuna ja modernisoituna, ja oli kaikesta päätellen antanut potentiaalisille ostajille vaikutelman talon hyvästä kunnosta. Ostajat olivat tästä syystä kiistattomasti saaneet selkeän käsityksen, että rakennus olisi vähintään hyväksyttävässä kunnossa. Virhe, joka rakennuksessa kuitenkin oli, oli perustavanlaatuinen ja laaja. Huomioon ottaen nyt mainitut ja muut olosuhteet HD piti kohtuuttomana, että vastuunrajotusehtoa pidettäisiin pätevänä kyseessä olevaan virheeseen nähden.

Suomeen oikeuteen verrattuna ruotsalaisten tuomioistuinten sitovuusharkinta kiinteistön kaupan vastuunrajotusehtojen kohdalla lienee hyvin samantapaista, siitä huolimatta, että JB ei sisällä säännöstä vastuunrajotusehtojen yksilöimisvaatimuksesta.

¹⁹⁹ Grönfors 1995, s. 298.

²⁰⁰ Lundmark 1996, s. 193.

Tuomioistuinten on kaikissa tapauksissa ensin otettava sopimusta tulkitsemalla kantaa siihen voidaanko vastuunrajoitusehtoa pitää selkeänä ja yksiselitteisenä, ja mikäli vastaus on myönteinen, tämän jälkeen ottaa kantaa siihen onko olemassa erityisiä olosuhteita, jotka vaikuttavat siihen, että ehtoa ei kaikesta huolimatta voida pitää kohtuullisena²⁰¹.

²⁰¹ Lundmark 1996, s. 187.

5. Johtopäätökset

Vastuunrajoitusehtojen käyttö ja etenkin niille MK:ssa asetettu yksilöimisvaatimus on koettu kiinteistön kaupan käytännössä jossain määrin haasteelliseksi. Epäselvä tilanne on johtanut kirjavaan sopimuskäytäntöön, jossa lain yksilöimisvaatimusta on tulkittu eri tavoin, mikä taas on johtanut kauppojen tekemiseen epävarmuuden ja epämääräisen riskinjaon pohjalta. Niin hovioikeuskäytäntö kuin KKO:n aikaisemmat vastuunrajoitusehtoihin liittyneet ennakkopäätökset 2004:78 ja 2009:31 ovat osoittaneet, kuinka vaikeaa myyjän vastuuta on pätevästi rajoittaa yksilöidyillä vastuunrajoitusehdoilla. Myös vastuunrajoitusehtojen sovitteluharkinnan kriteerit ovat olleet KKO:n oikeuskäytännössä tähän asti pitkälti määrittämättä. Oikeustilaa selvensi kuitenkin viime vuonna annettu KKO:n ennakkopäätös 2012:72, jossa ensimmäistä kertaa hyväksyttiin myyjän vastuun täysin poissulkeva vastuunrajoitusehto ja samalla otettiin kantaa myös yksilöidyn vastuunrajoitusehdon sovitteluun.

Tämän tutkimuksen ensisijaisena tavoitteena on ollut selvittää yksilöimisvaatimuksen tulkintaa oikeuskäytännön kautta, tukeutuen samalla oikeuskirjallisuudessa esitettyihin kannanottoihin sekä vastuunrajoitusehtojen yksilöintiin Ruotsin oikeudessa. Tämän lisäksi tutkimuksen toisena tavoitteena on ollut selvittää yksilöidyn vastuunrajoitusehdon sovitteluharkintaan vaikuttavia tekijöitä, erityisesti OikTL 36 §:ssä esiin tultujen kriteerien valossa.

KKO on uudessa ennakkopäätöksessään 2012:72 tulkinnut MK 2:9.2 säännöstä, joka kuuluu ” Ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä” siten, että yksilöidysti sopimisen kriteerin täyttää vastuunrajoitusehto, jossa on riittävän selkeästi ja yksiselitteisesti todettu se, miten vastuu kaupan kohteen virheellisyyksistä jakautuu myyjän ja ostajan kesken. Selkeyden ja yksiselitteisyyden vaatimuksen täytti tässä tapauksessa vastuunrajoitusehto, jossa ostaja otti vastattavakseen kaikki mahdolliset rakennuksen korjaamisesta aiheutuvat toimenpiteet sekä näistä aiheutuvat kustannukset, siitä huolimatta, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa, olivatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai oliko niistä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Kysymys oli näin ollen rakennuksen osalta myyjän vastuun täysin poissulkevasta vastuunrajoitusehdosta ja kokonaisuutena arvioiden selkeästä ja tietoisesta riskinjaosta myyjän ja ostajan välillä.

MK:ssa asetetun yksilöimisvaatimuksen taustalla on lain esitöiden mukaan ollut tarve suojata ostajaa erityisesti ennen nykyisen MK:n voimaan tuloa käytännössä yleistyneiltä "kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on" – tyyppisiltä ehdoilta, joiden vaikutukset ovat voineet olla yllättäviä ja ostajan kannalta kohtuuttomia. Kun poikkeaminen ostajan oikeuksista on esitöiden mukaan kauppakirjassa yksilöity, ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen, ja voi arvioida sen merkityksen tällöin myös hinnasta sovittaessa.

Jo ennen uusimman KKO:n ennakkopäätöksen antamista oikeuskirjallisuudessa etenkin Hoffrén on käsitellyt kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtoja ja niiden yksilöimisvaatimusta laajasti eri artikkeleissaan ja todennut linjassa KKO 2012:72 ratkaisun kanssa, että yksilöimisvaatimuksen kriteerit täyttää riittävän selkeä ja yksiselitteinen vastuunrajoitusehto. Hoffrénin mukaan kaupan osapuolilla tulee olla oikeus sopia toisin tahdonvaltaisen lainsäädännön sisällöstä, jos kumpikin osapuoli ymmärtää, miten sopimuksella poiketaan lain mukaisesta riskien jaosta²⁰².

Ruotsin kiinteistön kauppaa sääntelevässä JB:ssa ei ole säädetty MK 2:9.2 vastaavaa vastuunrajoitusehdon yksilöimisvaatimusta. Silti myös Ruotsissa "i befintlig skick" – tyyppiset vastuunrajoitusehdot on HD:n oikeuskäytännössä torjuttu riittämättömästi yksilöitynä. Vastuunrajoitusehtojen riittävän yksilöimisen ja sitovuuden kannalta tärkeissä ennakkopäätöksissä NJA 1975 ja NJA 1976 HD kuitenkin hyväksyi myyjän vastuun seuraamusten tasolla täysin poissulkevat vastuunrajoitusehdot, kunhan ne täyttivät riittävän selkeyden ja yksiselitteisyyden vaatimukset. HD:n oikeuskäytännön perusteella Ruotsissa mm. Grauers on jakanut kiinteistön kaupassa käytettävät vastuunrajoitusehdot kahteen pääkategoriaan, ominaisuus- ja seuraamusvastuunrajoituksiin. Ominaisuusvastuunrajoitukset käsittävät tällöin tiettyihin nimenomaisiin kiinteistön ominaisuuksiin liittyvät myyjän vastuunrajoitukset, joita koskee yksilöimisvaatimus ollakseen kaupan osapuolia sitovia. Tässä kategorisoinnissa "i befintlig skick" – tyyppiset vastuunrajoitusehdot kuuluvat ominaisuusvastuunrajoituksiin ja tulevat torjutuksi nimenomaan riittämättömän yksilöinnin takia.

Toinen Grauersin pääkategoria käsittää vastuunrajoitusehdot, joissa myyjän vastuuta rajoitetaan tai suljetaan se kokonaan pois seuraamusten tasolla. HD:n oikeuskäytännön tukeutuen Grauers katsoo, että seuraamusvastuunrajoituksen sitovuuteen riittää, että sitä koskeva ehto on riittävän selkeästi ja yksiselitteisesti muotoiltu. Näin

²⁰² Hoffrén 2012, s. 46.

ollen Ruotsissa myyjä voi sulkea pätevästi vastuunsa kiinteistön virheellisyyksistä kokonaan pois, kunhan kaikki virheen seuraamukset poissulkeva vastuunrajoitusehto on ostajan kannalta riittävän selkeä ja ymmärrettävä.

Myös Suomessa voidaan nykyisen oikeustilan perusteella ajatella vallitsevan samantyyppinen vastuunrajoitusehtojen kategorisointi kuin Ruotsissa. Mikäli myyjä haluaa rajoittaa vastuutaan jostakin tietystä, esim. kuntokartoituksessa mainitusta ominaisuudesta tai virheperusteesta, tulee kyseinen vastuunrajoitus yksilöidä siten, että ostaja voi selkeästi ymmärtää miltä osin myyjän virhevastuu on rajoitettu ja mihin osaan kiinteistössä ostajan on kiinnitettävä erityistä huomiota tarkastaessaan kaupan kohdetta ennen sopimuksen päättämistä. Tällöin ”myydään sellaisena kuin se on” – tyyppiset ehdot ovat lähtökohtaisesti vailla merkitystä. Kyseisen kaltaisella vastuunrajoitusehdolla on vahva yhteys myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja sitä voidaankin pitää eräänlaisena myyjän erityisenä tiedonantona, johon ostaja ei voi enää myöhemmin vedota virheperusteena.

Jos myyjä puolestaan haluaa sulkea vastuunsa täysin pois seuraamusten tasolla, yksilöimisvaatimuksen kannalta on riittävää, että tämä tapahtuu selkeästi ja ymmärrettävästi, siten että kaupan osapuolet ovat voineet ymmärtää ehdon merkityksen sekä ottaneet sen huomioon myös kauppahinnasta sovittaessa. Kysymys on tällöin osapuolten sopimasta riskinjaosta, johon heillä on sopimusvapauden periaatteen nojalla oikeus tahdonvaltaiset MK:n säännökset sivuuttaen. Myyjän vastuun poissulkevan ehdon riittävän selkeyden ja yksiselitteisyyden kautta ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen, eikä yksilöimisvaatimuksen avulla näin ollen voida keinoekoisesti asettaa lisävaatimuksia vastuunrajoitusehdon pätevyydelle.

Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportissa *vastuunrajoitusehto* – termin sijaan käytetään termiä *vastuunjakoehto*, jolla tarkoitetaan sitä, että vastuun jakaantumisesta ostajalle tai myyjälle tulisi mahdollisuuksien mukaan sopia jo ennalta, jotta mahdollisten riidan aiheiden määrä vähenisi.²⁰³ Sanotunlainen terminologia kuvastaa mielestäni hyvin myös vastuunrajoitusehtojen erilaisia funktioita. Vastuunrajoitus -termi sopii hyvin juuri ns. ominaisuusvastuunrajoituksiin, joilla myyjä pyrkii rajoittamaan vastuutaan jostakin tietystä kiinteistön ominaisuudesta, sulkematta kuitenkaan täysin pois vastuutaan. Yksilöimisvaatimus peruserkityksessään koskee juuri tämänkaltaisia ehtoja, jotka toimivat myös myyjän erityisinä tiedonantoina. Tällöin

²⁰³ Asuntokaupan turvan parantaminen – hankkeen loppuraportti 2012, s. 17.

sopimusehdolla yksilöidään se miltä osin myyjä rajoittaa vastuutaan MK:n tahdonvaltaiseen lainsäädäntöön verrattuna.

Vastuunjako – termi puolestaan soveltuu hyvin ns. kokonaisvaltaisiin seuraamusvastuunrajoituksiin, joilla myyjä sulkee virhevastuunsa pois selkeästi abstraktimmalla tasolla kuin kiinteistön ominaisuuksien suhteen. Tällöin on kysymys tietoisesta riskinjakosta myyjän ja ostajan välillä, jonka kautta vastuun jakautuminen myyjän ja ostajan välillä määritetään selkeän ja ymmärrettävän sopimusehdon avulla. Vastuunjakoehdotihin yksilöimisvaatimus vaikuttaa selkeyden ja ymmärrettävyyden kriteerein, yksilöinti – termistä helposti johdettavan virheperusteiden luetteloimisen sijaan. Toisaalta ns. ominaisuusvastuunrajoitusten osalta virheperusteiden luettelointikin voidaan käsitellä tietyissä tapauksissa yksilöimisvaatimuksen sisällöksi.

Yksilöimisvaatimuksen täyttäväkin vastuunrajoitusehto voi silti yksittäistapauksessa olla kohtuuton. Sovitteluharkinta voidaan tällöin nähdä kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen osalta kaksivaiheisena, jolloin ensin vastuunrajoitusehtoa tulkitsemalla ratkaistaan täyttyykö MK:n yksilöimisvaatimuksen asettamat kriteerit, ja mikäli näin on, tämän jälkeen harkitaan onko tapauksessa olemassa sellaisia erityisiä olosuhteita, joiden perusteella vastuunrajoitusehto ei yksilöitynätkään sido kaupan osapuolia. Yksilöidyn vastuunrajoitusehdon kohtuullisuus ja lopullinen sitovuus ratkaistaankin aina tapauskohtaisesti kaupan osapuolet ja vallitsevat olosuhteet huomioon ottaessa kokonaisharkinnassa.

MK ei sisällä omaa sovittelusäännöstä, vaan viittauksen OikTL 36 §:n yleiseen sovittelusäännökseen, jonka avulla voidaan puuttua myös kohtuuttomina pidettäviin kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtoihin. Sovitteluharkinnassa huomioon voidaan ottaa tällöin useita tekijöitä, joista OikTL 36 §:ssä on erityisesti mainittu oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema sekä oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet. Sovittelu on aina tapauskohtaista kokonaisharkintaa, jossa sovittelun puolesta ja vastaan puhuvien tekijöiden keskinäinen punninta ratkaisee lopulta sovittelutarpeen.

Ennakkopäätöksessä 2012:72 KKO toi ratkaisunsa perusteluissa sovitteluharkinnan osalta esille erityisesti kaupan osapuolten asemaa elinkeinonharjoittajina, lähtökohdaisesti heikomman osapuolen asemassa olevan yhdistyksen käyttämää asiantuntija-apua ja myyjää parempaa kaupan kohteen tuntemusta sekä osapuolten tietoista riskinottoa. Lisäksi oikeuskirjallisuuden perusteella harkintaan vaikuttavat vastuunrajoit-

tusehtojen kohdalla erityisesti myös sopimusvelvoitteiden mahdollinen epätasapaino, sopimuksentekohetken olosuhteet sekä muut tapauskohtaiset seikat.

Kaupan osapuolten asemalla on vastuunrajoitusehtojen sovittelussa merkitystä etenkin silloin, kun kysymys on lähtökohtaisesti epätasavertaisten sopimusosapuolten tekemästä kaupasta. Merkitystä on tällöin niin osapuolten muodollisilla rooleilla kuin tosiasiallisilla tiedoilla ja taidoilla. Sovittelukynnys elinkeinonharjoittajien välisissä kiinteistön kaupoissa on tavallista korkeammalla, mikä osaltaan käy ilmi myös ratkaisun 2012:72 perusteluista. Myös muodollisesti tasavertaisten sopimusosapuolten välillä voi kuitenkin olla eroa tosiasiallisissa tiedoissa ja taidoissa, jotka tulee voida ottaa sovitteluharkinnassa huomioon. Tällöin merkitystä voi olla mm. erityisellä asiantuntemuksella liittyen joko sopimustekniikkaan tai kaupan kohteeseen.

Toista kaupan osapuolta selvästi suosiva vastuunrajoitusehto voi kuitenkin tulla tasapainotetuksi toisella sopimusehdolla, mikä osaltaan toimii sovittelua vastaan puhuvana argumenttina. Tällöin merkitystä saa etenkin vastuunrajoitusehdon vaikutus kaupanhinnan määräytymiseen. Toisaalta jos vastuunrajoitusehdossa on selkeästi kysymys tietoisesta riskinotosta ostajan puolelta, voidaan selvästi epätasapainoiseltakin vaikuttava vastuunrajoitusehto jättää sovittelun ulkopuolelle. Selkeästi spekulatiivisessa tarkoituksessa tehtyä sopimusehtoa ei voida näin jälkikäteen neutralisoida tuomioistuimen toimesta.

Ruotsissa kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen sovittelu tapahtuu Suomen OikTL 36 §:ää vastaavan AvtL 36 §:n nojalla. AvtL:issa sovittelutarve on kuitenkin nähty erityisen korostuneena muodollisesti tai tosiasiallisesti epätasavertaisten sopimusosapuolten välillä. Muutoin sovitteluharkintaan vaikuttavat Ruotsissa hyvin samankaltaiset tekijät kuin Suomessakin. Ilman lain tasolla olevaa yksilöimisvaatimusta myös Ruotsissa sovitteluharkinta voidaan nähdä kaksiosaisena prosessina, jonka ensimmäisessä vaiheessa ratkaistaan vastuunrajoitusehdon riittävä yksilöinti ja toisessa vaiheessa harkitaan, onko olemassa erityisiä olosuhteita, joiden vuoksi yksilöitykään vastuunrajoitus ei sido kaupan osapuolia.

Lopuksi voidaan todeta, että sekä yksilöimisvaatimuksen sisällöllisten kriteerien että kiinteistön kaupan vastuunrajoitusehtojen sovitteluharkintaan vaikuttavien tekijöiden määrittäminen vaatii vielä useampia KKO:n ennakkopäätöksiä oikeustilan vakiinnuttamiseksi. Yksilöimisvaatimuksen osalta jää edelleen tapauskohtaisesti ratkaistavaksi minkälainen vastuunrajoitusehto kulloinkin täyttää riittävän selkeyden ja yksiselittei-

syyden vaatimukset. Sovitteluharkinnan kannalta KKO:n ennakkopäätös 2012:72 sisälsi puolestaan useita hyvin tapaussidonnaisia sovittelua vastaan puhuvia seikkoja, mikä omalta osaltaan hämärtää sovitteluharkintaan vaikuttavien tekijöiden keskinäistä painoarvoa vastuunrajoitusehdon kohtuullisuutta arvioitaessa. Kaikesta huolimatta KKO:n uusi ennakkopäätös selvensi aikaisempaa oikeustilaa ja näkyy toivottavasti jatkossa myös kiinteistön kaupan käytännössä selkeämmin muotoiltuina vastuunrajoitusehtoina sekä vähentyneinä oikeusriitoina.