



**TURUN
YLIOPISTO**
Oikeustieteellinen
tiedekunta

Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin mukainen ennalta määrätty korvaus kiinteistön kaupasta vetäytymisen seurauksena

Maankäyttö, kiinteistöt ja rakentaminen
Tutkielma

Laatija:
Lenni-Kalle Kojola

25.11.2025

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu
Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Tutkielma

Oppiaine: Maankäyttö, kiinteistöt ja rakentaminen

Tekijä: Lenni-Kalle Kojola

Otsikko: Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin mukainen ennalta määrätty korvaus kiinteistön kaupasta vetäytymisen seurauksena

Ohjaaja: Martti Häkkänen

Sivumäärä: X + 66 sivua

Päivämäärä: 25.11.2025

Tutkielman aiheena on kiinteistön kaupan esisopimusten sopimussakko- ja käsirahaehdot 1.11.2024 voimaan tulleen maakaaren uudistuksen valossa. Uudistuksen myötä kiinteistön kaupan esisopimuksen osapuolet voivat sopia sitovasti sopimussakosta tai käsirahasta maakaaren määrämuotosäännöksen estämättä. Tutkielmassa keskityn tarkastelemaan, mitä lakimuutos merkitsee sopimusoikeuden systematiikan ja kiinteistön kauppaneuvottelujen kannalta. Sopimussakon ja käsirahan määrä on jätetty osapuolten sopimuksen varaan, joten selvitän tutkielmassa, mikä olisi käsirahan ja sopimussakon enimmäismäärä voimassa olevan oikeuden mukaan. Tutkimuskysymykseen vastaan lainopin keinoin. Tutkielma sijoittuu kiinteistöoikeuden ja sopimusoikeuden aloille, joten hyödynnän näitä oikeudenaloja koskevaa oikeuslähdeaineistoa.

Tarkasteluni osoitti, että aikaisemmin kokonaan pätemättömiksi katsotut vapaamuotoiset esisopimukset voivat olla osapätemättömiä siltä osin kuin sopimuksessa on vakiokorvaus- tai käsirahaehto. Osapätemättömyys lisää kiinteistön kaupan ennakoitavuutta ja vahvistaa sopimussidonnaisuutta. Sopimussakon tai käsirahan menettämisen lisäksi sopimuksesta vetäytynyt osapuoli voi olla velvollinen maksamaan negatiivisen sopimusedun kattavan korvauksen toiselle sopijapuolelle, ellei sopimussakko tai käsiraha ole sopimuksessa tarkoitettu vastuunrajoitukseksi.

Asuntokauppalain käsiraha- ja vakiokorvauseriaatteita, kuten neljän prosentin enimmäismäärää ja sovittelukriteerejä, voidaan analogisesti soveltaa kiinteistön kauppaan kuluttajana olevan ostajan ja sellaisen myyjän suojaksi, joka ei myy elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta. Sopimussakon tai käsirahan enimmäismäärää ei ole säädetty maakaareissa, mutta niiden määrän tulee olla kohtuullinen. Sopimussakko- ja käsirahaehtojen kohtuuttomuutta voidaan arvioida markkinaehtoisuuden näkökulmasta tai käyttäen vertailumittapuuna asuntokauppalain neljän prosentin ylärajaa. Sopimusehtojen kohtuullisuutta voidaan arvioida myös sopimussakon funktioiden näkökulmasta, joista kiinteistön kaupan esisopimuksessa keskeisiä ovat painostus- ja selvitysfunktio.

Tutkielmassani havaitsin, että vapaamuotoisena sitovat sopimussakko- ja käsirahaehdot ovat vahventaneet sopimusten sitovuuden periaatetta. Uudistus on lisännyt sopimusneuvottelujen ennustettavuutta ja oikeusvarmuutta. Määrämuotovaatimuksen keventäminen merkitsi samalla sopimusvapauden periaatteen vahvistamista. Toisaalta avoin sääntely, joka jättää sopimussakon tai käsirahan määrän osapuolten sovittavaksi, voi herkästi johtaa kohtuuttomien sopimusehtojen käyttämiseen.

Avainsanat: kiinteistön kauppa, esisopimus, sopimussakko, käsiraha

Sisällys

Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin mukainen ennalta määrätty korvaus kiinteistön kaupasta vetäytymisen seurauksena	I
Lähteet.....	V
Lyhenteet.....	X
1 Johdanto.....	1
1.1 Tutkielman aihepiiri.....	1
1.2 Kysymyksenasettelu, käsitteet ja rajaukset	5
1.3 Metodi, näkökulma ja lähteet.....	7
1.4 Tutkielman rakenne.....	9
2 Esisopimus ja ostotarjous kiinteistön kaupassa	11
2.1 Esisopimus vai aiesopimus?	11
2.2 Sitova kiinteistön kaupan esisopimus.....	12
2.3 Vapaamuotoinen kiinteistön kaupan esisopimus	16
2.3.1 Osa- tai kokonaispätemättömyys	16
2.3.2 Vapaamuotoisen esisopimuksen tehokas pätemättömyysvaikutus	18
2.3.3 Esisopimuksen tarkoituksen toteutuminen	19
2.4 Sopimussidonnaisuuden syntyminen	20
3 Sopimuksen täyttämiseen painostavat sopimusehdot.....	23
3.1 Yleisesti ennalta sovituista seuraamuksista.....	23
3.2 Maakaaren korvaussäännökset koskien muotovaatimuksia noudattaen tehtyä esisopimusta	28
3.3 Maakaaren korvaussäännökset koskien vapaamuotoisesti tehtyä esisopimusta	28
3.3.1 Kauppaneuvotteluista aiheutuneet kustannukset.....	28
3.3.2 Ennalta sovittu korvaus kaupasta vetäytymisestä.....	30
3.4 Vakiokorvaus ja käsirahaehdot asuntokauppalain mukaan.....	32
3.5 Oikeus pitää käsiraha ja velvollisuus maksaa vakiokorvaus	34
3.6 Vakiokorvausta ja käsirahaa koskeva sääntely kiinteistönvälitystoiminnassa	

3.6.1	Sopimussakko ja käsiraha kiinteistönvälityslaisissa	37
3.6.2	Maakaaren uuden 2 luvun 8 §:n 2 momentin vaikutus kiinteistönvälitysvälityksen toimintaan	38
4	Sopimussakkoehdojen arviointi	41
4.1	Sopimussakon funktiot kiinteistön kaupan esisopimuksessa.....	41
4.2	Sopimussakon kohtuullisuus.....	44
4.3	Kohtuullisuuden arviointi	45
4.4	Korvauksen enimmäismäärä.....	54
4.5	Vaikutukset sopimusneuvotteluihin	56
4.6	Vaikutukset sopimusten sitovuuden periaatteeseen.....	59
5	Yhteenveto.....	61

Lähteet

Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY 1989.
- Ahlfors, Julia, Kaupallisten sopimusten irtisanominen. Alma Talent 2022.
- Annola, Vesa, Tukikirje: asemointia ja arviointia. Turun yliopisto 2006.
- Aurejärvi, Erkki – Hemmo, Mika, Velvoiteoikeuden oppikirja. 2. uudistettu painos. Condictio 1998.
- Godenhjelm, Brendt, Om rättsverkan av föravtal, Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland 1958, s. 226–234.
- Halila, Jouko, Todistustaakan jaosta silmällä pitäen erityisesti varallisuus oikeudellisia oikeussuhteita. WSOY 1955.
- Hemmo, Mika, Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa: siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalainen lakimiesyhdistys 1994.
- Hemmo, Mika, Sopimusoikeus I. 2. uudistettu painos. Talentum 2003.
- Hemmo, Mika, Sopimusoikeus II. Talentum 2011.
- Hemmo, Mika, Sopimusoikeus III. Talentum 2005. (Hemmo 2005a)
- Hemmo, Mika, Vahingonkorvausoikeus. WSOY, Helsinki 2005. (Hemmo 2005b)
- Hemmo, Mika, Markkinaehtoisuus sopimusoikeudessa. Liikejuridiikka 1/2023, s. 266–288.
- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Ari Hirvonen 2011.
- Häkkänen, Martti, Maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset: Oikeudellinen selvitys maankäyttösopimuksia koskevista käytänteistä. Ympäristöministeriö 2020.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2010.
- Kaisto, Janne, Pätemättömyys ja sovittelu prosessuaaliselta kannalta. Business Law Forum 4.2.2008, s. 44–128. (kiinteistön kauppa.edilex.fi/artikkelit/1160002, luettu 15.9.2025)
- Kaisto, Janne, Näkökohtia kaupan esisopimuksesta. Teoksessa Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä. Juhlakirja Risto Koulun 60 vuotta. Edita 2009, s. 133–167.
- Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistökauppa. 4. uudistettu painos. Talentum 2005.

- Kasso, Matti, Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Talentum 2014. (Kasso 2014a)
- Kasso, Matti, Kiinteistönvälitys ja -arviointi, 2. uudistettu painos. Talentum 2014 (Kasso 2014b)
- Keskitalo, Petri, Uuden asunnon kauppa. 3. uudistettu painos. Edita 2018.
- Kivimäki, Toivo Mikael – Ylöstalo, Matti, Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa, 4. uudistettu painos. WSOY 1981.
- Klami-Wetterstein, Paula, Sopimussakko ja sen käyttötarkoitukset Suomen sopimusoikeudessa – erityisesti painostusfunktiosta ja sen merkityksestä. Lakimies 5/2020, s. 634–661.
- Lehtinen, Tuomas, Kansainvälisen kaupan liikesopimus ja remburssi. Suomalainen lakimiesyhdistys 2006.
- Moss, Giuditta Cordero, The Function of Letters of Intent and their Recognition in Modern Legal Systems. Teoksessa Schulze, Reiner (toim.), New Features in Contract Law, s. Sellier European Law Publishers 2007, s. 139–160.
- Muukkonen, Pertti Juhani, Esisopimus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalainen lakimiesyhdistys 1960.
- Muukkonen, Pertti Juhani, Kiinteistökaupan esisopimus kohdekiinteistön kaupassa. Defensor Legis 1/1998, s. 822–829.
- Mäenpää, Kalle, Sopimuksen syntyminen ja vahingonkorvausvastuu sopimusneuvotteluissa. Alma Talent 2022.
- Nevala, Tapio – Suni, Sanna, Asuntokauppalaki. Alma Talent 2024.
- Niemi, Matti Ilmari. Maakaaren järjestelmä I, Kiinteistökauppa ja muut luovutukset (2. uudistettu painos). Talentum 2016.
- Norros, Olli. Sopimusoikeudellisten periaatekokoelmien oikeuslähdearvo. Lakimies 1/2007, s. 25–42.
- Olsen, Lena, Ersättningsklausuler. Liber Förlag 1986.
- Saarnilehto, Ari – Edelman, Tom – Lehtinen, Tuomas – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus oikeus. Alma Talent 2012. Päivitetty 2025. (<https://verkkokirjahylly-almatalent.fi.ezproxy.utu.fi/teos/EAIBGXCTDG>, luettu 7.5.2025)
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa, Sopimusoikeuden perusteet. Alma Talent 2018.

- Pauli Ståhlberg – Juha Karhu, Suomen vahingonkorvausoikeus. 6. uudistettu painos. Alma Talent 2013.
- Taxell Lars Erik, Avtal och rättsskydd. Åbo Akademi 1972.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani, Kiinteistöjen vaihdanta. Helsingin yliopisto 1991.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani, Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4. uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus 2002.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi, Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Alma Talent 2010.
- Vihma, Väinö, Sopimussakko. WSOY, Porvoo 1950.
- Wilhelmsson, Thomas, Siviilioikeuden hiipivä eurooppalaistuminen ja Suomen oikeuslähdeoppi. Lakimies 7–8/2020, s. 1172–1195.
- Wirilander, Juhani, Kiinteistökauppa sopimuksena, s. 9–37, teoksessa Kiinteistökauppa ja sen verotus. Lakimiesliiton kustannus 1986.
- Zitting, Simo, Lakimies 1960, s. 657–668.
- Zitting, Simo, Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1989. (Zitting 1989a)
- Zitting, Simo, Sopimuksen käsitettä koskevia näkökohtia, toim. Heikki Karapuu. Juhlakirja Jaakko Pajula. 1, Ihminen ja yhteiskunta. Kansaneläkelaitos 1989. (Zitting 1989b)
- Ämmälä, Tuula, Ns. negatiivisesta sopimusedusta, s. 547–561 teoksessa Kartio, Leena (toim.) Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 30 vuotta. Turun yliopisto 1991.

Virallislähteet

- HE 247/1981 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 21/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
- HE 24/2024 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.

Komiteanmietintö 1990:20, Oikeustoimilakitoimikunnan mietintö. Oikeusministeriö
13.6.1990.

UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016.

Oikeustapaukset

Korkein oikeus

KKO 1952 I 14

KKO 1993:47

KKO 1994:46

KKO 1995:204

KKO 2001:27

KKO 2015:80

Hovioikeudet

Helsingin HO 21.6.2012, S 11/1624

Helsingin HO 6.9.2010, S 09/1752

Vaasan HO 28.9.2011, S 10/193

Turun HO 24.10.2010, S 09/390

Muut lähteet

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausunto 31.08.2023 koskien oikeusministeriössä
laadittua arviomuistiota maakaaren muutostarpeista.

Ohje hyvästä välitystavasta. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 30.9.2025.

[https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-](https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-content/uploads/2025/09/hyvan_valitystavan_ohje_2025-1.pdf)

[content/uploads/2025/09/hyvan_valitystavan_ohje_2025-1.pdf](https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-content/uploads/2025/09/hyvan_valitystavan_ohje_2025-1.pdf) (luettu
1.11.2025)

Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunto 31.8.2023 koskien oikeusministeriössä laadittua
arviomuistiota maakaaren muutostarpeista.

Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunto 25.4.2024 eduskunnan lakivaliokunnalle
hallituksen esityksestä laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja
huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n lausunto 26.4.2024 eduskunnan lakivaliokunnalle
hallituksen esityksestä laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja
huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.

Lyhenteet

AsHVL	laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)
AsKL	asuntokauppalaki (843/1994)
EK	Elinkeinoelämän keskusliitto EK
Kiinteistönvälityslaki	laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)
KorkoL	korkolaki (633/1982)
KSL	kuluttajansuojalaki (38/1978)
LiikHVL	laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995)
HO	hovioikeus
Oikeustoimilaki	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
MK	maakaari (540/1995)
MVL	maanvuokralaki (258/1966)
SKVL	Suomen Kiinteistönvälittäjät ry
UK	ulosottokaari (705/2007)
UNIDROIT	The International Institute for the Unification of Private Law
UPICC	UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts

1 Johdanto

1.1 Tutkielman aihepiiri

Kiinteistöjä on perinteisesti pidetty erityisen merkittävänä varallisuuskohteina yhteiskunnassa.¹ Kiinteistön kauppa on tyypillisesti arvoltaan merkittävä varallisuusoikeudellinen oikeustoimi ja poikkeaa usein luonteeltaan irtaimen omaisuuden kaupasta. Kiinteistön kauppaan liittyy usein erityistä harkintaa ja suunnittelua toisin kuin moniin arkipäiväisiin irtainten esineiden hankintoihin. Kiinteistön kaupoilla on yrityksille usein merkittävä strateginen ja taloudellinen merkitys. Yritykset voivat hankkia kiinteistöjä esimerkiksi tuotanto-, logistiikka- tai liiketiläkäyttöön, ja tällaiset kaupat voivat olla keskeisiä toiminnan laajentamisen, tehostamisen tai sijoittumisen kannalta. Kiinteistöt voivat toimia paitsi liiketoiminnan fyysisenä perustana myös omaisuuserinä, joilla on merkittävä vaikutus yrityksen taseeseen ja rahoitukseen.

Kiinteistön kaupan sopimusneuvotteluissa on tärkeää erilaisten selvitysten ja tietojen hankkiminen ja esittäminen kaupan kohteesta. Osapuolet voivat sopimusneuvottelujen kuluessa tehdä tarjouksia ja vastauksia, joilla voi olla keskeinen merkitys sopimuksen sisällön muotoutumisen kannalta. Tämän vaiheen jälkeen sopimusneuvotteluissa on ratkaistava, tekevätkö neuvotteluosapuolet sopimuksen vai eivät. Osapuolten päätettävissä on myös, tekevätkö he suoraan lopullisen sopimuksen, esisopimuksen taikka käsiraha- tai varaussopimuksen.

Erityisen luonteensa vuoksi kiinteistön kauppoihin liittyy tavallisesti pitkä valmisteluvaihe, jonka aikana osapuolet voivat haluta kirjata alustavan yhteisymmärryksen muodollisesti. Tällöin käyttökelpoisia oikeudellisia välineitä ovat erityisesti kiinteistön kaupan esisopimukset, joiden avulla voidaan selkeyttää osapuolten tavoitteita, määrittää kaupan ehdot ja turvata tulevan kaupan toteutuminen.² Esisopimukset tarjoavat molemmille osapuolille

¹ Ks. Tepora ym. 2002, s. 87, jonka mukaan osoituksena yhteiskunnallisesta merkittävyydestä on lukuisat säännökset, joilla kiinteistön kaupan sopimusvapautta rajoitetaan. Esimerkiksi toimintakelpoisuutta rajoitetun henkilön / vajaavaltaisen (laki holhoustoimesta (442/1999) 34–35 §), aviopuolison (avioliittolaki (234/1929) 38 §) ja rekisteröidyn parisuhdekumppanin (laki rekisteröidystä parisuhteesta (950/2001) 8 §) oikeutettuja etuja on pyritty turvaamaan kiinteistön kaupassa.

² Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan Suomessa tehtiin vuonna 2024 kiinteistön kauppvoja koskevia esisopimuksia 1604 kappaletta, joka on noin 2,4 % lopullisten kauppajen määrästä (67 211 kappaletta).

ennakoitavuutta ja suojaa mahdollisten muutosten tai erimielisyyksien varalta erityisesti tilanteissa, joissa lopullinen kauppa on ehdollinen jonkin ulkopuolisen seikan perusteella.

Esisopimuksen on luonnehdittu liittyvän toisaalta sopimusneuvotteluihin ja toisaalta pääsopimuksen tekoon. Osana sopimusprosessia esisopimuksen on systemaattisessa katsannossa luonnehdittu olevan enemmän kuin sopimusneuvottelut ja tarjous, mutta vähemmän kuin pääsopimus, jonka syntymiseen sillä tähdätään.³ Vaikka osapuolet eivät ole vielä valmiita laatimaan lopullista sopimusta yksityiskohtineen, he voivat kirjata saavutetun yksimielisyyden esisopimukseen ja sitoutua esisopimuksen mukaisin ehdoin myöhemmin tekemään varsinaisen pääsopimuksen.⁴ Esisopimus on siis väline, jolla osapuolet vahvistavat aikomuksensa tehdä lopullinen kiinteistön kauppa myöhemmin, usein tiettyjen ehtojen täytyessä. Voidaan odottaa esimerkiksi lainansaannin varmistumista tai lupapäätöksen saamista. Ostajalle tämä järjestely tarjoaa, ainakin periaatteessa, turvaa siitä, ettei kiinteistöä myydä toiselle, ja myyjälle varmuuden ostajan sitoutumisesta kauppaan.

Kiinteistön kauppoihin sovellettava laki on vuonna 1997 voimaan tullut maakaari (MK, 540/1995). Laki oli suurelta osin voimassa alkuperäisessä muodossaan, mutta kiinteistönomistuksen ja -vaihdamman olosuhteet olivat kuitenkin muuttuneet olennaisesti maakaaren voimassaolon aikana. Oikeusministeriö asettikin vuonna 2021 työryhmän valmistelemaan maakaaren uudistusta.⁵ Oikeusministeriössä virkatyönä laadittu arviomuistio maakaaren muutostarpeista julkaistiin 2.12.2021.

Uudistuksessa mahdollistettiin, että kiinteistön kaupan osapuolet voivat vapaamuotoisesti sopia korvauksesta, joka tulee maksettavaksi määrämuotoa noudattamatta tehdystä esisopimuksesta vetäytymisen seurauksena. Lisäksi uudistuksessa lisättiin maakaareen säännökset panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisesta, muutettiin vesialueeseen kohdistuvan maanvuokraoikeuden kirjaamista, mahdollistettiin hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ennen yhteisomistussuhteen syntymistä, mahdollistettiin kiinteistöllä olemassa olevan rakennuksen tai laitteen leasingjärjestelyä koskeva kirjaus ja luovuttiin kirjaamismenettelyyn aiemmin sisältyneestä saantokirjan alkuperäisyyden vaatimuksesta.

³ Muukkonen 1960, s. 120.

⁴ Hemmo 2003, s. 253–254.

⁵ Hankenumero OM056:00/2021.

Maakaaren muutospaketti tuli voimaan 1.11.2024. Tutkielmassani keskityn tarkastelemaan kiinteistön kaupan esisopimusta ja erityisesti, mitä sitä koskeva maakaaren muutos merkitsee sopimusoikeuden systematiikan ja kiinteistön kauppaneuvottelujen kannalta. Maakaaren 2 luvun 8 §:ään lisättiin 2 momentti (552/2024), jonka mukaan kiinteistön kaupan osapuolet voivat maakaaren muutosäännösten estämättä sopia siitä, että kaupasta vetäytyvä osapuoli suorittaa toiselle osapuolelle ennalta määrätyn korvauksen. Ennen lain muutosta osapuolet eivät ole voineet vapaamuotoisesti tehdyssä esisopimuksessa sopia sitovasti sopimussakosta, kuten vakiokorvauksesta, jonka osapuoli joutuisi suorittamaan toiselle osapuolelle kaupasta vetäytymisen seurauksena. Jotta tällainen ennalta sovittu korvaus olisi ollut osapuolia sitova, ehdosta olisi tullut sopia maakaaren muotomääräyksiä noudattaen.

Maakaaren muutoksella oikeustilaa muutettiin siten, että osapuolet voivat vapaamuotoisesti sopia sopimussakosta, jonka kaupasta kieltäytyvä osapuoli joutuu suorittamaan toiselle osapuolelle. Muutoksen myötä tällaisen ehdon sitovuus ei edellytä, että siitä olisi sovittu maakaaren muotomääräyksiä noudattaen. Vapaamuotoisesti tehdyn esisopimuksen perusteella osapuolta ei edelleenkään voida tuomiolla velvoittaa esisopimuksen mukaisen kaupan tekemiseen. Sen sijaan sopimuksesta vetäytynyt osapuoli voidaan velvoittaa sopimussakon maksamiseen.

Muotovaatimuksen poistoa on perusteltu siten, että sen merkitys osapuolten tahdonmuodostuksen suojaamiseksi on vähäinen. Lisäksi on todettu, että käsiraha- tai vakiokorvaussitoumukseen ei liity varsinaista kiinteistön kauppaa vastaavia tiedonsaannin tarpeita silloin, kun sen perusteella voidaan vaatia vain erikseen sovittua korvausta kaupasta vetäytymisestä, muttei velvoittaa sopijapuolta lopullisen kaupan tekemiseen.⁶

Maakaarissa säädettyä ennalta määrättyä korvausta vastaavaa sääntelyä on ollut jo ennestään asuntokauppalaissa (843/1994). Asunto-osakkeiden ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa koskevan asuntokauppalain 3 luvun 6 §:ssä on asetettu vakiokorvauksen ja käsirahan enimmäismääräksi neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Toisin kuin asuntokauppalaissa, maakaarissa korvauksen ylärajaa ei ole määritetty; lain esitöiden mukaan ”korvaus olisi sopijapuolten määriteltävissä.”⁷

⁶ HE 24/2024 vp, s. 72.

⁷ HE 24/2024 vp, s. 72.

Maakaaren 2 luvun 7 §, 2 luvun 8 § ja asuntokauppalain 3 luku ovat oikeusjärjestyksemme harvoja kohtia, joissa esisopimuksesta säännellään. Muutoin esisopimuksia koskeva oikeudellinen normisto koostuu pääasiassa tuomioistuinten ratkaisuksista ja oikeuskirjallisuudessa esitetystä. Maakaaren uudistettu sääntely, joka koskee kiinteistön kaupan esisopimuksessa asetettua vakiokorvausta, on periaatteellisesti ja tosiasiallisesti merkittävä muutos kiinteistöjen vaihdannassa. Muutos merkitsee selkeää poikkeusta kiinteistön kaupassa pitkään vallinneeseen tiukkaan muotovaatimukseen.

Maakaari koskee kaikenlaisten kiinteistöjen, kuten esimerkiksi asuinkiinteistöjen, teollisuuskiinteistöjen, metsäkiinteistöjen ja vesialueiden kauppaa. Koska asuinkiinteistöjen osalta vakiokorvauksen tai käsirahan enimmäismäärää ei ole laissa säädetty, asuinkiinteistöjen ja asunto-osakkeiden vakiokorvaus ja käsirahaehdot saattavat poiketa suuresti toisistaan. Koska kiinteistön kaupan käsiraha- ja vakiokorvaussitoumukset ovat nykyään vapaamuotoisesti tehtyinä sitovia, on mielestäni perustelua tutkia, mikä olisi käsiraha- ja vakiokorvaussitoumuksien enimmäismäärä voimassa olevan oikeuden mukaan.

Voimassa oleva sääntely saattaa potentiaalisesti johtaa siihen, että asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistöjen kaupan esisopimuksessa olevia käsiraha- ja vakiokorvausehtoja arvioidaan eri tavalla. Tarkoitukseni onkin tutkielmassa pohtia, onko maakaarella perusteltua samaistaa kaiken tyyppiset kiinteistöjen esisopimukset, vai olisiko laissa perusteltua nimenomaisesti säätää vakiokorvauksen ja käsirahan enimmäismäärästä koskien kaikenlaisia kiinteistöjä tai kategorisesti jotain tiettyä kiinteistötyyppiä. Lisäksi tutkin, olisiko vallitsevassa oikeustilassa perusteltua arvioida eri tavalla asuinkiinteistöjen ja muun tyyppisten kiinteistöjen kauppajen esisopimuksia.

Toisaalta myös toimitilaosakkeiden ja liikekiinteistöjen kauppaa koskeva sääntely poikkeaa merkittävästi toisistaan. Liikeosakkeiden, kuten esimerkiksi toimitilaosakkeiden kauppaan sovelletaan kauppalakia (355/1987) ja liikekiinteistöjen kauppaan maakaarta. Kauppalaissa osapuolille on asetettu laaja sopimusvapaus, eikä sopimussakon määrää koskevaa sääntelyä ole.⁸ Tutkielmassa tarkastelen liikekiinteistöjen kauppaa uuden sääntelyn valossa ja arvioin, miten tällaisten kiinteistön kauppajen käsiraha- ja vakiokorvausehtoja tulisi arvioida, kun otetaan huomioon toimitilaosakkeiden kauppaa koskeva kauppalaki.

⁸ Ks. myös esim. Kasso 2014a, s. 38.

1.2 Kysymyksenasettelu, käsitteet ja rajaukset

Tutkielmani tarkoitus on selvittää, miten kiinteistön kaupan esisopimuksen sopimussakkoehdot tulisi arvioida maakaaren uuden 2 luvun 8 §:n 2 momentin myötä ja mikä on vakiokorvauksen ja käsirahan enimmäismäärä. Samalla tutkin, mitä keinoja sopijapuolilla on taloudellisen asemansa turvaamiseksi. Maakaaren muutoksella on merkittäviä vaikutuksia muiden säädösten, kuten kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (kiinteistönvälityslaki, 1074/2000) tulkintaan. Toisaalta on tarpeen pohtia, millaisia systeemisiä vaikutuksia sopimussakkoa koskevalla lainsäädännöllä on kiinteistön kaupan vakiokorvausehtoa koskevan säännöksen tulkintaan. Tavoitteenani on asettaa maakaaren sopimussakkoa koskeva säännös sopimusoikeudelliseen ja kiinteistöoikeudelliseen kontekstiinsa. Systemaattisen esityksen lisäksi tavoitteenani on tutkia 2 luvun 8 §:n 2 momentinsisältöä laintulkinnan keinoin.

Tutkielmani tarkoituksena on selvittää yhtäältä sopimussakon määrää ohjaavia oikeudellisia suuntaviivoja ja toisaalta sopimussakon enimmäismäärää suhteessa tarjouksen tai esisopimuksen mukaiseen kauppahintaan. Lisäksi arvioin maakaaren uudistunutta sääntelyä suhteessa asuntokauppalain ja kauppalaain säännöksiin. Tarkastelen myös näiden säädösten tulkinnallisia ja systemaattisia yhteyksiä uudistuneeseen maakaaren sääntelyyn. Sopimussakon määrää ohjaavia suuntaviivoja arvioin myös oikeustoimilain 36 §:n oikeustoimen kohtuullisuutta koskevan säännöksen näkökulmasta.

Päätutkimuskysymykseeni vastaan osittain alatutkimuskysymykseni avulla, jossa pohdin, miten uusi säännös asettuu sääntelykontekstiinsa ja mitä tulkinnallisia ja periaatteellisia yhteyksiä säännöksellä on olemassa oleviin samankaltaisiin säännöksiin. Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentinkorvaussäännöksellä on asiallinen yhteys kiinteistönvälityslain säädettyyn. Kiinteistön kaupan esisopimuksesta vetäytymistä koskeva korvaussäännös vaikuttaa kiinteistönvälitysliikkeen toimintaan kauppaneuvotteluvaiheissa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto on päivittänyt Hyvän välitystavan ohjeita maakaaren muutoksen myötä.

Kiinteistönvälitysliikkeen toiminnasta säädetään kiinteistönvälityslain. Maakaaren uudistus on vaikuttanut myös kiinteistönvälityslain tulkintaan. Tutkin maakaaren uudistuksen näkökulmasta kiinteistönvälityslain 16 §:ää koskien välitysliikkeen vastaanottamaa käsirahaa ja 17 a §:ää koskien vakiokorvauksen vastaanottamisesta. 17 a §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen tulee tarjouksen vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan

asiakirja, johon otetaan tarjouksen tekijän antama sitoumus vakiokorvauksen suorittamisesta sekä kaikki tarjouksen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa. 17 a §:n 2 momentissa säädetään enimmäismäärästä, jonka välitysvälitysliike voi saada vakiokorvauksesta, jos kauppa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä. 17 a §:n 3 momentin mukaan pykälässä säädettyä ei sovelleta, jos välityskohde on kiinteistö.

Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin myötä kiinteistönvälityslain 17 a §:n 3 momentti ei vastaa enää tarkoitustaan. Kiinteistön kaupan esisopimus sitoo nykyään osapuolia, vaikka sitä ei olisi tehty maakaaren muotovaatimusten mukaisesti. Tutkielmassa arvioin, miten kiinteistönvälityslain 17 a §:n 3 momenttia tulisi tulkita maakaaren uuden 2 luvun 8 §:n 2 momentin myötä. Lisäksi arvioin tutkielmassa, miten kiinteistönvälityslain 16 §:n tulkinta muuttuu maakaaren uuden säännöksen myötä.

Tutkielmassa pohdin myös miten uusi sääntely vaikuttaa sopimusneuvotteluihin ja sopimussidonnaisuuden syntymiseen. Maakaaren 2 luvun 8 §:n uudistuksen jälkeen ostaja ei voi edelleenkaan vaatia kiinteistön omistusoikeutta itselleen vapaamuotoisesti tehdyn esisopimuksen perusteella. On kuitenkin ilmeistä, että sovittu sopimussakko vaikuttaa osapuolten sopimushalukkuuteen. Tarkoitukseni on arvioida tutkielmassa, miten uusi sääntely vaikuttaa sopimussidonnaisuuden syntymiseen, kun vapaamuotoinen tarjous ja hyväksyvä vastaus tästedes sitovat osapuolia sovitun käsirahan tai vakiokorvauksen osalta.

Sopimussakon sijoittaminen sopimusoikeuden järjestelmään on toisinaan hankalaa, vaikka sopimussakko on vakiintunut osaksi käytännön sopimustoimintaa. Oikeudellisen ratkaisutoiminnan ja sopimusoikeuden systematiikan vuoksi on pohdittava, miten sopimussakko sijoittuu sopimusoikeuden järjestelmään. Jos sopimustoiminnassa lähes järjestelmällisesti esiintyviä ilmiöitä jätetään tutkimuksellisen tarkastelun ulkopuolelle, oikeudellinen ennakoitavuus vaarantuu.⁹

Omana erityisenä sopimustyyppinä tarkastelen yksityisen tahon ja kunnan välisiä, aiesopimuksiksi luonnehdittuja, suunnitteluvaraussopimuksia. Tällaisissa sopimuksissa kiinteistön kehittäjä sitoutuu määräajassa kehittämään sopimuksen kohteena olevaa kiinteistöä, ja osapuolet sopivat tietyistä tavoitteista, joiden täytyttyä ne tulevat solmimaan

⁹ Klami-Wetterstein 2020, s. 636.

kiinteistön kaupan. Tyypillisesti osapuolet sopivat lisäksi varausmaksusta. Jos lopullista kauppaa ei tehdä, kunnalla on sopimusehtojen mukaan oikeus saada suunnitteluvarausmaksua vastaava määrä sopimussakkona, joka kuitataan suunnitteluvarausmaksulla. Jos kauppa syntyy, maksettu suunnitteluvarausmaksu muodostaa osan kauppahinnasta.¹⁰

Tavoitteenani on tutkielmassa tarkastella sopimussakon sitovuutta koskevaa lakimuutosta suunnitteluvaraussojimusten näkökulmasta. Osapuolen oikeus pitää varausmaksu toisen osapuolen kaupasta vetäytymisen seurauksena tulee arvioitavaksi maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin mukaisena käsirahasitoumuksena. Tutkielmassa selvitän, miten maakaaren muutos vaikuttaa suunnitteluvaraussojimuksia koskeviin sojimusneuvotteluihin.

1.3 Metodi, näkökulma ja lähteet

Tutkielmassa käytetään ensisijaisesti oikeusdogmaattista eli lainopillista menetelmää, jonka avulla tulkitaan ja systematisoidaan oikeusjärjestystä.¹¹ Tulkinta ja systematisointi kohdistuu kiinteistön kaupoissa käytettävissä esisopimuksissa ja ostotarjouksissa oleviin sopimussakko- ja käsirahaehdoihin. Kuten perinteisessä lainopillisessa tutkimuksessa, tutkielman lähdeaineisto koostuu pääasiassa voimassa olevasta lainsäädännöstä, sen valmisteluaineistosta, oikeuskäytännöstä ja oikeuskirjallisuudesta. Koska meillä on vain vähän sopimussakkoa tai käsirahaa koskevaa säädettyä oikeutta, työssä painottuvat erityisesti oikeuskirjallisuus ja siinä esitetyt sojimusoikeuden yleiset periaatteet. Tutkielmassa hyödynnetään myös kiinteistöoikeudellista ja asuntokauppaa koskevaa kirjallisuutta, mutta tutkimuskysymykseen vastaamisen kannalta yleistä sojimusoikeutta koskevalla tutkimuksella on keskeinen painoarvo.

Kiinteistön kauppoihin sovellettava maakaari muodostaa tutkielman keskeisen normipohjan. Kiinteistön kaupat ovat yksityisoikeudellisia sojimuksia, joihin sovelletaan myös muuta sojimusoikeudellista normistoa. Sojimusoikeudelliset perussäännökset koskien sojimuksen tekemistä, valtuutusta, sojimuksen pätemättömyyttä ja sojittelua ovat oikeustoimilaisissa. Maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä laissa säädettyä määrämuotoa noudattaen. Oikeustoimilain 1.2 §:n mukaan 1 luvun säännöksiä sojimuksen tekemisestä ei sovelleta määrämuotoisiin sojimukseen, joten kiinteistön kaupassa poiketaan tältä osin yleisistä sojimuksen tekemistä koskevista säännöistä. Muotovaatimus ei kuitenkaan estä

¹⁰ Häkkänen 2020, s. 64–66.

¹¹ Ks. lainopillisesta tutkimuksesta esim. Aarnio 1989, s. 48–61 ja Hirvonen 2011, s. 36–53.

soveltamasta kiinteistön kauppaan oikeustoimilain 3 luvun säännöksiä oikeustointen pätemättömyydestä ja sovittelusta. Muotovaatimusten on kuitenkin katsottu vähentävän pätemättömyysperusteiden todennäköisyyttä.¹² Lisäksi yleisessä sopimusoikeudessa on kehitetty muun muassa sopimuksen tulkintaa ja täydentämistä koskevia periaatteita, joita sovelletaan kiinteistön kauppaan.

Eurooppalaista sopimusoikeutta on pyritty harmonisoimaan ja UNIDROIT (International Institute for the Unification of Private Law) on julkaissut vuonna 1994 kansainvälisen liikesopimusten periaatekokoelman (UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts). Viimeisin versio periaatteista on julkaistu vuonna 2016. Lähtökohtana periaatteissa on, että osapuolet voivat vapaasti sopia niiden soveltumisesta sopimussuhteeseensa. Periaatekokoelmiin perustuvien argumenttien painoarvo riippuu siten ennen kaikkea niiden sisällöllisestä hyväksyttävyydestä. Sopimusoikeudellisista periaatekokoelmista voidaan tehdä vain varovaisesti johtopäätöksiä Suomen voimassa olevan oikeuden sisällöstä.¹³ Tässä tutkielmassa hyödynnetään edellä mainitun periaatekokoelman säännöksiä lähinnä muiden argumenttien tukena.

Tutkielmani kannalta toinen keskeinen säädös on asuntokauppalaki, joka koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa. Maakaaren sääntely muutettiin lähelle asuntokauppalain sääntelyä sopimussakko- ja käsirahaehdojen osalta, joten maakaaren tulkinnassa on perusteltua käyttää apuna asuntokauppalain säännöksiä, sitä koskevaa oikeuskäytäntöä ja oikeuskirjallisuutta.

Kolmas tutkielmani kannalta keskeinen säädös on kiinteistönvälityslaki, joka koskee ammattimaista kiinteistönvälitystoimintaa, välitysliikkeen oikeuksia ja sen velvollisuuksia. Laki koskee sekä asunto-osakkeiden että kiinteistöjen välitystoimintaa, ja siinä on säädetty muun muassa käsirahan vastaanottamisesta, sen palauttamisesta ja vakiokorvauksesta. Koska kiinteistön kauppaa koskeva maakaari on näiltä osin muuttunut, on perusteltua tarkastella uudelleen myös kiinteistönvälityslain säännösten tulkintaa.

Tutkiessani maakaaren muutoksen vaikutuksia kiinteistönvälitystoimintaan hyödynnän Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laatimaa Ohjetta hyvästä välitystavasta.

¹² Ks. Tepora ym. 1991, s. 47. Muotovaatimusten yhtenä tehtävänä on antaa tiettyä suojaa aineellisten pätemättömyysperusteiden esiintymistä vastaan.

¹³ Ks. Mäenpää 2020, s. 50–51, Norros 2007, s. 41–42 ja Wilhelmsson 2020, s. 1192–1193.

Kiinteistönvälityslain 7 §:n mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Laissa ei kuitenkaan ole tarkempia määritelmiä, mitä tällä käytännössä tarkoitetaan. Hyvä välitystapa on joustava normi ja se muotoutuu koko ajan. Siihen vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset, viranomaisten (mm. aluehallintovirastot, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Tietosuojavaltuutettu) ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö. Ohjetta sovelletaan kuluttajaan, joka käyttää välitysliikkeen tarjoamia palveluja joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena.¹⁴

Arvioin maakaaren muutosta lainvalmisteluvaiheessa sidosryhmien antamissa lausunnoissa esitettyjen näkökulmien avulla. Niiden pohjalta tarkastelen, missä määrin lopullinen sääntelyratkaisu vastasi kiinteistövaihdannassa käytännössä havaittuihin tarpeisiin ja kuinka hyvin uusi sääntely voi toimia eri osapuolten näkökulmasta. Lainopillisessa tutkimuksessa lausunnoista voi ammentaa näkökulmia ja argumentteja erilaisten tulkintakannanottojen tueksi.

1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielmassa on johdantoluvun (luku 1) ja yhteenvetoluvun (luku 5) lisäksi kolme päälukua. Luvussa 2 käsittelen kiinteistön kaupan esisopimusta ja ostotarjousta sekä niiden oikeudellista merkitystä. Luvussa selvitän, mitä esisopimuksella tarkoitetaan, millä edellytyksillä se on sitova ja miten määrämuotoisuus vaikuttaa sen pätevyyteen. Lisäksi tarkastelen vapaamuotoisen esisopimuksen oikeusvaikutuksia, osapätemättömyyttä ja käsiraha- tai sopimussakkoehojen sitovuutta, sekä sitä, milloin esisopimukseen voidaan vedota tuomioistuimessa. Luku on tutkimuskysymyksen kannalta olennainen, koska se muodostaa teoreettisen perustan kiinteistön kaupan esisopimuksia koskevan sääntelyn ymmärtämiselle. Näiden oikeudellisten lähtökohtien ja sopimussidonnaisuuden muotoutumisen kautta on mahdollista arvioida, miten maakaaren muutos on vaikuttanut kiinteistön kauppajien sopimusneuvotteluihin, osapuolten oikeusasemaan ja sopimusten sitovuuden periaatteen soveltamiseen käytännössä.

Luvussa 3 tarkastelen sopimuksen täyttämiseen painostavia ehtoja, erityisesti sopimussakkoa ja käsirahaa kiinteistön kaupan esisopimuksessa ja ostotarjouksessa. Luvussa analysoidaan näiden ehtojen oikeudellista luonnetta, tarkoitusta ja vaikutuksia osapuolten velvoitteisiin

¹⁴ Ohje hyvästä välitystavasta 2025, s. 1.

sekä sitä, miten maakaaren muutos on vaikuttanut niiden sitovuuteen myös vapaamuotoisissa esisopimuksissa. Lisäksi käsitelen erikseen maakaaren korvaussäännöksiä sekä muotovaatimusten mukaisesti että vapaamuotoisesti tehtyjen esisopimusten osalta ja pohdin, millaisia oikeusseuraamuksia kaupasta vetäytymisestä voi aiheutua. Luvussa käsitelen vakiokorvaus- ja käsirahaehtoja myös asuntokauppain ja kiinteistönvälityslain kontekstissa, mikä on keskeistä tutkielman systematisointitavoitteen kannalta.

Luvussa 4 tarkastellaan sopimussakkoehdojen arviointia ja erityisesti niiden kohtuullisuutta kiinteistön kaupan esisopimuksissa. Luvussa käsitellään sopimussakon eri funktiota, sillä ne luovat perustan sopimussakkoehdojen arvioinnille. Sopimussakon taustalla olevien tarkoitusten ja tavoitteiden avulla voidaan myöhemmin arvioida mahdollista kohtuullistamisen tarvetta. Luvussa selvitetään, miten kohtuusperiaate toimii rajoitteena sopimussakkojen ja käsirahan määrälle, sekä millä perusteilla ehtoja voidaan sovitella, jos ne johtavat kohtuuttomuuteen. Lisäksi luvussa analysoidaan sopimussakon enimmäismäärää eri oikeudellisten mittapuiden, kuten asuntokauppain neljän prosentin rajan ja markkinaehtoisuuden näkökulmasta. Luvussa tarkastellaan myös, miten osapuolten tasavertaisuus, neuvotteluvoima ja sopimuksen luonne vaikuttavat sovittelukynnykseen.

Luvussa arvioidaan maakaaren muutoksen vaikutuksia eri kiinteistön kauppatyypeissä, erityisesti asuin- ja liikekiinteistöjen osalta sekä sitä, miten muutos on vaikuttanut oikeusvarmuuteen, sopimusneuvotteluiden kulkuun ja sopimuskäytäntöjen muotoutumiseen. Tarkastelen maakaaren muutosta myös yksityisen ja kunnan välisten suunnitteluvarausopimusten näkökulmasta. Luvun lopussa analysoidaan muutoksen vaikutuksia sopimusten sitovuuden periaatteeseen ja arvioidaan, mikä olisi sopimussakon ja käsirahan enimmäismäärä. Luku 4 on keskeinen tutkimuskysymykseen vastaamisen kannalta, koska se osoittaa, miten sopimussakon ja käsirahan enimmäismäärää arvioidaan kiinteistön kaupan esisopimuksessa ja kuinka suuria sopimussakkoja on voimassa olevan oikeuden mukaan mahdollista käyttää.

2 Esisopimus ja ostotarjous kiinteistön kaupassa

2.1 Esisopimus vai aiesopimus?

Esisopimus on vakiintunut nimi sopimukselle, jossa osapuolet sitoutuvat tekemään myöhemmin varsinaisen pääsopimuksen määrätyin edellytyksin. Esisopimuksen tarkoituksena on luoda osapuolten välille velvollisuus solmia pääsopimus.¹⁵ Esisopimus on itsessään sitova ja lopullinen sopimus, vaikka se on tarkoitettu korvautumaan myöhemmin tehtävällä pääsopimuksella. Kun osapuolet tekevät esisopimuksen, he ovat jo päättäneet sitoutua myöhemmin solmittavan pääsopimuksen velvoitteisiin, jos esisopimuksessa mahdollisesti sovitut ehdot toteutuvat. Tällöin he eivät voi enää lähtökohtaisesti perääntyä pääsopimuksesta ilman seuraamuksia.

Esisopimuksia koskevaa lainsäädäntöä on ollut vain niukasti, vaikka esisopimukset on jo pitkään tunnettu oikeuskäytännössä ja niitä on käytetty runsaasti sopimuskäytännössä.

Lainsäätäjä on pitänyt tarpeellisena säännellä lähinnä vain lopullisia sopimuksia.

Esisopimukseen sovelletaan kuitenkin yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita ja useimmat esisopimuksia koskevat kysymykset voidaan ratkaista samalla tavalla kuin muidenkin sopimusten. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on kehittynyt lisäksi erityisiä esisopimuksia koskevia normeja.¹⁶ Esisopimukseen sovellettavat säännöt määräytyvät esisopimuksella tavoitellun pääsopimuksen perusteella.¹⁷

Esisopimuksen sisällöllisenä vähimmäisvaatimuksena voidaan pitää sitä, että osapuolet voidaan esisopimuksen perusteella velvoittaa pääsopimuksen tekemiseen.¹⁸ Käsitteellisesti siis vapaamuotoista kiinteistön kaupan esisopimusta ei voisi pitää esisopimuksena, koska se ei sido osapuolia kiinteistön kaupan tekemiseen. Aiesopimusta käytetään nimityksenä prekontraktuaalisesta instrumentista, jolla osapuolet ilmaisevat olevansa yksimielisiä sopimuksen joistakin kohdista ja vakuuttavat haluavansa jatkaa neuvotteluja.¹⁹

¹⁵ Hemmo 2003, s. 253, Saarnilehto ym. 2012, luku III, alaluku 3, Esisopimus, Yleistä, Kaisto 2009, s. 133 ja Muukkonen 1960, s. 1 ja 11–12 ja siinä mainitut lähteet.

¹⁶ Niemi 2016, s. 229.

¹⁷ Saarnilehto ym. 2012, luku III, alaluku 3, Esisopimus, Yleistä.

¹⁸ Muukkonen 1960, s. 68.

¹⁹ Komiteamietintö 1990:20, s. 134.

Aiesopimuksilla voidaan siis viitata laajaan joukkoon erilaisia neuvotteluvaiheen asiakirjoja, jotka ilmaisevat osapuolten aikomusta.

Aiesopimusten käyttötilanteet ja -tarkoitukset ovat osittain samoja kuin esisopimuksilla. Merkittävin ero on kuitenkin siinä, että aiesopimus ei velvoita oikeudellisesti osapuolia solmimaan pääsopimusta.²⁰ Esi- ja aiesopimusten erotteluun on tyypillisesti liittynyt problematiikkaa, sillä toisen osapuolen tavoitteena saattaa hyvinkin olla sitovan sopimussidonnaisuuden aikaansaaminen, mikäli sopimusehdot ovat tälle edulliset. Tuomioistuimet antavat yleensä asiakirjoille oikeusvaikutuksia niiden sisällön perusteella eikä sen mukaan, onko asiakirja nimetty esisopimukseksi vai aiesopimukseksi.²¹

Kiinteistön kaupassa sitovan esisopimuksen ja aiesopimuksen (eli sitomattoman esisopimuksen) erottaminen lienee puolestaan helppoa, koska määrämuotovaatimuksen noudattaminen on helppo osoittaa. Kiinteistön kaupassa prekontraktuaalisen asiakirjan sitovuutta ei siis ratkaista aineellisella vaan muodollisella perusteella. Osapuolet voivat saada aikaan kuitenkin osittain sitovan aiesopimuksen ottamalla siihen sopimussakkomääräyksen, koska vapaamuotoiseen esisopimukseen otettu sopimussakkomääräys on osapuolia sitova. Tässä tutkielmassa esisopimuksella viitataan kiinteistön kaupan esisopimukseen riippumatta siitä, onko se tehty maakaaren edellyttämässä määrämuodossa vai vapaamuotoisesti. Käsitteellisesti vapaamuotoista kiinteistön kaupan esisopimusta ei voitaisi pitää esisopimuksena vaan aiesopimuksena.

2.2 Sitova kiinteistön kaupan esisopimus

Kiinteistön kaupan esisopimus on tehtävä määrämuodossa kuten kiinteistön kauppakin. Tämä vaatimus on asetettu siksi, ettei kaupan määrämuodon tarkoitusta voitaisi esisopimuksen avulla kiertää.²² Esisopimus voidaan tehdä myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaan esisopimuksessa on mainittava ehto, jonka toteuduttua lopullinen kauppa tehdään. Tällainen ehto voi olla esimerkiksi rakennusluvan saanti, holhousviranomaisen lupa vajaavaltaisen myyjän osalta, osakeyhtiön hallituksen hyväksyntä, tuleva kaavoitus tai muu vastaava.

²⁰ Hemmo 2003, s. 266–267, Annola 2006, s. 93.

²¹ Ks. esim. Helsingin HO 8.7.2010 S 09/485 sekä Turun HO 24.2.2010 S 09/390.

²² HE 120/1994 vp, s. 25.

Esisopimus ei vielä perusta ostajalle oikeutta itse kiinteistöön, vaan kiinteistön omistusoikeus ja sen käyttö- ja disponointivalta säilyvät myyjällä siihen asti, kun lopullinen kauppa tehdään. Tänä aikana kiinteistö on ulosmitattavissa myyjän veloista tai se voi kuulua hänen konkurssipesäänsä.²³ Myyjä voi perustaa siihen panttioikeuksia tai muita oikeuksia, jotka sitovat tulevaa ostajaa. Myyjä voi myös myydä kiinteistön jollekin toiselle esisopimuksesta huolimatta, jolloin myyjällä on velvollisuus korvata esisopimusostajalle aiheutunut vahinko (MK 2 luvun 7 §:n 2 momentti). Kolmatta, jolle myyjä on myynyt esisopimuksen kohteena olevan kiinteistön, ei voida velvoittaa luopumaan kiinteistöstä, vaikka hän olisi tiennyt aiemmasta esisopimuksesta. Esisopimukseen otetaankin tyypillisesti sopimussakkoehto sopimuksen täyttämättä jäämisen varalta.

Maakaaren 2 luvun 7 §:n 2 momentin mukaan esisopimuksesta on käytävä ilmi, milloin kauppa viimeistään on tehtävä. Esisopimukseen on syytä merkitä kohtuullinen voimassaoloaika, esimerkiksi sellainen, jonka kuluessa mahdollisesti tarvittava poikkeamislupa tai muu vastaava saadaan tai kaavoitus todennäköisesti valmistuu.²⁴ Osapuolten kannalta on usein kohtuutonta sitoutua kauppaan vuosiksi eteenpäin. Sopimuksessa on lisäksi mainittava se päivä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä, sekä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Kauppahinta ja muu vastike voidaan kuitenkin jättää myöhemmin sovittaviksi esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti. Jollei esisopimuksen voimassaoloaikaa ole määrätty, se on MK 2 luvun 7 §:n mukaan voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä.

Vielä on mainittava, että solmiessaan esisopimuksessa tarkoitetun kiinteistön kaupan, kauppa on tehtävä MK 2 luvun 1 §:n muotosäännösten mukaisesti. Osapuolten tarkoituksena voi olla, että lopullista kiinteistön kaupan sopimusta ei tehdä erikseen vaan että esisopimuksesta tulee lopullinen sopimus tietystä hetkestä lukien. Mikäli näin on, osapuolten on otettava tästä maininta määrämuodossa tehtyyn esisopimukseen taikka vaihtoehtoisesti laatia erillinen kauppakirja, jossa vain viitataan aikaisemmin määrämuodossa tehtyyn esisopimukseen.²⁵ Nämä määrämuodossa tehtävään esisopimukseen liittyvät sopimustekniset seikat mahdollistavat joustavan sopimuksentekoprosessin sopijapuolten niin halutessa. On otettava huomioon, että vain määrämuodossa tehtyä esisopimusta voidaan käyttää lopullisena

²³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 61–62.

²⁴ Kasso 2014a, s. 212.

²⁵ Ks. Muukkonen 1960, s. 74–75 alaviitteineen.

kiinteistön kaupan sopimuksena. Muutenhan kiinteistön kaupan määrämuodon vaatimus voitaisiin kiertää.

Jos kiinteistön kaupan osapuolet ovat solmineet esisopimuksen määrämuotoa noudattaen, esisopimus on oikeudellisesti sitova. Jos toinen osapuoli ei esisopimuksen mukaisesti suostu allekirjoittamaan lopullista kauppakirjaa, on toisella oikeus kanteella vaatia hänen velvoittamistaan kaupan tekemiseen esisopimuksessa mainituin ehdoin. Lainvoimainen tuomio (muotoamistuomio) vastaa tämän jälkeen esimerkiksi lainhuudatuksessa luovutuskirjaa tai sähköistä luovutusta ulosottokaaren (705/2007) 7 luvun 15 §:n 2 momentin mukaisesti. Lainvoimaisen tuomion perusteella ostaja on oikeutettu saamaan kaupan kohteen hallintaansa ja hänelle kuuluu omistajan määräämisvalta. Vastapuoli veloitetaan siis luontoissuoritukseen eli lopullisen kaupan tekemiseen.²⁶

Oikeuskirjallisuudessa on tullut ilmi näkemyksiä, joiden mukaan oikeudenkäynnissä voitaisiin vaatia vain pääsopimuksen tekemistä. Siihenhän esisopimus sanamuotonsa mukaisesti velvoittaa. Tämän näkökulman esittäneet ovat puolustaneet näkemystään sillä, että sopimus, joka kelpuuttaa pääsopimuksen suorituskohteeseen ei ole esisopimus vaan pääsopimus.²⁷ Tällainen lähtökohta edellyttää, että osapuolen täytyy ensin vaatia vastapuolen velvoittamista pääsopimuksen tekoon ja sen jälkeen vielä erillisessä oikeudenkäynnissä vaatia tämän pääsopimuksen täyttämistä. Toinen oikeudenkäynti, jossa vaaditaan pääsopimuksen täyttämistä, saattaisi osoittautua käytännössä usein välttämättömäksi, koska osapuoli, joka veloitetaan pääsopimuksen tekoon, ei todennäköisesti täytä pääsopimusta vapaaehtoisesti. Tilanne, jossa sopimusvelkoja joutuisi turvautumaan kahteen erilliseen oikeudenkäyntiin olisi epäkäytännöllinen ja voisi muodostua ongelmalliseksi osapuolten oikeusturvan kannalta.²⁸

Viimeaikaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että osapuoli, joka vetoaa esisopimukseen voi vaatia joko pääsopimuksen solmimista tai suoraan pääsopimuksen mukaista suoritusta. Osapuoli voisi siis vaatia suoraan pääsopimuksen mukaista suoritusta, kun siihen perustuva suoritusvelvollisuus on erääntynyt.²⁹ Pääsopimuksen mukaisen suorituksen vaatiminen voisi estyä lähinnä silloin, kun sopimuksen yksityiskohtaisesta sisällöstä ei vielä ole saatu aikaan

²⁶ Ks. Muukkonen 1960, s. 76–78 ja Niemi 2016, s. 232. Vastapuoli veloitetaan esisopimuksen mukaiseen luontoissuoritukseen, eli lopullisen kaupan tekemiseen; esisopimus ei suoraan lain perusteella muutu lopulliseksi kaupaksi ja saa aikaan omistajanvaihdosta.

²⁷ Muukkonen 1960, s. 77 ja siinä mainitut lähteet.

²⁸ Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 262.

²⁹ Ks. esim. Hemmo 2003, s. 260, Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 262.

yhteisymmärrystä.³⁰ *Kaisto* on puolestaan katsonut, että esisopimuksen perusteella ei voisi tuomioistuimessa vaatia suoraan pääsopimuksen mukaista suoritusta vaan tuomioistuimessa tulisi vaatia osapuolen velvoittamista pääsopimuksen tekemiseen. Tähän kanteeseen voitaisiin *Kaiston* mukaan yhdistää, eli kumuloida vaatimus itse kaupan täyttämisestä.³¹

Jos esisopimuksen perusteella voisi vaatia suoraan pääsopimuksen mukaista suoritusta, voidaan pohtia, mikä lopulta erottaa esisopimuksen lopullisesta kauppasopimuksesta ja mikä esisopimuksen itsenäinen merkitys on. Pidänkin perustelluimpana *Kaiston* näkemystä siitä, että molemmat kanteet – sekä sopimuksen tekeminen että suorituksen vaatiminen – voidaan käsitellä yhdessä. Tällainen menettely on edelleen sujuvampi, nopeampi ja tehokkaampi kuin kahden erillisen oikeusprosessin käyminen.

Esisopimuksen sitovuuteen on vedottava esisopimuksen voimassaoloaikana.³² Maakaaren 2 luvun 7 §:n 2 momentin ja 2 luvun 2 §:n mukaisesti kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa esisopimuksen voimassaolon päättymisestä. Muutoin esisopimus raukeaa ja sopimukseen vetoaminen on menetetty. Pääsääntöisesti esisopimuksen sitovuuteen voi vedota luovuttajan tai luovutuksensaajan perillinen tai muu yleisseuraja, ellei alkuperäinen sopimussuhde ole korostetun henkilökohtainen tai ellei sitovuuspiiriä ole nimenomaisesti rajoitettu.³³

Vaikka lopullinen kauppa olisi tehty esisopimuksen vastaisesti, syrjäyttää se aina esisopimuksen, eikä esisopimusostaja tämän jälkeen voi vaatia kiinteistöä itselleen.³⁴ Lisäksi sopimuksen rikkoja on velvollinen korvaamaan toiselle sitovan esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneen vahingon.³⁵ Jos kiinteistö on esisopimuksen vastaisesti luovutettu toiselle, esisopimusostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan tai esisopimuksessa sovittu sanktio myyjältä.

³⁰ Hemmo 2003, s. 260. Ks. myös Saarnilehto 2018, s. 65.

³¹ *Kaisto* 2009, s. 143.

³² Niemi 2016, s. 251–252.

³³ Muukkonen 1960, s. 83 ja 92 ja Wirilander 1986, s. 21 ja 22.

³⁴ HE 120/1994 vp, s. 44.

³⁵ Ks. Muukkonen 1998, s. 829, jonka mukaan esisopimusostajan oikeutta saada vahingonkorvausta myyjältä sopimusrikkomuksen tai sopimussakon perusteella on luontevaa hahmottaa esisopimuksen sitomattomuuden perusteella.

2.3 Vapaamuotoinen kiinteistön kaupan esisopimus

2.3.1 Osa- tai kokonaispätemättömyys

Kiinteistön kaupan osapuolet saattavat laatia sellaisen esisopimuksen, joka ei täytä maakaaren muotovaatimuksia. Sopimus voi olla nimetty kiinteistön kaupan esisopimukseksi tai sillä voi olla jokin muukin nimi. Asiakirjalle annettu nimi ei kuitenkaan määritä sen ominaisuuksia tai sen saamia vaikutuksia vaan tarkasteltavaksi tulee asiakirjan sisältö.³⁶ Maakaaren 2 luvun 7 §:n 2 momentin ja 2 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan, jotta kiinteistön kaupan esisopimus olisi oikeudellisesti sitova, se tulee laatia maakaarella säädetyssä määrämudossa. Muussa tapauksessa sopimus on pätemätön.³⁷

Oikeustoimen pätemättömyyden tunnusmerkkinä voidaan pitää yksinkertaisesti sitä, saako sitoumus aikaan sisältönsä mukaisen vaikutuksen.³⁸ Pätemättömyydestä voidaan puhua esimerkiksi silloin, kun oikeustoimi jää ilman sitovaa vaikutusta syntymisessään, muodossaan, sisällyksessään tai siinä itsessään muutoin olevan virheen vuoksi.³⁹

Pätemättömyyden vakiintunut oikeusvaikutus on suoritusvelvollisuuden ja sitä vastaavan (positiivisen sopimusedun mukaisen) vahingonkorvausvelvollisuuden syntymättä jääminen.⁴⁰ Jos sopijapuolet eivät ole ottaneet vapaamuotoiseen esisopimukseen sopimussakko- tai käsirahaehto, sopimus on todennäköisesti kokonaispätemätön. Sopimus ei tällöin saa aikaan kiinteistön kaupan tekemiseen kohdistuvaa suoritusvelvollisuutta, koska kiinteistön kaupan solmimista koskeva sitoumus on tehoton.

Pätemättömyyden oikeusvaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon, että myös yksittäiset sopimusehdot saatetaan katsoa pätemättömiksi, jolloin sopimus jää muuten voimaan. Tätä kutsutaan osapätemättömyydeksi.⁴¹ Vaikka vapaamuotoinen kiinteistön kaupan esisopimus olisi pätemätön aiotun kiinteistön kaupan osalta, siinä oleva käsiraha tai sopimussakkoehto voi olla nykyisin pätevä maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin nojalla. Tällöin on kyse

³⁶ Ks. Hemmo 2003, s. 607. Sopimuksessa käytetyllä ilmaisulla ei ole itseisarvoa, eikä se suoraan määrää sopimuksen sisältöä.

³⁷ Niemi 2016, s. 237. Ks. myös Saarnilehto ym. 2012, luku III, alaluku 3, Muita tapoja tehdä sopimus, Määrämuotoinen sopimus, jonka mukaan muotomääräykset voidaan jakaa kolmeen ryhmään sen perusteella, mikä seuraus niiden noudattamatta jättämisestä on. Varsinaisiksi muotomääräyksiksi kutsutaan tässä jaottelussa niitä muotomääräyksiä, joiden noudattaminen on sopimuksen pätevyyden edellytys. Esimerkkinä varsinaisesta muotomääräyksestä mainitaan kiinteistön kaupan tekeminen.

³⁸ Kaisto 2008, s. 49–50.

³⁹ Saarnilehto ym. 2012, luku III, alaluku 4.

⁴⁰ Hemmo 2003, s. 319–320.

⁴¹ Hemmo 2003, s. 324.

osapätemättömyydestä, jolloin pätemättömyys kohdistuu vain kiinteistön kaupasta sopimiseen. Osapätemättömyydestä johtuu, että vaikka sopijapuolta ei voitaisi velvoittaa kiinteistön kaupan tekemiseen, tämä voidaan velvoittaa sopimussakon maksamiseen. Vastaavasti jos ostotarjouksen tekijä on maksanut käsirahan ja myyjä on hyväksynyt tarjouksen vapaamuotoisesti, sopijapuolten välillä on tällöin sitova käsirahasitoumus. Tämä merkitsee, että jos ostaja vetäytyy kaupan tekemisestä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha.

Osapätemättömyys on *Hemmon* mukaan usein edullinen seuraamus sekä sopijapuolille että yhteiskunnalle yleensäkin, koska valmistelukustannusten hukkaantumista ja täyttämistoimien keskeytymisestä aiheutuneet menetykset vältetään.⁴² Kiinteistön kaupan esisopimuksen osapätemättömyys, eli sitovat käsiraha ja sopimussakkoehdot, saattavat johtaa kustannussäästöihin siten, että potentiaaliset ostajat ryhtyvät neuvottelemaan sellaisten kiinteistöjen hankinnasta, jotka heillä on todellinen kyky ja aikomus ostaa. Vaikka vapaamuotoisesta esisopimuksesta vetäytynyt ei ole aikaisemminkaan täysin säästynyt korvausvastuulta, nyt korvausmäärät todennäköisesti kasvavat, kun osapuolet voivat päättää korvausmäärän itse. Korvausmäärä ei enää ole sidottu aiheutuneisiin vahinkoihin, kuten negatiivisen sopimusedun kattava korvaus.

Aikaisempaa suurempien korvausmäärien johdosta osapuolilla on todennäköisesti korostunut kannustin huolehtia velvoitteidensa täyttämisestä ja edistää lopullisen kiinteistön kaupan toteutumista aikaisempaa määrätietoisemmin. Edullinen seuraamus osapuolten ja yhteiskunnan kannalta on myös se, että sopimussakkoehdot ja käsirahasitoumukset kiistatta lisäävät oikeusvarmuutta ja samalla sopijapuolten kykyä hallita taloudellisia riskejään. Laajassa mittakaavassa osapätemättömyys sekä sopimussakko- ja käsirahaehtojen sitovuus saattavat edistää yritysten mahdollisuutta ennakoida kassavirtaansa. Sopimussakon funktioita kiinteistön kaupan esisopimuksessa käsitellään tarkemmin luvussa 4.1.

Selkeimpiä tilanteita, joissa osapätemättömyys on käsillä, ovat ne sopimusehdot, jotka käyvät sitomattomiksi sen vuoksi, että ne ovat ristiriidassa sopimuksen sisältöä koskevan pakottavan lainsäädännön kanssa tai poikkeavat esimerkiksi kirjallisen muodon vaatimuksesta.⁴³ Kiinteistön kaupan vapaamuotoinen esisopimus, joka sisältää käsiraha- tai vakiokorvausehdon ilmentääkin osapätemättömyyden tyyppitilannetta. Maakaaren muutoksen myötä kyseiset osapätemättömyystilanteet ovat varmasti myös sopimuskäytännössä tavallisia.

⁴² Hemmo 2003, s. 324.

⁴³ Hemmo 2003, s. 325–328. Ks. myös Zitting 1989b, s. 473–474.

Esisopimuksen osapätemättömyyteen johtaa myös esimerkiksi sellaiset ehdot, jotka on säädetty pätemättömiksi MK 2 luvun 11 §:ssä.

2.3.2 Vapaamuotoisen esisopimuksen tehokas pätemättömyysvaikutus

Analyyttisen pätemättömyysopin avulla voidaan tarkastella erilaisissa pätemättömyystapauksissa esille tulleita kysymyksiä. Perustana opissa on kolmen kysymyksen erottaminen. Ensimmäinen kysymys on, miten pätemättömyys vaikuttaa: onko se itsestään vaikuttavaa vai onko asianosaisten esitettävä siitä väite. Toinen kysymys koskee sitä, onko pätemättömyys lopullista vai korjauskelpoista. Kolmas kysymys on, kuka voi vedota pätemättömyyteen: sopimuksen osapuolet vai kaikki, joita sopimus koskee.⁴⁴ Vastaukset kysymyksiin voivat kumuloitua, jolloin pätemättömyysperusteeseen liittyy mahdollisimman laaja pätemättömyysvaikutus.⁴⁵ Näin on asianlaita muotovirheen omaavan kiinteistön kaupan esisopimuksen osalta.⁴⁶

Analyyttisen pätemättömyysopin peruskysymyksiin voidaan vastata vapaamuotoisen kiinteistön kaupan esisopimuksen näkökulmasta. Ensinnäkin oikeuskirjallisuudessa ja KKO:n prejudikatuurissa on vakiintunut käsitys, jonka mukaan muotovaatimuksen noudattaminen otetaan huomioon viran puolesta (*ex officio*).⁴⁷ Pätemättömyys on siis itsestään vaikuttavaa. Toiseksi muotovirheestä johtuva esisopimuksen pätemättömyys ei voi korjaantua. Sitovaa esisopimusta ei näet saada aikaan muuten kuin tekemällä uusi määrämuotoinen esisopimus.⁴⁸

⁴⁴ Ks. Zitting 1989a, s. 21 ja Hemmo 2003, s. 305.

⁴⁵ Zitting 1960, s. 661.

⁴⁶ Ks. Hemmo 2003, s. 306, joka käyttää esimerkkinään kiinteistön kauppasopimusta. Kysymyksiin voi kuitenkin vastata analogisesti myös kiinteistön kaupan esisopimuksen näkökulmasta, sillä yhtäältä lopullista kauppasopimusta koskevat muotovaatimukset koskevat myös esisopimusta. Toisaalta on pidettävä mielessä, että esisopimuksessa on kyse sitovuudesta ryhtyä lopulliseen kiinteistön luovutukseen.

⁴⁷ Ks. vanhan maakaaren aikaisesta oikeuskäytännöstä KKO 1952 I 14. Ks. myös KKO 2015:80, jossa korkein oikeus vahvisti kantansa. Tapauksessa kunta ja yhtiö olivat allekirjoittaneet 29.10.1998 yritystilasopimukseksi nimetyn sopimuksen. Sopimus koski rakennuspaikkaa ja sillä sijaitsevaa rakennusta. Yhtiö sitoutui lunastamaan kohteen, ja kunta puolestaan luovuttamaan sen erillisellä luovutuskirjalla, kun lunastushinta oli maksettu. Tontin lopulliset rajat oli tarkoitus määritellä kaavoituksen yhteydessä. Korkein oikeus totesi, että vaikka sopimuksella tavoiteltiin työllisyyden ja yritystoiminnan edistämistä, tosiasiaa kyse oli järjestelystä, jossa kunta luovuttaisi määrääalan rakennuksineen yhtiölle kunnostuksen jälkeen. Näin ollen korkein oikeus katsoi sopimuksen olevan kiinteistön kaupan esisopimus. Sopimusta ei ollut tehty MK:n muotovaatimusten mukaisesti, joten sitä rasitti muotovirhe. Riidan kohteena oleva sopimusehto liittyi rakennuspaikan ja rakennuksen lunastukseen. Asianosaiset eivät olleet vedonneet muotovirheeseen, mutta KKO otti sen viran puolesta huomioon. KKO katsoi, että sopimus oli muotovirheen johdosta pätemätön, eivätkä esisopimukseen liittyvät ehdot näin ollen sido osapuolia. Yhtiö ei voinut esittää maksettujen lunastushintaerien palauttamista koskevan sopimusehdon perusteella vaatimuksia kuntaa kohtaan. Ks. myös Niemi 2016, s. 237–238 ja Hemmo 2003, s. 306.

⁴⁸ Ks. Hemmo 2003, s. 311, joka mainitsee korjaantumattomina pätemättömyysperusteina muun muassa lakisäateisistä muotovaatimuksista johtuvat muotovirheet.

Kolmanneksi pätemättömyyteen voivat vedota molemmat osapuolet, eli myyjä tai ostaja.⁴⁹ Kiinteistön kaupan esisopimuksen loukattu osapuoli voi olla myyjä tai ostaja, jolloin tällä on tyypillisesti intressi hakea kanteella sopimukseen perustuvaa suoritustuomiota taikka muotoamistuomiota, joka vastaisi lopullista kauppasopimusta. Sopimusrikkomuksen tehnyt osapuoli voi vedota pätemättömyyteen tai olla vetoamatta, sillä tuomioistuin ottaa sen huomioon *ex officio*. Kiinteistön kaupan vapaamuotoisella esisopimuksella on laaja pätemättömyysvaikutus, mistä seuraa, ettei sopimuksenmukaisen suoritusvelvollisuuden täyttämiseen voida velvoittaa.

2.3.3 Esisopimuksen tarkoituksen toteutuminen

Jos esisopimusta ei ole tehty määrämudossa, se ei velvoita osapuolia kiinteistön kaupan solmimiseen, vaan kaupan toteutuminen jää heidän myöhemmän tahtonsa ja yhteistyönsä varaan. Tällaisen vapaamuotoisen sopimuksen nojalla kumpikaan osapuoli ei voi vaatia tuomioistuimessa sopimuksen täyttämistä sellaisenaan. Molemmilla sopijapuolilla on kuitenkin saattanut olla tarkoitus ja halu tulevaisuudessa solmia kiinteistön kauppa huolimatta siitä, että he päätyivät tekemään vapaamuotoisen esisopimuksen. Osapuolet saattoivat katsoa vapaamuotoisen esisopimuksen syystä tai toisesta olleen tarkoituksenmukaisempi heidän tilanteeseensa, esisopimus haluttiin tehdä nopeasti tai esisopimus solmittiin vapaamuotoisesti maakaaren muotomääräyksiä koskevan tietämyksen puuttumisen vuoksi.

Tarkoitus ja halu solmia kiinteistön kauppa esisopimuksen mukaisin ehdoin onkin parhaimmassa tapauksessa säilynyt molemmilla sopijapuolilla koko sopimusneuvottelujen ajan. Jos myyjä ja ostaja ovat ensin tehneet vapaamuotoisen esisopimuksen ja sen jälkeen omasta tahdostaan solmineet varsinaisen kiinteistön kaupan, on pääsopimus luonnollisesti pätevä.⁵⁰ Kun sopijapuolet lopulta solmivat esisopimuksen mukaisen kiinteistön kaupan, ei aiemmin laaditun esisopimuksen pätemättömyys siis aiheuta myöhemmin muotovaatimusten mukaisesti solmitun pääsopimuksen pätemättömyyttä. Mikäli kiinteistön kauppasopimukseen ei kohdistu mitään pätemättömyysperustetta, eivät sitä ennen tehdyt toimet vaikuta itse pääsopimuksen pätevyYTEEN.

⁴⁹ Ks. Hemmo 2003, s. 318. *Ex officio* huomioon otettavien pätemättömyysperusteiden kohdalla oikeuden vedota pätemättömyyteen ei sanota konkretisoituvan samassa muodossa kuin asianosaisten reagointia edellyttävien pätemättömyysperusteiden kohdalla; tuomioistuinhan ottaa pätemättömyyden huomioon omasta aloitteestaan.

⁵⁰ Muukkonen 1960, s. 75.

2.4 Sopimussidonnaisuuden syntyminen

Kiinteistön kauppaa on määrämuotoinen oikeustoimi, joten oikeustoimilain 1.2 §:n mukaisesti säännöksiä sopimuksen syntymisestä ei sovelleta kiinteistön kauppaan. Kiinteistön osto- ja myyntitarjous poikkeaa näin ollen irtaimen omaisuuden, kuten asunto-osakkeen osto- tai myyntitarjouksesta. Maakaareissa ei ole säännöksiä sopimuksen syntymisestä tarjouksen ja vastauksen mukaan samaan tapaan kuin oikeustoimilaissa on irtaimen omaisuuden kaupan osalta. *Kasson* mukaan tällaista yksipuolista tahdonilmausta, kuten tarjousta ei voitaisi maakaaren mukaan tehdä kaupanvahvistajan vahvistamana.⁵¹

Pelkkä kiinteistön osto- tai myyntitarjous ei sido kumpaakaan osapuolta tekemään kauppaa, vaikka toinen osapuoli hyväksyisikin tarjouksen, ellei sopimusta kiinteistön kaupan tekemisestä ole tehty maakaaren määrämuodossa. Vastaava osapuolten peruuttamisoikeus ja oikeus vetäytyä sopimuksesta koskevat myös vapaamuotoisesti tehtyä esisopimusta. Vaikka asuntokauppaa koskevat säännökset eivät suoraan sovellu kiinteistön kauppaan, on käytännön näkökohtien kannalta perusteltua jäsentää esisopimuksen muodostumista ostotarjouksen ja siihen annetun vastauksen näkökulmasta. Ostotarjousten käyttö on nimittäin yleistä niin asuntokaupoissa kuin kiinteistön kaupoissa.

Kun sekä ostaja että myyjä ymmärtävät tilanteen samalla tavalla, määrämuotoisen esisopimuksen tekeminen ei käytännössä ole aina mahdollista eikä aina tarpeenkaan. Yleisen kauppataivankin mukaan ostaja tekee kiinteistöä tarjouksen, jonka myyjä voi hyväksyä samalla tavalla kuin esimerkiksi irtaimen kaupassa.⁵² Käytännössä esimerkiksi omakotitalojen kaupoissa tehdään osto- ja vastatarjouksia samalla tavalla kuin asunto-osakkeiden kaupoissa. Tarjouksesta on hyvä laatia kirjallinen asiakirja, jossa esitetään kaikki olennaiset ehdot tulevaa kauppaa silmällä pitäen. Liike- ja teollisuuskiinteistöjen kaupoissa prosessi on usein monivaiheinen: neuvottelut ovat laajoja ja niihin voi sisältyä useita alustavia, ehtoja sisältäviä tarjouksia ja aiesopimuksia ennen lopullista yhteisymmärrystä. Myös näiden esivaiheiden oikeudellista sitovuutta arvioidaan maakaaren sääntöjen perusteella.⁵³

Asuntokauppaa koskevassa kirjallisuudessa sanotaan usein, että myyjän hyväksyessä ostotarjouksen syntyy sopimus, joka velvoittaa kaupan tekemiseen. Hyväksyvän vastauksen

⁵¹ Kasso 2014a, s. 209.

⁵² Kasso 2014a, s. 210.

⁵³ Kasso 2014a, s. 211.

antaminen ostotarjoukseen on katsottu merkitsevän esisopimusta lopullisen kaupan tekemisestä.⁵⁴ Koska maakaaren muutoksella säädettiin vapaamuotoiselle esisopimukselle sitovia oikeusvaikutuksia, esisopimuksen konstituoimista on perusteltua pohtia myös kiinteistön kaupan osalta. Kun kiinteistön myyjä antaa hyväksyvän vastuksen ostajan tekemään ostotarjoukseen, on pohdittava, onko kyse esisopimuksesta vai ei.

Selvää on, että kiinteistön kauppa ei tule tehdyksi vielä silloin, kun myyjä hyväksyy ostotarjouksen. Sen sijaan ostotarjouksen vapaamuotoinen hyväksyminen voi merkitä esisopimuksen syntymistä. Toisaalta maakaaren 2 luvun 7 ja 1 §:ssä kiinteistön kaupan esisopimus edellyttää muotovaatimuksia noudattaen tehtyä sopimusta. Voidaan siis kysyä, onko osapuolten välillä lainkaan olemassa vapaamuotoisesti tehtyä esisopimusta.

Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin huomautettu, että pätemättömyys ja ineksistenssi on erotettava toisistaan.⁵⁵ On huomattava maakaaren viimeisimmän muutoksen myötä vapaamuotoinen esisopimus voi saada lainmukaisia oikeusvaikutuksia. Oikeusvaikutukset tosin koskevat velvollisuutta maksaa vakiokorvaus tai velkojan oikeutta pitää käsiraha. Vapaamuotoisen esisopimuksen laissa säädetyt oikeusvaikutukset puoltavat näkemystä, jonka mukaan vapaamuotoisenkin esisopimus katsotaan olevan olemassa.

Toisaalta vapaamuotoisen esisopimuksen syntymiselle ei ole maakaareissa asetettu mitään vähimmäisvaatimuksia. Koska kiinteistön kauppaa koskevat tiukat muotovaatimukset ja yksityiskohtainen sääntely, voidaan perustellusti katsoa, että myös vapaamuotoinen esisopimus tulisi ainakin tehdä kirjallisesti, jotta sille voitaisiin antaa lainmukaisia oikeusvaikutuksia. Näkemykseni mukaan kiinteistön kaupan esisopimusta ei siis voisi tehdä täysin suullisesti. Mielestäni mitä tahansa kiinteistön kaupan tai sen esisopimuksen tekemiseen liittyviä toimia ei tulisi automaattisesti pitää vapaamuotoisena kiinteistön kaupan esisopimuksena. Lopullisen kiinteistön kaupan tekemisestä tulee siten sopia osapuolten välillä suhteellisen selkeästi. Rajanveto sopimusneuvottelujen ja vapaamuotoisen esisopimuksen välillä voi olla häilyvä, mutta sen ratkaiseminen saattaa mahdollisessa ongelmatilanteessa aktualisoitua.

Esisopimuksella ostaja ja myyjä sitoutuvat tekemään kaupan, mikäli sopimuksessa mainittu ehto eli edellytys lopullisen kaupan tekemiselle toteutuu. Määrämuodossa tai sähköisessä kaupantekojärjestelmässä tehty esisopimus velvoittaa osapuolet tekemään lopullisen kaupan.

⁵⁴ Ks. Nevala – Suni, 2024, s. 89. Kasso 2005, s. 366–367.

⁵⁵ Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 378.

Esisopimus voi olla molempia velvoittava, mutta on myös mahdollista solmia sellainen esisopimus, joka sitoo vain toista osapuolta. Esisopimus raukeaa, jos lopullisen kaupan edellytyksenä oleva ehto ei täyty.⁵⁶ Rauennut esisopimus ei estä myyjää tekemästä uutta esisopimusta tai lopullista kauppaa.

⁵⁶ Ks. Kasso 2014a, s. 213, jossa todetaan, että mikäli esisopimus raukeaa eikä lopullista kauppaa tehdä, olisi tämäkin epäselvyyksien välttämiseksi syytä todeta kaupanvahvistajan vahvistamalla sopimuksella.

3 Sopimuksen täyttämiseen painostavat sopimusehdot

3.1 Yleisesti ennalta sovituista seuraamuksista

Sopimussakkoehdot käytetään usein sellaisissa tilanteissa, joissa osapuolten välinen lojaliteettivelvollisuus korostuu. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi prekontraktuaaliset suhteet ja erilaiset prekontraktuaaliset instrumentit, kuten esisopimukset. Näissä järjestelyissä korostuvat usein osapuolten yksilölliset tavoitteet, joihin sopimussakon taustalla oleva erityinen suojan tarve liittyy. Sopimussakon avulla pyritään varmistamaan, että osapuolet toimivat neuvotteluprosessien aikana lojaliteettiperiaatteen mukaisesti, mikä taas johtaa ennakoitavuuteen.⁵⁷ Esisopimuksessa sovitaan usein sopimussakosta, joka voi velvoittaa ostajaa, myyjää tai molempia. Kyseessä on yleensä ennalta sovittu rahamääräinen hyvitys, joka seuraa sopimuksen rikkomisesta. Esisopimukseen voidaan sisällyttää ehto sopimussakosta siltä varalta, että osapuoli, joka on velvoitettu tekemään kaupan esisopimuksen perusteella, ei täytä velvoitettaan sovittulla tavalla. Mikäli kiinteistön kaupan muotomääräyksiä noudattaen on tehty sitova esisopimus, sakon maksamisen lisäksi sopimuksen rikkonut osapuoli on edelleen velvollinen toteuttamaan kaupan esisopimuksen mukaisesti.

Käytännössä sopimussakolla pyritään korvaamaan niitä tappioita, joita aiheutuu kaupan viivästyisestä, koska sopimussakon maksamisen lisäksi, osapuolella on velvollisuus esisopimuksessa tarkoitetun kaupan tekemiseksi.⁵⁸ Muutosäännöksiä noudattamatta tehdyn esisopimuksen osalta kyse ei välttämättä ole viivästyksestä, koska maksettuaan sopimussakon velallista ei voida velvoittaa kiinteistön luovuttamiseen. Toisaalta sopimussakolla on myös ennaltaehkäisevä funktio, sillä sopimussakon uhka on omiaan painostamaan velallista täyttämään suoritusvelvollisuutensa, kun hän etukäteen tietää sopimusrikkomukseen liittyvän seurauksen. Sopimussakon funktioita käsitellään tarkemmin luvussa 4.1.

Sopimussakkoehdon tarkoituksena on, että sopimuksen rikkonut osapuoli sitoutuu maksamaan ennalta sovittun summan velkojalle, jos hän ei täytä sopimusta asianmukaisesti. Tällöin velkojan ei tarvitse osoittaa, että vahinkoa on todella syntynyt, vaan riittää, että sopimus on jäänyt täyttämättä sovittulla tavalla. Vastaavasti velallinen ei voi välttyä

⁵⁷ Klami-Wetterstein 2020, s. 649.

⁵⁸ Niemi 2016, s. 235.

sopimussakon maksamisesta sillä perusteella, ettei sopimusrikkomus olisi aiheuttanut velkojalle konkreettista vahinkoa.⁵⁹

Vaikka sopimussakko poikkeaa muodollisesti vahingonkorvauksesta, sitä käytetään käytännössä samaan tarkoitukseen, eli korvaamaan sopimusrikkomuksesta aiheutuvia seurauksia. Erona on se, että sopimussakon määrä on ennalta sovittu. Jos aiheutunut vahinko ylittää sovitun sopimussakon määrän, voi velkoja saada lisäksi vahingonkorvausta tämän ylimenevältä osalta.⁶⁰ Joskus esisopimukseen otetulla sopimussakkoehdolla on voitu tarkoittaa rajoittaa sopimusrikkomuksesta aiheutuvaa vahingonkorvausvastuuta.

Esisopimukseen liitetty sopimussakkoehto saattaa olla tarkoitettu vastuunrajoituslausekkeeksi, jolla esisopimuksen rikkoneen osapuolen vastuu rajataan vain sovittuun sopimussakkoon, eikä muita seuraamuksia voida vaatia.⁶¹

Tällaisen vastuunrajoituksen tulee kuitenkin ilmetä selkeästi joko itse sopimussakkoehdosta tai muista sopimuksen ehdoista, eikä sopimussakkoa voitane kevein perustein pitää vahingonkorvausvastuuta rajoittavana ehtona. Maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaisesti myös sopimussakkoehdon on oltava riittävän tarkasti yksilöity, jotta se voisi pätevästi rajoittaa ostajan lainmukaisia oikeuksia sopimusrikkomustilanteissa. Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentista kuitenkin johtuu, että osapuolet voivat esisopimuksessa sopia, että heidän välisensä vastuusuhteet selviävät sopimusrikkomustilanteessa täydellisesti sopimussakon avulla.

Sopimussakko voi olla erityisen hyödyllinen tilanteissa, joissa sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon toteen näyttäminen olisi vaikeaa. Koska sopimussakko ei perustu siihen, että vahinkoa on tosiasiaassa syntynyt, sen avulla voidaan välttää vahingon määrän tai syy-yhteyden osoittamiseen liittyvät ongelmat.⁶² Usein sopimussakkoehdon tarkoituksena onkin helpottaa vahinkoa kärsineen asemaa vapauttamalla hänet velvollisuudesta näyttää toteen sekä vahingon syntyminen että sen suuruus.⁶³ Kiinteistön kaupan esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneen vahingon toteen näyttäminen on usein vaikeaa, joten pelkkä

⁵⁹ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 166. Ks. Myös Klami-Wetterstein 2020, s. 635, jonka mukaan sopimussakkoehto on velkojalle erityisen merkityksellinen silloin, kun sopimusrikkomuksesta ei katsota aiheutuvan vahinkoa objektiivisessa merkityksessä vaan sopimus on velkojalle tärkeä puhtaasti henkilökohtaisten intressien vuoksi.

⁶⁰ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 167.

⁶¹ Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa ks. esim. Tepora ym. 2010, s. 349–359.

⁶² Hemmo 2003, s. 337–339. Ks. myös Hemmo 2005b, s. 233.

⁶³ Vihma 1950, s. 30, ks. myös tarkemmin sopimussakkoehtoien tarkoituksesta Vihma 1950, s. 46–53.

vahingon korvauseuraamus saattaisi muodostua alikompensatoriseksi.⁶⁴ Toisaalta alikompensatioon saattaa johtaa myös vapaamuotoisen esisopimuksen rikkomisesta seuraava MK 2 luvun 8 §:n 1 momentin mukainen negatiivisen sopimusedun kattava korvaus, koska se kattaa vain *kohtuullisen* korvauksen kustannuksista, jotka osapuoli on kaupantekoon laittanut.

Velallisen menettelyn tuottamuksellisuuden on katsottu olevan irrelevantti sopimussakon maksuvelvollisuuden kannalta. Velallinen ei voi välttyä vastuusta, vaikka onnistuisikin esittämään eskulpaatiovastuusta vapautumiseksi riittävän näytön huolellisuudestaan.⁶⁵ Velallinen voi vapautua sopimussakon maksamisesta lähinnä vain silloin, kun sopimuksen rikkominen johtuu ylivoimaisesta esteestä tai suorituksen liikavaikeudesta.⁶⁶

Sopimussakon maksettavaksi tuomitseminen ei edellytä, että velkojalle olisi aiheutunut vahinkoa; riittää vain sellaisen sopimusrikkomuksen tapahtuminen, jonka tehosteeksi sopimussakko on määrätty. Ennalta määrätyn vakiokorvauksen, eli käytännössä usein sopimussakon käyttäminen vapauttaa velkojan aiheutunutta vahinkoa koskevasta näyttövelvollisuudesta.⁶⁷ Vahingon täsmällinen laskeminen on usein hankalaa tai joissain tapauksissa jopa mahdotonta, jolloin tuomioistuimen varovaisuus vahingon arvioimisessa koituisi velkojan vahingoksi.

Esisopimuksen osapuolella ei yleensä ole oikeutta halutessaan purkaa sopimusta. Esisopimuksessa voidaan kuitenkin sopia sopimussakosta kaupasta vetäytymisen ehtona. Milloin sopimus sallii vetäytymisen ehdolla, että sopimussakko maksetaan, kysymys on asiallisesti rikkojaisrahasta.⁶⁸ Myyjälle varataan oikeus korvata joko kokonaan tai osittain sovittu luontoissuoritus rahasuorituksella. Rahan suorittaminen vapauttaa myyjän virhevastuusta tältä osin.⁶⁹ Kaiston mukaan kyse on erityisestä muotoamisvallasta, jota käyttämällä esisopimusostaja voi välttyä epäedullisena pitämänsä kaupan tekemiseltä.⁷⁰

⁶⁴ Hemmo 2005b, s. 233.

⁶⁵ Hemmo 2011, s. 340.

⁶⁶ Ks. Vihma 1950, s. 201–202 ja Hemmo 2011, s. 340, jonka mukaan sopimussakolla on näin ollen velallisen vapautumisperusteita rajoittava, mutta ei kokonaan poistava vaikutus.

⁶⁷ Hemmo 2011, s. 338.

⁶⁸ Niemi 2016, s. 235–236. Rikkojaisrahasta käytetään myös nimityksiä katumusraha ja irtaantumiskorvaus *mulcta poenitalis*.

⁶⁹ Vihma 1950, s. 111 ja Hemmo 2003, s. 347

⁷⁰ Kaisto 2009, s. 134.

Tarjouksen antamisen tai esisopimuksen solmimisen yhteydessä sovitaan usein käsirahasta, joka yleensä myös maksetaan tässä yhteydessä.⁷¹ Käsiraha on yleensä eräänlainen varausmaksu tehdyn tarjouksen tai esisopimuksen mukaisen suorituksen vakuudeksi, kun vastapuoli pidättyy sopimuksesta kolmannen kanssa tarjouksen tai esisopimuksen voimassaoloaikana. Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2009:49 selittänyt käsirahan käyttötarkoitusta. KKO:n mukaan käsiraha toimii vakuutena siitä, että ostaja pitää tarjouksensa voimassa. Kun käsirahasopimus on syntynyt, molemmat osapuolet voivat aloittaa kaupan valmistelun ilman, että myyjän täytyy jatkaa asunnon myyntiä ja markkinointia tai ostajan varautua siihen, että asunto myydään toiselle.⁷²

Käsiraha on menettämisseuraamus, koska se jää saajalle, jos käsirahan maksaja vetäytyy sopimuksesta perusteetta. Käsiraha lasketaan lopullisen vastikkeen osasuoritukseksi, jos lopullinen sopimus tehdään.⁷³ Esisopimusostajan tarkoituksena käsirahan käyttämisessä saattaa olla, että tällä on halutessaan oikeus purkaa esisopimus sellaisin varauksin, että hän ainoastaan menettää luovuttamansa rahamäärän. Tämän ei kuitenkaan ole katsottu olevan väistämätön seuraus käsirahan käyttämisestä.⁷⁴ Käsiraha ei sellaisenaan merkitse poikkeusta tarjouksen ja esisopimuksen sitovuudesta.⁷⁵

Kiinteistön kaupan esisopimus merkitsee poikkeusta tähän sopimusoikeudessa vakiintuneeseen linjaan. Mikäli kiinteistön kaupan esisopimusta ei ole tehty määrämuodossa, sitoumus kiinteistön kaupan solmimisesta ei ole sitova, jolloin myyjä ei voi vaatia tuomioistuimessa luontoissuoritusta, eli ostajan velvoittamista kaupan tekemiseen. Tällöin esisopimusostajalla voidaan katsoa olevan oikeus vetäytyä esisopimuksesta. Koska määrämuotoa vailla olevaan esisopimukseen otettu käsirahasitoumus on MK 2 luvun 8 §:n 2 momentin nojalla sitova, esisopimusmyyjällä on oikeus pitää käsiraha.⁷⁶

Sopimussakko- ja käsirahaehtoja käytetään yleensä samanlaisiin tarkoituksiin. Molemmilla pyritään ehkäisemään sopimusrikkomuksia ja turvaamaan, että sopijapuoli saa korvauksen sopimusrikkomustilanteessa. Molemmissa ehtotyypeissä korvauksen suuruus ei riipu

⁷¹ Ks. Vihma 1950, s. 113. Käsirahan ja sopimussakon erottaa se, että käsiraha annetaan sopimuskumppanille ja sopimussakko luvataan.

⁷² KKO 2009:49, kohta 4.

⁷³ Niemi 2016, s. 236.

⁷⁴ Ks. esim. Kaisto 2009, s. 153.

⁷⁵ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 121.

⁷⁶ Tilanne poikkeaa asunto-osakkeiden kaupan esisopimuksesta, koska siltä ei edellytetä määrämuotoa ollakseen sitova.

todellisen vahingon määrästä, vaan perustuu sopimukseen. Ehtojen keskeinen ero on, että käsiraha maksetaan etukäteen, usein jo ennen lopullisen sopimuksen solmimista, kun taas sopimussakko tulee maksettavaksi vasta, jos sopimusrikkomus tapahtuu.⁷⁷

Käsirahan ja sopimussakon välillä on lisäksi selkeitä eroja niiden edellytysten suhteen, joiden vallitessa sopimussakko tuomitaan maksettavaksi tai toisaalta käsiraha menetetyksi. Kun arvioidaan sopimussakon tuomitsemista maksettavaksi, keskeisiä ovat sopimussakon maksamisedellytyksiin liittyvät kysymykset, sopimusrikkomuksen olemassaolo ja tuottamuksen edellytyksen puuttuminen. Käsirahan osalta puolestaan on arvioitava, millaiset olosuhteet oikeuttavat velallisen vetäytymään sopimuksesta siten, ettei menettämisseuraamusta ole tuomittava.⁷⁸ Helsingin hovioikeuden ratkaisu 21.6.2012, S 11/1624 havainnollistaa tilannetta, jossa kiinteistön esisopimusostajalla oli perusteltu syy vetäytyä pääsopimuksen tekemisestä.

Tapauksessa yhtiöt A ja B olivat solmineet kiinteistön kaupasta esisopimuksen, jonka ehtona oli, että kiinteistön vuokralainen, C Oy, ei käyttäisi etuosto-oikeuttaan. C Oy vahvisti, ettei se aio käyttää tätä oikeuttaan, jonka jälkeen A oli vaatinut B:ltä kauppasopimuksen tekemistä. B oli kieltäytynyt kaupan tekemisestä, minkä vuoksi A vaati kanteella B:ltä sopimuksen mukaista 502 500 euron suuruista sopimussakkoa. Käräjäoikeus katsoi, että B oli syyllistynyt sopimusrikkomukseen ja että sopimussakon tuomitseminen B:n maksettavaksi oli perusteltua. Käräjäoikeus kuitenkin sovitteli sopimussakon nollaan. Hovioikeus arvioi asian eri tavoin ja päätyi toisenlaiseen lopputulokseen. Se katsoi, että koko järjestelyn keskeinen tavoite oli saada vuokralainen ostamaan kiinteistö. Vuokralainen oli antanut B:lle sellaisen käsityksen, että se todennäköisesti tulisi käyttämään etuosto-oikeuttaan. Lopulta vuokralainen ei ollutkaan halukas noudattamaan sovittua takaisinostoehdot. Hovioikeus katsoi B:llä olleen perusteltu syy vetäytyä kaupan tekemisestä.

⁷⁷ Vrt. Taxell 1972, s. 441, joka hahmottaa sopimussakon kattokäsitteeksi, jonka alla on yhtäältä sopimusrikkomuksen sattuessa maksettava varsinainen sopimussakko ja toisaalta etukäteen maksettava käsiraha, jonka velallinen menettää sopimusrikkomuksen sattuessa. Taxell näkee ehdot samankaltaisina, koska lopputulos on velkojan kannalta yleensä sama riippumatta siitä, kumpaa ehtotyyppiä on käytetty.

⁷⁸ Klami-Wetterstein 2020, s. 650.

3.2 Maakaaren korvaussäännökset koskien muotovaatimuksia noudattaen tehtyä esisopimusta

Kun osapuolet ovat tehneet oikeudellisesti sitovan kiinteistön kaupan esisopimuksen, lopullisen kaupan tekemisestä vetäytyminen oikeuttaa vastapuolen vaatimaan korvausta esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta (MK 2 luvun 7 §:n 3 momentti). Kysymys on positiivisen sopimusedun mukaisesta korvauksesta, jolla vastapuoli pyritään asettamaan siihen taloudelliseen asemaan, johon sopimuksenmukainen suoritus olisi johtanut.⁷⁹

Maakaaren korvaussäännöksen estämättä esisopimuksessa voidaan sopia sakosta siltä varalta, että lopullisen kaupan tekoon velvoitettu osapuoli laiminlyö kaupan tekemisen sovitulla tavalla. Esisopimuksen mukaisen luovutusveloitteen laiminlyöneellä osapuolella on tällöin sopimussakon maksamisen lisäksi velvollisuus kaupan tekemiseen. Sopimussakko hyvittää tällöin kaupanteon viivästymisestä aiheutuneet kustannukset.⁸⁰ Velvollisuus luontoissuoritukseen ei kuitenkaan tule kyseeseen, jos myyjä on myynyt kiinteistön kolmannelle.⁸¹

3.3 Maakaaren korvaussäännökset koskien vapaamuotoisesti tehtyä esisopimusta

3.3.1 Kauppaneuvotteluista aiheutuneet kustannukset

Muotomääräyksen vastaisesta esisopimuksesta vetäytymistä varten on maakaarella erillinen korvaussäännös. Maakaaren 2 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan, jos kaupan osapuolet ovat sopineet kaupasta tekemättä määrämuotoista esisopimusta, on kaupan tekemisestä sittemmin kieltäytyneen osapuolen korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Kustannukset ylittävän, mahdollisen ostajan maksaman käsirahan määrä on palautettava tarjouksen tekijälle. Korvauksen avulla osapuoli pyritään saattamaan siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, jollei kaupan tekemiseen olisi lainkaan ryhdytty.⁸²

⁷⁹ Muukkonen 1960, s. 46.

⁸⁰ Niemi 2016, s. 234.

⁸¹ Niemi 2016, s. 234.

⁸² HE 120/1994 vp, s. 44.

Vahingonkorvausoikeudessa puhutaan tällaisissa tapauksissa yleisesti negatiivisen sopimusedun korvaamisesta.

Koska pätevää sopimusta ei ole olemassa, kyse ei ole puhtaasti sopimusoikeudellisesta vahingonkorvausvastuusta.⁸³ Korvausvastuun voidaan katsoa perustuneen alun perin oikeuskäytännössä muotoutuneeseen itsenäiseen vastuunormistoon, joka on sittemmin kirjattu lakiin ja sisällytetty maakaaren 2 luvun 8 §:ään.⁸⁴ Ilman määrämuotoa tehdyllä esisopimuksella on jo ennen uuden maakaaren voimaantuloa ollut oikeusvaikutuksia, sillä oikeuskäytännössä on katsottu, että mikäli toinen osapuoli kieltäytyy tekemästä sovittua kauppaa, on sopimuksen rikkoja ollut velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tästä aiheutuneet kustannukset.⁸⁵

Maakaaren 2 luvun 8 §:n 1 momentin mukainen vastuu edellyttää vahingonkorvausoikeuden yleisten sääntöjen mukaisesti velallisen tuottamusta, vaikka tuottamusperusteisuus ei käy säännöksen sanamuodosta yksiselitteisesti ilmi.⁸⁶ *Mäenpään* mukaan negatiivisen sopimusedun kattava korvaus voidaan laajassa mielessä lukea sopimuksentekotuottamuksen piiriin.⁸⁷

Oma kysymyksensä on, millaiset vahingot katsotaan negatiivisen sopimusedun piiriin. Maakaaren esitöissä todetaan, että korvattaviksi voivat tulla muun muassa sellaiset ehkä huomattavat kustannukset, joita kiinteistöä hankkivalle osapuolelle on aiheutunut hänen ryhdyttyään sopimuksen mukaisesti suunnittelemaan tulevaa rakentamista kiinteistölle.⁸⁸ Oikeuskirjallisuudessa tällaisiksi kustannuksiksi on luettu valmistelu-, päättämisen- ja täyttämiskustannukset samoin kuin sopimushäiriöön liittyvät menot. Kustannusten tulee olla sellaisia, jotka eivät menisi hukkaan, jos sopimus olisi sitova.⁸⁹ Ratkaisussa KKO 1993:47

⁸³ Ks. mm. Hemmo 1994, s. 86–94 sekä Hemmo 2003, s. 230, Hemmo 2011, s. 260–261 ja Hemmo 2005b, s. 310.

⁸⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 64. Ks. myös *Mäenpää* 2022, s. 250–251.

⁸⁵ Tapauksessa KKO 1993:47 oli tehty maakaaren 1 luvun 2 §:n muotomääräystä noudattamatta esisopimus kiinteistön kaupasta, jota ostaja ei ollut täyttänyt. Myyjällä ei ollut oikeutta vähentää palautettavasta käsirahasta esisopimuksen vuoksi saamatta jäänyttä vuokratuloa. Ratkaisussa katsottiin, että oikeusvaikutukset rajoittuvat niihin suoranaisiin kustannuksiin, joita toiselle osapuolelle esisopimuksesta ja kaupan valmistelemisestä on aiheutunut. Välillisiä menetyksiä, kuten vuokratuoton menetystä ei siten korvata. Ks. myös Kasso 2014a, s. 211, jonka mukaan vuokratuoton menetykseen rinnastuvia välillisiä menetyksiä ovat kiinteistön uudelleenmyyntikulut, korkotappio sekä sovitus ja myöhemmin toteutuvan kauppahinnan ero.

⁸⁶ Ks. *Mäenpää* 2022, s. 251–252, ks. myös Niemi 2016, s. 244–245.

⁸⁷ Ks. *Mäenpää* 2022, s. 252. Sopimuksentekotuottamusta koskevista lakiin kirjoittamattomista normeista vastuu poikkeaa siinä, että korvaus ei kata menetettyjen sopimuksentekomahdollisuuksien mukaista tuottoa.

⁸⁸ Ks. HE 120/1994 vp, s. 44.

⁸⁹ Ks. *Ämmälä* 1991, s. 557–560 ja *Aurejärvi – Hemmo* 1998, s. 150–152.

katsottiin, että myyjälle aiheutunut "vuokratuoton menetys" kuuluu samaan kategoriaan kuin kiinteistön uudelleenmyyntikulut, korkotappio sekä sovitun ja myöhemmin toteutuvan kauppahinnan ero. Tällaiset kustannukset voidaan periä sopimuksen rikkojalta vain, jos sopimus velvoittaa kaupan tekemiseen eli se on tehty määrämuodossa. Elleivät lopullisen kaupan edellytykset ole täyttyneet, ei esisopimus tavallisesti johda korvauksiin, jos lopullista kauppaa ei voida tehdä.⁹⁰

3.3.2 Ennalta sovittu korvaus kaupasta vetäytymisestä

Maakaaren 1.11.2024 voimaan tulleessa muutoksessa lakiin otettiin säännös, jonka johdosta muotomääräyksiä noudattamatta tehtyyn esisopimukseen voidaan ottaa osapuolia sitova määräys vakiokorvauksen maksamisesta. Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan osapuolet voivat esisopimuksen muotovaatimuksen estämättä sopia, että kaupasta vetäytyvä osapuoli suorittaa toiselle osapuolelle ennalta määrätyn korvauksen. Lain sanamuodolla viitataan sopimussakkoon, sillä sopimussakko tulee maksettavaksi vasta sopimusrikkomuksen tapahduttua, eli osapuolen vetäytyessä kaupasta. Kuten lain esitöissäkin on todettu, säännös koskee ilman muuta myös käsirahaehtoja.⁹¹ Käsiraha tosin maksetaan myyjälle ennen pääsopimuksen solmimista. Jos ostaja vetäytyy pääsopimuksen tekemisestä perusteetta, käsiraha jää myyjälle.

Kiinteistön kaupan osapuolet tyypillisesti sopivat, että ostaja maksaa esisopimusta tehtäessä kaupan tekemisen vakuudeksi käsirahan. Käsiraha on osa kiinteistöstä maksettavaa vastiketta, mutta jos käsirahan antaja ei pysy sitoumuksessaan, hän menettää käsirahan myyjälle ilman vastasuoritusta.⁹² Toisin kuin aikaisemmin, nyt muotovirheiseen esisopimukseen liittyvä vapaamuotoinen käsirahasitoumus sitoo molempia osapuolia.⁹³

Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin jälkimmäisen virkkeen mukaan, ellei muuta ole sovittu, ennalta sovittu korvaus ei rajoita osapuolen oikeutta negatiivisen sopimusedun kattavaan korvaukseen, ja korvaus tulee suorittaa riippumatta siitä, onko toiselle osapuolelle aiheutunut MK 2 luvun 8 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kuluja. Osapuolella on lähtökohtaisesti oikeus ennalta sovittuun korvaukseen lain nojalla maksettavan negatiivisen sopimusedun käsittävän

⁹⁰ Kasso 2014a, s. 214.

⁹¹ HE 24/2024 vp, s. 72–73.

⁹² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 66.

⁹³ Yleisistä, osaksi AsKL:n ja MK:n säännösten perusteella muotoilluista käsirahaa koskevista periaatteista ks. Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 117–123 sekä käsirahasta kiinteistön kaupan muotovirheisen esisopimuksen vahvikkeena Hemmo 2003, s. 261–262.

korvauksen lisäksi. Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentista on tulkittavissa, että osapuolet voivat sopia, että ennalta määrätty korvaus rajoittaa toisen osapuolen oikeutta negatiivisen sopimusedun kattavaan korvaukseen. Näin ollen osapuolten etukäteen sovittavissa on kolme erilaista korvaustapaa.

Jos osapuolet ovat sopineet sopimussakosta, mutta eivät maakaarella tarkoitettua vahingonkorvauksen maksamisesta, velkojana oleva osapuoli voi lähtökohtaisesti vaatia sopimussakon sijasta tai ohella vahingonkorvausta niin, että vahingonkorvaus ylittää sopimussakon määrän. Käytännössä kiinteistön kauppojen yhteydessä lienee kuitenkin harvinaista, että kauppaneuvotteluista aiheutuneet kustannukset ylittäisivät sopimussakon määrän. Ennen lain muutosta vapaamuotoisen esisopimuksen solmimisen jälkeen kaupasta kieltäytynyt osapuoli on ollut maakaaren 2 luvun 8 §:n 1 momentin nojalla velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle vain ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

Korvaus voidaan sopia maksettavaksi kahdella eri perusteella sekä molemmilla eri perusteilla yhtä aikaa. Ensinnäkin voidaan sopia, että kaupasta vetäytyvällä osapuolella on velvollisuus maksaa ennalta sovittu sopimussakko. Tällöin lähtökohtaisesti sopimuksesta vetäytynyt osapuoli on velvollinen korvaamaan sopimussakon ja negatiivisen sopimusedun. Toiseksi osapuolet voivat sopia, että sopimuksesta vetäytyvä on velvollinen korvaamaan ainoastaan ennalta määrätyn sopimussakon. Tällöin esisopimuksessa täytyy nimenomaisesti määrätä, että esisopimuksesta vetäytynyt osapuoli ei ole velvollinen maksamaan maakaaren 2 luvun 8 §:n 1 momentissa tarkoitettua korvausta.

Kolmanneksi voidaan jättää kokonaan sopimatta korvauksesta, jolloin maakaaren 2 luvun 8 §:n 1 momentti tulee tahdonvaltaisena säännöksenä sovellettavaksi ja osapuolella on oikeus korvaukseen, joka kattaa vain negatiivisen sopimusedun. Toisaalta osapuolet voivat halutessaan sopia, että sopimuksesta vetäytyvällä ei ole oikeutta negatiivisen sopimusedun kattavaan korvaukseen (MK 2 luvun 8 §:n 1 momentti) eikä sopimussakkoon (MK 2 luvun 8 §:n 2 momentti).

Vaikka negatiivisen sopimusedun korvauksen voi saada ilman, että sopimussakosta olisi sovittu, on huomattava, että sopimussakolla on tärkeä käytännöllinen merkitys, sillä se kääntää todistustaakan. Ellei sopimussakosta ole sovittu, korvausta vaativan on näytettävä toteen vahingon syntyminen ja sen suuruus. Sopimussakkoehdoista puolestaan kääntää

todistustaakan vahingonkärsijältä velalliselle.⁹⁴ Uuden säännöksen myötä sopimussakkoehto on nähdäkseni perusteltua ottaa osaksi kiinteistön kauppojen esisopimuskäytäntöä. Sopimussakkoehto parantaa esisopimusmyyjän asemaa tilanteessa, jossa esisopimusostaja vetäytyy sopimuksesta. Esisopimusmyyjä voi näet velkoa oikeusteitse sopimussakon esisopimusostajalta, eikä myyjän tarvitse esittää näyttöä hänelle aiheutuneista kaupantekoon liittyvistä kustannuksista.

3.4 Vakiokorvaus ja käsirahaehdot asuntokauppalain mukaan

Asuntokauppalain 3 luvussa säädetään ostotarjoukseen liittyvästä käsirahasta, varausmaksusta ja vakiokorvauksesta. Asuntokauppalain 3 luvun 6 §:n mukaan asunto-osakkeiden kaupassa esisopimukseen tai ostotarjoukseen otetun käsiraha- tai vakiokorvausehdon enimmäismäärä on neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. *Keskitalo* huomauttaa, että käsirahan enimmäismäärä koskee vain menetettävää käsirahaa. Ostaja ja myyjä voivat siis sopia käsirahana maksetusta rahamäärästä, johon ei kohdistu menettämisuuhkaa, haluamallaan tavalla, sillä kaupan toteutuessa käsiraha luetaan osaksi kauppahintaa.⁹⁵

Olkoonkin, että asuntokauppalain 3 luvun 2 §:n mukaan lain 3 luvun säännökset ovat pakottavia vain ostajana olevan kuluttajan ja sellaisen myyjän suojaksi, joka myi asuntoa, joka ei kuulu hänen elinkeinotoimintaansa. Myyjänä oleva yksityishenkilö on tiedoiltaan ja asemaltaan verrattavissa kuluttajaan, minkä vuoksi on katsottu perustelluksi, että myös hän saisi säännösten pakottavuuden tuomaa erityissuojaa.⁹⁶

Jos tarjouksen tekijänä on kuluttaja ja myyjänä taho, joka myy elinkeinotoimintaansa kuulumatonta omaisuutta, asuntokauppalain 3 luvun säännökset ovat siten suurimmaksi osaksi molemminpuolisesti pakottavia. Lain säännöksistä ei voida tällöin sopimuksin poiketa tarjouksen tekijänä olevan kuluttajan eduksi, sillä se merkitsisi samalla poikkeamista myyjän vahingoksi.⁹⁷ Tiivistäen voidaan sanoa, että 3 luvun säännökset eivät ole myyjän suojaksi pakottavia, jos myyjä on (a) luonnollinen henkilö, joka myy elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta, (b) elinkeinonharjoittaja tai (c) oikeushenkilö. Säännös ei puolestaan ole ostajan suojaksi pakottava, jos ostaja on (a) elinkeinonharjoittaja tai (b) oikeushenkilö.

⁹⁴ Ks. Muukkonen 1960, s. 113, ks. myös Halila 1955, s. 322 ja Vihma 1950, s. 139.

⁹⁵ *Keskitalo* 2018, s. 270.

⁹⁶ HE 24/2024 vp, s. 37.

⁹⁷ HE 21/2005 vp, s. 37.

Näin ollen asuntokauppalain säännökset eivät rajoita elinkeinonharjoittajien ja oikeushenkilöiden mahdollisuutta sopia heidän välisensä asunto-osakkeiden kaupan ehdoista. Käsirahan tai vakiokorvauksen sitovaa enimmäismäärää ei elinkeinonharjoittajien välillä tunneta eikä niiden sovittelu tule tavanomaisesti kyseeseen.⁹⁸

Asuntokauppalain 3 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan myyjä saa pitää ostajan antaman käsirahan tai vakiokorvauksen, jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tehneen ostajan puolella olevasta syystä. Kysymyksessä on sopimussakkoa muistuttava vakiokorvaus, eikä sen saaminen edellytä näyttöä myyjälle aiheutuneista vahingoista.⁹⁹ Menettämisseuraamusta rajoittaa kuitenkin asuntokauppalain 3 luvun 6 §:n 1 momentin mukainen vakiokorvauksen tai käsirahan neljän prosentin yläraja.

Asuntokauppalain 3 luvun 6 §:n mukaan käsirahan menettämisseuraamusta tai vakiokorvauksen maksamista voidaan sovittella, jos menetettävä määrä olisi kohtuuton ottaen huomioon kaupan syntymättä jäämisen syyt, vastapuolelle aiheutunut vainko tai muut seikat. Hemmon mukaan sovitteluun oikeuttava peruste voi olla esimerkiksi se, että ostaja vetäytyy kaupasta yllättävän taloudellista asemaansa heikentävän tapahtuman, esimerkiksi työttömäksi jäämisen, vuoksi. Toisena sovittelun mahdollisena perusteena Hemmo nostaa esiin rahoituksen järjestämiseen liittyvät vaikeudet. Lähtökohtaisesti jokainen sopimusosapuoli vastaa kuitenkin itse omasta maksukyvystään. Mikäli käsiraha maksetaan ennen kuin lopullinen maksujärjestely, kuten sitova luottosopimus, on varmistettu, ottaa maksaja tietoisesti riskin siitä, että kauppa ei toteudukaan.¹⁰⁰ Tällaisessa tilanteessa rahoitusongelmat eivät välttämättä oikeuta käsirahan palautukseen tai sopimusehtojen sovitteluun.

Asuntokauppalaisissa tarkoitetun käsirahan menettämisseuraamuksen tai vakiokorvauksen maksamisen sovitteluharkinnassa voi käyttää vertailukohtana KKO:n argumentaatiota korkolain (633/1982) 11 §:n mukaisen viivästyskoron sovitteluharkinnasta. Tapauksessa KKO 1994:46 viivästyskoron sovitteluperusteena ei pidetty sitä, että asunnon ostaja ei ollut saanut myydyksi toista asuntoa, jonka myynnistä saaduilla varoilla kauppa oli tarkoitus rahoittaa. KKO piti myyntiyritysten epäonnistumista ”kaupankäyntiin yleisesti liittyvänä ennalta odotettavissa olevana mahdollisuutena”. Sama argumentti voisi tulla sovellettavaksi, kun asunto-osakkeen kaupanteko estyy rahoitusongelmien vuoksi. Vastaavasti korkeimman

⁹⁸ Ks. Hemmo 2003, s. 265.

⁹⁹ HE 18/1994 vp, s. 77.

¹⁰⁰ Hemmo 2003, s. 263.

oikeuden ratkaisussa julkilausutulla argumentilla voisi argumentoida kiinteistön kaupan esisopimukseen tai ostotarjoukseen otetun sopimussakon tai käsirahaehdon sovittelua vastaan. Sopimussakkoa tai käsirahaehdotusta ei tällöin voitaisi sovittaa, jos kiinteistön kauppa jää tekemättä ostajan rahoitusvaikeuksien vuoksi, jotka liittyvät muun omaisuuden myyntiyrittäjien epäonnistumiseen.

Muihin sopimustyyppisiin, kuten tavanomaiseen irtaimen kaupan tai kiinteistön kauppaan liittyvän käsirahan tai vakiokorvauksen määrästä ei ole säännöksiä. Hemmon mukaan asuntokauppalain säännökset käsirahasta merkitsevät käsirahaa koskevien periaatteiden kirjaamista. Näistä periaatteista voidaan hakea tukea muita sopimustyyppisiä koskevissa tilanteissa.¹⁰¹ Keskeinen periaate on menettämispresumptio, joka merkitsee, että käsiraha jää myyjälle, jos sopimus jää syntymättä ostajan puolella olevasta seikasta. Toisaalta liikesuhteissa ei voida lähteä siitä, että osapuolella olisi oikeus kieltäytyä sopimuksen tekemisestä käsirahan menettämistä vastaan, vaan tällöin sopimuskumppani voi vaatia luontoissuoritusta ja sopimuksen pitämistä voimassa.¹⁰² Pohdittavaksi jää, mitä muita käsirahaa koskevia periaatteita asuntokauppalaista johtuu ja onko käsirahan enimmäismäärä vahvistettu kirjoitetun lain lisäksi periaatteena.

Epäilemättä menettämispresumptiota voidaan soveltaa myös kiinteistön kauppaa koskevassa käsirahasitoumuksessa. Koska käsirahasitoumusta ei edellytetä tehtävän maakaaren määrämuodossa ollakseen sitova, ostaja menettää käsirahan vetäytyttyään tekemästä kiinteistön kauppaa. Menettämispresumptio keskeisenä periaatteena tulee siten sovellettavaksi sekä asuin- että liikekiinteistön kaupassa.

3.5 Oikeus pitää käsiraha ja velvollisuus maksaa vakiokorvaus

Niin vapaamuotoinen kuin maakaaren muutosäännöksiä noudattaen tehty käsiraha- tai vakiokorvaussitoumus on nykyisin osapuolia sitova. Aiheeseen liittyvä oikeuskäytäntö koskee suurimmaksi osaksi asunto-osakkeiden kauppaa ja kiinteistön vuokraamista.

Asuntokauppalain 3 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti menettämisseuraamuksen soveltaminen riippuu siitä, johtuuko sopimuksen syntymättä jääminen tarjouksen tekijästä. Lain esitöissä viitataan 2 momentin sanamuotoa vastaavasti ”tarjouksen tekijän puolella oleviin syihin”.

¹⁰¹ Hemmo 2003, s. 265.

¹⁰² Hemmo 2003, s. 265–266.

Myyjän velvollisuus palauttaa käsiraha tai maksaa tarjouksen tekijälle hyvitystä edellyttää hallituksen esityksen mukaan, että ”kaupan jääminen toteutumatta johtuu tarjouksen hyväksyneen myyjän menettelystä”.¹⁰³ *Klami-Wettersteinin* mukaan ilmaisu ”näyttäisi merkitsevän suoranaista huolimattomuutta”. Tällainen epätasapaino myyjän ja ostajan korvausedellytyksissä ei todennäköisesti ole ollut lainsäätäjän tarkoituksena. Voidaankin olettaa, että korvausedellytykset on tarkoitettu liittämään samankaltaisiin tai asteeltaan samanlaisiin syihin.¹⁰⁴ Näkemykseni mukaan samanlaiset korvausedellytykset soveltuvat myös kiinteistön kaupan esisopimukseen tai ostotarjoukseen. Ei olisi perusteltua, että kiinteistön kaupassa myyjältä ja ostajalta vaadittaisiin erilaista rikkomuksen tasoa.

Korkein oikeus linjasi ratkaisussaan KKO 2009:49, millaisissa tilanteissa tarjouksen tekijä voi vetäytyä sopimuksesta niin, että myyjällä ei ole perustetta pitää käsirahaa. KKO:n mukaan asuntokauppa ei ollut jäänyt syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, kun asunnossa oli tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu objektiivisesti arvioiden merkityksellinen kunnan puutteellisuus.¹⁰⁵

Myös neuvotteluvaiheessa käytettävien sopimussakkojen osalta järjestelyyn liitetyt ehdot ja osapuolten edellytykset on otettava huomioon arvioitaessa, onko osapuoli menetellyt velvoitteidensa vastaisesti sillä tavoin, että sopimussakon tuomitseminen on perusteltua. Neuvotteluvaiheen sopimusinstrumentteihin kuten ostotarjoukseen ja esisopimukseen otettujen sopimussakkoehdojen osalta on huomioitava osapuolten järjestelyyn liitetyt ehdot ja osapuolten oletukset.¹⁰⁶ Näitä seikkoja tarkastelemalla voidaan arvioida, onko toinen osapuoli

¹⁰³ HE 21/2005 vp, s. 13.

¹⁰⁴ Klami-Wetterstein 2020, s. 651.

¹⁰⁵ KKO KKO 2009:49, kohta 5.

¹⁰⁶ Klami-Wetterstein 2020, s. 651. Ks. myös Vaasan hovioikeuden ratkaisu 28.9.2011, S 10/193 ja Turun hovioikeuden ratkaisu 24.10.2010, S 09/390. Viimeksi mainitussa tapauksessa osapuolet olivat solmineet aiesopimukseksi otsikoidun asiakirjan, ja sopimuksen mukaisesti sitoutuneet solmimaan lopullisen sopimuksen tietyn ajan kuluessa. Aiesopimuksen tarkoituksena oli ollut, että A Oy rakentaisi toimitilat, jotka B Oy tilojen valmistuttua sitoutuisi vuokraamaan. Lopullinen vuokrasopimus oli tarkoitus allekirjoittaa sen jälkeen, kun tiloja oli alettu rakentaa. On syytä huomioida, että kyse oli esisopimuksesta, vaikka osapuolet olivat nimenneet asiakirjan aiesopimukseksi. A Oy oli aloittanut rakennusurakan sopimuksenmukaisesti, mutta urakan valmistuminen viivästyi ja rakennuskohteessa oli useita puutteita. B Oy:n mukaan vastapuoli ei ollut täyttänyt aiesopimuksen mukaisia velvoitteitaan, minkä vuoksi B Oy:llä ei ollut velvollisuutta lopullisen sopimuksen allekirjoittamiseen. A Oy katsoi, että vastapuoli oli vetäytynyt aiheettomasti sopimuksesta, minkä vuoksi sopimussakko oli tuomittava maksettavaksi. Sekä käräjäoikeus että hovioikeus katsoivat, että B Oy:llä oli ollut oikeutta vetäytyä aiesopimuksesta ja ettei sopimussakon tuomitsemiselle ollut perusteita. Kummatkin oikeusasteet katsoivat, että viivästyminen ei yksin oikeuttanut irtautumista. Tapauksessa sopimussuhteen vaiheen voi nähdä vaikuttaneen argumentointiin ja lopputulokseen.

rikkonut sopimusvelvoitteitaan sillä tavoin, että sopimussakko voidaan tuomita maksettavaksi.

Prekontraktuaaliset suhteet edellyttävät osapuolilta usein erityistä lojaliteettia, joten sopimusrikkomuksen aiheutumista on perusteltua arvioida lojaliteettiperiaatteen näkökulmasta. Lojaliteettiperiaatetta voidaan pitää vastakkaiseen suuntaan vaikuttavana periaatteena kuin sopimusvapautta, vaikka molemmat opit ovat sopimusoikeuden keskeisiä periaatteita. Lojaliteettiperiaatteen keskiössä on ajatus siitä, että sopimuksen osapuolen tulee huomioida myös muiden sopimusosapuolten tavoitteet ja odotukset. Sopimuksen osapuoli ei siis voi ajatella pelkästään omaa etuaan, vaan tämän on pidettävä huolta siitä, ettei tämän oma toimintansa aiheuta vahinkoa muille sopimusosapuolille.¹⁰⁷ Lojaliteettivelvollisuudella ei ole yhtä keskeistä merkitystä silloin, kun sopimuksen osapuolet toimivat liike-elämässä ja ovat asemaltaan tasavertaisia.¹⁰⁸ Tällaisissa tilanteissa korostetaan yleensä enemmän sopimusvapautta kuin velvollisuutta ottaa toisen osapuolen etu huomioon.

Lojaliteettivaatimus voi näkyä esimerkiksi tiedonantovelvollisuutena tai myötävaikutusvelvollisuutena. Jos vastapuoli on menetellyt lojaliteettiperiaatteen vastaisesti, voi se sopimussakon näkökulmasta tarkoittaa sitä, että sopimuksenmukaisen suoritusvelvollisuuden laiminlyönyt osapuoli vapautuu velvollisuudestaan maksaa sopimussakko. Sopijapuolen ei ole katsottu voivan tehokkaasti vedota vastapuolen sopimusrikkomukseen, mikäli suoritushäiriö johtuu sopijapuolen omasta sopimusrikkomuksesta.¹⁰⁹ Esisopimusosapuolten välinen lojaliteettivelvollisuus voi käytännössä tarkoittaa, että velkojalla voi olla erityinen velvollisuus sietää toisen sopijapuolen suoritushäiriöitä, jotka johtuvat velkojan omasta lojaliteettiperiaatteen vastaisesta menettelystä ja jotka muissa olosuhteissa oikeuttaisivat vetoamaan sopimussakkoehdoton.

Tilannetta, jotta lojaliteettiperiaatteen rikkominen merkitsee velallisen vapautumista sopimussakon maksamisesta havainnollistaa Helsingin hovioikeuden ratkaisu 6.9.2010, S 09/1752. Siinä vuokranantajana toiminut hotelliliiketoimintaa harjoittanut yritys oli purkanut vuokrasopimuksen, kun vuokralaisena toiminut ravintoloitsija ei ollut huolehtinut aamiaistarjoilusta sovitulla tavalla. Vuokralainen katsoi, että se ei kyennyt huolehtimaan aamiaistarjoilusta, sillä vuokranantaja oli laiminlyönyt ilmoittaa hotellivieraiden lukumäärän.

¹⁰⁷ Hemmo 2003, s. 53.

¹⁰⁸ Moss 2007, s. 159.

¹⁰⁹ Klami-Wetterstein 2020, s. 653.

Osapuolet eivät kuitenkaan olleet nimenomaisesti sopineet, että vuokranantajalla olisi velvollisuus ilmoittaa hotellivieraiden lukumäärä. Hovioikeuden mukaan vuokralainen ei ollut velvollinen maksamaan sopimussakkoa, koska vuokranantaja rikkoi lojaliteettiperiaatetta jättäessään ilmoittamatta hotellivieraiden lukumäärästä vuokralaiselle. Hovioikeus katsoi, että vuokralainen ei näin ollen voinut täyttää omaa sopimusvelvoitettaan.

3.6 Vakiokorvausta ja käsirahaa koskeva sääntely kiinteistönvälitystoiminnassa

3.6.1 Sopimussakko ja käsiraha kiinteistönvälityslaissa

Kiinteistönvälityslain 17 a §:n 1 momentin mukaan, jos ostotarjouksen tekijä sitoutuu asuntokauppalain 3 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun vakiokorvauksen suorittamiseen, välitysliikkeen tulee tarjouksen vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan tarjouksen tekijän antama sitoumus vakiokorvauksen suorittamisesta sekä kaikki tarjouksen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa. Kiinteistönvälityslain 16 §:n 2 momentissa on vastaavanlainen säännös käsirahan vastaanottamisesta.

Jos ostotarjouksen tekijä vetäytyy kauppasopimuksen tekemisestä, toimeksiantaja, eli myyjä saa tyypillisesti vakiokorvaussitoumuksen mukaisen korvauksen. Toimeksiantajan ja välitysliikkeen välisessä toimeksiantosopimuksessa saattaa olla sovittu, että tietty osa vakiokorvauksesta kuuluisi tällöin välitysliikkeelle. Kiinteistönvälityslain 17 a §:n 2 momentissa rajoitetaan osapuolten sopimusvapautta siten, että välitysliikkeelle mahdollisesti tuleva osuus saa olla enintään puolet tästä vakiokorvauksesta, kuitenkin enintään sovittu välityspalkkion määrä.

17 a §:n 3 momentin mukaan kyseisessä pykälässä säädettyä ei sovelleta, jos välityskohde on kiinteistö. Pykälän esitöiden mukaan 3 momentin säännös otettiin 17 a §:ään ”selvyyden vuoksi”.¹¹⁰ Säännös on ymmärrettävä ja perusteltu vanhan maakaaren kontekstissa, kun ostotarjouksessa ja esisopimuksessa ei voinut sitovasti sopia vakiokorvauksesta. Kuitenkin nykyisessä oikeustilassa olisi epäjohdonmukaista, että välitysliikkeen ei tarvitsisi laatia kiinteistön ostotarjouksesta asiakirjaa, johon otettaisiin tarjouksen tekijän antama sitoumus

¹¹⁰ HE 21/2005 vp, s. 51.

vakiokorvauksen suorittamisesta sekä kaikki tarjouksen ehdot. Säännöksen tarkoitus eräänlaisena oikeustilan selkeyttäjä ei enää ole perusteltu; pikemminkin 3 momentti lisää epäselvyyttä kiinteistön kaupan ja välitystoiminnan systematiikassa.

Ohje hyvästä välitystavasta on päivitetty 30.9.2025, jolloin ohjeessa on huomioitu maakaaren uudistus koskien kiinteistön kauppaa. Ohjeen mukaan hyvä välitystapa edellyttää, että kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen tehdään ja hyväksytään kirjallisesti tai sähköisesti, ellei tämä ole kohtuuttoman hankalaa.¹¹¹ Hyvää välitystapaa koskeva ohje siis selkeyttää lain soveltamiskäytäntöä, mutta ei poista kiinteistönvälityslain 17 a §:n 3 momentin vanhentunutta sanamuotoa.

Kiinteistönvälityslain 17 a §:n 2 momentin osalta Ohjetta hyvästä välitysvasta ei kuitenkaan ole päivitetty. Pykälän 2 momentin säännöksen tulisi johdonmukaisesti koskea myös kiinteistöstä tehtyä ostotarjousta. Tällöin välitysvälitykselle tuleva osuus kiinteistön ostotarjouksen mukaisesta vakiokorvauksesta olisi enintään puolet tästä korvauksesta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä. Nyt pykälän 3 momentti kuitenkin estää 2 momentin säännöksen soveltamisen kiinteistön kaupan. Näin ollen, jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja toimeksiantaja saa sovitun vakiokorvauksen, on välitysvälitykselle korvauksesta tulevaa osuutta rajoitettu vain asunto-osakkeiden kaupan osalta.

3.6.2 Maakaaren uuden 2 luvun 8 §:n 2 momentin vaikutus kiinteistönvälitysvälityksen toimintaan

Hyvän välitystavan ohjeissa korostetaan välitysvälityksen velvollisuutta selvittää sekä myyjälle että ostotarjouksen tekijälle käytettävissä olevat sopimisen vaihtoehdot ja eri vaihtoehtojen seuraamukset.¹¹² Mikäli näet ostotarjous ja siihen annettu hyväksyvä vastaus on tehty maakaaren muotomääräysten vastaisesti, sopimus ei enää jää ilman oikeusvaikutuksia. Tarjouksen tekijä on nimittäin saattanut sitovasti velvoittautua menettämään maksamansa käsirahan sopimuksen tekemisestä vetäytyttyään. Toisaalta myyjä on saattanut sitoutua sopimussakon maksamiseen, mikäli se hyväksyy toisen tarjouksen tekijän tekemän ostotarjouksen. Maakaaren muutoksen myötä kiinteistön kauppaneuvotteluihin kuuluvat vapaamuotoiset sitoumukset ovat nousseet oikeudellisesti merkityksellisiksi, mikä on lisännyt

¹¹¹ Ohje hyvästä välitystavasta 30.9.2025, kohta 9.1.2.

¹¹² Ohje hyvästä välitystavasta 30.9.2025, kohta 9.1.2.

kiinteistönvälitysliikkeiden toimintavelvoitteita. Nämä toimintavelvoitteet on kirjattu Hyvän välitystavan ohjeisiin.

Hyvän välitystavan ohjeissa kuvataan tilanteita, joissa kiinteistön kaupan esisopimus on tehty maakaaren määrämuotoa noudattamatta. Ohjeiden mukaan, mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt ostotarjouksen, ei välitysliike saa lähtökohtaisesti ottaa vastaan uutta ostotarjousta. Jos uusi ostotarjous olisi tulossa, välitysliikkeen tulee kertoa tästä toimeksiantajalle. Välitysliikkeen tulee kertoa myös tehdyn esisopimuksen merkityksestä ja sen rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista.¹¹³ Jos myyjä on hyväksynyt päällekkäisen ostotarjouksen vapaamuotoisesti mutta vetäytynyt sen jälkeen kaupan tekemisestä, saattaa kilpailevan ostotarjouksen tekijälle, jonka tarjous on hyväksytty, muodostua sopimussakkoon perustuva saamisoikeus.

Sama koskee myyjän tekemää vastatarjousta, kun sen jälkeen tulee uusi ostotarjous. Ohjeiden mukaan, jos myyjä on tehnyt vastatarjouksen ostajalle, ei välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta sinä aikana, kun vastatarjous on voimassa. Välitysliike saa ottaa uuden ostotarjouksen vastaan vasta sen jälkeen, kun myyjän vastatarjouksen hyväksymiselle varaama aika on kulunut umpeen tai kun ostaja on tuona aikana ilmoittanut, ettei se hyväksy esitettyä vastatarjousta.¹¹⁴ Jos ostaja hyväksyy myyjän tekemään vastatarjouksen, jossa on sopimussakko- tai käsirahaehto, kumpikaan osapuolista ei voi vetäytyä esisopimuksesta ilman seuraamuksia. Onkin perusteltua, ettei välitysliike saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta myyjän vastatarjouksen ollessa voimassa.

Kiinteistönvälityslain 16 §:n 2 momentin mukaan, kun välitysliike vastaanottaa käsirahan kiinteistöstä, sen tulee selvittää tarjouksen tekijälle, mitä maakaareissa säädetään esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäytymisestä. Maakaaren muutoksen myötä säännöksen merkitys on sikäli muuttunut, että välitysliikkeen tulee selvittää tarjouksen tekijälle, että käsiraha voidaan menettää, vaikka ostotarjousta ei olisi hyväksytty maakaaren määrämuodossa.¹¹⁵ Sääntely vastaa siis nykyään asunto-osakkeiden kauppaa, sillä käsirahasitoumus on nykyään molemmissa vapaamuotoisenakin sitova.

¹¹³ Ohje hyvästä välitystavasta 30.9.2025, kohta 9.2.3.3.

¹¹⁴ Ohje hyvästä välitystavasta 30.9.2025, kohta 9.2.3.4.

¹¹⁵ Ks. vanhan oikeustilan osalta Kasso 2014b, s. 42.

Maakaaren muutoksen myötä esisopimuksen tekeminen määrämuodossa on edellytys vain sille, että osapuoli voidaan velvoittaa tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksen mukaisilla ehdoilla. Jos myyjä ja ostaja ovat tehneet sitovan esisopimuksen ja olisi tulossa uusi ostotarjous, välitysliikkeen on edelleen kerrottava toimeksiantajalle sitovan esisopimuksen merkityksestä.¹¹⁶ Mikäli myyjä vetäytyy kaupan tekemisestä sitovan esisopimuksen vastaisesti, ostaja voi vaatia käsirahan palauttamista, ja sopimussakon tai vahingonkorvauksen maksamista ja lisäksi kaupan tekemistä esisopimuksen mukaisilla ehdoilla.

¹¹⁶ Ohje hyvästä välitystavasta 30.9.2025, kohta 9.2.3.5.

4 Sopimussakkoehtojen arviointi

4.1 Sopimussakon funktiot kiinteistön kaupan esisopimuksessa

Sopimussakolla voi olla useita eri tehtäviä. Sopimussakon tehtävät ja niiden käytön syyt ilmenevät erilaisin painotuksin eri tilanteissa. Sopimussakko- ja vakiokorvausehdot voivat myös palvella eri tarkoituksia. Kun tunnistaa sopimussakon erilaiset funktiot, niiden valossa voi arvioida yksittäistä sopimusta ja siinä esiintyviä ongelmia. Sopimussakon hyväksyttävyyttä arvioitaessa ei ole välttämätöntä tunnistaa lausekkeen määräävää tarkoitusta tai erotella funktioita toisistaan. Sopimussakkojen funktiot ja käyttötarkoitukset ovat sen sijaan olennaisia perusteita, kun sopimussakkolausekkeitä tulkitaan tai kun arvioidaan tarvetta kohtuullistaa niitä.¹¹⁷

Oikeuskirjallisuudessa sopimussakon funktioita on tarkasteltu usein osapuolten näkökulmasta. Taxell erottaa toisistaan painostusfunktion (*påtryckningsfunktion*), korvausfunktion (*ersättningsfunktion*) ja selvitysfunktion (*avvecklingsfunktion*). Sopimussakon painostusfunktio on keskeinen, sillä kuten monissa muissakin sopimussuhteissa, myös kiinteistön kaupan esisopimuksessa sopimussakolla pyritään turvaamaan velvoitteiden asianmukaista täyttämistä. Taxellin mukaan painostusluonne näkyy erityisen selvästi silloin, kun sovittu vakiokorvaus ylittää tuntuvasti sopimusrikkomuksesta muutoin maksettavaksi tulevan korvauksen.¹¹⁸ Etukäteen vahvistetun korvauksen ansiosta suoritusvelallinen on tietoinen niistä seuraamuksista, joihin mahdollinen sopimusrikkomus johtaa ja on omiaan painostamaan velallisen sopimuksenmukaiseen suoritukseen.¹¹⁹

Kiinteistön kaupan esisopimuksesta vetäytymisen seurauksena velkojalla on mahdollisuus negatiivisen sopimusedun kattavaan korvaukseen, mikä käsittää korvauksen niin sanotuista neuvottelukuluista. Tämän korvauksen suuruus lienee lähes poikkeuksetta huomattavasti pienempi kuin vakiokorvauksen määrä. Voidaan siis todeta, että kiinteistön kaupan esisopimuksessa erityisesti sopimussakon painostusfunktio on korostunut. Velallisen

¹¹⁷ Taxell 1972, s. 422. Ks. myös Klami-Wetterstein 2020, s. 636 ja 645.

¹¹⁸ Taxell 1972, s. 442. Sopimussakon funktioiden hahmottamisesta, ks. myös Olsen 1986, s. 33, joka erottaa neljä erilaista intressiä, joiden edistäminen voi olla sopijapuolten tavoitteena. Näistä kolme, korvausintressi, painostusintressi ja konfliktinratkaisuintressi vastaavat Taxellin käsitystä sopimussakon tarkoituksista. Näiden lisäksi Olsen tuo esiin niin sanotun rajoitusintressin, jolla hän tarkoittaa pyrkimystä hallita ja rajata sopimusrikkomuksesta aiheutuvaa korvausvastuuta sopimussakon avulla.

¹¹⁹ Hemmo 2011, s. 336–337.

tietoisuus esisopimuksessa olevasta vakiokorvauksesta lienee tehokas keino painostaa sopijapuoli pääsopimuksen tekemiseen.

Painostus- tai preventiofunktio edellyttää, että osapuoli on kyennyt harkitsemaan sopimusrikkomuksensa seurauksia. Harkinnan mahdollisuus puolestaan saattaa rohkaista velallista sopimusrikkomukseen, sillä tämä saattaa laskea sopimusrikkomuksen ja siitä seuraavan korvausvelvollisuuden olevan sille edullisempi vaihtoehto kuin sopimuksenmukaisen suorituksen tekemisen.¹²⁰ Preventionäkökohdat koskevat erityisesti kiinteistön kaupan esisopimukseen otettua sopimussakkoehdotusta, sillä vakiokorvaus tyypillisesti otetaan sopimukseen, kun osapuolten tavoitteena on hallita transaktiokustannuksia ja riskejä, jotka liittyvät vastapuolen suoritushäiriöihin. Toisaalta sopimussakon asettamisen taustalla saattaa olla pyrkimys vahvistaa keskinäistä luottamusta tai vaikuttaa omaan korvausvelvollisuuteen.

Korvausfunktiolla viitataan siihen, että sopimussakon on tarkoitettu kattavan velkojan vahinko, jos velallinen ei täytä sopimusvelvoitteitaan. Toisaalta sopimussakko on riippumaton aiheutuneesta vahingosta ja se voidaan määrätä maksettavaksi, vaikka vahinkoa ei olisi aiheutunut.¹²¹ Korvausfunktio on yhtäältä mielenkiintoinen rikastumiskiellon näkökulmasta. Rikastumiskiellolla tarkoitetaan periaatetta, jonka mukaan velkojan kärsimä todellinen vahinko muodostaa korvauksen ylärajan, ellei toisin ole nimenomaisesti sovittu tai säädetty.¹²² Sopimussakko merkitsee siis poikkeusta rikastumiskieltoon, koska sillä voidaan toteuttaa vahingosta riippumaton hyvitysvelvollisuus. Jos osapuoli vetäytyy kiinteistön kaupan esisopimuksesta, toiselle osapuolelle ei synny välttämättä lainkaan vahinkoa, mutta sopimusta rikkonut osapuoli on silti velvollinen maksamaan sopimussakon. Nähdäkseni motiivi sopimussakon ottamiselle kiinteistön kaupan esisopimukseen ei useinkaan ole vahinkojen korvaaminen vaan pikemminkin keino painostaa osapuoli täyttämään sopimusvelvoitteensa.

Selvitysfunktiolla viitataan nopeaan ja yksinkertaiseen sopimusrikkomuksen jälkiselvitykseen, jonka sopimussakko mahdollistaa. Velkoja voi vedota lausekkeeseen ja vaatia sovitun sakon maksamista. Hänen tarvitsee vain osoittaa, että velallinen on rikkonut sopimusta tavalla, joka aktivoi sopimussakkolausekkeen. Sen sijaan hänen ei tarvitse näyttää

¹²⁰ Ks. Klami-Wetterstein 2020, s. 640–642 ja Ståhlberg – Karhu 2013, s. 8.

¹²¹ Taxell 1972, s. 442.

¹²² Ks. Hemmo 2011, s. 265.

toteen, millaisia todellisia seurauksia rikkomuksella on ollut. Näin vältetään usein hankala vertailu hypoteettisen ja todellisen tapahtumankulun välillä, joka muuten olisi tarpeen vahingonkorvauksen laskemisessa. Tämä yksinkertaistaa prosessia huomattavasti ja lisää oikeusvarmuutta.¹²³ Selvitysfunktio on nähdäkseni keskeinen kiinteistön kaupan esisopimukseen otetun sopimussakon taustalla, koska sopimussakko helpottaa korvauksen saamista vastapuolelta verrattuna MK 2 luvun 8 §:n 1 momentin mukaiseen negatiivisen sopimusedun kattavaan korvaukseen.

Klami-Wetterstein huomauttaa aiheellisesti, ettei selvitysfunktiota ole syytä korostaa liiaksi.¹²⁴ Tämä pätee erityisesti esisopimusta koskevissa riitaisuuksissa. Ensiksi on nimittäin ratkaistava, onko osapuolten välille syntynyt kiinteistön kaupan esisopimus, eikä tämä ole välttämättä yksinkertainen tehtävä. Selvitysfunktio ei siis ole niin selväpiirteinen kiinteistön kaupan esisopimuksen osalta kuin saattaa vaikuttaa. Lopullisen kiinteistön kaupan sopimuksenteosta vetäytyminen puolestaan on nähdäkseni yleensä selväpiirteistä näyttää toteen. Selvitysfunktio ei siis aiheuttane epäselvyyksiä tilanteissa, joissa osapuoli on rikkonut kiinteistön kaupan esisopimusta eikä ole epäselvyyttä, onko osapuolten välillä sitovia velvoitteita. Jos esisopimuksen olemassaolosta on epäselvyyttä, joudutaan yleensä kiperien tulkintatilanteiden äärelle.

Sopimussakon käyttö saattaa olla merkityksellistä myös ennakoitavuuden kannalta. Ennakkoon sovittu vakiokorvaus saattaa vähentää osapuolten tarvetta selvittää välejäan tuomioistuinteitse. Sopimussakkoihin on liitettävissä myös rangaistusvaikutus. Sopimussakon punitatiivista funktiota ei kuitenkaan ole erityisesti nostettu esiin suomalaisessa kirjallisuudessa. Vaikka sopimussakkoon liittyy rangaistusluonteisia sivuvaikutuksia, preventionäkökohdat ovat hallitsevassa asemassa.¹²⁵ Tutkielman rajauksen vuoksi sopimussakon rangaistusvaikutukseen ei tässä syvennytä enempää.

Sopimussakon funktioiden avulla voidaan arvioida tarvetta puuttua ulkopuolelta sopimussakkoon. Tarve ulkopuoliseen puuttumiseen tulee sitä herkemmin ajankohtaiseksi, mitä etäämpänä sopimussakko on sen taustalla olevista tavoitteista ja funktioista.¹²⁶

Kiinteistön kaupan esisopimuksessa sopimussakko palvelee sopimuksen ydinvelvoitetta, eli

¹²³ Taxell 1972, s. 442.

¹²⁴ Klami-Wetterstein 2020, s. 659.

¹²⁵ Ks. esim. Klami-Wetterstein 2020, s. 640 ja siinä viitattu Olsen 1986, s. 22 ss.

¹²⁶ Klami-Wetterstein 2020, s. 660.

kiinteistön kaupan tekemistä, jolloin sopimussakon asettamista voitaneen pitää objektiivisesti tarkoituksenmukaisena. Sopimussakko ei tällöin palvele vain toisen osapuolen etua tai kenties jotain sivuvelvoitetta. Sopijapuolen vetäytymistä esisopimuksesta siten, että tällä ei ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa on tällöin vaikea perustella. Tällöin ei myöskään todennäköisesti ole tarvetta kyseenalaistaa sopimussakkoehdon taustalla olevia tavoitteita. Johtopäätöksenomaisesti voidaan todeta, että sopimussakon funktioiden avulla on todennäköisesti vaikea argumentoida kiinteistön kaupan esisopimuksessa olevan sopimussakkoehdon sovittelun puolesta.

4.2 Sopimussakon kohtuullisuus

Oikeustoimen kohtuullisuudesta säädetään oikeustoimilain 36 §:ssä, jonka mukaan oikeustoimen ehto, joka on kohtuuton tai jonka soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, voidaan sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Oikeustoimilain 36 §:stä ilmenee yleinen oikeustoimien sovittelusäännös. Lainkohdasta johtuu, että oikeustoimen ehto, esimerkiksi sopimussakon määrä, ei saa olla kohtuuton. Oikeustoimilain 36 § on rajoittanut sopimussakon pätevyyttä sen määrän perusteella, eikä siis pääsopimuksen lajin perustella. Ennen nykyisen oikeustoimilain 36 §:n säätämistä säännös koski nimenomaisesti sopimussakon sovittelua, mikä osoittaa kohtuunäkökohtien olleen jo vanhastaan keskeisiä sopimussakon enimmäismäärää arvioitaessa.¹²⁷

Varallisuus oikeudessaamme vallitseva kohtuusperiaate ilmenee siis oikeustoimilain 36 §:n sovittelusäännöksestä ja lukuisista muista lainsäädännössämme olevista sovittelusäännöksistä.¹²⁸ Kohtuusperiaate ilmentää poikkeusta sopimuksen sitovuuden periaatteeseen. Kohtuusperiaatteen mukaan ainoastaan kohtuulliset sopimukset ovat sitovia. Kohtuutonta sopimusta ei tarvitse pitää, eikä toisella osapuolella ole oikeutta saada oikeussuojaa sen täytäntöönpanoon.¹²⁹ Sopimusoikeuden järjestelmässämme sopimussakkolausekkeita arvioidaan melko laajan presumtiivisen ja periaatteellisen sopimusvapauden taustaa vasten.¹³⁰ Keskeinen ajatus on ollut, että sopimussakon

¹²⁷ Ks. Vihma 1950, s. 133.

¹²⁸ Ks. esim. kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen sopimuksen sovittelua koskeva KSL (38/1978) 4:1, maanvuokrasopimuksen sovittelua koskevat MVL (258/1966) 4.2 ja 7.3 §, asuinhuoneiston vuokrasopimuksen sovittelua koskevat säännökset AsHVL (481/1995) 6 § ja 3 luku, liikehuoneiston vuokrasopimuksen sovittelua koskeva LiikHVL (482/1995) 5 § ja 3 luku, viivästyskoron sovittelua koskeva KorKoL 11 §.

¹²⁹ Ks. esim. Saarnilehto ym. 2012, luku I, alaluku 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet, Kohtuus.

¹³⁰ Klami-Wetterstein 2020, s. 637. Vrt. esim. Englannin penalty-doktriiniin, jonka mukaan sopimuksessa sovittu ennalta määrätty maksu ei ole täytäntöönpanokelpoinen, jos sen pääasiallinen tarkoitus on rangaista tai pelotella

maksettavaksi tuomitsemiseen ei vaikuta todellisuudessa aiheutuneen vahingon määrä. Riittävää on ollut, että sopijapuoli ei ole täyttänyt sopimuksenmukaisia velvoitteitaan.

Sopimusoikeudessamme lähtökohtana on sopimusvapaus. Sopimusten sovittelu merkitsee tähän poikkeusta. Sopimuksen sovittelua koskeva oikeustoimilain 36 § mahdollistaa sopimuksen sisältöön puuttumisen jälkikäteisin keinoin. Vaikka kohtuusperiaate ja sitä ilmentävä sopimuksen sovittelu tulee melko harvoin suoraan sovellettavaksi, voi kohtuusperiaate olla merkittävänä taustaperiaatteena yksittäisissä lainsoveltamistilanteissa. Kohtuusperiaate kertoo sopimusoikeuden keskeisistä lähtökohdista ja se ohjaa sopimuskäytäntöä eri vaiheissa.¹³¹ Kohtuusperiaate siis vaikuttaa solmittavien sopimusten sisältöön ennakkolisesti. Kun osapuolet solmivat kiinteistön kaupan esisopimuksen, heidän tavoitteenaan lienee laatia sopimus noudattaen Suomen lainsäädäntöä ja oikeusperiaatteita. Jos osapuolet eivät näin tee, riskinä on, että toinen sopijapuoli voi vaatia kohtuuttoman suuren sopimussakon sovittelua tuomioistuimessa.

Sopimusoikeuden seuraamusjärjestelmä on dispositiivista, ellei toisin ole säädetty. Osapuolet voivat tahdonvaltaisen normiston vallitessa sopia suoritushäiriöiden seuraamuksista joko tarkentamalla laissa säädettyjen oikeuskeinojen sisältöä tai ottamalla käyttöön kokonaan uusia seuraamuksia.¹³² Sopimussakko- ja käsirahaehtoja käytetään tyyppillisesti suoritushäiriöiden varalta kiinteistön kaupan esisopimuksissa. Vaikka osapuolilla on sopimusvapaus, tulee sopimussakon tai käsirahan määrän olla kohtuullinen.

4.3 Kohtuullisuuden arviointi

Sopimussakon ja käsirahan enimmäismäärää rajoittaa siis varallisuus oikeudessa vallitseva kohtuusperiaate. Oikeustoimilain 36 §:stä johtuva kohtuusperiaate ilmentää heikomman suojaa ja on sikäli pakottavaa oikeutta, että velallinen ei voi etukäteen luopua oikeudestaan saada kohtuuton sopimussakko alennetuksi tai huomioon ottamatta.¹³³ Lainkohdan alkuperäisen sanamuodon mukaan velallinen menetti mahdollisuutensa vaatia sopimussakkoa

sopimuspuolta eikä kohtuullisesti korvata ennakoitua vahinkoa. Taustalla on vakiintunut jako sallittuihin *liquidated damages* -ehtoihin, jotka perustuvat vilpittömään ja realistiseen etukäteisarvioon vahingosta, ja kiellettyihin penaltyihin, jotka ovat ylimitoitettuja ja irrallaan todellisesta vahinkoperusteesta.

¹³¹ Saarnilehto – Annola 2018, s. 22. Oikeuskirjallisuudessa onkin suhtauduttu kriittisesti kaupallisten sopimusten sovitteluun tuomioistuimen toimesta, ks. esim. Ahlfors 2022, s. 127.

¹³² Hemmo 2011, s. 335.

¹³³ Vihma 1950, s. 157, ks. myös Saarnilehto ym. 2012, luku I, alaluku 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet, kohtuus.

tai sen osaa takaisin, jos hän maksoi sopimussakon ehdoista. Hemmon mukaan sopimussakon maksamiselle ei voitaisi nykyään antaa näin vahvaa merkitystä, mutta hän toteaa sen voivan vaikuttaa indisiona sen puolesta, että sopimussakkoa olisi pidettävä kohtuullisena.¹³⁴

Sopimussakkolausekkeet nähdään usein sellaisina ehtoina, joita voidaan sovittelua. Korkein oikeus on kuitenkin viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana suhtautunut sopimussakkoehdojen sovitteluun pidättyvästi. Ratkaisu KKO 2001:27 koski kiinteistön kauppaa, jossa oli sovittu viivästyskorvauksesta hallinnan luovutuksen viivästyessä ostajasta riippumattomasta syystä, mikä johti peräti 48 viikon viiveeseen ja noin 154 000 markan korvaukseen. Kiinteistön kauppahinta oli 485 000 markkaa. Korkein oikeus katsoi ehdon soveltamisen silti perustelluksi. Korkein oikeus katsoi, että korvauksen korkeasta määrästä huolimatta sovittelua vastaan puhuneet seikat olivat kohtuullistamista puoltavia seikkoja painavampia. KKO:n mukaan sopimussakon korkea määrä suhteessa kauppahintaan puolsi sovittelua, etenkin kun korvaus todennäköisesti ylitti ostajan kärsimän vahingon. Viivästys ehdolla oli kuitenkin hyväksyttävä tarkoitus, eikä kokonaisharkinta puoltanut sovittelua.

Ratkaisu KKO 1995:204 koski maanvuokrasopimukseen otetun sopimussakon sovittelua. Ratkaisussa katsottiin, että sopimussakon sovitteluun vedonnut osapuoli oli harkinnut sopimuksen rikkomisen ja sopimussakon maksamisen edullisemmaksi kuin sopimuksen noudattamisen. Kun sopimussakko ei ollut estänyt sopimuksen tahallista rikkomista, sopimussakon tuomitsemista ei voitu pitää kohtuuttomana.

Kontekstina tulkinnalle voidaan mainita, että UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016 -periaatekokoelman (UPICC) artiklan 7.4.13 ensimmäisessä kohdassa viitataan nimenomaisesti räikeään epätasapainoon sovitteluperusteena. Periaatteissa on lausuttu pääsääntö, jonka mukaan vakiokorvausehto oikeuttaa korvaukseen todellisesta vahingosta riippumatta. Artiklan 2 kohdan kohtuullistamissäännön mukaan osapuolten sopima sakko voidaan alentaa kohtuulliseksi, jos se on selvästi ylimitoitettu suhteessa sopimusrikkomuksesta aiheutuneeseen vahinkoon ja muihin olosuhteisiin.

Sovittelun puolesta voidaan kuitenkin argumentoida, jos sopimussakko on huomattavasti suurempi kuin vahingonkorvausoikeudellisten normien perusteella velkojalle maksettava

¹³⁴ Hemmo 2011, s. 337.

korvaus. Arvioinnissa on otettava huomioon rikkomuksen laatu ja syy sekä sopimussakon ja velkojalle aiheutuneen vahingon suhde.¹³⁵ Kiinteistön kaupan esisopimukseen otettu sopimussakko saattaa usein olla suurempi kuin sopimuksesta vetäytymisen toiselle sopijapuolelle aiheuttama vahinko, mutta tämä ei yksinään riitä perusteeksi sopimussakon sovittelulle.

On syytä korostaa, että jos sopimuksen mukainen suoritus käy mahdottomaksi, esimerkiksi taloudellisten edellytysten raukeamisen vuoksi, kyse ei ole sopimusrikkomuksesta.

UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016 -periaatekokoelman artiklan 7.4.13 kommenttien mukaan sopimusrikkomuksen tulee yleensä olla sellainen, josta velallinen on vastuussa. Kommentteissa kuitenkin todetaan, että poikkeustapauksissa osapuolet ovat voineet sopia, että sopimussakkolauseke ulottuu myös sellaisiin suoritushäiriöihin, joista velallinen ei ole vastuussa.¹³⁶

Kiinteistön kaupan esisopimuksen sopimussakkolausekkeen kohtuullistaminen ei tule kevein perustein sovellettavaksi, jos osapuolet ovat tasavertaisia. Jos ostaja on maksanut esisopimuksen rikkomisesta sopimussakon ja vaatii myöhemmin sen sovittelua, on todennäköistä, että sopimussakkoa pidetään kohtuullisena ja sovitteluvaatimus hylätään. Mikäli osapuolen tarkoituksena on esittää sopimussakkoa koskeva sovitteluvaatimus, tämän on tarkoituksenmukaista pidettyä sakon maksamisesta.

Kun arvioidaan sopimussakon kohtuullistamista, on pohdittava, minkä osapuolen ensisijainen etu sopimussakkolauseke on. Yleensä sopimussakko palvelee velkojan etua, mutta toisaalta myös velallinen saattaa hyötyä sopimussakkolausekkeesta, jos sakkoa pidetään velallisen korvausvastuun ylärajana.¹³⁷ Kiinteistön kaupan esisopimuksessa velallisen korvausvastuu ei nähdäkseni yleensä nouse kovin korkeaksi, sillä MK 2 luvun 8 §:n 1 momentti oikeuttaa velkojan saamaan kohtuullisen korvauksen sopimuksentekoon laittamistaan kustannuksista. Lienee jopa niin, että hyväksyttävänäkin pidettävän sopimussakon määrä on usein korkeampi kuin MK 2 luvun 8 §:n 1 momentissa tarkoitettut kohtuulliset kustannukset. Määrämuotoa

¹³⁵ Klami-Wetterstein 2020, s. 658.

¹³⁶ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016, s. 290. Vrt. Klami-Wetterstein 2020, s. 653, jonka mukaan sopimussakon maksettavaksi tuloa on vaikea perustella tilanteissa, joissa suoritushäiriö johtuu ylivoimaisesta esteestä (*force majeure*). On huomioitava, että UPICC 2016 -periaatekokoelman asianomaista kohtaa ei sovelleta sellaisiin menettämisseuraamuksiin, jossa maksamalla tietyn summan osapuoli voi vetäytyä sopimuksesta. Näin ollen esimerkiksi vapaamuotoisesti tehtyyn kiinteistön kaupan esisopimukseen otettuun käsirahahtoon kyseistä periaatetta kommentteineen ei sovelleta.

¹³⁷ Taxell 1972, s. 442–443.

noudattamatta tehdyssä kiinteistön kaupan esisopimuksessa sopimussakko on siis yleensä otettu yksinomaan velkojan etua silmällä pitäen.

Sopimussakon maksettavaksi tuomitseminen ei edellytä, että velkojalle olisi aiheutunut vahinkoa; riittää vain sellaisen sopimusrikkomuksen tapahtuminen, jonka tehosteeksi sopimussakko on määrätty. Vahingolla on merkitystä lähinnä silloin, jos sopimussakkoehdon kohtuullisuus käy riidanalaiseksi. Tällöin on arvioitava, onko sopimussakon määrä ja laskentaperuste ollut alun perin kohtuullinen. Tätä voidaan arvioida aiheutuneiden vahinkojen valossa, kun otetaan huomioon velkojan vahinkoriskit ja sopimukseen liittyvien varallisuusarvojen suuruus.¹³⁸

Kiinteistön kaupan esisopimuksen rikkominen merkitsee yleensä pääsopimuksen tekemisestä vetäytymistä. Tällainen keskeisen sopimusvelvoitteen rikkominen saattaa aiheuttaa kustannusten menetyksiä, jotka osapuoli on sopimuksen tekemiseen laittanut. Maakaassa on tällaisten vahinkojen korvaamista koskeva korvaussäännös MK 2 luvun 8 §:n 1 momentti. Jos osapuolet ovat sopineet kiinteistön kaupan esisopimuksessa sopimussakosta eivätkä ole sulkeneet sopimuksen ulkopuolelle velkojan mahdollisuutta negatiivisen sopimusedun mukaiseen korvaukseen, on velkojalla MK 2 luvun 8 §:n 2 momentin sanamuodon mukaisesti oikeus saada sopimussakon ohella myös vahingonkorvausta.

Tällöin olisi mielestäni perusteetonta kohtuullistaa sopimussakkoa käyttäen mittapuuna aiheutuneita vahinkoja. Tällainen ratkaisu olisi ongelmallinen jo pelkästään lain sanamuodon kannalta. MK 2 luvun 8 §:n 2 momentin mukaan sopimussakko ei rajoita oikeutta negatiivisen sopimusedun mukaiseen korvaukseen ja se tulee suorittaa riippumatta siitä, onko toiselle osapuolelle aiheutunut korvattavia sopimuksetekokustannuksia. Lain sanamuodon mukaisesti sopimussakko tulisi maksettavaksi riippumatta aiheutuneista vahingoista. Näkemykseni mukaan ilmaisulla viitataan yhtäältä siihen, että vahingonkorvaus ja sopimussakko voivat tulla yhtä aikaa maksettavaksi. Toisaalta ilmaisulla viitataan siihen, että vahingonkorvauksen määrä ei voisi vaikuttaa sopimussakon määrään eikä sopimussakon määrä vahingonkorvauksen määrään.

Vaikka sopimussakon keskeinen tarkoitus on erottaa se aiheutuneista vahingoista, voitaisiin sopimussakon kohtuullisuuden arvioinnissa käytännössä joutua pohtimaan aiheutuneita

¹³⁸ Hemmo 2011, s. 338. Hemmo toteaa aiheellisesti, että oikeuskäytännössä on pidetty kohtuullisena varsin raskaitakin sopimussakkoja. Ks. myös Klami Wetterstein 2020, s. 656.

vahinkoja. Osapuolet ovat nimittäin saattaneet esisopimuksessa sopia, että sopimussakon maksaminen rajoittaa velkojan oikeuden negatiivisen sopimusedun kattavaan korvaukseen. Tällöin sopimussakon kohtuullistaminen käyttäen mittapuuna aiheutuneita vahinkoja ei olisi välttämättä ongelmallinen lain sanamuodon kannalta.

Kun sopimussakon kohtuullisuutta arvioidaan aiheutuneiden vahinkojen valossa, on yhtäältä otettava huomioon, millaisia vahinkoriskejä esisopimuksen solmiminen on aiheuttanut velkojalle sopimukseen liittyen. Ostaja on saattanut esimerkiksi sitoutua järjestämään rahoituksen, teettämään kuntotarkastuksen tai maksamaan muita kuluja. Myyjällä taas on voinut olla riski siitä, että kiinteistö jää myymättä. Toisaalta on otettava huomioon sopimukseen liittyvien varallisuusarvojen suuruus, kuten kaupan kohteen, eli kiinteistön markkina-arvo. On luontevaa, että sopimussakon kohtuullinen määrä on verrannollinen kohdekiinteistön arvoon.

Vanhassa kirjallisuudessa on esitetty, että sopimussakko olisi pätevä, jos se kattaa negatiivisen sopimusedun; tätä korkeampi sopimussakko voitaisiin alentaa oikeustoimilain 36 §:n nojalla ”luottamusintressin määräiseksi”.¹³⁹ Kiinteistön kaupan esisopimuksessa sovitun sopimussakon alentaminen kaavamaisesti kattamaan vain negatiivisen sopimusedun poistaisi nähdäkseni useissa tapauksissa sopimussakon tarkoituksen kokonaan. Näin lienee etenkin, kun kyseessä on taloudelliselta arvoltaan merkittävä kiinteistön kauppa, johon liittyy kaupan kohteen merkittävä varallisuusarvo ja täten usein myös osapuolten merkittävät vahinkoriskit. Kuten edellä on todettu, sopimussakon alentaminen aiheutuneiden vahinkojen määräiseksi olisi myös ristiriidassa MK 2 luvun 8 §:n 2 momentin sanamuodon kanssa.

Sopimussakkojen kohtuullisuutta voidaan arvioida myös markkinaehtoisuuden näkökulmasta käyttäen vertailukohtana markkinoilla tapahtuvaa vaihdantaa. Markkinaperusteisen mittapuun avulla voidaan selvittää, onko toisen sopijapuolen asemaan vaikuttava sopimussakko olennaisesti toisenlainen kuin, mitä yleisesti käytetään vastaavissa sopimuksissa.¹⁴⁰

Kiinteistön kaupan osalta kyse on tyypillisesti yksilöllisistä ja monimutkaisista sopimuksista, jolloin vaihdannan toistuvuutta ei ole olemassa eikä vaihdantatulokset ole avoimesti nähtävillä. Tällöin on pohdittava, millaisiin sopimussisältöihin toisistaan riippumattomat,

¹³⁹ Godenhielm 1958, s. 231–233, ks. myös Muukkonen 1960, s. 112–113.

¹⁴⁰ Ks. Hemmo 2023, s. 283–287 ja Hemmo 2011, s. 61. Markkinaehtoisuus on hyödyllinen harkintaperuste arvioitaessa sopimuksen kohtuuttomuutta koskevaa väitettä. Ks. myös oikeustoimilain 36 §:n valmisteluaineisto HE 247/1981 vp, s. 14–15, jossa käytetään markkinaehtoisuuden kaltaisia lausumia.

omaa etuaan edistävät ja asiantuntevat kaupalliset toimijat oletettavasti päätyisivät.¹⁴¹ Markkinaehtoisuuden arviointi on luonnollisesti erilaista, kun sopimuksen osapuolina eivät ole kaupalliset toimijat vaan esimerkiksi yksityishenkilöt. Yksityishenkilöiden toiminnan arviointi voi olla vaikeampaa kuin yritysten, koska heidän asiantuntemuksensa voi poiketa toisistaan ja siten heidän käyttäytymisensä olla vaikeasti ennakoitavaa.

Kohtuullisuus ja kohtuuttomuus ovat suhdekäsitteitä, joiden sisältö voidaan tunnistaa vain jonkin vertailukohdan perusteella.¹⁴² Epäedullinen ja merkittävä poikkeama tällaisesta mittapuusta saattaa luoda kohtuuttomuusepäilyä. Tämä ei sinänsä johda vielä sovitteluun, vaan on pyrittävä selvittämään, selittykö epätasapaino jollain hyväksyttävällä tavalla. Tilanne voi johtua esimerkiksi tarkoituksellisesti otetun riskin realisoinnista, minkä perusteella sopimusta ei automaattisesti voida pitää kohtuuttomana. Jos sopimusehto on tavan tai vallitsevan käytännön mukainen, viittaa se siihen, että ehto ei olisi kohtuuton.¹⁴³ Yksinkertaisinta olisi arvioida kiinteistön kauppohen esisopimusten markkinaehtoisuutta vertaamalla sopimusehtoja johonkin yleisesti käytettyyn ja hyväksytyyn sopimuskäytäntöön.

Markkinaehtoisuudessa on tyypillisesti kyse sellaisesta vaihteluvälistä, jonka alaan asiantuntevien ja toisistaan riippumattomien osapuolten hyväksymät sopimussisällöt voivat sijoittua. Markkinaehtoista sopimusta ei voi juurikaan pitää kohtuuttomana.¹⁴⁴ Eräänlaisen vertailuarvon tai vertailuarvojen vaihteluvälin muodostaminen lienee kiinteistön kauppohen osalta vaikeaa. Kiinteistön kaupoissa kyse on yleensä yksityiskohtaisista sopimuksista ja vaihtelevista sopimuskentekasetelmista, jolloin sopimussakon määrä riippuu kulloisenkin tilanteen olosuhteista, kaupantekoon liittyvistä riskeistä ja kiinteistön arvosta. Jonkin vertailuarvon hahmottaminen edellyttäisi siis teoriassa yksityiskohtaista perehtymistä kaikkiin tehtäviin kiinteistön kauppohen esisopimuksiin. Käytännön syistä ja kiinteistön kauppohen luonteesta johtuen ei käytännössä ole mahdollista luoda mitään vertailuarvojen vaihteluväliä, johon markkinaehtoisuutta voitaisiin peilata. Sopimusten markkinaehtoisuutta voidaan kuitenkin arvioida myös muilla tavoilla.

¹⁴¹ Ks. Hemmo 2023, s. 266. Vrt. esim. institutionaalisella markkinalla tapahtuva vaihdanta, kuten arvopaperikauppa pörssissä, jota ilmentää vaihdannan toistuvuus.

¹⁴² Hemmo 2023, s. 283. Ks. myös Ahlfors 2022, s. 118.

¹⁴³ Ks. Hemmo 2023, s. 266–283, jonka mukaan markkinaehtoisuus ei useinkaan merkitse pistemäistä lopputulosta, joka yksinään olisi ilmiön piiriin luettava, vaan useat hyväksyttävän vaihteluvälin piiriin kuuluvat sopimussisällöt saattavat tulla arvioiduiksi markkinaehtoisina. Ks. myös Hemmo 2011, s. 61.

¹⁴⁴ Hemmo 2023, s. 266–287.

Sopimuksen kohtuullisuus edellyttää, että osapuolille sopimuksesta tulevat oikeudet ja velvollisuudet ovat kokonaisuudessaan tasapainossa.¹⁴⁵ Hemmon mukaan tällainen velvoitteiden tasapainon arvioiminen edellyttää ”vallitseviin käytäntöihin kohdistuvia kriteerejä”. On siis kiinnitettävä huomiota vaihdantakäytäntöihin ja sopimuksia tekevien yleisiin arvostuksiin, kun arvioidaan, millainen vastakkaisten suoritusten suhde tekisi sopimuksesta tasapainoisen.¹⁴⁶

Vaikka sopimusoikeudessa ei voida usein hahmottaa täsmällistä vertailukohtaa sopimuksen sisältöarvion tekemiseksi, voidaan kuitenkin tunnistaa, että sopijapuolten riippumattomuus ja tietopohja luovat sellaiset *arm's length* -kriteerit, joiden vallitessa on edellytykset sopimuksen markkinaehtoisuudelle. Sopijapuolten *arm's length* -asetelmalla voidaan tarkoittaa toisistaan riippumattomien osapuolten vaihdantaa tai laajemmassa mielessä sitä, että osapuolet pyrkivät edistämään tehokkaasti omaa etuaan ja että kummallakin osapuolella on rationaalisen päätöksenteon mahdollistava tietopohja.¹⁴⁷

Markkinaehtoisuuden arviointi tiivistyy tällöin kysymykseksi, ovatko osapuolet olleet sopimuksen tehdessään kykeneviä arvioimaan sopimuksen sisältöä ja edustamaan omia intressejään tavalla, joka vastaa toisistaan riippumattomien kaupallisten osapuolten välistä sopimustoimintaa.¹⁴⁸ Myös *Lehtisen* mukaan monimutkaisten kaupallisten sopimusten tasapainoisuuden arviointiin on vaikea löytää osapuoliin nähden ulkopuolista perustetta, vaan tasapainoisena on yleensä pidettävä sitä sopimussisältöä, jonka osapuolet ovat itse määritelleet.¹⁴⁹

Kun sopimus täyttää valmisteluhistoriansa osalta *arm's length* -kriteerit, siihen ei voi juurikaan kohdistua erityistä sisällöllistä kontrollitarvetta, ellei esimerkiksi olennaisesta jälkipäisestä olosuhteiden muutoksesta toisin johdu.¹⁵⁰ Sen sijaan, että pyrittäisiin etsimään numeraalista vaihteluväliä sopimussakkojen markkinaehtoiselle enimmäismäärälle, meillä on jo valmiiksi ainakin jonkinlainen käsitys vallitsevista vaihdantakäytännöistä ja sopimuksia tekevien yleisistä arvostuksista. Voidaan siis arvioida sopimuksentekotilannetta, sopijapuolten

¹⁴⁵ Ks. HE 247/1981 vp, s. 14.

¹⁴⁶ Hemmo 2023, s. 284.

¹⁴⁷ Hemmo 2023, s. 277–279.

¹⁴⁸ Hemmo 2023, s. 287.

¹⁴⁹ Lehtinen 2006, s. 65–67. Ks. myös Hemmo 2023, s. 284, jonka mukaan ulkopuolisten vahvistamien vertailukelpoisten sopimussisältöjen puuttuminen on omiaan johtamaan siihen, että punninnassa painotetaan sopimuksentekoasetelman markkinaehtoisuutta. Tällöin asianmukaisen *arm's length* -asetelman vallitessa on luotettava sopimuksen asianmukaisuuteen ilman ulkopuolista kontrollin tarvetta.

¹⁵⁰ Hemmo 2023, s. 287.

riippumattomuutta ja tietopohjaa. Sopimussakon markkinaehtoisuutta arvioitaessa on siis pohdittava, ovatko kiinteistön kaupan osapuolet kyenneet arvioimaan sopimuksen sisältöä ja edustamaan omia intressejään itsenäisesti ja vastaavalla tavalla kuin toisistaan riippumattomat sopijapuolet. Kysymys tiivistyy siihen, onko sopimuksen solmiminen noudattanut *arm's length* -kriteereitä, jolloin yksittäisessä tapauksessa olisi edellytykset sopimuksen markkinaehtoisuudelle.

Sopijapuolten *arm's length* -kriteerit ovat todennäköisesti erilaiset, kun kiinteistön kaupan osapuolena on yksityishenkilö. Usein kiinteistön kaupan osapuolet saattavat kyllä olla toisistaan riippumattomia ja omaa etuaan tehokkaasti edistäviäkin. Jos osapuolena on elinkeinonharjoittaja ja yksityishenkilö taikka toisella osapuolella on muutoin vahvempi neuvotteluvoima, rationaalisen päätöksenteon mahdollistava tietopohja saattaa puuttua. Tällöin heikompi osapuoli, tyypillisesti ostaja, joka on yksityishenkilö, saattaa saada puutteelliset tiedot kaupan kohteesta, jolloin osapuolet eivät välttämättä tule solmineeksi markkinaehtoista sopimusta.

Kiinteistön kaupassa sopimussakon ja käsirahan enimmäismäärää ei ole laissa säädetty, mutta sakon määrää rajoittaa kohtuusperiaate. Kohtuullisuuden arviointi edellyttää jonkinlaista sopimuksen ulkoista vertailumittapuuta, johon sopimuksen asettamia velvoitteita verrataan. Käyttökelpoinen vertailumittapuuta voidaan hakea dispositiivisesta oikeudesta tai läheisen alan pakottavista normeista.¹⁵¹ Jos vertailumittapuuna käytetään asuntokauppalain sääntelyä sopimussakon enimmäismäärästä, johdonmukaista olisi, että asuinkiinteistön kaupassa ei voitaisi pitää kohtuuttomina sellaisia sopimussakkoja, joiden määrä olisi neljä prosenttia tai vähemmän esisopimuksen tai ostotarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

Asuntokauppalain sääntely on kuitenkin pakottavaa ainoastaan ostajana olevan kuluttajan ja sellaisen yksityishenkilömyyjän suojaksi, joka myy elinkeinotoimintaansa kuulumatonta omaisuutta. Näkemykseni mukaan asuntokauppalain sääntelyä koskien sopimussakon tai käsirahan enimmäismäärää voitaisiin soveltaa vertailumittapuuna kiinteistön kaupassa vain edellä mainituissa henkilörelaatioissa, koska kynnys sovittella elinkeinonharjoittajien välisiä kaupallisia sopimuksia on korkealla. Sopimuksen sovitteluun ei ryhdytä kevein perustein, joten todennäköisesti neljää prosenttia joitakin prosenttiyksikköjä suurempiakin sopimussakkoja olisi pidettävä kohtuullisina. Pakottavaa sääntelyä, joka koskisi

¹⁵¹ Vertailumittapuun löytämisestä ks. esim. Pöyhönen 1988, s. 265–266 ja Ahlfors 2022, s. 418.

sopimussakon määrää liikeosakkeiden kaupassa, ei sen sijaan ole, joten vastaavaa vertailumittapuuta ole löydettävissä liikekiinteistön kaupan osalta. Sopimussakon kohtuullisen määrän arvioiminen lienee siis vaikeampaa muiden kuin asuinkiinteistöjen osalta.

Osapuolet oletetaan lähtökohtaisesti yhdenvertaisiksi. Osapuolten tasavertaisuuteen on viitattu sovittelua vastaan puhuvana seikkana. Sovittelussa on ensisijaisesti kysymys puuttumisesta juuri sellaisiin oikeustoimiin, joissa osapuolet eivät ole yhdenvertaisia selvästi erilaisen neuvotteluvoimansa takia. Neuvotteluvoiman erilaisuus johtuu puolestaan osapuolten taloudellisesta, taidollisesta tai tiedollisesta epätasavertaisuudesta. Sovittelussa korostetaan erityisesti taloudellista epätasavertaisuutta sovitteluperusteena. Sopimussidonnaisuuden lähtökohtana on osapuolten yhdenvertaisuus. Yhdenvertaisuuden vuoksi pääsääntö on, että sopimuksia ei sovitella. Sopimusneuvotteluihin liittyy riski siitä, että sopimuksesta saatava hyöty ei ole sopijapuolelle optimaalinen. Toinen on ollut vain parempi tinkimään.¹⁵²

Yhdenvertaisten sopijapuolten välistä sopimusta tulee sovitella vain silloin, kun sopimussuoritteet ovat merkittäväällä tavalla epätasapainossa.¹⁵³ Sovittelu edellyttää tietyn minimitason eli sovittelukynnyksen ylittämistä.¹⁵⁴ Sovittelukynnyksen on katsottu nousevan suhteellisen korkealle ainakin silloin, kun ulkopuoliset seikat osoittavat kyseessä olevan tasavertaisten elinkeinonharjoittajien vapaasti tekemä sopimus.¹⁵⁵ Kun arvioidaan sopimusehtojen kohtuullisuutta, joudutaan yleensä tekemään intressivertailua niiden oikeuksien ja velvollisuuksien välillä, joita sopimuksesta johtuu. Tällöin merkityksellistä on usein se, kuinka rasittavasta velvoitteesta on kysymys ja millaisia hyötyjä sopimuksesta saadaan. Positiiviset velvoitteet ovat usein enemmän rasittavia kuin negatiiviset velvoitteet.¹⁵⁶ Sopimus kiinteistön kaupan solmimisesta on positiivinen velvoite, koska se edellyttää osapuolilta aktiivisia toimia.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kun kyse on kaupallisista sopimuksista, sopimuksen sitovuuden periaatteessa olisi pitäydettävä tiukemmin kuin muilla sopimusaloilla. Tällöin myös sovittelukynnys olisi korkeammalla kuin muilla sopimusaloilla. Yritysten on näet

¹⁵² Saarnilehto ym. 2012, luku I, alaluku 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet, Kohtuus, Yhdenvertaisuus sovittelussa.

¹⁵³ HE 247/1981 vp, s. 14–15.

¹⁵⁴ Pöyhönen 1988, s. 321.

¹⁵⁵ Hemmo 2011, s. 58.

¹⁵⁶ Ahlfors 2022, s. 121–122.

toimintaansa suunnitellessaan voitava luottaa siihen, että tehdyt sopimukset pitävät.¹⁵⁷ Sovittelu tulee toisaalta herkemmin kyseeseen hyvin pitkäaikaisten sopimusten kohdalla, jolloin saattaa olla kyse olosuhteiden olennaisesta muuttumisesta.¹⁵⁸ Kiinteistön kaupan esisopimukset eivät tavallisesti ole kovin pitkiä sopimussuhteita, vaan osapuolilla on todennäköisesti tavoitteena mahdollisimman nopeasti täyttää kaupanteon edellytykset ja solmia esisopimuksessa tarkoitettu kiinteistön kauppa.

Toimitila- tai muiden kuin asuntokauppalaan piiriin kuuluvien osakkeiden kauppaan soveltuu kauppalaki. Kauppalaissa ei kuitenkaan ole sopimussakon määrää koskevaa sääntelyä, joten liikeosakkeiden ja liikekiinteistöjen luovutukseen soveltuu samat yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, kuten kohtuusperiaate. Voisi ajatella, että elinkeinonharjoittajat ovat keskenään useammin yhdenvertaisessa asemassa kuin kuluttajat ja elinkeinonharjoittajat suhteessa toisiinsa. Elinkeinonharjoittajaosapuolten välillä ei välttämättä ole merkittävää taloudellista, taidollista ja tiedollista epätasavertaisuutta, mikä voisi johtaa sovitteluun. Jos sen sijaan elinkeinonharjoittajat ovat sopimuksentekohetkellä epätasavertaisessa asemassa ja toinen on esimerkiksi asiantuntemukseltaan toista heikompi tai ei ole voinut kunnolla perehtyä asiaan, jonka toinen on tarkoin tuntenut, voidaan sovitteluun ryhtyä velvoitteiden pienemmänkin tasapainottomuuden vuoksi. Toisaalta elinkeinonharjoittajien välisten liikesopimusten sovittelua vastaan puhuu yritysten yleinen tarve luottaa sopimusten pysyvyyteen, jotta yritykset voivat suunnitella liiketoimintaansa.

4.4 Korvauksen enimmäismäärä

Kiinteistön kaupan esisopimuksessa sovittavalle vakiokorvaukselle tai käsirahalle ei ole olemassa yksiselitteistä enimmäismäärää. Vakiokorvauksen tai käsirahan määrän on kuitenkin oltava kohtuullinen. Kohtuullisuuden arviointi edellyttää useiden oikeudellisten näkökulmien huomioon ottamista, sillä sopimussakon enimmäismäärää ei ole säädetty laissa, toisin kuin esimerkiksi asuntokauppalaan 3 luvun 6 §:ssä, jossa vakiokorvauksen ja käsirahan enimmäismääräksi on asetettu neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin mukaan osapuolet voivat sopia vapaamuotoisesti kaupasta vetäytymisen seurauksena maksettavasta korvauksesta. Lain esitöissä on korostettu,

¹⁵⁷ Ks. Lehtinen 2006, s. 96–100, ks. myös Ahlfors 2022, s. 114–115.

¹⁵⁸ Ks. esim. Ahlfors 2022, s. 116.

että korvaus on sopijapuolten määriteltävissä.¹⁵⁹ Korvaukselle ei siis ole asetettu ylärajaa. Vastaavasti SKVL:n Hyvän välitystavan ohjeiden mukaan vakiokorvauksen tai käsirahan määrä on osapuolten sovittavissa.¹⁶⁰

Maakaaren muutos koskee kaikenlaisien kiinteistöjen luovutuksia, eikä se tee eroa esimerkiksi asuinkiinteistöjen, liikekiinteistöjen tai teollisuuskiinteistöjen välillä. Tämä laaja soveltamisala on perusteltu yhtenäisen ja selkeän sääntelyn näkökulmasta, mutta se voi samalla johtaa tilanteisiin, joissa kaikkia kiinteistön kaupan muotoja koskeva sääntely ei vastaa eri kauppatyyppien erityispiirteitä. Asuinkiinteistöjen kohdalla voidaan esimerkiksi kysyä, olisiko maakaaren uudistamisen yhteydessä ollut tarpeen säätää tarkemmin sopimussakon tai käsirahan määrästä ja kohtuullisuudesta. Asuntokaupoissa ostajana toimii usein kuluttaja, jonka neuvotteluasema on usein heikompi kuin elinkeinotoimintaa harjoittavalla myyjällä, jolloin liian suuri sopimussakko tai käsiraha voisi johtaa huomattaviin taloudellisiin seuraamuksiin ostajan vetäytyessä kaupasta perustellusta syystä. Toisaalta kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä kohtuutonta sopimusehtoa voidaan sovittaa kuluttajansuojalain 4 luvun 1 §:n nojalla.

Suomen Kiinteistöliitto ry katsoi maakaaren muutostarpeita koskevaan arviomuistioon antamassaan lausunnossa, että tarkka sääntely vakiokorvauksen tai käsirahan enimmäismäärästä olisi ollut tarpeen. Se totesi lausunnossaan, että vakiokorvauksen tai käsirahan määrästä tulisi säätää laissa, eikä sitä jätettäisi yksinomaan osapuolten sopimisen varaan.¹⁶¹

Tällä hetkellä asuinkiinteistöjen esisopimukseen sovellettava sopimussakon tai käsirahan määrä voi tosiasiallisesti poiketa asunto-osakkeiden kaupassa asuntokauppalaissa säädetystä neljän prosentin enimmäismäärästä. Ratkaisu on epäjohdonmukainen eri asuntotyyppien välillä. Lisäksi, jos sopimussakko muodostuu suhteettoman suureksi kiinteistön kaupassa, se voi käytännössä rajoittaa kuluttajan oikeutta vetäytyä kaupasta esimerkiksi rahoitusvaikeuksien tai yllättävien olosuhteiden vuoksi.

Teollisuus- ja liikekiinteistöjen kauppaneuvotteluissa vaikutukset ovat kuitenkin erilaiset. Näissä kauppaneuvotteluissa osapuolina ovat yleensä ammattimaiset toimijat, joilla on

¹⁵⁹ HE 24/2024 vp, s. 72.

¹⁶⁰ Hyvän välitystavan ohje, kohta 9.1.2.

¹⁶¹ Suomen Kiinteistöliitto ry 31.08.2023, s. 2.

tasavertainen neuvotteluasema ja asiantuntemus arvioida sopimusehtojen merkitystä. Maakaaren muutoksen tuoma mahdollisuus sopia käsirahasta ja vakiokorvauksesta sitovasti ilman määrämuodossa tehtyä esisopimusta lisää kaupanteon joustavuutta ja mahdollistaa neuvottelujen etenemisen tehokkaammin. Samalla se tarjoaa oikeudellista varmuutta tilanteissa, joissa hankkeiden valmisteluun liittyy merkittäviä investointeja jo ennen lopullista kauppaa, esimerkiksi rakennuslupien, kaavamuutosten tai rahoitusjärjestelyjen osalta.

Yhteenvedona voidaan todeta, että maakaaren muutos on yhtenäistänyt sääntelyä ja vahvistanut sopimusten sitovuutta kaikissa kiinteistön kaupoissa, mutta sen vaikutukset vaihtelevat kohteen luonteen mukaan. Teollisuuskiinteistöjen osalta muutos parantaa ennustettavuutta ja tehostaa neuvotteluja, kun taas asuinkiinteistöjen kohdalla olisi ollut perusteltua harkita tarkempaa sääntelyä sopimussakon ja käsirahan enimmäismääristä kuluttajansuojaa turvaavien periaatteiden mukaisesti. Näin olisi voitu varmistaa, ettei muutos johda kohtuuttomiin seuraamuksiin yksityishenkilöiden tekemissä kiinteistön kaupoissa.

4.5 Vaikutukset sopimusneuvotteluihin

Tiukan muotovaatimuksen keventäminen on sujuvoittanut kiinteistön kauppajen kauppaneuvotteluja. Kiinteistöliitto, kuten monet muut lakiehdotuksesta lausunnon antaneet sidosryhmät ovat kannattaneet kiinteistön kaupan esisopimusta koskevaa sääntelymuutosta ja pitäneet sitä tärkeänä. Kuten Kiinteistöliitto on todennut, muutos on asunto-osakeyhtiöiden kannalta hyödyllinen, koska asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimuksissa on usein esisopimuksiksi katsottavia osto-optioehtoja, joita ei ole laadittu maakaaren muotovaatimusten mukaisesti.¹⁶² Osto-optioehtoihin liittyvät käsiraha- ja sopimussakkoehdot ovat maakaaren muutoksen myötä osapuolia sitovia. Lakimuutoksen siirtymäsäännöksen mukaisesti uudella sääntelyllä ei kuitenkaan ole vaikutusta ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.¹⁶³

Aikaisemmassa oikeustilassa oli ongelmallista, että käsiraha- ja vakiokorvausehtojen sitovuus riippui kohteen juridisesta muodosta: asunto-osake, vuokraoikeus rakennuksineen tai kiinteistö. Tämä oli osapuolten kannalta epäkäytännöllistä, sillä kaupanteon riskeihin liittyvä tarve sopia sitovista seuraamuksista on sama kohteen juridisesta muodosta riippumatta. Vaikka kohtuullisten kulujen korvaaminen esimerkiksi ilmoittelusta, kiinteistön esittelystä ja

¹⁶² Ks. esim. Suomen Kiinteistöliitto Ry 25.4.2024, s. 2–3.

¹⁶³ HE 24/2024 vp, s. 73.

muista valmistelutoimista on ollut aikaisemmankin lain puitteissa mahdollista, käytännössä kulujen selvittäminen ja korvausvastuun rajojen määrittäminen on ollut usein hankalaa ja epäselvää. Se että jo tarjouksen hyväksymisen hetkellä voidaan sopia vetäytymisen seurauksista ilman muodollista esisopimusta, vastaa Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n mukaan paremmin käytännön tarpeita.¹⁶⁴

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n mukaan lakimuutos olisi hyödyllinen kiinteistöjen kauppaneuvotteluiden sujuvuuden kannalta. EK:n mukaan ennalta määrätyt korvaukset voivat lisätä osapuolten vastuullisuutta ja harkintaa kaupan tekemiseen sekä edistää vakavampaa suhtautumista esisopimusten tekemiseen. Toisaalta ne voivat lisätä esisopimusten luotettavuutta, koska osapuolet tietävät etukäteen, millaiset seuraamukset heitä odottavat, jos he päättävät olla noudattamatta muotovaatimusta ja kieltäytyvät kaupasta.¹⁶⁵ EK:n näkemykset ovat linjassa sen kanssa, miten arvioin esisopimusten sitovuuden vaikuttavan kauppaneuvotteluihin. Ennakoitavuus ja osapuolten luottamus tehtyjen sopimusten sitovuuteen ovat merkittäviä tekijöitä toimivan kiinteistövaihdannan kannalta.

Kiinteistön kaupoissa tarjouksen hyväksymisen ja lopullisen kaupanteon väli voi venyä useiksi viikoiksi. Vetäytyminen pitkän ajan kuluttua voi aiheuttaa vastapuolelle huomattavaa taloudellista haittaa, joten on erityisen tärkeää, että vetäytymisen seurauksista voidaan sopia ilman muodollista esisopimusta. Uudistus on parantanut ja selkeyttänyt osapuolten asemaa, yhdenmukaistanut käytäntöjä eri kauppamuotojen välillä sekä vähentänyt kustannuksia, kun kaupanvahvistajaa ei tarvitse käyttää ainoastaan käsiraha- ja vakiokorvausehtojen sitovuuden turvaamiseksi. Näin ollen muutos on tuonut sekä ennustettavuutta neuvotteluihin että konkreettisia säästöjä osapuolille.

Näkemykseni mukaan maakaaren muutos lisää oikeusvarmuutta ja ennakoitavuutta kiinteistövaihdannassa. Ostaja on voinut aiemmin tehdä ostotarjouksen ja maksaa käsirahan, jolloin myyjän hyväksytyä tarjouksen osapuolten välille on syntynyt kiinteistön kaupan esisopimus. Ostaja on kuitenkin aikaisemmin voinut vetäytyä vapaamuotoisesti tehdystä esisopimuksesta lähes ilman seurauksia, sillä myyjän on tullut aikaisemmin palauttaa maksettu käsiraha ostajalle. Myyjällä on ollut ja on edelleen mahdollisuus saada MK 2 luvun 8 §:n 1 momentin mukaista korvausta kaupantekoon laittamistaan kustannuksista. Nyt

¹⁶⁴ Suomen Kiinteistönvälittäjät ry 26.4.2024, s. 1.

¹⁶⁵ EK 31.08.2023, s. 2.

myyjällä on tämän lisäksi oikeus pitää myös käsiraha, vaikka käsirahasitoumusta ei olisi tehty maakaaren määrämuodossa.

Omana erityisenä sopimustyyppinä voidaan mainita suunnitteluvaraus sopimukset, joiden tulkintaan maakaaren uudistus vaikutti. Suunnitteluvaraus sopimus on kunnan ja yksityisen toimijan, esimerkiksi rakennusliikkeen tai kiinteistösijoittajan, välinen sopimus, jolla varataan tietty alue tai tontti toimijan käyttöön suunnittelua varten. Se ei ole vielä lopullinen tontinluovutus, vaan antaa toimijalle oikeuden valmistella hanketta ja tehdä kaavaehdotuksia. Tällaisissa sopimuksissa kiinteistön kehittäjä sitoutuu määräajassa kehittämään sopimuksen kohteena olevaa kiinteistöä, ja osapuolet sopivat tietyistä tavoitteista, joiden täytyttyä ne tulevat sopimuksessa määrätyin ehdoin solmimaan kiinteistön kaupan. Jos hanke edellyttää kaavamuutosta, osapuolet voivat tehdä esisopimuksen, jossa ne sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan, jos hankkeen edellyttämä kaavamuutos toteutuu.¹⁶⁶

Samaa päämäärää kuin suunnitteluvarauksilla voidaan tavoitella myös erilaisilla tontinvaraus sopimuksilla. Niiden käsittely tässä yhteydessä on perusteltua, sillä ne ovat sisällöllisesti samankaltaisia kuin suunnitteluvaraukset. Suunnitteluvarauksia ja tontinvarauksia ei tunneta alueidenkäyttölainsäädännössä (132/1999) eikä niihin lähtökohtaisesti sovelleta alueidenkäyttölain 12 a lukua.¹⁶⁷ Kun suunnitteluvaraus sopimuksessa sitoudutaan kiinteistön kaupan tekemiseen myöhemmin ja sopimus tehdään kiinteistön kaupan määrämuodossa, kyse on kiinteistön kaupan esisopimuksesta. Jos suunnittelu- tai tontinvaraus sopimus tehdään vapaamuotoisesti, kyse on aiesopimuksesta, joka ei muodosta sitovaa velvoitetta lopullisen kiinteistön kaupan tekemiseen.

Tyypillisesti osapuolet sopivat suunnittelu- tai tontinvaraus sopimuksissa lisäksi varaus- tai suunnittelumaksusta. Jos lopullista kauppaa ei tehdä, kunnalla on sopimusehtojen mukaan oikeus saada suunnitteluvarausmaksua vastaava määrä sopimussakkona. Sopimussakko kuitataan maksetulla suunnitteluvarausmaksulla. Jos kauppa syntyy, maksettu suunnitteluvarausmaksu muodostaa osan kauppahinnasta.¹⁶⁸ Esimerkkinä

¹⁶⁶ Ks. Häkkänen 2020, s. 65, jossa kohdealueen kaavoittamista ja rakentamista koskevia ehtoja sisältäviä suunnitteluvaraus sopimuksia on luonnehdittu eräänlaisiksi kaavoituksen käynnistämisen- ja maankäyttösopimuksia edeltäviksi sopimuksiksi.

¹⁶⁷ Häkkänen 2020, s. 64–65.

¹⁶⁸ Häkkänen 2020, s. 65–66.

suunnitteluvaraussopimuksen varausmaksuehdosta voidaan mainita erään suomalaisen energiayhtiön tekemä sopimus Nurmijärven kunnan kanssa:

[Energiayhtiö] maksaa suunnitteluvarauksena 100.000 euron suuruisen varausmaksun. – – Kunta palauttaa varausmaksun [energiayhtiölle] ainoastaan siinä tapauksessa, jos kunta kieltäytyy myymästä suunnittelualueelle muodostettavaa tonttia [energiayhtiölle] tai [energiayhtiön] osoittamalle kunnan hyväksymälle kolmannelle taholle. Mikäli [energiayhtiö] ostaa suunnittelualueelle muodostettavan tontin varausmaksu on osa kauppahintaa. Mikäli [energiayhtiön] osoittama kolmas taho ostaa suunnittelualueelle muodostettavan tontin, kunta palauttaa varausmaksun [energiayhtiölle]. Mikäli [energiayhtiö] luopuu hankkeesta sisäisen liiketoimintapäätöksensä seurauksena, varausmaksua ei palauteta.

Aikaisemmin tällainen vapaamuotoisesti tehty suunnitteluvaraussopimuksessa oleva varausmaksuehto ei ollut osapuolia sitova. Asiallisesti käsirahaa muistuttava varausmaksusitoumus on nykyisen oikeustilan vallitessa osapuolia sitova. Jos kiinteistön kehittäjä vetäytyy lopullisen kaupan tekemisestä sopimuksen vastaisesti, kunnalla on oikeus pitää maksettu varausmaksu.

Suunnitteluvaraussopimuksissa varausmaksun sitovuus vaikuttaa olennaisesti sopimusneuvotteluihin. Se tarjoaa kunnalle varmuuden toimijan sitoutumisesta hankkeeseen ja vähentää riskiä, että neuvotteluihin ryhdyttäisiin ilman todellista toteutustarkoitusta. Varausmaksu toimii samalla riskinjakomekanismina. Jos toimija vetäytyy hankkeesta, kunta saa pitää maksetun maksun, mutta jos hanke etenee kauppaan, maksu hyvitetään kauppahinnassa. Tämä lisää neuvottelujen ennustettavuutta ja selkeyttää osapuolten asemaa, sillä molemmat tietävät vetäytymisen taloudelliset seuraamukset jo alkuvaiheessa. Sitova varausmaksu siis vahvistaa luottamusta ja ohjaa osapuolia kohti hankkeen toteuttamista, mikä lisää suunnitteluvaraussopimuksen käytännöllistä merkitystä myös silloin, kun se ei täytä kiinteistön kaupan esisopimuksen muotovaatimuksia.

4.6 Vaikutukset sopimusten sitovuuden periaatteeseen

Sopimusten sitovuus (*pacta sunt servanda*) on sopimusoikeuden keskeinen lähtökohta. Sen mukaan toimijat voivat keskinäisellä päätöksellä velvoittautua toisiaan kohtaan siten, että syntyneet sopimusvelvoitteet pannaan viime kädessä täytäntöön tuomioistuimen ja ulosottokoneiston avulla. Periaatteesta voidaan kuitenkin joutua poikkeamaan silloin, kun

lainsäädäntö asettaa pakottavia säännöksiä. Tällöin sopimusehto, joka on ristiriidassa pakottavan lain kanssa, ei sido osapuolia.¹⁶⁹

Lainsäätäjällä on halunnut rajoittaa sopimusten sitovuutta kiinteistön kauppojen ja niiden esisopimusten osalta. Poikkeusta sopimusten sitovuuteen on pidetty kiinteistön kaupan osalta perusteltuna.¹⁷⁰ Toisaalta myös kiinteistön kaupan esisopimuksen muotovaatimusta koskien lopullisen kaupan tekemiseen velvoittautumista on perusteltu sillä, että kiinteistön kaupan muotovaatimusta ja siihen liittyvää julkisuutta ei voitaisi kiertää esisopimuksen avulla.¹⁷¹ Muiden muassa oikeustieteilijöillä ja kiinteistömarkkinoiden osapuolten etujärjestöillä, jotka antoivat lakiehdotuksesta lausuntoja oli yhtenäinen näkemys siitä, että esisopimuksen muotovaatimusta oli syytä keventää vakiokorvaus- ja käsirahasitoumuksen osalta.¹⁷²

Esisopimusta koskevan muotovaatimuksen osittainen keventäminen merkitsi poikkeusta kiinteistön kaupan tiukkaan määrämuotovaatimukseen. Samalla muutos merkitsi sopimuksen sitovuuden periaatteen vahvistumista. Kun vakiokorvaus- ja käsirahasitoumuksista voidaan sopia pätevästi ilman määrämuotoa, osapuolten tekemät sitoumukset saavat aiempaa suuremman oikeudellisen painoarvon. Tämä lisää sopimusvapauden merkitystä ja korostaa osapuolten omaa vastuuta neuvottelutilanteissa. Kun sovituilla ehdoilla on sitova vaikutus, osapuolet joutuvat entistä huolellisemmin arvioimaan päätöksensä seurauksia.

Muutos myös selkeyttää ja yhdenmukaistaa sopimuskäytäntöjä eri kauppamuotojen välillä, mikä lisää ennustettavuutta ja oikeusvarmuutta kiinteistö- ja asuntokaupoissa. Samalla se vahvistaa luottamusta sopimusjärjestelmään. Osapuolilla on aiempaa parempi suoja tilanteissa, joissa toinen osapuoli vetäytyy sopimuksesta ilman hyväksyttävää syytä. Näin ollen muutos ei ainoastaan korosta sopimusten sitovuuden periaatteen merkitystä, vaan tukee myös sen käytännön toteutumista nykyaikaisessa kiinteistön kaupassa.

¹⁶⁹ Ks. esim. Hemmo 2003, s. 49.

¹⁷⁰ Ks. Tepora ym. 2010, s. 97–98, jonka mukaan muotomääräysten tarkoituksena on lisätä kaupan julkisuutta ja luotettavuutta sekä varmistaa, että osapuolet harkitsevat päätöstään huolellisesti ennen merkittävän sopimuksen tekemistä. Lisäksi ne helpottavat myöhempää todistelua kaupan sisällöstä ja olemassaolosta.

¹⁷¹ HE 120/1994 vp, s. 25 ja 44.

¹⁷² Sidostyhmät antoivat lakiehdotuksesta 17 lausuntoa, joista 13:ssa puollettiin MK 2 luvun 8 §:n uudistusta. Neljä lausunnonantajaa ei ottanut asiaan kantaa.

5 Yhteenveto

Tutkielman tavoitteena on selvittää, miten kiinteistön kaupan esisopimuksen sopimussakkoehdot tulisi arvioida maakaaren uudistetun 2 luvun 8 §:n 2 momentin perusteella sekä mikä on vakiokorvauksen ja käsirahan enimmäismäärä tilanteissa, joissa osapuoli vetäytyy esisopimuksen tarkoittamasta kiinteistön kaupasta. Tarkoituksena oli samalla arvioida, millaisia oikeudellisia keinoja sopijapuolilla on asemansa turvaamiseksi sekä miten maakaaren muutos vaikuttaa muiden säädösten, erityisesti kiinteistönvälityslain, tulkintaan. Tutkielmassa pyrittiin lisäksi hahmottamaan sopimussakkoa koskevan maakaaren säännöksen asemaa osana sopimusoikeuden järjestelmää sekä sopimussakon vaikutuksia sopimussidonnaisuuden syntymiseen kiinteistön kaupan esisopimuksissa.

Tarkasteluni osoitti, että maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentin voimaantulo on muuttanut merkittävästi kiinteistön kaupan esisopimusten oikeudellista rakennetta. Uudistuksen seurauksena myös vapaamuotoisesti tehty esisopimus voi synnyttää sitovia oikeusvaikutuksia siltä osin kuin siinä on sovittu käsirahasta tai sopimussakosta. Tämä merkitsee, että aikaisemmin kokonaan pätemättömiksi katsotut sopimukset voivat nyt olla osapätemättömiä – ne eivät sido osapuolia kiinteistön kaupan tekemiseen, mutta sitovat siltä osin kuin sopimukseen sisältyy vakiokorvaus- tai käsirahaehdot. Siirtymäsäännöksen johdosta lakiuudistuksella ei kuitenkaan ole vaikutusta ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.¹⁷³

Osapätemättömyyden hyväksyminen on omiaan lisäämään kiinteistön kaupan ennakoitavuutta ja sopimussidonnaisuutta, sillä osapuolten riskit ja velvoitteet konkretisoituvat jo neuvotteluvaiheessa. Uudistus kannustaa osapuolia toimimaan huolellisemmin ja harkitummin esisopimusvaiheessa, koska sopimuksen rikkomisesta voi seurata huomattavia taloudellisia velvoitteita. Käsitelmäni mukaan tämä kehitys vahvistaa osapuolten välistä oikeusvarmuutta ja edistää kaupantekoprosessin vakautta ja ennakoitavuutta. Samalla muutos merkitsee sopimusvapauden laajentumista.

Sopimussakko ja käsiraha ovat esisopimuksissa keskeisiä oikeudellisia instrumentteja, joiden avulla osapuolet voivat ennakolta määritellä seuraamukset sopimusrikkomuksille ja siten vahvistaa sopimusvelvoitteiden sitovuutta. Sopimussakon merkittävä etu on, että velkojan ei

¹⁷³ HE 24/2024 vp, s. 73.

tarvitse näyttää vahingon määrää tai edes sen syntymistä, vaan pelkkä sopimusrikkomus riittää maksuvelvollisuuden perusteeksi. Maakaaren 2 luvun 8 §:n 2 momentti mahdollistaa, että velkoja voi vaatia sopimussakon ohella negatiivisen sopimusedun kattavan korvauksen. Esisopimukseen liitetty sopimussakkoehdoista saattaa kuitenkin olla tarkoitettu vastuunrajoituslausekkeeksi, jolla sopimusta rikkoneen osapuolen vastuu rajataan vain sovittuun sopimussakkoon, eikä muita seuraamuksia voida vaatia. Tällaisen vastuunrajoituksen tulee kuitenkin ilmetä selkeästi joko itse sopimussakkoehdosta tai muista sopimuksen ehdoista.

Käsiraha on yleensä etukäteen maksettava varausmaksu, joka toimii vakuutena tarjouksen tai esisopimuksen sitovuudelle. Se jää myyjälle, jos ostaja vetäytyy perusteetta, mutta lasketaan lopulliseen kauppahintaan, jos kauppa toteutuu. Sopimusoikeudessa lähtökohta on, että käsirahan maksaminen ei merkitse poikkeusta tarjouksen tai esisopimuksen sitovuudesta. Kuitenkin, jos kiinteistön kaupan esisopimusta ei ole tehty lain vaatimassa muodossa, se ei sido osapuolia, eikä myyjä voi vaatia kaupan toteuttamista. Ostajalla on silloin oikeus vetäytyä sopimuksesta, mutta myyjä saa pitää maksetun käsirahan.

Asuntokauppaa koskevasta käsirahasta ja vakiokorvauksesta on säädetty asuntokauppalaissa. Asuntokauppalaista johtuvia periaatteita, jotka koskevat vakiokorvausta ja käsirahaa voidaan soveltaa analogisesti myös kiinteistön kaupassa. Asuntokauppalaista johtuu ensinnäkin käsirahan ja vakiokorvauksen neljän prosentin enimmäismäärä. Säännös on pakottava kuitenkin vain ostajana olevan kuluttajan ja sellaisen myyjän suojaksi, joka ei myy elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta. Asuntokauppalaista johtuvan periaatteen soveltumista kiinteistön kaupassa rajoittaa säännösten pakottavuus vain edellä mainituissa henkilörelaatioissa.

Myös asuntokauppalain 3 luvun mukaisia edellytyksiä vakiokorvauksen tai käsirahan sovittelulle voidaan mainituilla varauksilla soveltaa myös kiinteistön kauppaan. Kiinteistön kaupan esisopimuksessa olevan käsirahan sovitteluun voisi oikeuttaa esimerkiksi se, jos ostaja vetäytyy kaupasta yllättävän taloudellista asemaansa heikentävän tapahtuman, esimerkiksi työttömäksi jäämisen vuoksi. KKO:n ratkaisussa 1994:46 julkilausuttujen argumenttien perusteella voidaan todeta, että sopimussakkoa tai käsirahaehdoista ei tällöin voitaisi sovitella, jos kiinteistön kauppa jää tekemättä ostajan rahoitusvaikeuksien vuoksi, jotka liittyvät muun omaisuuden myyntiyritysten epäonnistumiseen.

Asuntokauppalaissa säännösten erilaisesta sanamuodosta huolimatta ne edellytykset, joiden perusteella myyjän tulee palauttaa käsiraha tai maksaa hyvitystä ostajalle on samankaltaiset kuin ne, jotka koskevat myyjän oikeutta pitää käsiraha tai ostajan velvollisuutta maksaa vakiokorvaus. Myös kiinteistön kaupassa ostajan ja myyjän sopimusrikkomukselle on asetettava samankaltaiset edellytykset. Sopimukseen tai ostotarjoukseen otetut ehdot sekä osapuolten oletukset vaikuttavat siihen, miten sopimussakon maksuvelvollisuutta tai käsirahan menettämistä arvioidaan.

Prekontraktuaalisissa suhteissa lojaliteettiperiaatteella on keskeinen merkitys osapuolten käyttäytymisen ohjaajana. Mikäli osapuoli rikkoo lojaliteettivelvollisuuttaan, tämä voi vapauttaa toisen osapuolen sopimussakon maksamisesta tai muista seuraamuksista. Oikeuskäytäntö osoittaa, että lojaliteettiperiaatteen rikkominen voi estää vetoamasta toisen sopimusosapuolen suoritushäiriöön, jos häiriö johtuu omasta lojaliteettiperiaatteen vastaisesta toiminnasta.¹⁷⁴

Maakaaren muutoksen myötä kiinteistöjen kauppaneuvotteluihin kuuluvat vapaamuotoiset sitoumukset ovat nousseet oikeudellisesti merkityksellisiksi, mikä on lisännyt kiinteistönvälitysliikkeiden toimintavelvoitteita. Koska vapaamuotoiset ostotarjoukset eivät enää jää ilman oikeusvaikutuksia välitysliikkeillä on tiedonantovelvollisuus kertoa eri toimintavaihtoehtojen, kuten sopimuksesta vetäytymisen seuraukset. Kiinteistönvälityslain 17 a §, joka koskee välitysliikkeen velvollisuutta laatia ostotarjouksesta asiakirja, jossa on muun muassa sitoumus vakiokorvauksen suorittamisesta, koskee nyt myös kiinteistön kauppaa eikä pelkästään asunto-osakkeiden kauppaa, kuten säännöksen sanamuodosta voisi päätellä.

Vaikka maakaareissa ei säädetä sopimussakon tai käsirahan enimmäismäärästä, kyseisen määrän on oltava kohtuullinen. Sopimussakon funktiot kiinteistön kaupan esisopimuksessa ovat olennaisia perusteita, kun sopimussakkolausekkeita tulkitaan tai kun arvioidaan tarvetta kohtuullistaa niitä. Kiinteistön kaupan esisopimuksessa sopimussakolla pyritään turvaamaan velvoitteiden asianmukaista täyttämistä, joten painostusfunktio on keskeinen. Nähdäkseni korvausfunktio ei puolestaan ole kiinteistön kaupan esisopimuksessa yhtä keskeinen, koska toiselle osapuolelle ei välttämättä synny juurikaan vahinkoa sopimusrikkomuksen vuoksi. Selvitysfunktio lienee yleensä selväpiirteinen sopimusrikkomuksen toteamisen osalta. Sen

¹⁷⁴ Helsingin HO 6.9.2010, S 09/1752.

sijaan kiperiä tulkintatilanteita voi aiheutua, kun arvioidaan, onko osapuolten välillä sitovia velvoitteita.

Kohtuusperiaatteella on merkittävä vaikutus sopimussakon määrän arviointiin.

Oikeustoimilain 36 §:n mukainen sovittelusäännös antaa tuomioistuimelle mahdollisuuden puuttua sopimussakkoon, jos sen määrä on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Tämä tarkoittaa, että vaikka sopimusvapaus antaa osapuolille laajat mahdollisuudet sopia seuraamuksista, sopimussakon määrä ei saa olla kohtuuton.

Kohtuusperiaate rajoittaa sopimussakon määrää sekä ennalta (sopimuksen laadintavaiheessa) että jälkikäteen (sovittelutilanteessa).

Velallinen ei voi etukäteen luopua oikeudestaan vedota kohtuuttomuuteen. Sopimussakon maksaminen ei yksinään tarkoita, että sopimussakkoa olisi pidettävä kohtuullisena, mutta voi vaikuttaa indisiona sen suuntaan.¹⁷⁵ Voidaan todeta, että korkein oikeus on suhtautunut sopimussakkojen sovitteluun pidättyvästi. Sovittelun esteenä on ollut muun muassa se, että sopimussakkoehdolla on ollut hyväksyttävä tarkoitus.¹⁷⁶ Sopimussakkoa on pidetty kohtuullisena, jos velallinen on harkinnut sopimusrikkomuksen taloudellisesti kannattavammaksi kuin sopimussakon maksamisen.¹⁷⁷

Sopimussakon määrän ja laskentaperusteen kohtuullisuutta voidaan arvioida, kun otetaan huomioon velkojan vahinkoriskit ja sopimukseen liittyvien varallisuusarvojen suuruus.¹⁷⁸ Kiinteistön kaupan esisopimuksessa olevaa sopimussakkoa olisi mielestäni perusteetonta kohtuullistaa käyttäen mittapuuna aiheutuneita vahinkoja, sillä tämä johtaisi MK 2 luvun 8 §:n 2 momentin sanamuodon vastaiseen tulkintaan. Ristiriitaa säännöksen sanamuodon kanssa ei kuitenkaan synny, jos osapuolet ovat sopineet, että sopimussakko rajoittaa velkojan oikeuden negatiivisen sopimusedun mukaiseen korvaukseen.

Sopimussakon kohtuullisuutta voidaan arvioida markkinaehtoisuuden näkökulmasta. Kiinteistön kaupan esisopimuksen osalta on tällöin pohdittava, millaisiin sopimussisältöihin toisistaan riippumattomat, omaa etuaan edistävät ja asiantuntevat kaupalliset toimijat oletettavasti päätyisivät. Markkinaehtoinen kohtuullisuusarviointi voidaan toteuttaa

¹⁷⁵ Hemmo 2011, s. 337.

¹⁷⁶ KKO 2001:27.

¹⁷⁷ KKO 1995:204.

¹⁷⁸ Hemmo 2011, s. 338.

vertaamalla sopimussakkoa johonkin yleisesti hyväksytyyn sopimuskäytäntöön. Tällöin sopimussakkoa voitaisiin pitää kohtuuttomana, jos epätasapaino vertailumittapuun suhteen ei selity jollain hyväksyttävällä tavalla.¹⁷⁹

Kiinteistön kaupan esisopimuksen osalta vertailumittapuuta on yleensä vaikea löytää. Markkinaehtoisuutta voidaan kuitenkin arvioida myös tarkastelemalla sopimuksesta johtuvien velvoitteiden tasapainoisuutta ja arvioimalla sitä yleisten vaihdantakäytäntöjen näkökulmasta. Vaikka täsmällistä vertailukohtaa ei löydetäisi, voidaan hahmottaa *arm's length* -kriteerit, joiden vallitessa on edellytykset sopimuksen markkinaehtoisuudelle. Markkinaehtoisuuden arviointi tiivistyy tällöin kysymykseksi, ovatko osapuolet olleet sopimuksen tehdessään kykeneviä arvioimaan sopimuksen sisältöä ja edustamaan omia intressejään tavalla, joka vastaa toisistaan riippumattomien kaupallisten osapuolten välistä sopimustoimintaa.¹⁸⁰ Sopimussakon markkinaehtoisuutta arvioitaessa on siis pohdittava, ovatko kiinteistön kaupan osapuolet kyenneet arvioimaan sopimuksen sisältöä ja edustamaan omia intressejään itsenäisesti ja vastaavalla tavalla kuin toisistaan riippumattomat sopijapuolet.

Jos vertailumittapuuna sopimussakon enimmäismäärästä käytetään asuntokauppalain sääntelyä, johdonmukaista olisi, että kiinteistön kaupan esisopimuksessa, jossa ostajana on kuluttaja tai myyjänä sellainen taho, joka myy elinkeinotoimintaansa kuulumatonta omaisuutta, ei voitaisi pitää kohtuuttomina sellaisia sopimussakkoja, joiden määrä olisi neljä prosenttia tai vähemmän esisopimuksen tai ostotarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Elinkeinonharjoittajien välisessä asuinkiinteistön kaupassa sovittelukynnys nousee puhumattakaan elinkeinonharjoittajien välisestä liikekiinteistön kaupasta. Elinkeinonharjoittajat ovat yleensä yhdenvertaisessa asemassa ja niillä saattaa olla yhtä vahva neuvotteluvoima. Yhdenvertaisten elinkeinonharjoittajaosapuolten välisen kaupallisen sopimuksen sovittelukynnys on luonnollisesti korkeammalla kuin elinkeinonharjoittajan ja yksityishenkilön välisessä sopimuksessa.

Kiinteistön kaupan esisopimuksessa sovittavalle vakiokorvaukselle tai käsirahalle ei ole olemassa yksiselitteistä enimmäismäärää. Yksityishenkilöiden välisessä asuinkiinteistön kaupan esisopimuksessa sopimussakon tai käsirahan kohtuullinen määrä asettunee neljän prosentin tuntumaan, kun taas yritysten välisessä asuinkiinteistön kaupassa kohtuullinen sopimussakko voi olla korkeampikin. Liikekiinteistön kaupassa sopimussakon kohtuullista

¹⁷⁹ Hemmo 2023, s. 266–283.

¹⁸⁰ Hemmo 2023, s. 287.

enimmäismäärää ei voi etukäteen määrittää vaan näissä tapauksissa enimmäismäärän arviointi on korostuneen tapauskohtaista.

Maakaaren viimeisin muutos on selkeyttänyt ja sujuvoittanut kiinteistöjen kauppaneuvotteluita. Yhdenmukainen sääntely suhteessa asuntokauppalakiin on perusteltu, sillä kaupanteon riskeihin liittyvä tarve sopia sitovista seuraamuksista on sama kohteen juridisesta muodosta riippumatta. Muutos on tuonut sekä ennustettavuutta neuvotteluihin että konkreettisia säästöjä osapuolille, kun kaupanvahvistajaa ei tarvitse käyttää käsiraha- ja vakiokorvausehtojen sitovuuden turvaamiseksi.

Yksityisen tahon ja kunnan väliset suunnitteluvaraussopimukset muodostavat vapaamuotoisten käsirahasitoumusten keskeisen sovellusalan. Osapuolten sopima varausmaksu muistuttaa käsirahaa, joka jää kunnalle siinä tapauksessa, jos ostaja vetäytyy lopullisen kaupan tekemisestä. Maakaaren nykyinen sääntely tarjoaa kunnalle varmuuden toimijan sitoutumisesta hankkeeseen ja vähentää riskiä, että neuvotteluihin ryhdyttäisiin ilman todellista toteutustarkoitusta.

Maakaaren muutos on vahvistanut sopimusten sitovuuden periaatetta kiinteistön kaupan alalla. Samalla muutos löyhensi kiinteistön kaupan tiukkaa määrämuotovaatimusta. Kun käsiraha- ja vakiokorvaussitoumukset voidaan tehdä pätevästi ilman määrämuotoa, osapuolten vapaasti antamat sitoumukset saavat aiempaa suuremman oikeudellisen merkityksen. Tämä kehitys korostaa sopimusvapauden ja osapuolten oman harkinnan tärkeyttä neuvotteluissa. Muutos oli ilmeisen odotettu kiinteistömarkkinoilla toimivien toimijoiden keskuudessa. Toisaalta avoin sääntely, joka jättää sopimussakon tai käsirahan määrän osapuolten sovittavaksi, voi herkästi johtaa kohtuuttomien sopimusehtojen käyttämiseen. Nähtäväksi jää, millaiseksi sopimussakko- ja käsirahakäytäntö muodostuu kiinteistön kaupan esisopimuksissa ja ostotarjouksissa. Kun tällaiset vapaamuotoiset sitoumukset ovat nykyään sitovia, on odotettavaa, että näitä sitoumuksia tulee päätymään myös tuomioistuimen arvioitavaksi.