

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)

# IndeksinehtoL:n vastaisista sopimusehdoista

## 1. Lähtökohtia ja taustoja

Indeksiehtojen käyttöä on rajoitettu maassamme 1960-luvun loppupuolelta lähtien inflatorisen kehityksen katkaisemiseksi.<sup>1</sup> Vuonna 1968 säädettiin ensimmäinen tällainen laki, laki taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—69 eli vakauttamislaki (207/68). Siinä tehtiin ennen lain voimaantuloa solmituissa sopimuksissa olevat indeksiehdot vaikutuksettomiksi lain voimassaoloaikana. Indeksiehtoja ei myöskään saanut ottaa lain voimassa ollessa laadittaviin sopimuksiin. Vakauttamislaki oli voimassa vuoden 1969 loppuun. Sen jälkeen indeksiehdot on kielletty eri nimisillä, tietyksi ajaksi voimaan saatetuilla laeilla.<sup>2</sup> Tällä hetkellä voimassa oleva IndeksiehtoL on annettu 31 päivänä joulukuuta 1985. Laki tuli voimaan tammikuun 1 päivänä 1986 ja on voimassa vuoden 1990 loppuun.<sup>3</sup>

Indeksiehdot kieltävä lainsäädäntö on selvästikin kehittynyt yhä vaapammaksi. Indeksiehtoihin suhtaudutaan tällä hetkellä paljon myönteisemmin kuin puheena olevan lainsäädännön alussa.<sup>4</sup> Niinpä sallittuja indeksiehtoja ja viranomaisten mahdollisuuksia hyväksyä näitä sopimusmääräyksiä on aikaa myöten lisätty. Tämä niin sanoakseni liberaalinen kehitys ei ole vailla oikeudellista merkitystä. Vielä tärkeämpi merkitys on sillä, että indeksiehtokieltoon on peruslähtökohdan osalta suhtauduttu ankarasti. Kun sitten tuosta ankaran kielteisestä perus-

<sup>1</sup> Ks. indeksin käsitteestä esim. *Saarnilehto*, Onko vuokran porrastaminen indeksiehdon kiertämistä, LM 1980 s. 255 ss. viitteineen, *Sama*, Huoneenvuokran sääntelystä, Pori 1981, s. 276 ss.

<sup>2</sup> Ks. L taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970 (754/69), L taloudellisen kasvun turvaamisesta (868/70), L indeksiehdon käytön rajoittamisesta (262/74) ja L indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1029/78) lakeihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

<sup>3</sup> L indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1135/85).

<sup>4</sup> Näin myös *Palaja*, Aikarahtauksesta, erityisesti aikarahdist, Vammala 1980, s. 141; *Saarnilehto*, LM 1980 s. 255; *Sama*, Huoneenvuokran sääntelystä s. 276: »Lainsäädännön kehitys osoittaa kuitenkin, että indeksiehtoihin suhtaudutaan nyt myönteisemmin kuin 1968».

lähtökohdasta on tehty yhä useampia poikkeuksia, on noita poikkeussäännöksiä kuitenkin tulkittu suppeasti.

»Ankara» näkemys ilmeni jo indeksiehdon kieltävän lainsäädäntöme alkuvaiheessa eli vuonna 1968. *Hallituksen esityksessä* eduskunnalle laiksi taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—69 todettiin 1 §:n osalta, että sen »mukaan poistettaisiin *kaikissa* sitoumuksissa, sopimuksissa ja muissa välipuheissa olevat elinkustannus-, tukkuhinta-, rakennuskustannus- tai muun niihin verrattavan indeksin muutoksiin perustuvat indeksiehdot». Ja esityksessä jatketaan: »Lakiehdotuksen mukaan merkitsee indeksiehtojen poistaminen lopullista toimenpidettä. Ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen sisältyvään indeksiehtoon ei siis voitaisi vedota lain voimassaoloajan päätyttyäkään».<sup>5</sup>

Ankaraa asennetta indeksiehdon käyttöön osoittaa myös eräs *Korkeimman oikeuden ratkaisu, KKO 1978 II 100*. Ko. tapauksessa A oli maaliskuussa 1973 tehdyllä vuokrasopimuksella vuokrannut B-yhtiöltä huhtikuun 1 päivästä lukien viiden vuoden ajaksi Valkeakosken kaupungissa sijaitsevasta tehdasrakennuksesta tiloja käytettäväksi korjaamo-, liike- ja asuntotarkoitukseen muun muassa ehdoin, että kuukausivuokra oli vuonna 1973 1.850 markkaa, vuonna 1974 2.000 markkaa, vuonna 1975 2.300 markkaa, vuonna 1976 2.500 markkaa, vuonna 1977 2.570 markkaa ja vuonna 1978 3.000 markkaa vuokran ollessa huhtikuulta 1973 1.000 markkaa. Kihlakunnanoikeus *julisti vuokrasopimuksen mitättömäksi siltä osin kuin siinä oli sovittu vuokran vuosittaisesta korottamisesta*. Yhtiön oli näet katsottava pyrkineen pitämään vuokran vuokrasopimusta tehtäessä arvioidun tulevan hinta- ja kustannustason kehityksen mukaisena ja siten toimineen taloudellisen kasvun turvaamisesta 30. 12. 1970 annetun lain sekä sanotun lain muuttamisesta 29. 3. 1972 ja 30. 3. 1973 annettujen lakien säännösten vastaisesti. Hovioikeus: ei muutosta. KKO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa HO:n tuomiota, joka taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain 1 ja 14 §:n sekä tämän lain muuttamisesta 29. 3. 1972 annetun lain nojalla jäi pysyväksi. Ratkaisun otsikoinnista ilmenee, että *ko. järjestely on katsottu indeksiehdon kiertämiseksi*. Tässä tapauksessa vuokraa ei ollut suoranaisesti sidottu indeksiin. Vuokra ei toisin sanoen noussut automaattisesti muuttujan, esim. elinkustannuindeksin mukaan. Kuitenkin *kaikki*

<sup>5</sup> Ks. mainittu esitys s. 2. Ks. myös *Saarinén*, Pitkääikaisten sopimusten indeksitarkistuksista, Juhlajulkaisu Y. J. Hakulisen 70-vuotispäivänä 21. 1. 1972, Helsinki 1972, s. 210 ss.

<sup>6</sup> Ks. tapauksesta yleensä *Saarnilehto*, LM 1980 s. 252 ss. *Sama*, Huoneenvuokran sääntelystä s. 290 ss.

*oikeusasteet katsoivat kysymyksessä olevan indeksiehtoa koskevan kiellon kiertämisen.*

Edellä olevan perusteella voidaan riittävin perustein sanoa, että *meillä vallitsee indeksiehtoihin nähden ankan kielteinen kanta*. Lainsäädännössä on tosin vuoden 1968 laista lähtien lisätty näitä *poikkeustapauksia*, jolloin indeksiehto on sallittu. Kysymyksessä ovat kuitenkin poikkeusnormit. Kuten tunnettua on, tulkitaan poikkeusnormeja oikeuskirjallisuudessa vallitsevan käsityksen mukaan *suppeasti*.<sup>7</sup> Erityisen merkittävää on, että tällaista suppean tulkinnan vaatimusta on myös käytännössä noudatettu »vakauttamislainsäädännön» kysymyksissä. Niinpä kun vuoden 1968 lain taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—1969 4 §:ssä säädettiin, että »velaksiannossa» ei voitu periä korkeampaa korkoa kuin sanottu pykälä määräsi, niin 4 §:ää ei ole katsottu voitavan soveltaa mm. kauppahinnan maksamatta jäämisen varalta sovittuihin yliajan korkoihin. Tästä syystä ja mm. oikeuskanslerin huomautettua asiasta, muutettiin seuraavan lain 4 §:n sanamuotoa siten, että siinä puhuttiin »velkasuhteista» eikä »velaksiannosta». Mainitut kauppahinnan maksamatta jäämisen varalta sovitut yliajan korot olivat siis uudella 4 §:llä saatettu lain alaisuuteen. Vastaavasti on lukuisissa eri puolilla Suomea käydyissä vuokrien indeksikorotuksia koskevissa oikeudenkäynneissä noudatettu suppean tulkinnan vaatimusta. Ehkä tunnetuin näistä tapauksista on ns. Kesko Oy:n tapaus, minkä vuoksi suoritettiin mm. eduskuntakyselykin. Kun lakia tulkittiin suppeasti, tultiin siihen tulokseen, että Kesko Oy ei ollut kauppapaikkojen vuokrauksessa rikkonut indeksikieltoa vastaan, koska kauppapaikkojen vuokraus oli osa laajemmasta markkinointisopimuksesta. *Tuolaiseen sekatyypin sopimukseen ei puhtaasta vuokrasuhteesta annettuja normeja katsottu voitavan soveltaa*. Tällä kannalla on myös *Korkein oikeutemme*.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Näin esim. *Chydenius*, *Lärobok i finsk kontrakt* I, Helsingfors 1923, s. 23; *Zitting*, *Omistajanvaihdoksesta*, Vammala 1951, s. 364. Ks. poikkeussäädösten suppeasta tulkinnasta vielä *Muukkonen*, *Muutosäänökset*, Vammala 1958, s. 222 ss.

<sup>8</sup> Ks. *Muukkonen*, *Näkökohtia markkinointijärjestelmiin liittyvistä vuokrasuhteista*, Suomalainen Lakimiesyhdistys 75 vuotta, Vammala 1973, s. 260 ss. Ks. *KKO 1981 II 4*: Öljy-yhtiön ja sen tuotteiden jälleenmyyjän välillä oli tehty sittemmin irtisanottu toimintasopimus, joka sisälsi määräyksiä, paitsi yhtiön huoltoasemakiinteistön luovuttamisesta jälleenmyyjän käyttöön vastiketta vastaan, myös myyntitoiminnasta ja muusta kaupallisesta yhteistyöstä. Jälleenmyyjän asunto-oikeudessa esittämä muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne jätettiin tutkimatta, koska asia ei ollut huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia; *KKO 1981 II 143*: Keskusliikkeen ja yksityisen vähittäiskauppiaan väliseen markkinointijärjestelmän mukaiseen vuokra- ja yhteistyösopimukseen sisältyvää liikehuoneiston vuokraa koskeva kanne ei ollut liikehuoneiston sijaitsemispaikan asunto-oikeuden käsiteltävä huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia, vaan yleiseen alioikeuteen kuuluva riita-asia, joka voitiin käsitellä vastaajan kotipaikan tuomioistuimessa.

## 2. IndeksiehtoL:n vastaisen sopimusehdon »mitättömyydestä»

Kuten vuoden 1968 VakauttamisL:ssa ja sen jälkeisessä vastaavassa lainsäädännössä niin myös voimassaolevan IndeksiehtoL:n mukaan *indeksiehdot ovat kiellettyjä laissa tarkoin mainituin poikkeuksin*. Eräänlainen yleinen lähtökohta ja kiertonormi sisältyy IndeksiehtoL 1 §:n 1 momenttiin. Sen mukaan

»Hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksiin perustuvan indeksiehdon tai muun siihen verrattavan sidonnaisuuden ottaminen sitoumukseen tai sopimukseen on kielletty, jollei laista muuta johdu.»

Jos sopimukseen tai sitoumukseen sisältyy kielletty indeksiehto, jos siis kysymyksessä ei ole lain mainitsema poikkeustapaus eli sallittu indeksiehto, on sellainen IndeksiehtoL 6 §:n nimenomaisen säännöksen mukaan »mitätön».<sup>9</sup> »Mitätön»-sana ei kuitenkaan ilmaise, mitä sillä tarkoitetaan. Näin ollen on selvitettävä »mitättömyyden» merkityssisältöä.

Oikeuskirjallisuudessamme on useissa yhteyksissä todettu, että oikeutemme pätemättömyyttä (tehottomuutta, mitättömyyttä) koskevia säännöksiä ei ole laadittu minkään järjestelmän mukaisesti kuten on asian laita esim. Saksan BGB:n osalta.<sup>10</sup> Tämän vuoksi on aina yksityistapauksittain selvitettävä, mitä sanalla »mitättömyys» on tarkoitettu.

*Saarnilehdon*<sup>11</sup> mukaan »puheena olevassa tapauksessa lainvalmistelutyöt eivät anna johtoa pohdittaessa, mikä merkitys mitätön-sanalle on annettava.» Tämä ei pidä täysin paikkaansa. On kyllä totta, että lain esityöt ovat puheena olevassa suhteessa kovin niukat, mutta jotain ne sentään kertovat. Niinpä on syytä tässä todeta, että puheena oleva mitättömyys-säännös sisältyi jo vuoden 1968 VakauttamisL:iin eli lakiin taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—69. Sano-  
tun lain 11 §, joka siis oli ensimmäinen »mitättömyys»-säännös, on *sel-  
laisenaan* siirtynyt laista toiseen ja aina vuoden 1978 IndeksiehtoL:iin<sup>12</sup> saakka. Voimassaolevan IndeksiehtoL:n 6 §:n sanamuoto

<sup>9</sup> IndeksiehtoL 6 §: »Indeksiehto tai muu siihen verrattava sidonnaisuus, joka on tämän lain tai sen nojalla annettujen määräysten vastainen, tai joka sisältyy sitoumukseen tai sopimukseen, jonka tarkoituksena on tämän lain tai sen nojalla annettujen määräysten kiertäminen, on mitätön.»

<sup>10</sup> Ks. esim. *Muukkonen*, Muotosäännökset s. 107.

<sup>11</sup> *Saarnilehto*, LM 1980 s. 265; *Sama*, Huoneenvuokran sääntelystä s. 287.

<sup>12</sup> Puheena olevassa 11 §:ssä säädettiin: »Tämän lain voimassa ollessa tehtyyn sitoumukseen tai sopimukseen sisältyvä ehto tahi erityinen välipuhe, joka on tämän lain tai sen nojalla annettujen ja voimassa olevien määräysten vastainen, sekä sellainen si-

poikkeaa edeltäjistään puheena olevassa suhteessa niin vähän, että sillä ei ole merkitystä.

Selvitettäessä mitä »mitättömyydellä» puheena olevassa tapauksessa on ymmärrettävä, pyritään seuraavassa vastaamaan eräisiin yksittäisiin kysymyksiin. *Sitooko* kielletty indeksiehto tai sen kiertämiseksi tehty sitoumus tai sopimus siinä mielessä, että velkoja voisi tehokkaasti vaatia velallista täyttämään sitoumuksensa? Tähän kysymykseen on varsin helppo vastata. Kiellettyä indeksiehtoa koskeva tai sen kiertämiseksi tehty välipuhe ei sido. Se ei siis velvoita luontoissuoritukseen. Se on siis tässä mielessä todella »mitätön» (pätämätön). Tällä kannalla ovat käsitykseni mukaan olleet kaikki *oikeuskirjallisuutemme* kiellettyjä indeksiehtoja käsitelleet edustajat. He eivät ole aivan suoraan vastanneet kysymykseen, mutta riidattomasti tuollainen käsitys käy ilmi heidän kirjoituksistaan.<sup>13</sup> Tätä mielipidettä voidaan perustella myös jo edellä lähemmin selvitetyllä *Korkeimman oikeuden* ratkaisulla (KKO 1978 II 100). Myös lain esityöt tukevat tätä käsitystä. Jo *Hallituksen esityksessä* Eduskunnalle laiksi taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—1969 oli lukuisia sanontoja, jotka viittaavat nyt esitettyyn mitättömyyden merkitykseen eli siis siihen, että mitättömyys-tapauksessa puuttuu luontoissuoritusvelvollisuus. Esi-merkkeinä mainittakoon ainoastaan seuraavat ilmaisut. Kysymys on »indeksiehdon poistamisesta»,<sup>14</sup> »Lakiehdotuksen mukaan merkitsee indeksiehtojen poistaminen lopullista toimenpidettä. Ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen sisältyvään indeksiehtoon ei siis voitaisi vedota lain voimassaoloajan päätyttyäkään.»<sup>15</sup> »Tämän vuoksi ehdotetaan lakiehdotuksen 3 §:ssä säädettäväksi niistä poikkeuksista, joihin

tomuus, sopimus tai muu välipuhe, jonka tarkoituksena on edellä mainittujen säännösten tai määräysten kiertäminen, on mitätön.»

*Hallituksen esityksessä* vuoden 1978 IndeksiehtoL:ksi sanottiin ehdotuksen 6 §:n osalta (1978 vp. n:o 259, s. 5): »Vastaava säännös sisältyy voimassa olevan lain 7 §:ään.»

<sup>13</sup> Ks. *Santalampi*, Indeksiehdot sopimuksissa, Tilinpäätäjän päivä n:o 23, 28. 11. 1974, 9. 12. 1974 s. XIII/2: »Mikäli sopimukseen sisällytetään indeksiehto kiellon vastaisesti, tällainen ehto on lain 7 §:n mukaan mitätön, minkä vuoksi kumpikaan osapuoli ei voi siihen vedota. Muilta osin sopimus saattaa olla edelleen voimassa. Sopimus kokonaisuudessaankin voi edellä mainitun lainkohdan mukaan olla mitätön, mikäli sen tarkoituksena on lain säännösten kiertäminen»; *Saarnilehto* LM 1980, kirjoittaa s. 259: »Indeksiehdon käytön kieltämistä koskevien määräysten vastaiset ja niiden kieltämiseksi tehdyt välipuheet määrättiin jo vakauttamislaissa mitättömiksi» ja s. 265: »Seurauksena siitä, että vuokrasopimuksen ehto on lain kiertämistä, on kaikkien asiaa koskeneiden säännösten mukaan ehdon mitättömyys»; *Wirilander*, Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan, Helsinki 1981, s. 127 ss; *Kartio*, Asuntoalueen vuokra, Helsinki 1983, s. 254: »Siinä on omaksuttu tyypillinen yksityisoikeudellinen pätämättömyyssääntely sen tilanteen varalta, että lain määräyksiä rikotaan.»

<sup>14</sup> Vp. 1968 n:o 33, s. 1.

<sup>15</sup> Vp. 1968 n:o 33, s. 2.

indeksiehdon mitättömäksi määrääminen ei kohdistuisi.»<sup>16</sup> »Mikäli sitoumuksen, sopimuksen tai muun välipuheen tarkoituksena olisi näiden säännösten tai määräysten kiertäminen, olisi tällainen sitoumus, sopimus tai muu välipuhe kokonaisuudessaan mitätön.»<sup>17</sup>

### 3. Kielletyn indeksiehdon maksaminen

Jos joku on suorittanut (maksanut) jotakin silloin kun sopimus tai sen yksityinen ehto on pätemätön (mitätön) edellä esitetystä merkityksessä, on oikeutemme mukaan *vahvana pääsääntönä, että suoritus on palautettava*.<sup>18</sup> Eihän näet saannolla ole ollut laillista (pätevää) oikeusperustetta. *Eräissä tapauksissa* pätemätöntä suoritusta ei kuitenkaan saada takaisin. Maksun saaja siis saa pitää suorituksen vaikka sen oikeusperustana on pätemätön suoritusvelvollisuus, siis sellainen, jota ei voida oikeusteitse toteuttaa.<sup>19</sup>

Edellä oleva herättää kysymyksen, voidaanko »mitättömien» indeksiehtojen perusteella tehdyt suoritukset saada takaisin vai ei. Kysymyksen vastaaminen ei ole helppoa. Aluksi on syytä todeta, että vaikka meillä »indeksisopimuskäytännössä» on esiintynyt melkoisesti kiellettyjä indeksiehtoja, joiden perusteella maksut myös on suoritettu, niin tuollaisia »edunpalautuskanteita» ei tiettävästi ole esiintynyt varsinaisessa oikeuskäytännössämme muuta kuin huoneenvuokraan liittyneissä tapauksissa.<sup>20</sup> Huoneenvuokratapaukset ovat HVL 48 §:n ja 48 a §:n sisältämien erikoisnormien perusteella sellaisia, ettei niitä koskevan oikeuskäytännön voida katsoa ilmaisevan minkäänlaista yleistä periaatetta, kuten jäljempänä olevasta pian ilmenee.

Käytännön elämässä on ollut melko tavallista silloin kun on todettu indeksiehdon pätemättömyys, että suoritusvelvollinen on kieltäytynyt maksamasta laitonta indeksia. Tämän jälkeen asia on jollakin ta-

<sup>16</sup> Vp. 1968 n:o 33, s. 2.

<sup>17</sup> Vp. 1968 n:o 33, s. 4.

<sup>18</sup> Muukkonen, Kiinteistön ns. mustasta kauppahinnasta, LM 1959 s. 819 viitteineen.

<sup>19</sup> Ks. esim. *Tulokas*, Puuttumattomuusperiaatteesta siviilioikeudessa, DL 1972 s. 222 ss.

<sup>20</sup> Ks. *Saarnilehto*, Huoneenvuokran sääntelystä s. 323 ss.; *Sama*, DL 1985 II s. 49 ss. olevaa oikeustapausselostusta sekä erityisesti *Sama*, LM 1986 s. 142 ss. olevaa oikeustapausta selostuksineen. Tässä ratkaisussa, *KKO 1985 II 142*, joka oli äänestystulos, sanotaan mm.: »Muuta kuin asuinhuoneistoa koskevassa vuokrasopimuksessa oli indeksiehdon käytön rajoittamisesta 29. 3. 1974, sellaisena kuin se oli 7. 1. 1977 annetussa laissa, vastainen indeksiehtolauseke . . . . . Näin ollen korotukset olivat perustuneet pätemättömään indeksiehtoon ja vuokranantaja velvoitettiin palauttamaan laitomasti perimänsä vuokrankorotusosuudet.».



voin sovittu, mutta yleensä maksettuja pätemättömiä suorituksia ei kuitenkaan ole palautettu. Näin on menetelty lukuisissa sellaisissakin tapauksissa, joissa kunta tai muu julkisoikeudellinen yhteisö on ollut toisena sopijapuolena.

Äskettäin välimiesoikeus, jonka puheenjohtajana oli oikeusneuvos *Manner* sekä jäsenenä oikeusneuvos *Portin* ja hovioikeuden presidentti *Ståhlberg*, on julistanut välitystuomionsa asiassa, mikä koski almanakkaerioikeuden vuokrasopimuksen tulkintaa. Asianosaisina olivat Helsingin yliopisto ja Amer-Yhtymä Oy Weilin + Göös. Weilin + Göös oli vaatinut mm., että yliopisto velvoitettaisiin palauttamaan Weilin + Göösille IndeksiehtoL:n vastaisesti laittomasti perimänsä indeksikotokset. Välimiesoikeus hylkäsi sanotun vaatimuksen seuraavin perustein.

»Amer-Yhtymä Oy Weilin + Göösin indeksikanteen johdosta välimiesoikeus toteaa, että asianosaisten 16. 6. 1975 tekemä sopimus sekä siihen perustuvat suoritukset ovat tosin olleet ristiriidassa silloin voimassaolleiden indeksiehdon käytön rajoittamisesta koskevien säännösten kanssa. Ottaen kuitenkin huomioon ko. sopimuksen solmimisolosuhteista esitetyn selvityksen ja sen seikan, että sopimus ja siihen perustuvat suoritukset ovat välimiesoikeuden käsityksen mukaan vastanneet kummankin osapuolen näkemystä kyseessä olevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tarkoituksenmukaisesta toteuttamisesta, välimiesoikeus harkitsee kohtuulliseksi hylätä Amer-Yhtymä Oy Weilin + Göösin sanotun kanteen.»

Yllä mainittua maksetun indeksin palauttamiseen kielteisesti suhtautuvaa käsitystä voidaan ajatella perusteltavaksi huoneenvuokralainsäädännöllä. HVL 48 §:ssä säädetään vuokran alentamisesta siinä tapauksessa, että se olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisista huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteessa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Mainitun pykälän 3 momentissa lausutaan mm., että »tuomioistuimen on (samalla) määrättävä kussakin yksittäisessä tapauksessa ilmenevät asianhaarat huomioon ottaen, onko vuokranantajan palautettava vuokralaiselle liikaa maksettu vuokra ja miltä ajalta se on suoritettava». Samassa lainkohdassa säädetään lisäksi enimmäisaika, jolta suoritettuja vuokria voidaan määrätä palautettavaksi. Lisäksi laissa (72/1974) säädetään nimenomaan, ettei palautusta voida määrätä suoritettavaksi aikaisemmalta ajalta kuin 1. 2. 1973 lukien.

Palautusvelvollisuuden tekee ko. tapauksessa ymmärrettäväksi HVL:ssa omaksuttu vuokralaista suojaava kanta. Vastaavanlaista kuvitellun heikomman sopijapuolen suojan tarvetta ei ole IndeksiehtoL:n

määräysten rikkomistapauksessa. Lisäksi on otettava huomioon, että HVL 48 §:n palautussäännös on spesiaalinen. Siitä ei voida johtaa »yleistä» periaatetta. Pikemminkin asia on siten, että jos *lainrikkomistapauksissa tapahtuneiden* liikasuoritusten palauttamiseen olisi yleinen velvollisuus, lainattu HVL:n säännös olisi tarpeeton.

Indeksiehdon vastaisesti tapahtuneen suorituksen palauttamisen kieltävää kantaa voidaan perustella myös vallitsevien olojen järkkymättömyyden periaatteella: vallitseva tilanne säilykseen siinä mielessä, ettei jo tehtyihin suorituksiin puututa. Yleinen intressi kyllä vaatii indeksikiellon ylläpitämistä, mutta ei sitä, että tämän kiellon vastaisesti tehty suoritus on palautettava. On myös muistettava, että indeksiehtolainsäädäntöä on jo ehditty valmistella perusteellisesti. Jos lakiin olisi haluttu ottaa määräys suoritettujen indeksikorotuksen takaisinmaksamisesta, olisi lakiin ilmeisesti otettu HVL 48 § 3 momentin kaltainen palautussäännös tai muu vastaava säännös.

Puheena olevan ongelman ratkaisua ei käsitykseni mukaan ole syytä johtaa myöskään maksajan vilpittömästä/vilpillisestä mielestä, vaikka *Korkein oikeutemme* indeksikiellon rikkomista läheisesti muistuttavissa säännöstelyrikkomustapauksissa näyttääkin kiinnittäneen huomiota juuri maksajan vilpittömään/vilpilliseen mieleen.<sup>21</sup> Vilpittömälle/vilpilliselle mielelle on, kuten tunnettua, eri tapauksissa asetettu erilainen sisältö. Eräissä tapauksissa henkilön katsotaan olevan vilpillisessä mielessä vain, jos hän tietää tietyn tosiasian, toisissa tapauksissa henkilön puolestaan katsotaan olevan vilpillisessä mielessä, jos hänen olisi pitänyt tietää tietty tosiasia. Erityisesti merkittävää on, että indeksiehto on kielletty lailla. Näin ollen jokaisen tulisi tuntea mainittu kielto. Kukaan ei voinekaan saada vilpittömän mielen suojaa väittämällä, ettei hän tuntenut kieltoa. Tunnettu tosiasiahan on, että kaikki Suomen säädöskokoelmassa julkaistu materiaali on katsottava tulleen kansalaisia velvoittavaksi normistoksi, jonka tuntemattomuuteen ei voida vedota.

»Mitättömien» indeksiehtojen perusteella suoritettuja maksuja ei siis voida vaatia palautettavaksi, eikä maksajan mahdollisella vilpittömällä mielellä ole merkitystä. Tilanne on suuresti samankaltainen kuin kiinteistön ns. mustan kauppahinnan tapauksissa. Mustaa kauppahin-

<sup>21</sup> Ks. KKO 1950 II 245: »Henkilö, joka siitä tietoisena oli suorittanut sahaajalle sahausesta määrättyjä maksuja korkeampia maksuja, ei ollut oikeutettu saamaan säännöstelymääräyksiä siten rikkoen suorittamiaan liikamaksuja sahaajalta takaisin», KKO 1950 II 335: »Ostaja, joka suorittaessaan säännöstelynalaisen hinnan oli katsottava tienneen tavaralle vahvistetun hinnan suuruuden, ei ollut oikeutettu saamaan myyjältä takaisin ylihintaa. Ks. myös KKO 1950 II 289; vrt. KKO 1950 II 351: »Henkilö, joka oli suorittanut ylihinnan vilpittömässä mielessä, oikeutettiin saamaan ylihinta takaisin».

taa ei voida oikeusteitse vaatia maksettavaksi koska sen maksamista koskeva sitoumus on pätemätön. Jos musta kauppahinta on kuitenkin jo ehditty maksaa, ei sitä enää saada takaisin.<sup>22</sup>

#### 4. Hieman ns. porrastettujen maksujen IndeksiehtoL:n vastaisuudesta

Porrastettujen maksujen osalta oikeuskirjallisuudessamme on esitetty erilaisia käsityksiä siitä, onko niissä kysymys välipuheista, joilla kiellettyä indeksiehtoa on pyritty kiertämään. Erityisen aiheen viimeaikaiseen kirjoitteluun on antanut ratkaisu *KKO 1978 II 100* ja sen otsikointi.

»Huoneenvuokra. — Viiden vuoden ajaksi voimassa olevaan tehdasrakennusta koskevaan vuokrasopimukseen sisältyvä ehto, jonka mukaan kuukausittain maksettava vuokra oli kohoava kunakin sopimuksen tekoa seuraavan vuoden alusta lukien määrättyä rahamäärällä, katsottiin taloudellisen kasvun turvaamisesta joulukuun 30 päivänä 1970 annetussa laissa tarkoitetun indeksiehtoa koskevan kiellon kiertämiseksi.»

*Ylöstalo*, jonka eri tuomioistuimille antamat lausunnot muodostavat etevän osan hänen laajasta tuotannostaan, suhtautuu porrastettujen maksujen indeksiehtoa kiertävään tarkoitukseen varsin torjuvasti.<sup>23</sup> Eräänlaisena puheena olevan kysymyksen »kuningasajatuksena» *Ylöstalo*<sup>24</sup> lausuu: »Taloudellisen kasvun turvaamista koskevassa laissa ei ole kielletty eikä voitukaan kieltää sopimuksen tekijöitä tekemästä arviointeja ja laskelmia sopimukseen liittyvien hinta- ja kustannustekijäin osalta; laissa ei ole kielletty muuta kuin indeksiehton tai siihen verrattavan palkka-, ansio-, hinta- tai kustannustason muutoksia osoittavan suhdeluvun ottaminen sitoumukseen, sopimukseen ja muuhun välipuheeseen (mainitun lain 1 §).» Kielteistä näkemystä edustaa myös *Ikonen*.<sup>25</sup>

<sup>22</sup> Ks. kilnteistön ns. mustasta kauppahinnasta esim. *Muukkonen*, LM 1959 s. 814 ss. ss., *Soisalo*, Maakaaren 1: 2:n muodossa laadittuun kauppakirjaan merkitsemättä jätetyn kauppahinnan merkityksestä asianosaissuhteessa. Oikeustiede-Jurisprudentia XII, Vammala 1979, s. 235 ss.

<sup>23</sup> *Ylöstalo*, Porrastettu vuokra, 8. 10. 1979 päivätty lausunto, Helsingin asunto-oikeuden 2. jaoston pöytäkirja 10. 10. 1979, asia no A 79/2296, kirjelmän, liite B, liite no 3 (*Ylöstalo*), s. 1 ss., todeten s. 10 mm.: »Edellä olevan perusteella en voi pitää korkeimman oikeuden selostettua ratkaisua oikeana.»

<sup>24</sup> *Ylöstalo*, s. 8.

<sup>25</sup> *Ikonen*, Vuokran määrä, DL 1972 lausuu s. 137 s. mm.: »Kun indeksiehton käyttöä on lainsäädännöksi olennaisesti rajoitettu ja kun toisaalta tiedetään kustannustason jatkuva nousu, on eri piireissä ryhdytty ankarasti laskemaan ja veikkaamaan kustannustason yleistä nousua ja sen huomioon ottamista vuokran määrässä. Tällöin on päädytty sellaiseen lopputulokseen, että jo vuokrasopimusta laadittaessa *vuokra porrastetaan* vuo-

*Saarnilehdon*<sup>26</sup> mukaan »esityöt eivät valaise indeksiehdon käytön rajoittamiseksi annetun lain 6 §:n tai vastaavien aikaisempien määräysten sisältöä. Hintakehityksen ennakoimista säännös ei estä. Ongelma siitä, onko kyseessä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain säännösten kiertäminen vai ei, täytyy ratkaista tapaus kerrallaan. Eri-tyistä huomiota on tällöin kiinnitettävä mainitun 6 §:n ja aikaisempien säännösten mukaan siihen, onko tarkoituksena ollut rajoitussääntöjen kiertäminen. Tämä johtanee monesti näyttöongelmiin. Ratkaisu tulee ilmeisesti tehtäväksi asiassa ilmenevien ulkonaisten seikkojen perusteella, sillä sopimuspuolten tarkoituksesta on yleensä vaikea esittää selvitystä.» *Palaja*<sup>27</sup> esittää: »Ainakin sanotunlainen aikarahdin porrastaminen saattaa olla indeksiehtolain 6 §:n säännöksen vastainen. Tässä lainpaikassa määrätään mitättömäksi sellainen sitoumus, sopimus tai muu välipuhe, jonka tarkoituksena on indeksiehtolain tai sen nojalla annettujen määräysten kiertäminen. Pykälän tulkinnassa on pääpaino pantava indeksiehtolain rationa olevalle inflaation hillitsemispyrkimykselle. Lain 6 §:llä on tuskin haluttu pelkästään vahvistaa 1 §:ään sisältyvää indeksiehtoja koskevaa kieltoa. Säännökselle on annettava itsenäistä merkitystä. Muussa tapauksessa sen sisällyttäminen lakitekstiin ei olisi ollut tarpeellista.» Myös *Heinilä*<sup>28</sup> katsoo porrastetun vuokran voivan merkitä indeksikiellon kiertämistä.

Kysymys porrastettujen maksujen IndeksiehtoL:n vastaisuudesta ei ole vain sanotun lain tulkintaa koskeva kysymys vaan ennen kaikkea näyttökysymys, minkä oikeudellinen arviointi on suoritettava kussakin yksityistapauksessa erikseen. Arviointi siitä, onko kysymys indeksiehtoa koskevan kiellon kiertämisestä, ei tapauskohtaisesti ole helppoa, kuten ei yleensääkään lainkiertämistapauksissa eikä myöskään sopimuksella perustetun kilpailukieltolausekkeen kieltämistilanteessa.<sup>29</sup> Joskus voidaan päätyä tulokseen, että kysymys on kiertämisestä.

sittain nousevaksi etukäteen lasketulla prosenttimäärällä. Käytännössä se voidaan vuokrasopimukseen merkitä siten, että tämän vuoden vuokra on 100 markkaa ja ensi vuoden vuokra 104 markkaa sekä samalla tavoin edelleen porrastuva. Joku voi tietysti huomauttaa, että tällä menettelyllä pyritään korvaamaan indeksiehto, mutta tällainen väite ei saa tukea lain säännöksistä. Tiedossani on tapauksia, joissa julkista valtaa harjoittava kaupunkiyhdyskunta noudattaa juuri tämänlaatuista menettelyä. Käytännössä tällainen vuokran porrastaminen liittyy nimenomaan teollisuus- ja liiketilöjen vuokraukseen.»

<sup>26</sup> *Saarnilehto*, LM 1980 s. 262.

<sup>27</sup> *Palaja*, s. 144.

<sup>28</sup> Ks. *Heinilä*, Liikehuoneistojen vuokrat ja indeksiehdot, kirjassa Huoneenvuokralain keskeiset kohdat. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 14, Vammala 1974 s. 44 ss., erit. s. 46, missä Heinilä perustelematta katsoo määräsummalla vuokran tarkistamisen mitättömäksi jos sillä on ennakoitu hinta- ja kustannustason muutoksia.

<sup>29</sup> Ks. *Ylöstalo*, konkurrenssilausekkeesta yrityksen myynnissä, julkaisussa Liike-elämän sopimusoikeutta. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 6, Helsinki 1972, s. 150 ss.