

Äänekosken kaupunki  
Aleksi Heikkilä

Turku 13.8.2023

aleksi.heikkila@aanekoski.fi

SÄHKÖPOSTITSE

## OIKEUDELLINEN ARVIO SUOLAHTISALIN KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSESTA

Tämä lausunto koskee Suolahtisalin käyttämistä koskevia sopimuksia ja mahdollisia tapoja päättää sopimuksen voimassaolo tai muuttaa sopimusten ehtoja.

### 1. Tausta

Kouluhallitus vahvisti vuonna 1976 Keski-Suomen opistolle rakennuksenohjelman, johon kuului yhteensä noin 428-502 auditoriotilojen rakentaminen. Kaupungin ja opiston rakennushanke alkoi vuonna 1987.

Sopimusrakenne jaettiin kahteen osaan. Käyttöoikeussopimuksella (16.12.1987) Keski-Suomen Opisto antoi kaupungille 100 vuodeksi käyttöoikeuden määrättyihin rakennettaviin tiloihin. Kaupunki sai rajatun vuokrausoikeuden, mutta ei oikeutta siirtää koko käyttöoikeutta eteenpäin. Käyttöoikeuden vakuudeksi kaupunki voi hakea kiinnityksen maapohjaan, mikä myös tapahtui.

Samaan aikaan allekirjoitetulla yhteistyösopimuksella sovittiin rahoitusjärjestelyistä, vuosittaisen käyttösuunnitelman laatimisesta ja käyttökulujen jakautumisesta. Tätä sopimusta ei ole tarkoitettu kiinnitettäväksi, vaan sopimuksen sisältö joustaa 100 vuoden mittaisen käyttöoikeuden voimassaoloaikana sen mukaan kuin kulloinkin on tarvetta. Tarkoitus ei ole ollut solmia vuokrasopimusta, jossa kaupunki maksaisi vuokraa Keski-Suomen Kansanopiston kannatusyhdistys R.y:lle. Kaupunki maksaisi käyttökuluja, mutta ei varsinaista vuokraa.

## 2. Nykytilanne

Kiinteistönmuodostamistoimien ja kuntaliitosten jälkeen käyttöoikeuden alueella on kaksi tonttia, numerot 992-39-54-3 ja 992-39-54-4. Tontin numero 3 omistaa MyOpt Group Oy. Tämän tontin tiedoissa ei ole merkintää käyttöoikeudesta tai vuokrasopimuksesta. Tontin numero 4 lainhuuto on Suokiinteistöt Oy:llä ja sen rasitetietoihin on merkitty vuoden 1987 käyttöoikeussopimus ja lisäksi vuoden 2020 vuokrasopimus. Jatkossa käsitellään tonttia numero 4.

Kiinteistötietojärjestelmän otteet liitetään tähän lausuntoon (Liitteet 1-4).

## 3. Perustettujen oikeuksien alkaminen ja päättyminen

Sekä vuokraoikeus ja käyttöoikeus syntyvät sopimuksen allekirjoituksin. Oikeus on olemassa siitä riippumatta, onko se rekisteröity kiinteistötietojärjestelmään. Näin on myös silloin, kun rekisteröinti olisi pakollista.

Käyttöoikeussopimuksen ja yhteistoimintasopimuksen voimassaoloa ei ole sidottu toisiinsa. Käyttöoikeussopimus jatkaa siten voimassaoloaan siinäkin tapauksessa, että yhteistoimintasopimusta ei enää ole.

Käyttöoikeussopimus päättyy 100 vuoden määräajan loppuessa, yhteisellä sopimuksella tai toisen osapuolen tekemään sopimuksen purkamiseen tai irtisanomiseen sopimusrikkomuksen perusteella. Kun käyttöoikeussopimus päättyy, yhteistyösopimus muuttuu tarpeettomaksi ja päättyy sen kautta.

Yhteistoimintasopimuksen päättymisestä on voitu sopia.

Vuokrasopimus on tehty erikseen omilla ehdoillaan. Se määräaikainen ja päättyy 31.10.2023 ellei kaupunki ilmoita haluavansa jatkaa sopimuksen voimassaoloa. Toisin kuin kiinteistötietojärjestelmään on kirjattu, vuokrasopimus ei jatku ilman kaupungin ilmoitusta. Virheellinen kirjaus ei ole muuttanut vuokrasopimuksen ehtoja, koska oikeus perustuu sopimukseen, ei kirjaukseen.

## 4. Kiinteistötietojärjestelmään kirjatun sopimuksen muuttaminen

Kun käyttöoikeussopimus on merkitty kiinteistörekisteriin ja sillä on määräaikaista voimassaoloa jäljellä, kiinteistörekisterimerkintää ei voida muuttaa ilman oikeuden haltijan suostumusta.

Merkinnän poistaminen voi tapahtua vain oikeudenhaltijan hakemuksesta tai voimassaoloajan päättymisen jälkeen rekisterinpitäjän päätöksellä. Kaupungilta saaduissa asiakirjoissa ei kuitenkaan ole dokumenttia siitä, että käyttöoikeudesta olisi missään vaiheessa luovuttu. Jos merkintä käyttöoikeudesta on poistunut ilman kaupungin suostumusta tai omaa hakemusta, on tapahtunut virhe.

Maanmittauslaitokselta voidaan pyytää selvitys siitä, miten käyttöoikeussopimusta koskeva merkintä rasituksesta on poistunut ja nyttemmin palautettu. Jos asiasta tulee kaupungille vahinkoa, voidaan myös selvittää onko mahdollista esittää korvausvaatimus.

#### 5. Vilpittömän mielen suoja

Kun kiinteistötietojärjestelmästä puuttuu tieto käyttöoikeudesta ja kiinteistö myydään ostajalle, joka ei vilpittömästi tiedä sen olemassaolosta, ostaja voi saada niin sanotun vilpittömän mielen suojan suhteessa käyttöoikeuden haltijaan. Se tarkoittaa, että rekisteröimätön käyttöoikeus voi päättyä.

Suokiinteistöt Oy on ostanut Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistykseltä tontin 4 kauppakirjalla, joka allekirjoitettiin 17.8.2018. Tuohon aikaan on ollut voimassa kaupunginhallituksen 27.4.2015 tekemä päätös hyväksyä Suolahtisalin hallintaoikeuden siirto Äänekosken kaupungille kolmeksi vuodeksi vuoden 2016 alusta lukien.

Vuokrasopimuksen 2.10.2018 vuokranantajana on Advanced Optimization Analytics Oy. Se on y-tunnuksen mukaan sama yhtiö kuin Suokiinteistöt Oy / Ota Oy, joten tiedonkulku ei ole nimien vaihtuessa katkennut. Suokiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Vita Alanko on ammatiltaan kiinteistönvälittäjä ja tietää mitä tietoja kiinteistökauppaa varten on hankittava ja miten ne saadaan.

Pidän epätodennäköisenä, että kiinteistökaupan ajankohtana ostaja ei olisi ollut tietoinen siitä, että on olemassa Suolahti-salin käyttöä ja hallintaoikeutta koskevia sopimuksia. (Suomen asiakastiedon yritysraportti Liite 5)

Kun kaupan osapuoli tosiasiallisesti tietää käyttö- ja vuokraoikeuksista, se ei saa vilpittömän mielen suojaa sillä perusteella, että kiinteistötietojärjestelmästä puuttuu merkintä.

## 6. Käyttöoikeussopimuksen tulkinta

Yhteistoimintasopimukseen kohdistuneet muutokset eivät ole vaikuttaneet käyttöoikeussopimukseen. Kaupungilla on edelleen ne oikeudet, jotka sille sopimuksen mukaan kuuluvat. Käyttöoikeussopimuksessa ei ole kaupungille kuuluvia vastuita lukuun ottamatta sitä rajoitusta, että kaupunki ei saa luovuttaa sellaiseen käyttöön, joka aiheuttaa yhdistykselle vuokra-arvon vähenyksen.

Jos tällainen luovutus tapahtuu, se on sopimusrikkomus ja oikeuttaa toisen sopijapuolen vahingonkorvaukseen.

Kahden elinkeinonharjoittajan välistä sopimusta tulkitaan sen sanamuodon mukaan. Lisäksi sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita.

## 7. Vuokrasopimuksen tulkinta

Vuokrasopimus ei ole välttämättä ole paras tapa käsitellä sopimuksia kiinteistön korjaamisesta ja kunnossapidosta, hallinnan jakamisesta ja käyttökuuluista.

Vuokrasopimuksen tulkinta etenee useammassa tasossa. Laki liikehuoneiston vuokraamisesta sisältää pakottavia ehtoja ja vuokrasopimuksen ehdot voivat olla mitättömiä, vaikka ne olisi kirjoitettu vuokrasopimukseen.

Siltä osin kuin asiasta voidaan sopia, sovelletaan niitä ehtoja, jotka on sopimuksen ehtoja. Jos mitään ei ole sovittu, sovelletaan suoraan lakia. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta nimittäin on kirjoitettu niin, että se sisältää pikkutarkan vuokrasopimuksen. Kaikkeen löytyy ehto.

Sopimusvapauden rajoituksista voidaan ottaa esille Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 2 luvun 14 §, joka kuuluu seuraavasti:

*Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia jäljempänä tässä luvussa säädetyistä huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevista oikeuksista ja velvoitteista. Mikäli ei ole muuta sovittu, noudatetaan vuokrasuhteessa, mitä tässä luvussa säädetään. Sopimusehto, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 15 §:n, 18 §:n 2 ja 3 momentin tai 21 §:n 3 momentin mukaan kuuluvaa oikeutta tai jolla vuokralaiselle asetetaan ankarampi vastuu kuin 23 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään, on mitätön.*

Lain 2 luvun 18 § 2 momentti puolestaan menee näin:

*Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.*

Vuokralainen saa tässä lakiin perustuvan oikeuden tehdä korjaukset ja vaatia korjauskulut vuokranantajalta, jos tämä ei korjauksia tee. Jos tätä mahdollisuutta halutaan käyttää, vuokrasopimus olisi pidettävä voimassa.

Vuokralaisen vastuuta koskeva 2 luvun 23 § on hyvä ottaa esille kokonaisuudessaan:

*Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.*

*Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.*

*Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralaiselle tämän momentin mukaan kuuluva vastuu voidaan sopia ankarammaksikin, jos siihen on perusteltua syytä ottaen huomioon huoneiston sopimuksen mukainen käyttötarkoitus. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.*

*Tämän pykälän mukainen vuokralaisen vastuu koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.*

Vuokrasopimuksen teksti itsessään on tavanomainen. Laista tulee paljon tarkennuksia.

## 8. Yhteenveto

Toimitettujen asiakirjojen perusteella voidaan todeta, että käyttöoikeussopimus on edelleen voimassa. Muutoksia on tehty, mutta ne ovat kohdistuneet yhteistoimintasopimukseen, joka on osaksi korvattu vuokrasopimuksella.

Käyttöoikeussopimuksen mukaan kaupungilla on käyttöoikeus

- kirjastorakennuksen eteisaulaan
- kirjastorakennuksen kylkeen rakennettavaan auditorio- ja juhlasalirakennukseen
- sovituissa aikarajoissa
- käyttöoikeuden eteenpäin luovuttaminen ei saa aiheuttaa rakennuksen omistajalle vuokra-arvon alentumista

Liikehuoneiston vuokrasopimukseen on otettu asioita, jotka aikaisemmin kuuluivat yhteistoimintasopimuksen piiriin. Koska uudempi sopimus syrjäyttää aikaisemmin siltä osin kuin on sovittu samoista asioista, vuokrasopimuksen ehdot ohittavat tällä hetkellä vanhan yhteistoimintasopimuksen ehdot ja aikaisemmin niihin tehdyt muutokset.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilanne palaa vuoden 1995 sopimuksessa voimaan jätettyihin ehtoihin siltä osin kuin ei ole sovittu toisin.

Kaupungilla on yksipuolinen oikeus päättää siitä, jatkuuko vuokrasopimus ja saada myös useampi jatko. Jos on tarkoitus sopia käyttöajoista ja käyttökuluista, niistä on selkeintä sopia muuten kuin uudella tai jatkamalla liikehuoneiston vuokrasopimuksella. Jos vuokrasopimusta uusitaan, tilojen käytöstä, käyttökuluista ja korjauksista pitää sopia hyvin yksityiskohtaisesti sen välttämiseksi, että liikehuoneiston vuokrauksesta annetusta laista tulee mukaan täydentäviä ehtoja, joita ei haluta.

**Laatinut**



Jaana Peltola  
VT, Turku

## Liitteet

Tontin 992-39-54-3 lainhuutotodistus  
Tontin 992-39-54-3 rasiustodistus  
Tontin 992-39-54-4 lainhuutotodistus  
Tontin 992-39-54-4 rasiustodistus  
Suomen Asiakastieto Oy:n raportti

Äänekosken kaupunki  
Aleksi Heikkilä

Turku 18.9.2023

aleksi.heikkila@aanekoski.fi

SÄHKÖPOSTITSE

## OIKEUDELLINEN ARVIO KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN KOHTUUTTOMUUTEEN VETOAMISESTA

Kysymys Suokiinteistöt Oy:n mahdollisuuksia menestyksellisesti vedota sopimuksen kohtuuttomuuteen vetoamisesta on tullut esille. Tämän vuoksi täydennetään 13.8.2023 päivättyä lausuntoa.

### Oikeustoimilaki

Sopimuksen kohtuullisuutta arvioitaessa yleislakina sovelletaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annettua lakia (228/1929), myöhemmin oikeustoimilaki. Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n mukaan oikeustoimen ehto voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta, jos ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaa kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

### Sopimustulkinnan lähtökohdat

Varallisuus oikeudessa on pääsääntönä, että sopimukset sitovat osapuolia sellaisina kuin ne on tehty. Kohtuusperiaatteen tarkoitus ei ole puuttua siihen, onko sopimus alun perin pätevä, vaan tarkentaa sen sisältöä. Sopimusehtojen kohtuullistaminen on mahdollista, mutta tarkoitus ei ole päättää sopimuksen voimassaoloa. Mahdollinen vaatimus sopimusehtojen kohtuullistamisesta ei siten tule päättämään käyttöoikeussopimusta kokonaisuudessaan.

Vakiintunut lähtökohta tulkittaessa liikesopimuksia on tavoite määritellä osapuolten yhteinen tahto.

Kiinteistölakimies Suomi Oy  
Postiosoite Käsityöläiskatu 4 a  
20100 Turku  
Puhelin 020 752 8400  
info@kiinteistolakimies.fi  
www.kiinteistolakimies.fi  
y-tunnus 1065454-2, ALV rek

Turku  
Käsityöläiskatu 4 a  
Puhelin 020 752 8400

Oulu  
Elektroniikkatie 10  
Puhelin 020 752 8400

Tampere  
Hämeenkatu 20 A  
Puhelin 020 752 8402

Kuopio  
Microkatu 1  
Puhelin 020 752 8400



### Osapuolten alkuperäinen asema sopimusta solmittaessa

Käyttöoikeussopimuksen taustalla on rakenne, jossa alkuperäiset osapuolet Suolahden kaupunki ja Keski-Suomen Opisto ovat huolellisesti neuvotelleet sopimuksesta ja saaneet hankkeeseen valtion tukea. Osapuolten asema sopimuksen syntyessä on ollut neuvottelutulos eikä kaupunki ollut määrävässä asemassa niin, että siitä muodostuisi peruste, johon kiinteistön omistaja voisi vedota.

Ehto siitä, että hankkeeseen taloudellisesti osallistunut kaupunki saa käyttöoikeuden rakennettavaan kiinteistöön, ei ole lähtökohdiltaan muuttunut sopimuskauden aikana. Se että kiinteistön omistaja joutuu 100 vuoden käyttöoikeusaikana investoimaan kiinteistön ylläpitoon ei ole mitenkään yllättävää. Vaikka sopimusaika on pitkä, vuonna 2023 siitä on kulunut vasta 36 vuotta. Kun maanvuokrasopimuksia tehdään usein 50 vuodeksi ja kiinteistön tekninen käyttöikä on pääosin tätä pitempi, käyttöoikeuden kestosta ei ole tullut kohtuutonta.

### Sopimuksen siirrosta

Sopimuksen siirto eteenpäin ei vaikuta tulkinnan perusteisiin. Lähtökohtaisesti se, joka siirtää oikeuden eteenpäin, ei voi siirtää parempaa oikeutta kuin hänellä itsellään oli.

Siirron vastaanottaja ei voi vedota siihen, että ei olisi tiennyt siirtyvän sopimuksen ehtoja varsinkaan silloin, kun käyttöoikeussopimus on merkittynä kiinteistötietojärjestelmään rasiitteena. Tämä todetaan myös oikeustoimilain 39 §:ssä, joka edellyttää, että sopimuksen osapuoli ei tiennyt eikä pitänytkään tietää jostakin sopimukseen vaikuttavasta olosuhteesta. Poikkeus voidaan tehdä vain erityisestä syystä ja siinä tapauksessa, että tietoisuus asiasta olisi vaikuttanut sopimuksen osapuolen päätökseen solmia sopimus. Käsitykseni mukaan Suokiinteistön ei ole helppo siihen, että ei olisi tiennyt eikä sen olisi pitänytkään tietää käyttöoikeussopimuksesta.

### Liikehuoneiston vuokrasopimus

Erityislakina Laki liikehuoneiston vuokrauksesta ohittaa oikeustoimilain määräykset siltä osin kuin kysymys on sopimusehdoista, joista voidaan sopia toisin. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa on oma lainkohtansa (5 §). Sen tulkinta kuitenkin noudattaa oikeustoimilain sisältöä.

Suurin osa pakottavista lainkohdista suojaa vuokralaista, ei vuokranantajaa. Vuokranantajan on lain oletuksen mukaan vahvempana osapuolena vaikea väittää jonkin sopimusehdon olevan kohtuuton. Yhtiö on elinkeinonharjoittaja ja neuvotteluissa tasavertaisessa asemassa.

Allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen voi itsenäisesti päättää jatkaako vuokrasopimusta vai antaako sen päättyä. Asiaa on ennakoitu vuokralaisen jatko-optiolla. Niin sanottu luottamuksensuoja eli sopimuksen osapuolen oikeus odottaa sopimussuhteen syntymistä tai sen jatkumista jää heikoksi. Kiinteistön kunnossapitoon liittyvien sopimusehtojen päättyminen olisi kohtuutonta.

Jos vuokrasopimuksen päättymisestä seuraa taloudellisia menetyksiä, se on riski, jonka kiinteistön omistaja on hyväksynyt jo siinä vaiheessa, kun Suosalin rakentamisesta ja omistuksesta sovittiin.

#### Sopimuskokonaisuus

Käyttöoikeussopimusta ja sitä täydentävää vuokrasopimusta arvioidaan yhdessä kokonaisuutena. Näkemykseni mukaan määrääväksi muodostuu kaupungin käyttöoikeus. Yhteistyösopimus ja myöhemmin vuokrasopimus on jo alun alkaen tarkoitettu täydentämään käyttöoikeutta.


Sopimuksen ehtojen kohtuullistaminen ei ole tarkoitettu keinoksi, jolla omistajan riskiä siirrettäisiin toiselle sopimuksen osapuolelle, joka on täyttänyt omat neuvottelu- ja rahoitusvelvoitteensa ja käyttänyt kiinteistöä.

#### Suokiinteistöt Oy:n toimen ennakoiminen

On mahdotonta ennakoida milloin riita-asian vastapuoli kulloinkin reagoi. Joskus riitaa halutaan viedä eteenpäin siitä huolimatta, mitä neuvoja saadaan ja miltä asia oikeuskäytännön valossa näyttää.

Sopimusoikeus on laaja kokonaisuus ja muutamia argumentteja voidaan yrittää. Oman arvioni mukaan Suosalia koskevan sopimuskokonaisuuden kohtuullistaminen ei kuitenkaan ole todennäköistä.

#### Laatinut



Jaana Peltola  
VT, Turku