

ESISOPIMUKSEN SITOVUUDEN UHKATEKIJÄT  
AUKOLLISUUS JA RAUKEAVAT EDELLYTYKSET

Pro Gradu -tutkielma

Sopimusoikeus

Tuomo Laurila

0198404

Oikeustieteiden tiedekunta

Lapin yliopisto

Syksy 2015

Ohjaaja Juha Karhu

## Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Esisopimuksen sitovuuden uhkatekijät

Tekijä: Tuomo Laurila

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Velvoiteoikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä: VIII + 82

Vuosi: 2015

Tämän tutkimuksen tavoite on selvittää esisopimusta eniten uhkaavien tekijöiden, aukollisuuden ja kuluvan ajan ”johdannaisten”, eli riittävän täsmällisyyden ja edellytysopin oikeudellinen sisältö. Kun tutkitaan aukollisuuden esisopimuksen sitovuudelle tuottamaa uhkaa, pitää selvittää, kuinka aukollinen esisopimus saa oikeusjärjestyksen mukaan olla, jotta esisopimus voidaan tulkita vielä sitovaksi. Tällöin on tavattu puhua riittävän täsmällisyyden vaatimuksesta. Esisopimuksen on täsmennettävä pääsopimuksen sisältö riittävän tarkasti, jotta se olisi sitova. Näin ollen aukollisuutta tutkiessa olen päättänyt tutkimaan riittävän täsmällisyyden sisältöä. Edellytysoppia tutkin sen takia, koska tutkimukseni mukaan edellytysten raukeamisen tilanteessa voidaan nykyään katsoa sovellettavan ensisijaisesti edellytysoppia esimerkiksi purkunormien sijaan. Edellytysten raukeamisen ongelmatilanteet aktualisoituvat aukollisuuden tavoin esisopimuksissa herkemmin kuin muiden sopimusten kohdalla.

Sen lisäksi, että nämä kaksi kokonaisuutta *aktualisoituvat* esisopimuksissa herkemmin, niitä saatetaan myös *soveltaa* esisopimuksien kohdalla eritavalla kuin muissa sopimuksissa. Viimeksi lausuttu koskee lähinnä edellytysoppia, sillä riittävän täsmällisyyden ongelmassa on jo lähtöjään kyse esisopimuksia koskevasta problematiikasta. Näin ollen edellytysoppia koskevassa osiossa tutkimuksessa tulee huomioida erot esisopimusten ja muiden sopimusten välillä.

Avainsanat: velvoiteoikeus, sopimus, esisopimus, sitovuus, riittävä täsmällisyys, edellytysoppi, raukeavat edellytykset, aukollisuus, olosuhteiden muutos

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön\_\_

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi\_\_

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi\_\_

(vain Lappia koskevat)

# SISÄLLYS

LÄHTEET .....	IV
LYHENTEET .....	VIII
1 JOHDANTO .....	1
1.1 Taustaa .....	1
1.2 Tutkielman tavoite ja tutkimuskysymykset.....	3
1.3 Rajaus.....	3
1.4 Tutkimusmenetelmät .....	4
2 RIITTÄVÄ TÄSMÄLLISYYS.....	7
2.1 Riittävä täsmällisyys teoriassa .....	8
2.1.1 Yleistä .....	8
2.1.2 Riittävän täsmällisyyden määrittely .....	9
2.2. Riittävä täsmällisyys käytännössä.....	11
2.2.1 Luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö .....	12
2.2.2 Vastikkeen määrä .....	15
2.2.3 Määrämuoto .....	17
2.2.4 Pääsopimuksen solmimisajankohta.....	21
2.2.5 Otsikko .....	22
3 EDELITYSOPPI .....	24
3.1 Edellytysopin sisältö .....	24
3.1.1 Yleistä .....	24
3.1.2 Edellytysopin ja motiivierohdyksen ero.....	25
3.1.3 Terminologiasta.....	26
3.1.4 Edellytysopin kiistanalainen asema.....	29
3.1.4.1 Edellytysopin painoarvo sopimusoikeudessa.....	29
3.1.4.2 Edellytysopin painoarvo esisopimuksissa .....	33
3.1.4.2.1 Yleistä.....	33

3.1.4.2.2 Edellytysten raukeaminen aktualisoituu useammin .....	34
3.1.4.2.3 Edellytysopin kriteerit täyttyvät helpommin .....	35
3.2 Edellytysopin vaatimukset .....	39
3.2.1 Riskinjakopunninta.....	40
3.2.1.1 Riskinjakopunninta yleisesti.....	40
3.2.1.2 Riskinjakopunninta esisopimuksissa.....	42
3.2.2 Olennaisuus .....	43
3.2.2.1 Olennaisuusvaatimus yleisesti.....	43
3.2.2.2 Olennaisuusvaatimus esisopimuksissa .....	48
3.2.3 Havaittavuus.....	54
3.2.3.1 Havaittavuusvaatimus yleisesti .....	54
3.2.3.2 Havaittavuusvaatimus esisopimuksissa.....	58
3.2.4 Huolellisuus.....	59
3.2.4.1 Huolellisuusvaatimus yleisesti .....	59
3.2.4.2 Huolellisuusvaatimus esisopimuksissa.....	61
3.3 Itsenäinen edellytysoppi vai jokin muu?.....	64
3.3.1 Käytettävän normiston merkitys esisopimussuhteessa.....	64
3.3.2 Edellytysopin korvaavista vaihtoehdoista .....	65
3.3.3 Edellytysopin kanssa kilpailevat normit.....	67
3.3.2.1 OikTL 33§ .....	67
3.3.2.2 Suoritusestenormit.....	69
3.3.2.3 Purkaminen.....	71
3.3.2.4 Sovittelu .....	73
4. JOHTOPÄÄTÖKSET .....	76
4.1 Riittävän täsmällisyyden sisältö .....	76
4.2 Edellytysoppi esisopimuksessa .....	79

# LÄHTEET

## Kirjallisuus

- Aarnio 1989 Aarnio Aulis, **Laintulkinnan teoria**, WSOY 1989
- Almén 1963 Almén Tore, **Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område**, Norstedt 1963, *Almén, Eklund, Nordström*
- Annola 2012 Annola Vesa, **Varallisuusoiikeus**, Oikeuden perusteokset, Sanoma Pro 2012, toim. *Saarnilehto, Annola, Hemmo, Karhu, Kartio, Tammi-Salminen, Tolonen, Tuomisto ja Viljanen*. (Tähän viitatuissa Annola ko. osion kirjoittajana)
- Godenhielm 1969 Godenhielm Berndt, **Sopimusoikeuden oppikirja I**, suom. Eero ja Tuulikki Routamo, Werner Söderström osakeyhtiön kirjapaino 1969
- Hakulinen 1965 Y. J. Hakulinen, **Velvoiteoikeus I**, Kirjayhtymä 1965
- Halila&Hemmo 1996 Halila Heikki, Hemmo Mika, **Sopimustyytit**, Gummerrus kirjapaino Oy 1996
- Hellner 1993 Hellner Jan, **Kommersiell avtalsrätt**, Juristförlaget 1993
- Hellner 1987 Hellnet Jan, **Förutsättningsläran redoviva**, Teoksessa Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo, Vammalan kirjapaino 1987
- Hemmo 2003 I Hemmo Mika, **Sopimusoikeus I**, Talentum 2003
- Hemmo 2003 II Hemmo Mika, **Sopimusoikeus II**, Talentum 2003
- Hemmo 2004 Hemmo Mika, **Velvoiteoikeuden perusteet**, Hakapaino Oy 2004
- Hemmo 2006 Hemmo Mika, **Sopimusoikeuden oppikirja**, Talentum 2006
- Hemmo 2009 Hemmo Mika, **Sopimusoikeuden oppikirja**, Talentum 2009
- Hernberg 1925 Hernberg Alarik, **Föravtalet**, DL 1925
- Husa 2008 Husa Jaakko, **Kirjoitetaan juridiikkaa**, Talentum 2008
- Häyhä 2004 Häyhä Juha, **Sopimusoppi ja rauenneet edellytykset**, LM 7-8/2004

- Kaisto 2005 Kaisto Janne, **Kauppalaki ja velkakirjan kauppa**, Edita Publishing Oy 2005, *Edilexin asiantuntija-artikkeli*
- Kaisto&Lohi 2008 Kaisto Janne, Lohi Tapani, **Johdatus varallisuus-oikeuteen**, Talentum 2008
- Karhu 2004 Karhu Juha, **Muuttuvat olosuhteet ja sopimuksen sitovuus**, LM 7-8/2004
- Kivimäki 1946 I Kivimäki Toivo, **Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin**, WSOY 1946
- Kivimäki 1946 II Kivimäki Toivo, **Siviilioikeuden yleiset opit**, Werner Söderström Oy 1946
- Kivimäki&Ylöstalo 1981 Kivimäki Toivo, Ylöstalo Matti, **Suomen siviilioikeuden oppikirja**, WSOY 1981
- Kolehmainen 2013 Kolehmainen Antti, **Sopimusoikeus Suomessa ja Venäjällä**, Bookwell 2013 *toim. Nysten-Haarala, Suhonen, Makarova* (tähän viitatuissa Kolehmainen ko. osion kirjoittajana)
- Lehrberg 1990 Lehrberg Bert, **Förutsättningsläran** – en rättsregel i modern svensk rätt. Svensk Juristtidning 1990
- Muukkonen 1960 Muukkonen P.J, **Esisopimus**, Vammalan Kirjapaino Oy 1960
- Mäkelä 2010 Mäkelä Juha, **Sopimus ja erehdys** –sopimusoikeudellinen tutkimus oikeuserehdyksestä valinnanvapauden teorian näkökulmasta, Suomalainen lakimiesyhdistys 2010
- Norros 2012 Norros Olli, **Velvoiteoikeus**, Sanoma Pro 2012
- Pöyhönen 1988 Pöyhönen Juha, **Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovit-telu**, Vammalan kirjapaino 1988 (näköispainos vuodelta 2013, Hansaprint Oy)

Ramberg 1991	Ramberg Jan, <b>Precontractual Liability</b> , 1991
Saarnilehto 2002	Saarnilehto Ari, <b>Sopimusoikeuden perusteet</b> , Talentum 2002
Saarnilehto 2005	Saarnilehto Ari, <b>Sopimusoikeuden perusteet</b> , Talentum 2005
Takki 1981	Takki Tapio, <b>Oppi oikeustoimen pettämisestä</b> , LM 1981
Taxell 1972	Taxell Lars, <b>Avtal och rättsskydd</b> , Sydvästkusten 1972
Telaranta 1953	Telaranta K. A. <b>Varallisuus oikeuden tahdonilmaisuu</b> , Werner Söderström Osakeyhtiön kirjapaino 1953
Telaranta 1990	Telaranta K. A., <b>Sopimusoikeus</b> , Vammalan kirjapaino 1990
Tolonen 2003	Tolonen Hannu, <b>Oikeuslähdeoppi</b> , WSOY 2003
Ämmälä 1990	Ämmälä Tuula, <b>Edellytyksen merkityksestä sopimusoikeudessa</b> , Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Kyläkallio, Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja 1990
Ämmälä 1993	Ämmälä Tuula, <b>Sopimuksen pätemättömyyden korjaantumisesta</b> , Gummerrus kirjapaino 1993

## **Muut kirjalliset lähteet**

### **Virallislähteet**

HE 66/1927 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista.

Lvk 2/1925 Lainvalmistelukunnan julkaisu No 2, Helsinki 1925

Utkast 1914 Utkast til lov om avtaler og andre retshandler paa formuerettens omraade. Avgit av de norske delegerte ved det skandinaviske obligationsretsarbeide, Kristiania 1914.

### **Oikeustapaukset**

KKO 1949 II 258

KKO 1977 II 76

KKO 1982 II 141

KKO 1984 II 85

KKO 1985 II 175

KKO 1986 II 59

KKO 1986 II 111

KKO 1993:47

KKO 1993:108

KKO 1996:7

KKO 1999:42

KKO 1999:111

KKO 2009:49

KKO 2012:1

NJA 1985



## LYHENTEET

AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
HE	Hallituksen esitys
HD	Högsta Domstolen
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki (27.3.1987/355)
LahjaL	Lahjanlupauslaki (31.7.1947/625)
LM	Lakimies-lehti
Lvk	Lainvalmistelukunta
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/22)

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Taustaa

Pääsääntöä seuraa aina poikkeus. Sopimusoikeudessa on ollut jo kauan pääsääntönä, että sopimus on pidettävä<sup>1</sup>. Sopimuksen sitovuus (*pacta sunt servanda*) onkin sopimusoikeutemme klassinen perusta. Tähän perustaan kuuluu, että sopimusosapuolet voivat keskinäisellä päätöksellään velvoittautua toisiaan kohtaan niin, että viimekädessä oikeuslaitos ja ulosottokoneisto huolehtivat sopimuksen täytäntöönpanosta<sup>2</sup>. Myös esisopimus on sitova sopimus. Se sitoo osapuolet solmimaan pääsopimuksen myöhempänä ajankohtana.

Mutta kuten sanottua, ei pääsääntöä ilman poikkeusta. Poikkeus sitovuuden pääsääntöön voi johtua esimerkiksi sovittelusta, purkamisesta tai pätemättömyydestä. Suuri joukko erilaisia reaalimaailman tekijöitä voi johtaa edellä mainittujen oikeuskeinojen käyttöön. On kuitenkin selvästi löydettävissä kaksi reaalimaailman tekijää, jotka aiheuttavat uhan aivan erityisesti esisopimusten sitovuudelle. Tämä johtuu esisopimuksen *luonteesta*. Esisopimuksen luonne aiheuttaa sen, että nämä kaksi tekijää ylipäättään *aktualisoituvat* esisopimusten kohdalla useammin kuin muiden sopimusten kohdalla. Mitä nämä kaksi sitten ovat?

Esisopimuksen luonteeseen voidaankin katsoa kuuluvan ensinnäkin sen, että se sisältää (monesti suuriakin) *aukkoja*. Toiseksi esisopimuksen luonteeseen voidaan katsoa kuuluvan sen, että esisopimuksen ja pääsopimuksen välillä kuluu (monesti pitkäkin) *aika*. Myös oikeuskirjallisuudessa on todettu näiden kahden tekijän muodostavan tavallisimman uhan esisopimuksen sitovuudelle<sup>3</sup>.

*Aukollisuus* on esisopimuksissa lähes pääsääntö, sillä juuri siksi esisopimus monesti tehdään, kun osapuolet eivät vielä ole yksimielisiä kaikista sopimuskohdista, mutta he haluavat silti sitoutua itse pääsopimuksen tekemiseen<sup>4</sup>. Kuitenkin voi käydä niin, että osapuolet eivät myöhemmin löydäkään yksimielisyyttä avoimeksi jääneistä sopimuskohdista. Tällöin pitää arvioida sitä, voidaanko aukkoja täyttää esimerkiksi tahdonvaltaista lainsäädäntöä käyttäen, vai onko katsottava aukon olevan niin olennainen, että sitovaksi esisopimukseksi tarkoitettua

---

<sup>1</sup> Saarnilehto 2005 s.157

<sup>2</sup> Hemmo 2003 I s.49

<sup>3</sup> Esim. Hemmo 2003 I s.254-255 ja Annola 2012 s.394-397

<sup>4</sup> Tämä siis aiheuttaa sen, miksi aukollisuus aktualisoituu ongelmaksi juuri esisopimuksen kohdalla

sopimusta on pidettävä ennemminkin sitomattomana aiesopimuksena. Oikeuskirjallisuudessa tämä asia tavataan yleisesti ilmaista niin, että *esisopimuksen on täsmennettävä pääsopimuksen sisältö riittävän tarkasti, jotta se voisi velvoittaa pääsopimuksen tekemiseen*<sup>5</sup>. Koska riittävä tarkkuus on esisopimuksen sitovuuden ehdoton edellytys, käyn tämän tutkielman toisessa luvussa tutkimaan sitä, että mitä riittävällä tarkkuudella käytännössä tarkoitetaan. Olen ottanut koko kyseisen kappaleen näkökulmaksi riittävän täsmällisyyden, sillä mikäli esisopimus on riittävän täsmällinen, se sitoo, ja mikäli se ei ole riittävän täsmällinen, se ei sido. Näin ollen, aukollisuuden ongelmassa onkin olennaista tutkia nimenomaan riittävän täsmällisyyden sisältöä.

*Aika* oli edellä nähdysti toinen esisopimuksien erityisistä luonteenpiirteistä. Esisopimuksen ja pääsopimuksen välillä kuluva aika lisää riskiä siitä, että olosuhteet ehtivät muuttua ennen pääsopimuksen tekoa. Jos olosuhteet ehtivät muuttua, herää kysymys, sitooko esisopimus edelleen. Osapuolella on näet saattanut olla joitakin edellytyksiä tulevaisuuden tapahtumista jotka eivät olosuhteiden muutoksen vuoksi ehkä enää toteudukaan. Edellytyksien raukeamisen ongelmatilanteissa tavataan nostaa esiin edellytysoppi itsenäisenä pätemättömyysperusteena. Tässä tutkielmassa tarkastelenkin edellytysten raukeamisen ongelmaa pääsääntöisesti edellytysopin näkökulmasta, joskin teen vertailua myös muihin vartenotettaviin normistoihin.

Kuluva aika uhkaa esisopimuksen sitovuutta silloin, jos olosuhteet ehtivät muuttua tuona aikana. Itsessään sen enempää kuluva aika kuin olosuhteiden muutoskaan eivät vaikuta esisopimuksen sitovuuteen, vaan lopultakin näiden johdannainen, eli edellytyksen raukeaminen, voi vasta vaikuttaa sitovuuteen. Olosuhteiden muutos ei ole sitovuuden kannalta vaikutuksellinen, ellei samalla jokin edellytys raukea. Edelleen edellytyksen raukeaminenkaan ei vaikuta esisopimuksen sitovuuteen, mikäli tietyt kriteerit eivät täyty. Nuo kriteerit<sup>6</sup> tulevat kuu-

---

<sup>5</sup> Hemmo 2003 I s.256

<sup>6</sup> Terminologisesti voidaan puhua myös "vaatimuksista". Tulenkin käyttämään näitä molempia termejä silläkin uhalla, että se sekoittaa hieman esityksen kokonaiskoherenttiutta. Tämä johtuu siitä, että kirjallisuudessa käytetään pääasiassa vaatimus-termiä, mutta kriteeri-termi kuvaa monessa kohtaa paremmin po. asiaa. Oikeudelliseen tekstiin taas sopisi parhaiten termi "edellytys", mutta edellytysoppia käsiteltäessä ko. termiä ei voi käyttää, sillä sekoittumisvaara on ilmeinen käytettäessä edellytys-termiä esim. seuraavalla tavalla: "edellytysopin edellytykset" tai "raukeavien edellytysten huomioon ottamisen edellytykset" tms.

luvut edellytysoppiin, joten luvussa kolme olen ottanut näkökulmaksi edellytysopin, sillä mikäli edellytysopin käytön kriteerit eivät täyty, kyseessä on sitova esisopimus, ja mikäli ne täyttyvät, kyseessä on sitomaton sopimus<sup>7</sup>.

## 1.2 Tutkielman tavoite ja tutkimuskysymykset

Yhteiskunnassa tehdään jatkuvasti esisopimuksia. Kuitenkin oikeusjärjestys on esisopimusten osalta hyvin epäselvä. Erityisesti esisopimuksia koskevaa sitovuuden määrittelyä on vain vähän. Oikeussääntöjen epäselvyys ja vähäisyys innoitti minut tutkimaan esisopimusten sitovuutta. Kuitenkin tutkimus oli rajattava vain kahteen yleisimpään sitovuuden uhkatekijään, sillä muutoin tehtävä olisi ollut aivan liian laaja.

Tämän tutkielman tavoite on selvittää esisopimusta eniten uhkaavien tekijöiden, aukollisuuden ja kuluvan ajan ”johdannaisten”, eli riittävän täsmällisyyden ja edellytysopin oikeudellinen sisältö. Sen lisäksi, että nämä kaksi kokonaisuutta *aktualisoituvat* esisopimuksissa herkemmin, niitä saatetaan myös *soveltaa* esisopimusten kohdalla eritavalla. Viimeksi lausuttu koskee lähinnä edellytysopin tutkimista, sillä riittävän täsmällisyyden ongelmassa on jo lähtöjään kyse esisopimuksia koskevasta problematiikasta. Sen sijaan edellytysoppia sovelletaan määrällisesti paljon enemmän muiden kuin esisopimusten kohdalla. Näin ollen edellytysoppia koskevassa osiossa tutkimuksessa tulee huomioida erot esisopimusten ja muiden sopimusten välillä. Tutkimuskysymykset jäsenyvätkin; 1. mikä on riittävän täsmällisyyden sisältö, ja 2. mikä on edellytysopin sisältö nimenomaan esisopimuksen näkökulmasta?

## 1.3 Rajaus

Yllä mainitun kahteen yleisimpään uhkatekijään tehdyn rajauksen lisäksi merkittävimpänä - ja eniten empimistä aiheuttaneena - rajauksena olen rajannut *yleisen sitovuuden määrittelmän* ulos tutkimuksesta. Ehdin tutkia ja kirjoittaa aiheesta paljon, mutta en saanut kyseistä aihepiiriä mahtumaan tähän tutkimukseen siten, että se ei olisi jäänyt irrallisen oloiseksi tutkimuksen kokonaisuuden kannalta. Ennen kaikkea yleinen sitovuuden olemuksen pohdinta riiteli tutkimuksen esisopimusnäkökulmaa vastaan. Halusin säilyttää tutkimuksen punaisen lan-

---

<sup>7</sup> Ellei jokin muu oikeuskeino (esim. purkaminen) sovellu kyseiseen tilanteeseen. Otankin nämä vaihtoehtoiset oikeuskeinot huomioon käsitellessäni edellytysoppia.

gan nimenomaan esisopimuksen sitovuuden kahdessa konkreettisessa uhkakuvassa. Näin olen tyydyn jatkossa toteamaan, että ”sopimus sitoo” ilman että selvennän, mitä oikeusjärjestyksen mukaan sitovuudella tarkoitetaan.

Edellytysoppia käsittelevässä osiossa olen ottanut lähtökohdaksi ja lähestymistavaksi edellytysopin soveltamisen edellytysten raukeamisen tilanteissa, johtuen muun muassa melko tuoreesta oikeuskäytännöstä<sup>8</sup>. Edellytysten raukeamisen tilanteissahan on tavattu aikojen saatossa soveltaa mitä erilaisimpia normistoja, kuten purkunormistoa, sekä pätemättömyysnormistoja niin OikTL 33§:n kuin edellytysopin kautta. Koska olen ottanut edellytysopin lähtökohdaksi, ei edellä mainittuja muita oikeuskeinoja ole ollut aihetta ottaa mukaan *kovinkaan seikkaperäisesti*. Erityisesti kappaleessa 3.1.4 ja 3.3 perustelen kuitenkin sen, miksi edellytysoppi on syrjäyttänyt muut oikeuskeinot. Otan nämä muut oikeuskeinot mukaan *informatiivisessa mielessä* aivan edellytysoppia käsittelevän jakson loppupuolella. Koska edellytysoppi on tutkimuksessa perustellusti lähtökohtana, nähdään muut oikeuskeinot tutkimuksessa edellytysopin ”kilpailijoina”.

Sen lisäksi, että edellä mainituissa oikeuskeinoissa toisissa sen käytön kriteerit voivat täytyä helpommin kuin toisissa, eri oikeuskeinojen valinnalla voi olla merkitystä myös muun muassa vahingonkorvauksen kannalta. Tässä tutkielmassa ei keskitytä siihen, mikä oikeuskeinoista olisi edullisin esimerkiksi vahingonkorvauksellisesta näkökulmasta. Sen sijaan keskityn siihen, miksi edellytysoppi on nähtävä ensisijaisena oikeuskeinona.

#### 1.4 Tutkimusmenetelmät

Oikeustieteen tärkeimmät osa-alat ovat lainoppi (oikeusdogmatiikka), oikeushistoria, oikeus sosiologia, oikeusfilosofia ja vertaileva oikeustiede, joista ensimmäinen on yleisin<sup>9</sup>. Lainoppi onkin myös tämän tutkimuksen johtoajatuksena, joskin siinä on paljon myös oikeushistoriallisia piirteitä. Lainopin tärkein tehtävä on selvittää voimassaolevan lain sisältö. Toisena lainopin tehtävänä on oikeusjärjestyksen systematisointi. Tässä tutkimuksessa nämä molemmat lainopin tehtävät tulevat vahvasti esille. Olen selvittänyt oikeusjärjestyksen nykytilan

---

<sup>8</sup> Kts. KKO 2012:1

<sup>9</sup> Husa 2008 s.19-20

sekä riittävän täsmällisyyden että edellytysopin osalta, mutta toisaalta olen pyrkinyt systematisoimaan molemmat kokonaisuudet mahdollisimman selkeiksi kokonaisuuksiksi, jotta niiden soveltaminen olisi helpompaa.

Molemmissa oikeuskysymyksissä oikeuden tila oli epäselvä. Tämä näkyy etenkin riittävän täsmällisyyden kohdalla, jossa riittävän täsmällisyyden eri vaatimukset ovat olleet hyvinkin hajallaan ja ”peitossa”. Olen pyrkinyt luomaan näistä vaatimuksista selkeän kokonaisuuden. Toisaalta myös edellytysopin oikeustila on ollut hyvin hajanainen, eikä sen käyttö ole ollut selvää. Viimeisten vuosien aikana oikeuskäytännössä on tapahtunut asian suhteen kehitystä, mutta tämä kehitys ei ole ehtinyt vielä oikeuskirjallisuuteen.

Oikeushistoria tutkii oikeusnormien ja oikeudellisen ajattelun kehitystä. Tämä näkökulma on tutkimuksessani mukana alusta loppuun. Koska sen enempiä riittävässä täsmällisyydessä kuin edellytysopissakaan oikeustila ei ole vakiintunut ja selvä, eikä kummastakaan asiasta ole juuri säädännäistä oikeutta, olen ollut jopa pakotettu tutkimaan oikeustilaan vähän laajemminkin kuin vain tämän päivän valossa.

Tutkimuksessa on nähtävissä myös vertailevaa oikeustiedettä. Etenkin edellytysopin ja oikeustoimilain 33§:n välisestä suhteesta johtuen, olen joutunut tutkimaan jonkin verran myös muiden pohjoismaiden - etupäässä Ruotsin - oikeustilaa. Tämä johtuu siitä, että oikeustoimilaki on toteutettu pohjoismaisena yhteistyönä. Sen sijaan oikeussosiologinen ja –filosofinen näkökulma jää tässä tutkielmassa kapeaksi, ehkä jopa olemattomaksi. Kun Husa toteaa oikeussosiologian etsivän yhteiskunnallisista rakenteista selittäviä tekijöitä oikeudellisten ilmiöiden analysoimiseksi, voidaan lavealla tulkinnalla tutkimuksessani nähdä myös tällaisia piirteitä, sillä edellytysopin yhteydessä tutkin esisopimuksen ja muiden sopimusten eroavaisuuksia siitä näkökulmasta, kuinka esisopimusta yhteiskunnassamme käytetään.

Keskeisin metodi tutkimuksessani on tekstianalyysi, eli juridinen tulkintahermeneutiikka. Etenkin riittävää täsmällisyyttä määriteltäessä olen etsinyt oikeusjärjestyksestä mahdollisimman kattavasti erilaiset riittävän täsmällisyyden käsitettä tarkentavat puheenvuorot, ja analysoinut niiden pohjalta sitä, mitä riittäväällä täsmällisyydellä oikeusjärjestyksessämme tarkoitetaan. Sekä riittävän täsmällisyyden että edellytysopin kohdalla lähteiden niukkuus on ollut

haastavaa. Aihealueista ei ole lähestulkoon mitään lainsäädäntöä, ja myös esimerkiksi oikeuskirjallisuuden kiinnostus aihealueita kohtaan (edellytysopin kohdalla etenkin *esisopimuksen näkökulmasta*) on ollut vähäistä.

Lopuksi vielä huomautus eräästä yksityiskohdasta. Tulen tutkimuksessani monessa kohtaan viittaamaan lainkohtiin, sekä korkeimman oikeuden ratkaisuihin sisennetyin tekstiosioin. Näissä sisennetyissä teksteissä olen käyttänyt runsaasti kursivointia ja alleviivauksia. Kuten on tunnettua, sen enempää lainsäätäjät kuin korkein oikeuskaan ei itse kursivoi tai alleviivaa tekstejään. Näin ollen tässä tutkielmassa kaikki ko. sisennyksissä käytetyt kursivoinnit ja alleviivaukset ovat minun tekemiä, joten en koe tarpeelliseksi asiasta näiltä osin erikseen jatkossa huomauttaa. Sen sijaan *oikeuskirjallisuuden* sisennyksissä huomautan aina erikseen jos olen lisännyt tekstiin kursivointia tai alleviivauksia.

## 2 RIITTÄVÄ TÄSMÄLLISYYS

Yhtenä esisopimuksen sitovuuden keskeisenä edellytyksenä on se, että esisopimus on riittävän täsmällinen. Sen on täsmennettävä pääsopimuksen sisältö riittävän tarkasti.<sup>10</sup> Oikeusjärjestyksessä riittävää täsmällisyyttä ei ole kuitenkaan määritelty kovinkaan tarkasti. Oikeuskirjallisuudessa asiaan on otettu kantaa niukasti, ja ne vähätkään kannanotot eivät ole yhdenmukaisia. Lainsäädäntö vaikenee asiasta melkein kokonaan<sup>11</sup>. Näin ollen, käydessäni seuraavaksi tarkastelemaan riittävän täsmällisyyden olemusta, käytän oikeuslähteinäni Aarnion ”perusteorian”<sup>12</sup> mukaisesti lähinnä *heikosti velvoittavia* oikeustapauksia ja *sallittuihin oikeuslähteisiin* kuuluvaa oikeustiedettä<sup>13</sup>.

Riittävää täsmällisyyttä koskeva esitykseni jakaantuu kahteen osaan. Ensimmäisessä osassa tutkin lyhyesti riittävän täsmällisyyden teoriaa. Käyn siinä läpi eri oikeuskirjailijoiden teoreettisia määritelmiä riittävästä täsmällisyydestä. Toisessa kappaleessa siirryn käytäntöön. Varsinainen tutkimuskohteeni onkin löytää ne käytännön sopimuksen ainesosat, jotka määrittelevät riittävän täsmällisen esisopimuksen. Koska aiheesta ei ole lainsäädäntöä muutoin kuin kiinteistön kaupan määrämuodon osalta, tutkin, mitkä esisopimuksen ainesosat *oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön mukaan* osoittavat riittävän täsmällisyyden olemassaolon.

Riittävää täsmällisyyttä koskevassa esityksessäni tulemme huomaamaan, että on olemassa viisi sopimuksen ainesosaa, joilla oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön mukaan *voi olla* merkitystä esisopimukselta vaadittavan riittävän täsmällisyyden edellytyksen täyttymiselle. Nämä viisi ainesosaa ovat: Luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön määrittäminen, vastikkeen määrän määrittäminen, määrämuodon noudattaminen, pääsopimuksen solmimisajan kohdan määrittäminen ja asiakirjan otsikointi.

Oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön mielipiteet, kunkin edellä mainitun ainesosan välttämättömyydestä osana sitovaa esisopimusta, osoittautuivat vähintäänkin ristiriitaisiksi. Tutkin näitä oikeuslähteiden välisiä mielipide-eroja kunkin viiden ainesosan kohdalta erikseen.

---

<sup>10</sup> Esim. Hemmo 2003 I s.256

<sup>11</sup> MK 2:7 on yksi poikkeus

<sup>12</sup> Tolonen 2003 s.22 otsikko ”Aarnion perusteoria”

<sup>13</sup> Aarnio 1989 s.220-221



Pysähdyn jokaisen ainesosan kohdalla pohtimaan etenkin sitä, että kumpi olisi parempi vaihtoehto: *Tapauskohtainen harkinta* ainesosan välttämättömyydestä, vai se, että ainesosa olisi sitovalta esisopimukselta vaadittava *ehdoton edellytys*.

## 2.1 Riittävä täsmällisyys teoriassa

### 2.1.1 Yleistä

Avoimeksi jääneet sopimuskohdat eivät aina ole ongelma. Avoimia sopimuskohtia voidaan täydentää myöhemmin myös niiden sopimusten osalta, joiden aukollisuuteen ei ole varauduttu. Lähtökohtana tulisikin pitää pyrkimystä sopimuskohtien *täydentämiseen*, jos esisopimuksesta käy ilmi osapuolten sitoutumistahto pääsopimukseen. Liiallinen aukollisuus johtaa kuitenkin siihen, etteivät ulkopuoliset voi täydentää sopimusta.<sup>14</sup> Mikäli aukollinen pääsopimus tai tarjous voitaisiin kyseisen ehdon osalta täydentää, niin myös esisopimus tulee vastaavasti voida yleensä täydentää.<sup>15</sup>

Esisopimuksen on täsmennettävä pääsopimuksen sisältö riittävän täsmällisesti, jotta sitä ei tulkittaisi liian aukolliseksi ja näin ollen täydentämiskelvottomaksi. Ilman tätä täsmällisyyden vaatimusta esisopimuksen sitovuus olisi merkityksetön, koska tuomioistuimien ei voisi antaa suoritusuomiota esisopimukseen nojautuen, jos pääsopimuksen tärkeimmistä kohdista ei ole sovittu. Tällöin sitovaksi tarkoitettua esisopimusta voidaan arvioida vain sitomattomana asiesopimuksena.<sup>16</sup> Esimerkiksi jos tilanteessa sopimusosapuolet ovat kirjanneet sopimukseen vain ylimalkaisesti että toinen osapuoli myy tulevaisuudessa toiselle autoja, toisen osapuolen riitauttaessa sopimuksen, jäisi tuomioistuimen tehtäväksi ratkaista mitä autoja, millä aikataululla, ja millä hintaan autoja tulisi toimittaa. Ymmärrettävästi tällainen ei olisi mahdollista. Tämä on syy siihen, että sopimus, jossa pääsopimuksen sisältöä ei ole täsmennetty riittävän tarkasti, tulkitaan sitomattomaksi (aiesopimukseksi).

Tässä kappaleessa käsittelen lyhyesti esisopimukselta vaadittavaa riittävän täsmällisyyden vaatimusta teoria-pohjalta, eli toisin sanoen, tutkin oikeuskirjallisuudessa esiintyviä *määritelmiä* riittävästä täsmällisyydestä. Tämän jälkeen myöhemmin kappaleessa 2.2 käsittelen niitä *käytännön* sopimuskohtia joilla katsotaan olevan merkitystä riittävän täsmällisyyden

---

<sup>14</sup> Annola 2012, s.394

<sup>15</sup> Annola 2012, s.395

<sup>16</sup> Hemmo 2003 I, s.256

täyttymisessä. Puheenvuorossani pääpaino on nimenomaan jälkimmäisellä ryhmällä, eli käytännön seikoilla.

### 2.1.2 Riittävän täsmällisyyden määritelmä

Hemmon mukaan riittäväksi täsmällisyydeksi voidaan katsoa se, että pääsopimuksen solmimiseksi ei sopimukseen ole jäänyt auki mitään sellaisia olennaisia ainesosia, joita ei pystyttäisi täyttämään jälkikäteen tahdonvaltaiseen normistoon tukeutuen.<sup>17</sup> Vähintäänkin osapuolten pääsuoritusvelvollisuudet on tullut täsmentää riittävän tarkasti.<sup>18</sup> Tahdonvaltaisella lainsäädännöllä jota ei voida käyttää sopimuksen täydentämiseen, Hemmo tarkoittaa esimerkiksi sellaisia tilanteita, joissa sopimusasiakirjassa ei ole vielä sovittu kauppakohteen hintaa, niin olisi usein markkinatalouden vastaista arvioida tuotteelle kohtuullinen hinta.<sup>19</sup> Tällöinhän esimerkiksi ostajan ollessa erityisen lahjakas tinkijä, hän ei pääsisi käyttämään taitojaan edukseen ja kokisi näin vääryyttä.

Telarannan mukaan esisopimuksen tulee olla sisällöltään riittävästi määrätty tai määrättävissä *samalla tavoin kuin edellä tarjouksen osalta on todettu*.<sup>20</sup> Telaranta viittaa riittävän täsmällisen sisällön esisopimuksen osalta tarkoittavan samaa, kuin riittävän täsmällisen sisältö tarjous-vastaus mekanismissa tarjouksen osalta. Tarjouksen osalta hän sanoo, että tarjouksen on oltava niin täydellinen, että sopimuksen sisältö tulee sen perusteella riittävästi määritetyksi. Sen tulee sisältää vähintään ehdotetun sopimuksen olennaiset osat.<sup>21</sup>

Kun Telaranta viittaa esisopimuksen täsmällisen sisällön osalta tarjouksen täsmälliseen sisältöön, niin tarjouksen täsmällisen sisällön osalta hän taasen viittaa edelleen OikTL:a valmistelleen lainvalmistelukunnan 1925:2 ehdotukseen, missä annetaan tarkempi määritelmä OikTL:n mukaisen tarjouksen täsmälliselle sisällölle.<sup>22</sup> Alla on suoria lainauksia ehdotuksesta.

”Tarjouksen vastaanottajan tulee siis voida vain pelkästään tarjouksen perusteella täysin harkita asiaa ja hyväksymällä tarjouksen saada sopimus aikaan. Tätä *ei ole* käsitettävä siten, että

---

<sup>17</sup> Hemmo 2006 s.144

<sup>18</sup> Hemmo 2003 I s.256

<sup>19</sup> Hemmo 2003 I kts. s.256 alaviite

<sup>20</sup> Telaranta 1990 s.176

<sup>21</sup> Telaranta 1990 s.134

<sup>22</sup> Telaranta 1990 s.134

tarjouksen sitovuuden edellytyksenä olisi että se olisi aivan yksityiskohtainen viimeistelyyn muotoon laadittu.”<sup>23</sup>

”Pääasia on, että tarjous on niin täydellinen, että tarjouksen saajalla on tilaisuus sen perusteella täysin harkita tarjousta ja että siinä niin ollen on mainittu se tai ne perusteet, joiden mukaan avoimiksi jätetyt kohdat ovat määrättävissä. Jos tarjous on niin epämääräinen, ettei tämä ole mahdollista -- ei tarjousta ole lakiehdotuksen edellyttämässä merkityksessä tehtykään.”<sup>24</sup>

Telarannan esitys esisopimuksen ja tarjouksen täsmällisen sisällön määritelmän rinnastamisesta on melko oivaltava. Niissä molemmissahan on loputakin kyse tulevaisuudessa voimaan tulevista sopimuksista. Jotta ne voisivat olla sitovia, tuleekin sisältö olla molemmissa riittävän tarkasti määritelty, jotta sitovuus voidaan viimekädessä oikeusteitse toteuttaa. Näin ollen tarjouksen ja esisopimuksen rinnastaminen tässä kontekstissa voi mielestäni olla perusteltua. Tosin OikTL:n valmistelukunnan ehdotuksessa sanotaan, että pääsopimuksen sisällöstä tulee olla *tarjouksessa mainittu* se tai ne perusteet, joiden mukaan avoimiksi jätetyt kohdat ovat määrättävissä. Ilmaus jättää tarjouksen *ulkopuoliset elementit*, esimerkiksi tahdonvaltaisen normiston, työkalupakin ulkopuolelle kun haetaan keinoja määrätä avoimiksi jääneitä sopimuskohtia. Tämä tulkinta ei ehkä sellaisenaan sovellu esisopimukseen, koska joskus saattaa olla perusteltua ottaa myös esisopimuksen ulkopuolelta elementtejä pääsopimuksen määrittelyyn, esimerkiksi kohtuullisuudesta tms., kuten myöhemmin ilmenee.

Annolan mukaan pääsopimuksen tulee olla sisällöltään riittävästi määrätty tai määrättävissä. Ilmaisu on täsmälleen sama kuin edellinen Telarannan ilmaisu, jota tämä on siis alun perin käyttänyt OikTL:n mukaisen tarjouksen sitovuuden määrittelyssä.<sup>25</sup> Annola ei ole selittänyt tarkemmin ilmauksensa sisältöä.

Saarnilehto esittää, että esisopimus sitoo osapuolia, jos siinä on riittävän tarkasti määritelty tulevan sopimuksen sisälllys. Sitovuutta ei ole sellaisella sopimuksella, josta ei käy ilmi, millainen sopimus myöhemmin tullaan tekemään.<sup>26</sup> Näkemys on melko ylimalkainen, eikä siinä

---

<sup>23</sup> Telaranta 1990 s.134

<sup>24</sup> Telaranta 1990 s.134

<sup>25</sup> Annola 2012 s.395

<sup>26</sup> Saarnilehto 2005 s.70

syvennytä tarkemmin siihen, että milloin tulevan sopimuksen sisälllys on on määritelty riittävän tarkasti.

P. J. Muukkosen mukaan esisopimusta koskeva periaate, jonka mukaan pääsopimuksen sisältö on määrättävä riittävän tarkasti, on yleinen, mutta itsestään selvä, koska sama sääntö koskee kaikkia oikeustoimia. Hänen mukaansa *kaikilla* oikeustoimilla tulee olla sellainen sisältö, että voidaan todeta, mitä on tarkoitettu ja millä edellytyksillä oikeustoimi on tehty. *Muukkosen* mukaan tämä yleinen periaate tarkoittaa esisopimuksen kohdalla sitä, että esisopimuksilta vaaditaan sellaista sisällöllistä tarkkuutta, että sopijapuoli voidaan velvoittaa tekemään pääsopimus. Kuvattua vaatimusta voidaan Muukkosen mukaan kutsua luontoissuoritusvaatimuksen ja sen täytäntöönpanon välttämättömäksi edellytykseksi tai esisopimuksen sisällölliseksi vähimmäisvaatimukseksi (minimivaatimus).<sup>27</sup>

Seuraavaksi Muukkonen esittää mielenkiintoisen näkökulman. Hänen mukaansa väite, jonka mukaan esisopimuksen vähimmäisedellytyksenä on se, että siinä on ehdottomasti mainittava pääsopimuksen oleelliset ainesosat (essentialia negotii), on väärä. Hänen mukaansa jopa silloin, kun lainsäädäntö sisältää luettelon välipuheista joita sopimuksen tulee ehdottomasti sisältää (määrämuoto), niitä ei välttämättä tarvitse mainita esisopimuksessa. Muukkonen myöntää, että usein asian laita on niin, että pääsopimuksen oleelliset ainesosat kuuluvat esisopimuksen sisällöllisiin minimivaatimuksiin, mutta että sääntö ei hänen mukaansa voine olla poikkeukseton.<sup>28</sup> *Muukkosen* mukaan määrämuodon noudattamista esisopimuksessa on tarkasteltava kunkin esisopimuksen kohdalla erikseen.<sup>29</sup> Tutkimuksessani tulee myöhemmin ilmi Muukkosen tarkemmat perustelut näkemykselleen. Myös Hernbergin mukaan sisällöllinen minimivaatimus voidaan ratkaista vain kussakin yksitistöapauksessa erikseen.<sup>30</sup>

## 2.2. Riittävä täsmällisyys käytännössä

Seuraavaksi tarkastelen niitä sopimuskohtia, jotka usein käytännössä ratkaisevat että onko kyseessä sitova esisopimus vai pikemminkin sitomaton aiesopimus. Tutkin, mitkä ovat niitä ainesosia, joiden voidaan katsoa olevan tärkeitä elementtejä riittävän täsmällisyyden ole-

---

<sup>27</sup> Muukkonen 1960 s.68

<sup>28</sup> Muukkonen 1960 s.69

<sup>29</sup> Muukkonen 1960 s.62

<sup>30</sup> Hernberg 1925 s.369

massa olon kannalta. Tutkimuksessa on poimittu ehdolle sellaisia ainesosia kuin luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön määrittäminen, vastikkeen arvon määrittäminen, määrämudon noudattaminen, otsikon merkitys, ja pääsopimuksen solmimisajankohdan määrittäminen. Käyn kunkin viiden esisopimuksen ainesosan kohdalla tutkimaan sitä, että voisiko ko. ainesosa olla *ehdoton edellytys* esisopimuksen sitovuuden kannalta, vai onko kyseessä sellainen ainesosa, jonka kohdalla voidaan käyttää *tapauskohtaista harkintaa*. Tapauskohtaisessa harkinnassa kunkin esisopimuksen kohdalla tutkittaisiin aina kunkin ainesosan välttämättömyys juuri kyseenä olevan esisopimuksen sitovuuden kannalta.

### 2.2.1 Luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö

Luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön kohdalla tarkastellaan sitä, että onko kaikissa esisopimuksissa aina mainittava pääsopimuksen luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö, jotta kyseessä voisi olla sitova esisopimus. Luontoissuoritusvelvollisuuden sisällöstä puhuttaessa voidaan kauppasopimusten kohdalla puhua myös kaupan kohteesta. Se on siis se sopimuksen pääasiallinen kohdeobjekti, jonka vastasuorituksena yleensä on rahavastike. Esimerkiksi kiinteistön kaupassa se on kiinteistö itsessään. Luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö on kiistatta ymmärrettävissä yhdeksi pääsuoritusvelvollisuudeksi. Oikeuskirjallisuudessa on suhtauduttu pidättyväisesti siihen, että osapuolten pääsuoritusvelvollisuudet määrättäisiin myöhemmin oikeudessa. Yleinen käsitys onkin, että ilman pääsuoritusvelvoitteiden täsmentämistä, esisopimus ei yleensä perusta velvoitetta pääsopimuksen tekemiseen, kuten Annola asian ilmaisee<sup>31</sup>.

Telaranta ei mainitse nimenomaan *esisopimuksen* osalta mitään esimerkkejä olennaisista ainesosista, joita voisi käytännössä esiintyä. Kuitenkin hän nostaa *tarjouksen* osalta esille esimerkin, jossa kauppaa koskevassa tarjouksessa tulee käydä ilmi ainakin kaupan kohde ja kauppahinta. Jos näin ei ole, sanottujen osien tulee Telarannan mukaan olla ainakin määriteltävissä.<sup>32</sup> Telaranta rinnasti jo aiemmin esisopimuksen sisällön riittävän täsmällisyyden määritelmän tarjouksessa käytettävään määritelmään, joten tässä esimerkkien rinnastaminen

---

<sup>31</sup> Annola 2012 s.395

<sup>32</sup> Telaranta 1990 s.134

olkoon jatkumoa aiemmalle käytännölle. Mainittakoon, että myös Muukkosen mukaan tarjouksen ja esisopimuksen raja on ”hiuksenhieno”, joten analoginen tulkinta lienee on perusteltua tarjouksen ja esisopimuksen välillä tässä asiansyhteydessä.<sup>33</sup>

Mitä Telaranta sitten tarkoittaa kaupan kohteen määriteltävyydellä? Yleisesti tällä tarkoitetaan sitä, että joko sopimuksesta tai ympäristöstä on ilmentävä sellaisia seikkoja, joilla kaupan kohde voidaan määrittää. Toisin sanoen jos esimerkiksi itse sopimuksessa ei ole elementtejä, joilla voidaan määrittellä kaupan kohde, niin sellaisten elementtien on löydyttävä ympäristöstä, esimerkiksi kauppatavasta. Jälkimmäisessä tapauksessa on siis kysyttävä, että jos osapuolet ovat tähän saakka käyneet keskenään kahvikauppaa, niin onko alalla tai osapuolten välillä olemassa jokin käytäntö, millaista kahvin laadun on oltava näissä olosuhteissa? Jos on määriteltävissä että tarkoitus oli käydä kahvikauppaa tälläkin kertaa, ja kahvin laatu on määriteltävissä esimerkiksi edellisten tilausten perusteella, ei ole estettä ainakaan tältä osin että kyseessä olisi sitova esisopimus. Riittävän täsmällisyyden vaatimus olisi tältä osin siis täytynyt. Mutta koska Telaranta viittaa OikTL:n valmistelukunnan 1925:2 ehdotuksen määritelmään tarjouksen riittävästä tarkkuudesta - ja siinä tarjouksen ulkopuoliset lähteet tarjouksen sisällön määrittelemiseksi oli jätetty pois - katsoisin, että Telaranta tarkoittaa melko suppeaa tulkintaa kaupan kohteen määriteltävyydellä myös tässä asiansyhteydessä. Toisin sanoen, vain esisopimuksessa nimenomaan mainittuja keinoja luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön määrittämiseksi voitaisiin näin ollen hänen mukaansa käyttää.

Hemmon mukaan pääsuoritusvelvollisuudet on tullut vähintään täsmentää, jotta pääsopimuksen sisältö voitaisiin vahvistaa. Ellei näin ole menetelty, esisopimus ei perusta velvollisuutta pääsopimuksen tekemiseen, koska jälkimmäisen sisältöä ei ole tarkennettu riittävästi. Hemmo näyttäisi siis ottavan vieläkin hieman tiukemman kannan asiaan. Hän ei puhu pääsuoritusvelvollisuuksien myöhemmästä määriteltävyydestä tässä yhteydessä mitään, vaan hän tyytyy vain toteamaan, että pääsuoritusvelvollisuudet on tullut täsmentää jotta kyseessä voisi olla sitova esisopimus. Kuitenkin myöhemmin alaviitteessä hän myöntää, että *hinnan* osalta voi joissakin tapauksissa olla mahdollista määrittellä tämä myöhemmin. Luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön myöhemmästä määriteltävyydestä Hemmo ei kuitenkaan puhu mitään.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Muukkonen 1960 s.22-23

<sup>34</sup> Hemmo 2003 I s.256

Hemmo ei halua nimenomaisesti ottaa Telarantaa tiukempaa kannanottoa luontoissuorituksen myöhemmälle määriteltävyydelle. Kuitenkin hänen jätettyä selvän ilmaisun pois, minkä mukaan luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö voitaisiin myöhemmin määritellä, voidaan tulkita hänen suhtautuvan asiaan hieman varovaisemmin kuin Telaranta.

Muukkonen ei aseta luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön määrittämistä välttämättömäksi vaatimukseksi esisopimuksen sitovuuden kannalta. Hänen mukaansa kukin tapaus on yksilöllinen, joten mitään yleissääntöä minkään yksittäisen sopimuskohdan välttämättömyydestä ei voida antaa. Ratkaisu on Muukkosen mukaan tehtävä tuomioistuimen näkökulmasta, eli mikäli tuomioistuimella on mahdollisuus määritellä pääsopimuksen sisältö esimerkiksi täydentävien normien perusteella, niin kyseessä olisi sitova esisopimus.<sup>35</sup>

Koska esisopimusten sitovuuden luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön osalta ei ole korkeimpaan oikeuteen ajautuneita oikeustapauksia, katsoisin sen osaltaan tukevan sitä käsitystä, että tosiasiallisesti ollaan hyvin paljolti ”alistuttu” siihen, että esisopimukseksi tarkoitettu sopimus, josta puuttuu luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö, tarkoittaa samaa kuin sitomaton aiesopimus. Toisaalta sen voi tulkita tarkoittavan myös sitä, että vaikka myöhempi määrittäminen sinänsä olisi sallittua, sellaisia tilanteita, joissa luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön jälkikäteen määrittäminen tuomioistuimessa voitaisiin katsoa mahdolliseksi, olisi niin vähän, että mahdollisuus tähän olisi pelkästään teoreettinen. Näkisin kuitenkin ensimmäisen vaihtoehdon olevan lähempänä totuutta, koska on vaikeaa rakentaa argumentaatiopohjaa sille tulkinnalle, että luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön määrittelemättömyys voisi tarkoittaa muuta kuin sitomatonta aiesopimusta.

Kolmas mahdollisuus on se, että kannanotot luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön osalta ovat vuosikymmenten aikana tiukentuneet, jolloin Muukkosen näkemys olisi ainakin vanhentunut<sup>36</sup>, ellei jopa omana aikanaan ”väärä”. Kaikesta huolimatta Muukkosen kannanotto on silti vähintäänkin mielenkiintoinen, ja se kannattaakin panna merkille, sillä mikä estäisi tutkimasta kunkin luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön määrittämistapauksen tapauskohteisesti? Luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö voi joskus olla hyvinkin helposti määriteltä-

---

<sup>35</sup> Muukkonen 1960 s.68

<sup>36</sup> Hänen kannanottonsa ovat 1960-luvulta peräisin.

vissä esimerkiksi osapuolten välisen kauppatavan tai millä tahansa muulla tavoin. Asiaa selkeyttäisi lainsäädäntö, jossa otettaisiin selkeästi kantaa muun muassa edellytetäänkö sitovalta esisopimukselta aina luontoissuoritusvelvollisuuden täsmentämistä.

### 2.2.2 Vastikkeen määrä

Vastikkeen määrän kohdalla tutkitaan sitä, että onko jokaisessa esisopimuksessa aina sovittava vastikkeesta, jotta kyseessä voisi olla sitova esisopimus. Vastikkeen määrä katsotaan luontoissuorituksen vastasuoritukseksi, eli ikään kuin kolikon toiseksi puoleksi tarkasteltaessa osapuolten pääsopimusta koskevia pääsuoritusvelvoitteita. Kuten jäljempänä ilmenee, tämä on oikeuskirjallisuudessa mainittu usein lähes pakolliseksi mainittavaksi asiaksi esisopimuksessa, jotta kyseessä voisi olla esisopimus.

Hemmo toteaa, että osapuolten pääsuoritusvelvollisuudet on tullut vähintään täsmentää, jotta pääsopimuksen sisältö voitaisiin vahvistaa. Ellei näin ole menetelty, esisopimus ei perusta velvollisuutta pääsopimuksen tekemiseen, koska pääsopimuksen sisältöä ei ole tarkennettu riittävästi.<sup>37</sup> Suurimmassa osassa sopimuksia vastike on toisen osapuolen pääsuoritusvelvollisuus. Tulkitsen Hemmon olevan sitä mieltä, että vastikkeen määrän poisjääminen esisopimuksesta aiheuttaa lähes automaattisesti esisopimuksen sitomattomuuden. Kuitenkin Hemmo lisää, että joissakin tapauksissa hyödykkeillä voi olla myös niin kiinteä markkinahinta, että sitä voidaan soveltaa. Useimmiten tämä ei Hemmon mukaan kuitenkaan ole mahdollista, koska markkinavaihdannan luonteeseen sopii huonosti se, että tuomioistuin ulkopuolisena määräisi tietystä vastikkeesta maksettavan vastikkeen määrän.<sup>38</sup>

Annola viittaa oman kannan muodostuksen kohdalla edellä mainittuun Hemmon kantaan. Hän on samaa mieltä Hemmon kanssa, mutta lieventää kantaansa siten, että sanoo, ettei ilman pääsuoritusvelvoitteiden täsmentämistä esisopimus *yleensä* perusta velvoitetta pääsopimuksen tekemiseen.<sup>39</sup> Annola ei näin ollen tee vastikkeen määrän poisjäännistä automaattista esisopimuksen sitomattomuuden vahvistusmekanismia.

---

<sup>37</sup> Hemmo 2003 I s.256

<sup>38</sup> Hemmo 2003 I s.256 alaviite

<sup>39</sup> Annola 2012 s.395



Kuten edellä tuli esille luontoissuoritusta käsiteltäessä, Telarannan mukaan esisopimukseen<sup>40</sup> on sisällyttävä ainakin kaupan kohde ja kauppahinta, tai ainakin niiden on oltava määriteltävissä. Mikäli kauppahintaa ei ole mainittu, se voi määräytyä myös yleisen hintatason mukaan<sup>41</sup> Telarannan viittaus yleiseen hintatasoon kielii siitä, että hän olisi valmis miettimään kauppahinnan olemusta absoluuttisena olennaisena ainesosana kunkin tapauksen kohdalla erikseen, ilman yleistyksiä.

Muukkosen mukaan esisopimuksen sisällölliset vaatimukset voidaan ratkaista vain kussakin tapauksessa erikseen, mitään yleissääntöjä ei voi antaa. Kuitenkin hän lisää, että yleensä esisopimuksen sisällöllisiin vaatimuksiin kuuluvat sen oleelliset ainesosat, mutta että sääntö ei voine olla poikkeukseton. Muukkosen mukaan esisopimuksen tulee olla vähintään sellainen, että tuomioistuimien voi sen sanamuodon, sen tulkinnan ja täydentävien oikeusnormien perusteella määrittää pääsopimuksen sisällön.<sup>42</sup> Toisin sanoen hän pitää vastikkeen määrän ilmoittamista esisopimuksessa sen sitovuuden kannalta tärkeänä, muttei aina välttämättömänä.

Sekään ei ole poissuljettua, että oikeus arvioisi esisopimuksessa sopimatta jääneen rahavastikkeen määrän KL 45§:n mukaisesti kohtuulliseksi, vaikka rahavastikkeen täsmällistä ilmoittamista on usein pidetty esisopimuksen sitovuuden edellytyksenä.<sup>43</sup> Näin toteaa myös Annola, jonka mukaan irtaimen kauppaa pidetään yleisesti mallinormistona muille sopimuksille, ja sen tähden myös kaikenlaisia esisopimuksia, joista puuttuu vastikkeen määrä, voidaan joskus täydentää KL 45§:n mukaisesti, eli ostajan on maksettava hinta, joka on kohtuullinen.<sup>44</sup>

Kaiken kaikkiaan katsoisin että vastikkeen määrä on yksi tärkeimmistä esisopimuksen sopimuskohdista. Kuten Hemmo toteaa, markkinavaihdannan luonteeseen sopii huonosti se että ulkopuolinen määrää maksettavan vastikkeen määrän. Kuitenkin Hemmon mainitsemissa tapauksissa joissa hyödykkeillä on kiinteä markkinahinta, katoisin että tuomioistuimelle voitaisiin antaa näin valta päättää hinnasta, tilannekohtaisesti harkiten. Tilannekohtaista harkintaa onkin syytä painottaa, nimittäin jos näytetään toteen, esimerkiksi että tällä kertaa toinen osapuoli ei olisi ollut valmis maksamaan hyödykkeestä samaa hintaa kuin ennen, esimerkiksi

---

<sup>40</sup> Rinnastaa tarjouksen ja esisopimuksen tässä yhteydessä

<sup>41</sup> Telaranta 1990 s.134

<sup>42</sup> Muukkonen 1960 68-69

<sup>43</sup> Ramberg 1991 s.305

<sup>44</sup> Annola 2012 s.395

yhtiötään uhkaavan konkurssin takia, en suinkaan puolla ajatusta että kiinteää markkinahintaa sovellettaisiin. Edellisessä esimerkissä olisi voinut miettiä, että sovellettaisiinko sen sijasta alhaisempaa hintaa, jos ostaja ei konkurssin takia olisi pystynyt maksamaan tavallista hintaa. Vastaus olisi mitä ilmeisimmin kielteinen. Siinä kajottaisiin jo liian syvälle markkinavaihdannan periaatteisiin, sillä voihan olla että myyjä ei olisi ollut valmis tinkimään hinnasta.

Näin ollen, suhtaudun itse lähtökohtaisesti pidättyväisemmin hinnan myöhempään määrittämiseen, kuin aiemmin käsitellyn luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön myöhempään määrittämiseen. Luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön jälkikäteinen määrittäminen voisi monesti olla helpompaa, kuin hinnan. Esimerkiksi jos osapuolten esisopimusasiakirjassa olisi sovittu auton kaupasta, mutta ei olisi yksilöity kaupan kohteena olevaa autoa, voisi olla verrattain helppokin määritellä jälkikäteen, että mikä auto oli tarkoitus olla kaupan kohteena, jos esimerkiksi myyjällä ei ole olemassa muita kuin yksi auto, ja näinhän usein asianlaita on. Hinnan osalta sen sijaan jää usein enemmän spekulatiivista liikkumatilaa esimerkiksi myyjän taitavuudesta johtuen.

Niinpä aiemmin Annolan ja Rambergin esille tuomaan KL 45§:n mukaisen kohtuullisen hinnan soveltamiseen tilanteissa jossa esisopimuksessa ei ole hinnasta sovittu, suhtautuisin erittäin varauksellisesti. Kohtuullinen hintataso on niin häilyvä käsite, että se kajoaisi vielä helpommin markkinavaihdannan peruseriaatteisiin. Kuitenkin katsoisin tässäkin, että asia on ratkaistava tilannekohtaisesti, täysin poissuljettua hinnan myöhempi määrittäminen ei ole.

### 2.2.3 Määrämuoto

Onko niin, että jos pääsopimusta koskevaa määrämuoto-säännöstä ei noudateta esisopimuksessa, niin tällöin esisopimus ei olisi sitova? Suomessa muotomääräyksen noudattamisesta esisopimuksessa ei ole säädännäistä oikeutta, toisin kuin vaikka Sveitsissä. Siellä asiasta säädetään niin, että jos laki määrää tietyn muodon sopimuspuolten suojaksi, jotta sopimus olisi pätevä, muotomääräys koskee esisopimuksiakin.<sup>45</sup> Vaikka Suomessa asiasta ei ole säädetty yleissäännöstä (kiinteistöjen osalta MK 2:7), on suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa asiaan

---

<sup>45</sup> Muukkonen 1990 s.58

otettu kantaa. Kannanotot ovat tiukentuneet viime vuosikymmeninä muotomääräysten noudattamisen puolesta.

Telaranta katsoo, että jos pääsopimus on muotomääräinen, myös esisopimus on periaatteessa tehtävä samoja muotomääräyksiä noudattaen. Kuitenkin hän lisää, että näin on lienee asian laita vain siinä tapauksessa, että muotomääräys on säädetty osapuolten suojaamistarkoituksessa. Esimerkiksi kiinteistön kaupan osalta hän tähdentää määrämuodon olevan tarpeen.<sup>46</sup> Sen sijaan Telarannan mukaan esimerkiksi vekselin tai haltijavelkakirjan antamista koskeva esisopimus voidaan tehdä suullisesti, vaikka kyseessä on määrämuotoinen asiakirja. Tätä hän perustelee sillä, että arvopaperin kirjallista muotoa koskevaa vaatimusta ei ole asetettu *velallisen suojaamiseksi*, vaan asiakirjasta ilmenevän saamisoikeuden *vaihdantakelpoisuuden helpottamiseksi*.<sup>47</sup>

Muukkosen mukaan määrämuoto ei aina ole ehdottomasti sopimuksen oleellinen ainesosa, vaan asiassa on käytettävä tapauskohtaista harkintaa.<sup>48</sup> Esimerkiksi kiinteistön kaupassa hän katsoo määrämuodon noudattamisen olevan välttämätöntä, kun taas lahjanlupauksen kohdalla esisopimuksen ja pääsopimuksen välillä ei vallitse riippuvuussuhdetta (pääsopimus on tässä vapaamuotoinen, mutta LahjaL:n 1 § mukaan lahjanlupaus, eli esisopimus, on määrämuotoinen).<sup>49</sup>

Hakulisen mukaan muotomääräyksen tarkoituksesta johtuu, että säädettyä muotoa on noudatettava myös sopimuksen päättämiseen velvoittavaa esisopimusta tehtäessä.<sup>50</sup> Hakulinen on muutoin sitä mieltä, että muotosäännöksen soveltamisalaa määrättäessä tulee ottaa huomioon muotomääräyksen tarkoitus.<sup>51</sup> Epäselväksi jää, että miksi Hakulinen yleistää muotomääräyksen soveltamisalan esisopimuksen kohdalla kaikkia esisopimuksia koskevaksi, mutta muutoin korostaa muotomääräyksen tarkoituksen huomioon ottamista kulloinkin soveltamisalaa määrättäessä. Hänellä on siis osin samoja ajatuksia kuin Telarannalla, mutta hänen ajatuksenjuoksunsa jää ikään kuin kesken.

---

<sup>46</sup> Telaranta 1990 s.176

<sup>47</sup> Telaranta 1990 s.177 kursivoitu tässä

<sup>48</sup> Muukkonen 1990 s.62

<sup>49</sup> Muukkonen 1960 s.63 - 64

<sup>50</sup> Hakulinen 1965 s.125

<sup>51</sup> Hakulinen 1965 s.126

Saarnilehto puolestaan toteaa, että jos pääsopimus on lain mukaan tehtävä määrättyssä muodossa ollakseen pätevä, esisopimuksen tekemisessä on noudatettava samaa muotoa. Muutoin esisopimus ei sido.<sup>52</sup> Hänellä on siis varsin tiukka suhtautuminen asiaan. Hemmo katsoo asiaa Saarnilehdon tavoin ahtaammin, nimittäin myös hän toteaa yksinkertaisesti, että jos pääsopimusta koskee muotovaatimus, myös esisopimus on pätevä vain, mikäli muotoa on noudatettu. Hemmo hakee tukea kannalleen toteamalla, että muotokysymys on ratkaistu useissa KKO:n tapauksissa *kiinteistökaupan* osalta näin.<sup>53</sup> Tältä kohdin hän onkin oikeassa.

**KKO 1993:47** Koska esisopimusta ei ole tehty noudattamalla kiinteistökaupalle maakaaren 1 luvun 2 §:ssä säädettyä määrämuotoa, se on pätemätön, eikä Patrikaisilla ole oikeutta pitää sen nojalla maksettua käsirahaa.

**KKO 1993:108** Kiinteistön kaupan esisopimuksen yhteydessä oli esisopimuksen purkautumisen varalta sovittu palautettavalle kauppahinnan ennakolle maksettavasta korosta. Tätä erikseen tehtyä sopimusta ei katsottu kiinteistön luovutuksen olennaiseksi ehdoksi, josta olisi pitänyt sopia maakaaren 1 luvun 2 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen. Ään.

**KKO 1986 II 59** Kiinteistökauppaa tarkoittavaa esisopimusta, jonka johdosta ostaja A oli maksanut käsirahan myyjälle B:lle, ei ollut tehty maakaaren 1 luvun 2 §:ssä säädettyssä muodossa. (tapauksessa ei edes riideltä siitä että sitoiko esisopimus, mutta jo tämä lause kertoo sen, että määrämuodon noudattamisella on vaikutusta jo esisopimusvaiheessa.<sup>54</sup>)

Hemmo ja Saarnilehto eivät kuitenkaan kiinnitä huomiota muihin määrämuotoisiin sopimuksiin kuin kiinteistökauppaa koskeviin sopimuksiin. Telarannalla ja Muukkosella puolestaan tuntuu olevan paljolti perusteluja lievemmillä kannanotoilleen. He ovat syventyneet miettimään asiaa muistakin näkökulmista kuin vain kiinteistön kauppaa tarkastellen. Telarannan viittaus muihin kuin osapuolten suojaamistarkoitukseen perustuviin muotomääräyksiin, jotka eivät hänen mukaansa koske esisopimuksia, tuntuu pitkälle mietityltä perustelulta sille kannanotolle, että kaikki muotomääräykset eivät koske esisopimuksia. Samoin Muukkoson pe-

---

<sup>52</sup> Saarnilehto 2005 s.71

<sup>53</sup> Hemmo 2003 I s.254

<sup>54</sup> Sulkeet ja niiden sisältö vain tässä

rustelut sille, miksi olisi aina tehtävä tapauskohtainen harkinta, tuntuu uskottavalta. Itse uskoisin järkevämmäksi sen kannan, ettei pelkästään kiinteistön kauppaa koskevien KKO:n ratkaisujen perusteella voida sanoa yleistäen että pääsopimusta koskeva muotomääräys koskee kaikissa tapauksissa myös esisopimusta. Ei tunnu järkevältä, että määrämuotoa noudattaisiin esisopimustenkin osalta vain noudattamisen ilosta, unohtaen kokonaan asian perusteleminen. Aina tulisikin kysyä, että miksi juuri tässä esisopimuksessa tulisi noudattaa muotomääräyksiä, ja mitä sillä on haluttu alun perin suojata. Jos esisopimus muotovirhe ei uhkaa sitä intressiä, mitä pääsopimuksen muotovirhe uhkasi, niin lienee turhaa ulottaa määrämuotoa myös esisopimukseen.

Sen Hemmo on valmis lisäämään, että jos muotovirheinen esisopimus on osa laajempaa sopimuskokonaisuutta, pätemättömyys ei aina ulotu osapuolten kaikkiin sopimusmääräyksiin.<sup>55</sup> Tältä osin ollaan oikeuskirjallisuudessa harvinaisen yksimielisiä. Asiasta on myös KKO:n tapaus vuodelta 1985.

**KKO 1985 II 175** Kunta ja yhtiö olivat sopineet, että yhtiö ryhtyi harjoittamaan teollisuutta kunnan omistamalla kiinteistöllä sijaitsevassa teollisuushalliksi kunnostettavassa rakennuksessa. Sopimuksen mukaan yhtiö lunasti teollisuushallin ja siihen liittyvän tontin yhdeksän vuoden aikana tasaerin maksettavasta kauppahinnasta. Tarkoitus oli, että kiinteistön omistusoikeus siirrettäisiin yhtiölle erillisellä asiakirjalla, joka laadittaisiin kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi. Lisäksi yhtiö oli sitoutunut maksamaan kunnalle vuokraa omistusoikeuden siirtymiseen saakka.

Tapauksessa sopimusta ei ollut laadittu maakaaren 1 luvun 2 §:ssä (nyk. MK 2:7) säädetyssä muodossa. Yhtiö vetäytyi sopimuksesta noin kahden vuoden kuluttua sopimuksen tekemisestä jättäen erääntyneitä vuokria ja lyhennyseriä maksamatta. Sopimus oli lunastusta koskevalta osalta kiinteistön kaupan esisopimuksena pätemätön. *Tämä sopimuksen osittainen pätemättömyys ei kuitenkaan ratkaisevasti vaikuttanut sopimuskokonaisuuteen eikä asianosaisten siihen perustuviin velvoitteisiin.* Tämän vuoksi yhtiö velvoitettiin kunnalle suorittamaan maksamattomat vuokrat sekä vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen johdosta.

---

<sup>55</sup> Hemmo 2003 I s.254

## 2.2.4 Pääsopimuksen solmimisajankohta

Pääsopimuksen solmimisajankohta on hyvä merkitä sopimusasiakirjaan. Päivämäärä voidaan merkata joko täsmällisesti siten, että tiettyinä päivinä solmitaan varsinainen pääsopimus, tai sitten kirjataan liukuma-aika, minkä kuluessa pääsopimus on tehtävä. Mikäli mitään ajankohtaa ei ole kirjattu ylös, se saattaa vaikuttaa siihen tulkintaan katsotaanko kyseessä olevan sitova esisopimus vai sitomaton aiesopimus. Kuitenkin oikeuskirjallisuuden mukaan pääsopimuksen solmimisajankohdan puuttuminen esisopimuksesta voidaan joskus myös korvata jälkikäteen esimerkiksi kohtuullisen ajan käsitteellä. MK 2:2:n mukaan kiinteistökaupan esisopimus raukeaa, jollei kauppaa ole tehty sen voimassa ollessa, tai kannetta pantu vireille kolmen kuukauden määräajassa tämän ajan päättymisestä.

Muukkonen esittää, että esisopimuksessa on syytä mainita pääsopimuksen teko-aika, koska muutoin sitovuusajan määrittäminen jää epätasaiseksi. Pääsopimuksen suorituskohteen maksuajan ja -paikan mainitseminen on tärkeä siksi, että tiedetään, voiko oikeutettu sopijapuoli vaatia jo pääsopimuksen suorituskohtetta vai ei.<sup>56</sup> Kuitenkaan hän ei aseta solmimisajankohtaa sellaiseksi oleelliseksi edellytykseksi mikä esisopimuksessa olisi aina oltava. Muukkonen ei aseta mitään muutakaan esisopimuksen ainesosaa yleispätevästi niin oleelliseksi ainesosaksi, että se aina ehdottomasti tulisi olla esisopimuksessa jotta kyseessä olisi sitova esisopimus. Korkeimman oikeuden tapauksessa 1984 II 85 pääsopimuksen solmimisajankohdan puuttuminen merkitsi sitä, että sitovaa esisopimusta ei ollut syntynyt.

**KKO 1984 II 85** A ja B olivat sitoutuneet vastaisuudessa itse lähemmin määräämään aikana myymään kiinteistösuutensa C:lle ja D:lle. Kun sitoumus ei velvoittanut A:ta ja B:tä tilanosuuden myyntiin, elleivät he itse halunneet myydä, myyntivoite ei voinut siirtyä heidän perillisilleen. Ään.

Edellisessä oikeustapauksessa käräjä- ja hovioikeus olivat tulkinneet toisin. Ne eivät antaneet painoa sille, että pääsopimuksen solmimisajankohtaa ei ollut sovittu. Korkein oikeus tulkitsi toisin, vaikkakin tuomio tuli äänestyksen jälkeen. Tosin erimieltä oleva oikeusneuvoskin päätyi samaan tulokseen kuin enemmistö, vain eri perustein. Hän katsoi, että sitoumus ei voinut siirtyä A:n ja B:n perillisille, koska sitoumus oli hänen näkemyksen mukaan tarkoitettu olevan voimassa vain A:n ja B:n eliniän ajan. Hän ei näin ollen ottanut kantaa ollenkaan

---

<sup>56</sup> Muukkonen 1960 s.71

siihen, vaikuttiko pääsopimuksen solmimisajankohdan puuttuminen esisopimuksen sitovuuteen.

Myös myöhemmin, ratkaisussa KKO 1996:7 otetaan yhtenä perusteena sille, että aiesopimukseksi otsikoitu asiakirja katsottiin olevan sitova esisopimus, se, että sopimuksessa oli määrätty ajankohta, johon mennessä lopullinen kauppakirja oli allekirjoitettava. Pääsopimuksen solmimisajankohdalle oli siis annettu tulkinnallinen painoarvo asiakirjan sitovuuden puolesta.

### 2.2.5 Otsikko

Varmasti etenkin maallikko ajattelee helposti, että sopimuksen otsikko ratkaisee sopimustyyppin, eli esimerkiksi sen, että onko kyseessä sitova esisopimus vai sitomaton aiesopimus. Kuitenkin sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan sopimuksen *sisältö* ratkaisee sopimustyyppin. Otsikko on vain yksi tulkintavälineistä muiden joukossa, joilla pyritään selvittämään osapuolten välistä tarkoitusta. Otsikko voi kuitenkin antaa vahvan indision osapuolten tarkoituksesta.<sup>57</sup> Aie- ja esisopimuksen erottelussa oikeuskäytännössä otsikko ei ole aina kertonut sitä, onko kyseessä aie- vai esisopimus. Sisältö on mennyt edelle.

**KKO 1996:7** Kaupunginhallituksen hyväksymää aiesopimukseksi nimettyä asiakirjaa erään yhtiön osakekannan kaupan osalta pidettiin sitovana esisopimuksena, vaikka kaupunginvaltuusto ei ollut varannut hankkeeseen määrärahaa.

**KKO 1993:47** Kanteessa mainitussa kauppakirjaluonnokseksi nimitetyssä asiakirjassa Anttila ja Patrikaiset ovat sopineet tekevänsä kiinteistönkaupan välittömästi sen jälkeen, kun Anttilalle olisi myönnetty maatilalaina. Sisällöltään asiakirja on siten ollut kiinteistönkaupan esisopimus.

Näin ollen otsikko ei ole sellainen esisopimuksen riittävän täsmällisyyden vaatima olennainen osa, joka ainakaan yksinään voisi vaikuttaa asiakirjan tulkintemista sitovan esisopimuksen sijaan sitomattomana aiesopimuksena. Sillä on kuitenkin merkittävää tulkinnallista vaikutusta, sekä – uskallan sanoa – tosiasiallista vaikutusta siihen, pidetäänkö asiakirjaa aie- vai esisopimuksena. Esimerkiksi edellä mainitussa korkeimman oikeuden tapauksessa KKO

---

<sup>57</sup> esim. Hemmo 2006 s.317 – 322, ja Saarnilehto 2005 s.70

1996:7 käräjä- ja hovioikeus olivat kallistuneet aiesopimukseksi nimetyn asiakirjan tulkinnassa sille kannalle, että kyseessä todella olisi aiesopimus. Uskoisinkin, että asiakirjan *nimeämisellä* oli tässä kohdin merkittävä vaikutus heidän tulkintaan.



### 3 EDELLYTYSOPPI

Seuraavaksi tarkastellaan toista esisopimuksen sitovuutta tavallisimmin uhkaavaa kokonaisuutta, eli edellytysten raukeamisen problematiikkaa. Kuten johdannossa todettiin, edellytysten raukeamisen problematiikkaa tutkitaan seuraavassa esityksessä *edellytysopin* lähtökohdista. Muut oikeuskeinot nähdään tässä esityksessä vaihtoehtoisina ja edellytysopin kanssa kilpailevina keinoina. Tässä luvussa perustelen sen, miksi näen edellytysopin ensisijaisena oikeuskeinona muihin keinoihin nähden. Lisäksi otan esille sen, miksi edellytysopin käyttöarvo voisi olla erityisesti esisopimuksissa suurempi.

#### 3.1 Edellytysopin sisältö

##### 3.1.1 Yleistä

Osapuolten vaikuttimina toimivat edellytykset saattavat vaikuttaa mitä erilaisimpiin oikeuskysymyksiin. Niillä voi olla vaikutusta esimerkiksi sopimuksen tulkintaan, virhearviointiin, suoritusesteoppihin, purkamiskynnykseen, tiedonantovelvollisuuden määrittelemiseen ja vahingonkorvausvastuun laajuuden määrittelemiseen.

Osapuolet tekevät sopimuksia aina siten, että he olettavat sekä nykyisyydeltä että tulevaisuudelta jotakin. Kuitenkaan oletukset tulevaisuuden olosuhteista eivät käy aina toteen. Sopimuspuoli voi esimerkiksi edellyttää, että rahan arvo pysyy tulevaisuudessa suurin piirtein samana, muttei tuo tällaista edellytystensä välttämättä *nimenomaisesti* esille. Monesti edellytykset ovatkin sellaisia, ettei niitä tuoda suullisesti esille, saati että niitä kirjattaisiin sopimukseen. Määritelmällisesti tällaiset edellytykset ovat kuitenkin hyvin lähellä sopimusehtoja<sup>58</sup>. Jos osapuolen sopimukselle asettamat edellytykset eivät täytykään, tulee arvioitavaksi sopimuksen sitovuus. Tällöin puhutaan *edellytyksien raukeamisesta*, joka voi johtaa sopimuksen pätemättömyyteen tai jonkin muun oikeuskeinon käyttöön. Pätemättömyyttä voidaan vaatia esimerkiksi edellytysoppiin vedoten, mihin tässä tutkielmassa pääasiassa keskitytäänkin.

---

<sup>58</sup> Esim. Kaisto&Lohi 2008 s.191 jonka mukaan ”oikeustoimen *ehtoa* läheisesti muistuttava lakkaamisperuste on edellytyksen raukeaminen”. ja esim. KKO 2012:1 perustelut osion 15 kappale, jonka mukaan edellytysopin soveltuessa tapaukseen ”myyjän oikeustoimen edellytyksistä on tullut molempia osapuolia sitovia kauppaehtoja”.

Edellytysten olemusta voi kuvailla monella tavalla. Esimerkiksi Hemmon mukaan edellytys on hyvin lähellä *tarkoitusta*. Molemmissa arvioidaan sitoutumiseen vaikuttaneita motivaatiotekijöitä<sup>59</sup>. Toisaalta esimerkiksi Norroksen mukaan edellytys on hyvin lähellä *ehtoa*. Hänen mukaansa edellytyksillä tarkoitetaan raukeavien edellytysten problematiikassa *julkilausumatonta seikkaa*, joka on kuitenkin *tosiallisesti ehtona* sitoutumiselle.

**Norros 2012** Edellytyksellä tarkoitetaan tässä sellaista oikeustoimessa *nimenomaisesti julkilausumatonta* seikkaa, jonka olemassaolo tai myöhempi tapahtuminen kuitenkin on ollut *tosiasiallisesti* ehtona sille, että osapuoli on sitoutunut tiettyyn velvoitteeseen. Varsinkin jos on kyse taloudelliselta tai muulta merkitykseltään keskeisestä sopimuksesta, kumpikin osapuoli yleensä näkee sitoutumiselle lukuisia edellytyksiä, kuten suorituksessa tarvittavien raaka-aineiden saatavuuden kohtuulliseen hintaan, sopimukseen liittyvän vero- ja muun lainsäädännön säilymisen suurin piirtein ennallaan tai vastapuolen maksukyvyyn jatkumisen.<sup>60</sup>

Kuitenkin, jotta edellytys voitaisiin ottaa huomioon sopimusehtona, sen on täytettävä tietyt kriteerit. Näistä kriteereistä lisää kappaleessa 3.2.

### 3.1.2 Edellytysopin ja motiivierehdyksen ero

Edellytysoppi on yksi lailla sääntelemättömistä pätemättömyysperusteistamme. Edellytysopissa huomion kohteena oleva rauennut edellytys ovat hyvin lähellä hieman tunnetumpaa motiivierehdystä. Ne eroavat toisistaan kuitenkin siten, että motiivierehdyksen tilanteissa kyse on *olemassa olevista* seikoista, kun taas edellytysopin tilanteissa kyse on *tulevista* olosuhteista<sup>61</sup>. Toisin sanoen, motiivierehdyksen tilanteissa sopimusosapuoli on tehnyt väärä olettamuksia sopimuksentekohetkestä, vaikkapa vastapuolen tämän hetkinen maksukyvyistä. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1949 II 258 on kyse motiivierehdyksestä.

KKO 1949 II 258 Höyläkoneen kauppa julistettiin OikTL 33 §:n nojalla puretuksi, kun huomioon ottaen koneen hinta ja muut ilmenneet seikat oli katsottava ostajan tehneen kaupan

---

<sup>59</sup> Hemmo 2003 I s.51-52, sivuilla 52-53 Hemmo kuvaa tarkoituksen ja edellytyksen *eroa*.

<sup>60</sup> Norros 2012 s.393-394, kursivointi tässä. Kts. myös esim. KKO 2012:1 perustelut-osion 15 kappale

<sup>61</sup> Hemmo 2009 s.232

sellaisin edellytyksin, että kone ostettaessa oli käyttökelpoinen, mistä seikasta ostaja kaupantekotilaisuudessa konetta tarkastettaessa ilmeisesti oli erehtynyt, ja myyjän, joka oli tuntenut koneen puutteellisuudet, oli täytynyt tämä havaita.

Sen sijaan edellytysopin mukaisissa tilanteissa sopimusosapuoli on taas tehnyt vääriä oletuksia tulevaisuuden tapahtumista. Tällaisia asioita voivat olla esimerkiksi oletukset raaka-aineen saatavuudesta, velallisen *tulevasta* maksukyvyistä (voi muuttua), tai tulevasta hintatasosta tms. Esisopimuksien kohdalla tilanteiden kirjo on vieläkin laajempi, sillä esisopimuksille on ylipäättään tyypillistä, että tulevaisuuteen sijoittuu epävarmuustekijöitä.

Vielä on mainittava motiivierehdyksen ja edellytysopin läheisestä suhteesta se, että vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa on esitetty mielipiteitä, joiden mukaan motiivierehdyksen ja edellytysopin erottelulla ei ole edes käytännön merkitystä, koska molempiin sovelletaan OikTL 33§:ää<sup>62</sup>. Tämän näkökannan peruste ei ole enää kuitenkaan uudemman oikeuskäytännön valossa kovin vahvalla pohjalla, mutta tästäkin aiheesta lisää myöhemmin.

### 3.1.3 Terminologiasta

Terminologisesti uudemmassa oikeuskirjallisuudessa sekä motiivierehdyksen tilanteissa että edellytysopin mukaisissa tilanteissa voidaan puhua *virheellisistä edellytyksistä*. Virheelliset edellytykset ovat ikään kuin yleiskäsite kaikelle edellytyksissä tapahtuville virheille. Sen sijaan *edellytysten raukeamisesta* puhuttaessa uudessa kirjallisuudessa tarkoitetaan tulevaisuuden olosuhteiden muutoksia, eli edellytysopin mukaisia tilanteita.<sup>63</sup> Sopimuksentekohetken virheellisen edellytyksen tilanteissa käytetään termiä ”motiivierehdys”, mutta myös virheellinen edellytys –termiä (em. yläkäsite) käytetään näissä tapauksissa paljon<sup>64</sup>. Hemmo toteaa kuitenkin, että käytetyissä termeissä on jonkin verran eroja eri kirjoittajien kesken<sup>65</sup>, joten edellä esitetty termistö ei ole täysin vakiintunut.

---

<sup>62</sup> Ämmälä 1990 s.272

<sup>63</sup> Esim. Hemmo 2009 s.224-234 ja Annola 2012 s.396 Annola käyttää edellytysopin tilanteista termiä ”edellytysten raukeaminen”. Annola-Saarnilehto 2012 s.424 (*kyseessä on sama varallisuus-oikeus-teos kuin Annola 2012 –viitauksessa, mutta sivun 396 tekstistä on vastannut Annola yksin, kun taas s.424 tekstistä Annola ja Saarnilehto yhdessä*) motiivierehdyksen tilanteissa on käytetty termiä ”motiivierehdys” ja ”virheelliset edellytykset”. Kolehmainen 2013 s.109-110 käyttää edellytysten raukeaminen –termiä edellytysopin tilanteissa, mutta pelkkää erehdys-sanaa motiivierehdyksen tilanteissa.

<sup>64</sup> Hemmo 2009 s.231

<sup>65</sup> Hemmo 2003 I 404 alaviite

Termistössä on eroja etenkin uudemman ja vanhemman kirjallisuuden kesken, mutta myös uudemman kirjallisuuden teoksissa on nähtävissä eroja keskenään. Esimerkiksi Norroksen mukaan edellytyksen virheellisyydellä tarkoitetaan tilanteita jossa osapuoli on sopimuksentekohetkellä virheellisessä käsityksessä jostakin. Lisäksi hän on sitä mieltä, että tällaisia *sopimuksentekohetken* edellytysten virheellisyyksiä voidaan tarkastella sekä edellytysopin että erehdyksen näkökulmasta.<sup>66</sup> Kuten aiemmin on tullut ilmi, esimerkiksi Hemmon mukaan edellytysoppia ei käytetä sopimuksentekohetken edellytyksen virhetilanteissa, vaan pelkätään tulevaisuuden edellytysten virhetilanteissa.

Telaranta on kritisoinut, että motiivierehdyksen yhteydessä yleisesti käytettävä sana ”edellytys” tekee terminologiasta epäkoherenttia. Hän suosittaakin korvaamaan sanan ”edellytys” sanalla ”erehdys” kun puhutaan motiivierehdyksen tilanteissa<sup>67</sup>. Tätä linjaa noudattaakin uudemmassa oikeuskirjallisuudessa mm. Kolehmainen, sillä hän ei käytä edellytys-sanaa lainkaan puhuessaan motiivierehdyksen tilanteista<sup>68</sup>.

Terminologiaa tutkiessa epäkoherenttiutta lisää se, että etenkin kaikki vanhemmat oikeustieteilijät eivät käytä mitään edellä mainituista termivalinnoista. Esimerkiksi Godenhielm sanoo edellytysopin sisältävän yhtäältä *väärät* ja toisaalta *puuttuvat* edellytykset. Väärillä edellytyksillä Godenhielm sanoo olevan merkitystä arvosteltaessa kysymystä siitä, onko sitovaa sopimusta lainkaan syntynyt osapuolten välille. Puuttuvilla edellytyksillä tarkoitetaan hänen mukaan kysymystä siitä, ovatko osapuolet edelleenkin sinänsä pätevän sopimuksen sitomia, kun olosuhteet sopimuksen teon jälkeen ovat muuttuneet<sup>69</sup>.

Myös Ämmälä käyttää väärin ja puuttuvien edellytysten erottelua. Hänen mukaansa väärästä edellytyksestä seuraa pätemättömyys, ja puuttuvasta edellytyksestä purkaminen. Hän

---

<sup>66</sup> Norros 2012 s.394, kts. myös Ämmälä 1993 s.76-77, siinä Ämmälä puhuu edellytysopista Norroksen tavoin sekä motiivierehdyksen (käyttää termiä ”väärä edellytys”) että edellytysten raukeamisen (käyttää termiä ”puuttuva edellytys”) tilanteissa, kun esimerkiksi Hemmo käyttää edellytysoppi-termiä vain raukeavien edellytysten kohdalla

<sup>67</sup> Telaranta 1990 s.376

<sup>68</sup> Kolehmainen 2013 s.109

<sup>69</sup> Godenhielm 1969 s.76

toteaa tuon ajan oikeuskäytännönkin mukailevan ko. linjaa, mutta toteaa, että joskus oikeuskäytännössä on seurannut myös puuttuvasta edellytyksestä pätemättömyys.<sup>70</sup> Myös esimerkiksi tanskalainen oikeustieteilijä Ussing käyttää väärät edellytykset –termiä puhuessaan motiivierehdyksestä<sup>71</sup>.

Jotta asia ei olisi liian yksinkertainen, vanhemmasta kirjallisuudesta Kivimäki ja Ylöstalo jakavat edellytysproblematiikan vielä kolmeen ryhmään. Heidän mukaan pätemättömyys saattaa seurata siitä että

1. olosuhde, jonka sopimuspuoli tai molemmat edellyttivät tietynlaatuiseksi, onkin toisenlainen (*väärä ja puuttuva edellytys*)
2. olosuhteet, joiden pysyvyyden varaan sopimus rakentui, sittemmin muuttavat (*permutaatio*)
3. jos sopimusta tehtäessä olosuhteiden edellytettiin muuttuvan tietyllä tavalla, mutta niin ei tapahdukaan (*raukeavat edellytykset*).<sup>72</sup>

En analysoi Kivimäen ja Ylöstalon jaottelua sen tarkemmin, vaan tämän esimerkin tarkoitus on vain parantaa käsitystä siitä, kuinka kirjavaa käsitykset virheellisistä edellytyksistä ovat aikojen saatossa olleet, ja ovat osin edelleen.

Tämän lyhyt katsaus terminologiaan on osoittanut, että aihepiirin termit eivät ole täysin vaikiintuneet. Asialla ei ole kuitenkaan sanottavaa merkitystä tämän tutkielman, eli esisopimuksen sitovuusongelmien kannalta, joten enempää tähän ongelmaan ei ole syytä pureutua. Toitean kuitenkin, että tässä tutkielmassa virheellisillä edellytyksillä (yläkäsité molemmille) voidaan tarkoittaa sekä motiivierehdystä että edellytysoppia. Näiden virheellisten edellytysten koskiessa sopimuksentekohetkeä, käytän termiä *motiivierehdys*, kun taas virheellisten edellytysten koskiessa sopimuksenteon jälkeistä aikaa (tulevaisuutta), käytän termiä *edellytysten*

---

<sup>70</sup> Ämmälä 1993 s.76-77

<sup>71</sup> Telaranta 1990 s.376, myös laajemmin terminologisista ongelmista Telaranta 1990 s.363-377

<sup>72</sup> Kivimäki&Ylöstalo 1981 s.421

*raukeaminen*. Edellytysoppi koskee tässä tutkielmassa nimenomaan viimeksi mainittua edellytysten raukeamisen tilanteita, ja motiivierehdysoppi koskee ensin mainittua sopimuksen tekohetken edellytyksen virheitä.<sup>73</sup>

### 3.1.4 Edellytysopin kiistanalainen asema

#### 3.1.4.1 Edellytysopin painoarvo sopimusoikeudessa

Edellytyksillä on näkyvä sija pätemättömyysopissa.<sup>74</sup> Edellytysten raukeamisen tilanteissa on tavattu nojautua joko OikTL 33§:n mukaiseen pätemättömyyteen, tai vaihtoehtoisesti *edellytysoppiin itsenäisenä pätemättömyysperusteena*. Tässä tutkielmassa keskitytään pääsääntöisesti viimeksi mainitun tutkimiseen, ja nimenomaan esisopimuksen näkökulmasta. Kuitenkin ensin tarkastelemme tässä kappaleessa edellytysopin asemaa yleisessä sopimusoikeudessa. Luomme katsauksen mm. OikTL 33§:n ja edellytysopin ”kilpailevaan” asemaan pätemättömyysperusteena edellytyksen raukeamisen tilanteessa.

Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista, eli oikeustoimilaki, on Suomen sopimusoikeuden ainoa yleislaki. Edellytysopista ei ole suoraan säännelty sen paremmin oikeustoimilaisissa kuin missään erityislaissakaan. Sen sijaan jo oikeustoimilakia koskevan hallituksen esityksen johdantotekstissä sanotaan, että laki ei ole tyhjentävä, vaan iso osa tilanteista jää oikeuskäytännön ja –kirjallisuuden kehiteltäväksi.

**HE 66/1927** Ehdotuksessa on sitä vastoin jäänyt säännöstelemättä suuri joukko sellaisia varallisuusosoikeuteen kuuluvia yleisiä kysymyksiä, joiden pukeminen lain muotoon ei ole ollut käytännöllisen tarpeen vaatima tai jotka laatunsa vuoksi on katsottu olevan edelleen jätettävä tietoisopin ja oikeuskäytännön selvitettäväksi ja kehiteltäväksi.

Lisäksi OikTL:ia koskevan lainvalmistelukunnan ehdotuksen johdannossa tarkennetaan, että osa nimenomaan OikTL 32§ *kaltaisista* oikeusongelmista jätetään oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden selvitettäväksi ja kehiteltäväksi ongelmien abstraktin luonteen vuoksi<sup>75</sup>.

---

<sup>73</sup> Kts. Hemmo 2003 I s.404 ja alaviittaus nro 43. Käyttämäni termistö vastaa Hemmon käyttämää termistöä. Myös Hemmo on kirjoittanut asian hieman epäselvästi, sillä alaviittauksesta saa kuvan, että virheellisillä edellytyksillä tarkoitetaan sopimuksetekohetkeä, mutta yllä varsinaisessa tekstissä Hemmo käyttää virheellisten edellytysten termiä myös tulevaisuuden edellytysten raukeamistilanteessa lauseessa ”Tulevia tapahtumia koskeva edellytys voi sen sijaan osoittautua virheelliseksi niin, että se on myöhemmästä olosuhteiden muuttumisesta huolimatta ollut perusteltu sopimuksen päättämisanjankohtana”

<sup>74</sup> Hemmo 2009 s.230

<sup>75</sup> Lvk 2/1925 s.12

Alla olevasta normista selviää, minkä *kaltaisten* oikeusongelmien on katsottu jäävän myöhemmän kehittelyn kohteeksi.

**OikTL 32§** Jos jonkun tahdonilmaisu on erhekirjoituksen tai muun hänen erehdyksensä johdosta saanut toisen sisällyksen, kuin on tarkoitettu, ei tahdonilmaisu sellaisena sido sen antajaa, jos se, johon tahdonilmaisu on kohdistettu, tiesi tai hänen oli pitänyt tietää erehdyksestä.

Jos tahdonilmaisu, joka toimitetaan perille sähköitse tai suullisesti lähettä käyttäen, on sähköttämässä tapahtuneen virheen tai lähetin virheellisesti toimittaman esittämisen johdosta sisällykseltään muuttunut, ei tahdonilmaisu sellaisena, kuin se on tullut perille, sido lähettäjä, vaikkakin vastaanottaja on vilpittömässä mielessä. Lähettäjä olkoon kuitenkin, jos hän, saatuaan tiedon sisällyksen muuttumisesta, haluaa, että tahdonilmaisu ei enää olisi voimassa, velvollinen ilman aiheutonta viivytystä ilmoittamaan siitä vastaanottajalle; jos hän ei sitä tee, ja vastaanottaja oli vilpittömässä mielessä, on tahdonilmaisu sitova sellaisena, kuin se on tullut perille.

Edellytysoppia voidaan mitä ilmeisimmin pitää tällaisena edellä mainitsemani hallituksen esityksen sekä lainvalmistelukunnan tarkoittamana asiana. Tätä näkemystä tukee Ruotsin oikeustoimilain esitöihin otettu kirjaus siitä, että mm. edellytysoppia koskevien ongelmien ratkaiseminen jätetään oikeuskäytännön ja –kirjallisuuden kontolle<sup>76</sup>. Ruotsin oikeustoimilain esitöillä on Suomen oikeustoimilain tulkintaan huomattavaa painoarvoa, sillä oikeustoimilaki on toteutettu pohjoismaisena yhteistyönä<sup>77</sup>.

Huolimatta lainvalmisteluaineistoon otetuista kirjauksista, sen enempää edellytysopilla kuin motiivierehdykselläkään ei ole perinteisesti ollut Suomessa vakiintunutta asemaa *itsenäisenä pätemättömyysperusteena*, vaan näissä tilanteissa on useimmiten vedottu OikTL 33§:ään. Itse edellytyksillä on kylläkin kiistämättä tärkeä sijansa suomalaisessa pätemättömyysopissa, mutta suuri kysymys on ollut perinteisesti se, tarvitaanko itsenäistä edellytysoppia, vai riittääkö OikTL 33§:n tarjoama pätemättömyysperuste.

Suomessa vanhempi oikeuskirjallisuus on suhtautunut edellytysoppiin itsenäisenä pätemättömyysperusteena nihkeästi. Näin on asian laita esimerkiksi Taxellin ja Takkin kohdalla<sup>78</sup>.

---

<sup>76</sup> Almén 1963 s.130-131

<sup>77</sup> Utkast 1914 s.76 josta selviää, että Norjan oikeustoimilain esitöissä edellytysoppi on jäänyt syvällisemmin käsittelemättä, joskin edellytysopin mahdollinen käyttöarvo on myös siellä myönnetty

<sup>78</sup> Taxell 1972 s.156, Takki 1981 s.559

Myös Pöyhönen on todennut että tuota oppia ei ole Suomessa hyväksytty, viitaten asiassa mm. Taxellin ja Sevónin näkemyksiin<sup>79</sup>. Kuten aiemmin on tullut ilmi, myös Ämmälä on kyseenalaistanut motiivierehdyksen ja edellytysopin erottelun käytännön merkityksen, koska hänen mukaansa molempiin sovelletaan joka tapauksessa OikTL 33§:ää<sup>80</sup>.

Edelleen vanhemmasta kirjallisuudesta Kivimäki ja Ylöstalo myöntävät kylläkin edellytysten merkityksen sitovuus-arvioinnissa, mutta ovat varovaisia luomaan tarkkoja sääntöjä raukeaville edellytyksille. Heidän suhtautuminen edellytysoppiin ilmenee seuraavasta katkelmasta joka sisältyy heidän teokseensa ”Suomen siviilioikeuden oppikirja”.

**Kivimäki&Ylöstalo 1981** Tieteisopissa on paljon kiistelty siitä, voiko vaikuttimella olla laajempikin merkitys. — Pohjoismaiset tutkijat ovat erinäisin varauksin katsoneet edellytyksen relevantiksi, toiset taas evänneet siltä oikeusvaikutuksen. — Ei ole kiistettävissä, että edellytyksillä, joiden vallitessa sopimus tehdään, voi olla merkitystä sopimuksen sitovuutta arvoeltaessa, mutta tarkkojen sääntöjen asettaminen, milloin näin on oleva asian laita, näyttää elämänilmiöiden moninaisuuden vuoksi kohtaavan suuria vaikeuksia.<sup>81</sup>

Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa edellytysoppiin suhtaudutaan pääosin myönteisesti, mutta edelleen ollaan monesti epävarmoja opin soveltumisesta itsenäiseksi pätemättömyysperusteeksi. Näin asiaan suhtautuvat esimerkiksi Hemmo ja Kolehmainen. Uudessa oikeuskirjallisuudessa tuodaankin anteliaasti esiin OikTL 33§:n käyttö edellytysopin sijasta, koska ollaan epävarmoja edellytysopin käyttökelpoisuudesta. Silti esimerkiksi Hemmo toteaa olevan mahdollista antaa edellytysopille itsenäinen, joskin vähäinen asema pätemättömyysperusteena.<sup>82</sup>

Sen sijaan uudemmassa oikeuskirjallisuudessa esimerkiksi Kaistolla tuntuu olevan varsin selkeä kuva, että edellytysopilla on sijansa Suomessa. Hän ei sano tätä suoraan, mutta tällainen viesti välittyy, kun hän pohtii artikkelissaan edellytysopin soveltuvuutta VKL 9§:n mukaisiin ongelmiin, ilman että hän pohtisi itse edellytysopin olemassaolon ongelmaa<sup>83</sup>. Myös-

---

<sup>79</sup> Pöyhönen 1988 s.306 alaviite

<sup>80</sup> Ämmälä 1990 s.272

<sup>81</sup> Kivimäki&Ylöstalo 1981 s.421, alleviivaus tässä

<sup>82</sup> Esim. Hemmo 2009 s.233-234 ja Kolehmainen 2013 s.110

<sup>83</sup> Kaisto 2005 s.30-32



kään Annola ei tuo ainakaan esiin mahdollista epävarmuuttaan edellytysopin itsenäisestä asemasta käsitellessään edellytysoppia<sup>84</sup>. Edelleen Häyhä toteaa, ”ettei ehdottoman jyrkkä ja erittelemätön asenne edellytysoppia kohtaan ole enää kovin hedelmällinen”<sup>85</sup>.

Jatkossa oikeuskirjallisuudessakin paikoittainen epävarmuus edellytysopin käyttökelpoisuudesta alkaa lienee enemmänkin lieventyä, sillä aivan tuoreessa oikeuskäytännössä edellytyksille on annettu jo oma paikkansa. Ratkaisussa KKO 2012:1 edellytysten raukeaminen asetettiin selkeästi itsenäiseksi pätemättömyysperusteeksi. Kyseisen tapauksen tapausselostesta edellytysopin käyttö ei tule ilmi, joten seuraavassa esityksessä tapausselosteen perään on liitetty yksi kappale johtopäätös-osiosta jossa asia tulee paremmin ilmi.

**KKO 2012:1 tapausseoste** Myyjä oli kiinteistön kaupassa sitoutunut puhdistamaan saastuneen maaperän kustannuksellaan. Kysymys kauppaehdon sitovuudesta sen perusteena olleen maaperätutkimuksen ja kustannusarvion osoittauduttua olennaisesti virheellisiksi.

**KKO 2012:1 johtopäätös-osio** Sopimuksen sitovuus perustuu osapuolten yhteisymmärrykseen. Käsillä olevassa tapauksessa yhteisymmärrys on maaperän puhdistamisvelvollisuuden osalta perustunut olennaisesti virheellisiin edellytyksiin niin vaadittavien toimenpiteiden laajuuden kuin niiden kustannustenkin osalta. Jukovan on osoitettu kauppa valmistellessaan toimineen huolellisesti. Tämän vuoksi ja kun Nikron on tullut kauppakirjaan liitetyistä selvityksistä havaita, millaisilla edellytyksillä ja missä laajuudessa Jukova on tarkoittanut kauppaan ja maaperän puhdistusvelvollisuutteen sitoutua, aivan toisen sisältöisen puhdistusvelvoitteen vahvistaminen ei ole perusteltua. Sellaisesta ei ole kauppakirjassa sovittu. Nikron kanteessaan esittämää vaatimusta ei siten voida hyväksyä.

Vanhemmassa oikeuskäytännössä edellytysten raukeamisen on todettu käyvän ainakin *purkuperusteena*<sup>86</sup>, lisäksi edellä mainitun KKO 2012:1 ratkaisun myötä vahvistettiin oikeuden kanta siitä, että edellytysopilla on itsenäinen asema myös *pätemättömyysperusteena*. Esimerkiksi Ruotsissa tämä asia on ollut oikeuskäytännössä selvä jo pitkään<sup>87</sup>.

Suomesta poiketen, muualla pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa on ollut jo 1900-luvun alkupuoliskolla myönteinen suhtautuminen edellytysoppiin, joskin sielläkin on ollut asian

---

<sup>84</sup> Annola 2012 s.396-397

<sup>85</sup> Häyhä 2004 s.1448

<sup>86</sup> Kts. KKO 1986 II 111

<sup>87</sup> Kts. esim. NJA 1985 s. 178

suhteen hajaantumista. Mm. Ussing, Lassen ja Windscheid ovat olleet tuohon aikaan opin puolestapuhujia.<sup>88</sup> Uskon, että Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2012:1 myötä tulevaisuuden suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa edellytysoppia koskevat kirjoitukset sekä lisääntyvät, että muuttuvat siten, että edellytysopin olemassaolo itsenäisenä pätemättömyysperusteena käy kiistattomaksi. Kyseinen korkeimman oikeuden tapaus on aivan vuoden 2012 alulta, mutta ainakaan vielä kirjallisuudessa ei ole havaittavissa muutosta asian suhteen<sup>89</sup>.

Nykyisen käsityksen mukaan edellytysopin asema on käynyt suhteellisen vakaaksi, ainakin jos vertaa vuosikymmenten taakse. Seuraavassa kappaleessa käyn tutkimaan sitä, voisiko edellytysopilla esisopimuksissa vieläkin vakaampi asema kuin muiden sopimusten kohdalla. Tällainen näkökanta näyttäisi saavan nykyisin sekä oikeuskirjallisuuden että oikeuskäytännön tuen osakseen.

### 3.1.4.2 Edellytysopin painoarvo esisopimuksissa

#### 3.1.4.2.1 Yleistä

On olemassa kahden eri kategorian perusteluita sille, miksi edellytysopilla voisi olla esisopimussuhteissa suurempi painoarvo kuin muissa sopimuksissa. *Ensimmäisen* kategorian perustelut ovat sellaisia, joiden myötä edellytysopin käyttämisen tilanteiden nähdään ylipäättään olevan yleisempiä esisopimussuhteissa. Tässä ajattelutavassa edellytysten raukeamisen problematiikka tulee useammin ajankohtaiseksi esisopimusten kuin muiden sopimusten kohdalla. *Toisen* kategorian perustelut osoittavat sen, että vaikka edellytysopin vaatimukset (edellytysopin sisältö) on sama sekä esisopimusten että muiden sopimuksen kohdalla, eräiden näkökantojen mukaan edellytysopin käytön vaatimukset (kriteerit<sup>90</sup>) näyttävät kuitenkin *täyttyvän* esisopimuksissa helpommin. Tähän kategoriaan liittyy ajatus siitä, ettei sitovuus tarkoita välttämättä samaa asiaa esisopimuksissa kuin muissa sopimuksissa, jos esimerkiksi olennaisuuden vaatimuksen voidaan katsoa täyttyvän esisopimuksissa helpommin.

---

<sup>88</sup> Kivimäki 1946 II s.144

<sup>89</sup> Kts. esim. Kolehmainen 2013 s.110 ja Annola 2012 s.396-397

<sup>90</sup> Käytän tässä tutkielmassa vuorottelevasti termejä ”vaatimus” ja ”kriteeri”, riippuen aina tilannekohtaisesti siitä, kumpi näistä sopii tilanteeseen osuvammin. Tarkoitan näillä termeillä siis samaa asiaa. Oikeudellisesti paras termi olisi ”edellytys”, mutta koska puheena oleva aihe koskee edellytyksiä (joskin eri merkityksessä), niin sekoittumisvaara olisi ilmeinen. Olisi arveluttavaa puhua esimerkiksi rauenneiden edellytyksien edellytyksistä tms.

### 3.1.4.2.2 Edellytysten raukeaminen aktualisoituu useammin

Hemmo toteaa, että edellytysoppi ei sisällöllisesti esisopimuksissa eroa siitä, miten se vaikuttaa muissa sopimuksissa.<sup>91</sup> Edellytysopilla on esisopimussuhteissa kuitenkin enemmän ainakin käyttöarvoa, mikä johtuu oikeuskirjallisuuden mukaan monista eri tekijöistä.

Ensinnäkin *esisopimuksen ja pääsopimuksen välillä kuluu usein pitkä aika*, joka Annolan mukaan on yksi vaikuttava tekijä sille, että edellytysopilla on esisopimuksissa enemmän käyttöä.<sup>92</sup> Lisäksi Annolan, ja eräiden muiden tutkijoiden voidaan lavealla tulkinnalla katsoa allekirjoittavan edellytysopin suuremman painoarvon esisopimuksissa jo siksi, että heidän kirjoittamassaan varallisuus-oikeus-kirjassa ei edes käsitellä edellytysten raukeamisproblematiikasta johtuvaa pätemättömyyttä muualla kuin esisopimuksia koskevassa kappaleessa. Kyseisessä varallisuus-oikeus-kirjassa yleisesti sopimuksia koskevan pätemättömyys-kappaleen ovat kirjoittaneet Annola ja Saarnilehto yhdessä, joten edellytysten raukeamisproblematiikan jättämisen pois kokonaan tästä yleisesti sopimuksia koskevasta osiosta voitaneen tulkita niin, että Annolan lisäksi myös ainakin Saarnilehto katsoo edellytysten raukeamisproblematiikan koskevan enemmän esisopimuksia kuin pääsopimuksia. Tämä tulkinta on tosin subjektiivinen, mutta mielestäni perusteltu näkemys.

Häyhä pohtii artikkelissaan edellytysopin korkeampaa painoarvoa pitkäkestoisissa sopimuksissa. Hän tähdentää, että on olemassa muitakin sopimusteknisiä ratkaisuja joilla pitkän ajan kuluessa muuttuvat olosuhteet voidaan ottaa huomioon.<sup>93</sup> Hän ei ota artikkelissaan kantaa edellytysopin merkityksestä esisopimukseen, mutta kuitenkin jo se, että korkeimman oikeuden jäsen edes pohtii edellytysopin mahdollista suurempaa roolia jollain tietyllä alueella (pitkäkestoisissa sopimuksissa), voidaan panna merkille arvioitaessa sitä, voisiko edellytysoppi soveltua esisopimukseen tavanomaisia sopimuksia helpommin. Näin etenkin kun otetaan huomioon se, että Häyhän perusteen edellytysopin käyttöarvolle pitkäkestoisissa sopimuksissa on sama kuin mikä koskee esisopimusiakin –pitkä aika, jonka aikana olosuhteet ehtivät muuttua. Esisopimuksissa on lisänä vielä aiemmin mainittu vahvempi oletus siitä, että osapuolilla on tulevaisuuden kehityksestä edellytyksiä, koska muutoinhan esisopimukseen ei yleensä ylipäätään päädyttäisi.

---

<sup>91</sup> Hemmo 2003 I s.255

<sup>92</sup> Annola 2012 s.396-397

<sup>93</sup> Häyhä 2004 s.14

Edellä esitetyt mielipiteet ovat järkeenkäypiä. Mainittujen syiden voidaan olettaa vaikuttavan ainakin jossain määrin siihen, että edellytysopin käytön tilanteet tulevat pinnalle esisopimus-suhteissa hieman herkemmin. Esisopimuksen ja pääsopimuksen välissä kuluva (joskus pitkään) aika lisää riskiä olosuhteiden muutoksesta. Vaikka edellytysten raukeamistilanteiden nähdään aktualisoituvan esisopimussuhteissa hieman herkemmin, tämä ei yksistään riitä perustaksi sille, että edellytysopilla voitaisiin katsoa olevan esisopimuksissa erityisasema. Sen vuoksi seuraavaksi tarkastellaan sitä, voisiko myös itse edellytysopin *soveltaminen* olla esisopimusten kohdalla helpompaa. Toisin sanoen, voidaanko *lähtökohtaisesti* olettaa edellytysopin käytön kriteereiden täyttyvän esisopimuksissa muita sopimuksia helpommin. Seuraavassa käyn asiasta yleispohdinnan, sen sijaan kunkin edellytysopin yksittäisen kriteerin kohdalla käyn myöhemmin tarkemman pohdinnan siitä, voisiko esisopimuksella olla vaikutusta juuri kyseisen kriteerin täyttymisessä.

#### 3.1.4.2.3 Edellytysopin kriteerit täyttyvät helpommin

Tässä kappaleessa huomaamme ensin, että *oikeuskirjallisuuden* mukaan edellytysopin kriteerien voidaan katsoa täyttyvän esisopimusten kohdalla helpommin kuin muiden sopimusten kohdalla. Ero selittyy esisopimuksen luonteella. Myöhemmin tässä kappaleessa näemme myös, että *oikeuskäytännönkin* voidaan katsoa tukevan ajatusta siitä, että esisopimuksen sitovuuskäsitys ei ole välttämättä aivan samanlainen kuin muissa sopimuksissa. Esimerkiksi suhtautuminen olennaisuuden vaatimukseen saattaa olla esisopimuksien kohdalla erilainen. Mikäli olennaisuutta ei vaikkapa pätemättömyysarvioinnissa vaadita esisopimuksilta samaan tapaan kuin muilta sopimuksilta, voitaneen tehdä johtopäätös, että sitovuus on eriasteista vertailtaessa esisopimusta ja muita sopimuksia.

Oikeuskirjallisuudessa Hemmon mukaan edellytysopilla on esisopimuksissa käytännön relevanssi tavallista suurempi, koska sopimus on päätetty sellaisessa vaiheessa, jossa *hankkeeseen on liittynyt avoimia yksityiskohtia*.<sup>94</sup> Myös Annola sanoo hieman eri sanoin edellytysopilla olevan esisopimuksissa enemmän käyttöä, koska se sovitaan usein tilanteessa johon liittyy useita tulevaisuuden epävarmuustekijöitä<sup>95</sup>. Myöhemmin Annola tarkentaa toteamustaan lisäämällä että edellytysopilla on siksi esisopimussuhteissa tavallista suurempi merkitys,

---

<sup>94</sup> Hemmo 2003 I s.255

<sup>95</sup> Annola 2012 s.396

koska kyseiset epävarmuustekijät ovat usein juuri syynä pääsopimuksen solmimatta jättämiseen. Hänen mukaan sitovuuden arvioinnissa tulee antaa siis merkitystä sille, että osapuolet ovat *ylipäättään päätyneet esisopimukseen* pääsopimuksen sijaan.<sup>96</sup>

Viimeksi sanottuun liittyy osaltaan myös sopimuksen ymmärtäminen prosessikäsityksen kautta. Karhun mukaan joustavan sopimuksen prosessikäsityksessä sitova ja sitomaton muodostavat liukuvan asteikon. Sopimuksessa on vahvemman ja heikomman sitovuuden alueita. Vahvemmin sitovia ovat sopimuksenteon perustaan ankkuroituvat asiat. Sopimuksenteon perusta koostuu osaksi ulkoisista olosuhteista, kuten sopimuksenteon olennaisista edellytyksistä ja keskeisestä lainsäädännöstä, ja osaksi sovituista asioista eli sopimusehdoista. Vahvuuserot ilmenevät ja toteutuvat sopimuspuolten ja muiden tahojen luottamuksen asteina. Osalla odotuksista on pätevämmät perusteet, ja niihin kiinnittyvät sopimusehdot ovat siksi enemmän sitovia.<sup>97</sup>

Näkisin että nämä Karhun näkemykset tukevat ajattelutapaa, jonka mukaan edellytysoppi on helpommin sovellettavissa esisopimukseen. Tämä johtuu siitä, että koska osapuolet ylipäättään ovat halunneet solmia esisopimuksen pääsopimuksen sijaan, sopimusosapuolen on usein jo valmiiksi oletettava että vastapuolella on joitakin olennaisia edellytyksiä tulevaisuuden olosuhteista. Näin ollen Karhun tarkoittamalla liukuvalla asteikolla esisopimus olisi helpommin sitomaton sopimus, koska sopimuspuolten luottamuksen aste sitovuudesta ei ole usein yhtä vankka kuin pääsopimusten kohdalla.

Edellä mainitun perusteen lisäksi edellytysopilla voi olla esisopimussuhteissa paremmat menestymismahdollisuudet kuin pääsopimussuhteissa siksi, että esisopimus kuuluu varsinaisen sopimuksen *valmisteluvaiheen* sopimukseen ja oikeuskäytännössä on löydettävissä tapauksia joidenka mukaan valmisteluvaiheeseen liittyvästä oikeustoimesta voi peräntyä helpommin kuin varsinaisesta sopimuksesta. Näin ollen valmisteluvaiheen sitovuuden sisältö ei välttämättä vastaa täysin varsinaisen sopimuksen sitovuuden sisältöä.

---

<sup>96</sup> Annola 2012 s.396

<sup>97</sup> Karhu 2004 s.1452

Periaatteessa sitovuus tarkoittaa samaa sekä esisopimuksissa että muissa sopimuksissa<sup>98</sup>. Kuitenkin oikeuskäytännöstä löytyy tapauksia joiden perusteella on todettava, että varsinaisen sopimuksen valmisteluvaiheeseen liittyvien oikeustoimien sitovuutta tarkastellaan eritavalla kuin itse pääsopimuksen. Muun muassa korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1999:111 myyjä ja ostaja olivat tehneet asunto-osakkeista esisopimuksen, mutta myöhemmin myyjä myikin osakkeet kolmannelle, joka tiesi alkuperäisestä esisopimuksesta. Tästä huolimatta esisopimukseen perustuvat oikeudet eivät sitoneet myöhempää luovutuksensaajaa koska kyseessä oli ollut vasta valmisteluvaiheeseen liittyvä esisopimus. Merkitystä oli sillä, että esisopimus ei ollut tuonut vielä omistusoikeutta, vaan pelkän varallisuus oikeuden.

**KKO 1999:111** Kantajat eivät ole saaneet esisopimuksilla omistusoikeutta kanteessa tarkoitettuihin osakkeisiin. Esisopimukseen perustuvat oikeudet eivät ilman erityistä perustetta sido osakkeiden omistusoikeuden myöhemmin saanutta luovutuksensaajaa. Merkitystä ei ole sillä, että Sato-Kotiportaatt Oy on osakkeet ostaessaan tiennyt kantajien esisopimukseen perustuvista oikeuksista. SatoKotiportaatt Oy ei ole hyväksynyt esisopimuksia itseään sitoviksi. Asiassa ei ole esitetty muutaakaan perustetta sille, että Sato-Kotiportaatt Oy olisi sidottu esisopimukseen. Näin ollen Sato-Kotiportaatt Oy ei ole velvollinen solmimaan kanteessa vaadittuja sopimuksia.

Edellä mainittu tapaus vahvisti sen, että esisopimuksen sitovuus on pääsopimusta heikompi ainakin *kolmansia kohtaan*. Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2009:49 sen sijaan heikentää entisestään valmisteluvaiheeseen liittyvien oikeustoimien -mihin esisopimuskin kuuluu sitovuutta. Kyseisessä korkeimman oikeuden tapauksessa ostajan vetäytyessä asuntokaupasta, ostotarjoukseen sisältynyt käsiraha piti palauttaa ostajalle, vaikka asunnon virhe ei ollut merkittävä. Tämä johtui siitä, että ostotarjous kuului varsinaisen sopimuksen *valmisteleeseen* toimiin. Korkeimman oikeuden mukaan tällöin oli riittävää, että asunto oli huonompikuntoisempi mitä ostajat ovat tarjousta tehdessään edellyttäneet. Sen sijaan korkeimman oikeuden ratkaisussa sanotaan, että varsinaisen sopimuksen jälkeen kohteen kunnon olisi pitänyt olla merkittävästi huonompi, jotta vetäytyminen olisi ollut mahdollista. Sopimuksen valmisteluvaiheessa ostajan edellyttämille olosuhteille annetaan ratkaisussa siis suurempi painoarvo kuin varsinaisen sopimuksen jälkeen.

---

<sup>98</sup> Hemmo 2003 I s.257

**KKO 2009:49** Korkein oikeus katsoo, että tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu, objektiivisesti arvioituna merkityksellinen asunnon kunnan puutteellisuus on tyypillisesti sellainen seikka, jonka johdosta tarjouksen tekijä voi vetäytyä kaupasta ilman, että kaupan syntymättä jäämisen voitaisiin katsoa johtuvan hänen puolelleen olevasta syystä. Koska käsirahan käyttäminen liittyy edellä kerrotuin tavoin asuntokaupan valmisteluun, ei asunnon kunnossa ilmenneen puutteellisuuden merkitystä käsirahan palauttamisen edellytyksenä tule arvioida samalla tavalla kuin arvioitaessa asunnon virhettä ja siitä aiheutuvia seuraamuksia sen jälkeen, kun sitova kauppasopimus on tehty. Myyjän velvollisuus palauttaa käsiraha asunnon kunnossa havaitun puutteellisuuden vuoksi ei siten edellytä, että asunnon tulisi olla kunnoltaan merkittävästi huonompi kuin mitä tarjouksen tekijällä on ollut perusteltua aihetta edellyttää tarjousta tehdessään.

Tässä tapauksessa tieto siitä, että huoneistossa oli kosteusvaurio, on tullut ostajien tietoon ostotarjouksen tekemisen jälkeen mutta ennen suunniteltua kaupantekopäivää. Näiden ajankohtien välillä on siten tullut ilmi sellaisia myytävää kohdetta koskevia seikkoja, jotka ovat perustellusti vaikuttaneet kielteisesti ostajien arviointiin huoneistosta. Ostajien ei voida katsoa tarjouksen tekemällä hyväksyneen sitä, että huoneistossa on kosteusvaurioita, vaikka he ovatkin luopuneet vaatimasta kosteusmittausta. Kosteusvaurioiden johdosta huoneiston kunto on ollut huonompi kuin mitä ostajat ovat tarjousta tehdessään edellyttäneet. Tässä yhteydessä on vailla merkitystä, onko vaurioiden korjaamisesta ollut odotettavissa heille kustannuksia.

Korkeimman oikeuden tapaus 2009:49 ei ole aivan suoraan sovellettavissa esisopimukseen, sillä edellä mainitussa tapauksessa ei ollut kyse esisopimuksesta, vaan *ostotarjouksesta* ja siihen liittyvästä käsirahavälipuheesta. Kummatkin näistä ovat kuitenkin varsinaisen sopimuksen valmisteluvaiheeseen liittyviä oikeustoimia<sup>99</sup>. Esisopimus voidaan tehdä vain toista osapuolta velvoittavaksi, ja siihenkin voidaan liittää käsirahavälipuhe. Tällainen esisopimus on oikeudellisesti hyvin lähellä tarjousta johon on liitetty käsirahavälipuhe. Tosin korkeimman oikeuden ratkaisu koski asunnon kauppaa, johon liittyvää käsirahaa koskevat erityiset asuntokauppalain 3 luvun säännökset. Silti tosiasiaksi jää, että korkein oikeus linjasi ratkaisussaan valmisteluvaiheen velvoitteista vetäytymisen olevan helpompaa kuin varsinaisen sopimuksen jälkeen. Mielestäni tämä on omiaan vaikuttamaan myös esisopimuksesta vetäyty-

---

<sup>99</sup> Kts. Telaranta 1990 s.134, esisopimuksen ja tarjouksen läheisyydestä

misen edellytyksiin, sillä korkeimman oikeuden ratkaisusta saa selkeästi sen kuvan, että valmisteluvaiheen ja varsinaisen sopimuksen välille halutaan tehdä eroa sitovuuden sisältöön. Näin ollen edellytysopille näyttäisi olevan esisopimuksissa tavallista enemmän sijaa.

Muukkonen toteaa, että esisopimuksen systemaattisesta asemasta ei ole saavutettu yksimielisyyttä, mutta vallitsevan käsityksen mukaan esisopimus kuuluu pääsopimuksen kehitysvaiheeseen<sup>100</sup>. Muukkonen lisää, että ”kukaan tuskin rohkenee kieltää sitä, että esisopimus liittyy toisaalta sopimusneuvotteluihin ja toisaalta pääsopimuksen tekoon. Voidaan myös sanoa, että esisopimus on enemmän kuin sopimusneuvottelut ja tarjous, mutta vähemmän kuin pääsopimus, jonka syntymiseen sillä tähdätään”<sup>101</sup>.

Muukkosen mukaan esisopimus on siis hieman enemmän kuin tarjous. Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2009:49, jossa virheeltä ei vaadittu merkittävyyttä, oli kyse tarjouksesta. Tätä taustaa vasten, jää avoimeksi kysymykseksi se, kuinka ko. korkeimman oikeuden tapaus olisi ratkaisu jos kyseessä olisi ollut tarjouksen sijaan esimerkiksi yksipuolisesti velvoittava (vain ostajaa velvoittava) esisopimus. Tällainen esisopimus olisi ollut varmasti Muukkosenkin mukaan vielä lähempänä tarjousta. Joka tapauksessa Muukkosen lausumasta voidaan päätellä, että esisopimus varmastikin kuuluu sopimuksen valmisteluvaiheen (”pääsopimuksen kehitysvaiheeseen”) oikeustoimiin. Esisopimus istuisi näin hyvin ratkaisussa KKO 2009:49 käytettyyn sanamuotoon varsinaisen sopimuksen valmistelevana oikeustoimena. Tällöin voidaan tehdä johtopäätös, että esisopimuksen ja varsinaisten sopimusten sitovuus-käsite ei välttämättä ole sama. Näin ollen edellytysopilla voisi olettaa olevan esisopimuksissa enemmän jalansijaa ainakin olennaisuusvaatimuksen täyttymisen suhteen.

### 3.2 Edellytysopin vaatimukset

Mitkä tahansa ongelmat edellytyksissä, jotka liittyvät tulevaisuuden olosuhteisiin, eivät voi horjuttaa sopimusta. Annolan mukaan olosuhteiden muuttumisessa lähtökohtana onkin vaikutuksettomuus<sup>102</sup>. Jotta edellytykset voitaisiin ottaa huomioon, niiden on täytettävä tietyt kriteerit. Hemmon mukaan edellytyksille on ensinnäkin tavattu asettaa *olennaisuuden* vaatimus. Toiseksi edellytyksen on tullut olla vastapuolen *havaittavissa*. Lisäksi edellytysoppiin

---

<sup>100</sup> Muukkonen 1960 s.118

<sup>101</sup> Muukkonen 1960 s.120

<sup>102</sup> esim. Annola 2012 s.396



on liitetty *riskinjakopunninta*.<sup>103</sup> Hemmo luettelee vaatimukset nimenomaan tässä järjestyksessä, joten on oletettavaa ajatella tämän olevan Hemmon mukaan samalla näiden vaatimusten tärkeysjärjestys. Näiden kolmen perinteisemmän vaatimuksen lisäksi korkein oikeus asetti ratkaisussaan KKO 2012:1 *huolellisuuden* omaksi erilliseksi vaatimukseksi<sup>104</sup>.

### 3.2.1 Riskinjakopunninta

#### 3.2.1.1 Riskinjakopunninta yleisesti

Edellytysopin käyttämisen yhdeksi vaatimukseksi on oikeuskirjallisuudessa ollut tapana liittää riskinjakopunninta. Riskinjakopunninnalla tarkoitetaan sitä, että jokainen ottaa pääsääntöisesti kontolleen riskin omien edellytystensä toteutumisesta. Edellytysten raukeamisesta koituvaa haittaa ei tämän näkökulman mukaan voida sälyttää toisen sopimuspuolen kannettavaksi kuin poikkeuksellisesti.

Riskinjakopunninta on kirjallisuudessa sijoitettu usein viimeiseksi ja suppeasisältöiseksi vaatimukseksi olennaisuuden ja havaittavuuden jälkeen. Poikkeuksen tekee mm. Vahlén, joka pitää riskinjako- ja kohtuuspunnintoja ensisijaisina, mikä hänen mukaansa vähentää ylipäättään koko muun edellytysopin tarpeellisuutta<sup>105</sup>. Itsekin sijoitan tämän ensimmäiseksi vaatimukseksi, sillä kuten oikeuskirjallisuudessakin usein sanotaan, *lähtökohtaisesti* jokainen kantaa itse riskin edellytystensä pettämisestä, joten näkisin että asian tarkastelu on hyvä aloittaa aina sen lähtökohdista ja edetä vasta sitten poikkeuksiin. Tällaisella esitystekniikalla on toimittu myös edellytysoppia koskevan korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2012:1 perusteluissa. Kyseisten perustelujen kuudes kappale, missä on lueteltu edellytysopin käytön vaatimukset, alkaa riskinjakopunninnan esille tuomisella. Kyseisen kappaleen rakenteellinen järjestys onkin riskinjakopunninta, olennaisuusvaatimus, havaittavuusvaatimus, ja huolellisuusvaatimus.

**KKO 2012:1 perustelut-osion 6 kappale** Sopimussuhteissa on lähtökohtana, että kumpikin osapuoli vastaa omista tahdonilmaisistaan ja sitoumuksistaan. Jos osapuolen sopimusta tehtaessä edellyttämä seikka on osoittautunut virheelliseksi tai jäänyt toteutumatta, hän kantaa yleensä itse vastuun siitä, ettei ole riittävästi selvittänyt kannanottojensa perusteita. Virheellisellä tai rauenneella edellytyksellä voi kuitenkin olla merkitystä sopimuksen sitovuuden

<sup>103</sup> esim. Hemmo 2009 s.232-233 ja Norros 2012 s.394,

<sup>104</sup> KKO 2012:1 perustelut-osion 6 kappale

<sup>105</sup> Hemmo 2003 I s.407 alaviite

kannalta, jos edellytys on ollut sopimuksen solmimisen kannalta olennainen ja määräävä ja niin edellytys kuin sen merkitys sopimuksenteolle ovat olleet vastapuolen tiedossa. Perusteltua on lisäksi vaatia, että edellytykseen tahdonilmaisunsa perustanut sopimuspuoli on menettänyt huolellisesti.

Myös Hemmon mukaan edellytysoppiin on ollut tapana liittää yleinen riskinjakopunninta. Hänen mukaan tämän punninnan lähtökohtana on se, että jokainen kantaa itse riskin siitä, että hänen sopimukselle asettamat edellytykset pettävä<sup>106</sup>. Edellä nähdyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa sama asia on sanottu siten, että ”sopimussuhteissa on lähtökohtana, että kumpikin osapuoli vastaa omista tahdonilmaisuksistaan ja sitoumuksistaan”. Kuten aiemmin on tullut ilmi, Annola puhuu olosuhteiden muutoksen lähtökohtaisesta *vaikutuksettomuudesta*<sup>107</sup>, joka onkin hyvä termi kuvaamaan riskinjakopunnintaa.

Annola ei erikseen käytä riskinjakopunninta-termiä, toisin kuin esimerkiksi Hemmo tekee. Annola ei korosta riskinjakopunnintaa kovinkaan ponnekkaasti, sillä hän ohittaa asian edellä mainitulla yhdellä lauseella ”lähtökohtaisesta vaikutuksettomuudesta”. Kolehmainen taas sanoo sinänsä selkeästi, että ”jokainen kantaa itse riskin siitä, että hänen sopimusta kohtaan asettamansa oletukset pettävä<sup>108</sup>”, mutta hän ei korosta tätä asiaa erillisenä edellytysopin käytön kriteerinä. Päinvastoin, asia tulee mainituksi ikään kuin ohimennen hänen puhuessaan havaittavuuden ja olennaisuuden kriteeristä. Kirjoitusasusta saa sen kuvan, että havaittavuuden lisäksi ainoastaan olennaisuus kuuluu toisena erityisenä kriteerinä edellytysopin käytölle, ja että edellä lainaamani Kolehmaisien lause sisältyisi havaittavuuden ongelmaan.

**Kolehmainen 2013** ”Havaittavuusvaatimuksen vuoksi on selvää, että sellaisilla yksin omassa tiedossa olevilla edellytyksillä, joita toinen osapuoli ei voi havaita, ei voi olla merkitystä. Jokainen kantaa itse riskin siitä, että hänen sopimusta kohtaan asettamansa oletukset pettävä<sup>108</sup>. Havaittavuusvaatimuksen lisäksi pätemättömyyden edellytykseksi on asetettava olennaisuusvaatimus; rauenneen edellytyksen tulee koskea sitoutumisen kannalta riittävän merkittävää seikkaa.”<sup>108</sup>

---

<sup>106</sup> Hemmo 2003 I s.406

<sup>107</sup> Annola 2012 s.396

<sup>108</sup> Kolehmainen 2013 s.111

Lähtökohta näyttäisi oikeuskirjallisuuden perusteella olevan siis se, että lähtökohtaisesti jokainen kantaa riskin oman edellytyksensä toteutumisesta, mutta poikkeuksellisesti edellytyksen toteutumatta jääminen voidaan ottaa edellytysopin kautta huomioon. Mitä tällä poikkeuksella sitten tarkoitetaan? Näkisin, että poikkeuksella viitataan olennaisuuden, havaittavuuden ja huolellisuuden vaatimuksiin. Mikäli nämä vaatimukset täyttyvät, lähtökohdasta poikkeaminen on mahdollista. Tätä tulkintaa tukee edellä mainitun korkeimman oikeuden ratkaisun perustelujen 6 kappaleen rakenne. Siinä mainitaan ensin lähtökohta, jonka mukaan osapuolet vastaavat itse rauenneista edellytyksistään, mutta sen jälkeen perustelut jatkuvat siten, että ”virheellisellä tai rauenneella edellytyksellä voi kuitenkin olla merkitystä sopimuksen sitovuuden kannalta, jos...”, ja tämän jälkeen luetellaan mm. olennaisuuden ja havaittavuuden vaatimus.

Hemmo tarkoittaa vielä, että riskinjakopunnintaan kuuluu vaatimus siitä, että tilanne *kokonaisuutena arvioiden* tekee perustelluksi yllä mainitusta pääsäännöstä poikkeamisen.<sup>109</sup> Hemmo ei tarkenna mitä hän kokonaisarviolla tarkoittaa. Koska Hemmo ei sisällytä - tämän tutkielman rakenteen, sekä korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2012:1 tavoin - myöhemmin käsiteltävää huolellisuusvaatimusta erikseen yhdeksi edellytysopin soveltamisen kriteereistä, voinee olla mahdollista että Hemmo sijoittaa huolellisuusarvioinnin tähän kokonaisarvioon yhtenä sen osana. Tämä on tosin subjektiivinen tulkintani. Lisäksi kokonaisarviolla tarkoitettanee yleistä *tapauskohtaista* harkintaa kussakin tilanteessa.

### 3.2.1.2 Riskinjakopunninta esisopimuksissa

Oikeuskirjallisuudesta vain vähän kannanottoja itse riskinjakopunnintaan, mutta vielä vähemmän kirjallisuudessa on kannanottoja riskinjakopunninnan sisällöstä *esisopimusten* kohdalla. Muukkonen tosin toteaa, ettei olosuhteiden myöhempi muuttuminen vaikuta esisopimuksissa eri tavalla kuin muissa sopimuksissa<sup>110</sup>. Kannanotto ei kohdistu suoranaisesti edellytysopin riskinjakopunnintaan, vaan yleisesti edellytysopin<sup>111</sup> mahdolliseen helpompaan soveltavuuteen esisopimuksissa. Tämän voidaan kuitenkin laajassa mielessä tulkita tarkoitta-

---

<sup>109</sup> Hemmo 2003 I s.406-407

<sup>110</sup> Muukkonen 1960 s.102-104

<sup>111</sup> itse asiassa Muukkonen puhuu tässä kohdin edellytysoppia erittäin lähellä olevasta clausula rebus sic stantibus –opista jota voidaan pitää edellytysopin edeltäjänä.

van sitä, että Muukkosen mukaan sopimuspuolten lähtökohtainen vastuu omien edellytystensä toteutumisesta on samanlainen niin esisopimusten kuin muidenkin sopimusten kohdalla.

Mielestäni tällainen lähtökohta onkin ainoa kestävä perusta. Sopimuksen sitovuuden perusajatukselta menetettäisiin olennainen osa, jos sitovuuden *lähtökohtaa* lähdetään muuttamaan. Mieluummin voitaisiin muokata poikkeussääntöjä esisopimusten kohdalla helpommin täytyviksi, mutta lähtökohdan tulee olla selvä. Kun on selvä, että esisopimussuhteissa edellytysten raukeaminen saattaa herkemmin aktualisoitua, on tämä otettava ensisijaisesti huomioon sekä sopimusinstrumentin valinnassa (aiesopimus) että esisopimuksen ehtoja sovittaessa. Esisopimuksessa voidaan näet varautua edellytysten raukeamisiin esim. erilaisin purkulausekkein. Muun muassa Häyhä painottaakin, että edellytysten raukeamistilanteisiin olisi hyvä varautua jo ennakolta sopimusehdoin<sup>112</sup>.

### 3.2.2 Olennaisuus

#### 3.2.2.1 Olennaisuusvaatimus yleisesti

Hemmon mukaan edellytyksen on oltava olennainen, jotta sen raukeaminen voisi kelvata pätemättömyysperusteeksi. Olennaisuuden vaatimus on itsestään selvä edellytysten raukeamisproblematiikassa, sovelletaanpa käytännön ongelmatilanteeseen itsenäistä edellytysoppia tai OikTL 33§:ää, sillä myös oikeustoimilaissa vaaditaan olennaisuutta pätemättömyyden perusteeksi.

Hemmon mukaan olennaisuuden vaatimus on omiaan lisäämään sopimuksen sitovuuden (*pacta sunt servanda*) merkitystä. Se on yleinen vaatimus kun puhutaan sopimuksen sitovuudesta vapautumisesta. Olennaisuusvaatimus ilmaisee pyrkimystä toteuttaa lähtökohtaisesti sitova sopimus huolimatta siihen kohdistuvista häiriötekijöistä. Olennaisuusvaatimuksen myötä osapuolelle vieritetään ikään kuin riski siitä että hänen suorituksen saattaa vaikeutua, mutta silti se pitää suorittaa. Hemmo määritteleeikin olennaisuuden niin, että tämän riskin

---

<sup>112</sup> Häyhä 2004 s.1442

käydessä liian suureksi, olennaisuus vaatimus täyttyy.<sup>113</sup> Olennaisuuden määritelmässä onkin käytetty hyvin erilaisia puheenvuoroja<sup>114</sup>.

Osa puheenvuoroista viittaa tapauskohtaiseen olennaisuuden määrittelyyn. Esimerkiksi Us-singin mukaan osapuolen todellisuutta koskeville edellytyksille voidaan antaa merkitystä vain, jos edellytystä voidaan pitää sopimuksen *tarkoitukseen* nähden olennaisena.<sup>115</sup> Kolehmainen kuvaa olennaisuusvaatimuksen tarkoittavan edellytysopissa sitä, että ”raunneen edellytyksen tulee koskea sitoutumisen kannalta riittävää seikkaa”<sup>116</sup>. Kuten myöhemmin tulee ilmi, korkeimman oikeuden kannan (KKO 2012:1) mukaan olennaisuutta mitataan sen osapuolen näkökulmasta, kumman edellytyksestä on kyse. Toisin sanoen joko subjektiivisella tai objektiivisella tulkinnalla katsotaan oliko rauennut edellytys olennainen *kyseiselle* osapuolelle<sup>117</sup>.

Ämmälän mukaan olennaisuusvaatimus voi täytyä myös siitä, että on tehty useita *toisistaan olennaisesti riippuvaisia oikeustoimia*, ja sopimuspuolella on oikeus edellyttää että kaikki nämä ovat päteviä ja toteutuvat.<sup>118</sup> Hän viittaa tällä kannanotollaan korkeimman oikeuden tapaukseen KKO 1974 II 80, jossa oli tehty kaksi *toisistaan olennaisesti riippuvaista* sopimusta. Kun toinen sopimuksista purettiin, edellytykset toisen sopimuksen voimassaololle raukesivat.

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

---

<sup>113</sup> Hemmo 2009 s.232

<sup>114</sup> Suoritusvirheiden osalta olennaisuuden sisältöä määritellään mm. KL 25.1§ ja 39.1§:issä. Myös mm. ASKL ja MK sisältävät olennaisuuden määritelmiä joita ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista käydä tässä tarkemmin läpi.

<sup>115</sup> Häyhä 2004 s.1447

<sup>116</sup> Kolehmainen 2013 s.111

<sup>117</sup> Sanamuoto korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2012:1 on ”ovat olleet myyjälle olennaisia kysymyksiä”.

<sup>118</sup> Ämmälä 1993 s.76

Olenaisuuden tarkka määritelmä siis liikkuu hieman, mutta joka tapauksessa uudemmassa oikeuskäytännössä olenaisuutta on vaadittu, jotta edellytysoppia voitaisiin soveltaa. Olenaisuuden vaatimuksella osana edellytysoppia tarkoitetaan sen tutkimista, onko rauennut edellytys ollut kyseiseen *edellytykseen vetoavalle sopimuspuolelle* ”tärkeä”. Yleensä on syytä painottaa objektiivista katsantoa, mutta esimerkiksi ratkaisussa KKO 2012:1 korkein oikeus näyttää käyttäneen ainakin osin subjektiivista näkökulmaa, sillä ratkaisussa on pohdittu sopimuspuolen omien toimien osoittaneen edellytyksen olleen hänelle olennainen, sen sijaan että olisi todettu tällaisten edellytysten yleensä olevan olennaisia. Ratkaisussa sanotaan tarkalleen ottaen, että ”kustannukset ovat olleet myyjälle olennaisia kysymyksiä, *mitä osoittaa sekin*, että niiden selvittämistä asiantuntijavoimin edeltä käsin on pidetty tarpeellisena”. ”Sekin” termin käyttö taas viittaa siihen, että asiassa on käytetty *myös* objektiivista näkökulmaa.

Kuten aiemmin on jo tullut ilmi, korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:1 oli kyse siitä, että sitooko tontin myyjää sellainen kauppaehto, jossa myyjä oli lupautunut teettämään tontin puhdistustyön kustannuksellaan, kun kaupanteon jälkeen olikin ilmennyt, että puhdistuskustannukset olisivatkin lähes kymmenkertaiset. Kyseisessä ratkaisussa 2012:1 tulee oikeuskäytännön osalta selvästi ilmi olenaisuuden vaatimus. Ratkaisussa olenaisuuden yhteyteen on liitetty myös määräävä-termi. Kyseisen tapauksen perustelujen mukaan edellytyksen tulee olla olennainen ja määräävä.

**KKO 2012:1 perustelut-osion 6.kappale** Sopimussuhteissa on lähtökohtana, että kumpikin osapuoli vastaa omista tahdonilmaisistaan ja sitoumuksistaan. Jos osapuolen sopimusta tehtäessä edellyttämä seikka on osoittautunut virheelliseksi tai jäänyt toteutumatta, hän kantaa yleensä itse vastuun siitä, ettei ole riittävästi selvittänyt kannanottojensa perusteita. Virheellisellä tai rauenneella edellytyksellä voi kuitenkin olla merkitystä sopimuksen sitovuuden kannalta, jos edellytys on ollut sopimuksen solmimisen kannalta olennainen ja määräävä ja niin edellytys kuin sen merkitys sopimuksenteolle ovat olleet vastapuolen tiedossa. Perustelua on lisäksi vaatia, että edellytykseen tahdonilmaisunsa perustanut sopimuspuoli on menettänyt huolellisesti.

KKO 2012:1 6 kappaleesta käy ilmi, että olenaisuus on yksi edellytysopin sovellettavuuden vaatimus. Myöhemmin samaisessa korkeimman oikeuden ratkaisun 13 kappaleen ensimmäisessä lauseessa kerrotaan, mitkä *konkreettiset seikat* täyttivät olenaisuuden vaatimuksen

juuri kyseisessä tapauksessa. Kuten aiemmin mainitsin, ratkaisun mukaan olennaisuuden olemassa olon osoitti muun muassa se, että myyjä oli selvittänyt puhdistustoimien laajuuden ja kustannukset etukäteen tukeutuen asiantuntijaan (subjektiivinen olennaisuus, lisäksi objektiivinen olennaisuus paistaa taustalta ”sekin” termin vuoksi). Lisäksi samaisen kappaleen toisessa lauseessa todetaan konkreettisesti se, miksi korkein oikeus katsoi myös määräävyysvaatimuksen täyttyneen. Sen mukaan myyjä olisi epäilemättä toiminut toisin, mikäli olisi ollut myyntihetkellä tietoinen moninkertaisesta hinnasta joka ylittäisi jopa kauppahinnan.

**KKO 2012:1 perustelut-osion 13.kappale** Puhdistustoimenpiteiden laajuus ja kustannukset ovat olleet myyjälle olennaisia kysymyksiä, mitä osoittaa sekin, että niiden selvittämistä asiantuntijavoimin edeltä käsin on pidetty tarpeellisena. Tieto tai pelkkä epäilyskin siitä, että kunnostussuunnitelman toteuttamisen todelliset kustannukset voisivat nousta moninkertaisiksi kustannusarvioon nähden ja jopa ylittää kiinteistön kauppahinnan, olisi epäilemättä vaikuttanut myyntipäätökseen.

Kun määräävyys on otettu ko. ratkaisussa näin selväksi vaatimukseksi sekä ratkaisun 6 että 13 kappaleissa, voisi ajatella, että määräävyysvaatimuksesta tulisi tehdä kokonaan oma vaatimuksensa myös oikeuskirjallisuuden esitystekniikassa ja systematisoinnissa. Tällöin edellytysopin käytön vaatimukseksi tulisi riskinjaon, olennaisuuden ja havaittavuuden lisäksi myös määräävyys (sekä lisäksi huolellisuusvaatimus, minkä olen ottanutkin tähän tutkielmaan kokonaan omaksi vaatimukseksi). Oikeuskirjallisuudessa määräävyysvaatimusta on ylipäättään otettu esille laiskasti, saati että siitä olisi tehty omaa edellytysopin käytön kriteeriä.

Huolimatta määräävä-termin vahvistuneesta asemasta, näkisin kuitenkin, että olennaisuus ja määräävyys ovat niin lähellä toisiaan, että ne soveltuvat saman ”otsikon” alle, kuitenkin siten, ettei määräävyysvaatimusta sovi unohtaa käsiteltäessä olennaisuutta. Myös korkeimman oikeuden esitystekninen rakenne tukee tätä ajatusta. KKO 2012:1 ratkaisun perusteluiden 6 kappaleessa olennaisuus ja määräävyys on esitelty yhdessä ”nipussa”, ja myös 13 kappaleessa konkreettisia seikkoja esiteltäessä ne ovat samassa kappaleessa, *mutta kuitenkin siten, että ne ovat erotettavissa erillisiksi kriteereiksi*. Kyseisessä ratkaisussa näiden kahden eri kriteerin täyttymiseksi esitettiin siis eri argumentit. Olennaisuuden kriteerin täyttymisen osoitti asiantuntijalausannon etukäteishankinta, ja määrävyyden kriteerin täyttymisen osoitti hinnan moninkertaistuminen joka ”olisi epäilemättä vaikuttanut myyntipäätökseen”.

Käsitteiden läheisyydestä kertoo esimerkiksi se, että Kaisto käyttää artikkelissaan kokonaan olennainen-termin sijasta määräva-terminä luetellessaan edellytysopin käytön vaatimuksia<sup>119</sup>. Määräävällä ja olennaisella voidaan ymmärtää tarkoitettavan samaa asiaa, kuitenkin niin, että näissä termeissä samaa palloa katsotaan eri puolilta. Määrävä-terminillä voidaan ymmärtää korostettavan sen arviointia, että olisiko sopimuspuoli solminut kyseistä sopimusta, jos hän olisi ollut tietoinen raukeavasta edellytyksestä. Toisin sanoen, olisiko tietoisuus kyseisestä edellytyksestä vaikuttanut määräävästi sopimuspuolen toimintaan. Lehrberg kuvaa asiaa seuraavalla tavalla.

”Väsentlighetsrekvisitet är uppfyllt om den felaktiga förutsättningen är väsentlig, i den meningen att det kan antas att löftesgivaren inte skulle ha avgivit löftet på samma villkor om han känt till eller förutsett de omständigheter, varigenom förutsättningen skulle komma att slå fel. Genom ett hypotetiskt prov får man försöka utröna hur löftesgivaren skulle ha handlat, om han vid tidpunkten för löftets avgivande varit riktigt informerad — dvs. om ingen villfarelse eller okunnighet förelegat i aktuellt hänseende. Finner man att han då inte skulle ha avgivit löftet, är rekvisitet uppfyllt.”<sup>120</sup>

Määrävyuden ongelma on, että siinä vaaditaan *hypoteettista* arviointia osapuolen toimintatavoista sopimuksentekohetkellä. Pitää siis arvioida, olisiko osapuoli sitoutunut sopimukseen, mikäli hän olisi tuolloin tiennyt olennaisen edellytyksen olemassa olon<sup>121</sup>. Häyhän mukaan tässä piilee juuri edellytysopin käytön riski, sillä hypoteettisen arvion tekemistä ei hänen mukaansa voida tehdä ainakaan subjektiivisten edellytysten perusteella.

**Häyhä 2004** ”Kun ihmisen tajuntaan on ulkopuolisen mahdoton tunkeutua, ei subjektiivisille edellytyksille voida näin ajatellussa todellisuudessa antaa oikeudellista merkitystä vaarantamatta sopimusoikeuden keskeisen tehtävän, ennakoitavuuden tuottamisen, tavoitetta.”<sup>122</sup>

Kaiken kaikkiaan olennaisuus ja sitä kautta määrävyys kuuluvat kiistatta yhdeksi edellytysopin käytön vaatimuksista. Tosin Ämmälän mukaan oikeuskäytännössä ei olekaan aina

---

<sup>119</sup> Kaisto 2005 s.30

<sup>120</sup> Lehrberg 1990 s. 189, alleviivaus tässä

<sup>121</sup> Mikäli vastaus tähän kysymykseen olisi myöntävä, tulisi määrävyuden ja olennaisen ero vielä paremmin ilmi. Vaikka edellytys on olennainen, se ei silti ole välttämättä määräävä.

<sup>122</sup> Häyhä 2004 s.1440



korostettu olennaisuusvaatimusta, vaan ratkaisuissa puhutaan monesti pelkästään sopimuksen perustana olevista edellytyksistä. Hänen mukaansa näissä ratkaisuissa näkyy se, että korkein oikeus on pitänyt jo pelkästään sitä olennaisena, ettei joku osapuolen edellytyksistä ole täyttynyt<sup>123</sup>. Tuoreimmassa edellytysoppia koskevassa korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2012:1 edellytysopille asetetaan kuitenkin niin selkeästi olennaisuusvaatimus, että sitä on vaikea sivuuttaa ainakaan *tavallisien* sopimuksien kohdalla.

### 3.2.2.2 Olennaisuusvaatimus esisopimuksissa

Näkisin kuitenkin, että olennaisuusvaatimus ei koske *esisopimuksia* ainakaan yhtä vahvasti kuin muita sopimuksia. Perustelen tätä sillä, että katson esisopimuksen lukeutuvan toisen korkeimman oikeuden tapauksen KKO 2009:49 tarkoittamiin varsinaisen sopimuksen *valmisteleviin* oikeustoimiin. Kyseisessä tapauksessa valmistelevan oikeustoimen kohdalla ei vaadittu virheen merkittävyyttä, toisin kuin korkeimman oikeuden olisi ollut asian laita varsinaisen sopimuksen kohdalla. Seuraavassa ensin tapausseleste josta saa yleiskuvan mistä tapauksessa on kyse, ja sen jälkeen perustelu-osion 5 kappale josta selviää edellä mainitut asiat.

**KKO 2009:49 tapausseleste** Myytävänä olleessa asuinhuoneistossa oli ostotarjouksen tekemisen ja sovitun kaupantekopäivän välillä havaittu kosteusvaurio. Tarjouksen tekijä oli vetäytynyt kaupasta. Koska asunnossa oli tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu objektiivisesti arvioituna merkityksellinen kunnan puutteellisuus, asuntokauppa ei ollut jäänyt syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä eikä myyjällä ollut oikeutta pitää maksettua käsirahaa.

**KKO 2009:49 perustelu-osion 5 kappale** Korkein oikeus katsoo, että tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu, objektiivisesti arvioituna merkityksellinen asunnon kunnan puutteellisuus on tyypillisesti sellainen seikka, jonka johdosta tarjouksen tekijä voi vetäytyä kaupasta ilman, että kaupan syntymättä jäämisen voitaisiin katsoa johtuvan hänen puolelleen olevasta syystä. Koska käsirahan käyttäminen liittyy edellä kerrotuin tavoin asuntokaupan valmisteluun, ei asunnon kunnossa ilmenneen puutteellisuuden merkitystä käsirahan palauttamisen edellytyksenä tule arvioida samalla tavalla kuin arvioitaessa asunnon virhettä ja siitä aiheutuvia seuraamuksia sen jälkeen, kun sitova kauppasopimus on tehty. Myyjän velvollisuus palauttaa käsiraha asunnon kunnossa havaitun puutteellisuuden vuoksi ei siten edellytä, että asunnon

---

<sup>123</sup> Ämmälä 1990 s.267

tulisi olla kunnoltaan merkittävästi huonompi kuin mitä tarjouksen tekijällä on ollut perusteltua aihetta edellyttää tarjousta tehdessään.

Ratkaisun 2009:49 linjaus on merkittävä esisopimuksia koskien. Esisopimus kuuluu ostotarjouksen ohella eittämättä myös varsinaisen sopimuksen valmisteleviin oikeustoimiin, ja näin ollen korkeimman oikeuden linjaus olla vaatimatta olennaisuutta valmistelevalta oikeustoilta, koskee myös esisopimuksia. Eikä siinä kaikki, että esisopimuksen voidaan katsoa kuuluvan kyseisessä ratkaisussa tarkoitettuun valmistelevien oikeustoimien ryhmään, sillä nähdäkseni esisopimus voidaan tietyissä tilanteissa rinnastaa jopa ostotarjoukseen, josta edellä mainitussa tapauksessa on siis kyse. Tämä johtuu siitä, että esisopimus voidaan tehdä myös *yksipuolisesti sitovaksi*<sup>124</sup>. Tällöin voidaan kysyä, miten yksipuolinen esisopimus edes eroaa oikeudellisesti ostotarjouksesta?

Mielestäni ei juurikaan. Molemmissa on kyse yksipuolisesta sitovuudesta. Toki esimerkiksi AsKL 3:3:n mukaisissa tapauksissa, jossa ostotarjoukseen *on liitetty käsiraha* (josta myös ratkaisussa KKO 2009:49 oli kyse), tarjouksen ei voida katsoa olevan vain ostajaa sitova, vaan tällöin myös myyjään kohdistuu AsKL 3:3:n mukaan sitovuuden mukana tuomia velvoitteita. Tähän on kuitenkin todettava, että voidaanhan esisopimuskin saattaa ehtotekniikalla vastaavaan tilaan, missä myös myyjään kohdistuu tiettyjä sitovuusvelvoitteita esimerkiksi käsirahasta johtuen. Näin ollen on katsottava olevan yksittäisiä tilanteita, jolloin voidaan puhua esisopimuksesta ja ostotarjouksesta jopa samana asiana. Jälleen voidaan todeta, että asia on *tapauskohtainen*, joskus ne ovat rinnastettavissa, joskus ei, ja useimmiten ei. Joka tapauksessa kyseiset instrumentit ovat molemmat vähintäänkin korkeimman oikeuden tarkoittamia varsinaisen sopimuksen valmisteleviä oikeustoimia. Esisopimuksen kohdalla voidaan tällöin puhua myös *pääsopimusta* valmistelevana oikeustoimena.

Edellä nähdyssä tapauksessa valmistelevalta oikeustoimelta ei siis vaadittu olennaisuutta, vaan vetäytymisoikeuteen riitti, että on ”tullut ilmi sellaisia myytävää kohdetta koskevia seikkoja, jotka ovat *perustellusti vaikuttaneet kielteisesti ostajien arviointiin huoneistosta*”<sup>125</sup>. Linjaus on merkittävä, sillä on otettava huomioon, ettei ostajille olisi tullut edes

---

<sup>124</sup> Saarnilehto 2005 s.70

<sup>125</sup> KKO 2009:49 perustelu-osiossa kappale 6:n toinen lause

kuluja kyseisestä heidän arviointiin vaikuttaneesta kielteisestä seikasta, koska taloyhtiö oli luvannut hoitaa korjauskustannukset ostajien puolesta. Kansankielellä ilmaistuna korkeimman oikeuden linja on, että valmistelevalta oikeustoimelta voi vetäytyä silloin, kun jokin kohteessa ”ei nappaakaan”.

Entä miten edellä mainittu tapaus sitten vaikuttaa edellytysopin olennaisuus-arviointiin, eihän tapauksessa KKO 2009:49 ollut edes kyse edellytysopin mukaisesta tilanteesta? Ensinnäkin on todettava, että kyseisen korkeimman oikeuden linjauksen voi perustellusti ymmärtää tarkoittavan, että aina kun on kyse valmistelevalta oikeustoimelta, olennaisuusarviointi ei ole sama kuin varsinaisessa sopimuksessa. Jo tämä riittäisi ainakin itselleni perusteluksi arvioida olennaisuuden vaatimusta eritavalla esisopimuksia koskevissa edellytysten raukeamisen tilanteissa. Kyseinen tapaus antaa silti esisopimusta koskevaan edellytysopin mukaiseen olennaisuusarviointiin vieläkin enemmän, sillä tapauksessa KKO 2009:49 on *asiallisesti kyse edellytysten raukeamisesta* vaikka sitä ei ole tapauksessa mainittu.

Tapauksessa KKO 2009:49 on ollut käsillä tilanne, jossa sitovan oikeustoimen (ostotarjouksen) jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet (tehdyn kustausmittauksen jälkeen) sopimuksentekohetken jälkeen, ja näin ollen ostajien edellytykset (homeettomasta talosta) ovat rauenneet (ilmenneen homeen, eli olosuhteiden muuttumisen myötä). Olosuhteiden muutos on vieläpä hyvin samankaltainen kuin tapauksessa KKO 2012:1, jossa edellytysoppiin siis voitiin vedota. Molemmissa tapauksissa olosuhteiden muutoksena on ollut myöhemmässä selvityksessä ilmenneet asiat, sillä tapauksessa

- KKO 2009:49 olosuhteiden muutos on tullut myöhemmin tehdyn selvityksen perusteella ilmenneestä homevauriosta, ja tapauksessa
- KKO 2012: 1 olosuhteiden muutos on tullut myöhemmin tehdyn selvityksen perusteella ilmenneestä tontin puhdistuksen korkeammasta hinnasta.

Miksi tapauksessa KKO 2009:49 ei sitten ole mainittu edellytysoppia? Selitys yksinkertainen. Ensinnäkin edellytysoppiin ei ole todennäköisesti edes vedottu, ja toiseksi, kyseisessä tapauksesta on selvää lainsäädäntöä (joka on ilmeinen syy siihen, miksi edellytysoppiin ei ole vedottu). ASKL 3 luvun 3§ 4 mom.:n mukaan asunto-osakkeen kaupasta vetäytyvä osa-

puoli voi menettää vain käsirahan vetäytyessään kaupasta (alla alleviivattu osa)<sup>126</sup>. Tapauksessa oli kysymys siitä, että oliko ostajalla vetäytyttyään oikeus käsirahan palautukseen, eli tarkemmin sanoen, johtuiko vetäytyminen kyseisessä säännöksessä mainitusta ostajasta vai myyjästä johtuvasta syystä (alla kursivoitu osa).

**AsKL 3:3** Jos kauppa tehdään, käsiraha on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa.

Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha tai saada sovittu vakiokorvaus, jollei 6 §:stä muuta johdu.

Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä *muusta kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä*, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä, jollei 6 §:stä muuta johdu. Jos käsirahan sijasta on sovittu vakiokorvauksesta, myyjän on tässä momentissa säädetyin edellytyksin suoritettava tarjouksen tekijälle sovittua vakiokorvausta vastaava rahamäärä.

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen. Jos myyjä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijä on kuluttaja, he voivat kuitenkin erikseen sopia siitä, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelleen tälle aiheutunut todellinen vahinko.

Näin ollen ennen varsinaisen kauppakirjan tekoa asunto-osakkeen kaupasta voi vetäytyä kyseisen säännöksen mukaan melko helposti, sillä siinä voi menettää enintään käsirahan. Sen sijaan tapauksessa 2012:1 oli kyse ensinnäkin *kiinteistön* kaupasta, johon asunto-osakkeita koskeva AsKL ei sovellu. Toiseksi kyse ei ollut valmisteluvaiheen ostotarjouksen sitomattomuudesta, vaan varsinaiseen kauppakirjaan kuuluvan yksittäisen sopimusehdon pätemättö-

---

<sup>126</sup> kts. Telaranta 1960 s.30 ilmeisesti Telaranta ei pitäisi näin ollen nykyinsäädännön mukaisen asuntokaupan ostotarjousta edes sitovana tarjouksena, sillä sitovuuden raja menee Telarannan mukaan positiivisen ja negatiivisen sopimusedun välimaastossa. Käsiraha jääkin tälle harmaalle alueelle sitovuuden määritelmän kannalta. Telarannan logiikalla katoisin näin ollen, että joskus käsiraha ylittää sitovuuden kynnyksen (kun käsirahan suuruus ylittäisi positiivisen sopimusedun mukaisen korvauksen määrän), ja joskus alittaa (kun käsirahan suuruus olisi vähemmän kuin positiivisen sopimusedun mukaisen korvauksen määrä).

myydestä. Hovioikeus tekikin tapauksessa KKO 2012:1 päinvastaiseen lopputulokseen joltaneen ratkaisun perustaen ratkaisun edellytysopin sijaan maakaaren. Hovioikeus perusti argumentaationsa siihen, että MK 2:9.2 olisi velvoittanut myyjää irrottautumaan nimenomaisella sopimusehdolla MK 2:17.1 5k.:n mukaisen salaisen virheen vastuusta.

**KKO 2012:1 Hovioikeuden perustelut** Maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan sopimuksella saadaan poiketa maakaaren mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista tai velvollisuuksista. Ostajan 17 - 34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Sanotun luvun 17 §:n 1 momentin 5 kohta koskee salaista virhettä. Mainitun pykälän 2 momentin mukaan myyjä on vastuussa salaisesta virheestä. Kanteessa tarkoitettujen kiinteistöjen kauppakirjan sanamuoto huomioon ottaen hovioikeus katsoi, ettei siinä ollut maakaaressa tarkoitettuihin tavoin yksilöidysti sovittu myyjän vastuun rajoittamisesta, kun siinä ei ollut erikseen lausuttu ostajan vastuusta maaperän puhdistamisen suhteen. Myös sanottu seikka puolsi kauppakirjan sanamuodon tulkintaa kantajan vaatimusten mukaisesti.

Kuten aiemmin on tullut ilmi, lopulta KKO ratkaisi asian kuitenkin vastaajan eduksi maakaaren sijasta edellytysoppiin perustuen. Tapauksesta ei selviä, onko vastaaja vedonnut edellytysoppiin jo käräjä- ja hovioikeusvaiheessa, mutta kun kyseessä on riita-asia, näin voidaan olettaa olleen. Näin ollen tapauksessa KKO 2012:1 vasta korkein oikeus on ottanut edellytysopin vakavasti. Kuten aiemmin tuli esille, tapauksessa KKO 2009:49 ei sen sijaan ole todennäköisesti vedottu edellytysoppiin lainkaan johtuen AsKL 3:3:n täsmällisestä lainsäädännöstä.

Tosin olen sitä mieltä, että edellytysoppia olisi tuossakin tapauksessa voitu soveltaa AsKL 3 luvun 3§:n 3 momentin *tulkinnassa*. Kun tapauksessa KKO 2009:49 riideltiin siitä, jäikö kauppa syntymättä ”muusta kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä” ostajan vetäytyessä myöhemmin ilmenneen homeen takia kaupasta, olisin ainakin itse asianajajana ottanut argumentaatioon mukaan edellytysopin. Tapauksesta ei ilmene onko näin tehtykin, mutta ainakaan mikään tapauksen kolmesta oikeusasteesta ei ole ottanut sitä ratkaisun perustaksi. On huomattava, että vaikka edellytysopista ei ole korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2009:49 puhetta, ovat ostajan rauenneet edellytykset olleet kuitenkin ratkaiseva syy sille, miksi korkein oikeus on ratkaissut asian ostajan eduksi. Tämä ilmenee ko. ratkaisun perusteluista, jonka mukaan ”myyjän velvollisuus palauttaa käsiraha asunnon kunnossa havaitun

puutteellisuuden vuoksi ei siten edellytä, että asunnon tulisi olla kunnoltaan merkittävästi huonompi kuin mitä tarjouksen tekijällä on ollut *perusteltua aihetta edellyttää* tarjousta tehdessään.”

Vaikka itse tulkitsekin, että edellytysoppi olisi soveltunut argumentaatioksi myös tapaukseen KKO 2009:49, myös päinvastaisessa tulkinnassa katsoisin silti kyseisen tapauksen antavan vahvan indision siitä, että esisopimuksen olennaisuusvaatimuksen ei ole katsottava olevan saman sisältöinen kuin muissa sopimuksissa. Kuitenkin sellainen tulkinta, että olennaisuusarvioinnilla ei olisi lainkaan sijaa esisopimuksissa, on aivan liian pitkälle menevä, sillä ratkaisun KKO 2009:49 sanamuodon mukaan asunnon kunnossa ilmenneen puutteellisuuden merkitystä käsirahan palauttamisen edellytyksenä ei tule arvioida *samalla tavalla* kuin varsinaisissa sopimuksissa. Tätä tarkennetaan ratkaisussa myöhemmin linjaamalla, ettei vetäytymisoikeus siten edellytä, että asunnon tulisi olla kunnoltaan *merkittävästi* huonompi.

Näin ollen jää kaksi vaihtoehtoa tulkita vaadittavaa edellytyksen olennaisuutta esisopimuksen vetäytymisen tilanteissa. Ensimmäinen vaihtoehto on, että jatketaan olennaisuus-termin käyttöä myös esisopimuksen vetäytymistilanteissa, mutta tehdään olennaisuus-termin sisälle liukuva asteikko samaan tapaan mistä Karhu puhuu sopimuksen sitovuuden osalta sopimuksen prosessikäsitteessä<sup>127</sup>. Toinen vaihtoehto on lakata kokonaan käyttämästä olennaisuus-terminä esisopimuksien kohdalla, ja korvata termi esimerkiksi perustellusti edellyttänyt –termillä. Korkein oikeus käytti tätä termiä ratkaisussa KKO 2009:49. Sen mukaan oli riittävää, että asunnon kunto oli huonompi kuin kuin mitä tarjouksen tekijällä on ollut *perusteltua aihetta edellyttää* tarjousta tehdessään. Olennaisuus-termin hylkääminen korkeimman oikeuden argumentaation mukaisesti ei tarkoittaisi sitä, etteikö edellytyksen merkittävyyden tarkinnassa olisi jatkossa mitään toleranssikynnystä, sillä vain käytettävä termi olisi eri.

Kuitenkin olennaisuus-termin hylkääminen kokonaan edellytysopin yhteydessä tuntuisi melko karkealta toimelta. Näin ollen liukuva olennaisuus-asteikko tuntuisi loogisemmalta vaihtoehdolta. Tässä mallissa olisi paremmin mahdollista tehdä aina tapauskohtainen tarkinta olennaisuuden sisällöstä. Kun kyseessä on esisopimus, liu’uttaisiin asteikolla aina vähemmän olennaisuutta vaadittavaan suuntaan jne. Lopultakin vaihtoehtojen välinen valinta jää tulevaisuuden oikeuskäytännön muokkailtavaksi.

---

<sup>127</sup> Karhu 2004 s.1452

### 3.2.3 Havaittavuus

#### 3.2.3.1 Havaittavuusvaatimus yleisesti

Edellytyksen on tullut olla myös vastapuolen havaittavissa, jotta edellytyksen raukeaminen voisi tulla kysymykseen<sup>128</sup>. Sama havaittavuuden vaatimus on lähes kaikissa OikTL:n pätemättömyysperusteissa, lukuun ottamatta 28.1 ja 32.2§:iä. Hemmon mukaan havaittavuuden vaatimus edellyttää, että vastapuolen on tullut tietää tai hänen on pitänyt tietää toisen osapuolen edellytyksen olemassaolo. Hän jatkaa, että sellaisiin edellytyksiin jotka ovat olleet vain osapuolen omassa tiedossa, ja joita ei ole voinut havaita joko osapuolten välisen kommunikaation tai edellytysten tavallisuuden vuoksi, ei voi liittää oikeusvaikutuksia. Tällainen sisäinen edellytys on verrattavissa peiteltyyn varaukseen, johon ei myöskään ole liitetty havaittavuuden vaatimusta. Osapuolen joka ei tuo edellytyksiään vastapuolen näkyville, voi katsoa menetelleen huolimattomasti tai vähintäänkin epätarkoituksenmukaisesti.<sup>129</sup>

Havaittavuuden tiesi tai piti tietää –vaatimuksesta johtuen Ämmälä on esittänyt, että havaittavuusvaatimus voitaisiin yhtä hyvin korvata bona fides –vaatimuksella<sup>130</sup>. Myös Hemmon mukaan havaittavuusvaatimus ja oikeustoimilaissa käytetty tiesi tai piti tietää –vaatimus ovat asiallisesti samoja<sup>131</sup>. Piti tietää –tapauksen yhteydessä voidaan puhua myös ns. tyyppiedellytyksistä. Tyyppiedellytysten olennaisuus on niin luonnollinen osa ko. tyyppin sopimuksissa, että osapuolten on katsottava havainneen ne. Koska piti tietää –vaatimus kuuluu ilmiselvästi havaittavuuden piiriin, voidaan tehdä päätelmä, että osapuolen subjektiivisille käsityksille ei voida antaa suurtakaan sijaa tällaisissa tapauksissa<sup>132</sup>.

Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa Kivimäki ja Ylöstalo katsovat tyyppiedellytysten kuuluvan toiseksi suurimmalla todennäköisyydellä huomioon otettavien edellytyksien joukkoon. He siis jakavat edellytysten huomioon ottamisen uudemmassa oikeuskirjallisuudesta poike-ten, neljään ryhmään. Heidän tekemässä ryhmäjaossa raukeavat edellytykset jaetaan ryhmiin

---

<sup>128</sup> kts. esim. Annola 2012 s.396, Hemmo 2003 I s.405 ja Kolehmainen 2013 s.110

<sup>129</sup> Hemmo 2003 I s.405-406

<sup>130</sup> Ämmälä 1990 s.267

<sup>131</sup> Hemmo 2003 I s.407

<sup>132</sup> Kts. esim. Häyhä 2004 s.1440 Häyhän mukaan subjektiivisille edellytyksille ei voida antaa paljon sijaa, sillä se vaarantaisi sopimuksen ennakoitavuuden

sen mukaan kuinka varma oikeusasema ko. edellytyksellä on oikeusjärjestyksessämme. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat *ns. lailliset edellytykset* (laga förutsättningar), jotka ovat varmasti oikeudellisesti relevantteja. Tähän ryhmään kuuluu mm. LahjaL 5§ 1 mom. tilanteet.<sup>133</sup>

**LahjaL 5§ 1 mom.** Milloin sitovan lahjanlupauksen antamisen jälkeen, mutta ennen lahjoituksen täyttämistä, antajan varallisuusolot huonontuvat niin suuresti, että lahjan saajankin olot huomioon ottaen lahjan vaatiminen olisi ilmeisesti kohtuutonta, voidaan lahjoitus peruuttaa tai sitä vähentää.

Kivimäen ja Ylöstalon tekemän jaottelun mukaan toisen ryhmän muodostavat *ns. tyypilliset edellytykset*<sup>134</sup> (typiska förutsättningar). Heidän mukaan tällaisia tyypillisiä edellytyksiä ovat esimerkiksi kihlalahjat, jotka annetaan avioliiton syntymisen edellytyksenä, sekä velaksianto jossa edellytetään, ettei velallisen taloudellinen asema olennaisesti muutu ennen rahan luovuttamista. Kivimäki ja Ylöstalo eivät määrittele tarkemmin tämän ryhmän sisältöä, mutta olettaisin heidän tarkoittavan tällä ryhmällä samoja asioita, joiden nykyään ymmärretään kuuluvan tyypillisten edellytysten piiriin. Näin ollen Ylöstalo ja Kivimäki näyttävät antavan tyyppiedellytysten huomioimiselle vahvan tukensa, sillä mm. *OikTL33§:n mukaisesti huomioitavat edellytykset* he asettavat vasta kolmanteen ryhmään.<sup>135</sup>

Edelleen neljännen ryhmän heidän jaottelussaan muodostavat tilanteet, joissa edellytysten raukeaminen voidaan ottaa huomioon epävarmimmin. Tällä ryhmällä ei ole heidän kirjassaan mitään erityistä nimeä, vaan tähän kuuluvat ilmeisesti kaikki tapaukset mitkä eivät sovellut kolmeen edellä mainittuun joukkoon. Tässä ryhmässä Kivimäki ja Ylöstalo tekevät jaon subjektiivisiin ja objektiivisiin edellytyksiin. *Subjektiivisissa* edellytyksissä on edellytyksen relevanssia harkitessa kiinnitettävä huomiota siihen, ovatko molemmat osapuolet mieltäneet saman edellytyksen vai oliko toinen havainnut tai pitänyt havaita toisen mieltämä olennainen edellytys. *Objektiivisissa* edellytyksissä on kyse olosuhteista joiden pysyvyyttä osapuolet ei-

---

<sup>133</sup> Kts. tarkemmin Kivimäki&Ylöstalo 1981 s.421-422, referaattini heidän kirjoittamastaan sisältää jonkin verran tulkintaa, sillä he eivät ole selvästi sanoneet jakavansa edellytyksiä neljään ryhmään, mutta tämä on pääteltävissä lukiessa heidän tekstiään. He ovat tehneet mm. selkeän a, b ja c –jaottelun kolmesta ensimmäisestä ryhmästä, mutta neljännen ryhmän he ovat jättäneet ”muulloin on edellytyksen relevanssia harkittaessa on kiinnitettävä huomiota...” lausahduksen varaan laittamatta selkeää d-merkkiä otsikoksi.

<sup>134</sup> Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa käytetään termiä ”tyypiedellytykset”

<sup>135</sup> Kivimäki&Ylöstalo 1981 s.422



vät ole lainkaan mieltäneet, vaan katsoneet ne ilman muuta selviksi. Tästä huolimatta tällainen edellytys saattaa Kivimäen ja Ylöstalon mukaan olla relevanttinen, etenkin jos on kyse muusta kuin rahasta.<sup>136</sup>

Kivimäen ja Ylöstalon neljän ryhmän jaottelussa on havaittavuuden kannalta kyse siitä, että ensimmäisen ryhmän kuuluessa lakiperusteisiin edellytystilanteisiin, havaittavuuden ongelmatilanteita ei voida ottaa huomioon. Suomen oikeusjärjestyksessä onkin perinteisesti ollut käsitys, ettei erehdytä lain tilasta voida ottaa huomioon. Toiseen ryhmään (tyyppiedellytyksiin) kuuluvissa tapauksissa osapuolen on edelleen erittäin vaikea vedota havaittavuuden ongelmaan. Tietyissä tilanteissa on vain niin, että ”piti tietää” jokin edellytys. Kolmannen ja neljännen ryhmän tilanteissa havaittavuutta taasen joudutaan tekemään aina tapauskohtainen harkinta. Tällainen jaottelu on hyvin looginen havaittavuusproblematiikan sisällä.

Oikeuskäytännössä havaittavuuden tärkeys tulee esille esimerkiksi vertaamalla tapauksia KKO 1986 II 111 ja KKO 1987:47. Jälkimmäisessä tapauksessa on kylläkin kyse motiivierehdyksestä, mutta muutoin tapaukset ovat samankaltaisia, joten ne kelpaavat havaittavuuden kontekstissa vertailtavaksi. Ensimmäisessä tapauksessa vanhempien ja pojan välinen tila-kauppa purettiin rauenneen edellytyksen vuoksi, mutta jälkimmäisessä tapauksessa samankaltaisissa olosuhteissa tehtyä vanhempien ja pojan välistä tila-kauppaa ei julistettu pätemättömäksi. Ero selittyy havaittavuudella. Jälkimmäisessä tapauksessa erehtyneiden vanhempien olisi korkeimman oikeuden mukaan tullut havaita erehdyksensä.

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

---

<sup>136</sup> Kivimäki&Ylöstalo 1981 s.422-423

**KKO 1987:47** A ja hänen vaimonsa B olivat v. 1975 myyneet PohjoisSuomessa syrjäisellä seudulla sijainneen pienehkön asutustilansa rakennuksineen ja irtaimistoineen A:n pojalle C:lle ja tämän vaimolle D:lle. Kauppaehtojen mukaan he olivat pidättäneet itselleen elinikäisen vapaan asumisoikeuden tilan asuinrakennuksessa asuntonaan oma huone valoineen ja lämpöineen. C:llä oli työpaikka Etelä-Suomessa, jossa hän perheineen asui ja jonne hän tilanostosta huolimatta myös jäi.

A ja B vaativat v. 1984 vireillepannulla kanteella kaupan julistamista pätemättömäksi, koska kaupan tarkoituksena oli ollut, että A:n ainoa poika perheineen olisi muuttanut tilalle jatkaamaan A:n ja B:n elämäntyötä maataloudenharjoittajana ja pitämään heistä huolta.

Koska A:n ja B:n oli täytynyt kauppaa tehtäessä olosuhteiden perusteella ymmärtää mahdolliseksi myös se, etteivät C ja D muuttaisi tilalle, C:n ja D:n ei katsottu menetelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti vetoamalla kauppaan. Kun pätemättömyysperustetta ei ollut muutoinkaan näytetty, hylättiin kanne.

Uudemmassa oikeuskäytännössä ratkaisussa KKO 2012:1 havaittavuus liitetään edellytysopin käytön vaatimukseksi erittäin selkeästi. Ratkaisussa käytetään ensin perustelujen 6 kappaleessa termiä ”ovat olleet vastapuolen tiedossa”, ja myöhemmin johtopäätöksissä 16 kappaleessa termiä ”havaita”.

**KKO 2012:1 perustelut-osion 6.kappale** Sopimussuhteissa on lähtökohtana, että kumpikin osapuoli vastaa omista tahdonilmaisistaan ja sitoumuksistaan. Jos osapuolen sopimusta tehtäessä edellyttämä seikka on osoittautunut virheelliseksi tai jäänyt toteutumatta, hän kantaa yleensä itse vastuun siitä, ettei ole riittävästi selvittänyt kannanottojensa perusteita. Virheellisellä tai rauenneella edellytyksellä voi kuitenkin olla merkitystä sopimuksen sitovuuden kannalta, jos edellytys on ollut sopimuksen solmimisen kannalta olennainen ja määräävä ja niin edellytys kuin sen merkitys sopimuksenteolle ovat olleet vastapuolen tiedossa. Perusteltua on lisäksi vaatia, että edellytykseen tahdonilmaisunsa perustanut sopimuspuoli on menettänyt huolellisesti.

**KKO 2012:1 johtopäätös-osio** Sopimuksen sitovuus perustuu osapuolten yhteisymmärrykseen. Käsillä olevassa tapauksessa yhteisymmärrys on maaperän puhdistamisvelvollisuuden osalta perustunut olennaisesti virheellisiin edellytyksiin niin vaadittavien toimenpiteiden laajuuden kuin niiden kustannustenkin osalta. Jukovan on osoitettu kauppaa valmistellessaan

toimineen huolellisesti. Tämän vuoksi ja kun Nikron on tullut kauppakirjaan liitetyistä selvityksistä havaita, millaisilla edellytyksillä ja missä laajuudessa Jukova on tarkoittanut kaupan ja maaperän puhdistusvelvollisuutteen sitoutua, aivan toisen sisältöisen puhdistusvelvoitteen vahvistaminen ei ole perusteltua. Sellaisesta ei ole kauppakirjassa sovittu. Nikron kanteessaan esittämää vaatimusta ei siten voida hyväksyä.

Kyseisessä tapauksessa korkein oikeus katsoi havaittavuuden vaatimuksen täyttyneen kauppakirjaan otettujen selvitysten perusteella. Näillä selvityksillä korkein oikeus viittaa insinööri Paavo Ristola Oy:n 07.11.2000 laatimaan maaperätutkimukseen sekä 13.12.2000 laatimaan kunnostussuunnitelmaan. Koska nämä asiakirjat olivat olleet vastapuolen nähtävillä ja osana sopimusta, havaittavuus-vaatimus täyttyi.

Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2012:1 perusteluista löytyy eräs mielenkiintoinen seikka, sillä siinä havaittavuuden vaatimuksen täyttymiselle annetaan eräs ”sivuvaikutus”. Perustelujen mukaan, kun havaittavuuden vaatimus täyttyy, tällaista edellytystä voidaan arvioida *sopimusehtona*.

**KKO 2012:1 perustelut-osion 15 kappale** Puhdistusvelvollisuuden kytkeminen selvityksiin kauppakirjan 10. ja 2. kohdista ilmenevin tavoin ja saattaminen ostajan tietoon merkitsevät sitä, että myyjän sitoumuksen perusteet ovat saaneet myös ostajaan ulottuvaa merkitystä. Myyjän oikeustoimen edellytyksistä on tullut molempia osapuolia sitovia kauppaehtoja.

### *3.2.3.2 Havaittavuusvaatimus esisopimuksissa*

Vaikka havaittavuuden määritelmä on vuosien saatossa elänyt, oikeusjärjestyksessä havaittavuuden määritelmälle ei ole missään nähtävissä eroavaisuuksia nimenomaan esisopimusten ja muiden sopimusten välillä. Eli toisin kuin esimerkiksi olennaisuus-vaatimus, havaittavuuden vaatimuksen *sisällölliselle* kyseenalaistamiselle ei ole tässä kohdin aihetta kun siitä puhutaan esisopimuksen kontekstissa. Vaatimus on näyttäisi olevan sama sekä esisopimuksissa että muissa sopimuksissa sen osalta, että edellytyksen on tullut olla myös vastapuolen havaittavissa, jotta edellytyksen raukeaminen voisi tulla kysymykseen<sup>137</sup>.

---

<sup>137</sup> Hemmo 2003 | s.405

Sen sijaan havaittavuuden vaatimuksen voidaan katsoa *täyttyvän* esisopimusten kohdalla helpommin kuin muiden sopimusten kohdalla, koska esisopimukseen sisältyy lähes aina epävarmoja tulevaisuuden seikkoja, ja tämän epävarmuuden voidaan hyvin usein olettaa siirtyneen myös vastapuolen tietoon.<sup>138</sup> Epävarmuus tulevaisuuden seikoista on siis usein juuri syynä siihen, että esisopimus ylipäätään tehdään pääsopimuksen sijasta. Nämä edellä mainitut asiat on oikeuskirjallisuudessa nähty yhdeksi syyksi siihen, miksi edellytysten raukeamisen problematiikalla on esisopimuksissa erityisen suuri merkitys<sup>139</sup>. Näin ollen näkisin, että esisopimuksissa edellytyksen käyttöala voi tulevaisuudessa muodostua merkittäväksikin, kun jo vanhastaan havaittavuuden on nähty täyttyvän esisopimuksissa helposti ja lisäksi uudempi oikeuskäytäntö näyttää aiemmin kerrotusti siltä, että myöskään olennaisuus-kriteeriltä ei vaadita niin paljon esisopimuksien kohdalla.

### 3.2.4 Huolellisuus

#### 3.2.4.1 Huolellisuusvaatimus yleisesti

Huolellisuusvaatimusta ei ole oikeuskirjallisuudessa tavattu liittää edellytysopin käytön kriteereihin kovin vahvasti<sup>140</sup>. Hemmo *mainitsee* huolellisuusharkinnan, mutta hänkään ei tuo sitä kovin pontevasti esille. Tällainen kuva välittyy muun muassa sen vuoksi, että vuoden 2003 sopimusoikeutta koskevassa teoksessaan Hemmo on maininnut huolellisuusvaatimuksen<sup>141</sup>, mutta vuonna 2009 ilmestyneessä teoksessa joka on tiivistelmä aiemmin mainitusta teoksesta, hän ei ota tuota huolellisuusvaatimusta<sup>142</sup> esille vaikka ympäröivä teksti on muutoin samaa.

**Hemmo 2003 I** Kun edellytys on toisen osapuolen tiedossa tai olosuhteiden muutos on riittävän vaikutuksellinen, vastuusta vapautuminen saattaa muodostua perustelluksi. Harkinta on aina sidoksissa tapauksen erityispiirteisiin, eikä pidä unohtaa sitä, että huolellisen neuvottelukumppanin olisi syytä neuvotteluissa tuoda esiin pääsopimuksen päättämisen kannalta tärkeät edellytyksensä ja tavoitella niiden kirjaamista sopimukseen. Tällaisten varaumien puuttuminen vaikuttaa monesti sopimuksen vapauttamista vastaan.<sup>143</sup>

---

<sup>138</sup> Esim. Annola 2012 s.396

<sup>139</sup> Esim. Annola 2012 s.396 ja Hemmo 2009 s.255

<sup>140</sup> Esim. Annola 2012 s.396-397 ja Kolehmainen 2013 s.110-111

<sup>141</sup> Hemmo 2003 I s.255 alalaita

<sup>142</sup> Hemmo 2009 s.144 ylälaita

<sup>143</sup> Hemmo 2003 I s.255, alleviivaus tässä

Lisäksi myöhemmin samassa Hemmon 2003 vuoden teoksessa kappaleessa jossa edellytysopin käytön kriteereitä käsitellään, otsikossa on mainittu vain olennaisuus, havaittavuus ja riskinjako. Kyseenä olevan otsikon alla olevassa tekstissäkään ei huolellisuusvaatimusta ole mainittu. Näistä seikoista voi tehdä kaksi johtopäätöstä. Joko Hemmo ei pidä huolellisuusvaatimusta edellytysopin soveltamisen kannalta niin tärkeänä, että se saavuttaisi itsenäisen kriteerin aseman, tai sitten huolellisuusvaatimus on Hemmon mukaan niin itsestään selvä vaatimus osana jokaista sopimusta, että sen korostaminen ei ole mielekäästä. Jos spekulatiota hieman jatkaa, voi myös olla mahdollista, että kuten jo aiemminkin mainitsin, Hemmo sisällyttäisi huolellisuusarvion riskinjakopunnintaan. Tämä varovainen arvio perustuu siihen, että hän puhuu *kokonaisarviosta* riskinjakopunnin yhteydessä<sup>144</sup>. Näin ollen voi olla mahdollista, että hänen mukaansa huolellisuusarvio sisältyy mainittuun kokonaisarvioon. Kuten sanottua, tämä on vain spekulatiivista pohdintaa.

Ämmälä mukaan ainakin motiivierehdyksen kohdalla vaaditaan yleensä motiivierehdykseen vetoavan omaa huolellisuutta. Ämmälä lisää tämän vaatimuksen puhuessaan ensin havaittavuusvaatimuksesta, että ”tämän lisäksi edellytetään yleensä, ettei oikeustoimen tekijä itse olisi voinut havaita erehdyksen mahdollisuutta”<sup>145</sup>. Hän ei siis käytä suoraan huolellisuus-termiä, mutta lausahdus voidaan ymmärtää siten, että Ämmälä tarkoittaa tässä kohtaa huolellisuusvaatimusta, joskin vain motiivierehdyksen kohdalla.

Joka tapauksessa tuoreessa oikeuskäytännössä huolellisuutta on nimenomaisesti vaadittu. Korkeimman oikeuden tapauksen KKO 2012:1 perusteluissa sanotaan selkeästi, että edellytysopin soveltavuuden yhtenä vaatimuksena on huolellisuusvaatimus. Myöhemmin saman ratkaisun johtopäätöksissä todetaan huolellisuusvaatimuksen täyttyneen kyseisen tapauksen osalta.

**KKO 2012:1 perustelut-osion 6 kappale** Sopimussuhteissa on lähtökohtana, että kumpikin osapuoli vastaa omista tahdonilmaisistaan ja sitoumuksistaan. Jos osapuolen sopimusta tehtäessä edellyttämä seikka on osoittautunut virheelliseksi tai jäänyt toteutumatta, hän kantaa yleensä itse vastuun siitä, ettei ole riittävästi selvittänyt kannanottojensa perusteita. Virheellisellä tai rauenneella edellytyksellä voi kuitenkin olla merkitystä sopimuksen sitovuuden kannalta, jos edellytys on ollut sopimuksen solmimisen kannalta olennainen ja määräävä ja

---

<sup>144</sup> Kts. tämän tutkielman riskinjakopunninta-otsikon alta tarkemmin

<sup>145</sup> Ämmälä 1993 s.75

niin edellytys kuin sen merkitys sopimuksenteolle ovat olleet vastapuolen tiedossa. Perustelua on lisäksi vaatia, että edellytykseen tahdonilmaisunsa perustanut sopimuspuoli on menettänyt huolellisesti.

**KKO 2012:1 johtopäätös-osio** Sopimuksen sitovuus perustuu osapuolten yhteisymmärrykseen. Käsillä olevassa tapauksessa yhteisymmärrys on maaperän puhdistamisvelvollisuuden osalta perustunut olennaisesti virheellisiin edellytyksiin niin vaadittavien toimenpiteiden laajuuden kuin niiden kustannustenkin osalta. Jukovan on osoitettu kauppaa valmistellessaan toimineen huolellisesti. Tämän vuoksi ja kun Nikron on tullut kauppakirjaan liitetyistä selvityksistä havaita, millaisilla edellytyksillä ja missä laajuudessa Jukova on tarkoittanut kaupan ja maaperän puhdistusvelvollisuutteen sitoutua, aivan toisen sisältöisen puhdistusvelvoitteen vahvistaminen ei ole perusteltua. Sellaisesta ei ole kauppakirjassa sovittu. Nikron kanteessaan esittämää vaatimusta ei siten voida hyväksyä.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:1 edellytysten raukeamiseen vedonneen osapuolen katsottiin siis täyttäneen huolellisuusvelvoitteensa. Asia todetaan näin ratkaisun johtopäätöksissä. Sen sijaan ratkaisussa ei tule aivan selkeimmällä tavalla esille se, mikä nimenomainen osapuolen toiminta vaikutti siihen, että huolellisuusvaatimuksen katsottiin täyttyneen. Koko ratkaisun lukiessaan voi kuitenkin tehdä varsin selvän päätelmän, että vastaajan etukäteen *insinööritoimistolla teettämä puhdistussuunnitelma* osoitti vastaajan toimineen huolellisesti. Näin ollen voidaan todeta, että tuolla puhdistussuunnitelmalla on ollut kyseisessä tapauksessa varsin merkittävä rooli, sillä kuten aiemmin on tullut ilmi, sen perusteella korkein oikeus on katsonut niin olennaisuus-, havaittavuus-, kuin huolellisuusvaatimusten täyttyneen. Jo heti alkujaan ylipäätään kyseisen puhdistussuunnitelman teettäminen osoitti olennaisuuden käsillä olon, sen jälkeen puhdistussuunnitelman esillä olo täytti havaittavuuden vaatimuksen, jonka jälkeen samainen puhdistussuunnitelma osoitti vielä huolellisuusvaatimuksen täyttymisen.

#### *3.2.4.2 Huolellisuusvaatimus esisopimuksissa*

Edellytysopin huolellisuusvaatimuksesta ei oikeuskirjallisuudessa ole oikeastaan mitään pohdintaa, lukuun ottamatta aiemmin mainittuja Hemmon ja Ämmälän puheenvuoroja, jos

ne voidaan ylipäätään pohdinnaksi lukea<sup>146</sup>. Edellytysopin huolellisuusvaatimuksesta kontekstissa, että onko kyseisellä vaatimuksella sisällöllisiä eroja esisopimuksen ja muiden sopimusten välillä, ei oikeuskirjallisuudessa ollut löydettävissä lainkaan. Samoin on asian laita oikeuskäytännön osalta, kun puhutaan edellytysopin huolellisuusvaatimuksen sisällöstä nimenomaan esisopimusten kohdalla. Näin ollen voidaan olettaa, että huolellisuusvaatimus noudattelee edellytysopin kohdalla (ja esisopimuksissa) yleisessä sopimusoikeudessa tunnettua linjaa. On syytä tähdentää, että korkein oikeus otti ratkaisussaan KKO 2012:1 kuitenkin selkeän kannan siitä, että huolellisuusarviointi on edellytysoppia sovellettaessa aina tehtävä.

Huolellisuusvaatimuksen voidaan tapauksen KKO 2012:1 perusteella katsoa tarkoittavan edellytysopin kohdalla sisällöllisesti sitä, että siinä tarkastellaan, onko osapuoli riittävästi ottanut huomioon kaikki ne seikat, jotka voivat vaikuttaa hänen edellytyksensä toteutumiseen. Esimerkiksi tapauksessa KKO 2012:1 vastaaja oli teettänyt insinööritoimistolla arvion, ja tämä riitti huolellisuusvelvoitteen täyttämiseen. Sen sijaan huolellisuusvaatimuksen sisältöön ei kuulu se, onko osapuoli tuonut edellytyksensä riittävän huolellisesti vastapuolen tietoisuuteen, sillä se kuuluu havaittavuuden ongelman piiriin.

Edellytysoppiin kuuluva huolellisuusvaatimus on kuitenkin *sisällöllisesti* joka tapauksessa sama sekä esisopimuksissa että muissa sopimuksissa. Sen sijaan havaittavuuden tavoin huolellisuusvaatimuksen kriteerien voi katsoa *täytyvän* esisopimuksissa eri tavalla kuin muissa sopimuksissa. Kriteerien voidaan katsoa täytyvän joko helpommin tai vaikeammin. Molemmille on ajattelutavoille perusteensa.

Ensimmäinen vaihtoehtoinen tulkinta olisi se, että huolellisuuden vaatimuksen katsottaisiin täytyvän helpommin esisopimuksissa kuin muissa sopimuksissa. Syy sille, että huolellisuuden vaatimuksen voisi katsoa täytyvän esisopimuksissa helpommin, olisi sama kuin havaittavuuden vaatimuksen kohdalla. Havaittavuuden osaltahan oikeuskirjallisuuden yleinen käsitys oli se, että havaittavuusvaatimus täyttyy esisopimusten kohdalla helpommin, koska epävarmuus tulevista seikoista kuuluu ikään kuin esisopimussuhteen luonteeseen, ja näin ollen vastapuolen täytyy yleensä olettaa olevan tietoinen näistä epävarmoista seikoista

---

<sup>146</sup> Kts. tarkat viittaukset ylempää tekstistä. Kuten siellä tuli esille, Ämmälän kanta koski lyhyesti motiivieredystä ja siinäkin hän ei maininnut itse huolellisuus-sanaa. Hemmo taas tuo asian toisessa teoksessaan sivulauseessa lyhyesti, joskin selkeästi esille, mutta samaa asiaa käsittelevään uudempaan ja tiivistetympään laitokseen hän ei ole kyseistä asiaa ottanut mukaan ollenkaan.

jotka ovat toisen osapuolen edellytyksiä. Huolellisuusvaatimuksen osalta sen helpommalle täyttymiselle esisopimuksissa voisi käydä sama peruste, eli esisopimuksen luonteeseen voitaisiin katsoa kuuluvan se, että edellytyksiin vetoavalta ei voida edes olettaa kovin huolellista edellytyksensä toteutumisen varmistamista kun voidaan olettaa edellytyksen kohteen pettävän suurehkolla todennäköisyydellä. Tällä ajattelutavalla huolellisuuttakaan ei vaadittaisi niin paljon, kun vastapuolen ei ole edes niin paljon syytä olettaa, että toisen havaittavaksi tuotu edellytys välttämättä täytyisi.

Mielestäni edellisessä esitetty ajattelumalli ei ole kestäväällä pohjalla, sillä ei ole vastuullista ajatella, että kun esisopimuksissa edellytyksen kohteissa tapahtuu suurella todennäköisyydellä muutoksia, niin homman saisi kansan kielellä jo etukäteen ”heittää läskiksi”. Tämä olisi tarkoittanut esimerkiksi edellä käsitellyn korkeimman oikeuden tapauksen KKO 2012:1 kohdalla sitä, että jos siinä olisi ollut kyseessä kauppasopimuksen sijaan esisopimus, etukäteistä insinööritoimiston selvitystä ei olisi vaadittu. Vastaaja olisi niin sanotusti saanut luottaa enemmän tuuriin.

Toinen – ja mielestäni kestävämpi - vaihtoehto onkin tulkita huolellisuusvaatimuksen täyttyvän esisopimuksissa vaikeammin kuin muissa sopimuksissa. Tässä vaihtoehdossa on kyse yksinkertaisesti siitä, että koska on yleisesti tunnettu tosiseikka, että esisopimustilanteissa epävarmuustekijöitä on enemmän kuin muissa sopimuksissa, niin tällöin myös sopimuspuolilta voidaan odottaa korostettua huolellisuutta ja ”varuillaan oloa”. Tämä ajattelumalli on looginen, mutta samalla rohkea, sillä kuten aiemmin olemme nähneet, olennaisuus- ja havaittavuusvaatimuksissa on nähtävissä päinvastainen näkökanta. Näin ollen olennaisuuden ja havaittavuuden kannalta edellytysoppia voidaan soveltaa esisopimussuhteissa helpommin kuin muiden sopimusten kohdalla, mutta huolellisuuden näkökulmasta edellytysopilla olisi hieman kapeampi käyttöala esisopimuksissa.

Tämän näkökannan painoarvoa tosin himmentää hieman se, että huolellisuusvaatimusta ei ole ylipäätään liitetty edellytysopin käytön kriteereihin kovinkaan painokkaasti. Kuten aiemmin on tullut ilmi, oikeuskirjallisuuden osalta huolellisuusvaatimusta ei ole juurikaan otettu edes esille, kun taas oikeuskäytännössä (KKO 2012:1) se on otettu kyllä esille selkeästi yhtenä edellytysopin käytön kriteerinä, mutta sitä ei ole muutoin juurikaan käsitelty kyseisessä



tapauksessa, joka taas voisi viitata huolellisuusvaatimuksen vähäisempään painoarvoon<sup>147</sup>. Kyseisen tapauksen perusteluissa esimerkiksi olennaisuuden ja havaittavuuden täyttymistä pohdittiin enemmänkin, mutta huolellisuudesta oli vain kaksi lyhyttä mainintaa. Ensimmäinen oli se, että huolellisuus on yksi edellytysopin käytön kriteereistä (perustelut-osion kapale 6), ja toinen oli se, että huolellisuusvaatimuksen katsottiin täytyneen (johtopäätökset-osio). Mikäli näin ollen katsottaisiin, ettei huolellisuusvaatimus ylipäättään kuuluisi edellytysopin kriteereihin, ei voitaisi myöskään tehdä sitä päätelmää, että edellytysopilla olisi kapeampi käyttöala esisopimusten kohdalla nimenomaan *huolellisuusvaatimuksen näkökulmasta*.

Kuitenkin sellainen katsanto, jonka mukaan huolellisuusvaatimus ei olisi yksi edellytysopin käytön kriteereistä yhdenvertaisena riskienhallinnan, olennaisuuden ja havaittavuuden rinnalla, on ratkaisun KKO 2012:1 sanamuodon mukaan kestävä. Päinvastainen mielipide vaatii vähintäänkin erittäin hyvät perustelut, sillä korkein oikeus on sanamuodossaan hyvin selkeästi ilmaissut huolellisuusvaatimuksen olevan yksi edellytysopin käytön kriteereistä. Näin ollen aiemmin kirjoittamaani viitaten, edellytysopilla on mielestäni hieman kapeampi käyttöala esisopimussuhteissa kuin muissa sopimussuhteissa nimenomaan *huolellisuusvaatimuksen kontekstista*.

### 3.3 Itsenäinen edellytysoppi vai jokin muu?

#### 3.3.1 Käytettävän normiston merkitys esisopimussuhteessa

”Oikeudellisen systematiikan muodostamisessa ei ole yhtä ainoaa oikeaa tapaa. Oikeus ei ole ihmisten toiminnasta riippumaton luonnonilmiö, joten sillä ei ole löydettävissä olevaa naturalistista rakennetta. Se, miten oikeudellisia ilmiöitä kuvataan, riippuu tarkastelijalla olevista perusoletuksista ja painotuksista.”<sup>148</sup>

Näin toteavat Halila ja Hemmo teoksessaan ”Sopimustyyppit”. Myös tilanteisiin jossa sopimuspuolen edellytykset ovat rauenneet, voidaan yrittää reagoida monen eri normin kautta. Suomessa ei ainakaan ennen ole ollut vakiintunutta käytäntöä siitä, mitä oikeuskeinoa rauenneiden edellytysten tilanteeseen tulisi käyttää.

---

<sup>147</sup> Verrattuna riskienhallinnan, olennaisuuden ja havaittavuuden painoarvoon.

<sup>148</sup> Halila&Hemmo 1996 s.1, puhuivat oikeusjärjestelmän systematisoinnista

Kuten edellä totesin, nimenomaan *esisopimuksen* sitovuuden kannalta ei ole suurta merkitystä sillä, tuleeko edellytysten raukeamistilanteen mahdollinen pätemättömyys itsenäisen edellytysopin kautta vai esimerkiksi OikTL 33§:n kautta. Esisopimuksen kannalta suurempi merkitys on sillä, että edellytysten raukeamisen voidaan edellä nähdysti katsoa vaikuttavan esisopimussuhteissa yleensä hieman helpommin kuin varsinaisten sopimusten piirissä, sovellettiinpa siihen sitten itsenäistä edellytysoppia tai OikTL33§:ää. Tätä tulkintaa tukee mm. edellä käsitellyt oikeuskäytännön KKO 1999:111 ja 2009:49 tapaukset.

Kuten aiemmin on tullut ilmi, sen lisäksi että esisopimussuhteissa velvoitteista vapautuminen tapahtuu helpommin, esisopimussuhteissa edellytysten raukeamisproblematiikkaan myös törmätään useammin. Tämä johtui aiemmin kerrotusti ensinnäkin siitä, että esisopimuksen ja pääsopimuksen välillä on usein pitkäkin aika, jolloin olosuhteet ehtivät muuttua. Toiseksi raukeamisproblematiikka koskee enemmän esisopimuksia siksi, että esisopimukseen nimenomaan päädytään pääsopimuksen sijaan siksi, että sopimuksen päättämiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka esisopimuksen sitovuuden kannalta on joissakin tapauksissa aivan sama minkä perusteen kautta velvoitteesta vapautuminen tulee, aina näin ei ole asian laita. Näin ollen onkin lienee perusteltua luoda lyhyt katsaus siihen, että mihin normistoon edellytysten raukeamistilanteissa voidaan vaihtoehtoisesti tukeutua.

### 3.3.2 Edellytysopin korvaavista vaihtoehdoista

Edellytyksillä on tärkeä asema sopimuksen sitovuuden kannalta, mutta eri asia on se, minkä normiston kautta edellytysten raukeaminen kannattaa ottaa esille. Seuraavaksi luodaan lyhyt, lähinnä informatiivinen katsaus niihin normeihin, joiden voitaisiin katsoa korvaavan edellytysopin itsenäisenä pätemättömyysperusteen. Syvempi tarkastelu ei ole tässä kohdin relevanttia, koska raukeavien edellytysten alueella tutkielman tarkoitus oli tutkia edellytysoppia itsenäisenä pätemättömyysperusteena esisopimuksissa. Kuitenkin on perusteltua mainita yleisimmät normit joilla edellytysoppi itsenäisenä pätemättömyysperusteena voidaan korvata. Näin edellytysopin ympärillä oleva kokonaiskuva säilyy koherentimpana.

Hemmon mukaan edellytyksen raukeamistilanteissa velvoitteista vapautumisen keinoja ovat edellytysopin mukaisen pätemättömyyden lisäksi OikTL 33§:n mukainen pätemättömyys,

purkamisen tai suoritusestenormeihin perustuva velvoitteista vapautuminen.<sup>149</sup> Lisäksi edellytysten raukeamisen tilanteissa on yleistä vedota sovitteluun.

Eri oikeuskeinojen kohdalla ”sitomattomaksi”<sup>150</sup> julistetun esisopimuksen seuraamukset vaihtelevat, joka varmasti vaikuttaa siihen, että mihin kannattaa vedota jos vain on valinnanmahdollisuus. Joissakin oikeuskeinoissa *luontoissuoritusvelvollisuus* poistuu, ja joissain se poistuu vain osin. Toisten oikeuskeinojen kohdalla vetäytyjälle voi jäädä luontoissuoritusvelvollisuuden poistumisesta huolimatta *vahingonkorvausvastuu*, toisissa oikeuskeinoissa vahingonkorvausvastuuta taas ei jää. Edelleen vahingonkorvausvastuu on joidenkin oikeuskeinojen kohdalla olla *positiivisen sopimusedun mukainen* ja toisten kohdalla *negatiivisen sopimusedun mukainen*.

Nämä on syytä ottaa huomioon oikeuskeinoa valitessa, mutta valitettavasti näidenkään seuraamusten syvempi tutkiminen ei kuulu tämä tutkielman varsinaiseen aihealueeseen. Kuitenkin yleisimpien edellytysopin korvaavien oikeuskeinojen osalta totean, että purkamisessa on *yleensä* perusteltua positiivisen sopimusedun mukainen vahingonkorvaus, kun taas pätemättömyydessä kyseistä positiivista sopimusetua *ei yleensä* velvoiteta maksettavaksi<sup>151</sup>. Nämä ovat päälinjat kyseisten oikeuskeinojen kohdalla tavallisissa sopimuksissa, mutta tässä ei ole otettu huomioon esimerkiksi esisopimuksen tai edellytysten raukeamistilanteen mahdollisesti pääsääntöön tuomia muutoksia. Näiden seuraamusten määräytyminen edellä mainitussa tilanteessa olisikin hyvä tutkielman aihe jollekulle asiasta innostuvalle.

Edelleen on syytä painottaa, että järkevintä on sopimusteknisin keinoin pyrkiä välttämään minkään edellä mainitun keinon käytön aktualisoituminen. Häyhä painottaakin, että edellytysoppiin sisältyvien hankaluuksien vuoksi, osapuolten kannattaa ottaa mahdolliset olosuhteiden muutoksen huomioon jo sopimuksetekovaiheessa erilaisin irtisanomis- tai purkamislausekkein.<sup>152</sup> Tässä hän onkin eittämättä oikeassa, mutta on silti muistettava myös se tosi-

---

<sup>149</sup> Hemmo 2003 I s.407-410

<sup>150</sup> Muukkonen 1960 s.30 jossa todetaan, että sitovuuden käsite ei ole ongelmaton. Milloin voidaan sanoa esisopimuksen olevan sitomaton? Pelkkä luontoissuoritusvelvollisuuden lakkaaminen ei tee sopimusta Muukkoson mukaan sitomattomaksi, vaan esisopimuksen sitovan ja sitomattomuuden raja menee positiivisen ja negatiivisen sopimusedun mukaisen vahingonkorvauksen välissä.

<sup>151</sup> Hemmo 2003 I s.349 ja Hemmo 2003 I s.319-320

<sup>152</sup> Häyhä 2004 s.1442

asia, ettei sopimuksin voida varautua kaikkiin mahdollisiin uhkiin. Tämän myös Häyhä toteaa myöhemmin samassa edellytysoppia käsittelevässä artikkelissaan<sup>153</sup>. Jos suuri yritys tekee päivittäin mitä erilaisimpia sopimuksia eri suuntiin, on mahdotonta ottaa kaikki toimintaympäristön muutokset huomioon kaikissa erityyillisissä vertikaalisissa ja horisontaalisissa sopimuksissa.

Tämän vuoksi myös edellytysopin kehittäminen on tarpeen, jotta voidaan säästää sekä yksittäisen toimijan että yhteiskunnan tasolla transaktiokustannuksissa. Jokaisen etu on, jos olosuhteiden muutostilanteisiin saadaan mahdollisimman selvä ja johdonmukainen oikeustila. Jos edellytysten raukeamistilanteissa voidaan välillä vedota esimerkiksi purkamiseen, välillä OikTL 33§:ään ja välillä itsenäiseen edellytysoppiin, on oikeustila vähintäänkin epäselvä. Seuraavassa käymme pintapuolisesti läpi itsenäisen edellytysopin kanssa ”kilpailevat” normit, koska niitä on ainakin ennen sovellettu myös edellytysten raukeamisen tilanteissa.

### 3.3.3 Edellytysopin kanssa kilpailevat normit

#### 3.3.2.1 OikTL 33§

Kuten on tullut ilmi, edellytyksen raukeamisen tilanteissa kyse on tulevaisuuden olosuhteen muuttumisesta, kun taas motiivierehdyksen tilanteissa kyse on sopimuksentekohetken olosuhteiden tilanteista. Hemmon mukaan tämä tarkoittaa sitä, että OikTL 33§:n soveltuminen edellytysten raukeamisongelmiin on tässä suhteessa ongelmallista, sillä säännöksen sanamuoto ei tue sitä, että siihen voisi soveltaa *tulevaisuudessa* raukeavia edellytyksiä. Tämä johtuu siitä, että 33§:ssä käytetään sanamuotoa ”jos se on tehty sellaisissa olosuhteissa”, josta voisi päätellä, että vain sopimuksentekohetken olosuhteet voisivat aiheuttaa pätemättömyyden.<sup>154</sup>

**OikTL 33§** Oikeustoiminta, jota muuten olisi pidettävä pätevänä, älköön saatettako voimaan, jos se on tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisesti olisi kunnian vastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen, ja sen, johon oikeustoimi on kohdistettu, täytyy olettaa niistä tietäneen.

Hemmon mukaan jos edellytyksen toteutuminen on sopimuksentekohetkellä uskottavaa, lainkohdan sanamuodon mukaista sopimuksentekohetkellä voimassa ollutta erehdystä ei ole

---

<sup>153</sup> Häyhä 2004 s.1444

<sup>154</sup> Hemmo 2003 I s.407-408

ollut olemassa. Jos OikTL 33§:ää tulkitaan näin, tämä johtaisi Hemmon mukaan johtavan siihen, että itsenäiselle edellytysopille voisi olla sijaa pätemättömyysperusteena, sillä tällaisessa 33§:n tulkintamuodossa tulevaisuudessa raukeavat edellytykset eivät johda pätemättömyyteen.<sup>155</sup> Voikin olla, että tämä on suurin syy miksi korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2012:1 päättänyt soveltamaan itsenäistä edellytysoppia OikTL 33§:n sijaan.

Toisaalta Hemmo pohtii sitä, että 33§:ää voidaan tulkita myös toisin. Hänen mukaansa osapuolten keskeiset tulevaisuuden oletukset voitaisiin tulkita olevan lainkohdan tarkoittamia sopimuksen päättämishetken olosuhteita. Tällainen tulkintatapa tekisi itsenäisen edellytysopin tyhjäksi. Hemmon mukaan tällainen tulkinta ei kuitenkaan sovi 33§:n sanamuotoon, jolloin Hemmo tulee siihen tulokseen, että edellytysopille olisi mahdollista antaa itsenäinen sija pätemättömyysperusteena –joskin vähäinen sellainen.<sup>156</sup> Hemmo toteaa myös sen, että OikTL 33§:n pätemättömyysnormin lisäksi suoritusestennormit ja purkamisnormit vaikuttavat siten, että itsenäiselle edellytysopille pätemättömyysperusteena jää varsin kapea merkitys.

Hieman vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa Ämmälän mukaan *motiivierehdyksen* tilanteissa sovellettavaksi voi tulla OikTL 33§ pätemättömyysperusteena, mutta *edellytysten raukeamisessa* kyseeseen voisi tulla vain purkunormit. Tämä johtuu hänen mukaansa juurikin siitä, että 33§:n sanamuoto koskee vain sopimuksentekohetkellä olemassa olleita edellytysten virheitä. Ämmälä tosin huomauttaa, että esimerkiksi ratkaisussa KKO 1977 II 76 on edellytysten raukeamisen seuraamuksena OikTL33§:n mukainen pätemättömyys purkamisen sijasta<sup>157</sup>. Näin ollen ainakaan aina korkeimman oikeuden kanta ei ole ollu se, että OikTL 33§ sanamuoto olisi este edellytysten rautessa.

**KKO 1977 II 76** Myyjä oli tilansa myydessään edellyttänyt ostajan solmivan hänen kanssaan avioliiton pian kaupanteon jälkeen. Tämän edellytyksen, jonka ostaja oli käsittänyt, jäätyä täyttämättä kauppa, huomioon ottaen myös sovitun vastikkeen alhaisuuden, katsottiin tehdyn sellaisissa olosuhteissa, että ostajan oli kunnianvastaista ja arvotonta vedota siihen. Sen vuoksi kauppa ja ostajalle tiloihin myönnetty lainhuuto julistettiin mitättömiksi.

---

<sup>155</sup> Hemmo 2003 I s.407

<sup>156</sup> Hemmo 2003 I s.408

<sup>157</sup> Ämmälä 1993 s.76-79 (ei tosin käytä termejä motiivierehdys tai edellytysten raukeaminen)

Ämmälä kommentoi edellä mainittua tapausta seuraavalla tavalla (kommenttia lukiessa on huomattava erot terminologiassa, *puutuva edellytys* on rauennut edellytys ja *väärä edellytys* on motiivierehdys).

”Edellä selostettua ratkaisua ei kuitenkaan yksinään voida pitää osoituksena siitä, että myös puutuva edellytys olisi yleensä sopimuksen pätemättömyyteen johtava syy. Ratkaisussa on tosin käytetty sanontaa ”edellytyksen... jäätyä täyttymättä”, mikä viittaa yleisen kielenkäytön mukaan siihen että kyseessä olisi puutuva edellytys. Puutuva edellytys on kyseessä vain, jos edellytetty seikka tosiasiaassa on ollut todellinen ja edellytyksen toteutuminen mahdollinen ainakin vielä sopimusta tehtäessä. Väärä edellytys sen sijaan on kyseessä, jos edellytys on ollut virheellinen jo sopimusta tehtäessä mutta toinen osapuoli ei ole ollut tietoinen tästä virheellisyydestä. Tuomiosta ei suoraan voida päätellä, oliko ostaja jo alun perin aikonut olla menemättä avioliittoon myyjän kanssa. Mikäli ostaja olisi sopimusta tehtäessä tarkoittanut mennä myyjän kanssa avioliittoon mutta sittemmin muuttanut mielensä, kysymys olisi ollut puuttuvasta edellytyksestä.”<sup>158</sup>

Tämä oli pikainen katsaus OikTL 33§:n asemaan edellytysten raukeamisen tilanteissa. On kuitenkin todettava, että Suomen oikeusjärjestyksessä ollaan yleisemminkin oltu pidättyväisiä soveltamaan edellytysten raukeamisen tilanteissa itsenäistä edellytysoppia OikTL 33§:n sijasta. Uusimman korkeimman oikeuden tapauksen KKO 2012:1 myötä tämä linja kuitenkin muuttune, joskaan tämä ei ole vielä tähän mennessä ehtinyt näkyä kirjallisuudessa asti. Kyseinen oikeuden linjaus on kuitenkin sen verran selkeä, että on oletettavaa, että OikTL 33§:n merkitys kapenee ehkä jopa kokonaankin pois nimenomaan *tulevaisuuden* edellytysten raukeamistilanteissa. Sen sijaan kyseinen säännös säilyttäne asemansa ennallaan motiivierehdysten kohdalla, joissa on siis kyse *sopimuksentekohetken* edellytyksistä. Näin ollen voi olla, että tulevaisuudessa edellytysopin ja OikTL 33§:n välinen ”kilpailu” lakkaa.

### 3.3.2.2 Suoritusestenormit

Tulevaisuuden olosuhteissa, esimerkiksi raaka-aineiden hinnoissa, tapahtuvat olennaiset muutokset voivat johtaa siihen, että sopimuksen täyttäminen käy toiselle osapuolelle mah-

---

<sup>158</sup> Ämmälä 1993 s.78-79

dottomaksi, tai liikavaikeaksi. Hemmon ja Hellnerin mukaan tällaisissa tilanteissa suoritusnormit ovat ensisijaisia pätemättömyysnormeihin nähden.<sup>159</sup> Irtaimen kaupan osalta suoritusesteestä säädetään muun muassa kauppalain 5:23.1:ssä.

**KL 5:23** Ostajalla on oikeus pysyä sopimuksessa ja vaatia sen täyttämistä. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen täyttämään sopimusta, jos sille on olemassa este, jota myyjä ei voi voittaa, tai jos sopimuksen täyttäminen edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna ostajalle siitä koituvaan etuun, että myyjä täyttää sopimuksen.

Jos este tai epäsuhte lakkaa kohtuullisessa ajassa, ostaja saa kuitenkin vaatia, että myyjä täyttää sopimuksen.

Ostaja menettää oikeuden vaatia sopimuksen täyttämistä, jos hän viivyttelee kohtuuttoman kauan vaatimuksen esittämisessä.

Kauppalain 5:21 mukainen tilanne poistaa luontoissuoritusvelvollisuuden, mutta ei vahingonkorvausvelvollisuutta. Vahingonkorvausvastuu määräytyy erikseen KL 5:27.1:n mukaisesti. Korvausvastuun välttämiseksi kyse täytyy olla vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolisesta ennakoimattomasta esteestä jonka seurauksia ei ole voinut välttää tai voittaa.

**KL 5:27.1** Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii myyjän viivästyksen vuoksi, jollei myyjä osoita, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Sopimusoikeudessa on muutoinkin katsottu, että tietyntyyppiset suoritusesteet voivat vapauttaa vastuusta. Suorituseste voi johtaa joko velvoitteiden raukeamiseen, tai vähäisemmän esteen tapauksissa esimerkiksi sovitteluun, kuten oli asian laita tapauksessa KKO 1982 II 141.<sup>160</sup>

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

---

<sup>159</sup> Hemmo 2003 I s.408 ja siellä viitatus mm. Hellner 1987 s.139-140

<sup>160</sup> Hemmo 2003 I s.408-409

Huolimatta edellytysopin lisääntyneestä painoarvosta suoritusestenormit säilyttänevät asemansa edellytysopin korvaajina, joskin omalla suppeammalla alueellaan. Kuitenkin aina jos tosiseikasto soveltuu hyvin johonkin suoritusestenormistoon, kannattanee tällaisissa selkeissä tilanteissa tukeutua ensisijaisesti siihen. Näin ollen edellytysopin ja suoritusestenormiston voidaan nähdä osin ”kilpailevan” keskenään.

### 3.3.2.3 Purkaminen

Kaisto ja Lohi käsittelevät johdatus varallisuus oikeuteen –teoksessaan raukeavia edellytyksiä ainoastaan ”velvoitteen muita lakkaamistapoja” –otsikon alla. Teoksessaan he toteavat, että edellytysten raukeamiselle voidaan rinnastaa purkavaan ehtoon. He eivät sen sijaan käsittele edellytysoppia kirjassaan lainkaan itsenäisenä *pätemättömyys*perusteena. Tästä ei tosin voi tehdä päätelmää, etteivätkö he näe pätemättömyyttä vaihtoehtona. Sen sijaan edellytysten raukeamisen käsitteleminen vain purkavan ehdon yhteydessä antaa sen käsityksen, että purkaminen on Kaiston ja Lohen mielestä ensisijainen suhteessa pätemättömyyteen. Tämä tulkinta on tosin hyvin epävarma ja subjektiivinen.

**Kaisto&Lohi 2008** ”Oikeustoimen ehtoa läheisesti muistuttava lakkaamisperuste on *edellytyksen raukeaminen*. Kuten aikaisemmin esitetystä on käynyt ilmi, edellytyksille voidaan toisinaan antaa sama merkitys kuin oikeustointen sivumääräyksille. Vaikka esimerkiksi jollekin tulevaisuuden epävarmalle tapahtumalle ei olisi annettu purkavan ehdon asemaa, kyseinen seikka voi siis olla sellainen, että se toteutuessaan johtaa samaan lopputulokseen kuin purkavan ehdon täytyminen. Yrittäjä A on esimerkiksi vuokrannut B:ltä työkonetta 10 vuoden määräajaksi edellytyksin, että voi käyttää sitä tietyn tuotteen valmistamiseen, mistä tarkoituksesta myös B on ollut tietoinen. Jos sitten asianomainen viranomainen kieltääkin kyseisen tuotteen valmistamisen, A saattaa voida vapautua vuokrasuhteesta ja siitä johtuvista velvoitteistaan, kuten vuokranmaksusta.”<sup>161</sup>

Myös Norros pitää edellytysten raukeamista purkavan ehdon lähi-ilmiönä. Norroksen mukaan ero tulee ehdon nimenomaisesta sopimisesta. Mikäli sopimukseen on kirjattu *nimenomaisesti*, että sopimuksen voimassaolo on sidottu tietyn olosuhteen pysyvyyteen, kysymys on purkavasta ehdosta. Mikäli ehtoa ei ole kirjattu, mutta se on *tosiasiallisesti* ehtona sopimuksen voimassaololle, niin kyse on edellytysten raukeamisproblemaatiikasta<sup>162</sup>. Myös

---

<sup>161</sup> Kaisto&Lohi 2008 s.191, alleviivaus ja kursivointi tässä

<sup>162</sup> Norros 2012 s.393-394



Norroksen voidaan olettaa edustavan kantaa, jonka mukaan purkaminen on ensisijainen vaihtoehto edellytysten raukeamistilanteissa, sillä myöhemmin Norros toteaa, että edellytysten raukeaminen voi johtaa muunkin tyyppisiin seuraamuksiin (kuin purkamiseen), kuten pätemättömyyteen, sovitteluun tai sopimusrikkomuksen seuraamuksiin<sup>163</sup>.

Ämmäläkin edustaa vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa kantaa, jonka mukaan edellytysten raukeamisen tilanteissa tulee kyseeseen purkaminen, kun taas motiivierehdyksen tilanteissa tulee kyseeseen pätemättömyys OikTL 33§:n kautta<sup>164</sup>. Ämmälällä ei tosin ole aiheesta uudemmaa kirjallisuutta, joten hänen nykyinen kanta asiaan ei ole tiedossa. Hän perusti näkökantansa sen ajan oikeuskäytäntöön, joten hänen näkemyksenä saattaa olla eri uudemman oikeuskäytännön valossa.

Etenkin vanhemmassa oikeuskäytännössä edellytysten raukeamisen tilanteissa onkin käytetty purkamista. Näin on asian laita muun muassa tapauksessa KKO 1986 II 111, missä tila oli myyty sillä edellytyksellä, että ostajat jatkavat tilanpitoa.

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

Hemmon mukaan edellä mainitussa KKO:n tapauksessa lopputulos olisi tosin ollut sama, jos sopimus olisi katsottu pätemättömäksi. Ero olisi tullut lähinnä vahingonkorvausvastuun osalta. Se, miksi puheena olevassa tapauksessa on päädytty pätemättömyyden sijaan purkamiseen, johtuu Hemmon mukaan siitä, että rauenneet edellytykset eivät johtuneet ulkopuolisesta tekijästä, vaan *sopimuspuolen toiminnasta*. Ostajat rikkoivat omalla toiminnallaan myyjän edellyttämän olosuhteen<sup>165</sup>.

---

<sup>163</sup> Norros 2012 s.394

<sup>164</sup> Ämmälä 1993 s.76-77 (ei tosin käytä *termejä* motiivierehdys tai edellytysten raukeaminen)

<sup>165</sup> Hemmo 2003 I s.409

Äskeisessä ratkaisussa KKO 1986 II 111 itseasiassa poissuljetaan OikTL 33§:ään perustuvan pätemättömyyden käsillä olo, sillä ratkaisussa sanotaan että ”on kuitenkin jäänyt näyttämättä, että B:n ja C:n tarkoitus kauppaa tehtäessä olisi ollut toimia kaupan edellytysten ja ehtojen vastaisesti. Olosuhteet kauppaa tehtäessä eivät siten ole olleet sellaiset, että B:n ja C:n olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota kauppaan.” Sen sijaan itsenäisenä pätemättömyysperusteena toimivan edellytysopin soveltumattomuuteen ratkaisussa ei oteta kantaa.

Hemmon huomio on kaiken kaikkiaan mielenkiintoinen. Sen mukaan pätemättömyys seuraisi ulkopuolisen syyn vuoksi, kun taas purkaminen seuraisi sopimusosapuolesta johtuvan syyn vuoksi. Muun muassa aiemmin edellytysopin yhteydessä paljon käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:1 päädyttiin pätemättömyyteen, ja siinä tapauksessa oli kyse ulkopuolisesta tekijästä, eli ainakaan tämä korkeimman oikeuden ratkaisu ei ole epäsovoinnussa Hemmon kannan kanssa. Voikin olla niin, että purkaminen ja edellytysoppi eivät ”kilpailekaan” samalla areenalla ainakaan niin paljon kuin ennen on ajateltu.

#### 3.3.2.4 Sovittelu

Sovittelussa on kysymys sopimuksen kohtuullisuuden arvioinnista. Jos tuomioistuin katsoo sopimuksen olevan toisen osapuolen kannalta kohtuuton, se voi sovittelun avulla muuttaa sisältöä niin, että kohtuuttomuus poistuu. Sovittelu voi perustua joko alkuperäiseen tai jälkiperäiseen kohtuuttomuuteen. Alkuperäisessä kohtuuttomuudessa sopimus on jo lähtöjään ollut epätasapainoinen. Jälkiperäisessä kohtuuttomuudessa suoritustasapaino on järkkynyt myöhempien olosuhdemuutosten vuoksi.<sup>166</sup> Edellytysten raukeamisen tilanteissa on kyse jälkimmäisestä ryhmästä. OikTL 36§:ssä on kyseistä sovittelua koskeva sopimusoikeuden yleinen sovittelusäännös.

**OikTL 36.1§** Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvovaltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Häyhän mukaan jo OikTL 36§:n sanamuodon mukaan sovittelu saattaa tulla kysymykseen tulevien olosuhdemuutosten myötä<sup>167</sup>. Myös Pöyhösen mukaan olosuhdemuutokset ovat

---

<sup>166</sup> Hemmo 2004 s.36

<sup>167</sup> Häyhä 2004 s.1443-1444

juuri *keskeisimpiä* perusteita vedota OikTL 36§:n sovittelusäännökseen<sup>168</sup>. Myös Hemmon mukaan jälkiperäinen olosuhteiden muuttuminen on tärkeä 36§:n mukaisen sovitteluharkinnan peruste. Hemmon muistuttaa lisäksi, että sovittelulle on kuitenkin tietty vaikutuskynnys, jonka tulee ylittyä, jotta sovittelu voi tulla kyseeseen<sup>169</sup>. Osapuolten on siis siedettävä pienet kohtuuttomuudet, ja sovittelu on poikkeus pääsäännöstä.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1999:42 sovittelu oli mahdollista, kun sopimusehto jälkiperäisen muutoksen vuoksi oli saanut *ilmeisen* poikkeavan merkityksen. Ilmeisellä ymmärretään oikeuskielessä tarkoitettavan ”päivän selvää” tapausta, käyttäkseni hieman karkeata ilmaisutapaa. Seuraavassa on kyseisen korkeimman oikeuden ratkaisun tapausseleste, sekä osa yhdestä perustelukappaleesta.

**KKO 1999:42** Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ennen asunto-osakeyhtiölain (809/1991) voimaantuloa otetun lunastuslausekkeen lunastushintaa koskevaa määräystä muutettiin varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla.

---

Käsillä olevassa tapauksessa lunastuslauseke, jonka voidaan edellä lausuttu huomioon ottaen olettaa alun alkaen olleen kohtuullinen, on nyttemmin osakkeen lunastushinnan ja osakkeen käyvän hinnan välille muodostuneen huomattavan eron johdosta tullut estämään osakkeiden vaihdannan ja vakuutena käyttämisen lähes kokonaisuudessaan. Näin lunastuslauseke on saanut alkuperäisestä ilmeisesti poikkeavan merkityksen, jota ei enää voida pitää osakkeenomistajan kannalta kohtuullisena.

Hemmon mukaan sovitteluvaatimukset ovat sopimusriidoissa varsin tavallisia. Usein kun pyritään torjumaan sopimusvelvoitteet, vedotaan monesti ensisijaisesti esimerkiksi pätemättömyyteen ja vasta toissijaisesti kohtuuttomuuteen.<sup>170</sup> Sovittelu ei kuitenkaan aina tule kysymykseen toissijaisena vaatimuksena, sillä Pöyhösen mukaan sopimus voi joskus harvinaisemmissa tilanteissa täyttää pätemättömyyden tunnusmerkistön, vaikka sopimus ei olisi kohtuuton<sup>171</sup>. Näin ollen sovittelu ”kilpailee” vain osin samalla kentällä edellytysopin kanssa.

---

<sup>168</sup> Pöyhönen 1988 s.306 kursivointi tässä

<sup>169</sup> Hemmo II 2003 s.73-74

<sup>170</sup> Hemmo 2003 II s.45

<sup>171</sup> Pöyhönen 1988 s.355

Yleensä se voidaan nähdä toissijaisen vaatimuksena esimerkiksi edellytysopin mukaisen pätemättömyyden lisänä, ja kuten Pöyhönen edellä sanoi, joskus harvalukuisissa tilanteissa se ei sovellu edes sille paikalle.

Toki on myös edellytysten raukeamisen tilanteita, joissa kannattaa vedota *vain* sovitteluun, eikä lainkaan edellytysopin mukaiseen pätemättömyyteen<sup>172</sup>. Esimerkiksi epävarmoissa ja tulkinnallisissa tilanteissa edellytysoppiin vetoaminen voi lisätä korvattavien oikeudenkäyntikulujen riskiä, jolloin pelkkään sovitteluun vetoaminen on perusteltua. Toinen esimerkki on muun muassa tilanne, jossa osapuoli ei edes halua irrottautua sopimuksesta kokonaan, vaikka se olisi jonkun edellytyksen rauettua käynyt osin kohtuuttomaksi. Myös tällöin sovittelu ”syrjäyttää” edellytysopin mukaisen pätemättömyyden. Kaiken kaikkiaan sovittelu on hyvä nähdä yhtenä hyvänä lisänä keinovalikoimassa, sillä varsinaista kilpailuasemaa sillä ei pätemättömyyden kanssa ole, jo näiden oikeuskeinojen tavoitteiden erovaisuuksien vuoksi.

---

<sup>172</sup> Esim. Saarnilehto 2005 s.160-161

## 4. JOHTOPÄÄTÖKSET

Johdannossa asetin tutkielman tavoitteeksi selvittää esisopimusta eniten uhkaavien tekijöiden, riittävän täsmällisyyden ja edellytysopin oikeudellisen sisällön. Riittävän täsmällisyyden sisällön tutkiminen oli jo lähtökohdiltaan esisopimusnäkökulmainen, mutta edellytysopin osalta totesin tilanteen johdannossa toisenlaiseksi. Edellytysoppia sovelletaan määrällisesti paljon enemmän muiden kuin esisopimusten kohdalla, joten edellytysoppia tutkiessa näkökulmaksi piti aivan erikseen asettaa edellytysopin oikeudellinen sisältö esisopimuksen näkökulmasta. Edellä mainitut asiat huomioon ottaen, asetinkin tutkimuskysymyksiksi yhtäältä sen, *mikä on riittävän täsmällisyyden sisältö*, ja toisaalta sen, *mikä on edellytysopin sisältö nimenomaan esisopimuksen näkökulmasta?* Seuraavassa käyn läpi tutkimustulokseni ensin riittävän täsmällisyyden osalta ja sen jälkeen edellytysopin osalta.

### 4.1 Riittävän täsmällisyyden sisältö

Esisopimuksista ei ole Suomessa säädännäistä oikeutta, muutoin kuin kiinteistön kaupan kohdalla, ja siinäkin vain sen esisopimuksen määrämuotoisuuden osalta<sup>173</sup>. Myös tutkimustietoa asiasta on niukasti, samoin kuin kannanottoja oikeuskirjallisuudessa, ja nekin ristiriitaisia keskenään. Oikeustapauksia on, mutta nekin käsittelevät suurimmaksi osaksi kiinteistön kaupan esisopimuksia, muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.

Sinänsä esisopimuksen perusteet ovat melko tavalla selkeitä ilman lainsäädäntökin. Esisopimuksen on määriteltävä pääsopimuksen sisältö riittävän tarkasti, ollakseen sitova esisopimus. Mikä on riittävää tarkkuutta, aiheuttaa erimielisyyttä oikeuskirjallisuudessa.

Uudemman oikeuskirjallisuuden voidaan katsoa olevan asiassa ahtaamman tulkinnan kannalla kuin vanhemman, sillä uudemmassa oikeuskirjallisuudessa vaaditaan usein varsin vähän tulkinnanvaraa jättäviä esisopimuksia, jotta kyseessä voisi olla sitova esisopimus. Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa asiaan on suhtauduttu monisäikeisemmin. Ensinnäkin siellä on usein hyväksytty tilannekohtainen harkinta, eikä ole haluttu lyödä lukkoon tietyn pääsopimuksen ainesosan poisjäännin merkitystä esisopimuksen sitovuuteen. Niissä on tutkittu asiaa monelta kannalta, toisin kuin uudemmassa kirjallisuudessa.

---

<sup>173</sup> kts. MK 2:7

Toinen havaintoni oli se, että ne tutkijat jotka olivat perehtyneet aiheeseen syvällisemmin ja kirjoittaneet siitä enemmän, olivat sitä mieltä että riittävän täsmällisyyden määrittelemine on tehtävä *tapauskohtaisesti*, eikä mitään absoluuttisia ehtoja ole olemassa siitä, että mitä esisopimuksesta on ehdottomasti löydyttävä. Sen sijaan ne tutkijat jotka olivat sivuuttaneet riittävän täsmällisyyden määrittelyn muutamalla lauseella, olivat usein sitä mieltä että on olemassa sellaisia ehtoja, jotka on *ehdottomasti* löydyttävä esisopimuksesta.

Löysin oikeuskirjallisuudesta ja -käytännöstä viisi sopimuskohtaa, jotka ovat potentiaalisia ehdokkaita olemaan sellaisia sopimuskohtia esisopimuksessa, joiden olemassaolo voisi olla välttämätöntä, jotta kyseessä olisi sitova esisopimus. Nämä viisi sopimuskohtaa ovat luontoissuorituksen sisällön määrittäminen, vastikkeen määrääminen, muotomääräysten noudattaminen, pääsopimuksen solmimisajankohdan määrittäminen ja otsikointi. Edellä mainittujen viiden sopimuskohdan olemassaolon tärkeydestä oli kuitenkin paljon erimielisyyttä oikeuskirjallisuudessa. Oikeastaan vain otsikon merkityksestä oltiin yksimielisiä: Se ei ole välttämätön ainesosa esisopimuksen sitovuuden kannalta. Oikeustapauksistakin kävi ilmi, että asiakirjan otsikoiminen esimerkiksi aiesopimukseksi ei välttämättä merkitse sitä, että kyseessä ei olisi silti sitova esisopimus.

Oma mielipiteeni on se, että olisi hyvä määritellä riittävän täsmällisyyden sisältö aina tapauskohtaisesti. Esimerkiksi autokaupoilla ei olisi järkeä siinä, että jos osapuolet unohtavat mainita siitä, että kaupan kohteena on juurikin myyjän ainoa auto, ja tämän takia asiakirja tulkitaisiin sitomattomaksi aiesopimukseksi. Jos myyjällä ei ole olemassakaan muuta autoa, eikö olisi järkevämpää tulkita tässä tapauksessa niin, että luontoissuorituksen sisällön täsmällinen määrittäminen ei olisi välttämätöntä. Esimerkiksi Hemmon mielestä tämä ei ole mahdollista, mikäli hänen teoksiaan lukee sanatarkasti. Hän on tyytynyt toteamaan, että osapuolten pääsuoritusvelvollisuudet on tullut vähintään täsmentää, jotta kyseessä voisi olla sitova esisopimus. Ja kaupan kohde, eli tässä tapauksessa auto, on nimenomaan kyseessä oleva pääsuoritusvelvollisuus.

Vastikkeen määräämisen kohdalla oikeuskirjallisuuden suhtautuminen tuomioistuimen myöhempään vastikkeen määräämiseen oli suopeampaa kuin luontoissuorituksen sisällön myöhemmän määrittämisen suhteen. Kukaan tutkijoista ei ehdottomasti vastustanut tätä, vaikkakin Hemmo oli aiemmin sanonut, että vähintäänkin pääsuoritusvelvollisuudet on tullut täs-

mentää. Vastikkeen määrähän on toinen pääsuoritusvelvollisuuksista luontoissuoritusvelvollisuuden sisällön määrittämisen lisäksi. Suhtaudun oudoksuen siihen, että vastikkeen myöhempään määräämiseen suhtaudutaan myönteisemmin kuin luontoissuoritusvelvollisuuden myöhempään määrittämiseen. Mielestäni kumpikin tulee sallia, mutta silti vastikkeen myöhempään määräämiseen on suhtauduttava varauksellisemmin kuin luontoissuorituksen sisällön myöhempään määrittämiseen. Luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö on monesti helpompi määritellä jälkikäteen kuin vastikkeen määrä, aivan kuten edellä mainitsin auton kaupan esimerkissä. Myyjällä voi esimerkiksi olla luontaisia lahjoja saada hinta ”tingattua” korkeaksi, jolloin tuomioistuimen myöhemmin määrittelemä kohtuullinen hintataso voi tuntua epäoikeudenmukaiselta. Luontoissuoritusvelvollisuuden sisältö taasen on monesti helpostikin myöhemmin määriteltävissä, jos myyjällä ei edellisen esimerkin mukaisesti auton kaussa ole ollut muita myytäviä autoja kuin perheen ainoa auto.

Määrämuotoisen sopimusten osalta olen tutkimuksessani todennut, että varsinkin uudempi oikeuskirjallisuus on suhtautunut asiaan tiukemmin. Sen mukaan jos esisopimuksessa ei ole noudatettu pääsopimukselta vaadittua muotomääräystä, olisi esisopimus aina tulkittava sitomattomaksi aiesopimukseksi. Vanhempi oikeuskirjallisuus pääsääntöisesti myönsi määrämuodon noudattamisen esisopimuksessa välttämättömäksi kiinteistön kaupan kohdalla, mutta muiden määrämuotoisten sopimusten kohdalla siellä oltiin valmiita tapauskohtaiseen harkintaan. Muun muassa Telaranta ilmaisi asian niin, että olisi aina tutkittava määrämuodon suojatarkoitus pääsopimuksen osalta. Jos samaa suojausintressiä ei esisopimuksessa ole, olisi asia tulkittava Telarannan mukaan siten, että muotomääräys ei koskisi esisopimusta.

Telarannan perustelut ovat hyvät ja tapauskohtainen harkinta olisikin aina paikallaan. Miksi noudattaa määrämuotoa vain noudattamisen vuoksi, jos sille alun perin tarkoitettua suojaintressiä ei ole? Ne tutkijat, jotka olivat tutkineet määrämuodon vaikutusta esisopimukseen pintaa syvemältä, tulivat siihen tulokseen, että tapauskohtainen harkinta on paikallaan. Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa taasen asiaa ei oltu edes pohdittu muuten kuin kiinteistöjen kohdalta.

Pääsopimuksen solmimisajankohdan mainitseminen esisopimuksessa on oikeuskirjallisuudessa koettu tärkeäksi, muttei aina välttämättömäksi. Myös esimerkiksi korkeimman oikeuden päätöksessä 1996:7 pääsopimuksen solmimisajankohdan mainitseminen aiesopi-

mukseksi nimetyssä asiakirjassa tuki päätöksen perustelujen mukaan sitä tulkintaa, että kyseessä on sitova esisopimus otsikoinnista huolimatta. Näin asian tuleekin olla; pääsopimuksen solmimisajankohdan mainitsemiselle ei tule antaa painavampaa asemaa kuin tulkinnan apuvälineen status. Joskus se voi vaikuttaa siihen tulkitaanko asiakirja sitovaksi sopimukseksi vai sitomattomaksi aiesopimukseksi, kuten esimerkiksi KKO 1984 II 85:sta käy ilmi.

Otsikon merkityksen olen tutkimuksessani todennut samanlaiseksi kuin sopimusoikeudessa yleensäkin. Se käy tulkinnan apuvälineenä, mutta se ei yksinään kuitenkaan kerro sitä, onko kyseessä sitova esisopimus vai sitomaton aiesopimus. Oikeuskäytännössä on joitakin esimerkkejä, joissa aiesopimukseksi otsikoitu asiakirja on tulkittu esisopimukseksi. Olen tutkimuksessani kuitenkin todennut, että otsikolla on todennäköisesti huomattavaa *tosiasiallista* merkitystä aie- ja esisopimuksen välisen rajan määrittelyssä. Nämä tapaukset eivät luonnollisesti pääty oikeussaleihin.

#### 4.2 Edellytysoppi esisopimuksessa

Tutkimuksen toisessa pääosassa tutkin toista esisopimuksen sitovuuden tavallisinta uhkaa, edellytysoppia. Kyseisessä osion aloitin tarkastelemalla ensin edellytysopin yleistä asemaa Suomen sopimusoikeudessa, ja tämän jälkeen edellytysopin mahdollista suurempaa painoarvoa esisopimusten kohdalla. Tämän jälkeen tutkin edellytysopin käyttämisen kriteereitä aina kunkin kriteerin kohdalla ensin yleisen sopimusoikeuden näkökulmasta, ja tämän jälkeen esisopimuksen näkökulmasta. Aivan lopuksi tarkastelin informatiivisessa mielessä edellytysopin kanssa ”kilpailevien” normistojen soveltuvuutta edellytysten raukeamisen tilanteisiin.

Tutkimuksessani kävi ilmi, että edellytysopilla on vanhastaan ollut Suomessa tukala opillinen asema, toisin kuin esimerkiksi Ruotsissa. Edellytysopin sijasta etenkin vanhempi oikeuskirjallisuus suositti nojautumaan rauenneiden edellytysten tilanteissa ennemminkin OikTL 33§:ään tai esimerkiksi purkunormeihin. Sen sijaan uudemman oikeuskirjallisuuden kanta oli yleensä selvästi myötämielisempää edellytysopin itsenäiselle asemalle pätemättömyysperusteena. Kuitenkin myös uudemmassa oikeuskirjallisuudessa paistoi varovaisuus edelly-



tysopin vahvistamista kohtaan. Tulin tutkimuksessani siihen tulokseen, että tuore oikeuskäytäntö etenkin ratkaisun KKO 2012:1 myötä vahvistanut edellytysopin asemaa itsenäisenä pätemättömyysperusteena.

Totesin, että edellytysopilla on enemmän painoarvoa esisopimusten kohdalla kuin muiden sopimusten kohdalla. Ensinnäkin siksi, että esisopimuksen luonteen vuoksi edellytykset raukeavat esisopimuksissa herkemmin. Toiseksi siksi, että edellytysopin käytön kriteerit täyttyvät esisopimusten kohdalla helpommin. Käytön kriteereitä (vaatimuksia) tutkiessani, perustelin heti alkuun, miksi kriteerit tulee ensinnäkin asettaa eri tärkeysjärjestykseen kuin mihin oikeuskirjallisuudessa on totuttu, ja toiseksi, miksi käytön kriteereihin pitää ottaa ”uusi jäsen”, huolellisuusvaatimus. Oikeuskirjallisuudessa kriteerit on totuttu näkemään seuraavalla tavalla: 1. Olennaisuusvaatimus, 2. havaittavuusvaatimus, ja 3. riskinjakopunninta. Itse asetelin kriteerit seuraavalla tavalla: 1. Riskinjakopunninta, 2. olennaisuusvaatimus, 3. havaittavuusvaatimus ja 4. huolellisuusvaatimus.

Riskinjakopunninnan osalta totesin ensin yleisesti, että se on yleensä oikeuskirjallisuudessa jätetty tärkeysjärjestyksessä viimeiseksi, ja kaikessa oikeuskirjallisuudessa sitä ei ole otettu huomioon lainkaan. Itse asetin riskinjakopunninnan ensimmäiseksi, koska siinä kiteytyy koko virheellisten edellytysten pääsääntö ja lähtökohta, eli että jokainen vastaa lähtökohtaisesti itse toteutumatta jääneistä edellytyksistään. Mielestäni *lähtökohta* on mainittava aina ensimmäisenä. Tätä ajattelutapaa tuki myös korkeimman oikeuden käyttämä esitystapa ratkaisussa KKO 2012:1. En nähnyt perusteita riskinjakopunninnan erilaiselle soveltamiselle esisopimusten ja muiden sopimusten välillä.

Olennaisuusvaatimuksen kohdalla totesin kyseisellä vaatimuksella olevan kiistaton asema yhtenä edellytysopin käytön kriteerinä. Merkittävänä havaintona en pitänyt olennaisuuden vaatimusta niin tärkeänä esisopimusten kohdalla. Tutkimuksissani kävi ilmi, että on perusteltua ymmärtää esisopimuksen olevan varsinaisen sopimuksen *valmisteleva oikeustoimi*. Sopimuksesta vetäytymisen tilanteessa valmistelevan oikeustoimen olennaisuusvaatimuksen todettiin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:1 olevan erilainen kuin varsinaisen sopimuksen olennaisuusvaatimuksen. Erilaisuus johtui siitä, ettei sitä vaadittu lainkaan. Riittävää oli, että kohde olikin erilainen kuin ostajat olivat perustellusti edellyttäneet. Tulin siihen lopputulokseen, että olennaisuuden sisällä voitaisiin ymmärtää olevan liukuva asteikko. Liukuvaa asteikko muuteltaisiin aina tapauskohtaisen harkinnan päätteeksi.

Havaittavuusvaatimus ilmeni tutkimuksessani tärkeäksi edellytysopin käytön kriteeriksi. Pelkästään henkilön omassa mielessä olevia edellytyksiä ei ole mielekästä ottaa huomioon, näin ollen vähintään piti tietää –vaatimuksen tulee täyttyä. Tulin siihen tulokseen, että havaittavuusvaatimus täyttyy esisopimusten kohdalla helpommin kuin muiden sopimusten kohdalla. Tämä johtui siitä, että esisopimuksen luonteeseen kuuluu epävarmuuden ilmapiiri. Osapuolen voi olettaa havaitsevan helpommin vastapuolen edellytykset.

Huolellisuusvaatimuksen huomasi saaneen vain vähän oikeuskirjallisuuden huomiota osakseen. Jotkut tutkijat olivat tosin maininneet huolellisuuden merkityksestä edellytysten virheellisyyden tilanteissa, mutta puheenvuorot eivät olleet kovain painokkaita. Sen sijaan tapauksessa KKO 2012:1 se oli otettu selkeästi yhdeksi edellytysopin käytön kriteeriksi. Tapauksessa myös eriteltiin, miksi KKO katsoi huolellisuusvelvollisuuden täytyneen. Huolellisuusvaatimus tuleekin ottaa selkeästi osaksi edellytysopin käytön kriteereitä. Siihen kysymykseen, että tulisiko huolellisuusvaatimusta soveltaa esisopimusten kohdalla eri tavalla kuin muiden sopimusten kohdalla, tulin mielenkiintoiseen tulokseen. Päädyin siihen, että poiketen muista vaatimuksista, huolellisuusvaatimus täyttyy esisopimusten kohdalla vaikeammin kuin muiden sopimusten kohdalla. Tämän katsoin johtuvan siitä, että koska esisopimuksen luonteeseen kuuluu epätietoisuus tulevasta, osapuolten on korostetusti osattava varautua mahdollisiin edellytysten raukeamisiin.

Edellytysopin kanssa ”kilpailevista” normeista totesin OikTL 33§:n menettäneen asemiaan sovellettavana normistona edellytysten raukeamisen tilanteissa edellytysopin hyväksi ratkaisun KKO 2012:1 myötä. Tätä näkemystä tuki OikTL 33§ sanamuoto, joka on sopimuksentekeä painottava. Myös oikeuskirjallisuus oli huomannut tämän sanamuoto-ristiriidan, mutta on ainakin aiemmin ollut varovainen syrjäyttämään OikTL 33§:ää edellytysopin tieltä.

Edelleen kilpailevista normeista totesin suoritusestennormien jatkavan samoissa asemissa edellytysopin kilpailijana, toisin kuin esim. OikTL 33§:n kohdalla oli asian laita. Tietyissä tilanteissa suoritusestennormit voivat soveltua edellytysoppia paremmin edellytysten raukeamisen tilanteeseen. Päädyin siihen tulokseen, että purkunormit eivät todennäköisesti kilpaile edellytysopin kanssa samalla areenalla, sillä purkunormien voidaan nähdä soveltuvan sellaisiin edellytysten raukeamisen tilanteisiin, missä edellytysten raukeaminen on johtunut *toisesta sopimuspuolesta*. Sen sijaan jos raukeaminen on johtunut ulkopuolisesta tekijästä, edellytysoppi olisi soveltuvampi normisto. Lopuksi vielä totesin, että sovittelunormisto ei kilpaile

edellytysopin kanssa, vaan sen voi nähdä pikemminkin hyvänä lisänä oikeuskeinojen valikoimassa. Useimmiten sovitteluun tukeudutaankin toissijaisesti.

Kun kiteytetään tutkimustuloksiani edellytysopin osalta, voidaan todeta, että edellytysopin asema yleisessä sopimusoikeudessa on nykyään melko vankalla pohjalla Suomen oikeusjärjestyksessä. Kun tähän lisätään, että se on erityisen vankalla pohjalla erityisesti esisopimusten kohdalla *olennaisuuden ja havaittavuuden vaatimusten* helpomman täyttymisen vuoksi, niin voidaan hyvällä syyllä todeta, että edellytysoppi on varsin käyttökelpoinen oikeuskeino toiseen esisopimuksen sitovuutta tavallisimmin piinaavaan ongelmaan, eli edellytysten raukeamisen problematiikkaan. Koska esisopimukselta vaaditaan *huolellisuusvaatimuksen* valossa enemmän kuin muilta sopimuksilta, on esisopimusten kanssa tekemisissä olevan ol-tava kuitenkin korostetun huolellinen varautuessaan tuleviin edellytysten raukeamisiin.