



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Joni Martikainen

Sopimusvapauden toteutuminen kiinteistönvaihdannassa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

28.5.2021

Tekijä Otsikko	Joni Martikainen Sopimusvapauden toteutuminen kiinteistönvaihdannassa
Sivumäärä Aika	58 sivua 28.5.2021
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Opinnäytetyössä tarkasteltiin sopimusvapautta kiinteistönvaihdannan näkökulmasta, sopimusoikeudellisia periaatteita ja sopimusvapauden eri osa-alueita. Työssä hyödynnettiin erilaista aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja lain esitöitä. Aiheen moniulotteisuus ja sopimusten mahdollinen tulkinnanvaraisuus olivat keskeisiä selvityksen kantavia teemoja.</p> <p>Työn tavoitteena oli luoda kokonaiskuva sopimusvapauden eri osa-alueiden vaikutuksesta kiinteistönvaihdantaan ja tuoda myös esille kiinteistönvaihdannan kannalta keskeisiä rajoituksia. Tutkimuksessa selvitettiin myös sopimusvapauden käytännön soveltamista ylimmän oikeusasteen ennakkoratkaisujen kautta.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että sopimusvapauden toteutuminen ei ole aina täysin selvää, eikä kirjoitettu lakikaan anna vastauksia jokaiseen tilanteeseen. Maakaari ei sääntele kaikkia mahdollisia tilanteita, vaan myös muu lainsäädäntö voi tulla sovellettavaksi sopimusoikeudellisten kysymysten ratkaisemiseksi. Oikeuslähteitä on haettava toisinaan oikeuskäytännöstä, lain esitöistä, oikeuskirjallisuudesta ja jopa sopimusoikeuden yleisistä periaatteista.</p> <p>Lopputuloksena tuli myös ajatuksia potentiaalisista jatkotutkimuksen aiheista, kuten mahdollisuudesta tehdä aiheesta pohjoismaista vertailua tai syventyä myös muiden sopimusoikeudellisten periaatteiden kuin sopimusvapauden näkökulmaan kiinteistönvaihdannan kannalta.</p>	
Avainsanat	kiinteistö, kiinteistöoikeus, kauppa, sopimusvapaus, saanto

Author Title	Joni Martikainen Freedom of Contract in Real Estate Transactions
Number of Pages Date	58 pages 28 May 2021
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>The main goal of this final year project was to create an overall view of different limitations of restrictions on freedom of contract. The study reviewed different aspects of freedom of contract along with general principles of contract law. Several court cases from the Supreme Court were reviewed to create a clear view of the practical appliance to the subject.</p> <p>The project studied literature on the subject, along with studying government proposals and other material on the Internet. The different theories presented in literature of general contract law were compared with literature on property law.</p> <p>The study showed that there are no general rules on how principles of contract law are applied in each situation. Appliance would require knowledge of contractual principles, specialized contract law and case law in unique and diverse situations.</p> <p>The thesis provides a general overview on principles, restrictions and case law useful for land surveyors and others in need to know more about contract law. Furthermore, the thesis offers a review on freedom of contract in context of categorized limitations on freedom of real estate transaction.</p>	
Keywords	property, law, transaction, contract, title

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
1.1	Yleistä	1
1.2	Tutkimuksen tavoitteet	2
1.3	Aiheen rajaus	2
1.4	Tutkimusongelma	3
1.5	Tutkimusmenetelmät	4
1.6	Aiheen valinta	5
2	Kiinteistöjärjestelmän taustaa	6
2.1	Kiinteistö ja määräala	6
2.2	Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ)	6
2.3	Kiinteistöjen kauppahintarekisteri	7
2.4	Kirjaaminen	8
2.5	Maanmittauslaitoksen tehtävät	8
2.6	Julkisen kaupanvahvistajan tehtävät	9
3	Kiinteistön saantomuodot	10
3.1	Kiinteistön saanto	10
3.2	Kiinteistön kauppa	10
3.3	Muut luovutussaannot	11
3.3.1	Vaihto	12
3.3.2	Lahja	13
3.4	Muut kuin luovutussaannot	13
4	Sopimuksista ja kiinteistön kauppakirjasta sopimustyyppinä	14
4.1	Sopimus	14
4.2	Sopimuksen funktiot	16
4.3	Oikeuslähteet sopimusoikeudessa	17
4.4	Kiinteistön kauppakirja	18
4.5	Kiinteistökaupan esisopimus	19
5	Sopimusoikeudelliset periaatteet	20

5.1	Sopimusvapaus	20
5.2	Kohtuusperiaate	21
5.3	Lojaliteettiperiaate	22
5.4	Heikomman suoja	22
5.5	Vilpittömän mielen suoja	23
6	Sopimusvapauden toteutuminen kiinteistökaupoissa	24
6.1	Päätäntävapaus	24
6.2	Sopimuskumppanin valitsemisvapaus	25
6.3	Tyypivapaus	26
6.4	Sisältövapaus	27
6.5	Muotovapaus	28
6.6	Purkuvapaus	29
7	Eräitä oikeustapauksia	32
7.1	KKO 2014:70	32
7.2	KKO 2015:80	34
8	Kiinteistön kauppa ja vaihdantarajoitukset	36
8.1	Kiinteistökaupan rajoitusten historia	36
8.2	Rajoitusten nykytila	36
8.3	Etuosto-oikeus	37
8.3.1	Kunnan etuosto-oikeus	37
8.3.2	Valtion etuosto-oikeus	38
8.4	Lunastus	39
8.5	Ulkomaalaisia koskevat maanhankintarajoitukset	41
8.6	Ahvenanmaan maakunnan maanhankintarajoitukset	45
8.7	Muut rajoitukset	46
8.7.1	Hautausmaita koskevat maanhankintarajoitukset	46
8.7.2	Maa- ja metsätalousmaan hankintaa koskevat rajoitukset	47
8.7.3	Puutavarayhtiöitä koskevat maanhankintarajoitukset	48
9	Yhteenveto	49
9.1	Päätelmät	49
9.2	Jatkotutkimus	52
	Lähteet	54

Lyhenteet

AhMHL	Ahvenanmaan maanhankintalaki (3/1975)
AIHL	Ahvenanmaan itsehallintolaki (1144/1991)
AL	Avioliittolaki (234/1929)
AsKL	Asuntokauppalaki (843/1994)
ETA	Euroopan talousalue
EU	Euroopan unioni
HE/vp	Hallituksen esitys eduskunnalle/valtiopäivät
HoITL	Laki holhustoimesta (442/1999)
KKO	Korkein oikeus
KLL	Laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019)
KRekL	Kiinteistörekisterilaki (392/1985)
KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
KVerL	Kiinteistöverolaki (654/1992)
KVP	Kiinteistövaihdannan palvelu
LunL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
MK	Maakaari (540/1995)

MMHL	Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata (391/1978)
MML	Maanmittauslaitos
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
OYL	Osakeyhtiölaki (624/2006)
PK	Perintökaari (40/1965)
PL	Suomen perustuslaki (731/1999)
SEU	Sopimus Euroopan unionista
SEUT	Sopimus Euroopan unionin toiminnasta
UK	Ulosottokaari (705/2007)
VMK	Vuoden 1734 maakaari (1/1734)

1 Johdanto

1.1 Yleistä

Kiinteistön kauppa on monella tavalla merkityksellinen oikeustoimi. Ensinnäkin kaupan taloudellinen merkitys on yksityiselle henkilölle (*luonnollinen henkilö*) lähes poikkeuksetta merkittävä. Monelle yksityishenkilölle kiinteistön hankinta on myös varsin uniikki kauppa, sillä kiinteistön kauppa eroaa huomattavasti irtaimesta esineen kaupasta ja tavallisesti se on tekijälleen ainutkertainen. Toimi on myös juridisesti merkittävä, sillä kiinteistön kauppaan liittyy erityisiä säännöksiä, joita irtaimen esineen kaupassa ei sovelleta lainkaan. Työssä tarkastellaan myös jossain määrin yhteisöjen (*oikeushenkilö*) kiinteistökauppoja, mutta pääasiallisesti kiinteistön kaupan säännökset koskevat sellaisenaan niin luonnollisia henkilöitä kuin oikeushenkilöitäkin. Tiettyjä poikkeuksia voi olla, jos elinkeinonharjoittaja myy ammattimaisesti kiinteistöjä kuluttajille.

Työn tavoitteena on myös herättää pohdintoja kiinteän omaisuuden kaupan erityispiirteistä nimenomaan sopimusvapauden näkökulmasta tarkasteltuna. Keskeisenä ajatuksena on myös ohessa kirkastaa ajatusta, miksi ja miltä osin kiinteän omaisuuden osalta sopimusvapaus toteutuu tai ei toteudu. Työ pyrkii avaamaan taustoja ja tavoitteita, kuten myös teoreettista kehystä kiinteistöoikeuden ja sopimusoikeuden vuorovaikutuksen välille.

Maakaaren uudistus 1990-luvun puolivälissä toi kiinteistöjä koskeviin aiemmin epäselviin tulkintalinjoihin lisää selvyttä, minkä vuoksi vanha oikeuskäytäntö on osittain muotoutunut lainsäädäntöön (Jokela ym. 2010: 10–12). Kaikkia tilanteita ei kuitenkaan voida ratkaista kirjoitetulla lailla ja työssä täten pyritäänkin tekemään selkoa niistä tilanteista, joissa ollaan enemmän sopimusoikeuden yleisten oppien ja oikeuskäytännön, ehkä jopa oikeuskirjallisuuden varassa. Tulkintakaan ei aina ole täysin yksiselitteistä, sillä sopimusoikeudessa sopimusehdoilla on keskeinen sija.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet

Tutkimuksen tavoitteena on paneutua harvemmin oikeuskirjallisuudessa esillä olleeseen näkökulmaan kiinteistökauppojen sopimusvapaudesta. *Jokela* kollegoineen on tunnistanut, että tämä aihe on jäänyt oikeuskirjallisuudessa taka-alalle, koska eräät esineoikeudelliset kysymykset ovat korostuneet selvästi sopimusvapautta enemmän (*Jokela ym. 2010: 17*).

Tämä työ on soveltuvin osin lainopillinen tutkimus, koska työssä on tiettyjä sovellutuksia oikeustieteellisestä tutkimuksesta. Lainoppi tarkoittaa käytännössä voimassa olevan oikeuden tulkinnan ja systematisoinnin toteuttamista tutkimuksellisella otteella, jonka tarkoituksena on tuottaa tulkintasuosituksia lainsoveltajille (*Miettinen ym. 2016: 148–149*). Tavoitteena on ollut koota yhteen sopimusoikeuden rajoituksia siten, että niihin saa kiinteistövaihdannan rajoituksia rinnakkain tarkastelemalla konkreettisemmän otteen, jolloin työstä muodostuisi sopimusoikeudellinen tietopaketti.

Tämän työn tavoitteena ei ole varsinaisesti esittää lainsäädännön kehittämistarpeita tai ottaa niihin sen enemmälti kantaa, mutta selvyyttä nykyisestä oikeustilasta tekemällä on tietenkin mahdollista tehdä päätelmiä laajemmassa sopimusoikeuden kontekstissa siitäkin, että vastaako tämä tilanne sitä, mitä nykypäivänä vaihdannalta voisi odottaa, ottaen huomioon eri lainsäädäntötasojen vaatimukset niin kansallisesta kansainväliseen sääntelyyn asti tarkasteltuna.

1.3 Aiheen rajaus

Työssä on tarkoituksena käsitellä nimenomaan sopimusoikeudellista näkökulmaa kiinteistönvaihdantaan. Painopisteenä ovat nimenomaan kiinteistökaupat niiden ylivoimaisen yleisyyden vuoksi, jota jäljempänä käsitellään tarkemmin. Työ ei esimerkiksi käsittele maanvuokrausta tai asuinhuoneiston vuokrausta koskevia sopimuksia. Sopimusoikeudellisia periaatteitakin voidaan jakaa moneen osa-alueeseen, mutta tämän työn yhteydessä käsitellään laajemmin vain sopimusvapautta sen erityisen merkityksen vuoksi.

Työssä ei ole nostettu erityisesti esiin kaava- ja kaavoittamattomien alueiden eroja ja niiden vaikutusta kiinteistönvaihdantaan muuta kuin välttämättömiltä osin. Kaavoitetulla alueella on olemassa joitakin poikkeuksia suhteessa kaavoittamattomiin alueisiin.

Työssä ei ole ollut mahdollisuutta lähteä tekemään laajaa pohjoismaista tai muutaakaan kansainvälistä vertailua sopimusvapauden laajuudesta ja oikeustilasta. Niin kiinnostavaa kuin se olisikin, tällainen vertailu kasvattaisi työn tarkoitukseensa nähden liian laajaksi. Työssä kuitenkin viitataan jonkin verran sopimusoikeuden yhteispohjoismaiseen kehitykseen.

Kiinteistövaihdannan rajoituksissa on myös joitakin harvinaisempia Lapissa olevia erityistiloja koskevia rajoituksia, joiden käsittely on rajattu tästä työstä pois. Näitä rajoituksia ovat käsitelleet opinnäytetyössään ”Kiinteistökaupan erityispiirteet Lapissa” Kurkkio ja Pippola ”Maanhankinnan rajoitukset Suomessa”. (Kurkkio 2016: 33–34; Pippola 2017: 22–23.)

1.4 Tutkimusongelma

Kuten jo todettu, kiinteistökauppoja koskevaa sopimusvapautta on tutkittu hyvin vähän, joten olen jaotellut erilaisia kysymyksiä konkretisoimaan tämän työn käytännöllistä tavoitetta, joilla saadaan nivottua yhteen silta kiinteistöoikeuden ja sopimusoikeuden välille.

Tutkimus pyrkii vastaamaan erityisesti seuraaviin kysymyksiin:

- Toteutuuko kiinteistönvaihdannassa sopimusvapaus?
- Jos sopimusvapaus toteutuu kiinteistönvaihdannassa (erityisesti kaupat), niin miltä osin se toteutuu (ja toisaalta miltä osin ei toteudu)?

Näitä sopimusvapauden rajoituksia tarkastellaan osa-alueittain ja konkretisoidaan myös tarkastelemalla muutamaa oikeustapausta korkeimmasta oikeudesta sekä erilaisia kategorisia rajoituksia kiinteistönvaihdannassa (esimerkiksi Ahvenanmaan maanhankintarajoitukset, ulkomaalaisia koskevat maanhankintarajoitukset ja kunnan sekä valtion

etuosto-oikeus). Ennen näitä on kuitenkin käsiteltävänä, mitä ylipäänsä näillä osa-alueilla tarkoitetaan ja millä tavalla ne voisivat ilmetä juuri kiinteistökauppojen kohdalla.

Työssä on myös tarkoituksena pohtia kauppakirjan asemaa asiakirjana sopimusoikeudellisesta näkökulmasta katsottuna. Maakaari soveltuu myös määräalojen vaihdantaan, joten tässä tutkimuksessa kiinteistöt ja määräalat rinnastetaan sopimusoikeudellisessa mielessä toisiinsa.

1.5 Tutkimusmenetelmät

Työn menetelmänä on kirjallisuus- ja lainsäädäntökatsaus sekä tiedonhaku. Työhön on hyödynnetty useita eri lakeja, joista keskeisimpiä ovat varallisuus- ja sopimusoikeudellisista oikeustoimista annettu laki (228/1929, oikeustoimilaki, OikTL) ja maakaari (540/1995, MK). Muihin saantomuotoihin kuin kauppaan liittyy myös muita lakeja. Lisäksi työssä on sivuttu monia erityislakeja, joilla rajoitetaan kiinteistöjen vaihdantaa. Vallinnanrajoituksissa on sivuttu avioliittolakia (234/1929, AL) ja holhoustoimimesta annettua lakia (442/1999, HolTL). Myös yhtiön edustamista kiinteistökaupoissa käsitellään lyhyesti.

Kirjallisuutena on hyödynnetty yleistä ja erityistä sopimusoikeutta käsittelevää kirjallisuutta. Yleistä sopimusoikeutta käsittelevinä teoksina keskeisessä osassa ovat olleet *Mika Hemmon* ”Sopimusoikeuden oppikirja” ja *Ari Saarnilehdon* ja *Vesa Annolan* teos ”Sopimusoikeuden perusteet”.

Nimenomaan kauppakirjaan sopimustyyppinä ja laajemmin kiinteistöoikeuteen liittyvänä lähdeveksena on ollut ”Maakaari”, eli maakaaren laajasti käsittelevä yleisteos. Ympäristöoikeuden laajaa perusteosta ”Ympäristöoikeus” on hyödynnetty siltä osin, kun teos käsittelee kunnan etuosto-oikeutta ja lunastamista. Mukana on myös muita aihetta käsitteleviä teoksia.

Varsinaista teosta, joka käsittelee sopimusvapautta laajemmin kiinteistöoikeudessa ei ole mukana, sillä sellaista kirjallisuutta ei Suomessa ole juurikaan julkaistu tai sitten asiaa on käsitelty vain ohimennen ja lyhyesti joko yleistä tai erityistä sopimusoikeutta käsittelevien teosten yhteydessä. Tätä työtä varten on sen vuoksi jouduttu tekemään tiedonpoimintaa erityyppisistä teoksista, joissa on ollut erilaisia painopisteitä.

Lainsäätäjän tarkoituksen selvittämiseen on käytetty hallituksen esityksiä. Erityisesti vasta voimaan tulleita kansallista turvallisuutta koskevia lakeja koskevia teoksia ei käytännössä ole, niin niiden osalta parhaaksi lähteeksi olen katsonut lain esityöt. Hallituksen esityksessä on avattu rajoitusten taustaa myös suhteessa EU-oikeuden reunaehtoihin ja tarkasteltu myös muiden valtioiden tilannetta sen lisäksi, että siitä löytyy kaikki tarpeelliset tiedot lain tavoitteista ja yksityiskohtaiset perustelut.

Työssä on hyödynnetty myös muita internetlähteitä, jotka riittävällä tavalla olen arvioinut informaatioarvoltaan sopivaksi tässä yhteydessä käytettäväksi, mutta painettu materiaali on ollut selvästi merkittävässä osassa tätä työtä laadittaessa.

1.6 Aiheen valinta

Työn aihe on valittu itsenäisesti, eli työllä ei ole ulkopuolista toimeksiantajaa. Aiheen lopullinen valinta vaati muotoilua, koska tavoitteena oli saada aikaan sellainen harvemmin tutkittu aihe. Toisaalta oikeudellisten kysymysten kenttä on todella laaja ja aiheen poimiminen valtavan monista vaihtoehdoista on myös niin ikään hankalaa. Alun perin tarkoituksena oli käsitellä maanhankinnan rajoituksia sellaisenaan, mutta opinnäytetyön ohjaajan kanssa käydyissä keskusteluissa työn suunta ohjautui enemmän ja enemmän nimenomaan ajattelemaan kiinteistönvaihdantaa sopimusvapauden näkökulmasta siten, että lähestymiskulmana olisi sopimusvapaus ja siihen kohdistuvat rajoitukset.

Työn aiheen valikoituminen oikeudellisiin asioihin johtui henkilökohtaisesta kiinnostuksesta juridiikkaan. Maanmittaustekniikan alalla on myös aiemmin tehty juridisiin aiheisiin liittyviä tutkimuksia, ja toisaalta lainsäädännön vaikutus nykyään ulottuu käytännössä kaikkialle. Tällainen aihe voisi siksi olla hyödyllinen, ja sitä voisi myös käyttää pohjana jatkotutkimukselle, joista esitän tarkempia pohdintoja työn lopussa. Kiinteistöihin liittyy paljon monimutkaisiakin juridisia kysymyksiä, jotka kaipaavat selvittämistä. Kaikkeen ei kirjoitettu lakikaan ulotu.

2 Kiinteistöjärjestelmän taustaa

2.1 Kiinteistö ja määräala

Kiinteistö on käsitteellisesti määrittämätön maakaassa, mutta kiinteistörekisterilain (KRekL) (392/1985) 2.1 §:n (13.6.2018/464) 1 kohdan mukaan ”kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistönä: 1) tilat; 2) tontit; 3) yleiset alueet, 4) valtion metsämaat, 5) valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lain-säädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (suojelualue); 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö); 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet; 8) erilliset vesijätöt; sekä 9) yleiset vesialueet”. Tällöin kiinteistön määritelmä voidaan johtaa määriteltäväksi yksinkertaisesti ”*sellaiseksi itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi, joka kiinteistörekisterilain mukaan on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin*”. (KRekL)

Määräala on vastaavasti tietty erikseen määritelty alueeltaan rajattu osa kiinteistöstä. Kiinteistötoimituksessa määräalasta muodostetaan itsenäinen kiinteistö, jolloin tämän jälkeen edellä esitetty määritelmä pätee tällaiseen alaan. Määräala on siis luonteeltaan vain väliaikainen tila, jossa toisaalta on jo tapahtunut *kiinteistön osan* luovutus, mutta sitä ei ole vielä saatu muodostettua kiinteistöksi. Nykyään lainhuudon myöntäminen määräalalle johtaa kiinteistötoimituksen vireille tuloon ilman erillistä hakemusta, joten määräala voisi teoriassa jäädä itsenäiseksi vain, jos lainhuutoa ei haeta. (Määräala 2020.)

2.2 Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ)

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) koostuu kiinteistörekisteristä ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. KTJ on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä, joka on julkinen ja se nauttii julkista luotettavuutta. Kiinteistön kaupat kirjataan kaupanvahvistajan toimesta myös kiinteistöjen kauppahintarekisteriin. Rekisteriviranomaisena toimii Maanmittauslaitos. (Kiinteistötietojärjestelmä – Kansalaisen ja yhteiskunnan tietopankki 2021)

Kiinteistörekisteri on osa KTJ:tä, ja se sisältää esimerkiksi

- perustietoja, kuten kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala ja arkistoviite

- muodostumistiedot
- erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
- kaavat ja rakennuskiellot
- osuudet yhteisiin alueisiin
- rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset
- tietoja rekisteriyksikköä koskeneista kiinteistötoimituksista ja viranomaispäätöksistä. (Kiinteistörekisteri 2021)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on rekisteri, joka sisältää tiedot kiinteistöjen omistajista ja kiinnityksistä. Se sisältää myös tiedot kiinteistöön kohdistuvista erityisistä oikeuksista. (Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri 2021)

2.3 Kiinteistöjen kauppahintarekisteri

Kiinteistöjen kauppahintarekisteristä säädetään kiinteistöjen kaupparekisteristä annetulla lailla (552/1980). Lain 1 §:n (22.4.1996/300) mukaan:

Kiinteistökaupoista pidetään kauppahintarekisteriä, ja rekisteristä annetaan siihen perustuvaa tietopalvelua.

Kauppahintarekisterin ja siitä annettavan tietopalvelun tarkoituksena on palvella kiinteistön arvon määrittämistä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, verotuksessa, luotonannossa, kansallisen turvallisuuden varmistamisessa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä. (29.3.2019/474)

Kauppahintarekisteriä pitää ja tietopalvelua antaa Maanmittauslaitos. (13.12.2013/929) (Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä 552/1980)

Laissa mainitut seikat viittaavat julkisen edun ja yhteiskunnan peruspalvelujen tiedontarpeeseen, sillä monet näistä intresseistä linkittyvät myöhemmin myös tiettyjen rajoitusten perusteisiin. Rekisterinpitäjänä toimii Maanmittauslaitos. (Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä 552/1980.)

Kauppahintarekisterin tietojen käyttäminen voi olla tarpeen kunnallisen maapolitiikan hoidossa ja kaavoitustoiminnassa, ja toisaalta Maanmittauslaitos hyödyntää tietoja arviointi- ja lunastustoimitusten yhteydessä. Jotta kunta voi tarvittaessa käyttää etuosto-oikeuttaan, tarvitsee se tiedot oman alueensa kiinteistönluovutuksista. Verohallinto tarvitsee tietoja oikean verotuksen toimittamiseksi, ja tämä kattaa esimerkiksi varallisuusverotuksen ja kiinteistöverotuksen, mutta myös eräitä muita veromuotoja. Lisäksi näille tiedoille on eräitä tutkimustoimintaan liittyviä käyttötarkoituksia. (Kiinteistöjen kauppahintarekisteri: Hintatietoa moneen käyttöön 2001: 33–36)

2.4 Kirjaaminen

Kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmä toimii pohjana lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ylläpitoon. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää, joka on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä. Kiinteistön oikeussuhteet saadaan kirjaamismenettelyllä julkisiksi ja se mahdollistaa kiinteistöjä koskevien oikeustoimien luotettavan toteuttamisen. (Jokela ym. 2010: 235)

Jotta kiinteistöjen kauppoja voidaan käydä siten, että luotettavia ja ajantasaisia tietoja on saatavilla, on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri julkista luotettavuutta nauttiva rekisteri. Tätä tavoitetta edistää erityisesti velvollisuus hakea omistusoikeuden kirjaamista, eli lainhuutoa. (Jokela ym. 2010: 239; Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri 2021.)

2.5 Maanmittauslaitoksen tehtävät

Maanmittauslaitoksen tehtävistä säädetään Maanmittauslaitoksesta annetulla lailla (1025/2018). Kiinteistökauppoja koskien Maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluu Maanmittauslaitoksesta annetun lain 2 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan: ”*huolehtia tarvittavien rekisterien ylläpitämisestä*,”. Vuoteen 2010 asti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpito kuului käräjäoikeuksille. Tämän jälkeen tehtäviä on hoitanut Maanmittauslaitos. Tehtävien siirrolla haluttiin vahvistaa Maanmittauslaitoksen asemaa kiinteistöjä koskevissa asioissa. (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018; Kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyvät 2009.)

Kiinteistörekisteriä ylläpitävät Maanmittauslaitos ja eräät kunnat, jotka ovat ottaneet ylläpidon tehtäväkseen. Kiinteistörekisterilain 5 §:ssä säädetään kunnan mahdollisuudesta ryhtyä kiinteistörekisterinpitäjäksi tai luopua tehtävästä. (Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä 552/1980)

Kauppahintarekisteriä pitää ja tietopalvelua siitä antaa Maanmittauslaitos. Rekisteristä on saatavilla lainhuudattamattomat luovutukset ja kiinteistöjen kauppahintatilaston tiedot saadaan tuotettua rekisterin tietojen perusteella. Kauppahintatilastoa pitää niin ikään Maanmittauslaitos. (Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä 552/1980; Kiinteistöjen kauppahintarekisteri: Hintatietoa moneen käyttöön 2001: 33–36)

2.6 Julkisen kaupanvahvistajan tehtävät

Julkisen kaupanvahvistajan tehtävänä on ensinnäkin vahvistaa kauppakirjaan merkittävällä todistuksellaan kauppa ja sen jälkeen toimittaa vahvistettujen kauppojen tiedot kauppahintarekisteriin. Merkinnät kauppahintarekisteriin tehdään nimenomaan kaupanvahvistajien ilmoituksesta. Kaupanvahvistajien tehtävistä säädetään kaupanvahvistajista annetussa laissa (573/2009) ja kaupanvahvistajan asema voi perustua joko 1) virka-asemaan tai 2) Maanmittauslaitoksen määräykseen. (Jokela ym. 2010: 41; Laki kaupanvahvistajista 573/2009.)

Julkinen kaupanvahvistaja tarvitaan aina vahvistamaan sopimus, jolla tehdään kiinteistön kauppa, lahja tai vaihto. Tämä vahvistamisvelvollisuus koskee myös kiinteistökaupan esisopimuksia. Poikkeuksena on kuitenkin kiinteistövaihdannan verkkopalvelussa (KVP) tehtävä luovutus, joka vahvistetaan vahvalla tunnistautumisella ja sähköisellä allekirjoittamisella. Vahvalla tunnistautumisella tarkoitetaan sellaista tunnistautumista, jolla jokin tunnistamispalveluja tarjoava toimija erikseen säädettyjen kriteerien mukaisesti takaa käyttäjän identiteetin aitouden. Sähköinen henkilökortti tai verkkopankissa käytettävät palvelutunnukset täyttävät tämän vaatimuksen, mutta myös mobiilivarmenteen käyttö on ollut yleistymään päin. (MK; Kiinteistövaihdannan verkkopalvelu 2021; Mitä vahva sähköinen tunnistaminen tarkoittaa? 2021.)

3 Kiinteistön saantomuodot

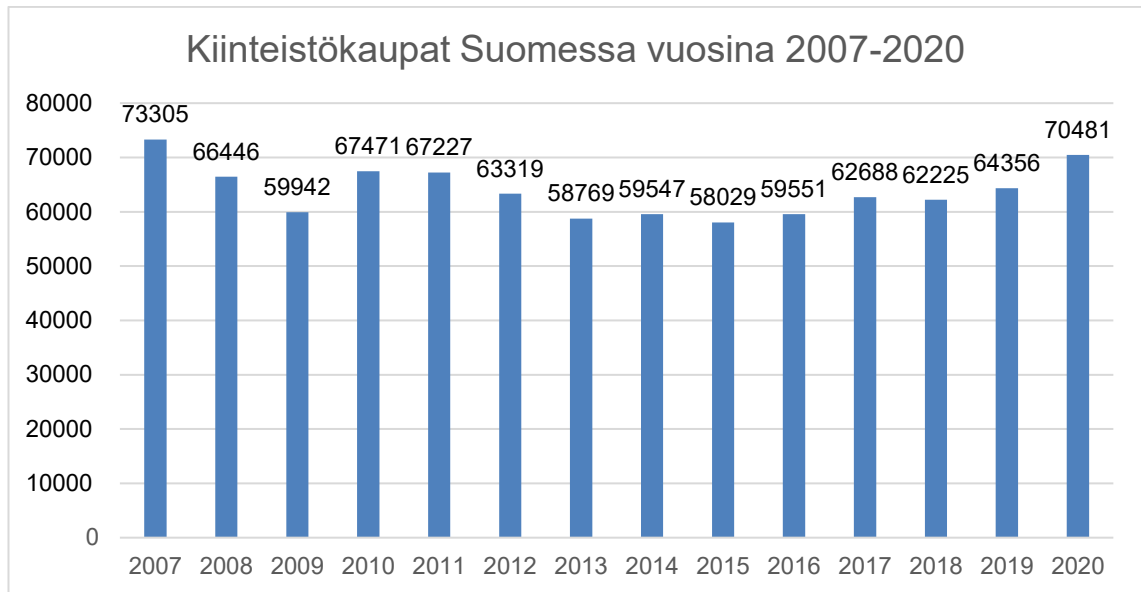
3.1 Kiinteistön saanto

Kiinteistön saanto saa aikaan omistusoikeuden kiinteistöön. Kiinteistön saanto voi tapahtua usealla eri tavalla. Omistusoikeuden lisäksi kiinteistöön voi kohdistua myös panttioikeus tai erityinen oikeus. (Mitä tarkoittaa kiinteistön saanto? 2021) Kauppa on saantomuotona määrällisesti ylivoimaisesti merkittävin, joten tässä työssä painopiste on pidetty kiinteistökauppojen tarkastelussa.

Lahjat tapahtuvat useimmin perhepiireissä ja vaihdot taas tapahtuvat ilman rahallista vastiketta, sillä kyseessä on kiinteistön tai sen osan vaihtaminen toiseen kiinteistöön tai sen osaan. (Jokela ym. 2010: 221) Myös kiinteistökaupat voivat tapahtua sukulaisluovutuksina, jolloin erityisesti kauppahinta voi poiketa huomattavastikin niin sanotusta vapaan markkinan kaupasta (käyvästä arvosta) (Lahjanluonteinen kauppa 2021).

3.2 Kiinteistön kauppa

Suomessa kiinteistökauppojen lukumäärät (kuva 1) kertoo, että potentiaalista kysyntää kiinteistöjen vaihdantaa koskevalle tiedolle on paljon. Kauppa on yksittäisistä saantomuodoista tärkein sen yleisyyden vuoksi. (Jokela ym. 2010: 9, 22) Kiinteistön kaupan sääntely tapahtuu erittäin pitkälle maakaaren säännöksiin, jonka on myös luonnehdittu olevan ”kiinteistön luovutusta, kirjaamista ja panttausta koskeva yleislaki” (Jokela ym. 2010: 1). Kiinteistön kauppaa koskevat oikeudelliset kysymykset eivät aina ratkea kaikissa tapauksissa MK:n säännösten kautta, vaan muu sopimusoikeutta koskeva lainsäädäntö on täydentämässä MK:n sääntelyä. Muut säännökset, joihin lukeutuu erityisesti oikeustoimilaki, muodostavat niin sanotun yleisen sopimusoikeudellisen lainsäädännön. Keskeinen periaate on kuitenkin, että MK:n soveltaminen ei sulje pois muun lainsäädännön vaikutusta. Oikeustoimilaki on tärkein yleissopimusoikeudellinen säännös, jota kiinteistökaupassa sovelletaan. (Jokela ym. 2010: 15–16.)

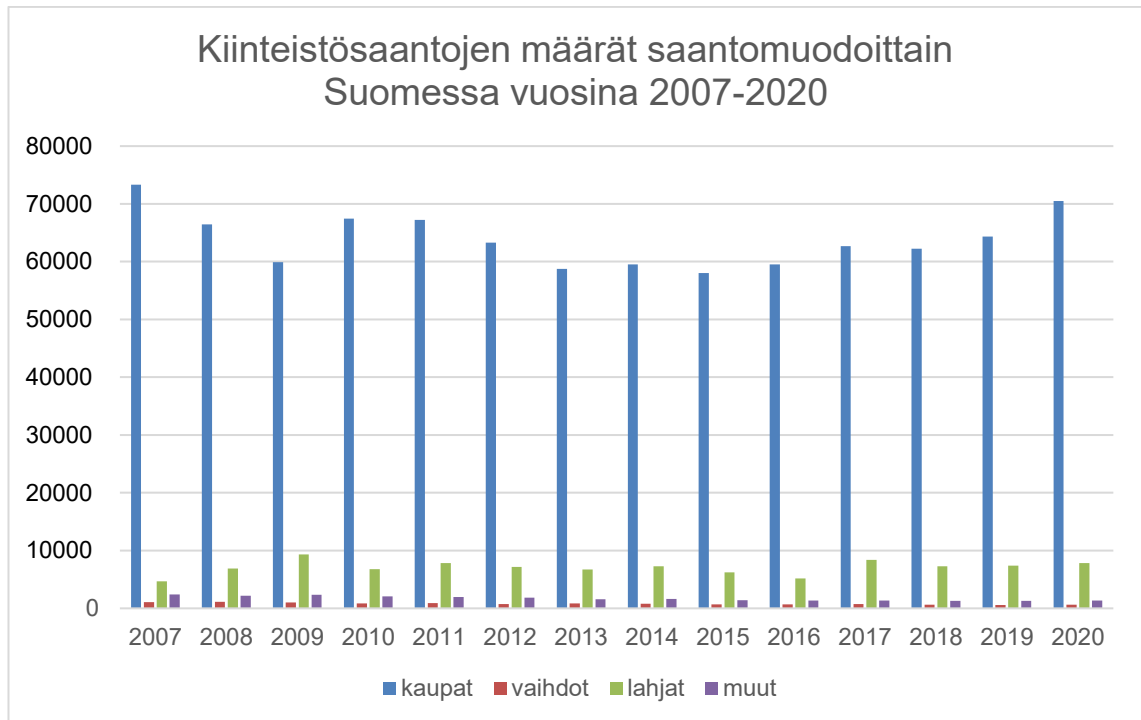


Kuva 1. Kiinteistökaupat Suomessa vuosina 2007–2020 (Kauppahintatilasto 2021).

Kiinteistön luovutukset voidaan jakaa 1) luovutussaantoihin ja 2) muihin saantoihin. Luovutussaannot ovat sellaisia, joissa tehdään nimenomainen luovutuskirja (esimerkiksi kauppa ja lahja), kun taas muusta saannosta klassinen esimerkki voisi olla perintö. Tällöin kiinteistön omistus vaihtuu perintönä siten kuin perintökaareissa (40/1965, PK) on säädetty.

3.3 Muut luovutussaannot

Muiden luovutussaantojen osuus on huomattavasti vähäisempi (kuva 2). Muita luovutussaannoksi tavallisesti laskettavia saantoja ovat lahja ja vaihto. Tilastoissa on vielä erikseen mainittu luokittelu muille saannoille kuin kaupalle, lahjalle ja vaihdolle, mutta niiden osuus on häviävän pieni luovutusten kokonaismäärää tarkasteltaessa. MK 4:3:ssa on myös säännökset esimerkiksi koskien apporttia, joka on käytännössä kiinteistön luovutus vaikkapa yhtiön osakkeita vastaan. Joskus myös määräosin omistetun kiinteistön kohdalla saatetaan tehdä jakosopimus, jossa osuudet luovutetaan määräosien omistajille tietyn sopimuksessa määritellyn jaon mukaisesti. (MK; Jokela ym. 2010: 227.)



Kuva 2. Kiinteistösaantojen määrät saantomuodoittain Suomessa vuosina 2007–2020 (Kauppahintatilasto 2021).

Kuten voi todeta jo tilastojen valossa, niin kauppojen käsitteleminen tämän työn pääasiallisena saantokategoriana on erittäin perusteltua. Muiden saantomuotojen käsittely menisi jo käytännössä kiinteistösaantojen erityiskysymyksiin.

3.3.1 Vaihto

Kiinteistön vaihto on luonteeltaan vastikkeellinen luovutus. Nimittäin kiinteistön luovutuksessa vastikkeena ei ole rahavastike, vaan toinen kiinteistö tai määräala toisesta kiinteistöstä. (Jokela ym. 2010: 219.)

Sovellettavaksi tulevat silti pääasiassa samat säännökset kuin kiinteistön kaupassa, mutta erityispiirteenä tässä vaihdannan muodossa on kuitenkin molempien osapuolten asema sopimuksen saaja- ja luovuttajaosapuolena (Jokela ym. 2010: 220).

3.3.2 Lahja

Kiinteistön lahja on luonteeltaan vastikkeeton saanto. MK 4:2 ohjaa tarkemmin eri kiinteistön kaupan säännösten soveltuvuutta lahjaan. Tulkinnallisesti ongelmalliseksi on tunnistettu lahjan erityinen luonne saantomuotona ja MK 2:1:n säännösten soveltaminen. Joudutaan nimittäin pohtimaan, onko lahja itse asiassa enemmänkin yksipuolinen oikeustoimi kuin sopimus. (Jokela ym. 2010: 221–222.)

Lahjat ovat tyypillisesti sukulaisten kesken tehtäviä toimenpiteitä. Tällöin luovutuksesta ei suoriteta lainkaan vastiketta. Lainsäädännön kannalta erona kiinteistökauppaan on, että MK:n 2 luvun säännöksiä ei sovelleta kiinteistön lahjoituksissa, koska ne koskevat osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia. Lahjan kohdalla oikeudet ja velvollisuudet on katsottu määräytyvän pääosin lahjakirjassa olevien määräysten perusteella. (Jokela ym. 2010: 221, 223.)

3.4 Muut kuin luovutussaannot

Jos kauppa, lahja ja vaihto ovat selkeästi luovutussaantoja, niiden lisäksi on olemassa vielä joukko saantomuotoja, jotka eivät ole varsinaisia luovutussaantoja. Muita saantomuotoja kiinteistöille ovat esimerkiksi perintö, testamentti, ositus ja lunastus. Muiden kuin luovutussaantojen kohdalla maakaaren säännösten sovellettavuus on sidonnainen siihen, mitä asiaan liittyvässä laissa säädetään. Nimenomaisella säädöksellä maakaaren sovellettavuus voidaan ulottaa myös luovutussaantojen ulkopuolelle. (Jokela ym. 2010: 22–23; HE 120/1994 vp: 38–39.)

Ulosottokaaren mukaisissa ulosottotapauksissa tapahtuu omistajan tahdonvastainen ulosmittaus, johon sovelletaan ulosottokaaren säännöksiä. Ulosottokaaren säännöksiä sovelletaan kiinteän omaisuuden osalta myös ulosmittauksesta johtuvaan pakkohuuto-kauppaan. Maakaaren sijasta perintöihin sovelletaan perintökaaren (40/1965) säännöksiä. Kiinteän omaisuuden ositus tapahtuu avioliittolain (234/1929, AL) mukaisesti. (AL; Jokela ym. 2010: 22–23; HE 120/1994 vp: 38–39.)

4 Sopimuksista ja kiinteistön kauppakirjasta sopimustyyppinä

4.1 Sopimus

Sopimus on käytännössä kaksipuolinen oikeustoimi, eli osapuolten tahdonilmaisun yhdentymä, joka syntyy tarjouksen ja vastauksen mekanismilla saavuttamalla yhteisymmärrys (Saarnilehto & Annola 2018: 5). *Hemmo* on jopa ilmaissut, että ”*sopimus on varallisuudensiirron tärkein peruste*” (Hemmo 2009: 23). Sopimusta voisi siis luonnehtia oikeudellisesti erittäin merkittäväksi instrumentiksi, sillä sen perusteella voidaan saavuttaa jonkinlainen asiointi, jonka pysyvyyteen sopimuksen osapuolet voivat lähtökohtaisesti luottaa (Saarnilehto & Annola 2018: 6).

Sopimus syntyy tyypillisesti osapuolten välisten neuvottelujen tuloksena, kun osapuolten yhteisymmärrys saavutetaan ja osapuolet ilmaisevat sitoutuvansa neuvoteltuun lopputulokseen. Sopimus voi olla muodoltaan kirjallinen, suullinen tai konkludenttinen. Konkludenttinen sopimus poikkeaa kahdesta edellä mainitusta siten, että se niin sanottu *hiljainen sopimus*, eli tällöin sopimuksen syntyminen ilmenee osapuolten tosiasiallisesta käyttäytymisestä. (Saarnilehto & Annola 2018: 9.) Tämän syntyntavan on katsottu olevan oikeustoimilain ulkopuolinen tapa sopimuksen syntymiselle (Hemmo 2009: 85).

Kiinteistöjen vaihdantaa koskevilla oikeustoimissa sopimuksen (kauppakirja, lahjakirja, vaihtokirja, esisopimus, kaupan purku ja muut saantokirjat) tulee kuitenkin maakaaren muutosäännösten nojalla olla aina kirjallinen ollakseen pätevä ja sen lisäksi tietyt maakaarissa säädetyt tiedot tulee aina mainita sopimuksessa (Jokela ym. 2010: 43).

Sopimuksen solmiminen voi käytännössä tapahtua siten, että toinen osapuoli tekee tarjouksen ja toinen hyväksyy sen. Tämä on nimenomaan oikeustoimilain 1 luvun mukainen tapa saada aikaan sopimus. Yksinkertaisimmillaan näin on saatu aikaan molempia osapuolia velvoittava sopimus. (Saarnilehto & Annola 2018: 44–45.) Aina sopimuksen tekeminen ei kuitenkaan ole näin yksinkertaista ja suoraviivaista. Sopimuksen syntymistä voi tosiasiaassa edeltää useita esityksiä sopimukseksi, ja toinen osapuoli voi esittää ns. epäpuhtaita vastauksia, eli tällä tarkoitetaan sitä, että osapuoli suostuu sopimukseen, jos se sisältää tietyt hänen ehdottamansa ehdot. Toinen osapuoli taas ei saata tyytyä näihin ja

esittää jälleen omat reunaehdot. Näin neuvottelemalla yleensä saavutetaan lopulta ehdot, jotka molemmat osapuolet voivat hyväksyä. (Saarnilehto & Annola 2018: 60.)

Sopimusta ei voi tehdä juridisesti pätevästi ilman vähintään kahta osapuolta. Mikään ei estä monenkeskisiä sopimuksiakaan. (Saarnilehto & Annola 2018: 5.) Kiinteistökauppojen yhteydessä voi myyjä olla useita niin kuin voi olla ostajakin; tästä on esimerkkinä KKO 2014:70, jossa pariskunta oli myynyt kiinteistön toiselle pariskunnalle. Sopimuksessa voi olla osallisina niin luonnollisia henkilöitä kuin oikeushenkilöitä. Luonnollisia henkilöitä ovat kaikki yksityiset ihmiset ja oikeushenkilöitä taas voivat olla esimerkiksi yhdistys, yritys tai julkisyhteisö (kunnat, seurakunnat ja valtio).

Kiinteistön kauppakirja on sopimustyyppi, johon jäljempänä tullaan syventymään sopimusvapautta ajatellen. Sopimustyyppinä kiinteistön kauppakirja on vahvasti säännelty, mutta kauppakirjoja voi olla myös muitakin kuin vain kiinteistöjä koskevia. Itse asiassa käsitteellisesti on tärkeää pitää mielessä käsillä oleva sopimustyyppi, sillä sen perusteella määräytyvät myös tilanteeseen sopivat säännökset. (Saarnilehto & Annola 2018: 12.)

Sopimuksen osapuolet eivät suinkaan aina ole tasavertaisessa asemassa keskenään. Nimittäin varsinkin kuluttajakaupoissa toisella osapuolella voi olla vahvempi asema ja asiantuntemus. Kuluttaja on perinteisesti nähty tällaisissa tilanteissa olevan heikommassa asemassa, johon irtaimen kauppaa varten on säädetty kuluttajansuojalaki (38/1978, KSL). Kiinteistökauppoja koskeva kuluttajansuoja poikkeaa jonkin verran irtaimen omaisuuden kuluttajakaupasta ja tähän palataankin jäljempänä tarkemmin.

Kiinteistökaupat tapahtuvat kuitenkin vahvasti yksityisoikeudellisessa kontekstissa tasavertaisiksi sopimuskumppaneiksi katsottavien osapuolten välillä. Tavallisin tilanne on se, että yksityishenkilö myy kiinteistönsä toiselle yksityishenkilölle. Tällöin peruslähtökohta on, että myyjä ja ostaja ovat toisiinsa nähden tasavertaisia sopimuskumppaneita. (Jokela ym. 2010: 19.)

4.2 Sopimuksen funktiot

Sopimuksen tavoitteena on luoda oikeuksia ja velvollisuuksia sopimuskumppaneiden välille toisiinsa nähden, mutta myös säännellä osapuolten välisen oikeussuhteen sisältöä (Saarnilehto & Annola 2018: 7). Kiinteistön kauppakirjan kohdalla tämä voisi yksinkertaisimmillaan tarkoittaa sitä, että kauppakirjan allekirjoitettuaan myyjä sitoutuu luovuttamaan kiinteistön ostajalle ja vastaavasti ostaja sitoutuu suorittamaan sovitun kauppahinnan sovituilla ehdoilla myyjälle. Kun nämä velvoitteet on suoritettu, sopimus on tullut täytetyksi, tosin esimerkiksi kiinteistön omistuksen siirtymisen ajankohta voidaan sopia myöhemmäksi, jolloin myyjä ei saa vahingoittaa tai laiminlyödä kiinteistöä luovutuksen ajankohtaa edeltävällä ajalla. (Saarnilehto & Annola 2018: 5; Jokela ym. 2010: 94–95.)

Sopimus on instrumenttina velvoittava. Tarvittaessa sopimuksen velvoitteet voidaan vahvistaa kanteen perusteella tuomioistuimessa. Instrumenttina sopimusoikeudelliset keinot, kuten sopimus näet toimiakseen edellyttävät, että ne voidaan lainvoiman saavalla tavalla saada vahvistetuksi ja täytäntöönpantavaksi. Ulosottolaitoksella on tehtävänänsä toteuttaa siviiliprosessuaalinen täytäntöönpano, kun ulosottooperuste (esimerkiksi tuomio) on olemassa. (Linna 2019: 3, 10.)

Kuitenkin seuraamusjärjestelmä on valtaosin *dispositiivista*, eli tahdonvaltaista ja tästä on poikkeuksena vain lähinnä kuluttajansuojaksi. Hemmo on jaotellut seuraamuksia kolmeen päätyyppiin, eli 1) sopimussakkoon, 2) irtaantumiskorvaukseen ja 3) menettämisseuraamukseen. Sopimussakko on kuitenkin tyypillisempi erilaisissa urakasopimuksissa, ja se voi tulla maksettavaksi tietyllä kaavalla jo sopimusvelvoitteiden toimittamisen viivästyksestä. (Hemmo 2009: 503.) Sopimusrikkomusta voidaan kutsua myös *suoritushäiriöksi*. Keskeistä on, että sopimuksen mukaiset velvoitteet eivät toteudu kuten on sovittu. Sopimusrikkomusten seurauksiin vaikuttaa kuitenkin sopimustyyppi, rikkomuksen laatu ja toisen sopijaosapuolen vaatimukset. (Saarnilehto & Annola 2018: 187, 191.)

Jotta sopimus ylipäänsä voi toimia oikeudet ja velvollisuudet takaavana instrumenttina, on sen noudattamatta jättämisen tapauksessa oltava aina uhka jostakin sanktiosta. Tällainen sanktio voisi olla esimerkiksi sopimussakko tai uhka panna velvoitteet täytäntöön ulosottomenettelyssä. Kiinteistökaupan kohdalla sanktio voi olla myös kaupan

purkautuminen. Jos sopimuksen noudattamatta jättämisestä ei olisi sanktion uhkaa, sopimusten solmiminen ei olisi oikeudellisesti vaikutuksellista. (Saarnilehto & Annola 2018: 165.)

4.3 Oikeuslähteet sopimusoikeudessa

Erinäiset julkisen edun intressit ovat kuitenkin edellyttäneet, että sopimusvapauteen on jouduttu tekemään rajoituksia kiinteän omaisuuden kaupoissa. Omistussuhteiden selkeyttä on pidetty niin tärkeänä, että sillä on voitu kajota oletusarvoiseen sopimusvapauden tilaan. (Jokela ym. 2010: 18–20) Keskeinen sopimusten syntymistä ja pätemättömyyttä sääntelevä yleislaki on oikeustoimilaki. Kiinteistökaupoissa yleislakina on maakaari ja sen säännöksiä sovelletaan kiinteistöön ja sen määräalaa tai määrääosaan, kuten myös esisopimuksiin. (Rummukainen 2019) Kuluttajansuojalaki (38/1978) ja kauppalaki (355/1987) eivät tule sovellettavaksi kiinteistökaupoissa. Asuntokauppalakia (843/1994, AsKL) ei sovelleta niin ikään kiinteistön kaupoissa, vaan lain 1 §:n mukaisen soveltamisalan mukaisesti se soveltuu ainoastaan asunto-osakkeiden ja eräiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osuuksien kauppooja. (Jokela ym. 2010: 10, AsKL.)

Vuoden 1734 vanhan maakaaren aikakautena oli olemassa erillinen asetus vuodelta 1864, jossa oli kiinteistökauppojen sopimattomista ehdoista. Asetus oli laintasoinen, mutta huomattava seikka oli erityisesti, että purkavien ehtojen käyttäminen oli lähtökohteisesti kielletty vielä tämän asetuksen voimassaollessa. Tämähän on muuttunut MK:n voimaantultua. (Jokela ym. 2010: 11.)

Sääntely sopimusoikeuden alalla on lisääntynyt muutamien viimeisten vuosikymmenten aikana ja sääntelystä on tullut aiempaa yksityiskohtaisempaa. Yhä monimutkaistuvasta ja modernisoituvasta lainsäädännöstä huolimatta on pohjoismaisessa lainopissa nähty mahdollisena hakea tulkinta-apua jopa hyvinkin vanhoista oikeustoimilakien esitöistä. (Hemmo 2009: 48.) Suomessa ei kuitenkaan ole sellaista siviilioikeudellista kodifikaatiota (eli sopimuksille yhteistä koontilakia), joka kattaisi yhtenä lakina koko sopimusoikeuden kentän. Koska oikeustoimilaistakaan ei voi saada vastauksia kaikkiin tilanteisiin, on käytännössä tarpeen tarkastella myös muita säännöksiä. Kiinteistön kauppa on varallisuus oikeudellinen oikeustoimi ja varallisuus oikeudellisen kontekstin laaja-alaisuus viittaa siihen, että sopimustyyppikohtaisesta sääntelystä huolimatta on käytännössä

välttämätöntä turvautua myös oikeustoimilakiin, minkä lisäksi sopimusoikeuden yleiset periaatteet voivat tulla tarpeellisiksi. Tämä johtuu siitä, että sopimustyyppikohtaiset laitkaan eivät ole kaikkien tilanteiden kannalta tyhjentäviä, vaan niissä on katveita. (Saarnilehto & Annola 2018: 16–17.)

Riippumatta siitä, mikä on ostajataho tai mihin tarkoitukseen kiinteistöä käytetään, kiinteistön kaupassa on aina sovellettava maakaaren säännöksiä. Luonteeltaan kiinteistön kauppa on sopimuksena yksityisoikeudellinen. Julkisoikeudelliset tahotkin voivat käydä kiinteistöistä kauppaa, ja silloin kyse on nimenomaan yksityisoikeudellisista toimista, jolla taas ei ole julkisoikeudellista funktiota. (Jokela ym. 2010: 19.) Itse asiassa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 9.1 §:n 1 kohdan mukaan lakia ei sovelleta ”*maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan,*”. Hankintalainissa on toisaalta myös monia muita rajoituksia. (Yleiset hankintalainsäädännön soveltamisalan rajoitukset 2021.) Tämä siis korostaa, että julkisyhteisö rinnastetaan vahvasti mihin tahansa muuhun tahoon kiinteistökaupoissa.

4.4 Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistön kauppakirja on yksi sopimustyypeistä. Sopimuksena kauppakirja on myös kertasopimus, eli se on yksi sopimustapahtuma, jonka täytyttyä sopimus on katsottava täytetyksi. Esimerkiksi kiinteistön vuokraamista koskeva sopimus olisi luonteeltaan keskosopimus, sillä siinä sopimus kestää joko määrääjän tai toistaiseksi ja sopimusvelvoitteita täytetään molemmin puolin koko voimassaoloajan. Perinteisesti kiinteistön kauppakirja on paperinen asiakirja, mutta vuodesta 2013 lähtien on ollut mahdollista käydä kiinteistökauppoja myös kiinteistöväihdännän verkkopalvelussa (KVP). (Kiinteistökauppaa sujuvasti sähköisesti 2020.)

Kiinteistön kauppakirja on myös julkinen asiakirja, joka toimii perustana kiinteistökaupan kirjaamisessa kauppahintarekisteriin ja myöhemmin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (kun lainhuuto myönnetään). Kirjaamismenettelystä on säännökset maakaareissa. (Jokela ym. 2010: 239–240.) Työssä ei kuitenkaan laajemmin syvennyttä kiinteistöjen kirjaamisasioihin.

4.5 Kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistön kaupasta on mahdollista tehdä esisopimus. Tämäkin on tehtävä maakaarella säädettyä kiinteistön määrämuotoa noudattaen. MK 2:7:ssa on olemassa nimenomainen säännös koskien esisopimuksia, joten sinänsä tämä on jo varsin vakiintunut sopimusinstrumentti. Kauppakirjan tapaan esisopimuksen voi tehdä nykyään KVP:ssä. (MK; Kiinteistökauppaa sujuvasti sähköisesti 2020.)

Kiinteistön kaupan esisopimuksen tekemiseen syynä voivat olla keskeneräisiin rahoitusjärjestelyihin tai maankäyttösuunnitelmiin liittyvät syyt. Sopimuksen tarkoituksena on saada kaupan osapuolet sitoutumaan myöhemmin tehtävään kauppaan. (Jokela ym. 2010: 59.)

Esisopimus on kuitenkin sitova vain, jos se tehdään maakaaren edellyttämässä määrämuodossa. Jotta kiinteistön omistuksen pitkään jatkuvat ja epäselvät välitilat voitaisiin välttää, on edellytetty, että kiinteistön kaupan esisopimukseen kirjataan päivä, johon mennessä lopullinen kauppa on kuitenkin tehtävä. (Jokela ym. 2010: 59–60.) Oikeuslähdetulkinnallinen kysymys on, voisiko muotomääräysten vastaisesti tehty muuten tarkoin määritelty sopimus saada sitovuutta muun sopimusoikeudellisten lainsäädännön, kuten oikeustoimilain kautta? Näihin kysymyksiin ei kuitenkaan tässä yhteydessä mennä syvällisemmin, mutta se voi olla tutkimisen arvoisen. Jäljempänä on käsitelty korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä koskien kiinteistön kaupan esisopimusta vastaavaa järjestelyä.

5 Sopimusoikeudelliset periaatteet

Sopimusoikeus on varsin sääntelemätön oikeudenala. Kuitenkin sääntelyn määrän on nähty olleen kasvussa jo 1980-luvulta saakka. Sopimusoikeuden yleisten oppien hallinta ja aiempi oikeuskäytäntö on nähty tarpeelliseksi, sillä sopimusoikeus on jäänyt luonteeltaan sellaisessa määrin yleislausekemaiseksi, että tarkkoja pykälä ei ole mahdollista löytää jokaiseen vastaan tulevaan tilanteeseen. Skandinaavinen oikeuskirjallisuus soveltuu oikeuslähteeksi useissa tapauksissa. Sääntelyn ja oikeuskäytännön ollessa kansallista, on syytä muistaa varmistaa tulkinnan soveltuvuus suomalaiseen järjestelmään. (Hemmo 2009: 47, 49–50.)

Sopimusten sitovuuteen syvennyttään jäljempänä purkuvapautta käsittelevässä osassa. Vaikka tämän työn painopiste on sopimusvapauden käsittelyssä, on sopimusvapauden periaate vain yksi muiden joukossa, sillä myös kohtuusperiaate, lojaliteettiperiaate, heikomman suojan periaate ja vilpittömän mielen suojan periaate ovat sopimusoikeudessa keskeisiä periaatteita, joita olen käsitellyt jäljempänä lyhyesti.

5.1 Sopimusvapaus

Lähtökohtaisesti Suomen oikeusjärjestelmässä tunnetaan sopimusvapaus. Sopimusvapaus taas voidaan jakaa edelleen moneen eri elementtiin. (Saarnilehto & Annola: 17) Sopimusvapaus on yksi sopimusoikeuden keskeisiä käsitteitä, jota on aikojen saatossa myös kehitelty yhä pidemmälle. Ensimmäisen kerran suomalaisessa järjestelmässä sopimusvapauden käsitteen jaotteli tarkemmin kuudeksi eri osa-alueeksi *Muukkosen* vuonna 1956. Sopimusvapauden osa-alueiksi on mainittu Muukkosen jaottelussa 1) päätäntävapaus, 2) sopimuskumppanin valitsemisvapaus, 3) tyyppivapaus, 4) muu sisältövapaus kuin tyyppivapaus, 5) muutovapaus ja 6) purkuvapaus. *Hemmon* näkemyksen mukaan tämä jaottelu on edelleen nykypäivänä relevantti. (Hemmo 2009: 64–65.)

Sen sijaan *Saarnilehto & Annola* ovat jaotelleet sopimusvapauden a) päätäntävapauteen, b) valintavapauteen, c) sisältövapauteen ja d) muutovapauteen (Saarnilehto & Annola 2018: 17). Työssä on käsitelty sopimusoikeudellisia periaatteita pääasiassa pohjautuen Hemmon teoksessa mainitun Muukkosen jaottelun mukaisesti. Tyyppivapautta ei ole kuitenkaan jaettu kahdeksi osaksi, vaan se käsitellään vain yhtenä osiona.

Sopimusvapauden rajoituksista keskeisimpinä voidaan nähdä sopimuspakko ja sopimuksen sisällön rajoittaminen pakottavalla sääntelyllä. Toisaalta kiinteistökauppojen kohdallakin sopimusvapaus on vallitseva käytäntö, sillä tästä on myös nimenomainen säännös MK 2:9:ssä. Silti sopimusvapaus on tietysti mielessä rajoitettua esimerkiksi sopimusvapauden eri osa-alueiden toteutuessa enemmän tai vähemmän, mutta ajan kuluessa on myös säädetty erityislakeja rajoittamaan kiinteistöjen vapaata vaihdantaa. Tiettyjä ostajan oikeuksia ei kuitenkaan ole sallittua rajoittaa määrättömästi, vaan keskeisessä asemassa on vaatimus yksilöidä mahdollisimman tarkoin poikkeamiset. (Hemmo 2009: 65; Jokela ym. 2010: 67; MK.)

Kiinteistöjenkin kohdalla tunnetaan kauppoja, joita voidaan luonnehtia kuluttajakaupoiksi. Kuluttajansuojalain (38/1978) säännökset eivät kuitenkaan tule sovellettavaksi kiinteään omaisuuden kuluttajakaupoissa. Sen sijaan maakaassa on säännöksiä koskien kuluttajanluonteisia kauppoja, kun myyjäosapuolena on rakennusliike. (HE 120/1994 vp: 45; MK.)

5.2 Kohtuusperiaate

Sopimusoikeudellinen kohtuusperiaate tarkoittaa poikkeusta sopimuksen absoluuttiseen sitovuuteen. Sopimuksen kohtuuttomuus voi johtaa sopimuksen kohtuullistamiseen, mutta harvoin siihen, että sopimus ei sitoisi lainkaan. (Saarnilehto & Annola 2018: 22.) Sopimuksen kohtuullistamista varten on säännöksiä myös oikeustoimilain 3. luvussa (17.12.1982/956). Kiinteistön kaupassa nämä säännökset voivat tulla sovellettaviksi, sillä maakaassa tästä ei ole erillisiä säännöksiä, vaan ainoastaan viittaus oikeustoimilain (OikTL) kohtuuttomuussäännökseen (OikTL 36 §). (OikTL; Jokela ym. 2010: 90–91.)

Kohtuusperiaate on sopimusoikeudessa periaate, joka on nimenomaisesti oikeustoimilaissa. Kohtuuttomuudelle ominaista on esimerkiksi erittäin suuresti käyvästä hinnasta poikkeava vastike jostakin omaisuudesta, mutta kohtuuttomaksi ehdoksi voidaan katsoa myös muita ominaisuuksia, kuten sopimuksen liialliseksi mitoitettu irtisanomisaika. (Sopimusoikeuden yleiset periaatteet – lue viisi tärkeintä 2021; OikTL.)

5.3 Lojaliteettiperiaate

Lojaliteettiperiaatteella tarkoitetaan vastapuolen edun huomioimista riittävässä määrin sopimusta päätettäessä. Yhdeksi keskeiseksi vastapuolen edun huomioivaksi tekijäksi sopimuksia tehtäessä on katsottu olevan tiedonantovelvollisuus. (Sopimusoikeuden yleiset periaatteet – lue viisi tärkeintä 2021.) Kiinteistön kaupassa juuri tämän voisi katsoa tulevan kyseeseen. Tällä periaatteella on toisaalta kytköksiä myös heikomman suojan periaatteeseen, sillä lainsäädännössä voidaan asettaa tiedonantovelvollisuuksia. Kaikissa sopimussuhteissa lojaliteettiperiaate ei korostu samalla tavalla, vaan keskeisimmin se tulee esille pitkäkestoisissa sopimuksissa. (Saarnilehto & Annola 2018: 23–25.)

Ostajalla on myös selonottovelvollisuus, jolloin voi ajatella, että tällä vastavuoroisesti otetaan huomioon myyjän etu tutustumalla kohteeseen huolellisesti, jotta mahdolliset virheet tulisivat jo kauppaa suunniteltaessa tietoon. Kirjallisuudessa myyjän tiedonantovelvollisuus linkittyy usein lojaliteettivelvoitteen käsittelyyn. (Jokela ym. 2010: 125.)

5.4 Heikomman suoja

Heikomman osapuolen suojan periaate on tärkeä säädännäinen esimerkki sopimusoikeudessa. Sen lisäksi, että tämä on periaatteena voimassa sopimusoikeuden piirissä, ilmenee tämä myös laissa säädettyinä pakottavana sääntelynä kuluttajansuojalaissa (38/1978, KSL), ja kiinteistökauppojen osalta MK:n 2:10:n säännöksenä asuinkiinteistön hankkimista elinkeinonharjoittajalta. Jotta sääntely myös olisi tehokasta, heikomman suojan osalta on vahvana pääsääntönä pakottava sääntely, eli laissa säädetystä vähimmäissuojasta ei saa edes sopimuksellakaan poiketa heikomman osapuolen vahingoksi. Toisaalta mikään ei estä lain vähimmäistasoa parempia ehtoja. (Saarnilehto & Annola 2018: 23.)

Heikomman suoja ei ole merkittävässä roolissa kiinteistökaupoissa, koska useimmiten on hankala sanoa kumpi osapuoli heikomman asemassa olisi, sillä kiinteistökaupat eivät ole tyypillisiä kuluttajakauppoja. Heikomman suoja tulee kiinteistökaupoissa kyseeseen vain poikkeuksellisesti, eli kyseessä ei ole tällöin pääsääntö. (Jokela ym. 2010: 19.)

Oikeustoimilaissa on myös heikomman suojaksi sääntelyä, joka on yleisluontoista ja koskee esimerkiksi tilanteita, jossa hyväksikäytetään toisen osapuolen ymmärtämätöntä tietoa tai muutoin riippuvaista asemaa. (Sopimusoikeuden yleiset periaatteet – lue viisi tärkeintä 2021.) Kuitenkin esimerkiksi kiinteistökauppojen markkinointia koskien KSL:n 2 ja 3 lukujen sääntely voi tulla sovellettavaksi, jos kysymys on elinkeinonharjoittajien kuluttajille kohdistamasta toiminnasta (Jokela ym. 2010: 16).

5.5 Vilpittömän mielen suoja

Jos sopimuksen osapuoli ei tiennyt tai hänen ei pitänytäkään tietää tietystä sopimukseen vaikuttavan seikan olemassaolosta, voi kyseeseen tulla niin kutsuttu vilpittömän mielen suoja. Vilpittömän mielen suoja kiinteistökauppojen kohdalla osin heikentää se, että kiinteistökauppoja varten on saatavilla runsaasti tietoja julkisista rekistereistä. Kiinteistö-tietojärjestelmä nauttii julkista luotettavuutta, joten rekisterissä olevaa tietoa voi pitää ”oikeana”. (Sopimusoikeuden yleiset periaatteet – lue viisi tärkeintä 2021.)

Kiinteistörekisteriotteelta, kiinteistörekisteriotteen karttaosalta, lainhuutotodistukselta ja rasiustodistukselta voi saada jo huomattavan määrän tietoa kiinteistön juridisista ja fyysisistä ominaisuuksista.

Kiinteistön kaupassa korostunut selonottovelvollisuus ilmenee käytännössä, kun kyseessä on asuinkiinteistön kauppa, mutta kaikkea ei välttämättä saa aina selville kaupantekoa ennen, koska myöhemmin voi ilmetä *salainen virhe*. Salaisella virheellä tarkoitetaan sellaista virhettä, josta myyjä ei sen enempää kuin ostajakaan myyntihetkellä tiennyt eikä hänen edes pitänytäkään tietää, eli käytännössä piilevä virhe. (Jokela ym. 2010: 128.)

Valtuutuksen ylittäminen voi myös aiheuttaa vilpittömän mielen suojan aktualisoitumisen. Jos kolmas osapuoli oli oikeustoimea tehdessään aidosti vilpittömällä mielellä, voi hän kuitenkin saada siitä suojaa. (Sopimusoikeuden yleiset periaatteet – lue viisi tärkeintä 2021.)

6 Sopimusvapauden toteutuminen kiinteistökaupoissa

6.1 Päätäntävapaus

Sopimuksen päätäntävapaudella tarkoitetaan, että sopimuksen tekeminen on osapuolilleen lähtökohtaisesti vapaaehtoista (Saarnilehto & Annola 2018: 17). Kiinteistön kaupassa ei ole tunnistettavissa selkeästi tilannetta, jossa sopimuspakko olisi käsillä. Esimerkiksi lunastuksen uhka voi kuitenkin johtaa käytännössä sopimuspakkoa vastaavaan tilanteeseen, sillä taustalla voi olla tieto, että sopimuksen tekeminen johtaa pakkolunastukseen, joka käytännössä voi olla kiinteistön omistajalle epäedullisempi seuraamus kuin niin kutsutun pakkosopimuksen tekeminen. Laki ei kuitenkaan sinänsä velvoita tekemään sopimusta tällaisessakaan tilanteessa. Päätäntävapautta voivat myös rajoittaa valintarajoitukset tai vajaavaltaisen henkilön puuttuva oikeustoimikelpoisuus.

Avioliittolain (234/1929, AL) 38 §:ssä on säädetty, että ”*puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoitten yhteisenä kotina*”. Lainkohdan sanamuodon mukaan tämä kuitenkin koskee vain kiinteistöä, jota käytetään yhteistä kotia varten, jolloin tämä vallintarajoitus ei tulisi sovellettavaksi esimerkiksi metsäkiinteistöjen, kakkosasuntojen ja muiden vastaavien kiinteistöjen kohdalla. (AL)

Eräistä yhteisomistussuhteista annettu laki (180/1958, yhteisomistuslaki) voi tulla sovellettavaksi kiinteistöjen kohdalla, jos kiinteistöllä on lainvoimaisesti useampi kuin yksi omistaja. Tällainen yhteinen omistusoikeus voi olla myös aviopuolisoilla, mutta yhtä hyvin myös keiden tahansa luonnollisten henkilöiden välillä ja miksi ei myös oikeushenkilöilläkin. Päätäntävapauden ulottuvuus monimutkaistuu tosin aviopuolisoitten, kuolinpesien ja yhtiön osakkeilla hallittavan omaisuuden kohdalla, sillä yhteisomistuslain 1 §:n 3. momentin mukaisesti niiden osalta on noudatettava muualla erikseen laissa säädettyjä säännöksiä oikeudellisten suhteiden osalta. Oman osuuden luovuttaminen yhteisomistussuhteissakin on mahdollista (3 §), ilman muiden omistajien hyväksyntää, mutta koko yhteisomistetun omaisuuden myynti ei kuitenkaan ole mahdollista ilman kaikkien suostumusta (4 §). (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958.)

Vajaavaltaisen luonnollisen henkilön kelpoisuus tehdä oikeustoimia on rajallinen. Holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 2 §:n mukaan ”*vajaavaltaisella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta henkilöä (alaikäinen) ja sellaista 18 vuotta täyttäneitä henkilöä (täysi-ikäinen), joka on julistettu vajaavaltaiseksi*”. Vajaavaltaiseksi julistaminen on vahva rajoitus, minkä vuoksi se voi tulla kyseeseen vain, jos mitkään lievemmät toimenpiteet eivät ole riittäviä henkilön edun turvaamiseksi. HolTL:n 3. luvun 18 §:ssä on myös säädetty, että ”*toimintakelpoisuutta ei saa muutoinkaan rajoittaa enempää kuin asianomaisen edun suojaamiseksi on tarpeen*”. (Laki holhoustoimesta 442/1999.)

Oikeushenkilöiden kohdalla päätäntävapaus puolestaan määräytyy sen mukaan, kenellä on oikeus edustaa yhtiötä oikeustoimissa. Jos otetaan esimerkiksi osakeyhtiö. Osakeyhtiön edustamisesta on säädetty erikseen osakeyhtiölain (624/2006, OYL) 6. luvussa. OYL 6. luvun 17 §:n mukaisesti toimitusjohtaja edustaa yleistoimivaltansa kautta osakeyhtiötä, mutta esimerkiksi OYL 6. luvun 25 §:ssä on määrätty yhtiön edustamisen kuuluvan yhtiön hallitukselle. OYL 6. luvun 17 §:ssä onkin rajoitettu toimitusjohtajan ryhtymistä laajamittaisiin ja kauaskantoisiin toimiin ilman yhtiön hallituksen suostumusta. (OYL.)

Yhtiöllä voi olla myös prokuristi, josta säädetään erillisessä prokuralaissa (130/1979). Prokuralain 2 §:ssä prokuristille annetaan varsin laajat valtuudet toimia päämiehen liikkeen lukuun, sillä lähtökohtaisesti prokuristi saa edustaa päämiehen liikettä ”*kaikessa, mikä kuuluu päämiehen liikkeen harjoittamiseen*”. Lainkohdassa on kuitenkin nimenomaisesti rajoitettu prokuristin oikeutta toteuttaa kiinteätä omaisuutta koskevia luovutuksia ilman erillistä valtuutusta. Lain esitöistäkään ei ole löydettävissä tarkkaa selitystä tälle, mutta luultavasti kiinteän omaisuuden luovutusta on pidetty sen verran merkittävänä oikeustoimena, että tämä on haluttu jättää niin sanotusti ”kahden lukon taakse”. (Prokuralaki 130/1979.)

6.2 Sopimuskumppanin valitsemisvapaus

Lähtökohtana on, että sopimuskumppanin voi valita vapaasti. Kiinteistön kaupassa tällainen mahdollisuus on lähtökohtaisesti olemassa. Kuitenkin Ahvenanmaalla tapahtuvaan kiinteistökauppaan liittyy erityisiä rajoituksia, jotka määrittävät sopimuskumppanin valintaa. Kiinteistön hankinta on myös luvanvaraista eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) mukaisesti EU- ja ETA-valtioiden

ulkopuolisten maiden kansalaisten ja yhteisöjen osalta, joka tällöin muodostaa käytännössä rajauksen sopimuskumppanin valinnan osalta, jos lupaa ei myönnetä. Ulkomalaisia koskevat kiinteistöjen hankinnan luvanvaraisuutta koskevat säännökset tulivat voimaan vuoden 2020 alusta. (HE 253/2018 vp.)

Maakaaren osalta asiaa koskevana säännöksenä olennainen on kiellettyjä ehtoja koskeva sääntely. Sopimuskumppanin valitsemisvapauteen ei saa kohdistaa rajoituksia edellisen luovuttajan toimesta, sillä MK 2:11.1:n 2. kohdassa kielletyksi on määritelty:

ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä; (MK 540/1995).

Sopimuskumppanin valitsemisvapaus on siis lähinnä erityislakien rajoittamaa tiettyjen erityisintressien perusteella, mutta pääsääntönä voi katsoa olevan, että sopimuskumppanin valitseminen on vapaata. Sopimusehtojen kauttakkaan ei maakaaren säännösten nojalla ole mahdollista pätevästi asettaa rajoituksia, joka aiheuttaisi kiinteistön uudelle omistajalle myöhemmin konkretisoituvia rajoituksia.

6.3 Tyypivapaus

Muotovapaus ja tyypivapaus ovat toistensa kanssa läheisessä vuorovaikutuksessa. Muotovapauden rajoittaminen tekee tyypivapauden toteuttamisesta hankalaa. (Hemmo 2009: 65.) MK:n 2:1:ssä rajoitetaan kauppakirjan muotoa. Tyypivapautta ei sinänsä yleisesti Suomen oikeusjärjestelmässä rajoiteta, toisin kuin vaikka Saksan siviililaissa, jossa esimerkiksi esineoikeuksien tyypejä säännellään sitovasti ja ennalta määritellysti. Tyypipakko olisi merkittävä rajoitus sopimusvapauteen. Esimerkkinä tyypipakosta ovat esimerkiksi eräät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät oikeudet ja kiinteistörekisteriin merkittävät rasitteet. (Tyypipakko 2017) Tyypipakkoon johtaa tilanne, jossa laki tyhjentävästi luettelee mahdolliset oikeuksien tai muodon tyypit, ja mikään muu ei olisi mahdollinen, joten sikäli taustalla on pakottava sääntely.

Tyypipakko voisi kiinteistöjen kaupassa tarkoittaa, että on jonkinlainen pakottava sopimustyyppi, joka tulisi valita kiinteistökaupoissa. Tällöin samalla asiakirjalla ei

välttämättä voisi käydä muita kauppoja kuin kiinteistökaupan. Estettä käydä muuta kauppaa kauppakirjalla ei ole, sillä olennaista on vain se, että kauppakirjassa on täytetty maakaassa säädetyt vähimmäisvaatimukset ja että julkinen kaupanvahvistaja on vahvistanut kaupan. Kauppakirjalla on mahdollista myydä myös irtainta omaisuutta varsinaisen kiinteistökaupan ohessa. Tyyppivapauden osalta voisi ajatella, että kauppakirjan voisi myös nimetä muuksikin kuin kauppakirjaksi. Toisaalta maakaassa säädetty luovutus-tarkoituksen ilmaisemisen vaatimus täyttynee kaikista selkeimmin, kun asiakirja, jolla kiinteistön kauppa tehdään, on nimetty ”kauppakirjaksi”.

Tähän voisi hakea konkretisointia ennakkopäätöksestä KKO 2015:80. Siinä kiinteistökaupan esisopimukseksi tulkittu asiakirja oli nimetty ”yritystilasopimukseksi”, jonka tavoitteet olivat elinkeino- ja työllisyyspoliittisia. Sopimusta ei kuitenkaan tullut tulkita otsikon mukaisesti vaan sen faktiselle tosiasialle, että sen sisältö täyttää kiinteistökaupan esisopimuksen tuntomerkit oli annettava suurin merkitys. Vähintäänkin siitä on eroteltava asiallisesti kaksi eri sopimusta. Tyyppivapauden kannalta samalla sopimuksellahan voitaisiin sopia elinkeino- ja työllisyystavoitteista (tältä osin sopimusta ei sido kiinteistökauppaa koskevat vaatimukset) ja niiden täyttämistä, mutta samalla niiden toteutuksen mahdollistajana voisi olla kiinteistökaupan esisopimus (maakaaren vaatimukset sitovat sopimusta tältä osin), jotka voivat sisältyä yhteen ja samaan asiakirjaan. (KKO 2015:80.)

6.4 Sisältövapaus

Sopimusoikeuden kehitys sisältövapauden osalta on ohjannut lainsäädäntöä yhä rajoitavampaan suuntaan. Tämän suuntauksen on katsottu olevan seurausta siitä, että on ilmennyt yhä selkeämmin tarvetta suojata heikompaa osapuolta. (Hemmo 2009: 63–64.) Näinhän on erityisesti elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisessä kaupankäynnissä, mutta tässä tarkastelussa pääasiallisena huomion kohteena on kiinteä omaisuus, joka siis on pääosin yksityishenkilöiden välillä tapahtuvaa toimintaa.

Sisältövapaus tarkoittaa osapuolten vapautta määrätä sopimuksen ehdoista. Sisällöstä määrääminen on mahdollista siltä osin kuin pakottavat määräykset eivät tätä estä. Kiinteistön kauppooja sääntelee maakaari, joka määrittää tiettyjä pakottavia säännöksiä. Siltä osin kuin kauppooja on säännelty pakottavasti, osapuolet eivät voi poiketa tästä

sopimusmääräyksin. Tällöin voidaan puhua selkeästä rajoituksesta sopimusvapauteen. (Saarnilehto & Annola 2018: 18.)

Kauppakirjan sisältövapautta rajoittaa maakaaren vaatimus, että kauppakirjasta on MK 2:1:n mukaan käytävä ilmi: 1) luovutustarkoitus, 2) luovutettava kiinteistö, 3) myyjä ja ostaja ja 4) kauppahinta ja muu vastike. Kauppakirjassa saa olla myös muita tietoja ja ehtoja, minkä lisäksi samalla kauppakirjalla voi myydä esimerkiksi irtainta omaisuutta, kuten sähköliittymän. (MK.)

6.5 Muotovapaus

Tietyissä sopimustyypeissä muotovapautta on rajoitettu. Kiinteistökaupassa on pakollisena muotovaatimukset ilmenevät seuraavalla tavalla, kun tarkastellaan kahta tapaa saada aikaan pätevä kiinteistökauppa: 1) kirjallisesti tehty kauppakirja, jonka osapuolet ja kaupanvahvistaja vahvistavat allekirjoituksin kaikkien osapuolten läsnä ollessa (MK 2:1.1, 2) kiinteistövaihdannan palvelussa vahvasti tunnistautuneena samansisältöisenä hyväksytty kauppakirja (MK 2:1.2). (MK.)

Edellä mainitut kaksi tapaa ovat MK:n pakottavan lainsäädännön nojalla ainoat tavat saada kiinteistökauppa pätevästi tehtyä, siten että sen omistusoikeus voidaan rekisteröidä myöntämällä sille lainhuuto. Lainsäädäntö on luonteeltaan pakottavaa ja muotovaatimusten sivuuttaminen johtaa kaupan pätemättömyyteen. Tällä osa-alueella sopimusvapauteen kohdistuu siis merkittävin rajoitus, sillä monissa sopimuksissa myös suullinen sopimus on pätevä, mutta näin ei ole kiinteistökauppojen kohdalla. Tällöin voi tehdä johtopäätöksen, että suullisesti esitetty sopimus kiinteistökaupasta ei sido osapuoliaan, eikä sitä voida tulkita edes kiinteistökaupan esisopimukseksi, koska myös esisopimus on samojen muotovaatimusten alainen. (MK.)

Kiinteistön kaupassa muotovapaus ei toteudu, vaan sopimuksen muoto on vahvasti säännelty. Määrämuoto sitoo jo kiinteistön esisopimusta, lähinnä siksi, ettei kiinteistön kaupan määrämuotoa voisi tällaisella järjestelyllä ohittaa. (Jokela ym. 2010: 59–60.)

6.6 Purkuvapaus

Pacta sunt servanda. Sopimuksen oikeudellinen vaikutuksellisuus perustuu sen sitovuuteen, vaikka sitovuus voi joutua joskus väistymään pakottavan lainsäädännön tieltä. Oikeusjärjestys lähtee siitä lähtökohdasta, että pakottava lainsäädäntö on aina etusijalla sopimusehtoihin, vaikka sopimusoikeudessa sopimusehdoilla keskeinen merkitys onkin. Sopimuksen sitomattomuus voi olla myös osittaista ja sovittelun kautta voi syntyä sellainen sopimus, jota on soviteltu, mutta tietyt kohtuuttomat ehdot eivät kuitenkaan jää päteviksi ja sopimuksesta tulee osin pätemätön. (Hemmo 2009: 52–53; Saarnilehto & Anola 2018: 19.)

Sopimuksen purkuvapaus mahdollistaa jommankumman osapuolen vetäytymisen sopimuksesta palauttaen tilanteen samaksi kuin jos sopimukseen ei olisi koskaan ryhdyttykään. Sopimuksen purkuvapaudella on ehkä sellaisenaan enemmän funktiota kestosopimuksissa, kuten työsopimuksissa. Kiinteistöjen kohdalla kaupan purku voi tulla kyseeseen laissa säädetyin perustein, mutta toisaalta myös molempien osapuolten suostumuksella. (Hemmo 2009: 65.) Sinänsä kiinteistön kaupan purku voi tulla kyseeseen ilman tuottamuksellista menettelyäkin, esimerkiksi salaisen virheen seurauksena (Jokela ym. 2010: 169).

Kiinteistön kaupassa on sallittua käyttää purkavia ja lykkäviä ehtoja. Jos purkava ehto aktualisoituu, purkautuu myös kiinteistön kauppa. Kaikista tyypillisin tilanne on ehto, jossa määritellään omistusoikeuden siirron lykkääntyminen siihen saakka, kunnes kauppahinta on maksettu kokonaan. Tällöin kauppa voi purkautua, jos kiinteistökaupan sovitujen kauppahintaerien maksun suorittaminen laiminlyödään.

Kiinteistön hankinta voi tietyissä tilanteissa vaatia luvan (esimerkiksi EU- ja ETA-alueen ulkopuolisesta valtiosta tulevan ostajatahon kohdalla), jolloin kauppakirjaan voidaan laittaa ehdoksi, että kauppa purkautuu, mikäli ostaja ei saa lupaa kiinteistön hankkimiseen. Toinen mahdollinen tilanne voisi olla ehto, jossa määritellään, että kauppa purkautuu, jos rakennuspaikaksi hankittavalle kiinteistölle ei saada rakennuslupaa. (Purkava ja lykkäävä ehto kiinteistökaupassa 2021.) Purkava tai lykkäävä ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta, ja tämä on myös oletus, jos erillistä voimassaoloaikaa ei ole merkitty. Lisäksi kauppakirjoissa voi tulla tulkintaongelmia senkin suhteen, onko kyseessä

ylipäänsä purkava vai lykkäävä ehto. Keskeistä on, että tietyn edellytyksen täyttyminen tai täyttymättä jääminen realisoi purkavan ehdon käyttöön. (Jokela ym. 2010: 76–78.)

Kiinteistön kauppa voidaan purkaa myös MK:n 5 §:n mukaisella kaupan purkamista koskevalla sopimuksella. Tällöinkin on noudatettava maakaassa säänneltyä kiinteistön kaupan määrämuotoa. Sopimusrikkomuksen tapauksessa kiinteistön kauppa voidaan purkaa tuomioistuimeen tehdyn kanteen nojalla annetulla tuomiolla. (MK, HE 120/1994 vp: 43.)

Purkuvapaus kiinteistökaupassa voisi myös koskea esisopimuksella sovittua tulevaa kiinteistökauppaa. Käytännössä kiinteistökaupan esisopimus tarkoittaa, että siinä sovietaan, että tullaan sopimaan lopullisesta kaupasta myöhempänä ajankohtana (varsinaisella kauppakirjalla), esimerkiksi tiettyjen edellytysten täytyttyä tai jäätyä täyttymättä. Esimerkkejä tällaisesta esisopimuksen tarpeesta on kirjallisuudessa mainittu olevan alueen keskeneräinen kaavoitustilanne tai kaupan puutteelliset rahoitusjärjestelyt. Esisopimus voisi toimia myös tunnusteluna kunnan etuosto-oikeuden selvittämiseksi. (Jokela ym. 2010: 59.)

Jos jompikumpi osapuolista kieltäytyy noudattamasta velvoittavaa ja määrämuodossa vahvistettua esisopimusta, voidaan kanteella hakea tuomioistuimelta vahvistusta esisopimuksen mukaisen velvoitteen toteamiseksi. Ulosottokaaren (705/2007, UK) 7 luvun 15 §:n 2 momentin mukaan tuomion oikeusvaikutus on sama kuin alkuperäisellä kauppakirjalla, jonka tuomio tultuaan lainvoimaiseksi korvaa. (UK; Jokela ym. 2010: 61.)

Virhe kaupan kohteessa voi olla peruste purkaa kiinteistökauppaa koskeva sopimus. Maakaassa on erityisiä säännöksiä koskien virheitä ja niiden seuraamuksia, jotka tulivat uuden maakaaren mukana lainsäädäntöön. Näitä ei ollut vanhassa maakaassa (VMK). (Jokela ym. 2010: 122.) Maakaassa tunnetaan kolme erilaista keskeistä virhettä: 1) laatuvirhe, 2) vallintavirhe ja 3) oikeudellinen virhe (Jokela ym. 2010: 124). Virheellä ei kuitenkaan tässä tapauksessa tarkoiteta, että itse kaupan kohteessa olisi fyysinen vika, kuten vaikka rakennuksen huonokuntoisuutta. Sen sijaan merkitys on oikeudellinen siinä mielessä, että kyseessä on osapuolten sopimuksen vastainen tila. (Jokela ym. 2010: 122, 124.)

Tietyissä tilanteissa on mahdollista tarkastella mahdollisuutta kaupan purkamiseen, hinna-lennukseen ja vahingonkorvaukseen (Jokela ym. 2010: 168). Kaupan purkaminen on keinoista järein oikeudellisilta seuraamuksiltaan. Tuottamuksellisuutta ei vaadita, vaan kiinteistön salainen virhekin voi olla perusteena kaupan purkamiselle. Virheen tulee olla luonteeltaan olennainen. (Jokela ym. 2010: 169.) Nyrkkisääntönä olennaiselle virheelle on kirjallisuudessa pidetty sitä, että virheestä tietoinen ostaja ei olisi ryhtynyt kauppaan, mikäli seikat olisivat olleet ostajan tiedossa. Viime kädessä arviointi on kuitenkin tapauskohtaista. (Jokela ym. 2010: 127, 168–169.)

Vallintavirhe voi johtaa kiinteistökaupan purkamiseen. Jos myyjänä esiintynyt henkilö ei ole omistanut kiinteistöä, on vallintavirhe kaupassa olennainen, mutta on otettava huomioon, että kiinteistön ostajalla on myös selonottovelvollisuus kiinteistön omistajasta, sillä omistajatiedot ovat saatavilla julkisesta rekisteristä. Vallintavirhe voi tulla kaupan rasitteeksi myös, jos aviopuolisoista toinen myy kiinteistön ilman toisen puolison lupaa silloin kun kiinteistöä käytetään puolisojen yhteisenä kotina. (Jokela ym. 2010: 170.)

7 Eräitä oikeustapauksia

7.1 KKO 2014:70

Tapauksessa oli kyse ensinnäkin siitä, onko kauppakirjasta erillään tehdyllä sopimuksella sitovia oikeusvaikutuksia, eli velvoittiko sopimus myyjää osana kauppakirjaa vai erillisenä sopimuksena. Mikäli sopimus tulkittaisiin kauppakirjaa täydentäväksi asiakirjaksi, arvioitaisiin sitä osana kiinteistökauppaa. Jos lopputulemana olisi päätyä arvioimaan sopimusta itsenäisenä yksityisoikeudellisena sopimuksena, olisi arvioitavaksi tullut OikTL 36 §:n mukainen sopimuksen kohtuuttomuutta koskeva lainkohta. OK 24:6.2:n mukaisesti välituomiolla selvitettiin, oliko ostajilla oikeutta esittää myyjille kiinteistön kauppaa koskevia vaatimuksia. Välituomion jälkeen oli mahdollista vasta sanoa, oliko ostajilla ylipäänsä oikeutta vaatia hinnanalennusta sopimukseen vedoten. (KKO 2014:70.)

Tuomioistuimissa tulkinta sopimuksen luonteesta oli kuitenkin erisuuntaista. Käräjäoikeudessa katsottiin sopimuksen syntyneen yhdenvertaisten sopimuskumppaneiden välillä, minkä lisäksi käräjäoikeus katsoi sopimuksen olevan kauppakirjaan nähden erillinen sopimus, sillä kauppakirjassa on aina noudatettava kiinteistökaupan määrämuotoa ja tässä kyseessä olleessa sopimuksessa näin ei ollut tehty. Sopimuksen sovitteluakaan ei nähty perusteltuna. Tämä korostaa jo aiemmin esille tuotua seikkaa, että sopimus on lähtökohtaisesti sitova ja kiinteistökaupassa osapuolet ovat tasavertaisia sopimuskumppaneita. Vaikka lähtökohtaisesti kaikki kaupan ehdot tuli ottaa kauppakirjaan, oli käräjäoikeus kokonaisarvioinnissa päätenyt siihen, että ostajilla oli jo ollut riittävä aika (kolme kuukautta) selvittää kiinteistön kunto, jolloin tällainen sopimus oli mahdollinen. (KKO 2014:70.)

Hovioikeudessa asiaa kuitenkin tulkittiin toiseen suuntaan. Painoarvoa annettiin sopimuksen epäselvyydelle myöhemmin ilmenevien virheiden osalta ja maakaaren erityiselle ostajaa suojaavalle säännökselle viiden vuoden virhevastuuajasta. Määrittämättömän laaja vastuunrajoitus voisi nimittäin koitua ostajalle kohtuuttomaksi vahingoksi. Hovioikeus päätyi pitämään sopimusta kauppakirjaa täydentävä sopimuksena, vaikka sitä ei ollut tehty kauppakirjalta edellytetyssä määrämuodossa. Hovioikeus katsoi, että vain aidosti yksilöidyt ja selvärajaiset poikkeamiset laissa säädetystä ovat mahdollisia. (KKO 2014:70.)

Sopimusten tyyppivapautta ajatellen tulkinta on mielenkiintoinen. Tällöin kauppakirjaa voisi täydentää sopimuksella, johon ei kuitenkaan sovelleta maakaaren säännöksiä. Olettaa voisi, että mikäli kaikki kaupan ehdot on oltava kauppakirjassa, niin sitä täydentävien sopimustenkin tulisi olla. Kuten myös kiinteistökaupan esisopimustenkin on noudatettava MK:n määrämuotoa. Tämä päätelmä kauppakirjaa täydentävästä sopimuksesta johti siihen, että hovioikeus ei nähnyt estettä tutkia vaatimusta hinnanalennuksesta käräjäoikeudessa, jolloin asia palautettiin käräjäoikeuteen. (KKO 2014:70.)

Korkein oikeus myönsi tapauksessa myyjille valitusluvan ja sen oli ratkaistava, onko kyseessä kauppakirjaa täydentävä asiakirja vai itsenäinen sopimus. Sopimuksen sovittelua koskevaan kysymykseen muutosta ei ollut haettu. Korkein oikeus totesi, että sopimusrikkomusten seuraamuksista on mahdollista sopia laista poikkeavalla tavalla. Seuraamuksena rikkomuksesta voisi olla esimerkiksi sopimussakko tai hinnanalennus. Sopimus, joka koostui kahdesta erillisestä teemasta: 1) havaitun virheen korvaamisesta, 2) tulevista vaatimuksista luopumisesta. (KKO 2014:70.)

Kiinteistön kaupassa ei yleisesti ottaen voida rajata vastuuta pois mahdollisista tulevista virheistä ilman niiden mahdollisimman tarkkaa yksilöintiä. Sopimusvapautta koskevan MK:n 2:9.2:n kannalta ongelmallinen seikka olikin se, että sopimuksella rajattiin määrittämätön joukko mahdollisia tulevia virheitä myyjien vastuulta pois. Näin ollen vaikuttaa siltä, että sopimuksella ohitettiin maakaaren viiden vuoden virhevastuuta koskeva (laista johdettu) periaate noudattamatta lainkaan kiinteistön kaupan määrämuotoa. (KKO 2014:70.)

Loppujen lopuksi korkein oikeus päätyi ratkaisussaan tulkintalinjaan, että sopimus on luonteeltaan itsenäinen sopimus, ja näin ollen tämän sopimuksen kohdalla tulivat sovellettavaksi yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, eivätkä maakaaren säännökset. Näin ollen sopimuksen katsottiin sitovasti sulkevan pois ostajien kaikki mahdolliset tulevat vaatimukset. Sinänsä tämä on loogista, sillä sopimuksessa ei ollut noudatettu kauppakirjan muotovaatimuksia, jolloin toinen tulkinta olisi johtanut mahdollisesti hallitsemattomaan linjaan sopimuskäytännössä, jos pakottava sääntely voitaisiin ohittaa erillisellä sopimuksella noin vain. (KKO 2014:70.)

Tapauksen opetuksena keskeistä on, että maakaaren sijasta kiinteistökaupan liitännäis-sopimuksissa voi tulla sovellettavaksi myös kaikki muu sopimusoikeus ja sen periaatteet.

Mitään automaattia maakaaren soveltamiseen ei ole, mutta vaikuttaa siltä, että kyseisessä tapauksessa riittävän yksilöity otsikointi ja ennen kaikkea MK:n muotomääräysten noudattaminen olisi voinut ratkaista asiaa toiseen suuntaan. Sopimuksen sananmuodon täsmällisyys on myös ensisijaisen tärkeää näin epäselvissä tilanteissa, mutta toisaalta ratkaisu korostaa myös, että tietyin edellytyksin on mahdollista tehdä erillisiä sopimuksia, joissa toimitaankin yleisemmin sopimusoikeuden opeilla, ei niinkään maakaaren ja sen tuomien määrämuotojen piirissä. (KKO 2014:70.)

7.2 KKO 2015:80

Tapaus koskee kiinteistön kaupan esisopimusta ja sen muotovaatimusten noudattamatta jättämistä. Kyseessä oli kunnan ja yrityksen välinen sopimus, joka päätettiin enenaikaisesti. Sopimuksen purkamista koskevat seuraamukset olivat keskiössä tämän tapauksen käsittelyssä. Yhtiö esitti kunnalle vaatimuksia palauttaa yhtiön maksamia lunastuseriä vedoten sopimuksessa olevaan ehtoon. Yhtiö oli laiminlyönyt maksuerät, jolloin kunta oli purkanut sopimuksen ja yhtiö halusi palautukset jo maksamistaan eristä. (KKO 2015:80.)

Tässä tapauksessa kunnan ja yhtiön välinen sopimus oli nimetty ”yritystilasopimukseksi”. Sopimuksella oli sovittu yrityksen mahdollisuudesta lunastaa myöhemmin kaavoituksessa määräytyvä rakennuspaikan tontti. Sopimuksen mukaan yrityksen olisi maksettava lunastushinta 12 vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä, jolloin kunta sopimuksen nojalla luovuttaisi myöhemmin kaavoituksessa määräytyvän tontin yritykselle. (KKO 2015:80.)

Yhtiö vaati maksettujen lunastushintaerien palautusta, mutta kunta ei hyväksynyt yhtiön tulkintaa, vaan katsoi sillä olevan oikeus vähentää maksamattomat ja erääntyvät lunastushintaerät. Käräjäoikeus tulkitsikin, että yhtiöllä ei ollut oikeutta korvaukseen, kunta sai purkaa sopimuksen ja vielä vaatia käyttökorvausta sopimuksen purkamista seuraavalta ajalta. Hovioikeus pysytti saman päätöksen kuin käräjäoikeus. (KKO 2015:80.)

Korkein oikeus tulkitsi kyseessä olevan kiinteistökaupan esisopimus, vaikka sopimuksen deklaratiivinen tavoite vaikutti olevan työllisyyteen ja yritystoiminnan edistämiseen liittyvät seikat. Sopimuksen tosiasiallinen tavoite ja sisältö olivat ratkaisevia. (KKO 2015:80.)

Kiinteistökaupan esisopimusta koskevat samalla tavalla maakaaren muotovaatimukset, kuin varsinaista kauppakirjaakin. Korkein oikeuskin on todennut, että muotovirheet on otettava viran puolesta huomioon (*ex officio*), jolloin tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että alioikeuden olisi tullut ottaa nämä huomioon riippumatta siitä, vetoaako kumpikaan osapuoli muotovirheeseen. Yritystilasopimuksessa ei ollut käytetty kaupanvahvistajaa. (KKO 2015:80.)

Muotovirhe jäi siis rasittamaan esisopimusta ilman, että asianosaiset siihen vetosivat. Kyseessä oli sopimus, jossa pitkällä aikavälillä oli kyse kiinteistön lunastamisesta, eli käytännössä kaupasta, koska myöhemmin osapuolten oli tarkoitus tehdä kauppakirjaa vastaava sopimus. Sopimus jäi muotovirheen vuoksi kaikilta osin pätemättömäksi, eikä yrityksellä ollut mahdollisuutta vaatia kunnalta korvauksia sopimuksen purkamisesta. Niin kunnan kuin yrityksenkin vaatimukset olivat perustuneet käsitykseen, että sopimus olisi lainvoimainen ja näin ollen ne olisivat voineet esittää vaatimuksia siihen vedoten. Korkein oikeus päätyikin kumoamaan niin käräjäoikeuden kuin hovioikeudenkin tuomiot ja palautti asian käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi. (KKO 2015:80.)

Mikä tämän tapauksen oppi on sitten sopimusvapautta ajatellen? Keskeistä on se, että kiinteistökaupan esisopimuksen ei tarvitse nimittää itseään kiinteistökaupan esisopimukseksi ollakseen tosiasiasa sellainen. Sopimus voi julistaa muitakin tavoitteita, esimerkiksi työllisyyttä ja elinkeinoelämää edistäviä tavoitteita. Ratkaisevaa onkin otsikoinnin sijaan sisältö ja sopimuksen tosiasiallinen tarkoitus. Tämä tulkinta myös kertoo siitä, että maakaaren asema kiinteistökaupoissa ja niitä koskevissa esisopimuksissa on vahva. Muotovaatimus on tämän oikeustapauksen valossa tarkasteltuna ehdoton ja rajoittaa sopimusvapautta. Pakottavan sääntelyn noudattamatta jättäminen aiheutti sopimuksen pätemättömyyden. (KKO 2015:80.)

8 Kiinteistön kauppa ja vaihdantarajoitukset

8.1 Kiinteistökaupan rajoitusten historia

Kiinteistökaupan rajoitusten taustalla on ollut tarve suojata jotakin etua, tai vastaavasti estää jotakin haittaa aiheutumasta. Kylät jakautuivat taloihin, jotka omistettiin mahdollisesti yhden tai muutaman perheen yhteisomistuksessa. Halkomiset johtivat sitten pienempiin tiloihin. Kruunun keskeinen tavoite 1500-luvulla oli pitää tilat itsekannattavina. Tämä periaate eli pitkään, sillä tämä itsekannattavuuden tavoite oli mukana vielä vuoden 1895 osittamisasetuksessa. Intressit olivat kiinteistönomistuksen harvainvallon estämisessä (kiinteistöjen päätyminen harvoille), veronmaksukyvyyn heikkenemisen torjumisessa (kiinteistöjen päätyminen liian monille, joilla veronmaksukyky ei ole riittävä) ja tavoitteena oli myös saada maat säilymään suvussa. (Vitikainen 2011: 5–6.)

Sopimusvapauden kannalta sukulunastusoikeus on ollut keskeinen sopimusvapauden vastakkainen ilmiö. Nimittäin lähimmän tilattoman sukulaisen oli lunastettava myytäväksi aiottu kiinteistö 12 miehen arvion mukaan. Sukulunastus siirtyi vielä vuoden 1734 maa-kaareenkin (VMK). Lain mukaan sukulaisilla oli edelleen aina vuoteen 1930 saakka mahdollisuus lunastaa täydestä kauppahinnasta kiinteistö, joka aiottiin myydä vieraalle ostajalle. Nykyoikeus ei tunne sopimuspakkoa kiinteistökaupoissa, mutta vielä keskiajalla tällainen vaikuttaa olleen oikeustila, sillä ilmeisesti sukulunastus on keskiajalla ollut pakollista. Tästä oli säännökset Kuningas Kristoferin maanlaissa (1442). (Vitikainen 2011: 6.)

8.2 Rajoitusten nykytila

Kiinteistön kauppa on oikeustoimi, jossa kiinteistö tai sen määräala vaihtaa omistajaa vastiketta vastaan. Täten kauppa vaihdantamuotona eroaa merkittävästi esimerkiksi lahjasta tai perinnöstä. Kauppa on myös yleisin tapa saada kiinteistö haltuunsa Suomessa. Kiinteistön kauppa on siis kiinteän omaisuuden kauppaa, joten sitä sitoo tarkemmat muotovaatimukset kuin irtaimen kauppaa. Lisäksi on säädetty erikseen eräistä pätemättömistä ehdoista, jotka ovat suoraan lain nojalla pätemättömiä. (MK.)

Kiinteistön kauppaa ja lahjaa koskeva sääntely löytyy maakaaresta. Sen sijaan perinnöstä säännellään perintökaaresta. Kiinteistön kaupassa on lähtökohtaisesti käytettävä kaupanvahvistajaa ja kauppa on vahvistettava kaikkien allekirjoittajien henkilökohtaisesti läsnä ollessa (MK 2:1.1). Toisaalta vuodesta 2013 lähtien kiinteistön kauppa on voitu tehdä myös kiinteistövaihdamman verkkopalvelussa, jossa kaupanvahvistajaa ei tarvita, mutta luonnollisesti kaikkien osapuolien on hyväksyttävä kauppakirja samansisältöisenä. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä käytetään sähköistä varmennetta tunnistamaan kaupan osapuolet riittävällä tavalla. (Kiinteistökauppaa sujuvasti sähköisesti 2020.)

Suomalaisessa oikeudessa omaisuudensuoja juontaa juurensa vuoden 2000 perustuslain 15 §:ään, jossa säännellään jokaisen omaisuuden olevan turvattu. Pakkolunastuksesta voidaan kuitenkin antaa lain taseisia säännöksiä. Rajoitukset sopimusvapaudessa voivat olla rajoitus myös omaisuudensuojaan, mutta etenkin lunastuksen yhteydessä kaajotaan kaikista selvemmin omaisuudensuojan perusoikeuteen. (PL.)

8.3 Etuosto-oikeus

8.3.1 Kunnan etuosto-oikeus

Kunnan etuosto-oikeus voidaan lukea maanhankinnan rajoituksiin. Myyjän kannalta merkitys ei ole niinkään mainittava, sillä rajoitus kohdistuu sen sijaan selvemmin ostajaan. Kunnan käyttäessä etuosto-oikeutta, tulee kunta ostajan tilalle. Tavoitteet etuostolain säätämässä yhdessä lunastuslain kanssa ovat olleet vahvasti maapoliittisia, joilla on ollut tarkoituksena vähentää maakeinottelua ja hillitä rakennusmaaksi soveltuvan maan hinnan nousua. (Kuusiniemi ym. 2013: II.3: Etuosto.)

Etusto-oikeuden sääntelypohja tulee etuostolaista (608/1977), joka säädettiin osana 1970-luvun maalakipakettia. Kunnanhallitus voi päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä ja tarvittaessa pyynnöstä voi saada tiedon kunnan aikeesta etuosto-oikeuden käyttöön. Kunnalla on harkintavaltaa etuosto-oikeuden käytössä, mutta on myös eräitä tapauksia, joissa kunta on käyttänyt harkintavaltaansa väärin ja päätökset ovat kumoutuneet hallintotuomioistuimessa. (Kuusiniemi ym. 2013: II.3: Etuosto.)

Näin ollen etuosto-oikeuden käyttäminen kajoaa sopimusvapauden toteutumiseen esimerkiksi sopimuskumppanin valinnan mahdollisuuden osalta, mutta kiinteistöjen vaihdanta pysyy muutoin vapaana. Etuosto-oikeuden käyttämisen yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin on jollakin tavalla kytkeydyttävä maankäytön suunnittelujärjestelmään. Lain 2.1 §:n mukaan etuosto-oikeuden käyttämisellä tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Kiinteistön omistusoikeus voi olla jo siirtynyt myyjältä alkuperäiselle ostajalle, kun kunta päättää käyttää etuosto-oikeutta. Omistusoikeuden kirjaamista (lainhuuto) ei kuitenkaan voida ratkaista ennen kuin kunnan etuosto-oikeuden määräaika on kulunut (Etuostolaki 2 § ja 19 §).

Etuoosto-oikeuden käyttäminen on siis kiinteistökauppaehtoista eikä vaikuta alueella käytävään muuhun kiinteistökauppaan. Toisaalta perustuslain 15 §:n (PL) mukaiseen omaisuudensuojaan etuosto-oikeus ei sinänsä puutu, koska myyjähän on joka tapauksessa myymässä kiinteistöään. Etuosto-oikeuden käytön aktualisoituessa vain ostajataho vaihtuu. Kauppa tapahtuu samoilla ehdoilla kuin alkuperäisen ostajan kanssa (EtuostoL 1.3 §). (Kuusiniemi ym. 2013: II.3: Etuosto.)

8.3.2 Valtion etuosto-oikeus

Vuonna 2018 eduskunnalle annettiin hallituksen esitys, joka koski kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistönomistuksissa. Lakikokonaisuuden yhteydessä säädettiin useita eri lakeja, joiden tavoitteena oli ottaa huomioon kansallisen turvallisuuden näkökulma. Tämä mahdollisti valtiolle etuosto-oikeuden kiinteistöihin vuoden 2020 alusta lukien, kun valtion etuosto-oikeudesta erällä alueilla annettu laki (469/2019, valtion etuosto-oikeuslaki) tuli voimaan. Kunnalla tämä mahdollisuus on ollut jo 1970-luvulta lähtien, mutta kunnan intressit etuosto-oikeuden käyttämiseksi ovat erilaisia kuin valtion käyttäessä etuosto-oikeutta. (HE 253/2018 vp: 7.)

Lakikokonaisuuden tavoitteena oli saada kansallinen turvallisuus paremmin huomioituksi, eli luoda viranomaisille keinoja puuttua kansallista turvallisuutta potentiaalisesti vaarantavaan kiinteistönomistukseen. Koska esimerkiksi jäljempänä käsiteltävää lupamenettelyä saatetaan tietyillä omistajajärjestelyillä yrittää kiertää, tavoitteena uudella valtion etuosto-oikeuden mahdollistavalla sääntelyllä oli aikaansaada sellainen järjestelmä, jolla mahdolliseen lain kiertämiseen voitaisiin puuttua lunastusta kevyemmällä

menettelyllä samalla huolehtien, ettei kiinteistöjen vaihdantaa kohtuuttomasti vaikeutettaisi. (HE 253/2018 vp: 29–30.)

Esityksen tavoitteissa oli myös alueellinen tarkka-alaisuus, eli etuosto-oikeutta käytettäisiin vain sellaisille alueille, jossa valtion turvallisuusintressit tätä välttämättä edellyttävät (HE 253/2018 vp: 32). Lopullisessa lainsäädännössä tähän päädyttiinkin, sillä valtion etuosto-oikeus ulottuu vain sellaisiin kiinteistöihin, jotka valtion etuosto-oikeuslain 2 §:n mukaan sijaitsevat (tai sen osa sijaitsee)

1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 500 metrin etäisyydellä niistä;

2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa;

3) enintään 500 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-alueita. (Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019)

Valtion etuosto-oikeuslain 5 §:n mukaisesti päätöksen etuosto-oikeuden käyttämisestä tekee valtiovarainministeriö. Asian esittelijänä toimii ministeriö, jonka tehtävien hoitamiseen etuosto-oikeuden kohteena oleva kiinteistö liittyy. Päätöksestä on tiedotettava myös Maanmittauslaitokselle. Etuosto-oikeuden käyttämisestä on päätettävä kolmen kuukauden kuluessa kiinteistökaupan vahvistamisesta. (Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019.)

8.4 Lunastus

Lunastus on kehittynyt jo kruunun yliomistusoikeuden pohjalta lähtien. Isojaon yhteydessä alueita erotettiin myös yleistä tarvetta varten. Lainsäädännöllisesti tunnistettavissa oleva lähtökohta lunastusoikeuden kehitykselle on johdettavissa vuoden 1864 pakkolunastusasetukseen. (Haulos 2019: 5.) Sopimusvapauteen kohdistuva rajoitus lunastuksella on vähäinen, jos lainkaan, sillä lunastus voi kohdistua kiinteistöön missä tahansa vaiheessa eikä usein sijoittune edes ostohetkeen.

Suomen perustuslain (731/1999, PL) 15 §:n 1. momentin mukaan ”*jokaisen omaisuus on turvattu*”. Saman pykälän 2. momentin mukaan ”*omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla*”. Länsimaisissa sääntelyissä on laajasti kuitenkin tunnettu poikkeus omaisuudensuojaan pakkolunastusluonteisella lainsäädännöllä. Mahdollisuus pakkolunastukseen on siinä määrin kansainvälinen, että ilmiötä on mahdollista tarkastella osana laajempaa kansainvälistä kontekstia. (PL; Kuusiniemi ym. 2013: II.4: Lunastus.)

Lunastuksesta on säädetty kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetulla lailla (603/1977, lunastuslaki, LunL). Lunastuksesta kansallisen turvallisuuden tarkoituksiin on säädetty kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetussa laissa (468/2019). Lunastuslaki mahdollistaa lunastamisen, kun LunL:n 4 §:n 1. momentin mukainen *yleinen tarve* sitä vaatii. Lunastus on kuitenkin tulkittavissa lainkohdan perusteella olevan viimesijainen keino hankkia maata, eivätkä haitat yksityiselle taholle saa koitua yleiselle edulla saatavaa hyötyä suuremmaksi. Yleisen tarpeen käsite on siis aivan ensisijainen, kun tarkastellaan lunastuksen edellytyksiä. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 1 §:n 1. momentin mukaan lakia sovelletaan

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastukseen maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden, sisäisen turvallisuuden, valtion johtamisen, rajaturvallisuuden, rajavalvonnan, huoltovarmuuden, yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamisen tai muun näihin rinnastettavissa olevan yhteiskunnallisen edun turvaamiseksi. (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi 468/2019)

Muilta osin kuitenkin varsinaiseen lunastukseen sovelletaan lunastuslaissa säädettyä. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi 2 §:n mukaan ”*Ministeriö, jonka toimialaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettun edun turvaaminen kuuluu, voi myöntää viranomaiselle tai yhteisölle luvan lunastaa kiinteää omaisuutta tai erityisen oikeuden, jos 1 §:ssä tarkoitettu yleinen tarve sitä vaatii*”. (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi 468/2019.)

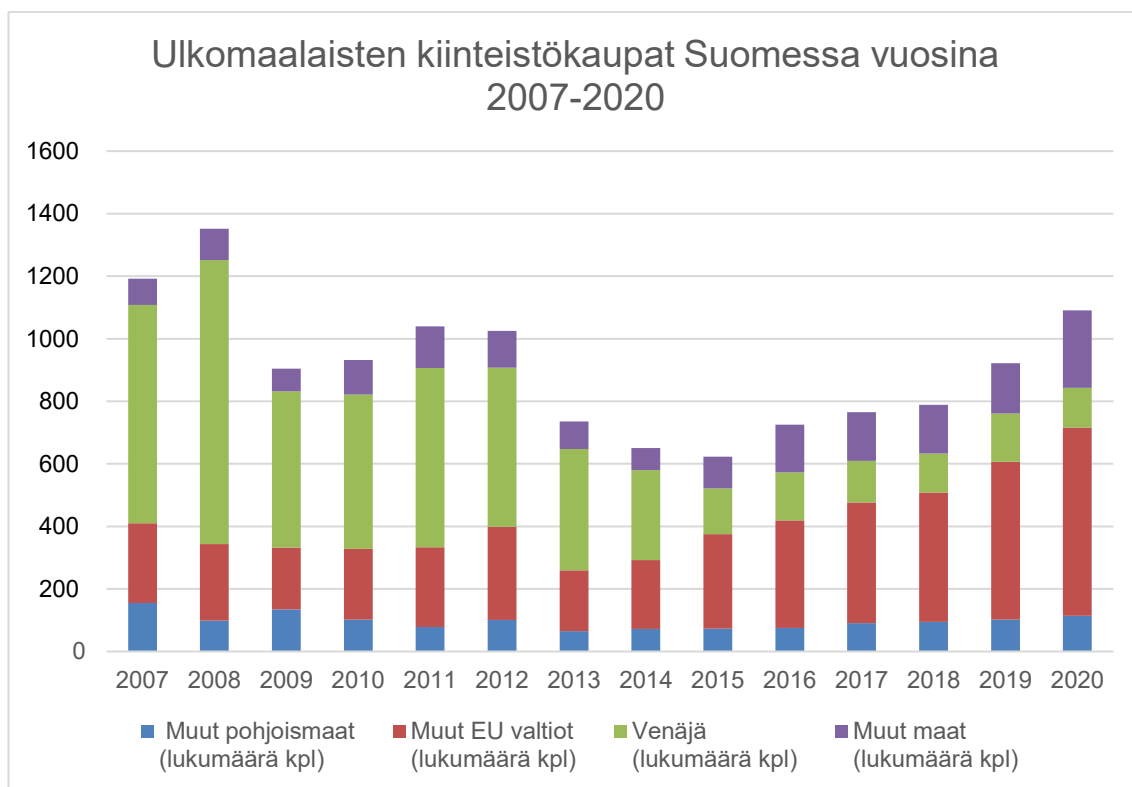
Sinänsä lunastaminen ei ole sijoitettavissa vastaavanlaisiin maanhankinnan rajoituksiin, kuten kunnan tai valtion etuosto-oikeus tai esimerkiksi Ahvenanmaan maanhankinnan

rajoitukset. Tätä voisi perustella näkemyksellä, että lunastettava alue on voinut olla ennen lunastusta maanomistajatahon omistuksessa pitkäänkin, eikä tämä rajoitus siksi varsinaisesti sijoitu kiinteistön hankinnan yhteyteen. Alueella tapahtuvat lunastukset eivät myöskään tule vapaan vaihdannan tielle, vaan kiinteistökauppaa voidaan käydä myös alueella, jonne kohdistuu lunastuksia. Lunastus kohdistuu vain erikseen määräytyviin yksittäisiin kiinteistöihin tai niiden osiin.

8.5 Ulkomaalaisia koskevat maanhankintarajoitukset

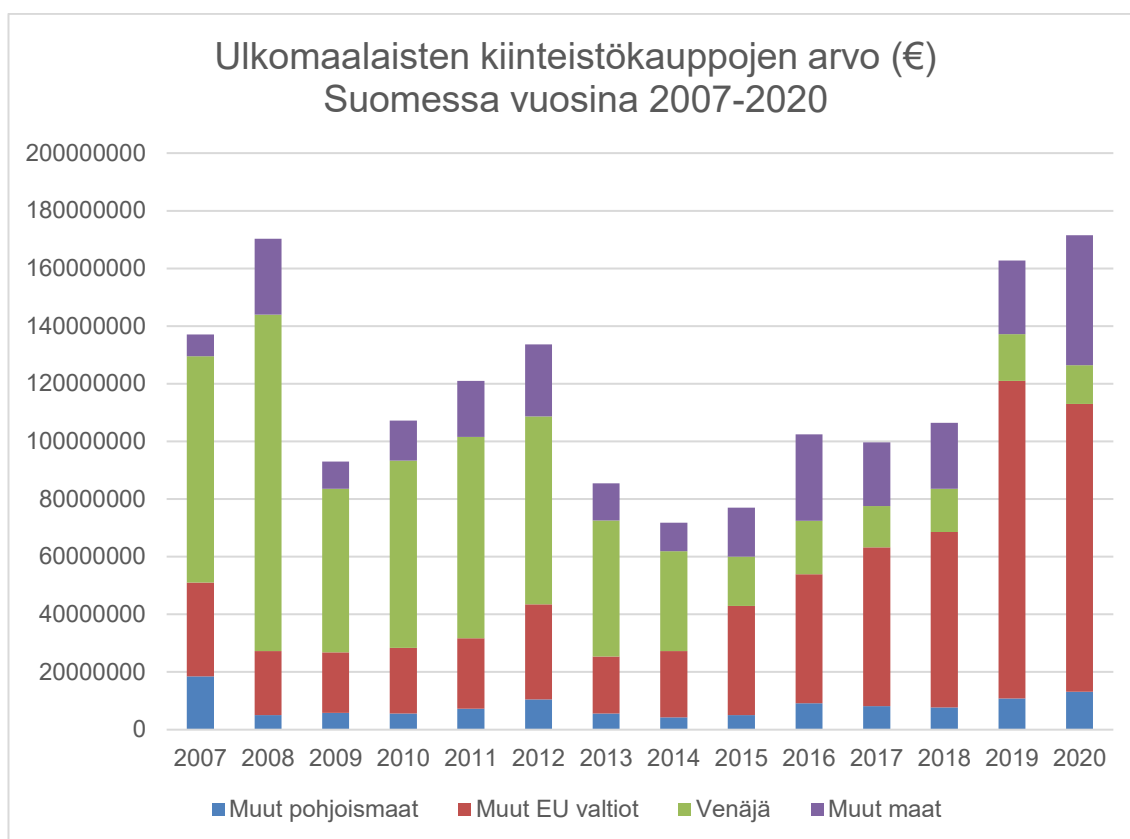
Suomessa oli aiemmin voimassa yleisiä ulkomaalaisia koskevia maanhankintarajoituksia. Ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetussa laissa (219/1939) oli säännöksiä kiinteistöjen hankintaa koskevista rajoituksista. Kiinteistöjen hankinta oli ulkomaalaiselle ostajalle aina luvanvaraista vuoteen 1993 saakka, jonka jälkeen rajoituksia oli vielä vuoteen 2000 asti. Lupa kiinteistön hankintaan oli hankittava joko etukäteen tai viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön hankinnasta. (HE 253/2018 vp: 5–6.)

ETA-sopimus, johon Suomi liittyi vuonna 1994, oli yksi merkittävä askel rajoitusten purkamisen suuntaan (HE 253/2018 vp: 12). Vapaa-ajan asunnoiksi ja virkistysalueiksi käytettävien kohteiden siirtymistä ulkomaalaisomistukseen voitiin edelleen rajoittaa, kuten myös kaikkia aiempia rajoituksia kaikkiin ETA-valtioiden kansalaisiin, mutta tämän todettiin olevan ongelmallista (HE 95/1992 vp: 233–234). Ulkomaalaisten Suomessa tekemien kiinteistökauppojen määrä on vaihdellut eri aikoina, mutta kauppvoja käydään silti 600–1 400 kaupan vuositahtia (kuva 3).



Kuva 3. Ulkomaalaisten kiinteistökaupat Suomessa vuosina 2007–2020. (Kauppahintatilasto 2021)

Ulkomaalaiset ovat tehneet kiinteistökauppoja tasaiseen tahtiin Suomessa. Vuoteen 2014 asti hallitsevana ostajaryhmänä ovat olleet venäläiset. Ulkomaalaisten tekemien kiinteistökauppojen painopiste on kuitenkin vuoden 2014 jälkeen siirtynyt muista EU-jäsenvaltioista tuleviin ostajiin. Vuosina 2019–2020 muista EU-jäsenvaltioista tulevat ostajat ovatkin olleet rahamääräisesti mitattuna ylivoimaisesti suurin ulkomaisten kiinteistökauppoja tehneiden ryhmä. (Kuva 4.) Vuoden 2014 jälkeen Venäjän osuus kiinteistökauppojen määrissä niin summaarisesti kuin kiinteistökauppojen euromääräisen arvon osalta on pudonnut huomattavasti vähäisemmäksi. Huomattavaa on, että toisten EU-jäsenmaiden ostajatahoja vuonna 2020 käyttöön otetut maanhankinnan rajoitukset eivät koske. Sen sijaan Venäjä ei ole EU-jäsenmaa, joten rajoitukset koskevat Venäjää. Kiinteistökauppoja on tehty venäläisten toimesta ahkeraan tahtiin varsinkin ennen vuotta 2014.



Kuva 4. Ulkomaalaisten kiinteistökauppojen arvo (€) Suomessa vuosina 2007–2020. (Kauppahintatilasto 2021)

Yhteiskunnan turvallisuustilanne elää kuitenkin jatkuvasti, ja vuonna 2017 valtioneuvosto hyväksyi periaatepäätöksenä yhteiskunnan turvallisuusstrategian. Raportissa oli tunnistettu yhteiskuntaan kohdistuvia yhä monimutkaisempia uhkakuvia, ja erityisesti maanomistus oli tunnistettu yhdeksi valtion kokonaisturvallisuuden kannalta olennaiseksi tekijäksi. Kiinteistön omistamisen suhteen oli katsottu olevan tarvetta saada käyttöön keinoja turvallisuuskysymyksiin puuttumiseksi. Uhkien toteutumista ennalta ehkäisevä sääntely oli nähty tarpeelliseksi, ja lunastamisen mahdollisuus oli haluttu myös jättää yhdeksi keinoksi puuttua valtion turvallisuuden kannalta erityisen ongelmalliseen kiinteistön omistukseen. (HE 253/2018 vp: 4–5.)

Euroopan unioniin (EU) liittymistä edeltänyt ETA-sopimus asetti tiettyjä reunaehtoja markkinoille. Käytännössä ETA-sopimus edellytti markkinoiden laajempaa avaamista myös kiinteistökaupan osalta. Ulkomaalaisten kiinteistöhankintojen rajoittamisen taustalla on uusimmassa vuoden 2020 lakikokonaisuudessa kyse kansallisesta

turvallisuudesta. Kansalliseen turvallisuuteen liittyvien rajoitusten asettaminen on siinänsä mahdollista EU:n perussopimusten puitteissa. SEU 4 artiklan 2. kohdan mukaisesti rajoitukset ovat jäsenvaltioiden oman päätäntävällän piirissä. Muutoinkaan perussopimukset eivät puutu jäsenvaltioiden omistusoikeusjärjestelmiin (SEUT 345 artikla) ja omaisuuden nauttiminen on turvattu myös Euroopan unionin perusoikeuskirjassa (17 art. 1 kohta). (HE 253/2018 vp: 25; SEU; SEUT.)

Maanhankinnan luvan tarvitsee siis eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019, KLL) 1 §:n soveltamisalasäännöksen mukaan silloin kun luovutuksensaajana on

1) muualla kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävä yhteisö tai muun kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen;

2) yhteisö, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa 1 kohdassa tarkoitetulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta. (Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019)

Lupaviranomaisena toimii puolustusministeriö. Luvanvaraisen kiinteistön hankinta on mahdollista ainoastaan, jos sille myönnetään lupa. Lupaa on haettava KLL:n 4 §:n mukaan ennen kiinteistön luovutusta, mutta viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun kiinteistön luovutus on vahvistettu. Lupahakemuksen pakollisia tietoja ovat tiedot: 1) kiinteistön luovutuksen osapuolista, 2) kiinteistöstä ja 3) kiinteistön aiotusta käyttötarkoituksesta. (Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019.)

Tämän lupajärjestelmän tavoitteet ovat maanpuolustuksen turvaamisessa. Lupa voidaan KLL 5 §:n mukaan myöntää, jos esimerkiksi maanpuolustuksen toteuttaminen, rajavalvonta tai huoltovarmuuden varmistaminen eivät vaikeudu. Kiinteistön edelleen luovuttamista koskeva KLL:n 6 § velvoittaa luovutuksensaajan kuitenkin luovuttamaan kiinteistön edelleen, jos lupaa hankintaan ei myönnetä mutta kiinteistö on jo ehditty hankkia. Mikäli näin ei toimita, puolustusministeriöllä on toimivalta määrätä kiinteistö edelleen myytäväksi ulosottokaaren 5. luvussa säädetyn mukaisesti. (Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019.)

8.6 Ahvenanmaan maakunnan maanhankintarajoitukset

Ahvenanmaan itsehallintolaki (1144/1991, AIHL) on laki, jossa säädetään Ahvenanmaan maakunnan olevan itsehallinnollinen maakunta. Tämä tarkoittaa käytännössä, että Ahvenanmaalla on tiettyjä Manner-Suomesta eriäviä vapauksia päättää omasta lainsäädännöstä ja hallintorakenteestaan. Ahvenanmaalle tuli vuonna 1921 Kansainliiton päätöksellä itsehallinto, kun se liitettiin osaksi Suomea. Suomen edellytettiin takaavan ruotsin kielen ja kulttuurin asema sekä Ahvenanmaalle ominaiset tavat ja itsehallinto. Itsehallinto on siis johdettu kansainvälisen oikeuden velvoitteista. (Ahvenanmaan erityisasema 2021.)

Edellä esiteltäisiin ulkomaalaisten maanhankintarajoituksiin nähden Ahvenanmaata koskevat rajoitukset menevät vielä pidemmälle; nämä koskevat kaikkia, joilla ei ole Ahvenanmaan kotiseutuoikeutta, siis myös Manner-Suomessa asuvia. Suomen EU-jäsenyys edellytti, että EU:n talousalueen kansalaisten ja yhteisöjen kiinteistöjen hankintaa koskevista rajoituksista tuli luopua, mutta tähän jäi kuitenkin poikkeus Ahvenanmaan kohdalle. Ahvenanmaata koskevat kiinteän omaisuuden hankintarajoitukset on sisällytetty EU:n liittymissopimuksen Ahvenanmaata koskevaan pöytäkirjaan (SopS 102/1994 ja 103/1994), ja ETA-sopimuksen 126. artiklan 2. kohdan velvoite luopua rajoituksista ei kuitenkaan tullut voimaan Ahvenanmaalla. (HE 253/2018 vp: 12; Ahvenanmaan erityisasema 2021.)

Ahvenanmaan itsehallintolain 2. luvussa on säädetty kotiseutuoikeudesta. Kotiseutuoikeuden Ahvenanmaalle voi saada: 1) suoraan lain nojalla (6 § 1–2 k.) tai 2) hakemuksen perusteella (7 § 2 mom. 1–3 k. perusteella). Kotiseutuoikeudella on tiettyjä oikeusvaikutuksia. Ahvenanmaan maanhankintalain (3/1975, AhMHL) 2 §:ssä (16.8.1991/1145) 1. momentissa on säädetty rajoituslauseke niille, joilla ei ole Ahvenanmaan maakunnassa kotiseutuoikeutta. Lainkohdan mukaan kuitenkin maakuntahallituksen luvalla tästä säännöksestä on mahdollista poiketa. Lisäksi maakuntalailla voidaan säätää poikkeuksia säännöksessä esitettyyn rajoitukseen. Kotiseutuoikeudella on myös AIHL 8 §:n mukaan kytkentä Suomen kansalaisuuteen, sillä AIHL 8 §:n 1. momentin mukaan ”*Se, joka menettää Suomen kansalaisuuden, menettää myös kotiseutuoikeutensa.*”. Kotiseutuoikeudella on myös muita kuin maanhankintaa koskevia oikeusvaikutuksia, mutta niitä ei käsitellä tässä työssä.

Ahvenanmaan maanhankintalaissa (3/1975, AhMHL) säädetään maakunnan maanhankintaa koskevista rajoituksista. Laissa säädettyjä rajoituksia ei AIHL 10 §:n mukaan sovelleta niiden kohdalla, joilla on Ahvenanmaan kotiseutuoikeus. Ahvenanmaan maanhankintalain 2 §:ssä mainitusta luvasta säädetään AhMHL 4 §:ssä. Säännöksen 1. momentin mukaan lupaa haetaan maakuntahallitukselta. Menettelyssä edellytetään pykälän 3. momentin mukaisesti lausunto siltä kunnalta, missä kiinteistö sijaitsee. Vasta lausunnon jälkeen maakuntahallitus voi ratkaista lupahakemuksen. (AhMHL.)

Jos omaisuus on jo hankittu, ja maakuntahallitus ei myönnä lupaa, AhMHL 6 §:n 1. momentin mukaan omaisuus on siirrettävä kuuden kuukauden kuluessa sellaiselle taholle, jolla on oikeus omaisuuden omistamiseen. Jollei näin tapahdu, omaisuus määrätään myytäväksi julkisessa huutokaupassa sellaiselle taholle, jolla on oikeus kiinteän omaisuuden omistamiseen Ahvenanmaalla. (AhMHL.)

Sopimusvapautta koskevat rajoitukset vaikuttavat myyjän kannalta siten, että potentiaalisten ostajien määrä jää suppeammaksi, koska kiinteää omaisuutta voi käytännössä myydä vain toisille ahvenanmaalaisille, jolloin seurauksena on sopimuskumppanin valitsemisvapauden rajoitus. Tämä on toisaalta osoitus, että Ahvenanmaan itsehallinto on käytännössä juridisessa mielessä vahva.

8.7 Muut rajoitukset

8.7.1 Hautausmaita koskevat maanhankintarajoitukset

Hautausmaana käytettäviä kiinteistöjä koskee hautausoimilaki (457/2003). Hautausoimilaissa on hautausmaakiinteistöjä koskevia säännöksiä lain 4. luvussa (9–10 §:t). Hautausoimilain 4:9.1:n mukaan ”Vuokra- tai muun käyttöoikeuden tulee olla määräaikainen, vähintään 130 ja enintään 200 vuoden pituinen, ja sen tulee käsittää koko kiinteistön alue.” Lain 4:9.3:n mukaan

– – hautausmaan ylläpitäjä voi luovuttaa hautausmaakäytössä olevan kiinteistön tai siihen kuuluvan alueen taikka 1 momentissa tarkoitetun vuokra- tai muun käyttöoikeuden vain sille, jolla 3, 7 tai 8 §:n mukaisesti on oikeus hautausmaan ylläpitoon. Muu luovutus on mitätön. (Hautausoimilaki 457/2003.)

Hautausmaana käytettävän kiinteistön luovutus ei siis suinkaan ole rajoitukseton. Kiinteistön vuokra- tai käyttöoikeus voidaan luovuttaa vain hautausmaan ylläpitoon oikeutetulle. (Hautausoimilaki 457/2003.)

8.7.2 Maa- ja metsätalousmaan hankintaa koskevat rajoitukset

Maa- ja metsätalousmaan hankintaa koskevista ja sittemmin kumotuista rajoituksista säänneltiin oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetussa laissa (391/1978, MMHL). Lailla rajoitettiin niin yksityishenkilöiden kuin yhteisöjenkin mahdollisuutta hankkia maata maa- ja metsätaloukseen. Sääntelystä on syytä myös huomata, että maa- ja metsätalousmaa on ollut kiinteistöverolain (654/1992) 3 §:n 1. momentin 1. kohdan mukaisesti kiinteistöverosta vapaata. Näin ollen maa- ja metsätalousmaan suhteen systematiikka vaikuttaa jo muutenkin olleen, että se erotellaan selvästi muista käyttötarkoituksista erilaiseen asemaan. (KVerL; MMHL)

MMHL 8 §:n mukaan esimerkiksi lainhuutoa jo tapahtuneelle kaupalle ei saanut myöntää ennen kuin hakijalle oli myönnetty maaseutuelinkeinopiirin toimesta maanhankintalupa. Lupamenettelyä koskevasta MMHL 5 §:n 1. momentista käy ilmi, että julkisen kaupanvahvistajan tuli antaa tieto toteutuneesta kiinteistönkaupasta lupaviranomaiselle. Ilmoitus katsottiin myös lupahakemukseksi. (MMHL.)

Kuten lupamenettelyä koskevasta MMHL 5 §:n 4. momentista käy ilmi, lupaviranomaisella oli yhteensä kolme kuukautta aikaa reagoida maanhankintalupaa koskevaan asiaan. Jos päätöstä ei ollut tehty annetussa ajassa, oli ainoa vaihtoehto antaa myönteinen päätös asiassa. (MMHL.)

MMHL koskien maa- ja metsätalousmaan hankintaa kumottiin lailla (1394/1997), joka astui voimaan 1. päivänä tammikuuta 1998. Kumoaamisen taustalla olivat osa rakennepoliittista muutosta, jossa suuntauksena oli vähentää yritystoimintaa koskevaa viranomaissääntelyä. Maanhankintalupajärjestelmän katsottiin myös puuttuvan tarpeettoman laajasti sopimusvapauteen ja toisaalta lainsäätäjällä oli tunnistanut myös resurssipulaa viranomaisissa, mikä osaltaan oli vaikuttamassa muutokseen byrokratian vähentämisen kautta. (HE 197/1997 vp: 2.)

ETA-sopimus vaikutti maa- ja metsätalousmaan hankintaa koskevien rajoituksen lakkaamiseen, sillä kaikenlaisia taloudellisen toiminnan esteitä tuli purkaa edeltäen Suomen liittymistä EU:n jäsenvaltioksi. (Sopimus Euroopan talousalueesta.) Samassa määriteltiin, että ulkomaalaisten kohdalla ei voida rajoittaa metsämaan omistusta sen enempää kuin mitä tehdään omien kansalaisten ja yritysten kohdalla (HE 95/1992 vp: 233). Hallituksen esitys MMHL:n kumoamisesta ei kuitenkaan selkeästi ilmaise, että juuri ETA-sopimus olisi ollut maa- ja metsätalousmaan hankintarajoituslain lakkauttamisen syynä. Yleisesti ottaen ETA-sopimusta voisi kuitenkin luonnehtia EU-jäsenyyden edellyttämiä sisämarkkinoita pohjustavaksi valtiosopimukseksi.

8.7.3 Puutavarayhtiöitä koskevat maanhankintarajoitukset

Puutavarayhtiöitä koskevaa asetusta käsiteltiin eduskunnassa vuonna 1908. Mallia tällaisen lainsäädännön lanseeraamiseen oli saatu ruotsalaisesta Norrlannin-laista, johon pohjautuen Suomessa oli laadittu komiteamietintö lainsäädäntötarpeista. Poliittinen ilmapiiri sattui tuolloin olemaan suotuisa rajoitusten aikaansaamiseksi ja asetusta saatiinkin hyväksytyksi vuoden 1908 valtiopäivillä. Aikakauden venäläismielisestä senaatista joutuin niin keisari kuin senaatti eivät kuitenkaan olleet suomalaisen eduskunnan lainsäädäntötyölle myötämielisiä, vaan ongelmia tuli tämän käsiteltävänä olleen asetuksen lisäksi monen eri sektorin lainsäädännön vahvistamisessa. Suurruhtinas kuitenkin hyväksyi asetuksen, mutta vasta vuonna 1915. (Karjalainen 2000: 175.)

Puutavarayhtiöiden maanhankinnan rajoitusasetuksen kiertäminen ei kuitenkaan ollut järin vaikeaa, vaan pelkästään puutavarayhtiöstä poikkeavan toimialan ilmoittamalla oli mahdollista kiertää asetuksen määräyksiä. Puutavarayhtiön edustaja saattoi myös ostaa maata omaan lukuunsa ja käyttää sitä yhtiön tarkoituksiin. Asetus ei sisältänyt pykälää rangaistumääräyksistä, joten sen toimeenpaneminen ei liene ollut kovin tehokasta. Toisin sanoen yhtiöillä oli tosiasiaassa keinoja hankkia maata asetuksen voimaantulosta huolimatta. (Karjalainen 2000: 177.)

Tällöin voisi arvioida, että sopimusvapauden rajoittaminen jää lähes teoreettiselle tasolle ja tämä ei luonteeltaan olisi ollut läheskään merkittävimpiä rajoituksia sopimusvapauden kannalta. Tämähän on luonteeltaan ollut nimenomaan tietyn toimialan yhtiöitä koskeva lainsäädäntö, ja siten tämän merkitys yksityishenkilöille on käytännössä ollut olematon.

9 Yhteenveto

9.1 Päätelmät

Sopimusoikeudellinen näkökulma kiinteistökauppoihin on näkökulma, jossa painoarvoa on annettava sopimuksen tulkinnalle. Koska sopimusehdot ovat keskiössä myös kiinteistökauppojen yhteydessä, on sopimusvapaus kuitenkin laaja siltä osin kuin pakottavaa sääntelyä ei ole. Kiinteistöjen kauppaa koskevat erilaiset muotovaatimukset, sisältövaatimukset ja esimerkiksi maakaareissa on olemassa pakottavaa sääntelyä sopimattomista ehdoista. Ensisijaisena oikeuslähteenä kiinteistökaupoissa tulee tarkastella maakaaren säännöksiä, jota sitten tuetaan soveltuvin osin muulla sopimuksia koskevalla lainsäädännöllä ja sopimusehdoilla sekä niiden tarkentavalla tulkinnalla. Syytä on myös antaa erityistä merkitystä sopimuksen tosiasiallisille tavoitteille, mutta myös sille, mitä oikeus-tointa sopimus sisältönsä puolesta toteuttaa. Otsikko ei suinkaan ratkaise kaikkea, vaan asiakirjan sisältö on tunnistettava.

Maakaaresta ei voi löytää vastauksia kaikkiin kysymyksiin. Oikeustoimilaista löytyy sopimukseen sellaisia yleisluonteisia säännöksiä, jotka voivat ohjata kohti ratkaisua. Joskus on otettava avuksi aiempi oikeuskäytäntö ja vastauksia saattaa löytyä myös kiinteistöoikeutta tai sopimusoikeutta koskevasta oikeuskirjallisuudesta. Kiinteistövaihdannan rajoitusten osalta tarvitaan tilanteeseen sopivaa erityislakia. Tällöin mielessä on hyvä pitää, millä alueella toimitaan (Ahvenmaa vai Manner-Suomi) ja onko kyseessä ulkomaalainen vai kotimainen ostaja. Edustukseen ja valtuutukseen liittyvien asioiden kannalta olennaista on myös tunnistaa, onko kyseessä luonnollinen henkilö vai oikeushenkilö ja onko hänellä valtaa edustaa itseään tai yhtiötään.

Maakaari kyllä asettaa varsin kankeitakin rajoituksia sopimusvapauteen lain sopimusvapautta koskevasta pykälästä huolimatta. Maakaari asettaa reunaehdoja lähinnä muotovaatimukseen ja sisältövapauteen. Suurin osa sopimusvapauden kategorisista rajoituksista vaikuttaa tulevan erityissääntelyn puolelta, eli maakaari toimii yleislakina kiinteistökaupoissa, mutta esimerkiksi Ahvenanmaan autonomisen aseman nojalla säädetty lainsäädäntö voi asettaa lisää rajoituksia, jotka menevät paljon pidemmälle sopimusvapauden rajoittamisessa.

Tarkastelussa on tärkeää erottaa tällaiset kategoriset erityislain säännellyt rajoitukset esimerkiksi disponointikompetenssin puutteesta johtuvista rajoituksista. Disponointikompetenssin alaiset rajoitukset voisivat johtua esimerkiksi työssä käsitellyistä avioliittolain, yhteisomistuksen tai holhoustoimilain asettamista vaatimuksista. Kyse on loppujen lopuksi siitä, kenellä on oikeus määrätä omaisuudesta ja tehdä siihen kohdistuvia oikeustoimia. Yhtiön edustamiskelpoisuus on myös olennainen seikka, sillä yhtiössä kuka tahansa ei voi millä tahansa perusteella edustaa kiinteistökaupassa yhtiötä. Tarkastelussa ilmeni, että esimerkiksi prokuristin kohdalla muutoin laajoista valtuuksista huolimatta kiinteään omaisuuteen kohdistuvat oikeustoimet ovat rajoitettuja.

Lainsäädäntö, joka kategorisesti rajoittaa esimerkiksi maanhankintaa Ahvenanmaan maakunnassa tai ulkomaalaisia ostajatahoja, on kokonaan maakaaren ulkopuolella. Nämä ovat sidottuja esimerkiksi jonkin luvan saamiseen tai Ahvenanmaalla myös koti-seutu-oikeuteen (tai lupaan maakuntahallitukselta). Kuten havainnot osoittivat, näissä kategorisissa tapauksissa keskeinen rajoitus sopimusvapauteen ilmenee sopimuskumppanin valitsemisvapauden rajoituksena. Nyt jo historiaan jääneistä rajoituksista maa- ja metsätalouden ja puutavarayhtiöitä koskevien rajoitusten osalta kyse saattoi olla jopa tosiasiallisesta päätäntävapauden rajoituksesta, sillä luvan saamatta jääminen tarkoitti myös, että sopimukseen ryhtyminen ei ollut mahdollista. Jo toteutunut oikeustoimi johti seuraamukseen, jossa kiinteistö siirtyi jollakin tavalla pois sellaisen henkilön tai yhteisön omistuksesta, jolle ei myönnetty lupaa.

Sopimustyyppien tulkintakin voi johtaa ongelmiin, kuten korkeimman oikeuden ennakkotapauksissa on havainnollistunut. Kyse on ylipäänsä siitä, minkälaisia yksityisoikeudellisia sopimuksia voidaan toteuttaa siten, että niillä on jonkinlainen kytkös kiinteistökauppaan, ilman että kiinteistökauppaa koskevat pakottavat säännökset aktivoituvat. Sopimusjuriidikan monimutkaisen luonteen ja tulkinnanvaraisuuden vuoksi näyttää siltä, että jopa alemmissa tuomioistuimissa on ollut epäselvää, minkälaisesta sopimustyyppistä on kyse ja maakaaren pakottavan sääntelyn sovellettavuudesta. Varsinkin tapaus KKO 2015:80 ilmensi, että sinänsä hyvin selvätkin sopimusehdot voivat mennä kumoon, jos pakottavia muotovaatimuksia ei noudateta.

Kiinteistökaupan taloudellisten intressien merkittävyyden vuoksi oletuksena on, että tällaisia kiistoja lähdetään matalammalla kynnyksellä ratkaisemaan tuomioistuimissa. Ylälättäen kuitenkin puhtaasti sopimusvapauden suhdetta kiinteistönvaihantaan koskevia

oikeustapauksia ei löytynyt niin paljon kuin tutkimusta aloitettaessa oli oletuksena. Esimerkiksi kiinteistön virheen johdosta käytyjä oikeusriitoja on paljon enemmän. Toisaalta ne vähäiset tapaukset, jotka suoraan soveltuivat tutkimuksen alaan, sisälsivät aika merkittävää tulkinnanvaraisuutta eri oikeusasteiden välillä, joten ne soveltuivat hyvin havainnollistamaan sopimusvapauden tulkinnan vaikeaa luonnetta.

On syytä myös korostaa, että kun periaatteena on sopimusten sitovuus, on sopimuksen purkuvapaus kiinteistökauppojen kohdalla paljon rajoitetumpi. Purku voi tulla kyseeseen lähinnä, jos kaupan virhe on olennainen. Purkuperusteisiin ei kuitenkaan syvennytty tässä työssä erityisen paljoa. Sopimuksen purkuvapaus ei ole subjektiivinen oikeus, vaan etenkin kiinteistökaupassa on oltava käsillä erityinen syy, jotta kaupan purku tulisi kyseeseen.

Työn tekeminen edellytti perinteisen lain ja niiden esitöiden selvittämisen lisäksi myös muiden lähteiden, kuten kirjallisuuden, käyttöä. Opinnäytetyötä varten oli myös selvitettävä luettelo käyttökelpoisesta kirjallisuudesta, joka osuisi riittävästi aiheeseen. Kirjallisuus on kuitenkin käytännössä varsin jakaantunut siten, että sopimusoikeutta koskevassa kirjallisuudessa sopimusvapautta käsitellään erittäin laaja-alaisesti, mutta ei juurikaan kiinteistöjen näkökulmasta. Vastaavasti kiinteistöoikeutta käsittelevä kirjallisuus käsittelee kyllä kiinteistökauppoja, mutta laajempi sopimusoikeudellinen konteksti voi jäädä suppeammalle, tai vähintään rivien välistä luettavaksi. Tutkiminen vaatii siis molempien kirjallisuuksien teorian yhteensovittamista ja täten arviointia molempien kirjallisuuksien valossa.

Työstä toivon olevan hyötyä kaikille niille, jotka tarvitsevat lisätietoa kiinteistövähdannan rajoitusten suhteesta sopimusoikeuteen ja erityisesti sopimusvapauteen. Lainopillisuuden näkökulma on tässä täytynyt siltä osin, että työssä selvitetään voimassa olevan oikeuden tilaa ja pohdittiin sen mahdollista tulkintaa ihan käytännön tapaustenkin kautta. Aihe työlle oli sellainen, josta en vielä löytänyt juurikaan tutkimusta, joten katsoin tämän olevan soveltuva opinnäytetyön aiheeksi, kun tavoitteena oli myös saada aikaiseksi jonkin verran sellaista tietoa, jota ei vielä ole merkittävässä määrin tuotettu.

Tämä työ on mielestäni kehittänyt oikeudellisten asioiden tuntemusta, joista olen ollut kiinnostunut jo kauan. Tarkoituksena on, että tätä tietämystä voisin hyödyntää tavalla tai toisella myös tulevalla työurallani. Kiinteistöoikeus on osa ympäristöoikeutta. Tiedon

yhdistäminen muuhun ympäristöoikeuteen avaa näkökulmia toimia yhä monimutkaistuvassa yhteiskunnassa, jossa laaja-alaisen osaamisen tarve alkaa olla enemmän sääntö kuin poikkeus.

9.2 Jatkotutkimus

Maanhankinnan rajoituksia Suomessa on aiemmin käsitellyt *Aki Pippolan* opinnäytetyö ”Maanhankinnan rajoitukset Suomessa” vuodelta 2017. Tiina Kurkkio on käsitellyt kiinteistökaupan erityispiirteitä Lapissa työssään ”Kiinteistökaupan erityispiirteet Lapissa”. Oma työni käsittelee myös maanhankinnan rajoituksia, mutta samalla vie ne enemmän sopimusoikeudelliseen kontekstiin. Omassa työssäni jätin myös sähköisen kiinteistövaihdannan vähemmälle huomiolle, sillä sopimustekniikan perimmäiset periaatteet eivät ole formaatista riippuvaisia (muutamia eroja yksityiskohdissa on lähinnä muotovaatimusten suhteen).

Mainittujen töiden jälkeen annettiin hallituksen esitys ulkomaalaisten maanhankintaa koskevista rajoituksista vuonna 2018 ja ne saatettiin voimaan vuoden 2020 alusta. Työssäni oli mahdollista ottaa huomioon lopullinen lainsäädäntö juuri ulkomaalaisten maanhankinnan rajoituksia ajatellen, koska ne olivat työtä kirjoitettaessa jo voimassa. Pippolan ja Kurkkion työt käsittelevät myös eräitä työni johdannossa mainittuja harvinaisempia maanhankinnan rajoituksia, joita en kuitenkaan oman työni yhteydessä käsitellyt lainkaan.

Työn jatkotutkimuksen mahdollisuudet voisivat olla muiden sopimusoikeudellisten periaatteiden toteutumisen selvittäminen kiinteistökauppojen osalta ja tarkempi selvitys historiallisista taustoista kiinteistövaihdannan rajoitusten osalta. Koska sopimusoikeutta on kehitetty yhteispohjoismaisesti, myös muiden Pohjoismaiden tai jopa laajemminkin toteutettu kansainvälinen oikeustilan vertailu sopimusvapauden näkökulmasta olisi potentiaalinen jatkotutkimuksen aihe.

Jatkotutkimuksen aiheena voisi olla myös lainsäädännön kehittämistarpeet, mikäli sellaisia on tunnistettavissa. Yleensä ottaen voisi olla tarvetta miettiä, voisiko kiinteistökauppaan liittyviä sopimuksia säännellä vähemmän kuin nykyään vai päinvastoin lisätä sääntelyä. Tämä olisikin aivan toisenlainen lähestymistapa aiheeseen.

Tutkimuksessa kannattaa aina pitää mielessä poikkitieteellinen näkökulma, tai ainakin mahdollisuus siihen. Liika lokeroituminen vain oman alan ydinkysymyksiin ei välttämättä ole aina paras ratkaisu, sillä käytännön työelämässäkään läheskään kaikki työtehtävät eivät enää nykyään lokeroidu vain oman alan ydinkysymyksiin, vaan asioihin joudutaan perehtymään yhä laajemmin ja ottamaan haltuun yhä suurempia kokonaisuuksia.

Lähteet

Ahvenanmaan erityisasema. 2021. Verkkoaineisto. Ulkoministeriö. <<https://um.fi/ahvenanmaan-erityisasema>>. Luettu 6.4.2021.

Ahvenanmaan itsehallintolaki. 1991. 16.8.1991/1144.

Ahvenanmaan maanhankintalaki. 1975. 3.1.1975/3.

Asuntokauppalaki. 1994. 23.9.1994/843.

Avioliittolaki. 1929. 13.6.1929/234.

Etuostolaki. 1977. 5.8.1977/608.

Haulos, Sakari. Luentodiat 2019. Arviointi- ja lunastustoimitukset. Luento 15.1.2019. Metropolia Ammattikorkeakoulu.

Hautaustoimilaki. 2003. 6.6.2003/457.

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 197/1997 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetun lain kumoamisesta.

HE 253/2018 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistönomistuksissa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 95/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle Euroopan talousalueen perustamiseen liittyvien sopimusten eräiden määräysten hyväksymisestä.

Hemmo, Mika. 2009. Sopimusoikeuden oppikirja. 3. painos. Helsinki: Talentum.

Jokela, Marjut; Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari. 2010. Maakaari. 5. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Karjalainen, Tapio. 2000. Puutavarayhtiöiden maanhankinta ja -omistus Pohjois-Suomessa vuosina 1885–1939. Oulu: Oulun yliopisto.

Kiinteistöjen kauppahintarekisteri: Hintatietoa moneen käyttöön. Maankäyttö 3/2001, s. 33–36.

Kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyvät käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle. 2009. Verkkoaineisto. Valtioneuvosto. <<https://valtioneuvosto.fi/-/1410837/kiinteistojen-kirjaamisasiat-siirtyvat-karajaoikeuksilta-maanmittauslaitokselle>>. Päivitetty 23.7.2009. Luettu 31.3.2021.

Kiinteistökauppaa sujuvasti sähköisesti. 2020. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/kiinteistokauppaa-sujuvasti-sahkoisesti>>. Päivitetty 17.9.2020. Luettu 18.3.2021.

Kiinteistörekisteri. 2021. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisteri>>. Luettu 4.4.2021.

Kiinteistörekisterilaki. 1985. 16.5.1985/392.

Kiinteistötietojärjestelmä – Kansalaisen ja yhteiskunnan tietopankki. 2021. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/kiinteistotietojarjestelma_suomi.pdf>. Luettu 4.4.2021.

Kiinteistövaihdannan verkkopalvelu. 2021. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu>>. Luettu 24.3.2021.

Kiinteistöverolaki. 1992. 20.7.1992/654.

KKO 2014:70. Kiinteistön kauppa - Laatuvirhe - Sopimus - Sopimuksen tulkinta - Sopimuksen sitovuus.

KKO 2015:80. Kiinteistön kauppa - Esisopimus - Kiinteistön luovutuksen muoto.

Kurkkio, Tiina. Kiinteistökaupan erityispiirteet Lapissa. 2016. Opinnäytetyö. Lapin AMK. Theseus-tietokanta.

Kuusiniemi, Kari; Ekroos, Ari; Kumpula, Anne & Vihervuori, Pekka. 2013. Ympäristöoikeus. 2. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Lahjanluonteinen kauppa. 2021. Verkkoaineisto. Verohallinto. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/>. Päivitetty 12.10.2018. Luettu 18.4.2021.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. 2021. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisteri>>. Luettu 3.4.2021.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta. 2019. 29.3.2019/470.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta. 2019. 29.3.2019/470.

Laki eräistä varallisuus oikeudellisista oikeustoimista. 1929. 13.6.1929/228.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista. 1958. 25.4.1958/180.

Laki holhoustoimesta. 1999. 1.4.1999/442.

Laki kaupanvahvistajista. 2009. 24.7.2009/573.

Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. 1980. 18.7.1980/552.

Laki kiinteään omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. 2019. 29.3.2019/468.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. 1977. 29.7.1977/603.

Laki Maanmittauslaitoksesta. 2018. 23.11.2018/1025.

Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata. 1978. 26.5.1978/391.

Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla. 2019. 29.3.2019/469.

Linna, Tuula. Prosessioikeuden oppikirja. 2019. 2. uudistettu painos. Alma Talent: Helsinki.

Maakaari. 1995. 12.4.1995/540.

Miettinen, Tarmo (toim.). 2016. Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Helsinki. Edita Publishing Oy.

Mitä tarkoittaa kiinteistön saanto? 2021. Verkkoaineisto. Minilex.fi. <<https://www.minilex.fi/a/mit%C3%A4-tarkoittaa-kiinteist%C3%B6n-saanto>>. Luettu 4.4.2021.

Mitä vahva sähköinen tunnistaminen tarkoittaa? 2018. Verkkoaineisto. FiCom. <<https://www.ficom.fi/ajankohtaista/uutiset/mita-vahva-sahkoinen-tunnistaminen-tarkoittaa/>>. Päivitetty 10.10.2018. Luettu 18.4.2021.

Määräala. 2020. Verkkoaineisto. Tieteen termipankki. <<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ala>>. Päivitetty 11.5.2020. Luettu 4.4.2021.

Osakeyhtiölaki. 2006. 21.7.2006/624.

Pippola, Aki. Maanhankinnan rajoitukset Suomessa. 2017. Opinnäytetyö. Lapin AMK. Theseus-tietokanta.

Prokuralaki. 1979. 2.2.1979/130.

Purkava ja lykkäävä ehto kiinteistökaupassa. 2021. Verkkoaineisto. Minilex.fi. <<https://www.minilex.fi/a/purkava-ja-lykk%C3%A4%C3%A4v%C3%A4-ehto-kiinteist%C3%B6kaupassa>>. Luettu 18.4.2021.

Rummukainen, Aune. 2019. Luentodiat. Kiinteistön luovutus, esisopimus ja sähköinen luovutus. Metropolia Ammattikorkeakoulu.

Saarnilehto, Ari & Annola, Vesa. 2018. Sopimusoikeuden perusteet. 8. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Sopimus Euroopan unionin toiminnasta (konsolidoitu toisinto). 2016.

Sopimus Euroopan unionista (konsolidoitu toisinto). 2016.

Sopimusoikeuden yleiset periaatteet – lue viisi tärkeintä. 2021. Verkkoaineisto. Sopimustieto.fi. <<https://sopimustieto.fi/lakitieto/sopimusoikeuden-yleiset-periaatteet>>. Luettu 12.3.2021.

Suomen perustuslaki. 1999. 11.6.1999/731.

Tilastotietoa kiinteistökaupoista (Kauppahintatilasto). 2021. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#>>. Luettu 29.3.2021.

Tyyppipakko. 2017. Verkkoaineisto. Tieteen termipankki. <<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:tyyppipakko>>. Päivitetty 20.4.2017. Luettu 4.4.2021.

Ulosottokaari. 2007. 15.6.2007/705.

Vitikainen, Arvo. Halkominen ja yhteisen alueen jako. 2011. Helsinki: Aalto Print.

Yleiset hankintalainsäädännön soveltamisalan rajaukset – Kuntaliitto.fi. 2021. Verkkoaineisto. Julkisten hankintojen neuvontayksikkö. <<https://www.hankinnat.fi/mika-julkinen-hankinta/yleiset-hankintalainsaadannon-soveltamisalan-rajaukset>>. Luettu 18.4.2021.