

JUHLAJULKAISU

MATTI YLÖSTALO

1917 · 4/2 · 1987

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

VAMMALA 1987. VAMMALAN KIRJAPAINO OY

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-087-5

ISBN 978-951-855-870-8 (PDF)

OikTL 36 §:n soveltamiskäytännöstä kiinteistöoikeudessa

1. Yleinen sovittelusäännös on meillä sijoitettu lailla 17. 12. 1982/956 muutettuun OikTL 36 §:ään. Hallituksen esityksessä oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi on todettu uuden OikTL 36 §:n soveltuvan kaikkiin sopimuksiin, joissa osapuoli sitoutuu varallisuusarvoisen suorituksen täyttämiseen toiselle osapuolelle; säännös kattaa siten mm. kauppaa ja käyttöoikeutta koskevat sopimukset.¹ Sopimuksia, joiden kohteena on kiinteistö tai maa-alue, ei ole erikseen mainittu.²

Uutta OikTL 36 §:ää valmisteltaessa sovittelu on nähty erityisen tarpeelliseksi silloin, kun kysymys on epätasavertaisten sopijapuolten välisistä sopimuksista. Usein vakiosopimusoikeuden alueella näin varsinkin on laita. Pitkäaikaisissa sopimussuhteissa taas olosuhteiden muuttuminen on omiaan synnyttämään painetta sopimuksen sovitteluun.³

Näitä OikTL 36 §:n tyyppillisiä ulkokontrahdillisia soveltamisedellytyksiä ajatellen kiinteistöoikeudellisten sopimusten kategoria on epäyhdenäinen.⁴ Jos nähdään sopimussuhteessa vahvemaksi se osapuo-

¹ Ks. HE 247/1981 s. 9.

² Yleinen sovittelusäännös on sijoitettu vastaavasti muiden Pohjoismaiden oikeus- toimilakien 36 §:ään, ks. lainmuutokset Tanskassa 250/1975, Ruotsissa 185/1976 ja Nor- jassa 4/1983. Ruotsin uuden OikTL 36 §:n pohjana on *Generalklausulutredningen*in mie- tintö Generalklausul i förmögenhetsrätten (SOU 1974: 83), jossa meidän sovittelusään- nöksemme esitöitä perusteellisemmin on tarkasteltu sopimusoikeudellisen sovittelun problematiikkaa. Tässäkään mietinnössä kiinteistöoikeudelliset sopimukset eivät ole saa- neet erityishuomiota osakseen.

³ Sanotun johdosta ks. lähemmin HE 247/1981 s. 3 s. ja s. 15 s. sekä myös Aure- järvi, Erkki, Oikeustointen kohtuullistamisen yleiset opit ja yrittäjien väliset sopimukset, LM 1979 s. 731—736 ja Wilhelmsson, Thomas, Vakiosopimus, Vammala 1985, s. 81—86.

⁴ Ks. Aurejärven esittämää oikeustoimen kohtuullistamisen edellytysten jaottelua toisaalta oikeustoimen *sisältöä*, toisaalta oikeustoimen *ulkopuolisia seikkoja* koskevik- si (ns. ulkokontrahdillisiksi) kriteereiksi. Jälkimmäisiin kuuluvat kysymykset sopimus- kumppanien henkilökohtaisista ominaisuuksista ja asemasta, sopimuksen syntyolosuh- teista ja olosuhteiden kehityksestä sopimuksenteon jälkeen. Ks. lähemmin Aurejärven ed. av. main. kirj. erit. s. 731 ja Aurejärven esityksen johdosta myös Kartio, Leena, Asun- toalueen vuokra, Vammala 1983, s. 176 s.

li, joka on voinut määräävästi vaikuttaa sopimuksentekoon ja sopimuksen sisältöön, ei tämä vahvempuus kiinteistöoikeudessa välttämättä kytkeydy kiinteistönomistajan rooliin. Tietyissä oikeustoimityypeissä on tosin perusteltua lähtökohtaisesti ajatella niin. Esim. maanvuokrasuhteissa maanomistaja usein voi sanella omistamansa kohteen käyttämisen ja sopimussuhteen jatkuvan voimassapysyttämisen ehdot. Sama saattaa koskea muitakin käyttöoikeussopimuksia, jotka ovat toiselle osapuolelle sosiaalisista taikka taloudellisista syistä, kuten esim. asuminen tai elinkeinon harjoittamisen kannalta erityisen tärkeitä. Toisaalta on muistettava, että mm. juuri maanvuokrasuhteet ovat varsin pitkäaikaisia sopimussuhteita — maanvuokralain (MVL, 29. 4. 1966/258) mukaan pisin vuokra-aika voi olla sata vuotta (MVL 28, 52 ja 73 §). Näissä kuten yleensäkin pitkäaikaisissa sopimussuhteissa kiinteistönomistaja saattaa olosuhteiden muuttumisen myötä tulla sidotuksi toisen oikeuteen käyttää kiinteistöä tavalla, joka kohtuuttomasti rajoittaa hänen omistajanasemaansa.

Käytännössä tärkeä kiinteistöoikeudellinen sopimus on kiinteistönkauppa. Sen osalta ei yleisellä tasolla voida presumoida heikommaksi osapuoleksi sen paremmin ostajaa kuin myyjääkään. Maan arvo perustuu sen pysyvyyteen ja merkitykseen — sananmukaisesti — kaiken toiminnan pohjana; maata ei voida tuottaa lisää siellä, missä sitä tarvittaisiin. Yksityisten välinen kiinteistönkauppa saattaa olla tekijöilleen, erityisesti myyjälle hyvin tärkeä, jopa ainutkertainen oikeustoimi. Myyjä saattaa myös vähemmän asiantuntemuksensa taikka muiden syiden vuoksi olla sopimuksenteossa ostajaa heikompi osapuoli. Julkisyhteisöiden ollessa myyjinä asetelma on toisenlainen. Kun kunnat myyvät maa-alueita esim. asunto- tai teollisuustarkoituksiin, kaupat säännönmukaisesti tapahtuvat rutiininomaisesti vakiosopimusten pohjalta taikka ainakin standardisoituja ehtoja käyttäen.⁵ On selvää, että luovutuksilla tällöin on osin toinen merkitys ja sisältö kuin yksityisten välisissä kiinteistönluovutuksissa on laita. Näissä tapauksissa myös vakiosopimuksiin perustuvien sopimusehtojen sovittelua koskevat, uuden OikTL 36 §:n esitöissä esitetty näkökohdat saattavat aktualisoitua.⁶

2.1. Maamme kaikki hovioikeudet lähettävät Turun yliopiston oi-

⁵ Kuntien keskusjärjestöillä on kiinteistöjen kauppakirjoja varten omat sopimusmallit; uusimmat ovat Kaupunkiliiton vuodelta 1981 olevat asuntotonttien ja teollisuustonttien kauppakirjamallit (Kaupunkiliiton mallisääntöjä B 183) ja Suomen Kunnallisliiton tarkistettu asuntotontin kauppakirjamalli [lomake N:o 8151: 83 (81)].

⁶ Ks. tässä yhteydessä myös keskustelua, jota Oikeustieteen päivillä 1984 on käyty tarpeesta lisätä julkis- ja siviilioikeuden raja-alueille suunnattavaa tutkimusta ja eriyttää tarkastelua varallisuusoikeudessa sen perusteella, onko maanomistajana julkisyhteisö vai yksityinen, Oikeustieteen tila ja tulevaisuus. Vaasa 1985, s. 80.

keustieteellisen tiedekunnan kokoelmiin jäljennökset ratkaisuihin.⁷ Tämän ratkaisukokoelman perusteella on mahdollista hahmottaa kuvaa siitä, millainen merkitys uudella OikTL 36 §:llä sen ensimmäisinä soveltamisvuosina oikeuskäytännössä on ollut. Tämän säännöksen soveltamista koskevien ratkaisuiden kokonaismäärää ei ole selvitetty.⁸ Sen sijaan 1. 1. 1983—28. 2. 1986 väliseltä ajalta on tästä aineistosta poimittu kaikki ne tapaukset, joissa kysymys on ollut OikTL 36 §:n soveltamisesta kiinteistöoikeudellisiin sopimuksiin. Tapauksia on kaikkiaan seitsemätoista (17).⁹ Niistä viisi (5) koskee kunnan ja yksityisen

⁷ Aineisto on kaikkiaan melkoisen laaja. Sopimussuhteet oikeuskäytännössä-nimisen tutkimusprojektin puitteissa on laadittu vuodelt 1979—1984 kattava mm. *maan käytön ja vaihdantaan liittyviä sopimussuhteita* koskeva hovioikeusratkaisuiden hakusanakortisto. Se sisältää kaikkiaan 1690 merkintää, pääotsikoita on 19 ja alahakusanoja 79. Eniten ratkaisuja (yhteensä 621 merkintää) on hakusanalla Kiinteistökauppa. Kiinteistökaupan mitättömäksi julistamista koskevat ratkaisut muodostavat sen suurimman alaryhmän (293 merkintää). Kiinteistökauppaan liittyvää eläkettä koskee 162 merkintää, maanvuokrasopimuksia 132 merkintää sekä muita käyttöoikeuksia ja irrottamisoikeuksia yhteensä 53 merkintää. Tutkimusassistenttina tässä projektissa on viimeksi toiminut OTK *Marja Pohjonen*, jonka selvittävänä myös hovioikeuksien ratkaisukäytäntö tästä kirjoitelmaa varten on ollut.

⁸ Vuodelta 1983 näitä tapauksia on laskettu olevan hovioikeuksista yhteensä 14 ja vuodelta 1984 yhteensä 17 tapausta. Suurimman alaryhmän (aineistossa yhteensä 17 tapausta) ovat muodostaneet irtaimen kauppaa (asunto-osakkeita ja henkilöautoja) koskevat tapaukset.

⁹ Tässä luvussa ei ole mukana Vaasan HO:n tuomio 10. 11. 1983 S 82/377 (KKO 9. 3. 1984: ei valituslupaa), jossa HO tosin on nojautunut OikTL 36 §:ään. Jutussa oli kyse kahden rajakkain sijaitsevan kiinteistön omistajien välisestä sopimuksesta, jolla he olivat sitoutuneet olemaan rakentamatta rakennuksiaan kymmentä metriä lähemmäs toistensa rajaa, ja tämän sopimuksen rikkomisen seuraamuksista, kun toinen naapureista olikin rakentanut rakennuksensa siten, että sen kivijalka oli vain 4,8 m:n päässä rajasta. Rakentaminen oli myös vastoin rakennuslain 120 §:n säännöstä, jonka mukaan etäisyyden rajasta tuli olla vähintään 5 m. HO nojautuen eräistä naapuruussuhteista annetun lain 14 §:ään ja OikTL 36 §:ään hylkäsi kantajan vaatimuksen rakennuksen siirtämisestä taikka vaihtoehtoisesti vastaajan velvoittamisesta suorittamaan hänelle vuotuista maksua rakennuksen pysyttämisestä paikallaan; vastaajan katsottiin niin vähäisessä määrin rikkoneen lakia ja loukanneen kantajan oikeutta, ettei häntä lain rikkomisen perusteella voitu katsoa velvolliseksi suorittamaan sanottua maksua. Koska kuitenkin vastaa-ja oli sanotu- in tavoin rakentaessaan rikkonut asianosaisten välistä sitovaa sopimusta, HO velvoitti vastaajan KO:n tuomitseman määrän kolminkertaiseksi korottaen suorittamaan kantajalle sopimusrikkomuksesta aiheutunutta haittaa vastaavana kertakaikkisena vahingonkorvauksena 30.000 mk. — Tapauksessa ei siis suinkaan ole soviteltu kohtuuttomaksi katsottua sopimusehtoa, vaan HO päinvastoin on pitänyt rakentamisesta pidättymistä koskevaa sopimusta sopijapuolten välillä sellaisenaan sitovana. Kysymys on sen sijaan ollut siitä, onko ollut kohtuullista velvoittaa vastaaja siirtämään rakennus pois.

Usein sellaisissa tapauksissa, joissa kysymys on oikeudesta pysyttää rakennus toisen maalla, tulevat kohtuusnäkökohdat ja kysymys rakennuksen omistajan suojasta tavalla tai toisella esille. Sovittelusäännös ei kuitenkaan aina sovellu näihin tilanteisiin. Ks. näistä kysymyksistä yleisemmin *Kartio, Leena*, Toisen maalla olevan rakennuksen pysyttämis-oikeudesta ja lunastamisesta, *Jurisprudentia Turkuensis*, Turku 1986, s. 166—177.

välisessä kiinteistönkaupassa sovitun sopimussakkoehdon sovittelua. Yksityisten välistä kiinteistönkauppaa koskee kahdeksan (8) tapausta ja neljässä (4) tapauksessa on ollut kysymys maanvuokrasopimuksesta.

Kunnan ja yksityisen välisen kiinteistönkaupan sopimussakkoehdot koskevat sovittelutapaukset eivät tarjoa varsinaisesti uutta sikäli, että jo OikTL 36 § alkuperäisessä muodossaan mahdollisti kohtuuttoman sopimussakon sovittelun tietyin edellytyksin. Tapauksia, joissa sopimussakkoehdot kunnan ja yksityisen välisissä kiinteistönkaupoissa on vaadittu soviteltavaksi, on myös tullut hovioikeuksien ratkaistavaksi aikaisemminkin. Kaikissa nyt tarkoitetuissa viidessä tapauksessa kysymys on ollut sopimussakkoehdosta, jonka kunta on asettanut tavoitteenaan turvata tiettyjä julkisia maa- ja asuntopolitiikkaan taikka työllistämiseen liittyviä intressejä. Esillä olevan kirjoitelman puitteissa ei ole mahdollisuutta näiden tapausten lähempään tarkasteluun.¹⁰ Kiinnitän sen sijaan seuraavassa lähemmin huomiota edellä mainitsemini yksityisten välistä kiinteistönkauppaa ja maanvuokraa koskeviin tapauksiin.

2.2. Kaikissa kahdeksassa yksityisten välistä kiinteistönkauppaa tai sen esisopimusta koskevassa hovioikeusratkaisussa on viime kädessä ollut kysymys kauppahintaehdon kohtuuttomuudesta. Kantajana on ollut myyjäosapuoli ja yhdessä tapauksessa tämän yleisseuraajat. Luovutussopimusta on vaadittu kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai purettavaksi taikka kauppahintaa korotettavaksi. Kuudessa tapauksessa on yksinomaan tai ensisijaisesti vaadittu luovutustoimen julistamista kokonaan pätemättömäksi.

Tapauksista kahdessa on myyjä vaatinut vain kiinteistön *kauppahintaa korotettavaksi* kaupan kohteena olleen alueen *pinta-alaa koskevien erehdyksen vuoksi*.

(1) Turun HO 1. 2. 1985 1984 S 3 Par 3 (lainvoimainen). Lohkomistoimituksessa oli ilmennyt, että myydyin määräalan pinta-ala poikkesi kauppakirjassa mainitusta yli 8 ha verran. Myyjä vaati erotusta vastaavaa kauppahinnan lisää 132.825 mk korkoineen. KO hylkäsi kanteen, koska ei ollut näytetty sovitun, että määrä-

¹⁰ Mainituista viidestä tapauksesta kolmessa on ollut kysymys sopimussakkoehdosta sen varalta, että kunnan luovuttama tontti luovutetaan rakentamattomana eteenpäin. Näitä ratkaisuita ovat Helsingin HO 13. 3. 1985 S 1982/1234 (KKO 11. 11. 1985: ei valituslupaa) ja 22. 5. 1985 S 1983/576 (lainvoimainen) sekä Turun HO 22. 2. 1985 1984 S 34 Pir 1 (lainvoimainen). Yhdessä tapauksessa (Turun HO 8. 3. 1985 1984 S 7 Loi 1, lainvoimainen) on ollut kysymys rakentamis- ja työllistämisvelvollisuutta koskevan ehdon ja yhdessä tapauksessa (Kouvolan HO 28. 2. 1986 S 84/138) rakentamisvelvollisuutta koskevan ehdon rikkomisesta. Viimeksi mainitussa tapauksessa KKO on myöntänyt jutussa vastaajana olleelle kiinteistön ostajalle valitusluvan 26. 6. 1986, mutta lopullista ratkaisua ei tätä kirjoitettaessa ole annettu.

alan kauppahinta määräytyi pinta-alan mukaan, *eikä myöskään ollut ilmennyt syytä soveltaa OikTL 36 §:ää*. HO pysytti KO:n päätöksen.

(2) Kouvolan HO 30. 12. 1985 S 84/426 (lainvoimainen). Kiinteistön myyjä selitti kanteessaan kaupan kohteen kokonaispinta-alaksi muodostuneen 11,7 ha l. 3,7 ha enemmän, kuin mitä kaupakirjassa oli oletettu ja edellytetty. Kaupakirjan ehtojen noudattaminen sellaisenaan lähinnä kauppahinnan osalta olisi kantajan mukaan johtanut kohtuuttomuuteen myyjäosapuolta kohtaan, minkä vuoksi hän vaati ostajien velvoittamista suorittamaan lisäkauppahintana 30.312,50 mk korkoineen. KO, jonka päätöksen HO pysytti, katsoi kaupan kohteena olleen tietyn rajoiltaan määrätyn alueen, jonka pinta-alasta myyjä oli omaa huolimattomuuttaan erehtynyt. *Näin ollen ei kauppahintaakaan koskevaa osaa kaupasta ollut pidettävä kohtuuttomana*. — OikTL 36 §:ää ei ratkaisuissa ole nimenomaisesti mainittu.

Kolmessa tapauksessa kiinteistön myyjä on ensisijaisesti vaatinut kiinteistönkaupan julistamista jonkin yleisen pätemättömyysperusteen nojalla pätemättömäksi (tai puretuksi taikka mitättömäksi), ja *toissijaisesti kauppahintaa koskevan ehdon sovittelua*.

(3) Rovaniemen HO 9. 10. 1984 S 83/239 (KKO 11. 12. 1984: ei valituslupaa). Myyjä kantajana oli ensisijaisesti vaatinut kiinteistönkaupan julistamista OikTL 33 §:ssä tarkoitetuissa olosuhteissa tehtynä mitättömäksi ja toissijaisesti, että oikeustointa OikTL 36 §:n nojalla kohtuullistettaisiin siten, että ostaja määrättäisiin heti tai kohtuullisessa ajassa maksamaan kauppahinnan kokonaismäärästä 800.000 mk:sta maksamatta oleva loppukauppahinta 680.000 mk myyjälle. Ostaja oli kaupakirjassa sitoutunut maksamaan sen myyjälle 3.500 mk:n kuukausierissä. HO, joka katsoi, etteivät OikTL 33 §:n soveltamisen edellytykset olleet täyttyneet, sovitteli maksutapaa koskevaa ehtoa katsoen, että sen soveltaminen epätavallisen pitkän maksuajan vuoksi olisi johtanut kohtuuttomaan lopputulokseen. Loppukauppahinta määrättiin maksettavaksi myyjälle kuuden kuukauden kuluessa hovioikeuden päätöksen antamisesta.¹¹

¹¹ KO oli jutussa hylännyt kanteen kokonaan. Sovitteluvaatimus oli hylätty sillä perusteella, että koska kiinteistönkauppa oli määrämuotoinen oikeustoimi, ei kauppaehdoja voitu OikTL 36 §:n nojalla sovitella. Tämäkin käsitys osoittaa usein ajateltavan, että kiinteistönkaupan määrämuotoisuudesta seuraa pitkälle menevä pysyvyys mm. purkuvaatimusten ja kohtuusnäkökohtienkin edessä. Kaikki OikTL:n säännökset sen 1 lukua lukuunottamatta koskevat kuitenkin myös määrämuotoisia sopimuksia, ks. OikTL 1.1 §. Juuri kiinteistönkaupan pätemättömäksi julistamista OikTL:n pätemättömyysperusteilla koskevat jutut ovat käytännössä varsin tavallisiakin, ks. esim. edellä av. 7 esitettyä selvitystä. Itse asiassa yksi MK 1: 2:n muotovaatimuksen keskeisimmistä funktioista on läheisessä yhteydessä OikTL:n soveltusäännöksenkin eräisiin tausta-ajatuksiin: myyjältä on voitava edellyttää kypsää harkintaa ja häntä on suojattava hätköityjen luovutus- tontien seuraamuksilta. Ks. tässä yhteydessä vielä *Wirilander, Juhani*, Kiinteistöjen vaihdannan julkinen valvonta ja MK 1 luvun 2 §, JFT 1984 s. 640 s.

(4) Itä-Suomen HO 26. 9. 1985 S 1983/494 (lainvoimainen). Myyjä oli vaatinut kiinteistönkaupan julistamista puretuksi OikTL 31 ja 33 §:n nojalla taikka ainakin, että ostaja OikTL 36 §:n nojalla velvoitettaisiin suorittamaan kauppakirjan kauppahintaehtoa sovitellen kauppahintaa lisää 26.500 mk korkoineen. Kiinteistön kauppahinnaksi oli sovittu 40.000 mk, vaikka sen arvo kantajan mukaan oli kaupantekoaikana ollut ainakin 66.500 mk. RO *nojautuen OikTL 31, 33 ja 36 §:ään hylkäsi kanteen näyttämättömänä*. HO pysytti RO:n päätöksen.

(5) Turun HO 25. 10. 1985 1984 S 5 Par 3 (KKO 7. 2. 1986: ei valituslupaa). Myyjä, joka oli 86-vuotias, oli myynyt kiinteistönsä ostajille 30.000 mk:n kauppahinnasta. Kauppakirja oli laadittu suomen kielellä, jota ruotsinkielinen myyjä ei täysin hallinnut. Kanteessaan myyjä katsoi, ettei hän ikänsä ja alentuneen terveydentilansa vuoksi ollut ymmärtänyt, että hänen allekirjoittamansa asiakirja oli kauppakirja. Luovutus oli siten pätemätön. Koska kiinteistön käypä arvo oli ollut 150.000 mk, tuli kauppahintaa joka tapauksessa sovitella siten, että ostajien tuli suorittaa hänelle kiinteistön käyvän arvon ja suoritettun vastikkeen välinen ero 120.000 mk. KO, ottaen huomioon oikeustoimen koko sisällön, osapuolten aseman sekä oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet katsoi kauppahinnan kohtuuttoman alhaiseksi ja vahvisti OikTL 36 §:n nojalla kiinteistön arvoksi 50.000 mk. Ostajat veloitettiin suorittamaan kantajalle 20.000 mk korkoineen. HO sen sijaan katsoi jääneen näyttämättä, ettei myyjä kauppakirjaa allekirjoitettaessa täysin olisi ymmärtänyt oikeustoimen sisältöä, taikka että sovittu vastike olosuhteet huomioon ottaen olisi ollut kohtuuttoman alhainen. Sen vuoksi HO hylkäsi kanteen.

Viimeiset kolme tapausta ovat sellaisia, joissa kiinteistönkauppa tai sen esisopimus on vaadittu julistettavaksi taikka on julistettu *kokonaan pätemättömäksi taikka puretuksi kauppahintaa koskevan ehdon kohtuuttomuuden vuoksi*.

(6) Turun HO 23. 11. 1984 1984 S 3 Veh 3 (KKO 23. 1. 1985: ei valituslupaa). Kantajina olleet vanhemmat olivat vaatineet tyttärensä kanssa tekemänsä kiinteistönkaupan esisopimuksen julistamista OikTL 30 ja 31 §:n nojalla mitättömäksi. KO hyväksyi kanteen. HO pysytti KO:n päätöksen lopputuloksen, ei kuitenkaan OikTL:n sanottuihin säännöksiin, vaan sen 36 §:ään nojautuen. HO katsoi *esisopimuksessa sovitun kauppahinnan tilan käypään arvoon verrattuna niin alhaiseksi, että kauppahintaa koskevan ehdon soveltaminen olisi johtanut kohtuuttomuuteen*. Ehto oli sen vuoksi OikTL 36 §:n nojalla jätettävä huomioon ottamatta. Esisopimuksen jääminen muilta osin voimaan taas ei kauppahintaa koskevan ehdon huomioon ottamatta jättämisen jälkeen ollut enää mahdollista.

(7) Kouvola HO 2. 10. 1985 S 84/268 (lainvoimainen). Kanta-

jat olivat välttäneet vastaajan houkutelleen kantajien ja vastaajien edesmenneen isän kantajien äidin suostumuksin myymään omistamansa kiinteistön vastaajalle kohtuuttoman alhaisesta »pilkkahinnasta», minkä vuoksi kantajat vaativat kiinteistönkaupan ja ostajan sen perusteella saaman lainhuudon julistamista puretuiksi OikTL 36 §:n nojalla. RO, katsoen näyttämättä jääneen, että vastaaja olisi harhauttanut vanhempansa kaupantekoon ja koska oli näytetty kaupan vastanneen täysin vastaajan isän tahtoa, hylkäsi kanteen. HO, perusteluin, ettei vastaajan ollut näytetty erehdyttäneen vanhempiaan kauppaa tehtäessä *eikä myöskään ollut näytetty sellaisia seikkoja, joiden nojalla kauppaan vetoaminen olisi kunnianvastaista, arvotonta tai muutoinkaan kohtuutonta, pysytti RO:n päätöksen lopputuloksen.*

(8) Vaasan HO 28. 11. 1985 S 84/540 (KKO 9. 4. 1986: ei valituslupaa). Määräalan myyjä oli vaatinut ensisijaisesti kaupan purkamista ja toissijaisesti joko, että oikeus toteaisi kauppakirjalla tarkoitettun luovutettavaksi vain vähän yli 10 ha suuruinen määräala rajojen mukaan nyt määräytyneen n. 16,4 ha suuruisen määräalan sijasta, taikka että 30.000 mk:n määräiseksi sovittua kauppahintaa korotettaisiin siten, että vastaaja veloitettaisiin suorittamaan lisää kauppahintaa 18.000 mk. RO katsoi jääneen näyttämättä, että kauppakirjaan kantajan erehdyksen johdosta olisi tullut virheellinen maininta määräalan pinta-alasta, vaan kantaja oli ollut tietoinen pinta-alan tulleen siinä väärin määritellyksi. Näyttämättä oli myös jäänyt, että kauppakirjaa laadittaessa olosuhteet olisivat olleet sellaiset, että niistä tietoisena olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota kiinteistönkauppaan. Niinikään oli jäänyt näyttämättä, että kauppakirjan ehdot johtaisivat kohtuuttomuuteen kantajaan nähden, ellei kauppaa purettaisi tai määrääalaa lohottaisi kauppakirjassa määritellyjä rajoja pienempänä. Tämän vuoksi RO OikTL 32, 33 ja 36 §:n nojalla hylkäsi kanteen. HO, jossa kantaja oli uudistanut vaatimuksensa määräalan kaupan julistamisesta puretuksi taikka toissijaisesti kaupan kohteen vahvistamisesta vain vähän yli 10 ha suuruiseksi, pysytti RO:n päätöksen.

Kaikissa edellä kuvatuissa ratkaisuissa (1)—(8) on kysymys ollut tapauksista, joissa vaaditun taikka toteutetun sovittelun perusteena tavalla tai toisella ovat olleet kaupan *syntyolosuhteet*. Kahta ensimmäistä ratkaisua lukuunottamatta sovittelusäännöstö on toiminut vaikka siihen on pyritty vetoamaan *Aurejärven* kuvaavaa luonnehdintaa käyttäköseni »päteväntömyysinstituution vara-arsenaalina». ¹² OikTL 36 §:ään nojautuminen tällä tavoin vastaa hyvin sanotun lainkohdan esitöissä esitettyjä ajatuksia. Hallituksen esityksessä on kiinnitetty huomiota tapauksiin, joissa osapuolen menettely saattaa olla moitittavaa, vaikka se ei täytäkään OikTL:n päteväntömyyssäännöksissä mainittuja edel-

¹² *Aurejärvi*, LM 1979 s. 734 s.

lytyksiä, eikä esim. johda sanotun lain 30 tai 31 §:n nojalla pätemättömyyteen.¹³ Niinikään OikTL 33 §:n pätemättömyyssäännöksellä on läheinen yhteys lain 36 §:n sovittelusäännökseen, joskin ne toisaalta eroavat toisistaan eräissä suhteissa.¹⁴

Tapauksissa (1)–(5) on OikTL 36 §:n mukaisena seuraamuksena ollut kysymys sopimusehdon sovittelusta, ei sen sijaan puuttumisesta sopimukseen muutoin.¹⁵ OikTL 36.2 §:n mukaan kuitenkin mikäli saman lainkohdan 1 momentissa tarkoitettu kohtuuton ehto on sellainen, että sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan. Toisaalta nimenomaan mahdollisuus saattaa sopimus kokonaan raukeamaan on lain esitöissä nähty *erittäin poikkeuksellisenä*. Hallituksen esityksen sanoin »tavoitteena on aina oltava sopimuksen kohtuullistaminen ja sen pitäminen voimassa».¹⁶ Sopimussidonnaisuuden raukeaminen kokonaan

¹³ Ks. HE 247/1981 s. 4.

¹⁴ OikTL 33 §:n mukaan riittää, että oikeustoimen syntyolosuhteet ovat sellaiset, että niistä tietoisena olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen; sopimuksen sinänsä ei tarvitse olla kohtuuton. Toisaalta toisen osapuolen sellainenkin toiminta, joka ei riitä OikTL 33 §:ään vetoamiseksi, voi oikeuttaa sovitteluun. Toinen osapuoli esim. on saattanut käyttää väärin neuvottelutilannetta paremman asiantuntemuksensa, toisen osapuolen tietämättömyyden tms. seikkojen vuoksi. Lisäksi OikTL 36 §:ään voidaan vedota silloinkin, kun toinen osapuoli oli vilpittömässä mielessä niihin olosuhteisiin nähden, joihin sovitteluvaatimuksen perusteeksi vedotaan; ns. subjektiivinen rekvisiitta puuttuu tällöin. OikTL 33 ja 36 §:n välisestä suhteesta ks. lähemmin HE 247/1981 s. 11 ja samasta kysymyksestä Ruotsin oikeuden osalta *SOU 1974: 83 s. 132–134* sekä vastaavista norjalaisista säännöksistä *Formuerettslig lempningsregel*. Norges offentlige utredninger (*NOU*) 1979: 32 s. 50. Ks. myös *Wilhelmsson s. 83 s. ja Portin, Göran, Om jämkning av oskäliga avtal, JFT 1974 s. 334*.

¹⁵ Ks. tässä yhteydessä myös *SOU 1974: 83 s. 165*, jossa on todettu OikTL 36 §:ään perustuvan mahdollisuuden vastikkeeseen sovitteluun toimivan kiskomissäännösten täydentäjänä tapauksissa, jolloin sopimuksen vahvempi osapuoli tavalla taikka toisella on käyttänyt väärin asemaansa ilman, että olosuhteet olisivat niin kärjistyneet, kuin OikTL 31 §:ssä edellytetään. Tämäntapaiseksi näyttäisi KO arvioineen tilanteen edellä mainitussa tapauksessa (5). Mitä taas tulee tapauksiin, joissa kaupan kohteen pinta-ala on ollut kauppaa tehtäessä oletettua suurempi, saattaa myyjän kauppahintaa koskeva korotusvaatimus menestyä pelkästään sillä perusteella, että voidaan näyttää tarkoitetun, että kauppahinta määräytyy myydyin alueen pinta-alan mukaan. Ks. myös KKO 1958 II 88. Tapaukset (1) ja (2) osoittavat, että OikTL 36 § periaatteessa voi tarjota lisäperusteen kauppahintaa koskevalle korotusvaatimukselle näissä tapauksissa.

¹⁶ Näin HE 247/1981 s. 17. Tällöin on korostettu nimenomaan kohtuullistamista vaativan (heikkomman) osapuolen intressiä saada sopimus pysytetyksi voimassa. Varsin tärkeäksi eroksi OikTL:n pätemättömyyssäännösten ja 36 §:n välillä on lisäksi nähty, että viimeksi mainittu säännös mahdollistaa sopimuksen jäämisen soviteltuna voimaan. Myös sitä seikkaa, että OikTL 36 §:n sovittelukynnys on lain 33 §:n pätemättömyyskynnystä matalampi, on perusteltu osaksi juuri sillä, että sopimus sovittelutapauksissa kuitenkin jää soviteltuna voimaan, ks. vielä HE 247/1981 s. 4 ja s. 11 sekä vrt. Ruotsin oikeuden osalta vastaavasti *SOU 1974: 83 s. 113 s. ja s. 121*.

saattaisi olla paikallaan vain eräissä erityistilanteissa suorituksesta sovitun vastikkeen käytyä rahanarvon muutosten vuoksi kohtuuttoman alhaiseksi; sopimuksen sovittelussa korottamalla vastiketta olisi näissä tapauksissa oltava »hyvin varovainen». ¹⁷ Sinänsä OikTL 36 § ei kuitenkaan aseta mitään erityisedellytyksiä sellaiselle ratkaisulle, että kohtuuttoman alhaista vastiketta korotetaan määräämättä sopimusta raukeamaan. ¹⁸

Sanotun valossa edellä viimeksi selostetut kolme tapausta (6)-(8) ovat aineiston mielenkiintoisimmat. Niissä näet OikTL 36 §:n säännöksen on nojaututtu taikka pyritty nojautumaan sopimuksen *kokonaispätevämmämyyden* perusteeksi. Kirjallisuudessamme on tosin lähdetty siitä, että oikeustoimen kohtuullistamista koskevassa jutussa kumpikin osapuoli voi esittää täydellisen pätevämmämyysseuraamuksen käyttöä koskevan vaatimuksen. Sovittelua vaativa osapuoli voi siten esittää, että sopimus tulee katsoa pätevämmäksi, mikäli sopimusta ei sovittelun avulla voida muuttaa häntä kohtaan kohtuulliseksi. Toinen osapuoli taas voi vaatia sopimuksen kokonaisraukeamista, mikäli ei ole *häntä kohtaan* kohtuullista pitää sisällöltään soviteltua sopimusta voimassa. ¹⁹ Esillä olevissa tapauksissa kuitenkin sopimuksen kokonaispätevämmämyys tai raukeaminen — käytetyillä sanonnoilla ei ole tässä asiallista merkitystä — on ollut esillä *ensisijaisena* ratkaisuvaihtoehtona.

Ratkaisuista ensimmäinen I. tapaus (6) on varsin »oikeaoppinen» sikäli, että tuomioistuimien (HO) on kantajan vaadittua oikeustointa julistettavaksi pätevämmäksi omasta aloitteestaan harkinnut myös OikTL 36 §:n soveltamista tapaukseen ja nojautunut siihen. OikTL 36 §:n esitöissä on näet lähdetty siitä, ettei kohtuullistamisvaatimusta välttämättä tarvitse esittää nimenomaisesti, vaan riittää, että se ilmenee muuten osapuolten oikeudenkäynnissä esittämistä vaatimuksista. Niinpä esim. osapuolen vaatiessa sopimuksen julistamista pätevämmäksi hänen voidaan katsoa yleensä vaativan sopimuksen kohtuullistamista siltä varalta, että pätevämmämyysvaatimus hylätään. ²⁰ Toisaalta jutussa on olennaista, ettei HO kuitenkaan ole sovitellut vastiketta koskevaa sopimusehtoa kauppahintaa korottamalla, vaan on jättänyt sen kokonaan

¹⁷ HE 247/1981 s. 15 s.

¹⁸ Ks. myös *Wilhelmsson*, s. 78 sekä OikTL 36 §:n soveltamiskäytäntöä maamme tuomioistuimissa vuodelta 1983 koskevasta oikeusministeriön selvityksestä *Sevón, Leif*, Kan avtal jämkas på grunder som var kända vid avtalsslutet? JFT 1985 s. 160. Oikeusministeriölle toimitettiin yhteensä 29 asiaa koskevaa ratkaisua, joista kahdessa sovittelu oli johtanut siihen, että sovitettua hintaa tai muuta vastiketta korotettiin.

¹⁹ Näin *Wilhelmsson* s. 75.

²⁰ Ks. HE 247/1981 s. 16.

huomioon ottamatta ja päätynyt tätä tietä julistamaan sopimuksen kokonaan pätemättömäksi.

Mikäli tuomioistujimet kiinteistönkaupan kauppahintaehdon kohtuuttomuutta koskevissa arvioinneissaan kiinnittäisivät huomiota ahtaasti kohteen arvon ja siitä maksetun vastikkeen mahdolliseen epäsuhtaan ja mikäli lisäksi seuraamuksena ehdon kohtuuttomuudesta olisi sopimuksen raukeaminen kokonaan, olisi OikTL 36 § omiaan johtamaan eräänlaisen uuden pätemättömyysnormin syntyyn. Se voitaisiin formuloida esim. seuraavasti: jos kiinteistön kauppahinta on sen arvoon verrattuna niin alhainen, että kauppahintaa koskevan ehdon soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, on luovutustoimi pätemätön — vrt. edellä tapaus (6). Normi voitaisiin ilmaista myös seuraavasti: mikäli kauppaan vetoaminen kauppahinnan alhaisuuden vuoksi on kohtuuton, kauppa voidaan julistaa OikTL 36 §:n nojalla puretuksi — vrt. edellä tapaukset (7) ja (8). Selvää kuitenkin lienee, ettei kohtuuttomuusarvioinnin koskaan tulisi perustua yksinomaan kiinteistön käyvän arvon ja siitä maksetun kauppahinnan väliseen vertailuun.²¹ Samoin kuin OikTL 36 §:ä sovellettaessa yleensäkin tulisi tuomioistuinten ottaa huomioon myös sopimuksen ulkopuoliset tekijät, kuten osapuolten asema kauppa tehtäessä ja kaupan syntyolosuhteet muutoinkin. Nämä seikat näyttäisivätkin tosiasiallisesti vaikuttaneen arviointeihin kaikissa edellä mainituissa kolmessa tapauksessa, vaikkei tämä hovioikeuksien ratkaisuiden perusteluista selvästi ilmenekään. Eri asia on, olisiko tuomioistuinten kiinteistönkaupan kauppahintaehdon sovittelua koskevissa tapauksissa mahdollisimman selkeästi aina myös harkittava mahdollisuutta kauppahinnan korottamiseen kokonaisraukeamisseuraamuksen sijasta. Selvää on, että OikTL 36 § antaa tuomioistuimille tässäkin suhteessa laajan harkintavallan.²² Mikäli kiinteistönkauppa kauppahintaehdon ollessa kohtuuton kovin herkästi ja vastoin toisen osapuolen tahtoa-kin voitaisiin saada kumotuksi, saattaisi se avata tien spekulointeihinkin.²³

2.3. MVL:n alaisia maanvuokrasopimuksia ovat koskeneet omat sovittelusäännöksensä (MVL 4.2, 7.3 ja 4 sekä 29 ja 56 §) jo lain muutok-

²¹ Mikäli sopimus on syntynyt tasapuolisissa neuvotteluolosuhteissa, ei vastikkeen sovittelun normaalitapauksessa pitäisi tulla kysymykseen, ks. *SOU 1974: 83* s. 152 s. ja myös *HE 247/1981* s. 14 s. sekä *Wilhelmsson* s. 82 ja hänen viittaamansa KKO 1982 II 192 ja 1983 II 79.

²² Ks. *HE 247/1981* s. 17 ja *Wilhelmsson* s. 74.

²³ Vrt. *Sevón*, JFT 1985 s. 156, joka on todennut yleisesti hyväksytyksi lähtökohdaksi, ettei oikeusjärjestyksen tule suoda sopimuksen osapuolelle mahdollisuutta käyttää oikeuttaan vaatia sovittelua muiden kuin niiden intressien toteuttamiseksi, joita sovittelusäännöksellä on tarkoitettu suojata.

sesta 19. 4. 1974/303 alkaen. Ajalta ennen uuden OikTL 36 §:n voimaantuloa ei hovioikeuksien MVL:a koskevassa ratkaisuaaineistossa ole sellaisia tapauksia, joissa olisi ollut kysymys *muun* vuokrasopimusehdon *kuin vuokramaksua* koskevan ehdon sovittelusta. MVL:n sovittelusäännökset antavat mahdollisuuden sovittaa vuokrasopimusehtoja paitsi vuokramiehen myös vuokranantajan hyväksi.²⁴ Näyttää kuitenkin siltä, että OikTL 36 §:n muutos on ikäänkuin helpottanut tietä vaatimuksille myös muiden kuin vuokramaksua koskevien vuokrasopimusehtojen sovittelusta ja nimenomaan vuokranantajan sovitteluvaatimuksille. Sovittelua vaadittaessa on vedottu MVL:n sovittelusäännösten ohella taikka yksinomaankin OikTL 36 §:ään, ja siihen on myös tuomioistuinten ratkaisussa nojaututtu. Seuraavat kolme ratkaisua ovat kaikki lainvoimaisia.

(1) Turun HO 24. 1. 1986 1985 S 15 Ulv 1. Vuokranantajan kanteesta maanvuokrasopimusta *OikTL 36 §:n nojalla soviteltiin* siten, että sopimus määrättiin päättymään 50 vuoden kuluttua sopimuksen tekemisestä, vuokramaksua korotettiin ja vuokramaksu sidottiin elinkustannusindeksiin. Kyseessä oli yksityisen vuokranantajan ja kunnan vuokramiehenä tekemä vuokrasopimus vesijohtoverkostoon liittyvän venttiiliaseman rakentamista varten; vuokra-aika oli sovittu toistaiseksi, kunnes aseman tarve lakkasi. MVL:n sovittelusäännöksiä ei ratkaisussa ole mainittu lainkaan.

(2) Kouvolan HO 28. 2. 1986 S 84/296. Maanvuokrasopimuksen eri ehtoja soviteltiin vuokranantajan kanteesta. KO nojautui perusteluissaan sekä *MVL 4 ja 56 §:n sovittelusäännöksiin* että *OikTL 36 §:ään*. HO pysytti KO:n päätöksen muilta osin, paitsi että vuokranantajan KO:ssa hyväksytty vaatimus vuotuisen vuokramaksun korottamisesta hylättiin perusteluin, että vaikka vuokramaksu oli alhainen, ei vuokranantaja ollut näyttänyt, että se olisi *MVL:ssä taikka OikTL 36 §:ssä tarkoitetulla tavalla kohtuuton*.

(3) Itä-Suomen HO 30. 1. 1986 S 1984/151. Kiinteistönomistajan vaatimuksesta RO julisti hänen ja vastaajana olleen vuokramiehen välisen maanvuokrasopimuksen *OikTL 33 ja 36 §:n nojalla mitättömäksi* syystä, että kantaja oli sopimusta tehdessään ollut pitkäaikaisen juopottelun jälkitilassa, mistä vastaajan oli katsottava olleen tietoinen, minkä lisäksi sopimusta suoritettuna kokonaisvuokramaksun vähäisyyteen nähden oli kantajan kannalta pidettävä kohtuuttomana. HO, todeten kantajan RO:n päätöksessä mainitusta syystä olleen sellaisessa mielentilassa, ettei hän ollut voinut selvästi arvostella vuokrasopimuksen merkitystä, pysytti sanottujen lainkohtien nojalla RO:n päätöksen lopputuloksen.

Uuden OikTL 36 §:n esitöissä on lähdetty siitä, että mikäli jollakin

²⁴ Ks. HE 55/1973 laiksi MVL:n muuttamisesta s. 1.

oikeudenalalla on olemassa oma sovittelusäännös, on sitä sovellettava yleisen sovittelusäännöksen sijasta.²⁵ MVL:n kuten eräiden muidenkin lakien sovittelusäännökset jätettiin uuden OikTL 36 §:n ohella voimaan »informaatioesitystä».²⁶ Kohtuuttoman maksuehdon sovittelua koskevat MVL 7.4, 29 ja 56 §:n säännökset sisältävätkin enemmän informaatiota kuin uusi OikTL 36 §. Samaa ei sen sijaan voida sanoa MVL 4.2 §:n sovittelua koskevasta perussäännöksestä.²⁷ Tältä pohjalta on ymmärrettävää, että myös maanvuokrasopimusten sopimusehtojen sovittelua koskevissa jutuissa nojaututaan lisäksi OikTL 36 §:ään. MVL 4.2 §:n sovittelusäännöksen nojalla ei myöskään ole ollut mahdollista sovittaa sopimuksen muita osia soviteltavaksi vaaditun ehdon lisäksi sen paremmin kuin jättää sopimusta kokonaan raukeamaan. Tältä osin uusi OikTL 36 § on siten selvästi laajentanut mahdollisuuksia maanvuokrasopimusten sovitteluun.²⁸ Tätä mahdollisuutta on myös, kuten edellä kuvatusta tapauksesta (3) ilmenee, käytetty hyväksi. Eri asia on, miten »helposti» tuomioistuinten tulisi *yksinomaan* OikTL 36 §:ään nojautuen katsoa ehdoiltaan kohtuuton maanvuokrasopimus *kokonaisuudessaan* pätemättömäksi tai rauenneeksi. Ongelma on sama kuin mis-tä edellä kiinteistönkaupan kohdalla olen huomauttanut.

Maanvuokratapauksista viimeinen poikkeaa edellisistä sikäli, että siinä OikTL 36 §:stä ilmeneviin periaatteisiin on nojaututtu mm. maanvuokrasopimuksen sitovuutta koskevassa kysymyksessä. Myös tämä ratkaisu on lainvoimainen.

(4) Itä-Suomen HO 10. 1. 1985 S 1983/107. Vuokramiestä vastaan nostamassaan kanteessa kiinteistön uusi omistaja katsoi mm., ettei kiinteistöä koskeva aikaisempi vuokrasopimus kohtuuttomana sitonut häntä. Hän vaati vuokrasopimuksen julistamista *mitättömäksi* mm. siksi, että sopimus oli vuokran määrään ja vuokra-aikaan nähden *kohtuuton* taikka ainakin vahvistettavaksi, *ettei* vuokrasopimus vuokra-alueen rajojen osalta puutteellisesti yksilöitynä ja *kohtuuttomana sitonut häntä*. Sen varalta, että vuokrasopimus katsottaisiin sitovaksi, kantaja oli vaatinut joko, että vuokrasopimus määrättäisiin raukeamaan, taikka että vuokramaksuehtoa soviteltaisiin. KO hylkäsi kanteen katsoen vuokrasopi-

²⁵ Ks. HE 247/1981 s. 10.

²⁶ Hallituksen esityksessä uudeksi OikTL 36 §:ksi mm. MVL:n sovittelusäännökset todettiin voimaan niinikään jätettyä kuluttajansuojalain (20. 1. 1978/38) sovittelusäännöksi (lain 4: 1) seikkaperäisemmiksi, minkä lisäksi sanottiin niissä otetun huomioon ao. laissa säännellyn tilanteen erityistarpeet, ks. HE 247/1981 s. 11 s.

²⁷ Ks. kysymyksestä myös Kartio s. 173 s. viittauksineen.

²⁸ Kirjallisuudessamme on katsottu, että OikTL 36.2 §:stä ilmenevän periaatteen tulee koskea kaikkea oikeustoimen sovittelua ja siis myös sellaisia sopimuksia, joita erityislaeissa koskevat omat sovittelusäännöksensä. Ks. Aurejärvi, LM 1979 s. 726 av 5, Kartio s. 180 ja Wilhelmsson s. 75.

muksen osapuolia sitovaksi. HO pysytti KO:n päätöksen lopputuloksen katsoen lisäksi näyttämättä jääneen, että vuokrasopimus, huomioon ottaen sen koko sisältö, olisi alkuperäisten sopijapuolten välisenä ollut kohtuuton.

On selvää, ettei OikTL 36 §:ään voida vedota sen seikan harkitsemiseksi yksittäistapauksessa, voiko esineoikeudellinen sivullissitovuus jäädä syntymättä kohtuussyistä esim. siksi, että kiinteistöön ennen omistajanvaihdosta sivullisen hyväksi perustettu oikeus olisi kiinteistön uuden omistajan kannalta kohtuuttoman raskas. Eri asia on, että kiinteistön uuden omistajan vaatimus häntä sitovan vuokrasopimuksen ehtojen sovittelusta voidaan hyväksyä, mikäli edellytykset siihen lain mukaan ovat käsillä.²⁹

3. Edellä suoritettu hovioikeuskäytännön tarkastelu näyttää osoittavan, että uusi OikTL 36 § on merkinnyt enemmän kuin vain »tavanomaiseen oikeuteen kuuluvan säännön siirtämistä kirjoitettuun lainsäädäntöön».³⁰ OikTL 36 §:n muutos on avannut uuden kanavan vaatimuksille kohtuusnäkökohtien ottamisesta huomioon mm. kiinteistöoikeudellisissa sopimuksissa. Toisaalta uuden säännöksen tultua voimaan siihen oletettavasti aluksi vedotaan useammin kuin myöhemmin tulee olemaan laita. Näin kokeillaan, missä säännöksen soveltamisen rajat ovat. Oikeuskäytännön vakiintuessa samaa tarvetta ei enää ole.³¹ Tältä kannalta tuomioistuinten OikTL 36 §:n tulkintaa koskevat kannanotot heti säännöksen voimassaolon alkuvaiheessa ovat erityisen kiintoisia ja tärkeitä. Niinpä mm. kysymys siitä, millä edellytyksin ja missä puitteissa OikTL 36 §:stä tulee tosiasiasa muodostumaan kiinteistöoikeudellisiin oikeustoimiin, erityisesti kiinteistökauppaan, sovellettava uusi pätemättömyyssäännös, on ratkaisevasti tuomioistuintemme kädessä.

²⁹ Sinänsä kiintoisan kysymyksen esineoikeudessa muodostaa ongelma siitä, tulisiko ja millä tavoin pyrkimyksen oikeussuhteen heikomman osapuolen suojaamiseen vaikuttaa esineoikeudellisten kollisioiden ratkaisuperusteisiin. Toisaalta on korostettu, että niiden »pelisääntöjen», joiden perusteella eri osapuolten suoja kollisiotilanteissa ratkeaa, tulee olla selkeitä ja aukottomia; ne eivät saa jättää sijaa kohtuusharkinnalle yksittäistapauksessa. Ks. ongelmasta *Kartio*, Leena, Uudistuvan esineoikeuden haasteet. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 — 14/2 — 1985 Helsinki 1985, s. 149 s. viittauksineen ja myös *Rodhe*, *Knut*, Handbok i sakrätt, Lund 1985, s. XXII.

³⁰ Tästä ajatuksesta on lähdetty lakivaliokunnan mietinnössä hallituksen esityksestä uudeksi OikTL 36 §:ksi, ks. *Lakiv. miet. 6/1982* s. 1.

³¹ Tästä on huomauttanut *Sevón*, JFT 1985 s. 160. Ks. myös *Kauko Wikströmin* esittämää tulkintatilanteiden jakoa avoimeen, tavalliseen ja vahvaan tulkintatilanteeseen Oikeuskäytännön tulkinnasta, Vammala 1979, s. 211—222. Avoin tulkintatilanne kattaa erityisesti vaiheen, joilloin uusi lainsäädäntö on jo voimassa, mutta sitä ei ole lainkaan tai erittäin vähän sovellettu käytännössä. Uuden normin tullessa voimaan sen sovellutuksessa on usein hapuilua tai epävarmuutta. Vähitellen kuitenkin syntyy tulkintalinjoja, jolloin samansuuntaiset tulkinnot ikäänkuin vahvistavat toisiaan.