

# KKO 2018:38 – Sopimuksen purkuoikeuden lakkaaminen velkojan passiivisuuden vuoksi

Lakimies  
2/2019  
s. 249–266

## 1. Mikä tekee ratkaisusta kiinnostavan?

Ratkaisu KKO 2018:38 saattaa näyttää nopeasti lukien melko mielenkiinnottomalta. Tapauksessa A oli ostanut asuinkiinteistön, josta oli kaupan jälkeen paljastunut vakavia kosteus- ja homevaurioita. A oli vaatinut kaupan purkua, mutta kun myyjät eivät olleet tähän suostuneet, A oli jättänyt kiinteistön tyhjiilleen ja vauriot korjaamatta. Asiaan ei palattu puolin eikä toisin yli neljään vuoteen, ennen kuin A odottamatta nosti KO:ssa kanteen kaupan purkamiseksi. KKO katsoi A:n menettäneen oikeutensa vaatia kaupan purkua passiivisuutensa vuoksi.

Ratkaisun lopputulos ei näytä kovin dramaattiselta. Ratkaisun mielenkiintoisuus liittyykin sen perusteluihin. Tapauksen teki hankalaksi se, että vaikka kiinteistön kauppaan liittyviä velvoiteoikeudellisia passiivisuusseuraamuksia sinänsä säännellään laissa monipuolisesti ja yksityiskohtaisesti, mikään lakisääteinen määräaika ei ollut tapauksen tosiseikastossa ylittynyt. KKO kuitenkin katsoi, että ostajan passiivisuus saattoi oikeuttaa tälle koituvan oikeudenmenetyksen myös ilman tukea laista. Päätelmää perusteltiin melko yleiselle tasolle jäävin viittauksin passiivisuusseuraamusten tavoitteisiin ja sopimusoikeudellisiin periaatteisiin. Lisäksi tapauksessa sivuttiin kahta muuta passiivisuusseuraamuksiin liittyvää tulkintakysymystä huomion arvoisella – ja samalla ainakin osin kritiikille alttiilla – tavalla.

Mainittakoon, että jutun KKO 2018:38 esittelijä *Mia Hoffrén* julkaisi pian ratkaisun ilmestymisen jälkeen artikkelin, jossa hän taustoittaa ja selittää ratkaisua.<sup>1</sup> Tällaiseen vuoropuheluun ryhtyminen on KKO:n puolelta tervetullutta. Alkavassa kommenttikirjoituksessa käydään jonkin verran keskustelua myös Hoffrénin artikkelin kanssa, vaikka selvä pääpaino tietysti onkin ennakkoratkaisun tarkastelussa.

1. *Mia Hoffrén*, Sopimusrikkomus ja velkojan passiivisuus, s. 188–204 teoksessa Antti Kolehmainen – Emmi Mustonen (toim.), Matti Ilmari Niemi – Esineoikeuden järjestelmän rakentaja. Juhlajulkaisu Matti Ilmari Niemi 1958 – 24/2 – 2018, Alma Talent 2018.

## 2. Tapauksen tosiseikasto ja oikeudellinen tausta

### 2.1. Tapauksen tosiseikasto tiivistettynä

A oli 30.10.2009 ostanut X:n jakamattoman kuolinpesän osakkailta B:ltä ja C:ltä kiinteistön rakennuksineen 52 000 eurolla. Kaupan jälkeen A oli havainnut rakennuksessa lahovaurioita ja sienikasvustoa, joiden vuoksi rakennus oli asu-miskelvoton. A oli 23.5.2010 kirjallisesti vaatinut, että kiinteistön kauppa puretaan, ja pyytänyt myyjää ilmoittamaan suostumisesta vaatimukseen viimeistään 7.6.2010. Myöhemmin kesällä 2010 A oli toimittanut myyjille kiinteistön kuntoa koskevan, 21.6.2010 päivätyn raportin, jossa kuvailtiin rakennuksen vaurioita ja niiden syitä sekä suositeltiin rakennuksen korjaamista erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti. A ja B olivat myös keskustelleet asiasta kesällä 2010 pääsemättä siinä yhteisymmärrykseen. Tämän jälkeen kaupan osapuolet eivät olleet olleet toisiinsa yhteydessä. A oli muuttanut pois kiinteistöltä vuonna 2010 eikä rakennusta ollut korjattu.

A pani 12.9.2014 vireille kanteen, jossa hän ensisijaisesti vaati kaupan purkamista.

### 2.2. Tapauksen oikeudellinen jäsenyys pääpiirteittäin

Tapauksessa oli kyse kiinteistön kaupasta, jota säännellään maakaaren (540/1995, jäljempänä MK) 2 luvussa. Tapauksessa oli riitaista, oliko kaupassa ylipäänsä ollut virhettä (MK 2:17), ja vaikka olisi ollutkin, oliko kyse sellaisesta *olennaisesta* virheestä, joka oikeuttaa kaupan purkuun (MK 2:17.2). KKO ei ottanut tapauksessa lainkaan kantaa virheen olemassaoloon tai purkuoikeuden edellytyksiin, joten en käsittele näitä aiheita myöskään tässä kommenttikirjoituksessa.

On kuitenkin myös passiivisuuseuraamusten tarkastelun kannalta tärkeää havaita, että kiinteistön kaupan purkaminen poikkeaa oikeudelliselta rakenteeltaan useimpien muiden sopimusten, esimerkiksi irtaimen kaupan, purkamisesta. Yleisten oppien mukaan sopimusvelkoja, jonka vastapuoli on syyllistynyt olennaiseen sopimusrikkomukseen, saa vallan toteuttaa sopimuksen purkamisen yksipuolisella ilmoituksellaan. Purku tapahtuu, kun purun aineellisoikeudellisten edellytysten käsillä ollessa velkojan purkuilmoitus saapuu velalliselle.<sup>2</sup> Toisin

2. Ks. esimerkiksi Eero Routamo – Jan Ramberg, Kauppalainen kommentaari. Kauppakaari 1997, s. 457, Jan Ramberg – Christina Ramberg, Allmän avtalsrätt. Nionde upplagan. Norstedts Juridik 2014, s. 213 ja Olli Norros, Velvoiteoikeus. Toinen, uudistettu painos. Alma Talent 2018, s. 595. Lausuttua havainnollistaa Vakuutuslautakunnan ratkaisusuositus FINE-000732 (2017). Tapauksessa sovellettujen oikeusturvavakuutuksen ehtojen sanamuodon perusteella autokaupan kuuluminen vakuutusturvan alaan jäi riippumaan siitä, oliko ostaja auton omistaja sillä hetkellä,

sanoen, yleisten oppien mukaan sopimuksen purkamista ei tarvitse – eikä oikeastaan edes voi – erikseen *vaatia*, vaan velkojalla on valta saattaa purku voimaan omalla tahdonilmaisullaan.

Kiinteistön kaupassa, jossa sopimuksen syntymistä säännellään verrattain tiukasti muun muassa lakisääteisen muotovaatimuksen kautta (MK 2:1), ostajalla ei sen sijaan ole oikeutta saattaa purkua voimaan itse. Purku voi tapahtua tehokkaasti vain joko osapuolten purkusopimuksella, jonka on täytettävä lain 2:1:n muotovaatimus, tai sitten tuomiolla.<sup>3</sup>

Tämä kiinteistön kaupan purkamista koskeva erityispiirre on hyvin keskeinen tapaukseen KKO 2018:38 liittyvän passiivisuusproblematiikan kannalta. Jos ostaja A:lla olisi ollut valta saada kaupan purku aikaan omalla ilmoituksellaan, ja purkamisen sisällölliset edellytykset olisivat olleet käsillä, kauppa olisi purkautunut tehokkaalla tavalla A:n 23.5.2010 lähettämän ilmoituksen seurauksena täysin siitä riippumatta, olisivatko myyjät ilmoittaneet vastustavansa purkamista. Tuosta hetkestä alkaen A:lla olisi ollut oikeus saada maksamansa kauppahinta takaisin. Jos A:n maksamat varat olisivat vielä olleet erotettavissa myyjien muista varoista, A:lla olisi ollut esineoikeudellisesti suojattu oikeus sanottuihin rahavaroihin, mutta siinä todennäköisemmässä tilanteessa, että rahavarojen olisi katsottu myyjien hallussa sekoittuneen, A:n oikeus olisi ollut tyypiltään saamisioikeus.<sup>4</sup> Sopimuksen purkautumiseen perustuvan tai muunlaisen edunpalautussaatavan vanhentumisesta säädetään velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003, jäljempänä VanhL) 7 §:ssä (ks. 7.1 § 4 kohta).<sup>5</sup>

Kiinteistön kaupassa oikeustila on siis kuitenkin toinen, ja kysymys sopimuksen purkamisen *vaatimisesta* ja tällaisen oikeuden voimassaolosta on merkityksellinen. Lainsäätäjä on ottanut asiaan kantaa MK 2:25:ssä, jonka 1 momentin mukaan ostajan tulee oikeudenmenetyksen uhalla ilmoittaa ”virheestä ja siihen

kun autokauppaa koskenut riita syntyi. Tapauksessa auton ostaja oli ilmoittanut puhelimesta purkavansa autokaupan, mitä myyjä oli ilmoittanut heti vastustavansa. Asia eteni oikeuteen asti, jossa katsottiin, että kaupan purku oli tapahtunut oikeutetusti. Vakuutuslautakunta totesi, että purku oli tehokkaalla tavalla toteutunut sillä hetkellä, kun ostaja ilmoitti asiasta myyjälle. Myyjän vastustus puolestaan oli merkinnyt riidan syntymistä ja siten oikeusturvavakuutuksen ehtojen mukaista vakuutustapahtumaa. Koska auton omistusoikeus kuitenkin oli tässä vaiheessa tehokkaan purkuilmoituksen myötä jo palautunut myyjälle, ostajaa ei asian riitautuessa enää voitu pitää auton omistajana. Näin riidan oli siis katsottava kuuluvan vakuutuksen piiriin. – Allekirjoittanut toimi ratkaisukokoonpanon puheenjohtajana.

3. Ks. MK 2:5, Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp, s. 43 sekä näitä tulkiten Matti Ilmari Niemi, Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Toinen, uudistettu painos. Talentum 2016, s. 261–262.
4. Ks. sopimuksen purkamisen varallisuusioikeudellisista seurauksista esim. Norros 2018, s. 103–104.
5. Ks. Hallituksen esitys eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta 187/2002 vp, s. 50 sekä esityölausumaa osin problematisoiden Janne Kaisto – Tapani Lohi, Johdatus varallisuusioikeuteen. Toinen, uudistettu painos. Talentum 2013, s. 252–253 ja Norros 2018, s. 487–488.

perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita”. Kyseessä on siis eräänlainen reklamaatiosäännös. Säännös on – ainakin säätämishetkellään – poikennut yleisistä opeista siinä olennaisessa suhteessa, että riittävää ei ole virheestä itsestään ilmoittaminen, vaan ostajan on oikeudenmenetyksen estääkseen ilmoitettava myyjälle kohtuullisessa ajassa myös yksilöidyt vaatimuksensa. Kuten jäljempänä tulee esiin, voidaan tosin kysyä, puoltavatko ratkaisun KKO 2018:38 perustelut tämäntyyppisen vaatimusmääräajan tulemista myös osaksi velvoiteoikeuden yleisiä oppeja.

Tapaus KKO 2018:38 ei kuitenkaan ollut ratkaistavissa MK 2:25:n perusteella, koska ostaja A oli täyttänyt säännöksen mukaisen velvollisuutensa 23.5.2010 lähettämällään vaatimuskirjeellä. Reklamaatio- ja vaatimusmääräaikojen eräänä ominaispiirteenä on pidetty sitä, että kun määräajan kulumisen kerran on katkaistu oikea-aikaisella ja oikeansisältöisellä ilmoituksella, määräaika ei, toisin kuin velan vanhentumisaika, ala enää kulua alusta.<sup>6</sup>

MK 2:34:3:ssa säädetään kiinteistön kaupan purkamista koskevan kanteen määräajasta. Lainkohdan mukaan tällainen kanne on pantava vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Sanottu määräaika ei siis ollut tapauksessa KKO 2018:38 lähimainkaan umpeutunut.

Sikäli kuin mikään muu velkojan passiivisuusseuraamus ei tapauksessa soveltuisi, nousee esiin kysymys siitä, voitaisiinko purkuoikeuden katsoa lakanneen velvoitteen vanhentumisesta koskevan lainsäädännön nojalla. Velan vanhentumisesta sääntelee yleislakina VanhL. Velalla tarkoitetaan ”rahavelkaa sekä muita velvoitteita” (VanhL 1.1 §). Ainakin ennen ratkaisua KKO 2018:38 oli kyseenalaista, voitiinko oikeutta sopimuksen purkamiseen pitää VanhL:n alaan kuuluvana *saamisoikeutena* eli velkasuhdetta merkitsevänä oikeutena. Kovin laajasti kysymystä ei kuitenkaan ole pohdittu. Kysymys purkuoikeuden vanhentumisesta vanhentumislainsäädännön nojalla nousee käytännössä esiin vain hyvin harvoin, koska purkuoikeuden käyttämiselle seuraa yleensä laista tai yleisistä opeista jokin vanhentumisaikaa huomattavasti lyhyempi määräaika.<sup>7</sup>

6. Johan Bärlund, Reklamation i konsumentavtal. En kontraktsträttslig studie av konsumentens reklamation som en förutsättning för att konsumenten skall kunna åberopa näringsidkarens avtalsbrott. Kauppakaari 2002, s. 97, Erkki Aurejärvi – Mika Hemmo, Velvoiteoikeuden oppikirja. 3. painos. Edita 2007, s. 116 sekä Olli Norros, Vahingonkorvausvelan vanhentuminen. Talentum 2015, s. 23–24 ja 29.

7. Esimerkiksi kauppalaain (355/1987, jäljempänä KL) 29, 39.2 ja 59.2 §:n mukaan sopijapuoli menettää oikeuden sopimuksen purkamiseen, ellei hän käytä oikeuttaan kohtuullisessa ajassa purkuperusteen havaittavaksi tulemisesta laissa tarkemmin säädettyällä tavalla. Hemmon mukaan on kuitenkin hieman epäselvää, voidaanko vaatimusta purkuoikeuden käyttämisestä kohtuullisen ajan kuluessa pitää yleisesti voimassa olevana sääntönä. Mika Hemmo, Sopimus-oikeus II. Toinen, uudistettu painos. Talentum 2003, s. 353–354.

*Aarne Rekolan* mukaan oikeus kaupan purkuun on luonteeltaan *muotoamisoikeus* eikä saamisoikeus.<sup>8</sup> Vaikka totunnainen kanta onkin Rekolan mukaan ollut se, etteivät muotoamisoikeudet vanhennu vanhentumislainsäädännön nojalla, asiaa on hänen mukaansa tarkasteltava lähemmin muotoamisoikeuden tyyppin ja sisällön mukaan. Rekolan mukaan on ”erittäin vaikeata ajatella”, että epäitsenäinen muotoamisoikeus, jollaisena hän näyttää pitävän muun muassa toisen oikeussuhteen kumoavaa oikeutta, muodostaisi varsinaista saamisoikeutta, joka voisi vanhentua.<sup>9</sup> Vastaavasti *Erkki Aurejärven* ja *Mika Hemmon* mukaan sopimus oikeudellisille oikeuskeinoille asetetuissa määräajoissa, joista kirjoittajat mainitsevat esimerkkinä kanneajan kiinteistön kaupan purkamiselle (MK 2:34.3), on kyse ”hieman eri asiasta kuin vanhentuminen”.<sup>10</sup>

Ruotsissa *Stefan Lindskog* toteaa, että oikeus sopimuksen purkamiseen kuuluu vanhentumislain soveltamisalaan. Hän ei kuitenkaan varsinaisesti perustele kannanottoaan vaan päinvastoin toteaa, että saatetaan sinänsä keskustella siitä, voidaanko purkusoikeutta pitää vanhentumislain alaan kuuluvana saamisoikeutena. Lindskogin mukaan tämä tuskin kuitenkaan on ratkaisevaa.<sup>11</sup> Miksi näin, se jää lukijalle avoimeksi. – Norjassa on vakiintunut käsitys jo pitkään ollut se, ettei oikeus sopimuksen purkamiseen kuulu vanhentumislain soveltamisalaan. Høyesterett vahvisti tulkinnan ratkaisussaan Rt. 2005 s. 16.<sup>12</sup>

Edellä esitetty merkitsee sitä, ettei ostaja A:n kanteen kiinteistön kaupan purkamiseksi siten pitänyt olla myöhässä suhteessa mihinkään laissa säädettävään määräaikaan, vaikka A:ta kenties voitiinkin inhimillisesti moittia tarpeettomasta viivyttelystä asiaan palaamisessa.

8. Aarne Rekola, Saamisoikeuden vanhentuminen Suomen lain mukaan I–II. Helsinki 1938, s. 72–74.

9. Rekola 1938, s. 75–76.

10. Aurejärvi – Hemmo 2007, s. 116.

11. Stefan Lindskog, Preskription. Om civilrättsliga förpliktelsers upphörande efter viss tid. Fjärde upplagan. Wolters Kluwer 2017, s. 105 ja alaviite 252.

12. Rt. 2005 s. 16, perustelujen 74 kappale. Ks. myös Anne Cathrine Røed, Foreldelse av fordringer. Kommentar til lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer og utvalgte foreldelsesbestemmelser i spesiallovgivningen. 3. utgave. Cappelen Akademisk Forlag 2010, s. 165 ja Marte Eidsand Kjørven – Herman Bruserud – Håvard H. Holdø – Jon Vegard Lervåg – Mona Nygård – Espen Nyland, Foreldelse av fordringer. Universitetsforlaget 2011, s. 76, sekä näissä viitattut lähteet.

### 3. Tapauksen käsittely eri oikeusasteissa

Pohjois-Savon KO sovelsi tapausta sivunneita passiivisuusnormistoja konservatiivisella tavalla todeten, että ostaja oli reklamoinut ja vaatinut kaupan purkua ajoissa, ja että VanhL:n säännökset eivät soveltuneet tapaukseen. KO ei kuitenkaan pitänyt purkuvaatimuksen perustana olevaa virhettä niin olennaisena, että kaupan purkamisen edellytykset olisivat täyttyneet. KO tuomitsi myyjät suorittamaan ostajalle hinnanalennusta.

Itä-Suomen HO lähestyi asiaa toisin. HO katsoi, että purkuoikeus sinänsä kuului VanhL:n soveltamisalaan, mutta MK 2:34.3:n kanneaikasäännös erityissäännöksenä syrjäytti VanhL:n säännökset. Ostaja A oli HO:n mukaan kuitenkin menettänyt oikeutensa vaatia kaupan purkamista, koska VanhL:n esityöt ja vanhentumissääntelyn tavoitteet huomioon ottaen kanne kaupan purkamiseksi tuli panna vireille kohtuullisen ajan kuluttua virheeseen vetoamisesta, ja näin ei ollut HO:n mukaan tapahtunut.

KKO ratkaisi asian samoin kuin HO pitkälti samanlaisin perustein. VanhL:n soveltumista pohtiessaan KKO kiinnitti huomiota siihen, että kiinteistön kaupan purkautuessa kaupan osapuolten suoritukset palautetaan puolin ja toisin. Ostajan kaupan purkua koskevassa vaatimuksessa on KKO:n mukaan siten kysymys vaatimuksesta saada kauppahinta takaisin kiinteistön palauttamista vastaan. Näin myyjään kohdistettua purkuvaatimusta oli KKO:n mukaan pidettävä VanhL 1.1 §:ssa tarkoitettuna, rahavelkaa koskevana vaatimuksena, johon sovelletaan VanhL:a.<sup>13</sup> KKO kuitenkin katsoi samoin kuin HO, että MK 2:34.3 esti erityissäännöksenä VanhL:n soveltumisen kiinteistön kaupan purkuvaatimukseen.<sup>14</sup>

Kun ostaja A:n ei voitu katsoa menettäneen purkuoikeuttaan VanhL:n eikä MK:n nojalla, KKO siirtyi tarkastelemaan lakiin kirjaamattomia oppeja. KKO päätteli muun muassa VanhL:n ja MK:n esitöiden perusteella, että sääntelyn tarkoituksena on estää vastuusuhteiden pitkäaikainen selvittämättä oleminen.<sup>15</sup> KKO totesi, että useimmissa tilanteissa reklamaatiota ja vanhentumista koskevat säännökset turvaavat riittävällä ja kummankin osapuolen kannalta kohtuullisella tavalla sääntelyn tavoitteisiin pääsemisen. Tällaiset säännökset eivät KKO:n mukaan kuitenkaan määritä tyhjentävästi niitä velvollisuuksia, joita sopimusrikkomukseen vetoavalla sopijapuolella on vastapuoltaan kohtaan. Esimerkkinä viitattiin irtaimen kauppaa koskeneeseen ratkaisuun KKO 2005:127, jossa ostajalla katsottiin olevan velvollisuus esittää hinnanalennusvaatimuksensa kohtuullisissa

13. Perustelujen 11 kappale.

14. Perustelujen 12–18 kappale.

15. Perustelujen 21 kappale.

ajassa siitä, kun se oli tullut mahdolliseksi, vaikka tällainen velvollisuus ei ilmenytkään KL:n säännöksistä.<sup>16</sup>

KKO totesi, että kysymystä virheestä ilmoittamisen ja purkuvaatimuksen esittämisen jälkeisen passiivisuuden merkityksestä on nimenomaisten säännösten puuttuessa arvioitava yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. KKO:n mukaan sopijapuolilla on sopimusrikkomustilanteissa velvollisuus omia etujaan valvoessaan ottaa kohtuullisessa määrin huomioon myös vastapuolensa edut. KKO totesi, että kiinteistönkaupan virheen selvittely on yleensä sitä vaikeampaa, mitä pidempi aika kaupasta ja kiinteistön hallinnan luovutuksesta on kulunut. Lisäksi kaupan osapuolten kannalta todettiin olevan haitallista, jos heidän oikeusasemansa jää pitkäksi aikaa epäselväksi. Erityisen tärkeää on KKO:n mukaan se, että ostaja ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa, mutta myös tämän vaiheen jälkeinen passiivisuus voi olla myyjän kannalta haitallista. Näistä syistä ostajan saatettiin KKO:n mukaan katsoa menettäneen oikeutensa vaatia kaupan purkamista jo ennen MK 2:34.3:n mukaisen kanneajan umpeutumista.<sup>17</sup>

Tapauksen tosiseikastoa arvioidessaan KKO kiinnitti huomiota siihen, että asian aktiivisen selvittämisen vaihetta kesällä 2010 seurannut yli neljän vuoden hiljainen jakso oli ollut omiaan aiheuttamaan myyjissä epätietoisuutta siitä, pysykö ostaja vaatimuksissaan. Myyjien näkökulmasta ostajan passiivisuus oli voinut viitata vaatimuksista luopumiseen. Lisäksi kun ostaja oli jättänyt kiinteistön tyhjilleen ja vauriot korjaamatta, vauriot olivat ajan mittaan pahentuneet, mikä osaltaan oli vaikeuttanut myyjien vastuun selvittämistä ja näytön esittämistä mahdollisessa oikeudenkäynnissä. Rakennuksen kunnan huononeminen oli johtanut myös siihen, että kaupan purkaminen olisi ollut myyjien kannalta haitallisempi seuraamus kuin se olisi ollut siinä tapauksessa, että kauppa olisi purettu pian rakennuksen vaurioiden havaitsemisen jälkeen. Nämä seikat olivat KKO:n mukaan sellaisia, jotka ostaja A:nkin on täytynyt tapauksen olosuhteissa ymmärtää. Toisaalta se seikka, että myös myyjät olivat olleet tapauksessa passiivisia, ei voinut oikeuttaa A:n passiivisuutta, koska vastuu asian selvittämisen jatkamisesta oli kuulunut tapauksen olosuhteissa hänelle. Näin ostajan katsottiin menettäneen oikeutensa vaatia kaupan purkamista.<sup>18</sup>

16. Perustelujen 22 kappale.

17. Perustelujen 23–27 kappale.

18. Perustelujen 28–36 kappale.

## 4. Tapauksen analyysi

### 4.1. Vanhentumislain soveltamisala

Kuten edellä kerrottiin, sekä KKO että HO katsoivat, että MK:n mukainen sopijapuolen oikeus vaatia sopimuksen purkamista kuuluu sinänsä VanhL:n soveltamisalaan. Todetulla tavalla päätelmä jäi lopulta vaille merkitystä siksi, että MK 2:34.3:n mukaisen kanneajan katsottiin joka tapauksessa syrjäyttävän VanhL:n mukaiset vanhentumisajat.

Tulkinta siitä, että oikeutta purkaa sopimus olisi pidettävä VanhL:n alaan kuuluvana saamisoikeutena, on ongelmallinen. Kuten tuli esiin, purkuoikeuden luonne on aiemmassa oikeuskirjallisuudessa ymmärretty toisin, ja nähdäkseni hyvästä syystä. Oikeus sopimuksen purkamiseen on varallisuus oikeudellisena oikeutena erilainen ja tavallaan eritasoinen kuin oikeus vaatia suoritusta eli saamisoikeus. Purkuoikeus kohdistuu itse *sopimukseen* ja oikeuden sisältönä on valta saada sopimuksen oikeusvaikutukset mitätöityä, kun taas saamisoikeuden kohteena on oikeus raha- tai muunlaiseen *suoritukseen*.

Purkuoikeus eroaa suorituksen palauttamista koskevasta saamisoikeudesta myös ajallisesti. Ennen kuin sopimuksen purkamista on toteutettu, velkojan oikeus rajoittuu mahdollisuuteen saada sopimus puretuksi. Suorituksen palauttamista koskevaa saamisoikeutta ei tässä vaiheessa vielä ole varsinaisesti olemassa, vaan se syntyy vasta, jos sopimus todella puretaan.<sup>19</sup> Jos velkoja ei käytä purkuoikeuttaan, asiat jatkuvat ennallaan, kunnes purkuoikeus jossakin vaiheessa lakkaa. Suorituksen palauttamista koskevaa saamisoikeutta ei koskaan ehdi syntyä.

Ratkaisun KKO 2018:38 perustelut saavat kysymään, onko ero saamisoikeuden ja sopimuksen kumoamiseen oikeuttavan muotoamisoikeuden välillä jäänyt KKO:lta havaitsematta. KKO panee mutkat suoriksi todetessaan, että ostajan kaupan purkua koskevassa vaatimuksessa on kysymys vaatimuksesta saada kauppahinta takaisin, ja näin ”myyjään kohdistettu purkuvaatimus on vanhentumislain 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua rahavelkaa koskeva vaatimus, johon sovelletaan vanhentumislakia”.<sup>20</sup> Perustelujen sanamuodossa, jossa VanhL:n soveltamisalaa hahmotetaan puhumalla erityyppisistä ”vaatimuksista”, saatetaan nähdä viitteitä roomalaisesta oikeudesta ja nykyisestä englannin oikeudesta tuttuun hahmotustapaan, jossa vanhentumisen kohde ei ole saamisoikeus itsessään vaan mahdollisuus saada vaatimuksensa tuomioistuimen käsiteltäväksi. Toisin sanoen, vanhentuminen ei ole aineellisoikeudellinen vaan prosessuaalinen

19. Samoin Røed 2010, s. 165.

20. Perustelujen 11 kappale.

ilmiö.<sup>21</sup> Koti- ja pohjoismaisessa oikeudessa hahmotustapa on todetulla tavalla kuitenkin jo pitkään ollut toinen.

Onko KKO sitten tarkoittanut tehdä tietoisien irtioton koti- ja pohjoismaisesta traditiosta kohti englannin oikeuden tyyppistä hahmotustapaa? Tämä olisi luullakseni ratkaisun ylitulkintaa. KKO ei perustele kannanottoaan purkuoikeuden kuulumisesta vanhentumisinstituution alaan kuin kahden perustelukappaleen verran,<sup>22</sup> joista ensimmäinen koostuu pelkästään lain sanamuodon ja esityölausumien toistamisesta. Perustelut ovat siis hyvin suppeat erityisesti siihen nähden, että suoraan lain sanamuodon perusteella ratkeava ja muutenkin nähdäkseni melko selvä tulkinta VanhL:n syrjäytymisestä MK 2:34.3:n tieltä saa huomiota peräti seitsemän perustelukappaleen verran.<sup>23</sup>

VanhL:n soveltamisalaa koskevan kannanoton sisältö ja lyhyys saavat kysymään, onko KKO ylipäänsä hahmottanut asian oikeussystemaattista taustaa ja merkitystä. Myöskään Hoffrén ei laajahkossa artikkelissaan käsittele asiaa juuri lainkaan. Hän vain viittaa ratkaisun KKO 2018:38 kappaleisiin 10–11 ja toteaa lyhyesti, että kysymys siitä, kuuluuko jokin velka lainkaan vanhentumissäännösten piiriin, on harvoin epäselvä.<sup>24</sup> Myöskään tapausta kommentoiva *Jarmo Tuomisto* ei problematisoi KKO:n tulkintaa VanhL:n soveltamisesta purkuoikeuteen, vaan päinvastoin suhtautuu siihen myönteisesti.<sup>25</sup>

On joka tapauksessa syytä painottaa, ettei KKO:n kannanoton ongelmallisuus rajoitu yhteensopimattomuuteen totunnaisen doktriinin kanssa, vaan se on altis kritiikille muullakin tavoin. Tulkinnan helposti havaittava ongelma on se, ettei oikeus oman suorituksen palautukseen, joka sopimuksen purkavalle osapuolelle purun seurauksena syntyy, aina ole tyyppiltään saamisoikeus, vaan kyse voi olla myös oikeudesta jonkin esineen palautukseen. Kuten edellä todettiin, myös rahasuorituksen tehneellä voidaan katsoa olevan lähtökohtaisesti oikeus saada maksamansa rahavarat sellaisenaan takaisin. Tämäkin asia näyttää jääneen KKO:lta havaitsematta. KKO:n puolustukseksi voidaan toki sanoa, että oikeus rahavarojen esineoikeudelliseen palautukseen ei yleensä aktualisoidu, koska rahasuoritus käytännössä sekoittuu herkästi myyjän muuhun varallisuuteen ja menettää esineoikeudellisen erotettavuutensa.<sup>26</sup>

21. Ks. esimerkiksi Reinhard Zimmermann, *Comparative Foundations of a European Law of Set-Off and Prescription*. Cambridge University Press 2002, s. 70.

22. KKO 2018:38, perustelujen 10–11 kappale.

23. Perustelujen 12–18 kappale.

24. Hoffrén 2018, s. 193.

25. Jarmo Tuomisto, KKO 2018:38 – Ostajan passiivisuus kiinteistön kaupan purkamista koskevassa asiassa, s. 304–306 teoksessa Pekka Timonen (toim.), *KKO:n ratkaisut kommentein I 2018*. Alma Talent 2018, s. 305.

26. Ks. rahavarojen sekoittumisesta esimerkiksi KKO 1977 II 23, KKO 1993:132 ja KKO 2001:138 sekä Risto Koulu, *Tilimaksun saajan suojasta*. *Oikeustiede – Jurisprudentia* 1991, s. 197–270, 231–248, Kaisto – Lohi 2013, s. 123, Stefan Lindskog, *Betalning. Om kongruent infriande av*

Mutta jos sopimuksen purkava osapuoli onkin myyjä tai kyse on esineiden vaihtosopimuksesta, luovutettu kohde ei mitenkään välttämättä ole sekoittunut vastaanottajan omaisuuteen sillä hetkellä, kun sopimus tulee puretuksi. Näyttää selvältä, ettei oikeutta sopimuksen purkamiseen ainakaan tällaisessa tilanteessa voida pitää VanhL:n alaan kuuluvana saamisoikeutena.<sup>27</sup> Mutta jos asia on näin, purkuoikeuden voimassaoloaika määrittävä normipohja muodostuu perustaltaan erilaiseksi siitä riippuen, onko purkuoikeuden käyttäjällä oikeus esineen hallinnan palautukseen vai ainoastaan saamisoikeus johonkin rahamäärään. Tällaiselle erolle on vaikea nähdä sisällöllistä tarkoitusta.

Ajatukseen purkuoikeudesta VanhL:n alaan kuuluvana saamisoikeutena liittyy muitakin hankaluuksia. Onko purkuoikeuden vanhentuminen esimerkiksi mahdollista *katkaista* VanhL 10 §:n nojalla muistuttamalla vastapuolta tästä oikeudesta, oikeutta kuitenkin voimaan saattamatta? Lausuttu ei muodostu ongelmaksi MK 2 luvun soveltamistilanteissa, koska niissä purkuoikeuden vapaamuotoinen katkaisu ei ylipäänsä tule kyseeseen MK 2:34.3:n kanneaikäsäännöksen ja kanneaikoja koskevan VanhL:n poikkeuksen vuoksi,<sup>28</sup> mutta muissa tilanteissa kyllä. Entä mikä merkitys olisi vanhentuneen purkuoikeuden yhteydessä annettava VanhL 15 §:lle, jonka mukaan vanhentunutta saamisoikeutta on mahdollista käyttää tietyin rajoituksin kuittaukseen, tai VanhL 16 §:lle, jonka mukaan vanhentuneenkin saamisoikeuden perusteella voi saada suorituksen mahdollisesta esinevakuudesta?

KKO:n kannanotto purkuoikeuden kuulumisesta VanhL:n soveltamisalaan näyttäytyy siten kaiken kaikkiaan epäonnistuneena. Mikä ennakkoratkaisuarvo tälle kannanotolle on annettava? Huomiota saatetaan kiinnittää siihen, että VanhL:a ei lopulta sovellettu tapaukseen, koska MK 2:34.3:a pidettiin erityissäännöksenä suhteessa VanhL:iin. Ymmärrän KKO:n ratkaisun rakenteen ja perustelut kuitenkin niin, että VanhL:n soveltamisalaa koskeva kannanotto on osa ratkaisuun johtanutta päätelmäketjua ja siten ”aito” kannanotto sen sijaan, että kyse olisi vain *obiter dictum* -tyyppisestä, ratkaisuun välittömästi liittymättömästä pohdinnasta. *Obiter dictum* -tyyppiselle pohdinnalle ei ole tapana antaa ennakkoratkaisuarvoa. Latinankielinen ilmaisu voidaan suomentaa esimerkiksi ”ohimennen lausuttu”.<sup>29</sup>

penningskulder och andra betalningsrättsliga frågor. Norstedts Juridik 2014, s. 668–673 ja Norros 2018, s. 100–101.

27. Myös KKO näyttää rajanneen päätelmänsä nimenomaan ostajan purkuoikeuteen: ”Korkein oikeus katsoo, että *myyjään* kohdistettu purkuvaatimus on vanhentumislain 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua rahavelkaa koskeva vaatimus, johon sovelletaan vanhentumislakia.” [Korostus tässä]
28. Ks. VanhL 2.3 §, jonka mukaan VanhL:a sovelletaan täydentävästi kanneaikäsäännösten rinnalla muuten, mutta kanneajan katkaisu on mahdollista ainoastaan VanhL 11 §:ssä tarkoitettavalla oikeudellisella katkaisutoimella, ei vapaamuotoisesti.
29. Jako varsinaisiin, ennakkoratkaisuarvoa saaviin perusteluihin (*ratio decidendi*) ja ratkaisua taustoittaviin pohdintoihin (*obiter dictum* tai *obiter dicta*) on keskeinen varsinkin common

Vaikka puheena olevaa kannanottoa onkin nähdäkseni siten pidettävä osana ennakkopäätöstä, sen osoittaman oikeusohjeen soveltamisalaa on syytä tulkita suppeasti.<sup>30</sup> Kuten jaksossa 2.2 todettiin, purkuoikeuden sisältö jäsentyy kiinteistön kaupassa hieman toisin kuin esimerkiksi irtaimen kaupassa ja miten asia yleisten oppien tasolla hahmotetaan. Tilanteissa, joissa sopijapuolella on valta saattaa purku voimaan omalla ilmoituksellaan, ei yleensä jouduta edes pohtimaan, voiko purkuoikeus vanhentua VanhL:n nojalla, koska purkuoikeuden käyttämiselle annettava kohtuullinen aika olisi tässä vaiheessa ylittynyt jo moneen kertaan. Toisaalta sikäli kuin VanhL:a kuitenkin päädyttäisiin soveltamaan näissä tilanteissa, nousisi esiin edellä mainittu kysymys mahdollisuudesta katkaista purkuoikeuden vanhentuminen vapaamuotoisella ilmoituksella oikeutta kuitenkin voimaan saattamatta. Näyttäisi epätarkoituksenmukaiselta, että purkuoikeutta voisi katkaisutoimien avulla pitää auki rajattoman kauan, mutta toisaalta olisi vaikea sanoa, miksi purkuoikeuden vanhentumiseen ei sovellettaisi yleisiä vanhentumisen katkaisua koskevia sääntöjä.

Lausutuista syistä näyttää järkevältä lähteä siitä, että KKO:n kannanotto purkuoikeuden periaatteellisesta kuulumisesta VanhL:n soveltamisalaan koskee lähinnä MK:n mukaista kiinteistön kauppaa, ja siinäkin KKO:n toteamalla tavalla ainoastaan ostajan purkuoikeutta. Näin rajattuna purkuoikeuden luonne saamis-oikeutena jäisi nimenomaan periaatteelliseksi ilmiöksi, koska todetulla tavalla MK 2 luvun soveltamistilanteissa MK 2:34.3 syrjäyttää erityissäännöksenä VanhL:n.

#### 4.2. Määräaika yksityiskohtaisten vaatimusten esittämiselle

Kuten jaksossa 2.2 tarkemmin kerrottiin, MK 2:25.1:n mukaan ostajan tulee kaupan virheen yhteydessä ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa paitsi virheestä myös siihen perustuvista vaatimuksistaan. Tapauksessa KKO 2018:38 tämä niin

law -oikeudessa, mutta opin on katsottu pätevän myös mannermaisessa oikeudessa. Ks. Raimo Siltala, Oikeudellisen ajattelun perusteet. Pääsykoekirja 2/2010, Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2010, s. 158. Ks. samansuuntaisesti myös Olavi Heinonen, Korkeimman oikeuden rooli muuttuvassa ympäristössä, Lakimies 3/1991, s. 237–239, 237: ”Korkeimman oikeuden tehtävä ennakkotapaustuomioistuimenakin on ratkaista yksittäisiä juttuja ja niiden oikeudellisia ongelmia eikä esimerkiksi antaa yleisiä oikeudellisia ohjeita ohi ratkaistavana olevan tapauksen.” Ks. myös Tuula Linna, Korkeimman oikeuden perustelut oikeuskäytännön ohjauskeinona – toteutuuko prejudikaattifunktio, Lakimies 2/1993, s. 137–160, 159. Ks. ratio decidendi – obiter dictum -jaottelusta common law -oikeudessa esimerkiksi Pekka Timonen, Ennakkopäätökset ja niiden merkitys oikeuslähteenä. Lakimiesliiton Kustannus 1987, s. 30–35 ja Hannu Tolonen, Oikeuslähteoppi. WSOY 2003, s. 128.

30. Mahdollisesti toisin Tuomisto 2018, s. 306, jonka mukaan on periaatteellisesti merkittävää, että ostajan vaatimuksen kauppasopimuksen purkamisesta todettiin kuuluvan VanhL:n soveltamisalaan.

sanottu vaatimusmääräaika jäi vaille merkitystä, koska ostaja oli täyttänyt velvollisuutensa vaatimuksen esittämiseen ja näin pitänyt purkuoikeutensa voimassa MK 2:25.1:n perusteella. Osana ratkaisun perusteluja KKO tuli kuitenkin ohimennen nostaneeksi esiin ratkaisun KKO 2005:127 osoituksena siitä, miten passiivisuusseuraamuksia voi syntyä myös ilman tukea laista.<sup>31</sup> Tapauksessa, jossa oli kyse KL:n soveltamisalaan kuuluneesta asunto-osakkeiden kaupasta, ostaja oli täyttänyt KL 32 §:n mukaisen reklamaatiovelvollisuutensa, eikä hänen velkomansa hinnanalennussaatakaan myöskään ollut vanhentunut silloisen, määrääjasta velkomisasiossa sekä julkisesta haasteesta velkojille annetun asetuksen (32/1868) mukaan. KKO katsoi ostajan kuitenkin menettäneen oikeutensa hinnanalennukseen passiivisuutensa vuoksi, koska hän ei KKO:n mukaan ollut esittänyt yksityiskohtaista vaatimustaan kohtuullisessa ajassa.

Ratkaisua on arvosteltu oikeuskirjallisuudessa muun muassa sillä perusteella, ettei KKO:n esiin nostamalle ja ostajan vahingoksi soveltamalle erityiselle vaatimusmääräajalle ollut saatavissa tukea laista eikä sen esitöistä.<sup>32</sup> Kun vielä KKO näytti sittemmin ratkaisussa KKO 2007:41 jättävän kokonaan huomiotta sellaisen mahdollisuuden, että sopijapuolten välillä voisi tulla sovellettavaksi erityinen vaatimusmääräaika ilman tukea laista tai sopimuksesta, olin itse jo puoltanut tulkintaa, jonka mukaan velvoiteoikeuden yleisiin oppeihin ei lakiin kirjaamatonta vaatimusmääräaikaa ratkaisusta KKO 2005:127 huolimatta sisältyisi.<sup>33</sup>

Ratkaisun KKO 2018:38 perusteluissa nyt siis kuitenkin viitattiin ratkaisuun KKO 2005:127 osoituksena voimassa olevan oikeuden sisällöstä, kiinnittämättä huomiota ratkaisun saamaan kritiikkiin ja ratkaisuun KKO 2007:41. Tällaisenaan viite ei edistä oikeustilan määrittymistä ainakaan sellaiseen suuntaan, mitä minä ja eräät tutkijakollegani olemme pitäneet tarkoituksenmukaisena. Toki voidaan huomauttaa, että kyse on vain esimerkinomaisesta viitteestä, jonka yhteyteen ei välttämättä olisi ollut järkevääkään liittää laajaa arviointia tapauksen merkityksestä. Nähdäkseni kyse on *obiter dictum* -tyyppisestä taustoituksesta, joka ei ole suoraan vaikuttanut käsillä olleen tosiseikaston ratkaisuun, eikä viittaukselle siksi voitane antaa varsinaista oikeuslähdearvoa. Yhtä kaikki, en olisi toivonut näkeväni ratkaisuun KKO 2005:127 enää edes tällaista viitettä.

31. KKO 2018:38, perustelujen 22 kappale.

32. Ks. Ari Saarnilehto, Reklamaatio ja yksilöity vaatimus – KKO 2005:127. Oikeustieto 3/2006, s. 7–9, 8–9, Kaisto – Lohi 2013, s. 284–288 ja Norros 2018, s. 556–557.

33. Norros 2018, s. 557–559. Hoffrén kritisoi päätelmäni ratkaisusta sillä perusteella, että tapauksessa velkojan passiivinen ajanjakso oli ollut varsin lyhyt. Hoffrén 2018, s. 200 alaviite 25. Näkökohta on relevantti ja se on toki otettava huomioon tapauksen ja sen perustelujen tulkinnassa. Lausuttu ei mielestäni kuitenkaan muuta muuksi sitä, että jos KKO olisi katsonut sellaisen yleisen vaatimusmääräajan kuin tapauksessa KKO 2005:127 sisältyvän yleisiin oppeihin, velkojan passiivisuuden merkitystä epäilemättä olisi tarkasteltu myös tällaista oppia vasten.

### 4.3. Lakiin kirjaamaton passiivisuusseuraamus

Ratkaisun KKO 2018:38 kolmas, jossakin määrin kritiikinalainen mutta samalla sen yleiseltä merkitykseltään keskeisin kohta koskee KKO:n esiin nostamaa, lakiin kirjaamatonta passiivisuusseuraamusta, joka lopulta koitui ostaja A:n kanteen kohtaloksi.

Uudenlaisen passiivisuusseuraamuksen syntyminen merkitsee sitä, että ainakin osassa sopimusrikkomustilanteita velkoja joutuu ottamaan huomioon neljä erityyppistä passiivisuusseuraamusta: 1) velvollisuus neutraalin reklamaation tekemiseen, 2) velvollisuus yksityiskohtaisten vaatimusten esittämiseen, 3) velvollisuus pysyä vaatimuksessaan sen tultua torjutuksi (KKO 2018:38) ja 4) vahingonkorvaus- tai muun hyvityssaataavan vanhentuminen VanhL:n tai erityislain nojalla. Monimutkaisuutta lisää se, että osaan näistä passiivisuusseuraamusten päätyypeistä saattaa sisältyä rinnakkaisia määräaikoja, esimerkiksi VanhL 7 §:n mukaiset kolme- ja kymmenvuotiset vanhentumisajat sekä periaatteessa myös VanhL 13a.1 §:n mukainen, velan erääntymisestä luettava 20 tai 25 vuoden katkaisukelvoton määräaika.<sup>34</sup> Normiston vaikeaselkoisuutta erityisesti yksityishenkilöiden ja pienyritystajien kannalta vielä korostaa se, että osa mainituista passiivisuusseuraamuksista on kokonaan lailla sääntelemättömiä.<sup>35</sup> Tätä taustaa vasten voidaan kysyä, oliko uudenlaisen passiivisuusseuraamuksen esiin nostaminen ratkaisussa KKO 2018:38 tarkoituksenmukaista. Huomio on kohdistettava KKO:n perusteluihin.

Kuten jaksossa 3 kerrottiin, KKO perusteli uutta passiivisuusseuraamusta yleisillä sopimusoikeudellisilla periaatteilla ja aiemmin tunnettujen passiivisuusseuraamusten tavoitteilla. Se, mistä sopimusoikeudellisista periaatteista tarkkaan ottaen on kysymys, jää osin epäselväksi lukuunottamatta perustelujen epäsuoraa viittausta *lojaliteettiperiaatteeseen*.<sup>36</sup> Lisäksi perustelujen kappaleissa 26, 30 ja 34 viitataan siinä määrin selvästi siihen, miten myyjät ovat voineet ostajan passiivisuuden perustellusti ymmärtää, että perusteluissa voitaneen tältä osin tunnistaa viittaus eräänlaiseen luottamuksensuojan periaatteeseen.<sup>37</sup> Hoffrén puolestaan puhuu sopimusoikeuden periaatepainotteisuudesta ja siitä, että lakisäätteisten

34. Sopimusperusteisen vahingonkorvausvelan kuuluminen VanhL 13a.1 §:n soveltamisalaa mainitaan nimenomaisesti lain esitöissä. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 83/2014 vp, s. 37 ja 79. Ks. sopimusperusteiseen vahingonkorvausvelkaan liittyvistä tulkintakysymyksistä VanhL 13a.1 §:ää tulkittaessa Pia Bräysy, Velan lopullisesta vanhentumisesta. Defensor Legis 6/2015, s. 1030–1044, 1033–1034 ja Norros 2018, s. 507–509.

35. Ks. ei-lakiperusteisen reklamaatiovelvollisuuden ongelmista sijoituspalvelusopimuksissa Marja Luukkonen, Sijoittajan velvollisuudet. Unigrafia 2018, s. 129–130.

36. Ks. KKO 2018:38, perustelujen 23 kappale: ”Sopimuksen osapuolilla on myös sopimusrikkomustilanteissa velvollisuus omia etujaan valvoessaan ottaa kohtuullisessa määrin huomioon myös vastapuolensa edut.”

37. Näin myös Hoffrén 2018, s. 202.

passiivisuuseuraamusten jättämiä katvealueita on välttämätöntä kattaa lakiin kirjaamattomilla passiivisuuseuraamuksilla.<sup>38</sup>

Näen ajattelutavassa kaksi ongelmaa. Ensinnäkin, vaikka sopimusoikeutta kenties yleisellä tasolla voidaanakin luonnehtia periaatekeskeiseksi oikeudenalaksi,<sup>39</sup> on syytä havaita, että lakiin kirjaamattomille periaatteille annettava painoarvo voi vaihdella merkittävästikin sen mukaan, minkälaisesta sopimusoikeuden alaan kuuluvasta oikeuskysymyksestä tarkkaan ottaen puhutaan. Sellaisissa kysymyksissä kuin tahdonilmaisun tulkinta, oikeustoimen sovittelu ja sopimuksen purkukynnyksen määräytyminen on täysin ymmärrettävää ja tarpeellista, että arviointi on tapaussidonnaista punnintaa eri suuntaan vaikuttavien näkökohtien ja periaatteiden kesken. Passiivisuuseuraamukset kuitenkin muodostavat oman, melko toisenlaisen asiakokonaisuutensa.

Tästä päästään toiseen kritiikin aiheeseen lakiin kirjaamattoman passiivisuuseuraamuksen perusteluissa. Ratkaisun perusteluissa esitetty käsitys passiivisuuseuraamusten tavoitteista on mielestäni puutteellinen ja painottaa liiaksi velallisen, eli passiivisuuseuraamuksen soveltamisesta hyötyvän osapuolen näkökulmaa. Oma ajattelutapani lähtee kunnioituksesta velkojan omaisuuden suojaa (Suomen perustuslaki, 731/1999, 15 §), ja sen osana hänen olemassa olevien saamisoikeuksiensa suojaa, kohtaan.<sup>40</sup> Se, että velkojan saamisoikeus lakkaa esimerkiksi hänen passiivisuutensa kytkeytyvän oikeusnormin perusteella, vähentää suoraan velkojan varallisuutta ja merkitsee poikkeusta saamisoikeuksien pysyvyydestä. Jotta tällainen lopputulos olisi hyväksyttävä, passiivisuuseuraamukselle on voitava osoittaa laista tai lakiin kirjaamattomista oikeusnormeista selkeä peruste.<sup>41</sup>

On myös hyvä pitää mielessä, että vaikka jonkinlaisten velkojan passiivisuuseuraamusten tarpeellisuus nykyisin tunnustetaan käytännössä kaikissa oikeusjärjestyksissä, roomalaisessa oikeudessa lähtökohtana oli saamisoikeuksien vanhentumattomuus. Vielä vanhassa saksalaisessa oikeudessakin oli tapana puolustaa saamisoikeuden vanhentumattomuutta sanonnalla, että vaikka jokin asia olisi ollut väärin sata vuotta, tämä ei tee siitä oikeaa edes tunnin ajaksi.<sup>42</sup>

KKO:lta näyttää jääneen myös havaitsematta tai ainakin riittävästi huomioon ottamatta passiivisuuseuraamusten tärkeä yleinen tavoite: velkasuhteiden sel-

38. Hoffrén 2018, s. 201.

39. Näin esimerkiksi Tolonen 2003, s. 44.

40. Saamisoikeudet luetaan vakiintuneen käsityksen mukaan omaisuuden suojan piiriin. Ks. esimerkiksi Pekka Länsineva, Omaisuudensuoja s. 549–604 teoksessa Pekka Halberg (toim.), Perusoikeudet. Toinen, uudistettu painos, WSOYpro 2011, s. 571–573.

41. Samansuuntaisesti Lindskog 2017, s. 62.

42. Zimmermann 2002, s. 62.

keyden ja läpinäkyvyyden edistäminen.<sup>43</sup> Selkeyden edistäminen ei toisaalta saa merkitä pelkästään sitä, että velallinen vapautuu ajan kulumisen perusteella epäselvistä veloistaan. Selkeyden edistämiseen kuuluu myös se, että velkoja pystyy etukäteen riittävän selkeästi arvioimaan, minkälaista aktiivisuutta hänen tulee osoittaa saamisoikeutensa toteuttamiseksi ja missä aikarajassa ennen kuin saamisoikeus ajan kulumisen vuoksi lakkaa. Tämä tausta puoltaa sitä, että passiivisuusseuraamuksia koskevia oikeussääntöjä tulkitaan lakisidonnaisemmin ja tavallaan konservatiivisemmin kuin velvoiteoikeudellisissa kysymyksissä yleisesti.<sup>44</sup>

Jos sitä perustelutapaa, jolla KKO puolsi lakiin kirjaamatonta passiivisuusseuraamusta ratkaisussa KKO 2018:38, arvioidaan oikeussuhteiden selkeyden edistämisen näkökulmasta, arvio on kriittinen. Kuten todettiin, ratkaisussa KKO 2018:38 esiin nostettu passiivisuusseuraamus merkitsee jo neljättä passiivisuusseuraamusten tyyppiä sopimusrikkomuksen yhteydessä. Tällaista passiivisuusseuraamusten viidakkoa, joka vielä merkittävältä osin perustuu lakiin kirjaamattomaan oikeuteen, voidaan pitää kaikkea muuta kuin oikeussuhteiden selkeyttä edistävänä. Selkeysvaatimusta ei täytä myöskään ajattelutapa siitä, että velkojan passiivisuuden seurauksia voitaisiin arvioida enemmän tai vähemmän vapaan periaatepunninnan kautta. Kenties on niin, että periaatepainotteisuus kuuluu modernin oikeusajattelun ominaispiirteisiin,<sup>45</sup> mutta ratkaisu KKO 2018:38 ilmentää minusta pikemminkin tällaisen ajattelun ylilyöntiä kuin luonnollista kehityssuuntaa.

Toisaalta on myönnettävä, että ne tosiasialliset syyt, joihin tukeutuen KKO katsoi ostaja A:n oikeudenmenetyksen kohtuulliseksi, ovat painavia. Kuten KKO totesi, vastapuolen kannalta on erityisen haitallista, jos kysymys sopimuksen purkamisesta tai voimaan jäämisestä on auki pitkiä aikoja. A oli pitänyt tätä epävarmuutta yllä yli neljä vuotta.<sup>46</sup> Lisäksi A oli jättänyt rakennuksen tyhjilleen ja vauriot korjaamatta, mikä oli pahentanut vaurioita ja vaikeuttanut sen selvittämistä, missä tilassa rakennus oli ollut kaupanteon hetkellä. Näin toimiessaan

43. Ks. passiivisuusseuraamusten osalta yleisesti Norros 2018, s. 444. Ks. veloitteen vanhentumisen osalta esim. HE 187/2002 vp, s. 16: ”Saatavien vanhentumista koskevalla lainsäädännöllä on perinteisesti tavoiteltu ennen muuta velkasuhteiden selkeyttä.” Ks. myös Zimmermann 2002, s. 65: ”Prescription thus aims, in a very special sense, at legal certainty.” Ks. Tuula Linna – Ari Saarnilehto, Velan vanhentuminen. Alma Talent 2016, s. 7: ”Vanhentumissääntelyllä tavoitellaan selkeyttä velkasuhteisiin.”

44. Ks. vanhentumisen osalta Norros 2018, s. 449–450; reklamaation osalta ks. Norros 2018, s. 550 ja samansuuntaisesti Lindskog 2017, s. 731 ja 732–733. Näkökohtaa sivuaa myös Hoffrén 2018, s. 201, jonka mukaan saatavan lakkaamisen kytkeminen yksityiskohtaisiin, laissa määriteltyihin perusteisiin on omiaan lisäämään oikeusvarmuutta verrattuna siihen, että velkojalta edellytettävää aktiivisuutta olisi arvioitava tapauskohtaisesti.

45. Ks. esimerkiksi Kaarlo Tuori, Oikeuden ratio ja voluntas. Talentum 2007, s. 269.

46. KKO 2018:38, perustelujen 24 ja 30 kappale.

A oli myös lisännyt sen seurauksen vakavuutta, joka mahdollisesta sopimuksen purkamisesta myyjille koituisi.<sup>47</sup>

Olisiko tapaus sitten ollut ratkaistavissa myyjien eduksi jollakin muulla ja lakiin kirjaamatonta passiivisuusseuraamusta vähemmän ongelmallisella tavalla? Yksi mahdollisuus, jota KKO itsekin sivuaa joissakin perustelujensa kohdissa, on se, että ostaja A:n passiivisuus olisi katsottu *konkludenttiseksi purkuoikeudesta luopumiseksi*. Perustelujen kappaleissa 26 ja 30 todetaan, että ostajan passiivisuus on voinut antaa myyjille käsityksen, että ostaja olisi luopunut esittämästä vaatimuksia virheen perusteella. Kappaleessa 34 tuodaan esiin, että ostajan on pitänyt ymmärtää myyjille voivan syntyä tällainen käsitys. Olisiko tapaus ollut ratkaistavissa niin, että ostajan olisi katsottu passiivisuutensa kautta antaneen tahdonilmaisun purkuoikeudesta luopumisesta?<sup>48</sup>

Tällainenkin perustelutapa olisi omalla tavallaan ongelmallinen. Ajatus siitä, että joku tarkoittaisi passiivisuutensa kautta aidosti viestittää jollekulle, että aikoo luopua tietystä oikeudesta, on helposti fiktio, samoin kuin se, että passiivisen osapuolen vastapuolella olisi perusteltu syy ymmärtää passiivisuus oikeudesta luopumista tarkoittavaksi tahdonilmaisuksi. Myös oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on katsottu, että kynnyks tulkitta passiivisuus oikeudesta luopumiseksi on korkea.<sup>49</sup>

Entä olisiko se seikka, että ostaja A oli viivyttelyllään ja talon hoitamatta jättämällä pahentanut vaurioita ja vaikeuttanut virheen selvittelyä, voitu lukea hänen vahingokseen *todistustaakkaa* ja *todistusharkintaa* koskevien oppien perusteella siten, että virheen tai ainakin purkuun oikeuttavan olennaisen virheen olemassaolo olisi katsottu jääneen A:lta näyttämättä? Vastaus on nähdäkseni periaatteessa myöntävä,<sup>50</sup> mutta se riippuu jutussa esitetystä näytöstä kokonaisuudessaan – asia, jota minulla ei ole ollut tilaisuutta arvioida. Mahdollista on myös se, ettei A:n viivyttelyn vaikutus todistelumahdollisuuksiin kuitenkaan ole ollut niin olennainen, että juttu tällä perusteella olisi voitu ratkaista A:n tappioksi.

Kolmas ja mielestäni selvästi paras vaihtoehtoinen perustelutapa olisi ollut kytkeä lopputulos vielä voimakkaammin tapauksen tosiseikastoon ja siihen, että kysymys oli nimenomaan oikeudesta purkaa sopimus, ei velkojan oikeudesta

47. Perustelujen 31–33 kappale.

48. Myös Hoffrén toteaa velkojan passiivisuuden voivan määrättyissä olosuhteissa olla sellaista, että se on mielekästä tulkita saatavan anteeksiannoksi jo ennen vanhentumisajan kulumista. Hoffrén 2018, s. 201. Hän ei kuitenkaan kehittele ajatusta tämän pidemmälle.

49. Ks. KKO 2001:125, KKO 2010:53 perustelujen 6–7 kappale, Risto Koulu, KKO 2010:53 – Palkkasaatavasta luopuminen saneerausmenettelyssä, s. 32–34 teoksessa Pekka Timonen (toim.), KKO:n ratkaisut kommentein II 2010. Talentum 2011, s. 33, Ari Saarnilehto, Velkasuhteen päättymisen ilman asianmukaista suoritusta s. 269–306 teoksessa Ari Saarnilehto (toim.), Varallisuus oikeus. Toinen, uudistettu painos. SanomaPro 2012, s. 284 ja Norros 2018, s. 566–567.

50. Ks. asianosaisen epälojaalin menettelyn vaikutuksesta todistustaakan jakoon ja todistusharkintaan Jouko Halila, Todistustaakan jaosta. Silmällä pitäen erityisesti varallisuus oikeudellisia oikeussuhteita. Werner Söderström Osakeyhtiö 1955, s. 302–306.

suoritushäiriön seuraamuksiin yleisesti. Kuten KKO:kin totesi, jos arvioidaan sopimusvelkojan passiivisuuden vaikutusta sopimusrikkomukseen syyllistyneeseen vastapuoleen, viimeksi mainitun kannalta erityisen haitallisena voidaan pitää epäselvyyttä siitä, puretaanko kauppa.<sup>51</sup> Sen sijaan, että tapausta lähestyttiin tavallaan yleisesti velkojan passiivisuuden näkökulmasta ja melko läpinäkyvätömän tavoite- ja periaatepunninnan kautta, olisi ollut mielestäni perustellumpaa rajata tarkastelu voimakkaammin vain sopimuksen purkamiseen.

Korostuneeseen tosiseikastositonnaisuuteen olisi lisäksi sopinut hyvin se, että ostajan aktiivisuusvelvollisuus vallinneissa olosuhteissa olisi perustettu selkeämmin *lojaliteettiperiaatteen* varaan. Perustelujen ydinajatus olisi voinut tällöin olla esimerkiksi se, että vaikka varsinaiset passiivisuusperusteet eivät tapauksessa sovellu, tapauksen olosuhteissa ostajan lojaliteetti myyjää kohtaan olisi edellyttänyt tätä pitämään myyjät perillä tarkoituksestaan yhä purkaa kauppa.<sup>52</sup>

Mikä nyt sitten on ymmärrettävä tapauksen KKO 2018:38 oikeusohjeeksi lailla sääntelemättömän passiivisuusseuraamuksen osalta? Kuten on tullut esiin, KKO on perustellut passiivisuusseuraamusta varsin laveasti siten, että ratkaisun perusteluista olisi periaatteessa mahdollista hakea tukea velkojan oikeudenmenetykselle hyvinkin monenlaisissa tilanteissa.<sup>53</sup> Arvelen, että näin tapausta myös tullaan asianajossa jatkossa käyttämään. Hieman kärjistäen voi sanoa, että sopimusvelallista puolustava kekseliäs asianajaja löytänee juttunsa faktoista riippumatta ratkaisusta KKO 2018:38 aina jotakin tukea väitteelleen siitä, että vastapuoli on menettänyt oikeutensa passiivisuutensa johdosta.

Omasta puolestani suosittelen ratkaisun KKO 2018:38 oikeusohjeen osalta tulkintatapaa, joka vastaa sitä, mitä KKO:n jäsenet itse tapaavat julkisissa esiintymisissään korostaa: Kukin ratkaisu koskee juuri sitä tosiseikastoa, joka on ollut ratkaisussa käsillä, ei muita. Tapauksen KKO 2018:38 osalta tämä merkitsee sitä, että tapauksen oikeusohjeen on nähdäkseni ymmärrettävä koskevan lähinnä purkuoikeutta, ei ainakaan suoraan muita velkojan oikeussuojakeinoja, kuten oikeutta vahingonkorvaukseen tai hinnanalennukseen. Lisäksi on pidettävä mielessä, että tapauksen tosiseikasto oli varsin pitkälle menevä esimerkki ostajan tarkoituksettomasta ja myyjälle haitallisesta passiivisuudesta: Passiivisuus, jolle ei tapauskuvauksesta päätelleen ollut esitetty minkäänlaista järkevää syytä, kesti yli neljä vuotta, jonka aikana ostaja vielä laiminlöi kaupan kohteesta huolehtimisen ja näin pahensi sen vaurioita. Tapauksissa, joissa ostajan laiminlyönti on ollut

51. KKO 2018:38, perustelujen 24 kappale.

52. Lausuttu muistuttaa Lindskogin ajattelutapaa. Hän suhtautuu pidättyvästi reklamaatiovelvollisuuden lailla sääntelemättömissä tilanteissa mutta katsoo, että sopimusvelkojalle voi tapauskohtaisten syiden niin vaatiessa joskus syntyä lojaliteettiperiaatteen kautta velvollisuus huomauttaa vastapuolta tämän sopimusrikkomuksesta. Lindskog 2017, s. 731 ja 733.

53. Myös Hoffrén toteaa, että ratkaisussa esitetyillä perusteilla voi puoltaa merkityksen antamista sopimusvelkojan passiivisuudelle erilaisissa reklamaatio- ja vanhentumissääntöjen katvealueelle jäävissä tapauksissa. Hoffrén 2018, s. 203.

vähemmän vakava-asteinen ja moitittava, ratkaisulle KKO 2018:38 ei voitane antaa kovin suurta merkitystä.

Keskeinen seuraus edellä lausutusta on se, että ratkaisussa KKO 2018:38 esiin nostettu lakiin kirjaamaton passiivisuuseuraamus näyttäisi jäävän kokonaan vaille merkitystä VanhL:n soveltamistilanteissa – siis vaikka katsottaisiin, että tapauksen oikeusohje sinänsä soveltuisi myös muihin velkojan seuraamuksiin kuin sopimuksen purkamiseen.<sup>54</sup> Tämä johtuu yhtäältä siitä, että VanhL:n mukainen yleinen vanhentumisaika on vain kolme vuotta (VanhL 4 §), ja toisaalta siitä, että yleinen vanhentumisaika alkaa sopimusrikkomustilanteissa kulua niin sanotun *vaatimismahdollisuuden periaatteen* mukaisesti aikaisimmasta ajankohdasta, jolloin velkoja VanhL 7.1 §:ssa tarkemmin kuvattavalla tavalla on voinut vaatia velalliselta suoritusta.<sup>55</sup> Toisin sanoen, VanhL 7.1 §:n soveltamistilanteissa velkojan ei voida koskaan katsoa viivytelleen vaatimuksensa esittämisessä yli kolmea vuotta ilman, että saamisoikeus olisi vanhentunut.

## 5. Yhteenveto

Ratkaisu KKO 2018:38 on lukijalle vaativa. Ratkaisun lopputulosta voidaan pitää järkevänä ja sopimusoikeudellisen lojaliteettivelvollisuuden mukaisena, mutta ratkaisun perusteluja lakiin kirjaamattomasta passiivisuuseuraamuksesta voidaan arvostella tarpeettoman yleisluontoisesti ja väljästi kirjoitetuiksi. Perustelut voivat antaa sen käsityksen, että lakiin kirjaamaton passiivisuuseuraamus voisi tulla sovellettavaksi melkeinpä tilanteessa kuin tilanteessa, jossa tarkemmin määrittelemättömän periaatepunninnan katsottaisiin tätä puoltavan. Tällainen tulkintatapa olisi ongelmallinen sopimusvelkojan oikeusturvan ja oikeusvarmuuden kannalta, niin kuin käsillä olevassa kirjoituksessa on pyritty osoittamaan. Tästä syystä ratkaisu KKO 2018:38 onkin järkevää ymmärtää ennen kaikkea tosiseikastosidonnaisena kannanottona purkuoikeuden voimassaolosta MK 2 luvun soveltamistilanteissa. Samoin kritiikille altis kannanotto purkuoikeudesta VanhL:n alaan kuuluvana saamisoikeutena on syytä ymmärtää koskemaan lähinnä MK 2 luvun mukaista tilannetta, jossa purun toteuttaminen ei ole mahdollista sopimusvelkojan omalla ilmoituksella.

Olli Norros

54. Samoin Tuomisto 2018, s. 305–306.

55. Ks. vaatimismahdollisuuden periaatteen merkityksestä VanhL 7.1 §:n taustalla ja sen tulkinna Norros 2015, s. 79–80 ja 374.