

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
C-sarja N:o 11

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS 75 VUOTTA

Toimituskunta

Antti Suviranta

Esko Hoppu

Paavo Kekomäki

Mikko Kämäräinen

Juhani Wirilander

Toimittaja

HELSINKI 1973

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

75 VUOTTA

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

ISBN 951-9068-24-4 (sid.)
ISBN 951-9068-25-2 (1/2 nahk.)
ISBN 978-951-855-876-0 (PDF)

Vammala 1973. Vammalan Kirjapaino Oy

P. J. Muukkonen

Näkökohtia markkinointijärjestelmiin liittyvistä vuokrasuhteista

1. Suomessakin suuret markkinointiryhmittymät ovat monin paikoin syrjäyttäneet traditionaalisen vähittäiskauppiaan. Markkinointiryhmittymään kuuluva kauppias on enää enemmän tai vähemmän itsenäinen jakelija (dealer).

Markkinointiryhmittymät ovat luoneet omat markkinointijärjestelmänsä. Markkinointiryhmittymän toinen osapuoli, jota jäljempänä kutsutaan keskusliikkeeksi, esim. Kesko tai Tuko, Esso tai Kesoil, Ford tai General Motors, sitoo kauppiaansa eli jakelijansa sopimuksella markkinointijärjestelmänsä osaksi. Noiden sopimusten nimetkin vaihtelevat. Esiintyy yhteistoimintasopimuksia, yhteistyö- ja vuokrasopimuksia, toimintasopimuksia, yksinmyyntisopimuksia, automyyntisopimuksia jne.

Keskusliikkeen ja yksityisen kauppiaan välisen sopimuksen tarkoituksena on luonnollisesti, että kauppiaan ja keskusliikkeen välinen kaupankäynti olisi tehokasta. Sanottu tarkoitus on kuitenkin ainoastaan välillinen. Keskusliikkeen ensisijaisena päämääränä on tehokas myyntiorganisaatio, markkinointijärjestelmä, jonka yhtenä ja integroituna osana yksityinen jakelija-kauppias on.¹ Liiketaloustieteessä kutsutaan kerrotunlaista markkinointijärjestelmää »franchis-järjestelmäksi».² Vastaavasti voidaan keskusliikkeen ja kauppiaiden välisiä sopimuksia kutsua franchis-sopimuksiksi. Niillä siis keskusliike pyrkii tuotteidensa tehokkaaseen markkinointiin.

¹ Ks. *Foighel—Gammeltoft—Hansen*, *Automobilforhandlerkontrakter*. En analyse, København 1970, s. 13 ss.

² Esim. *Gross—Skanpy*, *Das Franchise-System, Neue Vertriebswege für Waren und Dienste*, Düsseldorf 1968, s. 5 ss.

2. Keskusliikkeen ja kauppias-jakelijan välinen sopimus sisältää tavallisesti aineksia usean tyyppisistä sopimuksista. *Hallitsevana osana* on yleensä sopijapuolten välinen *yhteistyö*, joka sinänsä herättää mielenkiintoisen oikeudellisen ongelman: Sisältyykö puheena oleviin oikeussuhteisiin ikäänkuin asian luonteeseen kuuluvana ns. loja-liteettivelvollisuus.³

Kysymyksessä olevilla sopimuksilla on sopijapuolten välille syntynyt *monivivahteinen oikeussuhde*. Sopijapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia tarkasteltaessa saatetaan havaita, että kauppias on saat-tanut sitoutua ostamaan, myymään ja käyttämään ainoastaan tai pää-asiassa keskusliikkeen toimittamia tuotteita ja tarvikkeita. Kauppiaan velvollisuutena kenties on hoitaa hyvin yritystään ja asiakaspiiriä, käyttää määrätynlaisia työvaatteita, myydä tavaraa markkinointijär-jestelmän luottokortin esittäville asiakkaille jne. Keskusliikkeen vel-vollisuutena on vastaavasti ehkäpä kauppiaan henkilökunnan koulut-taminen, mainosavun antaminen materiaalin ja ilmoittelun muodossa, kauppiaan myyntitoiminnan kehittämisen tukeminen muullakin tavoin, kauppiaan ATK-laskentatoimesta huolehtiminen jne.

Usein puheena olevat sopimukset sisältävät myös liikehuoneiston tai muun jakelupaikan *vuokraa koskevia määräyksiä*.⁴ Keskusliikkeen ja kauppiaan välillä on siis vuokrasuhdekin; tai oikeammin: franchis-sopimuksen, tuon monivivahteisen sopimuksen yhtenä osatekijänä ovat vuokraa koskevat määräykset.

³ Ks. esim. *Taxell*, *Avtalsbrottets problematik*. Festskrift utgiven i anledning av juristklubben Codex 25-års jubileum. Borgå 1965 s. 71: »Man kan bl.a. nämna den allmänna skälighetsstanden samt den s.k. lojalitetsregeln eller principen att en part i viss utsträckning har att bevaka den andra partens intressen. Normer av denna art kan t.o.m. åsidosätta eller uppmjuka lagregel, t.ex. äldre lagstadganden som icke är förenliga med en senare rättsutveckling». Ks. lisäksi erityisesti *Sama*, *Avtal och rättsskydd*, Åbo 1972, s. 81 ss., s. 468. *Arnholm*, *Privatrett II*. Avtaler, Oslo 1964, s. 7 ss. mm.: »Et viktig drag i våre dagers avtalsrett er kravet til lojalitet mellom partene. Nå skal man ikke forestille seg at det her foreligger noe markert brudd med eldre tiders slappe moral. Det er ikke noen principiell nyorientering man stiller overfor, men en sterkere markering av kravet om at den ene skal ta rimelig hensyn til den annen. Kravet har ikke samme styrke i alle forhold. ... Lojalitetskravet blir strengere i et varig kontraktsforhold enn når det gjelder en enkelt spekulasjons-forretning som avvikes straks. Det gör seg gjeldende både i det fertige kontrakts-forhold og under forhandlinger om avtale»; *Hiekkaranta*, Toimeksisaajan velvollisuuk-sista eräissä kaupallisissa toimeksiantosopimuksissa, Turku 1969, s. 7 ss.; *Ussing*, *Avtaler paa formuerettens omraade*, København 1950, s. 172.

⁴ Keskusliikkeet joutuvat nykyisin hankkimaan liikehuoneistoja monista syistä. Nyt todettakoon ainoastaan, että jakelupaikkainvestoinnit ovat usein niin suuria, että yksityisen kauppiaan mahdollisuus suorittaa investointi on vähäinen. Niinikään liike-paikan valinta ja suunnittelu, yhtenä markkinointijärjestelmän renkaana, vaatii sel-laista pitkäjänteisyyttä, että liikepaikan hankinta ikäänkuin luonnostaan lankeaa keskusliikkeelle.

Vuokramaksu eli vuokra suppeassa merkityksessä saatetaan määrätä monin tavoin. Esim. se saattaa olla määrätty tietyksi prosentiksi liikevaihdosta tai se on sovittu vuokra-ajan aluksi melko alhaiseksi, jotta kauppias kykenisi hankkimaan asiakspiirin ja sitten vuokra kohoaa kenties jyrkästikin sopimuksen määräysten mukaisesti.⁵

3. Markkinointijärjestelmiin liittyvissä sopimuksissa on siis usein keskusliikkeen ja kauppiaan välistä vuokrasuhdetta koskevia määräyksiä. Näin ollen herää kysymys, missä määrin keskusliikkeen ja kauppiaan väliseen oikeussuhteeseen sovelletaan esim. huoneenvuokralain (HVL) tai jonkin erikoislain, kuten esim. ns. Valtalain perusteella annettuja normeja.⁶

Puheena olevien sopimusten sisältämien vuokrasuhteiden oikeudellisessa arvioinnissa on paikallaan aluksi korostaa, että asiaan ei tietystikään vaikuta sopimuksen nimi tai niissä käytetyt nimitykset vaan asian todellinen luonne. Väärä nimi ei näet vaikuta (ainakaan periaatteessa) asiaan (falsa demonstratio non nocet).⁷ Jos siis sopimusta on kutsuttu esim. »vuokra- ja yhteistyösopimukseksi», ei sanottu »väärä» nimitys ratkaise joidenkin vuokralainsäädännön normien soveltamista koskevaa kysymystä.

Oikeustieteellinen, muodollista ajattelua usein liiaksikin suosiva koulutus ja sopimustyyppieihin liittyvä sopimustyyppiajattelu saattaa ratkaisun tekijän ehkäpä herkästikin kysymään typologian edellyttämällä tavalla: Onko kysymyksessä vuokra tai ei — ja ratkaisu tehdään sitten tuosta käsitteellisestä selvittelystä käsin.

⁵ Huomaa tässä yhteydessä Zetterberg—Hedtoft, Hyresreglering, Stockholm 1951, s. 36.

⁶ 9. 4. 1968 annettiin ensimmäinen ns. Valtal (L taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—69). Sanotun lain 7 §:n mukaan »valtionneuvostolla on valta valvoa ja säännöstellä huoneenvuokrasopimuksen perusteella maksettavia vuokria ja virkasuhdeasunnoista perittäviä vastikkeita siinä laajuudessa, mikä on tarpeen, etteivät vuokrat vuoden 1968 aikana kohoa 29 päivänä helmikuuta 1968 vallinneesta tasosta ja että vuokrien kohoaminen vuoden 1969 aikana pysytetään kiinteistökustannusten nousun vaatimissa rajoissa». Tämän säännöksen perusteella valtioneuvosto antoi samana päivänä päätöksensä huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä. Myöhemmin on vuosittain annettu uudet Valtal:t ja niiden perusteella valtioneuvoston päätökset. Myöhemmät normit eivät ole muuttaneet puheena olevien franchis-sopimusten oikeudellista arviointia toiseksi kuin mitä se oli jo ensimmäisen Valtal:n ja sen perusteella annettujen valtioneuvoston päätösten mukaan.

⁷ Huomaa esim. Haataja, Vuokran käsite. I. Vuokralakitutkimuksia I, Porvoo 1921, s. 133 ss. mm. »Tällaisen väärän nimen antaminen asiallisesti toisenlaatukselle sopimukselle ei luonnollisesti oikeuttanut tällaista sopimusta arvostelemaan sen nimen mukaan, vaan oli, kuten sopimuksen tulkinnassa yleensä, sen oikea asiallinen sisällitys pantava määräksi».

Jos menetellään kerrotuin tavoin, joudutaan varmasti hakoteille. Toisaalta näet on ilmeisen selvää, että keskusliikkeen ja kauppiaan välillä vallitsee myös vuokrasuhde.⁸ Sanottu oikeussuhde ei kuitenkaan ole mikään erillinen ilmiö sinänsä, *das Ding an sich*, vaan osa kokonaisuudesta, monivivahteisesta oikeussuhteesta, minkä sopijapuolet, sopimusvapauden perusteella, ovat taloudellisten päämääriensä vuoksi luoneet. Vuokramaksuakaan ei yleensä määritetä vapaan kysynnän ja tarjonnan pohjalta, vaan sen »sanelee» keskusliike koko markkinointijärjestelmänsä intressissä. Vuokran kohteena ei ole vain liikehuoneisto tai muu jakelupiste, vaan kaikki ne edut, jotka kauppias saa keskusliikkeeltä. Ja *hallitsevana* osana on sopijapuolten yhteistyö, joka tähtää markkinointiryhmittymän tuotteiden tehokkaaseen markkinointiin, kuten edellä jo todettiin.

Puheena olevilla sopimuksilla on siis luotu oikeussuhde, johon sisältyy aineksia useista eri sopimustyypeistä. Oikeussuhde, *joka sinänsä on kokonaisuus*, on rakennettu useisiin eri sopimustyypeihin kuuluvista elementeistä. *Sanottuihin oikeussuhteisiin sisältyy aineksia myös vuokrasta, yleensä huoneenvuokrasta, mutta lisäksi paljon muuta.*

Sopimuksia, jotka sisältävät aineksia useista erilaisista sopimuksista, on oikeustieteessä tapana kutsua *sekatyyppisiksi sopimuksiksi*. Aikoinaan sekatyypisiä sopimuksia käsittelevä teoria yritti löytää yhtenäistä ratkaisumallia niitä koskeviin oikeudellisiin kysymyksiin. Nykyisin tästä on luovuttu. Nykyisin lähdetään siitä, että *jokainen oikeuskysymys on ratkaistava itsenäisesti*.⁹

Keskusliikkeen ja kauppiaan väliseen sopimukseen liittyvä jokainen oikeuskysymys on siis ratkaistava itsenäisesti.¹⁰ On siis selvitet-

⁸ Ks. vuokran ja huoneenvuokran käsitteistä yleensä esim. *Haataja*, Vuokran käsite s. 28 ss.; *Hakulinen*, Vuokraoikeus I, Helsinki 1967 s. 7 ss.; *Godenhjelm*, Uusi huoneenvuokralaki, Porvoo 1964, s. 36 ss., *Sama*, Sopimusoikeuden oppikirja, Porvoo 1969, s. 214 ss. Ks. lisäksi *Lejman*, Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, Uppsala 1951, s. 14 ss., *Sama*, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, Uppsala 1944, s. 52 ss.; *Sörensen*, Lov om husleie, Oslo 1939, s. 10 ss.; *Walin*, Allmänna hyreslagen Stockholm 1969, s. 17 ss.

⁹ Ks. sekatyypisistä sopimuksista yleensä esim. *Erma*, Työurakka Suomen velvoiteoikeuden mukaisena sopimuksena. Vammala 1955, s. 55 ss.; *Pekkanen*, Sekatyypinen työsopimus, Vammala 1966, s. 118 ss.

¹⁰ Huomaa *Gross—Skanpy*, s. 193 ss., missä sanotaan mm.: »Da die gesetzlichen Bestimmungen für die herkömmlichen Vertragstypen auf Franchise-Verträge hiernach nicht oder nicht unmittelbar zur Anwendung kommen können und die Auslegung solcher Verträge sich zwangsläufig auf die allgemeinen Rechtssätze stützen muss, erscheint es bei Abschluss jedes Franchise-Vertrages angebracht, alle Rechte und Verpflichtungen der beteiligten Partner möglichst eingehend, sorgfältig und klar zuregeln».

tävä, sovelletaanko oikeussuhteeseen jotakin HVL:n normia vai ei ja vastaavasti, sovelletaanko oikeussuhteeseen jotakin ValtaL:n tai sen perusteella annettujen valtioneuvoston päätösten määräystä vai ei.

4. *Korkein oikeus* ei tiettävästi vielä ole joutunut ratkaisemaan keskusliikkeen ja kauppiaan väliseen sopimukseen sisältyviä vuokrasuhteita koskevia kysymyksiä. Maanvuokraoikeuden osalta löydetään kuitenkin Korkeimman oikeutemme ratkaisuja, joissa sopimussuhteeseen ei ole sovellettu tiettyjä poikkeuslainsäädännön normeja, kun siihen on liittynyt joitakin muita, puhtaalle maanvuokrasopimukselle vieraita elementtejä. Muutama tapaus valaisee riittävästi tuollaisia *sekatyyppisiä* sopimuksia ja oikeuskäytäntömme suhtautumista niihin.

KKO p. 1924 II 932: K oli saanut Uudensillan torpan rakennukset asuttavikseen H:lta ja rakennusten vieressä olevat pienet peltotilkut viljeltävikseen sitä vastaan, että K kesäisin paimentaishi H:n karjaa Tommolän ulkotilalla. Kun po. sopimusta oli pidettävä työsopimuksena eikä torpanvuokrauksena, hylättiin K:n anomus lunastaa omakseen Tommolän taloon kuuluva Uudensillan torppa.

KKO p. 1924 II 1430: L oli otettu välikirjalla 29. 4. 1888 mylläriksi Pohjoistalon tilalla olevaan myllyyn ja saanut siinä toimesaan hallittavakseen erinäisiä maa-alueita. Kun L ei ollut näyttänyt saaneensa lunastettavikseen vaatimiaan alueita vuokralle torppana, evättiin häneltä lunastamisoikeus.

KKO p. 1925 II 572: K oli aikoinaan otettu Kuusanhovin metsänvartijaksi ja 5. 12. 1903 tehdyn välikirjan nojalla saanut palkkioksi toimestaan nauttia maa-alueita velvollisuuksin paimentaa talon karjaa mm. ehdoin, että K:n tuli saada korvauksena eläinten paimentamisesta markka eläintä kohti mutta ellei eläimiä käytettäisi laitumella tuli K:n suorittaa maanomistajalle 100 markkaa vuodessa. Kun K:n hallitsema alue ei siis ollut sellainen vuokra-alue, jota vuokra-alueiden lunastamisesta 15. 10. 1918 annetussa laissa tarkoitettiin, hylättiin K:n lunastamisvaatimus.

KKO 1927 II 193: N hallitsi vuokrakirjan nojalla kylän yhteismaalla olevaa myllyä, jonka kunnossapitovelvollisuus oli uskottu hänelle, minkä ohessa N oli otettu kylän tilojen metsänvartijaksi. N:n vuokrakirjan nojalla hallitsemaa alaa yhteismaasta, joka oli rakennuksineen annettu N:lle hänen toimestaan nautittavaksi, ei voitu pitää lunastuksen alaisena vuokra-alueena.

Ratkaisut osoittavat, että »puhtaasta» maanvuokrasuhteesta poikkeavat sekatyyppiset sopimukset on jätetty lainkäytössä erikois-

lainsäädännön sovellutusalan ulkopuolelle. Samankaltaisia piirteitä havaitaan myös viime sodan jälkeisissä huoneenvuokrasäännöstelyä koskevilla ratkaisuisa.

KKO 1951 II 25: Helsingin vuokrantarkastuslautakunta antoi 23. 10. 1950 päätöksen hallimymäläsopimuksen jatkamista koskevassa asiassa, jossa vuokrantarkastuslautakunnassa olivat olleet Helsingin kaupunki valittajana ja liikkeenharjoittaja V vastaajana. Liikehuoneistojen vuokralaisten yhdistys haki muutosta sillä perusteella, että tarkastuslautakunnan päätös oli perustunut virheelliseen lain soveltamiseen. Vuokrantarkastuslautakunta oli Helsingin kaupungin valituksen johdosta kumonnut ja poistanut huoneenvuokralautakunnan päätöksen, jolla hallimymälää koskevaa vuokrasopimusta oli silloisia säännöstelymääräyksiä soveltaen määrätty jatkettavaksi. KKO:n enemmistö (*Laurila, Ebeling, Lehtonen ja Enäjärvi*) hylkäsi yhdistyksen valituksen. Vähemmistöön jäänyt jäsen (*Laitinen*) katsoi, että V:n vuokratessa Helsingin kaupungilta hallimymälän oli syntynyt HVL:n edellyttämä huoneenvuokrasuhde ja että kaupungin irtisanottua vuokrasuhteen ja V:n anottua sitä jatkettavaksi asia oli ratkaistava huoneenvuokrasäännöstelystä 17. 3. 1949 annetussa VNp:ssä liikehuoneiston vuokrasuhteen jatkamista koskevia säännöksiä soveltamalla.

Tässä tapauksessa ei säännöstelymääräyksiä sovellettu puhtaasta huoneenvuokrasuhteesta melko vähän poikkeavaan erityistilanteeseen. Hallimymäläsopimukset ovat näet hyvin lähellä puhtaita huoneenvuokrasopimuksia. Ainoastaan eräitä vähäisiä eroavuuksia on olemassa.

Yhteenvetona edellä esitetystä oikeuskäytännöstämme saatetaan todeta, että mainittuja vuokralakeja on sovellettu ainoastaan niin sanoakseni puhtaisiin (tyypillisiin) vuokrasuhteisiin. Jos sopimussuhde on koostunut erilaisista elementeistä, jos siis sopimus on ollut sekatyypinen, ei sanottuja poikkeusluontoisia lakeja ole sovellettu.

5. Keskusliikkeen ja kauppiaan välinen franchis-sopimus sisältää nykyisinkin usein ja tulevaisuudessa vielä useammin liikehuoneiston tai muun jakelupaikan vuokraa koskevia määräyksiä. Edellä on yritetty osoittaa, että tähän vuokrasuhteeseenkin liittyvien kysymysten oikeudellinen arviointi on suoritettava tapaus tapaukselta. Mitään yhtenäistä »teoriaa» ratkaisumalliksi ei voida esittää. Ratkaisu on löydettävissä analysoimalla kukin sopimus tarkoin ja näkemällä koko sopimus kunkin markkinointiryhmittymän markkinointijärjestelmän välineenä.