

SUOMALAISEN
LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA
C-SARJA N:o 9

Yhteiskirjapaino Oy, Helsinki 1972

ISBN — 951 — 26 — 0000 — 5

ISBN 978-951-855-877-7 (PDF)

ARS BONI ET AEQUI

JUHLAJULKAISU
Y. J. HAKULISEN
70-VUOTISPÄIVÄNÄ
21. 1. 1972

PITKÄAIKAISTEN SOPIMUSTEN INDEKSITARKISTUKSISTA

VELI SAARINEN

Vuosina 1968—1971 annettuja taloudellisen kehityksen ja kasvun turvaamista koskevia lakeja säädettäessä on kysymys indeksisidon-
naisuuden rajoittamisesta ollut lainsäätäjän erityisen huomion
kohteena. Lait sisältävät säännöksiä toisaalta indeksiehtojen ja
muiden indeksisidonnaisuuksien kieltämisestä, toisaalta niiden
jälleen sallimisesta. Pyrittäessä esittämään tulkintoja ja ajatuksia,
joista voisi olla apua näiden säännösten soveltamiselle käytännössä,
on syytä todeta, että eräs tähän ryhmään kuuluvista tärkeimmistä
laeista, laki eräiden pitkäaikaisten sopimusten tarkistamisesta, ei
tähän mennessä ole vielä aiheuttanut käytännössä indeksikorotuk-
sia, joten kokemukset siltä osin kokonaan puuttuvat. Lisäksi on
odotettavissa, että hallitus ja eduskunta joutuvat harkitsemaan
vakauttamisen jälkihoitoa tarkoittavia jatkotoimenpiteitä vielä
ennen kuin muutkaan indeksisidonnaisuuden sallimissäännökset
ehtivät käytännössä sanottavasti vaikuttaa.¹

Indeksiehtojen poistamis- ja kieltämissäännökset

Vakauttamislaila, joka hyväksyttiin perustuslain säätämisjärjes-
tyksessä, poistettiin lain 3 §:ssä säädettyjä poikkeuksia lukuun
ottamatta sitoumuksissa, sopimuksissa ja muissa välipuheissa ole-

¹ Laeista, joihin jäljempänä joudutaan useita kertoja viittaamaan, käyte-
tään seuraavia nimityksiä ja lyhennyksiä:

Laki taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—1969 (207/68,
muutos 413/68) = *vakauttamislaki* (VakautL);

Laki taloudellisen kasvun turvaamisesta vuonna 1970 (754/69) = *vuoden 1970 turvaamislaki* (TurvL 1970);

Laki taloudellisen kasvun turvaamisesta 30. 12. 1970 (868/70) = *turvaamislaki* (TurvL);

Laki eräiden pitkäaikaisten sopimusten tarkistamisesta (378/71) =
pitkäaikaisten sopimusten tarkistamislaki (Pitkä-
aikTarkL);

Laki eräiden sopimusten tarkistamisen järjestelystä (869/70) = *tarkis-
tamisen järjestelylaki* (TarkJärjL).

vat elinkustannus-, tukkuhinta-, rakennuskustannus- tai muunlainiin verrattavan indeksin muutoksiin perustuvat indeksiehdot siltä osin kuin ne kohdistuivat lain voimaantulon jälkeiseen aikaan (1 § 1 mom.). Samalla kumottiin laissa, asetuksessa tai muussa säädöksessä taikka viranomaisen päätöksessä olevat säännökset ja määräykset, joilla vastaavanlainen indeksisidonnaisuus oli saatettu voimaan. VakautL:n voimaantulon tai, milloin erikseen oli säädetty muu ajankohta, tuon ajankohdan jälkeen tapahtunutta indeksin muutosta ei saanut ottaa lukuun tarvikkeen tai kiinteän omaisuuden hintaa, maksua, palkkaa tai muuta työstä suoritettavaa korvausta, talletuksesta maksettavaa tai velaksiannosta perittävää korkoa tai muuta hyvitystä, vuokraa eikä urakka-, hankinta- tai tavarantoimitussopimusten johdosta tahi muullakaan perusteella maksettavaa suoritusta eikä myöskään indeksiin sidotun pääoman suuruutta korottavana perusteena (1 § 2 mom.).

Edelleen säädettiin VakautL 11 §:ssä, että lain voimassa ollessa tehtyyn sitoumukseen tai sopimukseen perustuva ehto tai erityinen välipuhe, joka oli mainitun lain tai sen nojalla annettujen ja voimassa olevien määräysten vastainen, sekä sellainen sitoumus, sopimus tai muu välipuhe, jonka tarkoituksena oli edellä mainittujen säännösten tai määräysten kiertäminen, on mitätön.

Sittemmin kiellettiin indeksiehdon ottaminen sitoumuksiin, sopimuksiin ja muihin välipuheisiin, jotka on tehty vuoden 1970 turvaamislain tai nykyisen turvaamislain voimassa ollessa, milloin sitä ei laissa erikseen sallittu (TurvL 1970 1 §:n 1 mom., TurvL 1 §). Myös näiden lakien ja niiden nojalla annettujen ja voimassa olevien määräysten vastaiset ehdot ja välipuheet sekä sellaiset sitoumukset, sopimukset tai muut välipuheet, joiden tarkoituksena on mainittujen säännösten tai määräysten kiertäminen, ovat mitätömät (TurvL 1970 13 §, TurvL 14 §).

Vakauttamislaki ja turvaamislait ovat säädetyt määräajaksi. Lainsäätäjän tarkoituksena vakauttamislakia säädettäessä oli kuitenkin indeksiehtojen poistaminen ja indeksisäännösten kumoaminen lopullisesti.² Tämä on sittemmin tullut vahvistetuksi niillä

² Hallituksen esityksen N:o 33/1968 vp. perusteluissa (s. 2) lausuttiin mm.:

»Lakiehdotuksen mukaan merkitsee indeksiehtojen poistaminen lopullista toimenpidettä. Ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen sisältyvään indeksiehtoon ei siis voitaisi vedota lain voimassaoloajan päätyttyään».

Sen mukaisesti perusteluissa lisäksi todettiin (s. 2), että indeksilausekkeen liittäminen ennen vakauttamislain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin edellytti uutta sopimusta sopijapuolten välillä ja että kohtuuttomuuden välttämiseksi oli erityisesti pitkäaikaisissa maanvuokra- ja tontinvuokrasopimuksissa vuokranantajalle varattava lain voimassaolon päättymisen jälkeen mahdollisuus uudistaa indeksiehto. Samalla ehdotettiin lakiin otettavaksi säännös, jonka nojalla tarkistamisesta näissä tapauksissa voitiin säätää tavallisella lailla.

Myös VakautL 11 §:ssä, joka koskee lain voimassa ollessa tehtyihin si-

TurvL 1970:n, TurvL:n ja PitkäaikTarkL:n säännöksillä, joilla poistettujen indeksiehtojen uudelleen voimaan saattaminen ja uusien indeksiehtojen sopimukseen ottaminen on sallittu vain näissä laeissa säädetyissä tapauksissa.³

TurvL 1970 13 §:ssä ja TurvL 14 §:ssä olevat mitättömyyssäännökset vastaavat VakautL 11 §:n säännöstä.

Indeksisäännöstelyn tarve ja haittavaikutukset

Indeksirajoitusten tarkoituksena on vähentää elinkustannusten ja muuhun hintojen nousuun johtavaa kustannuspainetta. Sopimuksia ja sitoumuksia koskevaa yleistä indeksikieltoa on muiden säännöstelykeinojen täydennyksenä maassamme ensi kerran käytetty hinta- ja kustannuskehityksen säätelemiseen vuonna 1968 alkaneen vakauttamiskauden aikana.⁴

Tärkeimmät esimerkit muista maista, joissa indeksiehtojen käyttöä on rajoitettu, ovat Saksan liittotasavalta ja Ranska. Saksan liittotasavallassa ovat laissa määritellyt sidonnaisuusehdot sallit-

toumuksiin ja sopimuksiin sisältyviä indeksiehtoja, tarkoitettiin, niin kuin sanamuoto osoittaa, ehdon lopullista mitättömyyttä. Tämä on todettu myös VakautL:n muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä (N:o 61/1968 vp.), jossa lausuttiin mm.: »Vaikka taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968—1969 annetun lain voimassaoloaika päättyikin vuoden 1969 lopussa, on niihin sopimuksiin, jotka on tehty lain voimassa ollessa, sovellettava sanotun lain sopimusehtojen mitättömyyttä koskevia määräyksiä. Näin ollen on tänä aikana tehtyyn sopimukseen sisältyvä indeksiehto mitätön myös vuoden 1969 päättymisen jälkeen, eikä sitä voida saattaa voimaan ilman sopijapuolten uutta sopimusta tai erityistä taannehtivaa lainsäädäntöä. Tarkoituksena on ollut myös, ettei sellaista lain voimassaoloaikana tehtyyn sopimukseen sisältyvää ehtoa, jonka mukaan suoritus on sidottu indeksiin lain voimassaolon päättymisen jälkeen alkavasta ajankohdasta lukien, pidetä pätevänä.»

³ Hallituksen esityksessä n:o 186/1969 vp. sanottiin (s. 1): »Lakiehdotuksen 1 §:ään sisältyy säännös, joka kieltää elinkustannus-, tukkuhinta-, rakennuskustannus- tai muuhun niihin verrattavan indeksin muutoksiin perustuvan indeksiehdon ottamisen lain voimassa ollessa tehtävään sitoumukseen, sopimukseen ja muuhun välipuheeseen. Ennen vakauttamislain voimaantuloa tehtyjen sitoumusten, sopimusten tai muiden välipuheiden aikaisempi indeksisidonnaisuus taas on lopullisesti poistettu vakauttamislailta osin kuin se on kohdistunut lain voimaantulon jälkeiseen aikaan. Jotta näihin, samoin kuin vakauttamislain voimassa ollessa tehtyihin sitoumuksiin, sopimuksiin tai muihin välipuheisiin ei voitaisi ottaa tai palauttaa indeksiehtoa uudella sitoumuksella, sopimuksella tai muulla välipuheella, on lainkohtaan otettu myös tämän kieltävä säännös.» Samalla tavoin on indeksiehtojen poistamisen lopullisuutta ja niitä koskevien uusien sopimusten mitättömyyttä selitetty hallituksen esityksessä n:o 183/1970 vp. s. 1. Ks. lisäksi hallituksen esitystä n:o 8/1971 vp. s. 1.

⁴ Ks. pitkäaikaisten sopimusten tarkistamiskomitean mietintö I (1970: B 68) s. 11 ss.

tuja vain valvontaviranomaisen luvalla. Ranskassa on annettu indeksiehtojen käytön edellytyksiä ja indeksiehtojen sisältöä koskevia rajoitussäännöksiä. Sitä vastoin indeksiehtojen käyttöä ei ole rajoitettu esim. Belgiassa ja Israelissa. Myös Skandinavian maissa vallitsee indeksiehtojen suhteen periaatteessa sopimusvapaus.⁵

Tietyillä sopimusaloilla, jotka eri maissa ovat jokseenkin samat, indeksikieltoa ei kuitenkaan ole pidetty tarkoituksenmukaisena siitä aiheutuvien haittojen vuoksi. Tällaisia sopimuksia ovat pitkäksi ajaksi ilman irtisanomismahdollisuutta tehdyt maan- ja huoneenvuokrasopimukset, soran, kiven ym. substanssihyödykkeiden ottosopimukset sekä useiden vuosien pituisia suorituksia edellyttävät urakka- ja hankintasopimukset. Myös sähkövoiman toimitus- ja tariffisopimuksissa on indeksisidonnaisuus voimassa Länsi-Euroopan maissa, lukuun ottamatta Sveitsiä, jossa rahan arvo on vakaa ja vesivoimalla on poikkeuksellisen suuri osuus sähkön tuotannossa, ja Itävaltaa. Viimeksi mainituissa maissakin kuitenkin käytetään ulkomaisia asiakkaita koskevassa tariffissa indeksiehtoa.⁶

Henkivakuutussumman ja eläkkeiden sitominen indeksiin on kaikkialla yleistä.

Lainlaativalle antoisana esimerkkinä säännöksistä ja soveltamisohjeista, joilla on sallittu poikkeuksia indeksikiellosta, ovat *Saksan liittotasavallan* rahalain säännökset täytäntöönpanomääräyksineen.⁷ Saksan liittotasavallassa on kiellettyä ilman asianomaisen viranomaisen hyväksymistä käyttää sopimusehtoja, joiden mukaan Saksan markoissa ilmaistu saaminen sidotaan toisen valuutan kurssiin, kullan hintaan tai joidenkin tavaroiden tai palvelusten hintaan tai arvoon.⁸

Valvontaviranomaisena, jolle hyväksymisen antaminen kuuluu, toimii Saksan Liittopankki. Hyväksyminen ei ole tarpeen jokaiselle sopimukselle tai sitoumukselle, jonka ehtojen mukaan tavaran hinnan tai arvon taikka muiden suoritusten kehitys voi vaikuttaa

⁵ Indeksisidonnaisuudesta ja indeksikielloista ulkomailla ks. pitkäaikaisen sopimusten tarkistamiskomitean mietintö II (1970: B 80). Ks. myös Werner Dürkes, Wertsicherungsklauseln, Heidelberg 1966, s. 41—46.

⁶ Komiteanmietintö 1970: B 80 s. 5 ja 61—67.

⁷ Komiteanmietintö 1970: B 80 s. 18—27.

⁸ Tämä säännös, joka edelleen on voimassa, annettiin siirryttäessä nykyiseen rahakantaan ns. ensimmäisessä rahakannan uudelleen järjestelyä koskevassa laissa (Währungsgesetz 20. 6. 1948, jäljempänä WährG). WährG:n 3 § kuuluu: »Geldschulden dürfen nur mit Genehmigung der für die Erteilung von Devisengenehmigungen zuständigen Stelle in einer anderen Währung als in Deutscher Mark eingegangen werden. Das gleiche gilt für Geldschulden, deren Betrag in Deutscher Mark durch den Kurs einer solchen anderen Währung oder durch den Preis oder eine Menge von Feingold oder von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll». — Ensimmäistä lausetta ei sovelleta kotimaisen ja ulkomaisen sopijapuolen väliseen oikeustoimeen.

maksuun. Hyväksymistä vaativien (genehmigungspflichtig, genehmigungsbedürftig) ja hyväksymisestä vapaiden (genehmigungsfrei) sopimusehtojen välisen rajan määrittely on aiheuttanut paljon tulkintakysymyksiä. Viime kädessä tuomioistuimen asia on riittäisessä tapauksessa ratkaista, edellyttääkö jokin sopimusehto liittopankin hyväksymistä.⁹

Liittopankki noudattaa WährG:n 3 §:ään perustuvia hakemuksia ratkaistessaan määrättyjä yleisesti tiedoksiantamiaan periaatteita.¹⁰ Niiden mukaan arvonturvaamiseksi (Wertsicherungsklausel) ei voida hyväksyä mm., milloin Saksan markoissa ilmaistu suoritusvelvollisuus perustuu velaksiantoon, joksi katsotaan myös muulla tavalla syntynyt velaksiannoksi muuttunut velkasuhde, tai obligaatioon taikka yleensä sopimukseen, jonka kohteena on rahassumman takaisinmaksu (maksuvelvoitteet raha- ja pääomamarkkinoilla).

Maanvuokrasopimusten sitomiseen indeksiin Saksan Liittopankki yleensä suostuu. Sidonnaisuutta maan arvon nousuun ei kuitenkaan hyväksytty. Sähköntoimitussopimusten osalta on vuonna 1952 annettu erillinen ohje, jonka mukaan sidonnaisuus hiilen hintaan ja palkkakehitykseen on sallittu suurtilaajien kanssa tehtävissä sopimuksissa. Rakennusten ja huoneiden vuokrasopimuksissa ei hyväksytty arvonturvaamiseksi, paitsi kun sopimus on solmittu vuokramiehen eliniäksi, vähintään 10 vuodeksi tai niin, että sopimus voidaan vuokranantajan puolelta irtisanoa aikaisintaan 10 vuoden kuluttua. Kymmenen vuoden voimassaoloaikaa edellytetään eräiden muidenkin sopimusten osalta.

⁹ Ks. *Friedrich Karl Willms*, Zur Abgrenzung genehmigungsfreier »Leistungsvorbehalte« von genehmigungsbedürftigen Wertsicherungsklauseln, *Der Betriebs-Berater*, Verlagsgesellschaft Recht und Wirtschaft, Heidelberg 20. 2. 1970, s. 10 ss.; *Dürkes* s. 29—38 ja 98—216. Näissä on selostettu lukuisia Bundesgerichtshofin ratkaisuja.

¹⁰ Komiteanmietinnössä 1970 B 80, s. 20 ss., aliv. 1, on selostettu liittopankin 26. 8. 1964 antama ja 9. 9. 1969 osittain täydentämä yleisohje. Tarkemmin on WährG 3 §:n soveltamisessa noudatettavia periaatteita käsitelty mm. seuraavissa artikkeleissa:

Herman Fögen, Anwendungsbereich und Handhabung des § 3 des Währungsgesetzes, *Neue Juristische Wochenschrift*, Heft 36/37—1953, ss. 1321—1326;

Sama, Bedeutung. Anwendungsbereich und Grundsätze für die Anwendung von § 3 Satz 2 des Währungsgesetzes (»Sachwertklauseln«), *Der Betriebs-Berater*, Heft 35/36—1958 ss. 1259—1267;

Sama, Einzelfragen und neue Genehmigungsgsgrundsätze zu § 3 des Währungsgesetzes (Wertsicherungsklauseln), *Der Betriebs-Berater*, Heft 25/1964 ss. 1015—1018;

Günther Jahr, Implikationen eines anhaltenden Geldwertschwundes in der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland; Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage, Jahresgutachten 1966/67, Expansion und Stabilität. Anhang V, A.2.g: Sogenannte »Geldwertsicherung« durch Rechtsgeschäft.

Ks. myös *Dürkes* s. 47—97.

Ranskassa on joulukuusta 1958 alkaen ollut voimassa sopimuksia ja sitoumuksia koskeva indeksisidonnaisuuskielto. Helmikuussa 1959 sitä tarkistettiin. Sidonnaisuudet yleiseen minimipalkkatasoon, yleiseen hinta- tai palkkatasoon taikka omaisuuden tahi palvelusten hintoihin ovat kiellettyjä, ellei sidonnaisuus suoranaisesti johdu sopimusten luonteesta tai suoranaisesti liity toisen sopimuspuolen toimintaan.¹¹ Erityissäännöksiä on annettu vuokrasopimusten, tietyt ehdot täyttävien urakka- ja hankintasopimusten sekä sähköntoimitussopimusten osalta.

Ruotsissa ja *Tanskassa* on sähköntoimitussopimukset yleisesti sidottu indeksiin. Myös maanvuokrasopimuksissa sallitaan näissä maissa sidonnaisuusehdot. Ruotsissa tulee asuintalotonttien vuokran kuitenkin pysyä muuttumatta tietyn ajan. Huoneenvuokran alalla esiintyy indeksiehtoja yleensä vain pitkäaikaisissa liike-, toimisto- ja varastotilojen vuokrasopimuksissa.

Suomessa on vastaavasti kuin muualla todettavissa vakauttamiskausien aikana esiintyneen indeksikiellon johdosta haittavaikutuksia tietyissä sopimusryhmissä. Erityisesti on kaikkein pitkäaikaisimpien sopimuslajien kuten maanvuokran kohdalla sopimusriski indeksiehdon ollessa kielletty usein noussut niin suureksi, että tällaisia sopimuksia ei ole katsottu voitavan lainkaan solmia. Tästä syystä rakennustonttien vuokraustoiminta tyrehtyi vakauttamislain voimaantulon jälkeen lähes täysin.

Vakauttamisen alkaessa voimassa olleet pitkäaikaiset huoneenvuokrasopimukset, joissa ei ollut irtisanomismahdollisuutta, koskivat pääosaltaan liike- ja toimistohuoneistoja sekä muuta tuotannollista toimintaa varten vuokrattuja huoneistoja ja rakennuksia. Vakauttamisen aikana vastaavat sopimukset on yleensä tehty lyhytaikaisina.

Maanvuokramaksujen ja pitkäaikaisten huoneenvuokrasopimusten vuokramaksujen kustannuspainetta lisäävä vaikutus on selvitysten mukaan kokonaisuutena vähäinen, joten niiden indeksisidonnaisuudella ei ole sanottavaa merkitystä hintatason nousun kannalta. Toisaalta voidaan sitomalla vuokra indeksiin välttää lyhytaikaisiin sopimuksiin liittyvästä mahdollisuudesta korottaa vuokria usein ja ilman perustetta. Vuokrasäännöstelyyn kohdistuva paine jää täten pienemmäksi. Samalla tämä merkitsee vuokramiehelle tietynlaista varmuutta hänen arvioidessaan mahdollisuuksiaan selvittää vuokramaksuista.

Kustannuskehitykseltään ja tarkistamistarpeeltaan maanvuokrasopimuksiin verrattavia ovat pitkäaikaiset saven, kiven ym. substanssihyödykkeiden ottamista koskevat sopimukset.

Eräs niistä sopimusaloista, joilla indeksikiellon haittavaikutuksia on selvimminkin tullut näkyviin, on sähköenergian tukku-

¹¹ Komiteanmietintö 1970: B 80 s. 9—17. Jean-Paul Doucet, L'indexation, Paris 1965, s. 94—96.

myynti. Tukkumyyjien pääomakustannusten nousu ja indeksiehdon kieltäminen ovat vakauttamiskausien aikana aiheuttaneet sen, että uusia pitkäaikaisia toimitussopimuksia ei tukkumyyjien taholta ole katsottu voitavan tehdä. Tämä on vaikeuttanut tulevan tuotantotarpeen tyydyttämiseksi tarvittavien investointien suunnittelua ja toisaalta aiheuttanut, että sähkövoiman käyttötarpeen tyydyttämistä ei ole voitu turvata pitkällä tähtäimellä tehdyillä sopimuksilla. Lisäksi on tariffien jälkeenjääneisyys kustannuskehityksestä estänyt suunnitellun tilaajille edullisemman tariffijärjestelmän käytäntöönnoton.¹²

Indeksikiellosta johtuvia haittavaikutuksia on ilmennyt myös urakkasopimusten alalla. Hintariskin huomioon ottaminen pitkäaikaisissa aluerakennussopimuksissa, suuria tuotantolaitoksia koskevissa urakkasopimuksissa sekä suurissa maa- ja vesirakennustöissä on ollut omiaan nostamaan urakka- ja investointihintoja useasti enemmän kuin indeksisidonnaisuutta käytettäessä.¹³

Indeksikiellosta johtuvia haittavaikutuksia esiintyy edellä mainittujen lisäksi muissakin lukumääräisesti pienemmissä sopimusryhmissä.

Indeksirajoitusten lievennykset nykyisessä turvaamislaisissa

Toisen vakauttamiskauden lähestyessä loppuaan indeksikieltojen haittavaikutusten toteaminen johti siihen, että ryhdyttiin valmistelemaan vuoden 1971 alusta voimaan saatettavaan turvaamislakiin säännöksiä, joiden tarkoituksena oli indeksiehdon salliminen määrättyissä tapauksissa poikkeuksena yleisestä indeksikiellosta. Eduskunta hyväksyi nuo säännökset hallituksen esityksen mukaisina. Ne sisältyvät TurvL:n 1—6 §:ään. Niiden mukaan joulukuun 31 päivän 1970 jälkeen tehdyissä sopimuksissa sallitaan sidonnaisuus *elinkustannusindeksiin* ilman erityistä lupaa seuraavissa tapauksissa:

— tontinvuokrasopimuksessa (joka maanvuokralain mukaan aina on pitkäaikainen),

— muussa maanvuokrasopimuksessa, joka on tehty määräajaksi, vähintään 10 vuodeksi ja jota ei voida irtisanoa päättymään ennen sanotun ajan loppuun kulumista muulla kuin maanvuokralaisissa säädetyllä perusteella,¹⁴ ja

¹² Komiteanmietintö 1970: B 68, s. 60—67.

¹³ Komiteanmietintö 1970: B 68, s. 31—37, 98—100.

¹⁴ Ks. MVL:n 4 §:ää, jonka mukaan sopimussuhteen katkaiseminen irtisanomisella kesken vuokrakauden on sallittu vain laissa mainituissa tapauksissa. Tämän säännöksen tulkinnasta ks. Y. J. Hakulinen, Vuokraoikeus I s. 123 ss.

— huoneenvuokrasopimuksessa, joka on sovittu päättyväksi ilman irtisanomista aikaisintaan 10 vuoden kuluttua ja jossa ei ole sovittu oikeudesta irtisanoa sopimus päättymään ennen sanotua ajankohtaa.

Edelleen sallitaan *tukkuhintaindeksiin* perustuva indeksiehto sähköntoimitussopimuksessa, joka on tehty lain voimaan tulon jälkeen määräajaksi, vähintään kymmeneksi vuodeksi, ja jota ei voida irtisanoa päättymään ennen sanotun määräajan loppuun kulumista.

Kaikissa näissä tapauksissa saadaan indeksin muutoksesta kuitenkin viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä ottaa huomioon enintään puolet. Tätä koskevan 2 §:n 3 momentin sanamuoto ja momenttia koskeva perustelu (hall.esitys 183/1970 vp. s. 2), eivät aseta indeksitarkistusta koskevan sopimusehdon pätevyyden edellytykseksi, että korotuksen määrää viiden vuoden aikana koskeva rajoituskin olisi sopimuksessa nimenomaan mainittava. Tämän seikan toteamisella saattaa olla merkitystä ratkais- taessa, onko indeksiehdo, jossa tuosta rajoituksesta ei ole puhuttu, lain 14 §:n mukaan sallittu vai lopullisesti mitätön.

Muissakin kuin edellä mainituissa tapauksissa valtiovarain- ministeriö voi päätöksellään sallia hyväksymänsä indeksiehdon ottamisen määrätynlaisiin TurvL:n voimaantulon jälkeen vähin- tään kymmeneksi vuodeksi tehtäviin sitoumuksiin, sopimuksiin tai muihin välipuheisiin, joita ei voida irtisanoa päättymään sitä aikai- semmin, ministeriön antamien ohjeiden mukaisesti. Erittäin pai- navan syyn niin vaatiessa lupa voidaan yksittäistapauksessa myön- tää, vaikka sopimuksen voimassaoloaika on kymmentä vuotta lyhyempi.

Lupaa ei saa myöntää indeksiehdon käyttämiseen velkasuhteessa, joka perustuu velaksiantoon tai sopimuksesta johtuvan vastikkeen velaksi jättämiseen.

Lain 5 §:n 1 momentin säännöksellä on lisäksi sopijapuolille varattu mahdollisuus ottaa, jos he siitä sopivat, vastaavissa tapauk- sissa indeksiehto sellaiseen sopimukseen, sitoumukseen tai muuhun välipuheeseen, joka on tehty ennen TurvL:n voimaantuloa. Tämä ei kuitenkaan ole sallittua, jos sopimus, sitoumus tai välipuhe päättyy ennen 1 päivää huhtikuuta 1972. Säännöksen tarkoituksena ei ole, että yksinomaan sillä korvattaisiin ne säännökset, joita tarvitaan ennen vakauttamista voimassa olleiden pitkäaikaisten sopimusten indeksiehtojen voimaansaattamiseksi tai indeksi- ehdon liittämiseksi vakauttamisen aikana tehtyihin pitkäaikai- siin maanvuokrasopimuksiin, vaan säännökset siitä, miten ja millä edellytyksillä indeksiehto liitetään näihin sopimuksiin, silloin kun TurvL:n säätämää sopimusmahdollisuutta ei ole käytetty, on annettu erityisessä pitkäaikaisten sopimusten tarkis- tamislaissa.

Eräiden pitkäaikaisten sopimusten tarkistamista koskevat säännökset

Vakauttamislakia säädettäessä otettiin indeksiehtojen poistamisesta johtuvien haittavaikutusten lieventämiseksi lain 2 §:ään säännös, jonka mukaan tavallisella lailla voitiin säätää sellaisten ennen vakauttamislain voimaantuloa tehtyjen sopimusten tarkistamisesta, joihin oli sisältynyt lain 1 §:ssä tarkoitettu indeksiehto ja joita ei ole voitu irtisanoa päättymään yhden vuoden kuluessa sen jälkeen, kun laki on lakannut olemasta voimassa. Myöhemmin valtuutta indeksirajoituksista poikkeamiseen vielä laajennettiin VakautL:n 2 §:ään 28. 6. 1968 lisätyllä 2 momentilla (413/68), jonka mukaan lailla säädetään sellaisten vakauttamislain voimassa ollessa tehtyjen maanvuokrasopimusten tarkistamisesta, joissa vuokra-aika on sovittu 25 vuodeksi tai sitä pitemmäksi ajaksi ja joita ei voida irtisanoa muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Samalla 3 momentiksi otetulla uudella säännöksellä ulotettiin 1 ja 2 momentin säännökset koskemaan myös vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettuja vuokrasuhteita. Lisätyt 2 ja 3 momentti tulivat taannehtivasti voimaan 10. 4. 1968 lukien.

Vuoden 1970 turvaamislakiin (754/69) otettiin edellä mainitut pitkäaikaisia sopimuksia ja vuokrasuhteita koskevat valtuussäännökset sisällöltään muuttamattomina. Samalla annettiin valtuus säätää lailla TurvL 1970 voimassaolonaikana tehtyjen edellä mainitun ehdon täyttävien maanvuokrasopimusten ja määrätynlaisten muidenkin sopimusten tarkistamisesta. Edelleen voitiin lailla säätää suoritettavasta tarkistamisesta, milloin vakauttamislakilla oli kumottu säädöksessä tai viranomaisen päätöksessä oleva indeksidonnaisuuden noudattamista koskeva säännös tai määräys (3 § 4 mom.).

Kun valtuuksissa edellytettyä pitkäaikaisten sopimusten tarkistamislakia, josta sitä valmistamaan asetettu komitea oli laatinut ehdotuksen, ei säädetty ennen kuin nykyinen turvaamislaki oli saanut lopullisen sisältönsä ja vahvistettu, annettiin viimeksi mainitun lain yhteydessä TarkJärjL, jolla uudistettiin valtuus mainittujen tarkistamissäännösten lailla antamiseen. Lakiin otettiin lisäksi säännös sellaisten vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettujen vuokramaksujen tarkistamisesta, joita oli määrätty joulukuun 31 päivän 1970 jälkeen päättyneissä järjestelytoimituksissa.

Selvitettäessä, mitä ennen VakautL:n voimaantuloa indeksiehdoin tehtyjä sopimuksia olisi voimassa vielä indeksiehdon palauttamisen tullessa sallituksi, todettiin, että kaupungeilla ja kauppaloilla oli 1 päivänä tammikuuta 1969 voimassa noin 48 000 maanvuokrasopimusta, joista suurin osa oli vakauttamislain 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuja. Pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia olivat tehneet melkoisessa määrin myös valtio, maalaiskunnat,

seurakunnat sekä yksityiset maanomistajat. Tähän ryhmään oli lisäksi luettava metsästys- ja kalastusoikeutta, oikeutta sähkö- tai puhelinlinjan pitämiseen toisen maalla sekä vesivoiman käyttö-oikeutta koskevat sopimukset. Pitkäaikaisina on tehty myös metsänhakkuoikeutta ja erilaisia muita hyödykkeiden otto-oikeuksia koskevia sopimuksia. Lisäksi on voimassa teollisuus-, varasto- ym. huoneiden vuokrasopimuksia, sähkövoiman toimitus- ja hankintasopimuksia, sähkönsiirtosopimuksia, sähkölämmityssopimuksia, kaukolämpösopimuksia, kustannussopimuksia, lainasopimuksia ja mahdollisesti myös jonkin verran koneita ja tarveaineita ym. koskevia hankinta-, toimitus-, ja huoltosopimuksia, joihin on sisällytynyt indeksiehto ja joita ei ole voitu irtisanoa vuoden 1970 loppuun mennessä.¹⁵

Edellä mainituissa sopimuksissa on esiintynyt sidonnaisuuksia mm. elinkustannusindeksiin, tukkuhintaindeksiin alaindeksiineen, rakennuskustannusindeksiin, metallityöväen palkkatilastoihin, viljatuotteiden hintaan, raaka- ja tarveaineiden ja sähkövoiman hintaan, työpalkkoihin sekä Imatran Voima Osakeyhtiön tukkutariffin energiamaksuun ja tuontipolttoaineen hintaan. Sidonnaisuustekijöistä on myös käytetty erilaisia yhdistelmiä.

PitkäaikTarkL koskee toisaalta ennen vakauttamislakia voimassa olleita indeksiehtoisia sopimuksia, toisaalta sellaisia vakauttamislain ja vuoden 1970 turvaamislain voimassa ollessa tehtyjä maanvuokrasopimuksia, joiden tarkistamisesta edellä mainittujen valtuuttamissäännösten mukaan säädetään lailla. Lakia ei kuitenkaan sovelleta velkasuhteeseen, joka perustuu velaksiantoon tai sopimuksesta johtuvan vastikkeen velaksi jättämiseen (1 § 2 mom.).

a) Ennen vakauttamista voimaan tulleiden pitkäaikaisten sopimusten tarkistaminen

PitkäaikTarkL 2 §:n säännösten mukaan vakauttamislain 1 §:n poistamat indeksiehdot ovat tulleet voimaan siten, että indeksin nousu saadaan ottaa huomioon 1 päivästä tammikuuta 1971 alkaen. Tuon ajankohdan jälkeen tapahtuvaan indeksin nousuun perustuvia korotuksia ei kuitenkaan saa ensimmäisten viiden vuoden aikana toimeenpanna suurempina kuin enintään indeksin nousun puolta määrää vastaavina. Indeksitarkistuksia ei saa toimeenpanna vuoden 1972 maaliskuun loppuun kestävänsiirtymäkauden aikana, joten korotuksia saa lisätä vasta niihin maksueriin, jotka erääntyvät maksettaviksi 1 päivänä huhtikuuta 1972 tai sen

¹⁵ Hankittaessa vuoden 1968 lopussa selvityksiä ennen VakautL:n voimaantuloa tehdyistä voimassa olevista sopimuksista niiden joukossa oli vielä myös urakka- ja aluerakentamissopimuksia. Näitä lienee kuitenkin vain harvoissa tapauksissa tehty niin pitkäaikaisina, että pitkäaikaisten sopimusten tarkistamislaki tulisi niihin vaikuttamaan.

jälkeen. Maan- tai huoneenvuokraa tai muuta tietyltä ajalta maksettavaa suoritusta saa periä 1 päivästä tammikuuta 1971 alkaen laskettavan indeksin nousun perusteella korotettuna vasta siltä osin kuin suoritus kohdistuu maaliskuun 31 päivän 1972 jälkeiseen aikaan. Mikäli sopimuksen voimassaolo päättyy ennen 1 päivää huhtikuuta 1972, ei indeksin nousuun perustuvia tarkistuksia saa lainkaan suorittaa.

Tarkistuksissa ei vakauttamislain eikä vuoden 1970 turvaamislain voimassaoloaikana tapahtunutta indeksin muutosta saa ottaa lukuun suoritusta korottavana perusteena.

Lain 2 §:n 1 momentin säännöstä sovelletaan, kuten edellä on mainittu, myös vuokra-alueiden järjestelylain mukaisessa toimituksessa määrättyyn vuokramaksuun. Sopimuksena, jota 2 §:ssä tarkoitetaan, pidetään myös vuosina 1953 ja 1966 annettujen asuntotuotantolakien mukaan lainoitettujen asunto-osakeyhtiöiden yhtiösopimuksia, joiden mukaisesti yhtiöjärjestykseen on otettu osakkeen lunastushinnan määrittämisessä sovellettava indeksiehto. Näiden indeksiehtojen voimaan saattamisesta on pykälän 3 momenttiin otettu erityissäännös. Sen perusteella 1 päivästä tammikuuta 1971 lukien tapahtunut indeksin muutos saadaan, poiketen siitä mitä 1 momentissa on muiden sopimusten osalta säädetty, ottaa huomioon yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaisesti eli täysimääräisenä heti sen jälkeen, kun laki on tullut voimaan. Erityissäännös vastaa lakia asuntotuotantolain 15 a §:n saattamisesta uudelleen voimaan (379/71).¹⁶

b) Vakauttamisen aikana tehtyjen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tarkistaminen

Lain 3 §:n säännöksillä on sidottu indeksiin sellaiset vakauttamislain ja vuoden 1970 turvaamislain voimassa ollessa tehdyt maanvuokrasopimukset, joissa vuokra-aika on sovittu 25 vuodeksi tai sitä pitemmäksi ajaksi ja joita ei voida irtisanoa muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella. Indeksisidonnaisuus on voimassa 1 päivästä tammikuuta 1971 lukien, milloin jompikumpi sopijapuoli sitä vaatii. Indeksien nousu otetaan kuitenkin aluksi huomioon vain sen puolta määrää vastaavana. Viiden vuoden kuluttua indeksiturva muuttuu 100-prosenttiseksi. Indeksinä on virallinen

¹⁶ Kysymyksessä oleva 2 §:n 3 momentti lisättiin lakiin eduskunnan perustuslakivaliokunnassa, koska havaittiin, että indeksitarkistuksen huomioon ottaminen lunastushintaa määrättäessä olisi muuten tullut sallituksi eri ajankohdista alkaen siitä riippuen, kumpaa voimaansaattamissäännöstä tapaukseen sovellettaisiin, ja koska pitkäaikaisten sopimusten tarkistamislain mukaan vuosina 1971—1975 tapahtuneesta indeksin muutoksesta muuten olisi saatu ottaa huomioon enintään puolet. Samalla valiokunta vielä kiinnitti huomiota erääseen vakauttamislain voimaantulon jälkeen tehtyjen ja vahvistettujen yhtiöjärjestyksien indeksiehtojen soveltamisessa ilmenneeseen epäselvyyteen (perustuslakivaliokunnan mietintö n:o 10/1971 vp.)

elinkustannusindeksi (lokakuu 1951 = 100). Vuokramaksu riippuu indeksistä siten, että perusindeksinä on vuoden 1971 tammi-kuun indeksiluku ja että indeksin muutokset todetaan vertaamalla kulloinkin edellisen kalenterivuoden keskimääräistä elinkustannusindeksiä perusindeksiin. Kuten ennen vakauttamislain voimaantuloa solmittujen sopimusten osalta saa ensimmäinen tarkistus kuitenkin tapahtua vasta vuoden 1972 maaliskuun 31 päivän jälkeiseen aikaan kohdistuvien vuokramaksujen osalta. Sen jälkeen tarkistetaan vuokramaksut vuosittain, jos edellisen vuoden keskimääräinen indeksiluku on edellisestä tarkistuksesta lukien muuttunut vähintään 10 prosenttia perusindeksistä. Uuden korotuksen suuruus lasketaan myös aina alunperin sovitusta vuokramaksusta. Tarkistusmenettelyä sovelletaan vastaavasti vakauttamislain voimaantumisen jälkeen vuokra-alueiden järjestelytoimituksissa syntyneisiin vuokrasuhteisiin.

Jos asianosainen tahtoo 3 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa saada tarkistuksen voimaan vuoden 1972 huhtikuun alusta lukien, on hänen vaadittava sitä viimeistään 30 päivänä syyskuuta 1972. Muussa tapauksessa toimitetaan vuokramaksun ensimmäinen tarkistaminen vasta vaatimuksen tiedoksiantoa ensiksi seuraavan vuokramaksukauden alusta lukien. Vaatimus vuokramaksun sitomisesta indeksiin on tehtävä kirjallisesti.

Maanvuokrauksella on mainituissa 3 §:ssä katsottava tarkoitettuna samaa kuin maanvuokralaissa. Näin ollen pykälää on sovellettava mm. sopimuksiin, jotka koskevat metsästys- ja kalastusoikeutta,¹⁷ oikeutta sähkö- tai puhelinlinjan pitämiseen toisen maalla¹⁸ sekä vesivoiman käyttöoikeutta.¹⁹ Sitä vastoin on syytä katsoa, ettei poissäännöksessä ole maanvuokrasopimuksiksi katsottu metsänhakkuu- eikä muita substanssihyödykkeiden otto-oikeutta koskevia sopimuksia.²⁰

c) PitkäaikTarkL:n muut säännökset

Lakia säädettäessä ei ole ollut mahdollista kiinnittää riittävästi huomiota olosuhteisiin, jotka yksittäistapauksessa tulisi tarkistuk-

¹⁷ Hakulinen, Vuokraoikeus I s. 13—15. Metsästys- ja kalastusoikeuden vuokraamista tarkoittavia sopimuksia PitkäaikTarkL 3 § koskee vain, milloin sopimus on tehty lain sallimaksi enimmäisajaksi 25 vuodeksi (MetsästysL 6 §, A. metsästyksen ja riistanhoidon järjestämisestä valtion omistamilla alueilla 9. 11. 1962/566. 7 §, KalastusL 8 §).

¹⁸ Hakulinen, Vuokraoikeus I s. 19.

¹⁹ Hakulinen, Vuokraoikeus I s. 16—18.

²⁰ Tämä on ilmeistä, koska sellaisista sopimuksista ei nostettu kysymystä valmistettaessa hallituksen esitystä, jonka perusteella VakautL 3 §:n täydentämistä tarkoittava laki (413/68) säädettiin, vaikka toimikuntavaiheessa maanvuokran käsitettä selvitettiin. Ks. Maanvuokran indeksiehtotoimikunnan mietintö (komiteamietintö 1968: B 37) ja hallituksen esitys n:o 61/1968 vp. Ks. myös Hakulinen, Vuokraoikeus I s. 10—12.

sessä ottaa huomioon. Lain 2 §:n mukaan käyttöön tulevat indeksiehdot tosin ovat sopijapuolten itsensä hyväksymät, mutta silti saattaa olla olemassa syitä, jotka vaativat sopimaan tarkistamisesta toisin. Lain 3 §:ään otettu yleinen säännös, jolla sallitaan vuokramaksun sitominen sopijapuolen vaatimuksesta elinkustannusindeksiin, saattaa vielä suuremmassa määrin johtaa kohtuuttomuuteen. Sen vuoksi on lain 5 §:n 1 momentissa annettu sopijapuolille valta sopia 2 §:n 1 momentissa tarkoitetun suorituksen ja 3 §:n 1 momentissa tarkoitetun vuokramaksun tarkistamisesta toisin kuin näissä lainkohdissa on säädetty. Suoritus ja vuokramaksu ei kuitenkaan saa olla sanotuissa lainkohdissa säädettyin tavoin korotettua määrää suurempi. Suoritusta ja vuokramaksua ei myöskään ole sallittua korottaa niissä mainittua ajankohtaa aikaisemmalta ajalta.

Määrätyissä tapauksissa sopijapuolet voivat PitkäaikTarkL 5 §:n 1 momentissa säädetyn sopimismahdollisuuden sijasta käyttää hyväkseen TurvL:n 5 §:n 1 momenttiin perustuvaa sopimismahdollisuutta. Tämä oikeus heillä on, milloin ennen VakautL:n voimaantuloa taikka sen tai TurvL 1970:n voimassa ollessa tehty sopimus sen tekemisestä laskettavaan voimassaoloaikaan nähden ja muutoinkin täyttää TurvL:n 2—5 §:ssä säädetty edellytykset. VakautL:n ja TurvL 1970:n voimassaolon aikana tehtyihin maanvuokrasopimuksiin, milloin ne täyttävät TurvL:ssa säädetty ehdot, voidaan tämän perusteella ottaa indeksiehto silloinkin, kun sopimus on tehty 25 vuotta lyhyemmäksi ajaksi.

Milloin on tehty sopimus PitkäaikTarkL:ssa tarkoitetun sopimuksen sitomisesta TurvL:n 5 §:n 1 momentin nojalla indeksiin, ei indeksitarkistuksessa sen jälkeen voida soveltaa PitkäaikTarkL:n säännöksiä. Tämän johdosta sellaiseen sopimukseen ei sovelleta mm. viimeksi mainitun lain 8 §, joka koskee oikeutta saada uusien säännösten antamisen johdosta muuttaa indeksitarkistusten määrää.

Suorituksen indeksitarkistuksesta ei voida pätevästi sopia silloin, kun kysymyksessä on velaksiantoon tai sopimuksesta johtuvan suorituksen velaksi jättämiseen perustuva velkasuhde.

PitkäaikTarkL:n sisältämistä vapaaehtoisista sopimismahdollisuuksista huolimatta suorituksen tai vuokramaksun tarkistaminen saattaa joissakin tapauksissa johtaa toisen sopijapuolen kannalta ilmeiseen kohtuuttomuuteen. Lain 2 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa esim. saattaa indeksikiellon aikana olla tullut voimaan muita sopimuksia tai uusia järjestelyjä, jotka tulisi ottaa huomioon ryhdyttäessä uudelleen käyttämään indeksitarkistusta. Lain 3 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa taas saattaa kohtuuton lopputulos aiheutua mm. siitä, että vakauttamislain tai vuoden 1970 turvaamislain voimassa ollessa sovittua vuokramaksua määrättäessä on vuokratason nousu pyritty ottamaan huomioon jo ennakolta. Toisaalta saattaa joissakin tilanteissa siitäkin, ettei tarkistusta saada laissa säädettyä laajemmalti toimittaa, aiheutua sopijapuolelle ilmeistä kohtuutto-

muutta. Sen vuoksi on tähän lakiin otettu säännös, jonka perusteella asianosainen voi 2 §:n 1 momentissa ja 3 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa vaatia suorituksen ja vuokramaksua tarkistamista, tarkistamatta jättämistä tai tarkistamista toisin kuin edellä on sanottu. Vanhojen, ennen vakauttamista voimassa olleiden sopimusten osalta ei suoritus kuitenkaan saa tämän perusteella nousta sopimusehtojen mukaisesti tarkistettua määrää suuremmaksi.

Suorituksen ja vuokramaksun tarkistamista tai tarkistamatta jättämistä ilmeisen kohtuuttomuuden perusteella on vaadittava haasteen nojalla yleisessä tuomioistuimessa. Haaste on annettava vastapuolelle tiedoksi ennen vakauttamislain voimaan tuloa tehtyjen sopimusten osalta viimeistään 30 päivänä syyskuuta 1972 sekä vakauttamislain ja vuoden 1970 turvaamislain aikana tehtyjen maanvuokrasopimusten osalta viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun sopijapuolen vaatimus vuokramaksun sitomisesta indeksiin on annettu tiedoksi toiselle osapuolelle.

Milloin osapuolet ovat sopineet tai tarkistamisen osalta erikseen sopivat erimielisyyksien ratkaisemisesta välimiesmenettelyllä, noudatetaan sitä myös edellä mainitun tarkistamista tai tarkistamatta jättämistä koskevan vaatimuksen osalta. Vaatimus on myös tällöin tehtävä edellä mainitussa ajassa.

Mikäli PitkäaikTarkL:ssa säädettyä suuremmat indeksitarkistukset tulisivat vastaavissa tapauksissa olemaan myöhemmin sallittuja, olisi ne kohtuussyistä sallittava myös nyt kysymyksessä olevissa tapauksissa. Tämän vuoksi on lain 8 §:ssä säädetty, että, milloin vuoden 1970 päättymisen jälkeen tehtyyn tai tehtävään määrätynlaiseen sopimukseen on sallittua ottaa indeksiehto, jonka mukaan suoritusta tai vuokramaksua saa vuotta 1976 aikaisemmalta ajalta korottaa suuremmalla kuin indeksin nousun puolella määrällä, indeksin perusteella vastaavasti laskettu korotus sallitaan samasta ajankohdasta alkaen tässä laissa tarkoitettujen vastaavien sopimusten osalta. Suoritusta tai vuokramaksua ei tämän perusteella kuitenkaan saa ennen vakauttamislain voimaantuloa tehtyjen sopimusten osalta korottaa suurempaan määrään kuin mihin se nousisi sopimusehtojen mukaisesti tarkistettuna. Korottaminen sallitaan vastaavasti myös ennen vuoden 1970 loppua päättyneissä, vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain mukaisissa järjestelytoimituksissa määrättyjen vuokramaksujen osalta.

PitkäaikTarkL:n 8 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa sopijapuolilla on myös oikeus, vastaavasti kuin lain voimaan tullessa, saattaa korotuksen kohtuullisuus tuomioistuimen tai, milloin niin on sovittu, välimiesten tutkittavaksi. Oikeudenkäynti tai välimiesmenettely ei kuitenkaan tule kysymykseen vuokra-alueiden järjestelytoimituksessa määrättyjen vuokramaksujen osalta.

Sallittujen indeksiehtojen huomioon ottaminen hintojen ja huoneenvuokrien säännöstelyssä

Hintaneuvostolle, jonka valtioneuvosto on asettanut käsittelemään ja ratkaisemaan nykyisessä turvaamislaissa tarkoitettuja huoneenvuokria ja hintoja koskevia asioita,²¹ tai määrätyissä tapauksissa sen jaostolle, kuuluu ratkaista, oikeuttaako tietyssä sopimuksessa olevan indeksiehdon soveltaminen toimeenpanemaan hyödykkeen tai vuokran korotuksen. Säännöstelytoimenpiteet on sovittava niihin rajoihin, jotka käyvät ilmi valtuuttavasta laista tai siinä edellytetystä muusta sallimissäännöksestä.²² Kysymyksessä olevat indeksisidonnaisuuden sallimissäännökset on annettu osittain siinä valtuuttamislaissa, TurvL:ssa, johon hintojen ja huoneenvuokrien säännöstely perustuu. Osittain ne ovat tuon lain 5 §:n 3 momentissa edellytetyssä, erikseen säädettäväksi jääneessä PitkäaikTarkL:ssa.

TurvL:n ja PitkäaikTarkL:n indeksisäännökset eroavat toisistaan sikäli, että edellisessä laissa puhutaan vain sopimukseen otettavista indeksiehdoista, kun taas PitkäaikTarkL:ssa säädetään paitsi sopimusten myös niihin perustuvien maksuerien ja muiden suoritus-ten tarkistamisesta indeksin muutosten perusteella. Jälkimmäisen lain eri kohdissa olevat sanamuodot huomioon ottaen olisi vaikeaa katsoa, etteivät indeksiin perustuvat tarkistukset niissä tapauksissa todella myös oikeuttaisi korotukseen silloinkin, kun kyseessä on säännöstelty hinta tai vuokra.²³ Sama merkitys kuitenkin lienee indeksiehtojen sallimisella säännösten erilaisuudesta huolimatta myös TurvL:ssa säännellyissä tapauksissa. Muuten ne, jotka ovat tehneet pitkäaikaisia sopimuksia katsoen TurvL:n 2 §:n riittävästi turvaavan saamisen realiarvon säilymisen, joutuisivat toteamaan tuon pykälän toistaiseksi ja ehkä pitkäksiin ajaksi merkityksettömäksi. Sekin, joka on saanut indeksiehdon sopimukseen ottamiseen lain 3 §:ssä tarkoitetun erityisen luvan, joutuisi toteamaan sen merkitsevän vain epävarmaa korotusmahdollisuutta.^{23a}

²¹ TurvL 11 § 2 mom.; Vnp. hintaneuvostosta 30. 12. 1970/876.

²² Kuten mm. *Kauko Sipponen* on kirjassaan »Lainsäädäntövallan delegoiminen» selostanut, säännöstelyn on meidän maassamme yleisesti katsottu edellyttävän perustuslain säätämisjärjestyksessä annettua valtuutta. Ks. s. 537—548; 583—586. Tätä periaatetta on noudatettu myös taloudellisen kehityksen ja kasvun turvaamista koskevia säädöksiä annettaessa.

²³ PitkäaikTarkL:ssa puhutaan indeksin muutoksen ottamisesta lukuun suoritusta tai lunastushintaa korottavana perusteena, maksuerien, maan- tai huoneenvuokran tai muun suorituksen korottamisesta indeksin nousun perusteella, vuokramaksun tarkistamisesta indeksin osoittamassa suhteessa, perittävästä indeksikorotuksesta, korotetusta määrästä ja indeksitarkistuksessa korotettavasta hinnasta (2 § 1 ja 3 mom., 3 § 1 mom., 5 § 1 mom., 6 § 1 ja 2 mom., 8 § 1 ja 3 mom., 10 § 2 ja 3 mom.).

^{23a} Myös lainsäätäjän lähtökohtana on ollut ajatus, että indeksiehtojen salliminen sinänsä voi aiheuttaa hintojen ja kustannusten nousua. Tämä käy ilmi hallituksen esityksen no 183/1970 vp. seuraavasta kohdasta: »Voimassa

Edellä mainitulla perusteella olisi sekä TurvL:n että PitkäaikTarkL:n perusteella sallitut indeksikorotukset, laskettuna korottomasta säännöstelyhinnasta tai -vuokrasta, hyväksyttävä hinnan ja vuokran korotuksissa indeksiehdon voimaantulosta alkaen. Oikeus indeksikorotuksiin tulisi ottaa huomioon myös annettaessa TurvL:n nojalla säännöksiä, jotka lain 15 §:n mukaan on saatettava eduskunnan tietoon tarkastamista varten. Jollei näin menetellä, merkitsee se delegeivan lain säännösten ja niihin perustuvien oikeuksien tekemistä merkityksettömiksi alemmanasteisilla säännöksillä.²⁴

Kysymykseen TurvL:n ja PitkäaikTarkL:n sallimissäännösten merkityksestä säännöstelyviranomaisten toimivallan rajoituksina ei tätä kirjoitettaessa liene olemassa selvää ratkaisua.²⁵

olevan turvaamislain voimassaolo päättyy tämän vuoden lopussa. Koska myös sanotun ajankohdan jälkeen on välttämätöntä pitää huolta siitä, ettei indeksiehtojen laajalla käyttöön ottamisella eikä muutoinkaan päästä aiheuttamaan hintojen ja kustannusten yleistä nousua — — —, hallitus katsoo, että vielä 1. 1. 1971—31. 3. 1972 väliseksi ajaksi olisi annettava indeksiehdon käyttämisen rajoittamista tarkoittavia sekä hintavalvontavaluudet sisältäviä säännöksiä.»

²⁴ Alemmanasteinen säädös ei muutu laiksi eikä sen hierarkkinen korkeus muutoinkaan muutu sen perusteella, että eduskunta päättää olla kumoamatta sitä. Ks. tästä Sipponen s. 647—650.

²⁵ Vrt. Antero Oksanen, Taloudellista vakauttamista koskevista tämän hetkistä määräyksistä, Suomen kunnat 12—1971 s. 715, jossa on ohimennen mainittu hintasäännöstelyn vaikutuksesta indeksikorotukseen. Kannanottoa po. oikeuskysymykseen ei kuitenkaan liene tarkoitettu.

Mainittakoon, että esim. Norjassa ja Saksan liittotasavallassa ne säännökset, joista voidaan etsiä johtoa selvittäessä, mikä merkitys arvonturvaamishdoilla on hintasäännöstelyssä ja missä menettelyssä ne otetaan huomioon, ovat erilaiset kuin Suomessa.

Norjassa, jossa on voimassa kohtuullisuuden hintasäännöstelyn ohjeeksi säätävä hintalaki (Lov om kontroll och regulering av priser, utbytte og konkurranseforhold 26. 6. 1953), indeksiehdot ovat sallitut ja niitä pidetään hintalain kannalta samanveroisina muiden sopimusehtojen kanssa. Lakiin ei niin ollen sisälly säännöksiä indeksiehtojen kieltämisestä tai sallimisesta. Sopimus tai sopimusehto ei saa olla ristiriidassa lain 18 §:n kanssa, jonka mukaan on kiellettyä ottaa tai vaatia kohtuutonta hintaa tai tehdä sellaisesta sopimusta sekä kiellettyä sopia ehdosta taikka noudattaa ehtoa, joka aiheuttaa kohtuuttomuutta toiselle sopijapuolelle tai on ilmeisesti ristiriidassa yleisten etujen kanssa. Hallituksella on valta indeksi- ja muista sopimusehdoista riippumatta säännöstellä hintoja ja antaa säädöksiä laissa luetelluista muista asioista (24 §). Ks. tarkemmin: Knut Blom, Prisloven med kommentar, Oslo 1954, s. 73—81 ja 93—106; Torsten Eckhoff og Øystein Gjelsvik, Prisloven av 26. juni 1953 med kommentarer, Oslo 1955, 100—115, s. 148 ss. Ks. myös midlertidig lov om regulering av leie for husrom m.v. 20. 6. 1964.

Saksan liittotasavallassa ottanee arvonturvaamishetoja valvova liitopankki lupahakemusta ratkaistessaan käytännössä huomioon myös säännöstelymääräykset. Liitopankki on pitkäaikaisten sopimusten tarkistamiskomitean tiedustelun johdosta 17. 3. 1970 antamassaan selostuksessa mm. lausunut energiantoimitussopimuksissa käytetyn hinnanliukumisehdon osalta:

Eräissä tapauksissa sopimukseen perustuvaa suoritusta saadaan korottaa sekä indeksikorotuksen että valtioneuvoston valtuuttamislain nojalla antaman päätöksen perusteella. Tästä on otettu säännökset PitkäaikTarkL 10 §:n 2 ja 3 momenttiin.²⁶

Eräiden vakauttamislaila kumottujen säännösten voimaansaattaminen

PitkäaikTarkL:n säätämisen yhteydessä on saatettu voimaan eräät indeksisäännökset, jotka vakauttamislain 1 §:ssä kumottiin niiltä osin kuin ne kohdistuivat vakauttamisen voimaantumisen jälkeiseen aikaan.

VakautL:lla oli kumottu mainitulta osaltaan asuntotuotantolain 15 a §:n (33/68) säännös rakennuksen hankintakustannuksissa sen valmistumisen jälkeen tapahtuneiden, rakennuskustannusindeksin mukaan laskettujen muutosten huomioon ottamisesta asuntolainaa

»In Stromlieferungsverträgen für Sonderabnehmer sind durch eine Preisverordnung (PR 18/52) vom 26. 3. 1952 (Bundesanzeiger Nr. 62 vom 28. 3. 1952) Preisgleitklauseln *preisrechtlich* zugelassen, die den Strompreis vom Kohlenpreis und von Löhnen abhängig machen, insoweit wird auch die *währungsrechtliche Genehmigung durch die Bundesbank erteilt.*» Tämän erikoistapauksen johdosta on kuitenkin syytä mainita, että sähkövoiman hinnan sidonnaisuutta hiilen hintaan ja työpalkkoihin ei yleensä näytä pidetyn oikeudelliselta luonteeltaankaan sellaisena ehtona, johon vaadittaisiin liittopankin hyväksyminen. Päinvastoin on kirjallisuudessa ollut vallitsevana se mielipide, jonka mukaan tämä ehto ei ole hyväksymistä vaativa ainakaan silloin, kun se on voimassa kummankin sopimuspuolen hyväksi. Myös Bundesgerichtshofin ratkaisussa on oltu tällä kannalla; *Dürkes* s. 130 ja 132—133 sekä aliv. 86, 102—105.

Ks. myös edellä aliv. 10 mainittua *Fögen*'in kirjoitusta Bedeutung, Anwendungsbereich und Grundsätze jne. Kuten siinä on esitetty (s. 6), liittopankin hyväksyminen ei korvaa muun oikeusperusteen nojalla vaadittavaa hyväksymistä, jonka antaminen kuuluu jollekin toiselle viranomaiselle.

²⁶ Vakauttamislain 6 §:n 2 momentin nojalla järjestettiin eräiden urakka-, hankinta- ja tavarantoimitussopimusten perusteella määräytyvien hintojen erityinen tarkistusmenettely, jota koskevat määräykset VN antoi päätöksellään 27. 6. 1968 (379/68). Vastaava päätös TurvL 1970:n nojalla annettiin 30. 12. 1969 (883/69). Huoneenvuokrien säännöstelystä ja valvonnasta on annettu VN:n päätöksiä 9. 4. 1968 (211/68), 31. 12. 1968 (773/68), 30. 12. 1969 (852/69), 4. 3. 1970 (210/70) ja 30. 12. 1970 (878/70). Näiden päätösten nojalla on hintoja ja vuokria tarkistettu antamalla osittaista hyvitystä vakauttamiskausien aikana tapahtuneesta kustannusten noususta. Tarkoituksena on, että näissä tapauksissa, samalla kun sopimukset on vastaisen indeksikehityksen osalta saatettu samaan asemaan kuin muutkin pitkäaikaiset sopimukset, edelleenkin on ollut oikeus periä myös se korotus, johon erityispäätöksellä on annettu oikeus. Ks. lisäksi TurvL 5 § 2 mom. ja A.urakka-, hankinta- tai tavarantoimitussopimuksen perusteella määräytyvän hinnan tarkistamista tarkoittavaa hakemusta jätettäessä noudatettavasta määräajasta 15. 1. 1971 (22/71).

saaneen yhtiön osakkeiden lunastushintaa määrättäessä. Kumotun säännöksen voimaan saattamista koskevan erillisen lain (379/71) nojalla sallitaan rakennuskustannusindeksin muutoksiin perustuva korotus jälleen 1. 7. 1971 lukien. Säännös soveltuu niihin tapauksiin, joissa kunnalle on syntynyt lunastusoikeus tuon päivän jälkeen. Pykälän mukaan on myös omakotitalon lunastushinta määrättävä noudattaen soveltuvien osien, mitä yhtiön omistaman kiinteistön arvon arvioimisesta on sanottu. Indeksisidonnaisuus sallitaan näissä tapauksissa lain voimaantulosta alkaen täysimääräisenä. VakautL:n ja TurvL 1970:n aikana tapahtunutta indeksin muutosta ei näissäkään tapauksissa oteta huomioon.

PitkäaikTarkL:n voimaan tullessa saatettiin erillisellä lailla (380/71) uudelleen voimaan myös VakautL:lla edellä mainitulta osalta kumottu vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kaupaloissa annetun lain (218/62) 17 §:n 2 momentti. Indeksien muutokset otetaan huomioon järjestelytoimituksissa määrättävissä vuokriin vastaavasti kuin PitkäaikTarkL:n 2 §:n 1 momentissa mainituissa tapauksissa. Voimaansaattamislakiin sisältyy myös PitkäaikTarkL:n 8 §:n 2 momenttiin viittaava säännös, jonka mukaan indeksitarkistus siinä mainitun edellytyksen tulevaisuudessa ehkä toteutuessa sallitaan indeksin nousun puolta määrää suurempana jo ennen vuotta 1976.

PitkäaikTarkL:n voimaantulon yhteydessä on vielä saatettu uudelleen voimaan VakautL:n kumoama rakennuslain 91 §:n 3 momentti. Kadun ja viemärilaitoksen rakentamiskustannusten korotusta sen mukaan laskettaessa jäävät VakautL:n ja TurvL 1970:n aikana tapahtuneet muutokset huomioon ottamatta ja korotettua vuotuismaksua saadaan periä vasta vuoden 1972 ensimmäisen neljänneksen päättymisestä lukien.