

Juhlajulkaisu  
Juhani Wirilander  
1935 – 30/11 – 2005

*Toimituskunta*

Jarno Tepora

Mikko Tulokas

Pekka Vihervuori

*Tilausosoite*

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen kartat: Maanmittauslaitos

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Juhani Wirilanderin valokuva s. 7 Foto-Jatta

ISSN 0356-7222

IBSN 915-855-248-7

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

---

Juha Häyhä

## Muoto ja edellytykset kiinteän omaisuuden kaupassa

### Kiinteistönkauppa ja uusi esineoikeus

Esineoikeudelliset normit ovat perinteisesti antaneet vastauksia kysymykseen siitä, kuka omaisuuden omistaa ja mitä oikeuksia tai velvollisuuksia omistukseen eri henkilösuhteissa liittyy. Esineoikeudessa tarkastellaan tyypillisesti vaihdannan synnyttämiä kysymyksiä. Erityistä tarvetta on ollut eri osapuolten oikeusasemien täsmentämiselle erilaisten omistusoikeuden vaihdokseen liittyvien välitilojen aikana<sup>1</sup>. Esineoikeudellisesti merkitykselliset kysymykset on tavattu asettaa niin, että vastaukset ovat noudattaneet joko–tai-logiikkaa.

Vaikka tätä kysymisen tapaa on joskus kritisoitu, on kuitenkin ollut selvää, että tarkkuudella ja täsmällisyydellä on ollut käytännölliset tavoitteensa. Esineoikeuden normit tuottavat tärkeällä tavalla vakautta vaihdantaan. Esineiden vaihdantakelpoisuuteen vaikuttaa ratkaisevasti tieto siitä, kuka missäkin tilanteessa on esineen omistaja ja minkälaisia oikeuksia esineeseen milloinkin liittyy. Markkinoilla ei välttämättä ole kysyntää sellaisille esineille, joita myyjällä ei ole oikeutta myydä tai joihin mahdollisesti kohdistuu yllättäviä sivullisten oikeuksia. Ostajan saavuttaman oikeuden pysyvyyttä puolestaan turvaavat ne esineoikeuden normit, jotka antavat ostajalle suojaa myyjän seuraajia ja velkojia vastaan.

Esineoikeudellisessa tutkimuksessa on kuitenkin jo jonkin aikaa koettu yleisemmäksi ongelmaksi se, että oikeudenala eristyy liiaksi muusta varallisuus-oikeudesta<sup>2</sup>. Eristäytymisen on katsottu osin johtaneen käytännön ongelmien kannalta etäisiin abstrahointeihin. Erityisesti suhteen sopimusoikeuteen tulisi esineoikeudellisessa tutkimuksessa olla läheisempi. Vuoropuhelua sopimusoikeuden kanssa tulisi olla enemmän, jotta itse esineoikeuksien tarkastelu olisi riittävän tyhjentävää. Uudemmassa tutkimuksessa varallisuus-oikeuksia onkin alettu tarkastella kokonaisvaltaisemmin niin, että niillä ymmärretään olevan sekä velvoite- että esineoikeudellinen puolensa<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Ks. esimerkiksi Leena Kartio, Varallisuus-oikeus, s. 45–48 teoksessa Ari Saarnilehto (toim.), Varallisuus-oikeuden kantavat periaatteet, Helsinki 2000.

<sup>2</sup> Ks. Kartio, mts. 51.

<sup>3</sup> Ks. Kartio, mts. 48.

Esimerkkinä on käytetty kiinteän omaisuuden kauppaa<sup>4</sup>. Kiinteä omaisuus on perinteisesti ollut arvostettua ja sen myötä kiinteän omaisuuden vaihdantaa koskevat normit tärkeitä esineoikeuden tutkimuskohteita. Kiinteän omaisuuden vaihdanta on ollut julkisen vallan erityisen mielenkiinnon kohteena ja kiinteistökauppa siksi säänneltympää kuin irtaimen esineen kauppa. Kun kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan kiinnostuksen painopiste kuitenkin on ollut esineoikeudessa, huomion kohteena on pääosin ollut oikeudenhaltijan suhde kolmanteen, kuten vastapuolen seuraajiin ja velkoihin.

Kiinteistö ei kuitenkaan vaihtaisi omistajaa ilman ostajan ja myyjän välistä sopimusta. Tätä oikeussuhdetta ei siksi voida asianmukaisesti kuvata vain sivullisuhteiden kannalta. Kiinteistökauppa tulee oikeudellisesti riittävän kattavasti käsitellyksi, jos sitä tarkastellaan myös kaupan osapuolten välisenä suhteena, sopimusoikeudellisten periaatteiden ja sääntöjen valossa. Tämä havainto ei ole jäänyt pelkästään varallisuus oikeuden tutkijoiden omaisuudeksi. Se on selvästi vaikuttanut taustalla voimassa olevaa maakaarta valmisteltaessa – ehkäpä valmisteluun osallistuneiden vahvan ja valveutuneen varallisuus oikeudellisen tutkimustaustan ansiosta.

Maakaarta koskevassa hallituksen esityksessä yhteys sopimusoikeuteen tulee esille useassa kohden<sup>5</sup>. Esityksen perusteella on esimerkiksi pääteltävissä, että sopimuksen tulkintaa ja täydentämistä koskevat sopimusoikeudelliset periaatteet tulevat sovellettaviksi myös kauppakirjan osalta sikäli kuin maakaari ei edellytä tiettyjen periaatteiden sivuuttamista. Tärkeä osa maakaaren uusista säännöksistä, kuten myyjän suoritusvirhettä koskevat normit, sijoittuu ostajan ja myyjän väliseen suhteeseen velvoiteoikeuden perinteeseen luettavalla tavalla. Maakaari havainnollistaa sitä, kuinka saman sääntelyn alle on sovitettu kiinteän omaisuuden vaihdantaa koskevat velvoite- ja esineoikeudelliset puolet.

Tässä kirjoituksessa tarkastellaan sitä, mitä sopimusoikeudellisen aineksen sisällyttäminen maakaareen saattaa merkitä perinteisen esineoikeuden lähtökohtien kannalta. Tarkastelun kohteena on kiinteistön kauppaa koskeva periaatteellinen lähtökohta, jonka mukaan myyjän ja ostajan välisen oikeussuhteen kannalta olennaisena on pidettävä määrämuodossa tehtyä kauppakirjaa, sen ehtoja. Vapaamuotoisesti sovittua tai edellytettyä on vastaavasti pidetty merkityksettömänä. Varallisuus oikeuden perinteisten yleisten oppien valossa on tuntunut jokseenkin kaukaiselta ajatus siitä, että esineoikeuden alueella voisi merkitystä olla sellaisella, jota osapuolet ovat edellyttäneet. Kirjoituksessa arvioidaan sitä, miten tämä periaatteellinen lähtökohta on uuden maakaaren valossa ymmärrettävissä. Tarkastelu on rajattu koskemaan kahta sopimusoikeudellisesti keskeistä sääntelyaluetta, kiinteän omaisuuden kauppaa tarkoittavan sopimuksen syntymistä ja kaupan kohteen virhettä. Tarkastelu koskee kysymystä, missä määrin kiinteää omaisuutta koskevan kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet ovat luettavissa määrämuotoon laaditusta kauppakirjasta, missä määrin heidän sopimusvelvoitteensa perusta on kauppakirjan ulkopuolella.

<sup>4</sup> Esimerkiksi teoksessa Jarno Tepora – Leena Kartio – Risto Koulu – Juhani Wirilander, Kiinteistön käyttö ja luovutus, Helsinki 2002, on tämän mukaisesti asiaankuuluva jaksokäsitelmä kiinteistökaupasta sopimuksena, ks. s. 83–95.

<sup>5</sup> Ks. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 120/1994 vp.

## Sopimuksen syntyminen

Sopimusoikeudessa muodon asettaminen sopimuksen sitovuuden edellytykseksi on poikkeuksellista. Vapaamuotoisuuden periaatteen vuoksi on houkuttelevaa ajatella, että myöskään sopimuksen sisällöllä ei olisi merkitystä asianmukaisessa sopimuksen syntyprosessissa enempää kuin, että tarjoukseen on saatu sitä sisällöllisesti vastaava vastaus. Sopimuksen käytännön käyttötarpeista kuitenkin johtuu, että tämä käsitys ei ole aivan ongelmaton.

*Vakaus ja ennakoitavuus* ovat sopimuskenteon arkipäivän näkökulmasta tärkeitä sopimuskenteeseen kannustavia arvoja. Sopimusten avulla sen osapuolet sitoutuvat käyttäytymään vastaisuudessa sopimusehdoissa määrättyllä tavalla. Sopimukseen liittyy näin ollen lupaus tulevaisuudesta käyttäytymisestä. Sopimuksen tekoon on houkutus, jos tulevaisuus näyttää epävarmalta sen vuoksi, ettei yhteistyökumppaniin ole riittävä luottamus. Sopimuksen pysyvyyden periaate, *pacta sunt servanda*, turvaa näitä keskeisiä sopimukseen liitettäviä odotuksia. Sopimusehtojen avulla sen osapuolet määrittävät pelisäännöt vastaista yhteistoimintaansa tarkoittavalle suhteelleen.

Sopimukseen liittyy tärkeällä tavalla myös *muutoksen* näkökulma. Sopimuksia käytetään, jotta saataisiin aikaan muutos oikeudellisissa suhteissa. Näin nähtynä sopimuksen noudattaminen merkitsee sitä, että toteutetaan jotakin, mitä ilman sopimusta ei olisi toteutettu. Osapuolten toimintavapaus on sitovan sopimuksen synnyttyä sopimusehtojen määrittämällä tavalla rajoittunutta. Pätevän kaupan myötä esineen omistusoikeudeksi tiivistettävissä oleva oikeuksien joukko siirtyy myyjältä ostajalle. Sopimus antaa näin ollen sen osapuolille oikeudelliset välineet toteuttaa tavoitteitaan vapaiksi ajatelluilla markkinoilla.

Velvoittuneelle osapuolelle sopimus on tulevan suunnittelussa huomioon otettava rajoite. Asiansa on järjestettävä siten, että sopimusvelvoitteet kyetään täyttämään. Oikeutetun osapuolen näkökulmasta sopimus puolestaan oikeuttaa luottamaan siihen, että sopimuksen vastapuoli käyttäytyy ennakoitavissa olevalla tavalla. Tältä kannalta sopimus on tärkeä oikeutettujen odotusten perusta. Sopimuskenteeseen ohjaa se, etteivät osapuolet ilman sopimusta luota toisiinsa riittävästi, jotta uskaltautuisivat sopimusehtojen tarkoittamaan hankkeeseen.

Yksityisautonomian perusajatusten kanssa johdonmukaista on, että sopimuksen sisällön määrittäminen on pääsääntöisesti osapuolten itsensä asia. Yksittäiset sopimuskumppanit saattavat tehdä periaatteessa minkäsiväältä sopimuksen tahansa. Toisin muotoiltuna tämä sopimusvapaus merkitsee sitä, että osapuolet ovat oikeutettuja perustamaan yhteistoimintaansa koskevat odotuksensa ensisijaisesti yhteisesti tekemänsä sopimuksen ehtoihin.

Sopimuksen syntymekanismin kannalta tahdonilmaisujen sisällöllä on merkitystä periaatteessa vain sikäli, että niiden on sisällöllisesti vastattava toisiaan, jotta sopimuksen sitovuuden alku olisi täsmennettävissä. Sitovuuden alku kytkeytyy kahden tahdonilmaisun kohtaamishetkeen. Sopimuksen syntymistä koskevat oikeudelliset edellytykset ovat tässä mielessä abstrakteja, kulloisenkin oikeustoimen aineellisesta sisällöstä riippumattomia. Sopimusoikeudessa painotetaan tässä merkityksessä muotoa.

Sopimuksen syntyminen ei tästä huolimatta kuitenkaan ole täsmällisesti kuvattavissa sopi-

musoikeuden yleisissä opeissa vailla kytkentää sopimuksen aineelliseen sisältöön. Sitovaksi ei nimittäin voida katsoa minkäsisältöistä tahdonilmaisua tahansa. Sitovalla tarjouksella tulee olla sellainen vähimmäisisältö, että tarjouksen täytäntöönpano olisi mahdollista. Jotta tarjous voisi tulla sitovaksi, siinä on yksilöitävä aiotun oikeussuhteen osapuolet, sen tulee sisältää riittävä kuvaus osapuolilta edellytettävästä käyttäytymisestä ja siitä tulee ilmetä osapuolen tahto sitoutua tarjouksessa tarkoitettuun käyttäytymiseen. Sopimusvelvoitteen syntyminen edellyttää lisäksi sitä, että tahdonilmaisut yksilöivät oikeussuhteen osapuolet.

## Kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen syntyminen

### Aiempi oikeustila

Vaikka kiinteän omaisuuden kauppa on oikeudenalaluokituksessa perinteisesti sijoitettu esi-neoikeuden alaan, olisi väärin väittää, että kysymys olisi täysin sopimusoikeudesta vapaasta vyöhykkeestä. Omistusoikeuden siirtymisessä on sopimusoikeudellisilla säännöillä ja periaatteilla ollut oikeuskäytännössä perinteisesti keskeinen osa. Uuden maakaaren voimaantulo merkitsee sitä, että tätä käytäntöä on nyt saatu kirjattua lain säännöksiksi, jolloin kaupan pelisäännöt ovat helpommin oikeutta hakevien tavoitettavissa.

Kiinteän omaisuuden kaupassa sopimuksen syntyminen on vanhastaan kytketty laissa määrätyn muodon noudattamiseen. Pätevää kiinteistön omistajanvaihdosta tarkoitettavaa sopimusta ei syntynyt ennen kuin kauppa oli tehty maakaaren 1 luvun 2 §:n 1 momentin edellyttämässä muodossa. Määrämuotoa edellytettiin jo vuoden 1734 laissa. Määrämuotoa oli noudatettava paitsi kiinteistön kaupassa, myös silloin, kun luovutus koski kiinteistön määräosaa tai määräläätä tai kun kiinteää omaisuutta luovutettiin apporttina sekä silloin kun määräosin omistettu kiinteistö jaettiin. Muotovaatimus ulottui myös kiinteän omaisuuden esisopimukseen ja kaupan purkamista koskevaan sopimukseen.

Todistelua on edistänyt vaatimus, jonka mukaan pätevä kiinteän omaisuuden kauppa edellytti sitä, että sopimus oli tehty kirjallisesti ja sekä myyjä että ostaja olivat sen allekirjoittaneet. Muotovaatimus korostaa myös kaupanteon henkilökohtaisuutta. Kiinteän omaisuuden kauppa on tullut tehdä siten, että sekä myyjä että ostaja, joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä välityksellä sekä kahden todistajan läsnä ollessa olivat läsnä kaupantekotilaisuudessa. Taloudellisen laman myötä havaittujen ongelmien vuoksi muotovaatimuksia kiristettiin vuonna 1933 siten, että toisen todistajan tuli olla julkinen kaupanvahvistaja<sup>6</sup>.

Muotovirheen seurauksena on ollut kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen pätemättömyys. Kauppasopimuksella tarkoitettua oikeudellista muutosta ei näin ollen ole ta-voitettu, ellei kiinteistökauppaa ollut tehty lain edellyttämässä määrämuodossa. Pätemättö-

<sup>6</sup> Taustalla olivat lamavuosien vuoksi lisääntyneet kiinteän omaisuuden pakkotäytäntöönpanot ja tähän ilmiöön liittyvät pyrkimykset välttää ne aientamalla kauppakirjan päiväystä todellisuutta vastaamattomalla tavalla. Ks. HE 1932:111.

myyteen on voinut vedota kumpi tahansa kaupan osapuolista, myös se, jonka syystä muotovirhe mahdollisesti oli aiheutunut. Pätemättömyys on ns. näkyvien muotovirheiden osalta ollut sikäli itsestään vaikuttavaa, ettei lainhuutoa ole muotovirheisen saantokirjan perusteella ole ollut mahdollista saada. Tuomioistuimen on tullut ottaa muotovirhe huomioon viran puolesta.

Yleiseltä kannalta määrämuotoa koskeva vaatimus heijastelee osaltaan sitä, kuinka kiinteä omaisuus on perinteisesti ollut esivallan erityisen mielenkiinnon kohteena. Kiinteällä omaisuudella on ollut aina tärkeä merkitys tuotantotekijänä ja taloudellisten arvojen perustena. Muutosäännöksillä on pyritty edistämään kiinteää omaisuutta koskevien omistussuhteiden selkeyttä ja julkisuutta<sup>7</sup>. Tällä seikalla on taloudellisen toiminnan kannalta ollut suuri merkitys. Kiinteistön käyttö saattaa olla rajoittunutta viranomaisten päätösten taikka kolmansien käyttö- tai panttioikeuksien vuoksi. Julkinen valta, kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien haltijat ja luotonantajat tarvitsevat siksi luotettavaa tietoa kiinteistön omistussuhteista.

Näiden seikkojen vuoksi muotovaatimusten kannalta keskeisiä ovat ne kaupan ehdot, jotka vaikuttavat nimenomaan omistusoikeuden siirtymiseen. Kiinteän omaisuuden kauppaa koskevien muotovaatimusten avulla on saatu aikaan varmuutta omistussuhteissa. Tämä seikka on puolestaan merkittävästi edesauttanut kiinteän omaisuuden järkipäristä käyttöä ja huolenpitoa.

Kaupan osapuolten kannalta muotovaatimuksen eräänä tärkeänä tarkoituksena on varmistaa sitä, että sopimuksen syntyhetki voidaan määrittää täsmällisesti. Tämän tarkoituksen kanssa johdonmukaisesti muotovaatimuksen odotetaan vaikuttavan ennakoita siten, että päätös kiinteistön kaupasta on harkittu<sup>8</sup>. Harkinnan korostaminen on puolestaan omiaan edistämään sitä, että tahdonmuodostuksen esivaiheet voidaan erottaa lopullisesta velvoittautumisesta. Tältä kannalta kiinteän omaisuuden kauppa soveltuu esimerkiksi sellaisesta sopimuskentekoprosessista, jota Juha Pöyhönen on väitöskirjassaan kuvannut sopimuksen pistekäsitykseksi<sup>9</sup>.

Tässä käsiteltävän tematiikan kannalta keskeisellä tavalla kiinteän omaisuuden kauppaa koskeva määrämuotoisuus on perinteisesti tarkoittanut sitä, että *sopimuksen sisällön tulisi ilmetä kauppakirjasta*. Kiinteistön luovutuskirjaan on otettava kaikki olennaiset kaupan ehdot. Suullisesti sovittua tai muutoin edellytettyä ei ole kiinteän omaisuuden kaupassa pääsäännön mukaan suojattu. Osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien arvioinnin perustana ovat kiinteistönkaupassa olleet määrämuotoa noudattaen laaditusta kauppakirjasta ilmenevät sopimusehdot.

Doktriinin mukaan tätä kiinteän omaisuuden kauppaa koskevaa muotovaatimusta on tulkittu ankarasti<sup>10</sup>. Vähäinenkin puutteellisuus muodon noudattamisessa on saattanut olla aiheena sille, että kauppa on julistettu muotovirheen vuoksi pätemättömäksi. Tällainen tulkintalinja on tarkoittanut sitä, etteivät minkäänlaiset tarkoituksenmukaisuus- tai kohtuuskä-

<sup>7</sup> Ks. muutosäännösten hyöty- ja haittapuolista esitystä esimerkiksi teoksessa Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander, *Kiinteistön käyttö ja luovutus*, s. 96–98.

<sup>8</sup> Ks. esimerkiksi Matti Niemi, *Maakaaren järjestelmä I*, s. 45, Helsinki 2002.

<sup>9</sup> Ks. Juha Pöyhönen, *Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu*, s. 211 ss, Vammala 1988.

<sup>10</sup> Ks. esimerkiksi Niemi, *Maakaaren järjestelmä I*, s. 50.

kohdat ole saaneet nousta muutosäännösten sisältöä selvitetessä määrävään asemaan. Ankarasta tulkintalinjasta lipsuminen merkitsisi ajautumista kaltevalle pinnalle, jolla kerran aloitettu löysyys ei enää löydä rajojansa<sup>11</sup>.

## Uusi maakaari

Vapaamuotoista kiinteistönkauppa ei ole edelleenkaan, sillä maakaaren uudistaminen ei merkinnyt muotovaatimuksesta luopumista. Maakaaren voimaantulo kuitenkin merkitsi kiinteistökaupan muotovaatimusten väljentymistä aikaisempaan oikeustilaan verrattuna. Uudistuksen tavoitteena oli rajoittaa muotovirheen seuraamuksena olevan kauppasopimuksen pätemättömyyden mahdollisuutta niin paljon kuin se muutosäännöksen tarkoitusta vaarantamatta oli mahdollista<sup>12</sup>.

Aiemmin voimassa olleen oikeustilan aikana lähtökohtaisesti kaikki kiinteistön kaupan ehdot tuli sisällyttää muotovaatimukset täyttävällä tavalla vahvistettuun kauppakirjaan. Uuden maakaaren mukaan vahvistetusta kauppakirjasta on käytävä ilmi ainoastaan tietyt muotovaatimusten tarkoituksen kannalta keskeisinä pidettävät vähimmäisehdot. Muodolla ja sisällöllä on yhteys, sillä seuraavien vähimmäisehtojen sisällyttäminen kauppakirjaan on osa kaupan muotovaatimusta<sup>13</sup>.

Edelleen kiinteän omaisuuden kauppaa koskee vaatimus kirjallisen muodon käyttämisestä. Jotta kiinteän omaisuuden kauppaa tarkoittava sopimus olisi pätevä, tulee kauppa tehdä kirjallisella sopimuksella, jonka sekä myyjä että ostaja allekirjoittavat. Julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan todettuaan ensin sopijapuolten henkilöllisyyden ja tarkistettuaan, että kauppakirja täyttää lain vaatimukset. Kaikkien osapuolten tulee olla kaupantekotilaisuudessa läsnä yhtä aikaa, ei kuitenkaan henkilökohtaisesti, sillä niin myyjä kuin ostajakin voi käyttää asiainiä.

Maakaaren mukaan kauppakirjasta tulee käydä ilmi se, että myyjän tarkoituksena on luovuttaa kiinteistön omistusoikeus ostajalle (luovutustarkoitus). Erillistä luovutustarkoitusta ei kuitenkaan edellytetä, sillä yleensä luovutustarkoitus on pääteltävissä kauppakirjan ehdoista. Kauppakirjan tulee kuitenkin olla siinä mielessä selkeä, ettei oikeustointa voida pitää kiinteistön vakuusluovutuksena tai valekauppana.

Kauppakirjassa on yksilöitävä kaupan kohde eli se kiinteistö, jota kauppa koskee, samoin kuin kaupan osapuolet. Kohteen yksilöinti on tehtävä sellaisella tarkkuudella, että voidaan selvittää, minkä kiinteistön kaupasta on kysymys. Esimerkiksi määräalan osalta edellytetään tietoja määräalan rajoista ja sijainnista. Oikeuskäytännössä kauppakirjoja on määrämuotovaatimuksesta huolimatta jouduttu toisinaan tältä osin tulkitsemaan. Jopa kauppakirjan sanamuoto-

<sup>11</sup> Ks. Aulis Aarnio, Muodon merkitys oikeudellisessa käyttäytymisessä, s. 192. Oikeustiede–Jurisprudentia 1972. Kyseisessä kohdassa Aarnio käsittelee kiinteistökauppaa yleisemmin kantaa, jonka perusteella on katsottu, ettei muutosäännösten oikeata sisältöä voida tulkinnallisesti kohtuussyyden nojalla ryhtyä vesittämään.

<sup>12</sup> Ks. Hallituksen esitys 120/1994, s. 24.

<sup>13</sup> Ks. tarkemmin hallituksen esitys 120/1994, s. 40–42.



don vastainen tulkinta on tullut hyväksytyksi, kun se on vastannut osapuolten yhteistä tarkoitusta<sup>14</sup>. Ongelmallisina on pidetty niitä tilanteita, joissa kauppakirjaan on jäänyt tulkinnallista epäselvyyttä vain toisen osapuolen mielestä. Tällaisessa asetelmassa määrämuotoa edellyttävän kauppakirjan tulkitsemiselle vastoin sen sanamuotoa lienee vaadittava vankat perusteet<sup>15</sup>.

Kauppakirjasta tulisi myös riidattomasti käydä ilmi se vastike, joka kiinteistöstä on tarkoitus suorittaa. Tässä suhteessa kiinteän omaisuuden kauppa eroaa irtaimen kaupasta, sillä, kuten kauppalaan 45 §:stä ilmenee, irtaimen omaisuuden kaupassa vastike voi jäädä avoimeksi kauppasopimuksen pätevyden silti kärsimättä<sup>16</sup>. Kauppahinnan edellyttäminen on tärkeää sen vuoksi, että kaupasta suoritettavan varainsiirtoveron määrä lasketaan sen perusteella. Kauppahinta on myös mahdollisten virheseuraamusten määrittämisessä tärkeä mitta. Lähtökohtaisesti kauppahinta on syytä muotoilla kiinteäksi, mutta riittävää on myös se, että kauppakirjasta selkeästi ilmenee se peruste, jonka mukaan kauppakirjaan merkitty hinta on laskettavissa.

Näiden ns. varsinaisten muotovaatimusten ohella maakaaren 2 luvun 2 §:ssä on säännöksiä ehdoista, jotka on merkittävä kauppakirjaan, jotta ne olisivat sitovia. Pääsääntöisesti kiinteistön omistusoikeus siirtyy ostajalle heti kaupantekohetkellä. Kauppakirjassa voidaan kuitenkin sopia, että omistusoikeus kiinteistöön siirtyy vasta kaupantekohetken jälkeen (lykkäävä ehto) tai että kauppa voidaan purkaa muulla kuin laissa säädetyillä perusteilla (purkava ehto). Uuden maakaaren mukaan sekä omistuksenpidätys ehdot että purkavat ehdot ovat sallittuja, kunhan ne vain merkitään kauppakirjaan. Muotovaatimusta perustelee se seikka, että tällaisilla ehdoilla horjutetaan luottamusta kaupan pysyvyyteen, joten ehtojen ilmentämän oikeudellisen epävarmuuden tulee olla yhtä julkista kuin kaupan ehtojen muutoinkin.

Maakaaressa omaksuttu periaate, jonka mukaan vain eräiden määrättyjen ehtojen merkitseminen määrämuotoiseen kauppakirjaan on niiden pätevyden edellytys, tarkoittaa sitä, että osapuolet voivat muilta osin järjestää välinsä lain muotovaatimuksista välittämättä. Kiinteän omaisuuden kaupassa päteviä ovat siis muutkin kuin määrämuotoa noudattaen sovitut ehdot. Näin ollen suullisesti sovituilta tai edellytetyillä ehdoilla tai seikoilla ja kirjallisilla sivusopimuksilla on aiempaa tärkeämpi merkitys.

On helppoa ymmärtää, että uudistus jättää oikeuskäytännölle tilaa täsmentää sitä, mitä seikkoja muotovaatimus kiinteistönkaupassa koskee ja kuinka pitkälle osapuolten oikeudet ja velvollisuudet ovat tulkintateitse täsmennettävissä muista lähteistä kuin muotovaatimusta noudattavasta kauppakirjasta käsin. Tältä osin uudistunut maakaari merkitsee normaalien oikeustoimen tulkintaperiaatteiden aseman korostumista aiempaan oikeustilaan verrattuna. Asia on todettu maakaarta koskevassa hallituksen esityksessä nimenomaisesti<sup>17</sup>.

Kun näin on, mielenkiintoa vaille eivät saata jäädä ne tilanteet, joissa tarve täsmentää osapuolten oikeudet ja velvollisuudet tyypillisimmin syntyy. Tässä yhteydessä ei ole mahdolli-

<sup>14</sup> Näin meneteltiin esimerkiksi tapauksessa KKO 1949 II 234, jossa kauppakirjaan oli jäänyt merkitsemättä yksi tila, jota kaupan molempien osapuolten tarkoituksen mukaisesti piti koskea.

<sup>15</sup> Ks. Marjut Jokela – Leena Kartio – Ilmari Ojanen, *Maakaari*, Helsinki 1997, s. 40.

<sup>16</sup> Teksissä esitettyyn nähden vrt. kuit. KKO 1989:134, jossa kauppahinnan määrittäminen jäi myyjän harkinnan varaan. Kauppakirja ei täyttänyt MK 1 luvun 2 §:n 1 momentin muotovaatimusta.

<sup>17</sup> Ks. Hallituksen esitys 120/1994, s. 24.

suuksia täsmällisiin empiirisiin tarkasteluihin, mutta kirjoittajan muutaman vuoden kokemus kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppajaostolta viittaa vahvasti siihen, että myyjän väitetty suoritusvirhe on melko tyypillinen sellainen riitatilanne, jossa on tarvetta tulkinnan avulla tämentää kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Tässä yhteydessä on mahdollista vain varsin suppeaan esitykseen, joten virhevastuuta käsitellään varsin valikoidusti laatuvirheen ja sen erityistapauksen, tiedonantovirheen, kannalta.

## Laatuvirhe

Kiinteistön laatuvirheenä on perinteisesti pidetty sitä, että ostettu kiinteistö poikkeaa fyysisten ominaisuuksiensa kannalta laadultaan siitä, mitä oli sovittu<sup>18</sup>. Poikkeama voi tyypillisesti koskea kiinteistön pinta-alaa, tai sillä olevia rakennuksia, sen laitteita ja niiden kuntoa. Sopimuksen ohella laatuvirheen arvioinnissa on käytännössä kiinnitetty huomiota niihin tietoihin, jotka myyjä on kiinteistöstä antanut. Oikeuskäytännössä laatuvirheen arviointiperustana on ollut myös se laatutaso, jota yleisen elämäkokemuksen perusteella on voitu edellyttää vastaavanlaiselta kiinteistöltä<sup>19</sup>.

Maakaarta uudistettaessa pidettiin tärkeänä sitä, että laissa olisi täsmälliset säännökset ostajan ja myyjän kauppaan perustuvista oikeuksista ja velvollisuuksista. Erityisesti sääntelylle oli tarvetta kaupan kohteen laadun osalta. Maakaareissa tulisi täsmällisesti määritellä se, milloin suoritus on laadultaan virheellinen ja mitä keinoja toisella sopimuspuolella on käytettävissä<sup>20</sup>. Lakia laadittaessa ei selvästikään luotettu siihen, että kiinteän omaisuuden kaupassa osapuolet sopimusehdoin varautuisivat riittävästi mahdollisiin ongelmiin. Tämän osoitukseksi riittänee sitaatti hallituksen esityksestä, sivulta 21: ”Nykyisessä tilanteessa, jossa keskeisistäkin sopimusoikeudellisista kysymyksistä ei ole lainsäännöksiä, sopijapuolen ovat kauppa tehtäessä melko turvattomassa asemassa. Tavoitteena on saada aikaan nimenomaan kiinteistön kauppaan soveltuvat säännökset, jotka riittävän täsmällisesti osoittavat myyjän ja ostajan oikeudet ja velvollisuudet.”

Kun sääntelyn tarve muotoillaan noin, voidaan havaita, ettei periaate, jonka mukaan myyjän suoritusvirhettä on arvioitava kauppakirjan perustalta, ole kiinteän omaisuuden vaihdannassa osoittautunut käytännössä kaikin puolin hyväksi. Edes sopimuksen määrämuotoisuus ja siihen liittyvä ankara tulkintakäytäntö eivät tässä suhteessa ole käytännössä ohjanneet osapuolet käyttämään perusteellisempaa harkintaa kiinteän omaisuuden kaupassa. Kaupan kohteen laadusta ei ole tavattu laatia sopimusehtoja siinä laajuudessa kuin osapuolten (yleensä tyypillisemmin ostajan) edun vuoksi olisi ollut suotavaa.

Voimassa olevan maakaaren mukaan kiinteistön laatuarvioinnin lähtökohtana on edelleen osapuolten tekemä sopimus. Kiinteistössä on virhe, jos se poikkeaa sovitusta. Sopiminen on

<sup>18</sup> Ks. esimerkiksi Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander, *Kiinteistön käyttö ja luovutus*, s. 246.

<sup>19</sup> Ks. Hallituksen esityksessä 120/1994 olevaa esitystä laadittaessa voimassa olleen oikeuden kuvausta, s. 7.

<sup>20</sup> Ks. Hallituksen esitys 120/94, s. 20.

ymmärrettävissä kuitenkin laveammalta pohjalta kuin periaatteesta, jonka mukaan kaiken sovittu tulee ilmetä muotovaatimukset täyttävästä kauppakirjasta. Kauppakirja ei myyjän virhevastuun kannalta ole uuden maakaaren mukaan ainoa oikeudellisten päätelmien perusta. Hallituksen esityksessä tuodaan esille, että huomioon otetaan mahdollinen vapaamuotoinen sopimus sekä myös kaikki se, mitä muutoin on katsottava sovittu<sup>21</sup>.

Kokemus asuntokaupasta antaa aiheen olettaa, ettei kiinteän omaisuuden kaupassa ole tavanomaista laatia kaupan kohteen laatua tarkemmin määritteleviä sopimusehtoja, edes vapaa-muotoisesti. Laatuvirhettä koskevia riitoja syntyy tyypillisimmin silloin, kun laadusta ei ole sovittu ja ostajapuoli pettyy odotuksissaan. Tämän vuoksi kiintoisaa onkin se, miten ymmärrettään hallituksen esityksen lausuma ”mitä muutoin on katsottava sovittu”. Miltä pohjalta tähän kategoriaan kuuluva arvio on käytännössä tehtävissä?

Maakaareissa ei ole sisällöllisiä, kaikilta kiinteistöltä edellytettäviä laatuvaatimuksia täsmen-täviä kriteereitä. Laatuvirheen käsitettä ei näin ollen ole ollut mahdollista rakentaa siten ostajapuolen normaali-odotuksia suojaavasti kuin esimerkiksi kauppalaissa tai kuluttajansuojalais-sa on irtaimen omaisuuden osalta tehty<sup>22</sup>. Kiinteistö on aina yksilöllinen erityisesine, jonka laa-tua kuvaavat ominaisuudet eivät ole hevin yleistettävissä siten, että kelvollisen laatuvirhekäsitteen sisältävän säännöksen laatiminen olisi mahdollista<sup>23</sup>.

Tästä huolimatta rinnastus kauppalaissa tai kuluttajansuojalaissa omaksuttuun tapaan määritellä myyjän suoritusvirhe ei välttämättä ole kovin kaukaa haettu. Maakaaren 2 luvun 17 §:n 5-kohdan mukaan nimittäin kiinteistössä katsotaan olevan salainen virhe, jos se laadultaan merkittävästi poikkeaa siitä tasosta, mitä kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Viimeksi mainittu säännös avaa jo väylää aika la-vealle. Tarkastelukulma irrottautuu osapuolten suhteeseen keskittyvästä yksilöllisestä näkö-kulmasta. Se, mitä yleensä voidaan edellyttää, viittaa sellaisiin vakioituneisiin odotuksiin, jotka ovat erilaisille tyyppitilanteille tunnusomaisia samankaltaisesti kuin kauppalaain 17 §:ssä tai kuluttajansuojalain 5 luvun 12 §:ssä.

## Tiedonantovirhe

Tavanomaista on, että kiinteistön myyjä sen haltijana tietää kaupan kohteesta enemmän kuin sen ostaja. Usein kiinteistön kauppa koskeva ostopäätös tehdäänkin myyjän antamien tietojen perusteella. Myyjän on lisäksi helpompaa selvittää kaupan syntymiseksi tarpeellisia seikkoja. Tämän vuoksi ei aina ole järkevää edellyttää, että jokainen ostajakandidaatti omalta osaltaan

<sup>21</sup> Ks. Hallituksen esitys 120/1994, s. 26.

<sup>22</sup> Ks. esimerkiksi kauppalaain 17 §:n 2 momentin 1) - kohta, jonka mukaan tavarassa katsotaan olevan virhe, jos se ei sovellu tarkoitukseen, johon sellaisia tavaroita yleensä käytetään. Vastaava säännös on kuluttajansuojalain 5 luvun 12 §:n 2 momentin 1- kohdassa. Näin muotoillut säännökset edellyttävät soveltuakseen sitä, että ajatuksen tukena käytetään oletusta kyseisen tavarantoiminnan tyypillisestä tai normaalista käyttötarkoituksesta. Säännökset soveltuvat siten joukkomittaisesti valmistettujen standardihyödykkeiden virhearviointiin.

<sup>23</sup> Ks. Hallituksen esitys 120/1994, s. 26.

selvittää kiinteistön laatuarvioinnin kannalta tarpeellisia tietoja. Voimassaolevan maakaaren 2 luvun 17 §:n 2–4-kohtien vuoksi mukaan myyjän on annettava ostajalle perustellun ja järkevän ostopäätöksen tekemiseksi tarpeelliset tiedot kiinteistöstä.

Tämä myyjän tiedonantovelvollisuus ei kuitenkaan vapauta ostajaa tarkastamasta kaupan kohdetta. Maakaaren 22 §:n mukaan ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Säännös tasapainottaa merkittävästi myyjän tiedonantovelvollisuuden kattavuutta. Oikeuskäytännön tulkittavaksi jää se, mitä milloinkin on pidettävä ”kiinteistön tavanomaisena tarkastuksena”.

Maakaareen otetut myyjän tiedonantovelvoitetta merkitsevät laatuvirhesäännökset vahvistavat kuvaa sääntelystä, jossa yhä vähemmän merkitystä on annettu osapuolen nimenomaisesti sopimalle ja se, mitä osapuolet ovat odottaneet tai edellyttäneet, on vaikutuksellista. Tämä piirre tulee havainnolliseksi, kun huomio kiinnitetään siihen tapaan, jonka mukaisesti myyjän tiedonantovirheestä edetään oikeusseuraamuksen vahvistamiseen. Mistä otetaan oikeusvaikutuksen täsmentämiseksi välttämätön mitta silloin, kun myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvoitettaan? Kuinka oikeusseuraamus määritellään esimerkiksi tilanteessa, jossa omakotikiinteistöä markkinoitaessa on mainittu, että rakennuksen tärkeimmät peruskorjaukset on tehty. Mitä ja millä tavalla tehtyjä korjauksia ostajalla on oikeus tämän perusteella odottaa?

Ostajapuoli on saattanut rakentaa kiinteistön laatua koskevat odotuksensa sen perusteella, mitä laatutasoa lähinnä samanlainen kiinteistö hänen kokemuksensa mukaan edustaa. Hän saa näin rakentuneelle odotukselleen suojaa, jos kykenee vakuuttamaan riidan ratkaisijan siitä, että juuri hänen ostamansa kiinteistö poikkeaa tästä tavanomaisesta laatutasosta. Rintamiestalon ostanut ei ehkä ole oikeutettu odottamaan, että kiinteistö edes sillä tehtyjen korjausten jälkeen edustaisi kaikin puolin niitä standardeja, jotka koskevat 2000-luvulla rakennettuja uudisrakennuksia. Toisaalta tavanomaisella huolellisuudella kiinteistön tarkastanut ostaja saattaa menestyä virhevaatimuksessaan, jos uudenkarhea omakotikiinteistö vastaakin laadultaan ja varusteiltaan huomattavasti vanhemman aikakauden tasoa. Hankalia käytännön ongelmia syntyy mitä ilmeisimmin siitä, minkä ajankohdan standardien mukaan eri-ikäisten rakennusten korjaustyöt olisi syytä tehdä, jotta virhevastuulta vältyttäisiin.

## Virheen seuraamukset

Silloin, kun kiinteistössä on virhe, ostaja voi maakaaren 17 §:n 2 momentin mukaisesti vaatia myyjältä hinnanalennusta, vahingonkorvausta tai kaupan purkua. Nämä seuraamukset edellyttävät ostajan vaatimusta, mutta hän voi halutessaan valita seuraamusten välillä sikäli kuin edellytykset kunkin seuraamuksen käytölle täyttyvät. Nämä seuraamukset ovat käytettävissä sitovan sopimuksen synnyttyä, kunhan kaupan kohdetta rasittaa sellainen laatuvirhe, joka oikeuttaa seuraamusten käyttöön.

## Hinnanalennus

Jos kiinteistö ei laadultaan vastaa sitä, mitä ostajalla on oikeus edellyttää, ostaja voi vaatia kauppahintaa alennettavaksi. Tarkoituksena on tasapainottaa hinta vastaamaan virheelliseksi todetun kiinteistön arvoa. Hinnanalennus määrittellään sen perusteella, kuinka paljon virheellisen kiinteistön arvo alittaa sopimuksenmukaisen kiinteistön arvon. Mainittu laskutoimitus edellyttää jonkinlaista käsitystä siitä, mikä on virheellisenä pidettävän kiinteistön arvo.

Tässä kohden päätelyssä on tukeuduttava kaupanteon yksilöllisiä erityispiirteitä yleisempään aineistoon. Kuten hallituksen esityksessä on todettu, sopimuksenvastaisen kiinteistön arvo lasketaan kaupantekohetken käyvän arvon mukaisena<sup>24</sup>. Vertailuaineistona voidaan käyttää samantyyppisistä, rakennuksiltaan samantasoisista ja -ikäisistä lähiseudun kiinteistöistä saatuja kauppahintoja.

Tältä osin kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvoitteet eivät näin ollen määräydykään lopullisesti heidän tekemänsä sopimuksen perusteella. Oikeussuhde saa osittain sisältönsä osapuolten tahdontoiminnan ulkopuolelta, kiinteistömarkkinoiden tilasta käsin. Vaikutus on kuitenkin rajatumpi kuin esimerkiksi kauppalain 45 §:ää sovellettaessa, sillä kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi kiinteistön kaupassa arviointi voidaan perustaa vain summittaisiin markkina-arvoihin.

Sanottu osoittaa, ettei osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia voida perustaa yksin siihen, mitä kauppakirjassa on määrätty. Kauppakirjan ehdot ovat riittämättömiä maakaaren mukaan määräytyvän hinnanalennuksen edellytysten arvioinnissa. Tämä seuraamus edellyttää kohteen laatuvirhettä, jonka arvioinnissa osapuolten näkökulmaa yleisempi päätelyn perusta on monin kohdin välttämätön. Tältäkin osin kiinteän omaisuuden kaupan osapuolten oikeusasemat voivat näin ollen perustua muuhun kuin lain muotovaatimukset täyttävään kauppakirjaan.

Oikeutta hinnanalennukseen voidaan arvioida myös suhteessa kaupan muotovaatimuksiin. Kuten alussa todettiin, kiinteän omaisuuden kaupan muotomääräisyydellä edistetään tärkeällä tavalla luovutusten virheettömyyttä ja luotettavuutta. Maakaaren 2 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan kiinteän omaisuuden kauppaa koskevasta kauppakirjasta tulee ilmetä kiinteistöistä suoritettava vastike. Hinnanalennuksen avulla liikutellaan näin ollen sellaista kaupan ehtoa, jonka tulisi olla muotovaatimuksen vuoksi lukittu ja nauttia julkista luotettavuutta. Niin kauan kuin ostajalla on mahdollisuus hinnanalennukseen, ei kauppakirjaan merkitty kauppahinta välttämättä ole vielä lopullinen. Mahdollisuus hinnanalennukseen toisin sanoen ehdollistaa muotovaatimusta kauppahinnan osalta.

## Purku

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 momentissa mainittu purku tulee kysymykseen vain silloin, kun virhe on koko kaupan kannalta olennainen<sup>25</sup>. Purun käyttömahdollisuus on kaupan osapuolen

<sup>24</sup> Ks. Hallituksen esitys 120/1994, s. 51.

<sup>25</sup> Ks. tarkemmin hallituksen esitys 120/1994, s. 51.

valittavissa. Ollessaan oikeutettu purkuun ostajapuoli voi vaihtoehtoisesti vaatia hinnanalennusta. Ostajan ei voida edellyttää pysyvän kaupassa, jos kiinteistöä ei voida käyttää tarkoitukseensa tai korjata kohtuullisin kustannuksin. Olennaisuutta arvioidaan virheen kokonaismerkityksen perusteella. Ostajan oma käsitys ei ole ratkaiseva, vaan arviointi tehdään objektiiviselta perustalta.

Kuten edellä on todettu, kiinteän omaisuuden kauppaa koskevilla muotovaatimuksilla pyritään osaltaan turvaamaan kaupan pysyvyyttä. Maakaaren säännöksiensä mukaista ostajan purkuoikeutta voidaan pitää tämän tavoitteen kannalta vastakkaiseen suuntaan vaikuttavana ilmiönä. Kaupan purkamisen merkitsee sitä, että sekä myyjän että ostajan velvollisuudet lakkaavat ja että jo tehdyt suoritukset on palautettava. Sikäli kuin suorituksia ei purkamishetkellä vielä ole vastaanotettu, osapuolten velvollisuudet kaupan toteuttamiseksi raukeavat, vaikka kauppa olisi syntynyt lain muotovaatimukset täyttävällä tavalla pätevästi.

Maakaaren purkuperusteita on tämän kirjoituksen tarpeiden vuoksi syytä arvioida kaupan muotovaatimusten näkökulmasta. Kun otetaan huomioon, että maakaaren voimaantulo merkitsi kiinteän omaisuuden kaupan muotovaatimusten väljentymistä, on kiinteistösaannon pysyvyyttä tarkasteltava alkujaksossa esitetystä lähtökohdasta poikkeavassa valossa. Kaupakirja ei välttämättä ole keskeinen asiakirja harkittaessa kiinteän omaisuuden omistusoikeuden palauttamista takaisin myyjälle maakaaren purkusäännöksen vuoksi.

Purun edellytyksien arvioinnissa keskeistä on se, milloin virhettä voidaan pitää olennaisena. Tällainen arviointi on varsin sopimusoikeudellista. Kaupan osapuolten kannalta olennaisinaakaan pidettäviä odotuksia ei tarvitse kirjata kaupakirjaan, kunhan kyse ei ole maakaaren 2 luvun 1 §:n 2 momentissa mainituista vähimmäisehdoista. Näin ollen kiinteän omaisuuden kauppa saattaa purun vuoksi peruuntua, eikä tätä koskevassa harkinnassa välttämättä tukeuduta osapuolten tekemään kaupakirjaan. Perusteeksi saattaa riittää, että kaupan osapuoli on olennaisesti pettynyt odotuksissaan. Mitta virheen olennaisuudelle voidaan hakea vapaamuotoisesti sovitusta tai edellytetystä käsin.

Näin muotoiltu johtopäätös vaikuttaa oudolta, jos vanhan maakaaren sanamuoto ”kaupan perustuksena olevat ehdot on pantava kirjaan” olisi otettava kirjaimellisesti. Sikäli kuin kiinteän omaisuuden kauppa luetaan esineoikeuden alaan kuuluvaksi, esineoikeudessa näyttää olevan sija sille ajatteluperinteelle, joka sopimusoikeuden puolella on kulkenut edellytysopin nimellä. Muotovaatimuksen täyttävä kaupakirja ei uuden maakaaren mukaan ole enää yksinomainen osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien lähde niinkin tärkeällä alueella kuin omistusoikeuden siirron pysyvyyden arvioinnissa. Perustellut odotukset ja edellytykset ovat osa kiinteän omaisuuden suoritusvirheoppia<sup>26</sup>. Ostajapuolen odotukset myös vaikuttavat sopimuksen sisältöä tulkittaessa. Toteutumatta jäänyt edellytys voi periaatteessa olla jopa peruste, jonka nojalla sopimuksen sisältö voidaan vahvistaa kaupakirjan sanamuodosta poikkeavaksi. Nähtäväksi jää, kuinka näihin lainsäätäjän auki jättämiin mahdollisuuksiin tullaan käytännössä suhtautumaan.

<sup>26</sup> Samansuuntaisesti on kirjoittanut myös Niemi, Maakaaren järjestelmä I, s. 28.

## Lopuksi

On sanottu, että uusi maakaari edellyttää lukuisien asioiden osalta uudenlaista ajattelua<sup>27</sup>. Monet ennestään tutut instituutiot ja käsitteet olisi tämän mukaan hahmotettava ja ajateltava uudella tavalla. Monessa suhteessa muutoksen katsotaan olleen suurempi kuin mitä pelkästään lainkohtia lukemalla käy ilmi. Kiinteistökaupan muotoa sekä myyjän ja ostajan välistä suhdetta koskevien säännösten valossa maakaaren voidaan katsoa antaneen sysäyksen kirjoittaja varallisuus oikeuden yleisiä oppeja osin toisin kuin tähän asti on tehty. Sopimusoikeudellisen ja esineoikeudellisen aineksen tasapainottaminen edellyttää yllättävinäkin pidettävien ajattelutapojen sisällyttämistä osaksi esineoikeutta.

Omistusoikeuden pysyvyyttä arvioidaan uuden maakaaren perusteella perinteisen esineoikeudellisen lähestymistavan kannalta uudelta pohjalta. Maakaari antaa tukea johtopäätökselle, jonka mukaan kiinteän omaisuuden vaihdannassa oikeudellisesti vaikutuksellisia voivat olla myös sellaiset sopimusehdot, joita ei ole kauppakirjassa. Merkitystä voidaan antaa jopa sille, mitä toinen osapuoli on edellyttänyt tai perustellusti odottanut<sup>28</sup>. Vanha oppi, jonka mukaan kiinteän omaisuuden vaihdosta tarkoittavan kaupan ehdot tulee kaikki kirjata muotovaatimukset täyttävään kauppakirjaan, on edelleenkin suositeltava ohje käytännön sopimuksenteen koon, mutta riittämätön antamaan täsmällistä kuvaa kaikista niistä normeista, joiden perusteella osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia, jopa kaupan pysyvyyttä, on uuden maakaaren valossa arvioitava.

Sanotusta huolimatta on syytä todeta, ettei maailma ehkä sittenkään ole uuden maakaaren myötä ratkaisevasti muuttunut. Yllä kuvatuin osin maakaari merkitsi oikeuskäytännössä kehittyneen normiston kodifointia säädöstekstiksi. Ihmiset ovat toisin sanoen jo ennen maakaarta saattaneet saada kauppakirjan ulkopuolisille odotuksilleen ja edellytyksilleen suojaa oikeuskäytännössä<sup>29</sup>. Oikeuskäytäntö ei oikeuslähteenä kuitenkaan edusta samanlaista täsmällisyyttä ja systemaattisuutta kuin laki. Keskeisenä syynä siihen, että maakaaren sisällytettiin kuvattuja sopimusoikeudellisia säännöksiä, oli käytännössä ongelmalliseksi koettu oikeudellinen epävarmuus. Laki on toisaalta myös tehnyt mahdolliseksi ne varallisuus oikeuden oppijärjestelmää koskevat havainnot, joita yllä on luonnosteltu.

<sup>27</sup> Ks. Niemi, Maakaaren järjestelmä I, s. 5.

<sup>28</sup> Kokonaan oma ongelmansa luonnollisesti on, miten tällaiset seikat ovat näytettävissä toteen yksittäisessä oikeusriidassa.

<sup>29</sup> Edellytysopin valossa näyttää esimerkiksi tulevan ymmärrettäväksi perustelujen ajatuksenkulku ratkaisussa KKO 1987:47.