

LAPPEENRANNAN TEKNILLINEN YLIOPISTO

Kauppätieteellinen tiedekunta

Yritysjuridiikka

*Lasse Kalpa*

**Yksityisen pysäköinninvalvonnan laintulkinnalliset ongelmat**

Tarkastajat: Professori Matti I. Niemi

KTT Helena Sjögrén

## TIIVISTELMÄ

<b>Tekijä:</b>	Kalpa, Lasse
<b>Tutkielman nimi:</b>	Yksityisen pysäköinninvalvonnan laintulkinnalliset ongelmat
<b>Tiedekunta:</b>	Kauppatieteellinen tiedekunta
<b>Pääaine:</b>	<b>Yritysjuridiikka</b>
<b>Vuosi:</b>	2012
<b>Pro Gradu –tutkielma :</b>	Lappeenrannan teknillinen yliopisto 86 sivua
<b>Tarkastajat:</b>	Prof. Matti I. Niemi KTT Helena Sjögrén
<b>Hakusanat:</b>	Sopimusoikeus, pysäköinninvalvonta, sopimuksen synty, tahdonilmaisu
<b>Keywords:</b>	Contract law, parking control, contract formation, expression of the will

Tutkielman tavoitteena on paneutua yksityisen pysäköinninvalvonnan laintulkinnallisiin ongelmiin Suomessa. Lähtökohtana kysymyksenasettelulle on kansallinen lainsäädäntö, oikeustapaukset, sopimusoikeudelliset periaatteet ja oikeuskirjallisuus.

Julkinen pysäköinninvalvonta on Suomessa poliisin ja kuntien vastuulla. Suomessa ei ole voimassa yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevaa omaa lakia. Yksityisen pysäköinninvalvonnan on nykyisellään katsottu sisältävän merkittävää julkisen vallan käyttöä, jolloin se tekee siitä perustuslain vastaista. Samalla yksityinen pysäköinninvalvonta voidaan kuitenkin nähdä sopimukseen perustuvana, laillisena, liiketoimena. Näkökulmien pohdinta tuo esiin laintulkinnallisia ongelmia sekä ongelmia, jotka liittyvät sopimuksen syntymisen kriteereihin.

## ABSTRACT

<b>Author:</b>	Kalpa, Lasse
<b>Title:</b>	Private parking control and its difficulties when interpreting the law
<b>Faculty:</b>	LUT, School of Business
<b>Major:</b>	<b>Business Law</b>
<b>Year:</b>	2012
<b>Master's Thesis:</b>	Lappeenranta University of Technology 86 pages
<b>Examiners:</b>	Prof. Matti I. Niemi KTT Helena Sjögrén
<b>Keywords:</b>	Contract law, parking control, contract formation, expression of the will

The objective of the thesis is to examine difficulties connected to interpreting the law in private parking control. The starting point for phrasing of a question is national law, cases, principles of the contract law and legal literature.

Public parking control in Finland is the responsibility of the police and towns. There is no law of private parking control in Finland. There have been issues of private parking control being against constitution and there for it has been held as illegal. On the other hand it is being said that private parking control can be legal when based principles of the contract law. Both angles of view bring out issues of interpreting the law and issues that are connected to criterions of contract formation.

## **Alkusanat**

Tänään joulukuun 2. päivänä ulkona on kirpeä pakkassää, ja talvi tekee tuloaan. Samalla on aika kääntää elämässä uusi lehti ja siirtyä kohti työelämän haasteita. Kuusivuotinen opiskeluaika on nyt takana. Tuo ajanjakso on ollut kiistatta tähänastisen elämäni parasta ja antoisinta aikaa. Mukaan on mahtunut niin pettymyksiä kuin suuria onnistumisen tunteitakin. Matkaan on myös mahtunut ikimuistoisia hetkiä, joista mieleenpainuvimpana opiskelijavaihto Bangkokin sykkeessä, ja tietysti viimeisimpänä käsillä oleva Pro Gradu tutkielmani.

Haluan kiittää tästä ajasta opiskelutovereitani, perhettäni ja ystäviäni. Eri-tyiskiitos isovanhemmilleni Marjatalle, Irjalle ja Matille, jotka ovat pyyteettömällä ja mittaamattoman arvokkaalla panoksellaan olleet tukemassa tämän opiskelijanuorukaisen taivalta kohti kauppatieteiden maisterin tutkintoa.

Suurin kiitos Pro Gradu -tutkielmastani kuuluu professori Matti I. Niemelle, joka on auttanut ohjaamaan tutkielmaani oikeille urille läpi koko vuoden kestäneen graduprosessin.

Kiitos.

Lasse Kalpa

Lappeenranta 2.12.2012

# Sisällys

<b>1. JOHDANTO .....</b>	<b>4</b>
1.1 TUTKIMUKSEN TAUSTA .....	4
1.2 TUTKIMUSONGELMA JA TAVOITTEET .....	5
1.3 TUTKIMUSMENETELMÄT JA RAJAUKSET .....	6
1.4 TUTKIELMAN RAKENNE .....	7
<b>2. PYSÄKÖINTI JA PYSÄKÖINNINVALVONTA SUOMESSA .....</b>	<b>9</b>
2.1 AJONEUVON PYSÄKÖINTI.....	9
2.2 PYSÄKÖINTI YKSITYISELLÄ ALUEELLA .....	10
2.3 PYSÄKÖINTIVIRHEMAKSU .....	11
2.4 VAMMAISEN PYSÄKÖINTILUPA .....	14
2.5 KRIL 3629/39/08.....	15
<b>3. YKSITYISEN PYSÄKÖINNINVALVONNAN SOPIMUSOIKEUDELLINEN NÄKÖKULMA.....</b>	<b>17</b>
3.1 SOPIMUKSEN JA OIKEUSTOIMEN KÄSITTEET .....	17
3.2 SOPIMUSVAPAAUS .....	18
3.3 SOPIMUKSEN SYNTYMINEN – TAHDONILMAISU .....	20
3.4 SOPIMUKSEN SYNTYMINEN MUUTEN KUIN TAHDONILMAISUTEITSE .....	22
3.5 VAKIOSOPIMUS SEKÄ REAALISOPIMUKSESTA .....	27
3.6 SOPIMUSSAKKO .....	28
3.8 LUVALLINEN KÄYTTÄMINEN JA KÄYTTÖHYÖDYÄN KORVAAMINEN .....	31
3.9 KOHTUULLINEN KORVAUS .....	33
3.10 OMISTAJATAHON YKSIPUOLINEN MÄÄRÄYSVALTA .....	36
3.11 NÄYTTÖVELVOLLISUUS/TODISTUSTAAKKA.....	39
<b>4. RAJOJEN MÄÄRITTELYÄ OIKEUSKÄYTÄNNÖISSÄ .....</b>	<b>40</b>
4.1 OY PARKCOM AB:N TAPAUS .....	40
4.1.1 Käräjäoikeus.....	41
4.1.2 Hovioikeus .....	43
4.1.3 Muutoksen haku korkeimmassa oikeudessa KKO 2010:23.....	45
4.2 PERUSTUSLAKIVALIOKUNNAN HYLKÄÄMÄ HALLITUKSEN LAKIEHDOTUS .....	51
4.3 YLIMÄÄRÄINEN MUUTOKSEN HAKU KKO 2011:43 .....	57
<b>5 YKSITYISTÄ PYSÄKÖINNINVALVONTAA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ.....</b>	<b>61</b>
5.1 YKSITYISEN PYSÄKÖINNINVALVONNAN TILA MUISSA POHJOISMAISSA.....	61
5.2 UUSI LAKIEHDOTUS .....	64
5.3 YKSITYISEN PYSÄKÖINNINVALVONNAN TULEVAISUUS SUOMESSA .....	68
5.4 KKO 2010:23 MAHDOLLISET VAIKUTUKSET SUOMEN OIKEUSKÄYTÄNTÖÖN .....	71
<b>6. YHTEENVETO.....</b>	<b>75</b>
<b>7. LÄHDELUETTELO .....</b>	<b>80</b>

## LYHENTEET

AL	Avioliittolaki
HD	Högsta domstolen
HE	Hallituksen esitys
KKO	Korkein oikeus
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	Kuluttajasuojalaki
MLL	Maastoliikennelaki
NJA	Nytt juridiskt arkiv
OikTL	Oikeustoimilaki
OK	Oikeudenkäymiskaari
OM	Oikeusministeriö
PL	Perustuslaki
PeVL	Perustuslakivaliokunnan lausunto
PeVM	Perustuslakivaliokunnan mietintö
PysVL	Laki pysäköinninvalvonnasta
PysVML	Laki pysäköintivirhemaksusta

RL	Rikoslaki
TLL	Tieliikennelaki
VahL	Vahingonkorvauslaki
YksTL	Laki yksityisistä teistä

# 1. Johdanto

## 1.1 Tutkimuksen tausta

”Pysäköintipatti puhkeaa”, kuuluu aikakauslehti Talouselämän erään artikkelin otsikko kesällä 2011 (Kervinen 2011). ”Parkkipaikoilla olisi otettava perus – ja ihmisoikeudet huomioon”, kirjoitetaan sanomalehti Ilkassa (Ilkka 2011). Sanomalehti Etelä-Saimaassa puolestaan kysellään yksityisen pysäköintivalvontamaksun pätevydestä (Pitkänen 2011).

Yksityinen pysäköinninvalvonta on viime aikoina ollut laajasti esillä useassa paikassa. Se on puhuttanut ihmisiä jokapäiväisissä kahvipöytäkeskusteluissa ja sitä koskevat viranomaispäätökset ovat saaneet suurta huomiota lähes jokaisessa arkipäivän mediassa. Edellä mainitun lisäksi, yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevia asiantuntijalausuntoja ovat antaneet niin virkamiehet kuin eri oikeudenalojen professoritkin.

Monen muun liiketoimen tapaan myös yksityinen pysäköinninvalvonta on syntynyt tarpeesta; viranomaisten taholta tapahtuva pysäköinninvalvonta ei ole ollut riittävää. Jo tuhansien asuin-, hotelli- ja liikekiinteistöjen pysäköintialueita Suomessa valvoo kymmeniä yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittavia yrityksiä (Pitkänen 2011). On ilmeistä, että yksityisillä pysäköintialueilla on tarvetta järjestyksen ylläpitämiseen (Mäkinen 2011, 20). Taloyhtiöt haluavat luvattomasti pysäköidyt autot pois piha-alueiltaan tukkimasta pysäköintiruudut, pelastustiet ja huoltoajoreitit (Pitkänen 2011). Asiakasvirran on kuljettava ja tulijoille on taattava parkkiruutu. Lisäksi väärin pysäköidyt autot voivat haitata tavarantoimituksia liikekiinteistöille, jolloin luonnollisesti yrityksen koko liiketoimi kärsii. (Suomen Kuvalehti 2007) Kun yksityisen pysäköinninvalvonta rantautui Ruotsista Suomeen, ajatuksena oli tuoda maahan kokonaan uusi liiketoimintakonsepti. Ruotsissa toiminnan sopimustekniikalla on laintasoinen normiperusta ja markkinat ovat avoimet yksityisille yrityksille. (Mikkilä 2012, 66)



Julkisen ja yksityisen pysäköinninvalvonnan oikeusturvissa on Suomessa eroja. Julkisesta pysäköintivirhemaksusta voi halutessaan valittaa hallinto-oikeuteen, mutta yksityisellä puolella on tehtävä reklamaatio. (Mäkinen 2011, 1) Tämä on johtanut siihen, että yksityisestä pysäköinninvalvonnasta johtuvat kiistat ovat olleet ratkaistavana aina korkeinta oikeutta myöten. Korkeimman oikeuden ratkaisuihin huolimatta yksityinen pysäköinninvalvonta jakaa edelleen mielipiteitä sekä aiheuttaa eripuraa lakien tulkinnan osalta. On selvää, että yksityisen pysäköinninvalvonnan ympärillä vellova keskustelu ei laannu ennen kuin eduskunta saattaa voimaan yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevan oman lakinsa. Olkoot se sitten yksityisen pysäköinninvalvonnan kannalta positiivinen tai negatiivinen.

## **1.2 Tutkimusongelma ja tavoitteet**

On näin aluksi syytä erottaa tässä tutkielmassa käytettävät termit, pysäköinninvalvonta sekä yksityinen pysäköinninvalvonta, toisistaan. Suomessa pysäköinninvalvonta on julkisen vallan taholta tapahtuvaa viranomaisen suorittamaa valvontaa, ja se on määrätty laeilla. Yksityiseen pysäköinninvalvontaan suoraan kohdistuvaa lakia ei puolestaan tällä hetkellä Suomen lainsäädännöstä löydy. Voidaankin todeta, että käytäntö on ajanut lainsäätäjien edelle.

Yksityisten pysäköinninvalvontayritysten toiminta on pitkälti ainoastaan valvontamaksuista saatujen tulojen varassa, sillä useat pysäköinninvalvontayritykset noudattavat toimintamallia, jossa valvontapalvelu on palvelun tilanneelle kiinteistön omistajalle tai haltijalle maksuton. Monet pysäköinninvalvontayritykset katsovat, että niiden oikeus periä valvontamaksu on sopimusperusteinen. (Nikkanen 2008, 105) Yksityisen pysäköinninvalvonnan puoltajat painottavat, että yksityisillä kiinteistönomistajilla on oikeus määrätä maa-alueidensa käytöstä sekä tehdä sopimuksia ja sopia seuraamuksista. Yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittavat yritykset puolestaan ovat vedonneet elinkeinovapauteen. (Mäkinen 2011, 20) Mikkilä pu-

huu yksityisen pysäköinninvalvonnan liiketoiminnan lähtökohtana olevasta sopimusteknisestä kolmikantasuhteesta pysäköinninvalvontaa harjoittavan yrityksen, maanomistajan ja kuluttajan välillä (Mikkilä 2012, 67). Pysäköinninvalvontayritysten oikeus valvontamaksun perimiseen on kuitenkin kyseenalaistettu. Kielteisen kannan esittäjät ovat vedonneet siihen, että sopimukselle ei voi antaa oikeussuojaa, koska lain mukaan pysäköintivierhe maksun voi määrätä vain viranomainen. Julkinen hallintotehtävä voidaan antaa vain lain nojalla muulle kuin viranomaiselle (PL 124§). Näin ollen yksityisen valvontamaksun määrääminen olisi Suomen perustuslain vastainen. (Nikkanen 2008, 105)

Yksityisen pysäköinninvalvonnan ongelma kiteytyykin kysymykseen siitä, onko yksityinen pysäköinninvalvonta julkisen vallan käyttöä vai onko se sopimukseen perustuvaa liiketoimintaa. Mäkinen huomauttaa, että mitä laissa ei omistajalta ole kielletty, on se sallittua. Toisaalta, siitä miten sopimus syntyy ja siitä mitkä ovat sopimuksen syntyminen kriteerit, on varallisuus-oikeudessa erilaisia käsityksiä. (Mäkinen 2011, 2) Tutkielman päätavoitteena on paneutua edellä esitettyyn ongelmaan tutustumalla muun muassa varallisuus-oikeuden käsityksiin sopimuksen syntyisestä. Tarkoituksena ei ole löytää yhtä oikeaa vastausta ongelman ratkaisuksi, vaan selvittää ne suunnat, joista yksityisen pysäköinninvalvonnan muodostaman ongelman ratkaisu voidaan tulevaisuudessa mahdollisesti löytää.

### **1.3 Tutkimusmenetelmät ja rajaukset**

Tutkielma toteutetaan pääasiallisesti lainopillisena. Perusideana lainopilliselle tutkimukselle on tehdä voimassa olevan oikeuden systematisointia ja tulkintaa (Siltala 2001, 22). Keskeisimpiä lakeja tutkielman kannalta ovat tieliikennelaki (TL), perustuslaki (PL) ja oikeustoimilaki (OikTL). Tutkielman aineisto koostuu muun muassa hallituksen esityksistä, perustuslakivaliokunnan lausunnoista sekä korkeimman oikeuden ratkaisuista.

Tutkielmaa voidaan osittain pitää myös de lege ferenda- eli oikeuspoliittisena tutkimuksena, sillä tutkielmassa lain tulkinnan tutkimisen lisäksi tarkastellaan myös lain säätämisen tarvetta sekä erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja esillä olevaan ongelmaan. De lege ferenda – tutkimuksen tarkoituksena on tuottaa ja arvioida erilaisia ratkaisumalleja, joihin oikeudellinen sääntely voisi vastaisuudessa perustua (Siltala 2001, 12).

Tutkielmassa tutkitaan esillä olevan ongelman nykytilaa sekä sen tulevaisuutta. Tämä tapahtuu selvittämällä sitä tapahtumaketjua, mikä on johtanut tällä hetkellä vallitsevaan niin sanottuun pattitilanteeseen yksityisessä pysäköinninvalvonnassa. Syitä sille, miksi kyseinen ongelma on juuri nyt Suomessa ponnahtanut esiin, ei tässä tutkielmassa kuitenkaan pohdita. Vaikka tarkastelussa on aihealueen tila nimenomaan Suomessa, niin vertailupohjan vuoksi myös muiden pohjoismaiden käytäntöihin tutustutaan lähinnä esimerkkien tasolla. Tutkielmassa ei myöskään paneuduta sen tarkemmin itse yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittaviin yhtiöihin tai niiden taustoihin.

#### **1.4 Tutkielman rakenne**

Tutkielman johdanto-osion jälkeen luvussa kaksi tarkastellaan pysäköintiä ja pysäköinninvalvontaa Suomessa. Käsittelyssä on pysäköintiin ja pysäköinninvalvontaan liittyvien lakien keskeisimmät kohdat. Tarkoituksena on luoda käsitys Suomen pysäköinnin ja pysäköinninvalvonnan yleisistä toimintaperiaatteista. Käsitys pysäköintiin ja sen valvontaan liittyvistä säädöksistä Suomessa on aihealueen ymmärtämisen kannalta tärkeää.

Luvussa kolme perehdytään yksityisen pysäköinninvalvonnan sopimus oikeudelliseen näkökulmaan. Pohtimalla sopimuksen syntymisen kriteerejä pyritään avaamaan niitä näkökulmia, jotka johtavat keskenään eriäviin näkemyksiin sopimuksen syntymisestä. Tässä vaiheessa etenkin tahdonilmaisun muodostumisen problematiikka nousee suureen rooliin. Luvussa

pohditaan tarvitaanko sopimuksen syntyyn aina tahdonilmaisu, vai voiko sopimukset syntyä myös jotain muuta kautta. Lisäksi luvussa käsitellään yksityisen pysäköinninvalvonnan sopimusoikeudellisen näkökulman kannalta tärkeitä elementtejä kuten esimerkiksi sopimussakkoa, vakio- ja reaalisopimuksia, luvallista käyttöä ja käyttöhyödyn korvaamista sekä omistajatahon yksipuolista määräysvaltaa.

Kuten jo todettu, niin yksityistä pysäköinninvalvontaa on Suomessa käsitelty niin eri oikeusasteissa kuin eduskunnassakin. Neljännessä luvussa on tarkoitus kuvata koko yksityisen pysäköinninvalvonnan oikeuskäsittelyn tapahtumaketju ensimmäisestä käräjäoikeuden päätöksestä aina viimeimpään korkeimman oikeuden päätökseen asti samalla nojautuen prosessiin lain säätämisestä yksityiselle pysäköinninvalvonnalle. Perustuslakivaliokunnan ja korkeimman oikeuden ristiriitaiset näkemykset yksityisestä pysäköinninvalvonnasta synnyttävät keskustelun, joka osaltaan antaa pohjan koko esillä olevalle tutkielmalle.

Tutkielman kirjoitushetkellä oikeusministeriössä on käsittelyssä yksityistä pysäköinninvalvontaa koskeva esitys, ja sen lisäksi käräjäoikeudessa on aluillaan Suomessa järjestyksessään toisen yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevan tapauksen oikeuskäsittely. Viidennen luvun tarkoituksena on tarkastella tutkielman kirjoitushetken tilaa Suomen yksityisessä pysäköinninvalvonnassa, sekä esitellä vaihtoehtoisia ratkaisuja yksityisen pysäköinninvalvonnan ongelman ratkaisemiseksi. Myös korkeimman oikeuden ratkaisun 2010:23 mahdollisia vaikutuksia Suomen oikeuskäytäntöön pohditaan luvussa viisi. Lisäksi luvussa tutustutaan muiden Pohjoismaiden käytäntöihin yksityisen pysäköinninvalvonnan osalta. Kuudes luku on yhteenveto, jossa on tiivistettynä esitetty tutkielman keskeinen sisältö.

## 2. Pysäköinti ja pysäköinninvalvonta Suomessa

Suomessa ajoneuvon pysäköinti julkisilla alueilla on melko tarkasti lailla säänneltyä toimintaa. Pysäköintiä koskevat normit määritellään pääosin tieliikennelaissa (TLL, 267/1981). Tieliikennelain lisäksi ajoneuvon pysäköintiin koskevia säännöksiä löytyy maastoliikennelaista (MLL, 1710/1995) sekä pelastusteiden osalta pelastuslaista (379/2011). Alun perin pysäköinninvalvonta kuului pelkästään poliisille, mutta virhepysäköinnin kriminalisointi poistui 1970 pysäköintivirhemaksusta annetun lain (PysVML, 248/1970) myötä, jolloin valvontaoikeus tuli mahdolliseksi myös kunnille (Kaisto & Nybergh 2008, 4). Nykyään pysäköinninvalvontaa koskeva lainsäädäntö löytyy vuoden 2012 alusta voimaan tulleesta pysäköinninvalvonnasta erikseen säädetyistä laista (PysVL). Kyseisestä laista löytyy myös kohdat pysäköintivirhemaksusta, sillä se kumosi aikaisemman PysVML:n.

### 2.1 Ajoneuvon pysäköinti

Tieliikennelain 2§:n mukaan ajoneuvon pysäköinnillä tarkoitetaan ajoneuvon seisottamista kuljettajineen tai ilman kuljettajaa. Pysäköinniksi ei kuitenkaan lasketa ajoneuvon lyhytaikaista seisottamista sitä kuormaamista tai kuorman purkamista taikka ajoneuvosta nousemista tai siitä poistumista varten. Ajoneuvolla TLL:ssa tarkoitetaan maalla kulkemaan tarkoitettua laitetta, joka ei kulje kiskoilla. Tässä tutkielmassa ajoneuvosta puhuttaessa tarkoitetaan nimenomaan moottorikäyttöistä ajoneuvoa kuten esimerkiksi autoa, moottoripyörää, mopoa taikka traktoria.

Ajoneuvon pysäköintiehdosta puhuttaessa on syytä kiinnittää huomiota myös kiinteistöjen pelastustehoihin. Pelastuslain 11§ määrää, että kiinteistön omistajan tai toiminnanharjoittajan on omalta osaltaan huolehdittava hälytysajoneuvoille tarkoitettujen ajoteiden ja muiden kulkuyhteyksien pitämisestä ajokelpoisina ja esteettöminä sekä pidettävä huolta siitä, että ne

ovat asianmukaisesti merkitty. Pysäköinnin osalta kyseinen pykälä merkitsee sitä, että ajoneuvon pysäköiminen pelastusteilille on kielletty.

## **2.2 Pysäköinti yksityisellä alueella**

Tieliikennelain pykälän 28 2. momentissa säädetään yksityiselle alueelle pysäköimisestä. Momentin mukaan pysäköinti yksityiselle alueelle ilman kiinteistön omistajan tai haltijan lupaa on kielletty. Lisäksi momentissa todetaan, että yksityisellä alueella mahdolliset pysäköintiä koskevat määräykset on ilmoitettava selvästi havaittavalla tavalla. Jos pysäköintivirheestä on aiheutunut tai voinut aiheutua vakavaa vaaraa tai haittaa, niin sanotun lain 105§:n mukaan ajoneuvon pysäyttämistä ja pysäköintiä koskevien kieltojen sekä rajoitusten rikkomisesta tuomitaan rangaistus. Muutoin pysäköintivirhemaksu määrätään suoritettavaksi virheestä sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään.

Myös maastoliikennelaista löytyy yksityiselle alueelle pysäköimiseen vahvasti liittyvä kohta. Sanotun lain 4§:n mukaan maastossa ei saa liikkua moottorikäyttöisellä ajoneuvolla, eikä sitä saa pysäyttää tai pysäköidä ilman maan omistajan lupaa. Maastolla tarkoitetaan MLL:n 3§:n mukaan maa – aluetta sekä jääpeitteistä vesialuetta, joka ei ole tie ja jota ei ole tarkoitettu moottoriajoneuvo-, kisko – tai ilmaliikenteeseen.

Kiellot yksityisellä alueella pysäköimisestä ilmentävät yleistä lähtökohtaa, jonka mukaan toiselle kuuluvaa ei saa kukaan luvatta käyttää. Henkilön jättäessä ajoneuvonsa toisen omistamalle kiinteistölle, syyllistyy hän maanpohjan oikeudettomaan käyttämiseen. Kyseessä on kiellonvastainen menettely riippumatta siitä, vaikka omistaja olisikin asettanut nimenomaisen kieltokyltin alueelleen. Tässä tapauksessa kyltti informoi ainoastaan suoraan edellä mainitusta TLL:n 28§:n 2. momenttiin perustuvasta pysäköintikiellosta. (Kaisto & Nybergh 2008, 24)

Ajoneuvon kiellonvastainen pysäköinti yksityiselle alueelle voidaan katsoa toiselle kuuluvan esineen oikeudettomaksi käytöksi. Tästä seuraa yleensä oikeudessamme vallitsevan yleisen periaatteen mukaan oikeudettoman käyttäjän korvausvelvollisuus saamastaan käyttöhyödyistä, vaikkei mitään konkreettista vahinkoa olisikaan tapahtunut. (Kaisto & Nybergh 2008, 15 & 24)

Kiellonvastaisuuden voi poistaa yksityisen alueen omistajan antama lupa pysäköintiin. Omistaja voi antaa luvan jollekin tietylle henkilölle tai kaikille halukkaille. Jälkimmäisessä tapauksessa voidaan toimia esimerkiksi siten, että kiinteistölle pystytetään pysäköimisen salliva kyltti. Halutessaan omistaja voi myös asettaa pysäköinnille erilaisia rajoituksia. Tällaisia rajoituksia voivat olla muun muassa aikarajoitus tai vaadittava etukäteismaksu. Huomioitavaa on kuitenkin TLL:n 28§:n 2. momentin määräys ajoneuvon yksityisillä alueilla pysäköintiä koskevien rajoitusten selvästi havaittavasta ilmoittamisesta. (Kaisto & Nybergh 2008, 26 – 27)

Rikoslain (RL) luvun 28 11§ Hallinnan loukkaus, käsittelee myös yksityisiä alueita. Kyseisen pykälän mukaan se joka ottaa haltuunsa, siirtää tai piilottaa toisen hallinnassa olevaa irtainta omaisuutta, luvattomasti käyttää toisen pihamaata kulkutienään taikka toisen hallinnassa olevaa maata rakentamalla, kaivamalla tai muulla sen kaltaisella tavalla tai ottaa haltuunsa toisen hallinnassa olevaa maata taikka rakennuksen tai sen osan, on tuomittava hallinnan loukkauksesta sakkoon tai vankeuteen enintään kolmeksi kuukaudeksi, jollei teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta. Huomion arvoista kuitenkin on, ettei hallinnan loukkauksena pidetä tekoa, josta on aiheutunut ainoastaan vähäinen haitta.

### **2.3 Pysäköintivirhemaksu**

Pysäköinninvalvonnasta säädetyn lain (PysVL) 1 – 3§:ssä määrätään pysäköintivirhemaksusta. Lisäksi pysäköintivirhemaksusta voidaan määrätä

TLL:n tai ympäristösuojelulain nojilla annettujen moottoriajoneuvojen joutokäyntiä koskevien määräysten rikkomisesta. Joutokäyntiä koskevat määräykset ovat kuitenkin tämän tutkielman kannalta toissijaisia, joten niihin ei keskitytä sen tarkemmin.

PysVL:n ensimmäisessä pykälässä käsitellään lain soveltamisalaa, eli mahdollisia pysäköintivirhemaksuun johtavia pysäköintivirheitä. Pykälästä löytyy pysäköinninehdoista viittaukset tieliikennelaista maastoliikennelaikiin, sekä pelastusteiden osalta myös pelastuslakiin. Kyseisten lakien ajoneuvon pysäköinninkannalta relevantit kohdat on esitetty edellä ajoneuvon pysäköintiä käsittelevässä kappaleessa. Pysäköinninvalvonnasta annetun lain 2§:ssä säädetään rajoituksista milloin pysäköintivirhemaksua ei voida määrätä. Tällaisia rajoituksia syntyy, jos pysäköintivirhe käsitellään rikosasioista säädettyssä järjestyksessä, tai jos pysäköintivirheen tekijä ei ole täyttänyt viittätoista vuotta tekohetkellä. Pysäköintivirhemaksua ei myöskään saa määrätä yksityisellä alueella tapahtuvasta pysäköintivirheestä ilman kiinteistön omistajan tai haltijan pyyntöä tai valtuutusta.

Varsinaisesta pysäköintivirhemaksusta määrätään pysäköinninvalvonnasta annetun lain 3§:ssä. Sen mukaan virheellisestä pysäköinnistä johtuva pysäköintivirhemaksu on vähintään 20€ ja enintään 80€ pykälässä mainituista ehdoista riippuen. Korkeampaan pysäköintivirhemaksuun vaikuttavia seikkoja ovat muun muassa liikennetiheys, paikoitustilojen niukkuus, pysäköintivirheiden määrä sekä kunnan eri osissa perittävät erisuuruiset pysäköintivirhemaksut. Lisäksi pykälässä määrätään, että jatkuvasta pysäköintivirheestä saadaan määrätä korkeintaan kolme pysäköintivirhemaksua, eikä uutta pysäköintivirhemaksua saa määrätä ennen kuin on kulunut vuorokausi edellisen maksun määräämisestä. Jos samalla teolla on tehty useampi pysäköintivirhe, niin siitä voidaan määrätä vain yksi pysäköintivirhemaksu.

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käyttö tulee perustua lakiin. Myös julkisen hallintotehtävän antaminen muulle kuin viran-



omaiselle voidaan suorittaa perustuslain 124 §:n mukaan vain lailla tai lain nojalla. Pysäköintivirhemaksun määräämisoikeus on pysäköinninvalvonnasta annetun lain mukaan poliisilla. Aluehallintovirasto voi kunnanvaltuuston esityksestä ja asianomaisen poliisilaitoksen päällikön lausunnon saatuaan antaa luvan myös kunnalliseen pysäköinninvalvontaan. Luvan voi saada määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Suoritetut pysäköintivirhemaksut saa valtio. Kuitenkin jos pysäköintivirhemaksu on annettu kunnallisessa valvonnassa olevalla alueella, saa pysäköintivirhemaksut kunta riippumatta siitä, onko sen antanut kunnallinen pysäköinninvalvoja vai poliisi.

Pysäköintivirhemaksun kohdalla varsinainen velvollisuus suorittaa maksu syntyy vasta kun määräys annetaan. Toisin sanoen maksuvelvollisuuden syntymiseen ei riitä itsessään pelkkä pysäköintivirhe. Käyttöhyödyn korvaamisen osalta asetelma on erilainen. Tällaisen yksityisoikeudellisen korvausvelvollisuuden voidaan katsoa syntyvän ex lege siitä lähtien, kun pysäköinti aloitetaan ilman erillistä määräystä esimerkiksi pysäköintivirhemaksusta. Pysäköintivirhe näin ollen antaa viranomaiselle ainoastaan kelpoisuuden määrätä pysäköintivirhemaksu. (Kaisto & Nybergh 2008, 33)

PysVL:n 9§:n mukaan pysäköintivirhemaksun joutuu suorittamaan se, joka pysäköintivirheen on tehnyt. Ajoneuvon rekisteriin merkitty omistaja tai haltija vastaa myös pysäköintivirheen johdosta määrätystä pysäköintivirhemaksusta. Tämä siis siitä huolimatta, vaikka ajoneuvon omistaja tai haltija olisikin luovuttanut ajoneuvon käytön pysäköintivirheen tehneelle henkilölle. Ajoneuvon omistaja tai haltija voi kuitenkin vapautua vastuustaan, jos hän pystyy osoittamaan, ettei hän tehnyt pysäköintivirhettä tai että pysäköintivirhemaksun määräämiselle ei ollut perusteita.

## 2.4 Vammaisen pysäköintilupa

Tieliikennelain 28§ käsittelee vammaisen pysäköintilupaa. Vammaisen pysäköintilupa on poliisin vaikeasti vammaiselle henkilölle myöntämä lupa pysäköimiseen. Kyseinen lupa oikeuttaa tiettyihin poikkeuksiin ajoneuvon pysäköimisessä. Luvan haltija saa pysäköidä ajoneuvonsa esimerkiksi maksulliselle pysäköintipaikalle maksua suorittamatta sekä pysäköintipaikalle, jossa on pysäköinnin enimmäisaikaa liikennemerkkein rajoitettu. Myös ajoneuvon pysäköiminen alueelle, jossa pysäköiminen on liikennemerkkein kielletty, on vammaisen pysäköintiluvan turvin sallittua. Tällöin on kuitenkin huomioitava tieliikennelaissa määritetyt muut kiellot sekä säännökset ajoneuvon pysäköimisestä. Jotta edellä mainitut poikkeukset ajoneuvon pysäköimisessä olisivat voimassa, on pysäköintilupa sijoitettava pysäköimisen ajaksi näkyvälle paikalle auton tuulilasin sisäpuolelle. (TLL)

Ongelmaksi vammaisen pysäköintiluvankäyttö voi muodostua tilanteissa, jossa sitä käytetään yksityisen pysäköinninvalvonnanpiiriin kuuluvalla alueella. TLL:ssa sanotut poikkeukset vammaisen pysäköintiluvalla pysäköimiseen koskevat ainoastaan julkisilla alueilla pysäköimistä. Kuten aiemmin luvussa 2.2 todettiin, niin TLL:n mukaan pysäköinti yksityiselle alueelle ilman kiinteistön omistajan tai haltijan lupaa on kielletty. Asiasta on tehty eduskunnassa kirjallinen kysymys, jonka vastauksesta käy ilmi, että jos mitään pysäköinnin sallivia ehtoja ei ole ilmoitettu, niin pysäköinti on suoraan lain nojalla kielletty (KK 385/20011 vp). Myös invalidiliiton kanta on, että yksityisillä alueilla on noudatettava niillä olevia ohjeita tai lisäkilpiä (Invalidiliitto 2010). Yksityisellä alueella vammaisen pysäköintilupa ei siis lähtökohtaisesti oikeuta, ilman erityisiä merkintöjä, samoihin poikkeuksiin pysäköimisen suhteen, kuin mitä TLL:ssa on säädetty julkisilla alueilla pysäköitäessä vammaisen pysäköintiluvan käytöstä.

Edellä esitetty seikka on kysymyksenä lähinnä moraalinen, sillä kyse voi olla, katsantokannasta riippuen, perus- ja ihmisoikeuksista. Mäenpään mukaan perinteisesti on katsottu perus- ja ihmisoikeuksien kulkevan yksityisen ja julkisen vallan suhteissa (Ilkka 2011). Näin ei tässä tapauksessa

kuitenkaan virallisen kannan ja lakien mukaan ole. Asianlaidasta huolimatta tällä hetkellä ei ole tullut julki yhtään oikeusprosessia, tai julkista valitusta tilanteesta, jossa vammaisen pysäköintiluvan käyttäjältä olisi peritty valvontamaksua yksityisen pysäköinninvalvonnan piiriin kuuluvalla alueella.

## **2.5 KRIL 3629/39/08**

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 3629/39/08 oli kyse yksityisestä pysäköinninvalvonnasta. Tapauksessa kuluttaja oli pysäköinyt autonsa hotellin pysäköintialueelle, jossa pysäköinninvalvonta oli kiinteistön omistajan toimesta siirretty yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittavan elinkeinonharjoittajan vastuulle. Kuluttaja oli kuitenkin maksanut pysäköintimaksunsa kaupungin lippuautomaattiin, jonka johdosta elinkeinonharjoittaja oli antanut kuluttajalle 35 euron pysäköintivalvontamaksun.

Kuluttaja kertoi ajaneensa hotellin takapihalla olevalle pysäköintialueelle kadulta. Piha on tältä puolelta kuluttajan mukaan täysin avoin, eikä pihalla ole aitoja, muureja tai muita vastaavia esteitä, joiden mukaan voisi päätellä, että alueella on kaksi eri pysäköintialuetta. Kuluttaja oli myös toimittanut todisteeksi valokuvia alueesta. Valokuvista oli ilmennetty myös kuluttajan kulkureitti kyseisessä tapauksessa. Kuluttajan mukaan opastus ei näin ollen ollut riittävän selkeää. Lisäksi kuluttaja totesi, ettei hotellin pihassa ollut tuona aikana pulaa vapaista pysäköintipaikoista, eikä hän myöskään ylittänyt kaupungin automaattiin maksamaansa pysäköinti-aikaa.

Elinkeinonharjoittaja puolestaan katsoi, että alue on aidattu siten, että se erottui kaupungin kadunvarsipysäköinnistä. Lisäksi elinkeinonharjoittaja kertoi heidän oman pysäköintiautomaattinsa sijaitseva aidatun alueen sisäpuolella. Tämän lisäksi elinkeinonharjoittaja totesi alueella olevan monia opastetauluja, joista ilmeni alueella noudatettavat pysäköinnin ehdot. Elinkeinonharjoittaja oli myös toimittanut kuvia väittämiensä tueksi.

Lautakunta viittasi omassa ratkaisussaan, tässäkin tutkielmassa esille tulevaan, KKO:n ratkaisuun 2010:23, että kuljettajalle voidaan asettaa sopimukseen perustuva velvollisuus valvontamaksun suorittamiseen. Edellytyksenä kuitenkin on, että pysäköintialue on riittävän kattavasti merkitty pysäköinnin ehdot selvittävillä opastetauluilla. Kyseistä opastetauluista oli myös käytävä ilmi ehtojen rikkomisesta aiheutuvat seuraamukset sekä sitoutuminen ehtoihin pysäköimällä.

Lautakunta tarkasteli molempien toimittamia valokuvia pysäköintialueelta sekä kuluttajan merkintöjä ajoreitistään alueelle. Lautakunta totesi, ettei ainakaan tällä kohtaa aluetta oltu aidattu, vaan sitä ympäröi matalat kaiheet. Valokuvista ei myöskään käynyt ilmi, että kuluttajan käyttämän pysäköintipaikan läheisyydessä olisi ollut maksuautomaattia tai selkeitä opasteita. Lautakunta totesi myös, että elinkeinonharjoittajan olisi ollut mahdollista osoittaa, esimerkiksi kyltein, missä kyseisen pysäköintialueen maksuautomaatit sijaitsevat. Opasteiden puutteellisuuden vuoksi lautakunta katsoi, että kuluttaja oli erehdyksessä maksanut pysäköintimaksun lähimpään, mutta väärään automaattiin.

Lautakunta päätyi siihen tulokseen, etteivät opasteet olleet tässä tapauksessa riittävän selkeät, vaan antoivat mahdollisuuden erehdykseen huolellisellakin toiminnalla. Tästä syystä lautakunta katsoi, ettei kuluttajalla ollut velvollisuutta suorittaa valvontamaksua. Lautakunta myös suositti, että elinkeinonharjoittaja luopuisi perimästä kuluttajalta riidanalaista valvontamaksua tai palauttaisi sen siinä tapauksessa, jos se on jo kuluttajan toimesta ehditty suorittaa.

### **3. Yksityisen pysäköinninvalvonnan sopimusoikeudellinen näkökulma**

Varallisuudensiirron tärkein oikeusperuste on sopimus. Kun yksityiset tahot haluavat muuttaa keskinäisiä oikeussuhteitaan, on sopimus keskeinen oikeudellinen konstruktio. Lähtökohtana vapaaehtoiselle vaihdannalle on osapuolten antama suurempi arvostus saatavilla oleville hyödykkeille kuin luovuttamilleen vastikkeille. (Hemmo 2006, 23)

#### **3.1 Sopimuksen ja oikeustoimen käsitteet**

Pohjoismaisessa kirjallisuudessa oikeustoimi on perinteisesti esitetty yksityisenä tahdonilmaisuna, jolla perustetaan, muutetaan, kumotaan tai siirretään oikeuksia. Muun muassa velvoitteeseen sitoutuminen, käyttöoikeuden perustaminen sekä omistusoikeuden luovutus jäsenyvät oikeustoimiksi. Tällaisten ilmaisujen käyttäminen ei kuitenkaan ole välttämätöntä tehtäessä oikeustoimia, vaan riittää että henkilön voidaan katsoa tarkoittaneen jotain edellä mainituista oikeustoimista. (Kaisto & Nybergh 2008, 7-8) Saarnilehto et al. jakavat oikeustoimet yksipuolisiin ja kaksipuolisiin sekä vastikkeellisiin ja vastikkeettomiin oikeustoimiin. Yksipuolista oikeustointa on kutsuttu lupaukseksi ja vastikkeetonta lahjaksi. Kaksipuolinen oikeustoimi on puolestaan sopimus, joka voidaan määritellä oikeudellisesti kahden osapuolen väliseksi oikeustoimeksi, ja joka synnyttää näiden osapuolten välisiä velvoitteita ja niitä vastaavia oikeuksia. (Saarnilehto et al., 67)

Lähtökohtaisesti kahden henkilön oikeussuhde voi jäsenyä ainoastaan toisen antaman tahdonilmaisun varaan. Yleisempää kuitenkin on, että tahdonilmaisun antaminen liittyy jollain tavoin toisen osapuolen tekemään oikeustoimeen. Tällöin voidaan osapuolten välille katsoa syntyneen sopimus. Sopimukselle on siis ominaista, että henkilöiden tahdonilmaisut kytkeytyvät toisiinsa. Kaisto ja Nybergh esittävätkin sopimusta luonnehditta-

van kahden tai useamman toisiaan edellyttävän oikeustoimen yhdistelmäksi. Tällöin sopimusta ei voi sellaisenaan pitää oikeustoimena. (Kaisto & Nybergh 2008, 8)

On olemassa myös toinen näkökulma. Oppikirjoissa ja yleistyksissä sopimusta nimittäin pidetään oikeustoimena. Tätä puoltaa myös se, että monissa lainkohdissa lähtökohtana on, että sopimus on oikeustoimi. Ruotsissa sekä Tanskassa tämän voi päätellä jo pelkkien oikeustoimilakien nimistä (Ruotsissa lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsens område 1915:218 ja Tanskassa lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område 1917 nr 242). Kysymyksen asettelua voidaan kuitenkin pitää niin teoreettisena, ettei lakeja annettaessa ole aina välttämättä loppuun saakka pohdittu, onko sopimus itsessään oikeustoimi vai sisältyvätkö oikeustointen yhdistelmät sopimuksen käsitteeseen. Myöskään lainsäädäntö ei yleisesti ottaen ole se instanssi, joka määrittää oikeustieteissä käytettyjen käsitteiden merkityksistä. (Kaisto & Nybergh 2008, 8-9) Hemmo, joka pitää sopimusta ja oikeustointa synonyymeinä, ei katso käsitteiden pohdintaa kuitenkaan merkityksellisenä. Hemmon mukaan nimitysten käyttäminen on jokaisen vapaasti valittavissa, kunhan niiden käyttö on johdonmukaista ja selkeästi esitetty. (Hemmo 2003 a, 10)

### **3.2 Sopimusvapaus**

Suomen varallisuus oikeudessa vallitsee sopimusvapauden periaate. Se tarkoittaa sitä, että tietyissä oikeusjärjestyksen puitteissa yksityiset saavat muodostaa oikeussuhteensa parhaaksi katsomallaan tavalla. Jotta sopimusvapaus säilyttäisi merkityksensä, niin sen läheisessä yhteydessä vallitsee myös sitovuuden periaate. Muutoin sopijaosapuolet eivät olisi sidottuja tekemiinsä sopimukseen. (Kartio 2001, 35)

Yhteiskunnalliset ja taloudelliset olosuhteet osaltaan vaikuttavat sopimusvapauden sisältöön, joten sen tarkka määrittäminen ei ole mahdollista.

Sopimusvapauden periaatteen rinnalla toimii myös kohtuusperiaate. Sen mukaan sopimussidonnaisuutta ei synny niiden sopimusehtojen osalta, jotka ylittävät kohtuullisuuden rajat. Kohtuusperiaatteen lisäksi sopimuksen ehdotonta sitovuutta rajoittavia normeja ovat hyvän tavan vastaisuus sekä oikeuden väärinkäytön kieltö. Oikeusjärjestykseen sisältyvissä sopimusvapauden konkreettisissa rajoituksissa on kyse pyrkimyksestä suojata sopimussuhteen heikompaa osapuolta. Usein sopimusvapauden rajoittaminen tapahtuu lain pakottavien eli absoluuttisten säännösten avulla. Yksityisten välisin sopimuksin ei tällaisista säännöksistä voida sitovasti poiketa. (Kartio 2001, 35 – 37)

Sopimusvapaus on sopimuksen syntyvän kannalta tärkeä lähtökohta. Sopimusvapaus liitetään siis siihen, ettei ole yksilöiden päätösvaltaa estäviä oikeudellisia rajoituksia, eivätkä muut yksilöt estä vapautta toteutumasta. Jokaisen kansalaisen perustavan toimintavapauden turvaaminen on hyvinvointivaltiossa keskeistä. (Pöyhönen 1988, 269)

Yksityisten pysäköinninvalvontayhtiöiden näkemyksen mukaan yksityinen pysäköinninvalvonta perustuu sopimusvapauden periaatteelle. Yhtiöiden argumentaatioiden perusteella pysäköidessään autoa kuljettava henkilö sitoutuu pysäköintipaikalla havaittavalla tavalla ilmoitettuihin ehtoihin ja määräyksiin. Sopimus syntyy tilanteessa tämän ajatuksen mukaan yhtiön ja kuluttajan välille, vaikkakaan pysäköijän ja yhtiön välille ei mitään nimenomaista kirjallista tai suullista sopimusta tehdä. Perusteena yhtiöt ovat pitäneet yhtiön ja kuljettajan, hänen pysäköidessään autonsa valvotulle alueelle, välille syntyvää konkludenttista eli hiljaista sopimusta, jossa kuljettaja hyväksyy kylteissä ilmoitetut pysäköintiehdot sekä ehtojen vastaisesta pysäköinnistä seuraavan kylteissä ilmoitetun valvontamaksun. Edellä esitetty lähtökohta on Mikkilän mukaan perusteltu siinä mielessä, että sopimusvapauden on analyyttisessä teoriassa katsottu sisältyvän oikeusvalita sopimuskumppani ja valinnanvapaus sen suhteen, sitoutuuko henkilö sopimukseen. Mikkilä kuitenkin muistuttaa, että vähemmälle huomiolle on kuitenkin saattanut sopimusvapaudella argumentoidessa jäädä, että

samaan teoriaan liittyy olennaisesti valinnanvapaus siitä, että henkilöllä on myös oikeus kieltäytyä sopimussuhteesta. (Mikkilä 2012, 70)

### **3.3 Sopimuksen syntyminen – tahdonilmaisu**

Huolimatta siitä, että sopimusoikeuden teoriaa on oikeuskirjallisuudessa käsitelty paljon, sopimusinstituutti ja sen mallintaminen ovat teoreettisilta taustoiltaan oikeuskirjallisuudessa hajanaisia sekä ristiriitaisia. Sopimusoikeuden piirissä ei ole pystytty tai katsottu tarpeelliseksi muodostaa yhtenäistä sopimusteoriaa. (Mikkilä 2012, 62)

Yksityinen henkilö voi oikeutemme suomin keinoin järjestellä taloudellisia suhteitaan haluamallaan tavalla. Henkilö voi näin ollen esimerkiksi sitoutua velvoitteeseen tai vaikkapa siirtää taikka perustaa käyttöoikeuden. (Kaisto & Lohi 2008, 76 – 77) Lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista eli oikeustoimilain (OikTL, 1929/228) ensimmäisessä luvussa on säännelty tarjous – vastaus mekanismin varaan rakentuvasta sopimuksen tekemisestä. Tarjous sopimuksen tekemisestä ja siihen annettu vastaus ovat sitovia toimia siten, kuin kyseisessä luvussa säädetään. Luonteeltaan sääntely on tahdonvaltaista (Kaisto & Nybergh 2008, 35). Säännöksiä ulkopuolelle jäävät määrämuotoiset sopimukset sekä sopimukset, joiden päättämiseen vaaditaan suorituksen toiselle sopimuspuolelle toimittamista. Säännökset eivät myöskään ole voimassa, mikäli tarjouksesta tai vastauksesta taikka kauppa- tai muusta tavasta muuta johtuu (OikTL 1.2§). Oikeustoimitapauksissa kyseessä on tietoinen käyttäytyminen, joka usein ilmenee tahdonilmaisella. Tällainen toiminta on oikeustoimen tekemistä. Tahto oikeustoimeen voidaan ilmaista myös sanattomin elein. Oikeustoimen tekemiseen ei siis aina tarvita sanoja, vaan henkilön voidaan katsoa pelkästään tietynlaisella toiminnallaan tarkoittaneen jotain tiettyä oikeustointa ja sen tekemistä. Lisäksi oikeussuhde voi kahden henkilön välillä järjestyä siten, että ainoastaan toinen osapuoli antaa varsinaisen tahdonilmaisun. Yleensä kuitenkin tahdonilmaisun antaminen liittyy oikeussuhteen toisen osa-



puolen tekemään oikeustoimeen. (Kaisto & Lohi 2008, 76 – 77) Edellä esitetyn säännöksen tavoin syntyvästä sopimuksesta ollaan suomalaisessa sopimusoikeudessa yksimielisiä niin tietoisopissa kuin käytännön ratkaisutoiminnassakin. Erimielisyydet alkavatkin välittömästi, kun lain esitystavasta poikkeavia sopimuksen syntytapoja pyritään jäsentelemään. (Mikkilä 2012, 62)

Vaikka Pohjoismaisessa kirjallisuudessa on paljon kiinnitetty huomiota siihen, voiko sopimus syntyä muullakin tavalla kuin OikTL:n 1 luvussa säännellyn tarjous-vastaus -mekanismin kautta, niin oleellisempi ongelma lieenee kuitenkin, voiko sopimus syntyä muuten kuin tahdonilmaisun kautta. Kaiston ja Nyberghin mukaan oikeuskirjallisuudessa on monilta eri tahoilta esitetty, että sopimukseen ei aina tarvita tahdonilmaisuja. On nimittäin olemassa sopimusoikeudellisesti relevantteja tilanteita, joita ei yksinkertaisesti voida luontevasti selittää tahdonilmaisujen antamisen varaan rakentuvan sopimuskäsityksen avulla. Tämän tutkielman kannalta ei ole syytä keskittyä kaikkiin mahdollisiin edellä mainitun kaltaisiin tilanteisiin, vaan riittää, että ottaa lähempään tarkasteluun tilanteet, joista kirjallisuudessa puhutaan sopimuksen suoraan synnyttävistä tosiseikoista. Tällöin on kyse tilanteista, joissa ei voida havaita tahdonilmaisua henkilön käyttäytymisessä, mutta käyttäytyminen on kuitenkin luonteeltaan sekä vaikutuksiltaan sellaista kuin tahdonilmaisun antaminen. (Kaisto & Nybergh 2008, 38 – 40) Sopimuksen syntymisestä muutoin kuin tahdonilmaisuteitse seuraavassa luvussa 3.4.

Sillä ei kuitenkaan liene niinkään käytännön merkitystä, että pyritäänkö pysäköintisopimus hahmottamaan tarjous-vastaus -mekanismin avulla vai sopimuksen suoraan synnyttävien tosiseikkojen avulla. Tai ainakaan toista hahmotustapaa ei voida pitää toista oikeellisempänä. Vaikka oikeuskirjallisuudessa pysäköintisopimusten arvioimista tarjous-vastaus -mekanismin avulla pidetäänkin paikka paikoin keinotekoisena, niin tarjous-vastaus -mekanismin käyttäminen on ainakin joissain tilanteissa mielekäästä. Pysäköintisopimuksissa on niiden ehdoilla, ja sillä kuinka ne on esitetty, olen-

nainen merkitys. Voidaan näet joutua pohtimaan ajoneuvon pysäköijän mahdollisuuksista olla hyväksymättä ehtoja, eli vetäytyä sopimuksesta ennen sen tekemistä esimerkiksi poistumalla pysäköintialueelta ennen ajoneuvon pysäköimistä. Tämän kaltaisia tilanteita tarjous-vastaus -mekanismi voi auttaa hahmottamaan. Tässä suhteessa tarjous-vastaus -mekanismi antaisi varsin hyvän viitekehyksen yksittäisten ongelmien arvioimiseksi toisin kuin oikeuskirjallisuudessa on paikoin annettu ymmärtää. (Nikkanen 2008, 102 – 103)

### **3.4 Sopimuksen syntyminen muuten kuin tahdonilmaisuteitse**

OikTL:n 1 luvussa esitetty tarjous-vastaus mekanismi edellyttää molempien osapuolten tahdonilmaisuja. Tämän mekanismin avulla ei kuitenkaan pystytä aukottomasti selittämään kaikkia sopimusoikeudellisia tilanteita, sillä monet sopimukset syntyvät muutoin kuin tahdonilmaisuteitse. Tällaisissa tapauksissa on puhuttu sopimuksen välittömästi perustavista tosiseikoista. Tällaisilla tosiseikoilla tarkoitetaan sellaisia henkilöiden käyttäytymiseen liittyviä tosiseikkoja, jotka aikaan saavat sopimuksen, mutta eivät kuitenkaan täytä perinteisen tahdonilmaisun tunnusmerkkejä. (Kaisto & Lohi, 84) Hemmo mainitsee esimerkkeinä tällaisista sopimuksista julkisella kulkuneuvolla matkustamisen, automaatin kanssa tehtävät oikeustoimet sekä ajoneuvon pysäköinnin maksulliselle pysäköintialueelle (Hemmo 2003 a, 131).

Tahdonilmaisun käsite voidaan ymmärtää laajemmin, kuin usein ajatellaan. Monissa aluksi ongelmallisilta tuntuissa tilanteissa katsotaankin osapuolten antaneen tahdonilmaisut. Toisaalta sopimuskäsitteen käyttämisen ulottaminen tahdonilmaisukäyttämisen ulkopuolelle jääviin tapauksiin ei välttämättä ole enää mielekäästä. Onko kyseessä siis sopimus, jos mitään tahdonilmaisuja ei voida sanoa annetun? Tällaisissa tapauksissa saattaakin perustelluinta olla se, ettei mitään sopimusta edes ole tehty. (Kaisto & Lohi 2008, 84 – 85)

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tietyissä tilanteissa tietylle tosiasialliselle käyttäytymiselle voidaan antaa sopimusvaikutus. Esimerkiksi pysäköintitilanteissa on mahdollista päätyä siihen, että syntyy pysäköintisopimus. (Kaisto & Nybergh 2008, 46 – 47) Kaisto & Lohi antavat kaksi esimerkkitapausta, jotka ilmentävät tahdonilmaisua ja siihen liittyviä tunnusmerkkejä. Esimerkissä 1 pysäköintiin soveltuvan kiinteistön omistaja A on valmis antamaan kenelle tahansa luvan pysäköimiseen omistamallaan kiinteistöllään vastiketta vastaan. Kiinteistön pihalle A on laittanut portin ja pysäköintiautomaatin, jossa on seuraavanlainen kyltti:

”Kiinteistölle saa pysäköidä, kunhan pysäköijä sitoutuu maksamaan 3 euroa jokaiselta alkavalta tunnilta, jonka auto on pysäköitynä. Sitoutuminen tapahtuu painamalla punaista nappia, jolloin automaatista tulee magneetikortti ja portti nousee kiinteistölle ajoa varten. Pois lähdettäessä portti nousee, kun magneetikortti laitetaan automaattiin ja automaattiin suoritetaan sen osoittama summa.” (Kaisto & Lohi 2008, 85)

Tehdään olettaa, että paikalle saapuu henkilö B, joka lukee kyltin ja suostuu sitoutumaan kyltin ehtoihin. B osoittaa suostumuksensa painamalla punaista nappia, jolloin hän saa automaatista magneetikortin, ja puomin noustua pääsee ajamaan autonsa kiinteistölle. (Kaisto & Lohi 2008, 85)

Tahdonilmaisun edellytyksenä ei ole henkilön tietyille yksilöidylle henkilölle suuntaama tahdonilmaisuu. Esimerkkitapausten kohdalla voidaankin näin ollen katsoa A:n antaneen tahdonilmaisun, jonka sisältönä on sitoutumista vastaan tapahtuva vapautus autoilijaa muuten koskevasta pysäköintikiellosta A:n omistamalla kiinteistöllä. Tällöin huomio kiinnittyy B:n käyttäytymiseen, ja siihen, että voidaanko se ymmärtää suostumukseksi. Koska tahdonilmaisun käsite on tässä tapauksessa järkevää ymmärtää siten, että napin painaminen on verrattavissa aivan samanlaiseen sitoutumiseen, kuin mitä esimerkiksi sopimuspaperin allekirjoitus merkitsee, niin voimme katsoa B:n painaessaan punaista nappia antaneen suostumuksensa. Näin

siis B:lle syntyy velvollisuus maksaa 3 euroa jokaiselta alkavalta tunnilta. Tämän johdosta myös A:n antama tahdonilmaisuus tulee voimaan. Näin ollen voidaan siis katsoa sopimuksen A:n ja B:n välille syntyneen. (Kaisto & Lohi 2008, 85 – 86)

Toisessa Kaiston & Lohen antamassa esimerkkitapauksessa A ei olekaan asentanut kiinteistölleen porttia eikä pysäköintiautomaattia. Sen sijaan hän on sijoittanut rahankeräyslaitteen näkyvälle paikalle, johon hän on kiinnittänyt kyltin, mistä ilmenee A:n pankkiyhteydet sekä seuraavanlainen teksti:

”Kiinteistölle saa pysäköidä, kunhan pysäköijä sitoutuu maksamaan 3 euroa jokaiselta alkavalta tunnilta, jonka auto on pysäköitynä. Maksu on suoritettavana pois lähdettäessä rahankeräyslaitteeseen tai viikon kuluessa osoitetulle pankkitilille. Sitoutuminen tapahtuu pysäköimällä auto kiinteistölle.” (Kaisto & Lohi 2008, 86)

Lähdetään taas olettamasta, että paikalle saapuu B ja kyltin luettuaan hän päättää sitoutua siinä mainittuihin ehtoihin. B ajaa autonsa kiinteistölle. Vuorokauden kuluttua B saapuu noutamaan autoaan ja alkaa miettiä maksuvelvollisuutensa oikeudellista perustaa. Onko auton pysäköiminen kiinteistölle riittävä peruste maksuvelvollisuuden syntymiselle? (Kaisto & Lohi 2008, 86)

Tahdonilmaisuun ei oikeutemme mukaan riitä pelkästään se, että henkilö on omassa mielessään tarkoittanut jotain. Tahdolla täytyy olla jokin ulkoinen ilmentymä. B on nyt siis aivan samanlaisessa tilanteessa kuin henkilö, joka auton pysäköidessään olisi päättänyt olla sitoutumatta kyltissä oleviin ehtoihin. Ongelmana onkin se, että tahdonilmaisun ainoa objektiivisesti havaittava puoli olisi ainoastaan vastapuolen omassa tahdonilmaisussaan sallima käyttäytyminen. Kaiston ja Lohen mukaan tilanne eroaa olennaisesti ensimmäisen esimerkin tapauksesta, jossa napin painamista voidaan

pitää tahdonilmaisun antamisen kriteerien täyttymiseen johtavana tekona. (Kaisto & Lohi 2008, 86)

Kaiston ja Lohen mielestä auton pysäköiminen ei riitä tahdonilmaisun toteutumiseksi. Se ei kuitenkaan poista sitä seikkaa, ettei B voisi olla maksuvelvollinen A:han nähden. Maksuvelvollisuudella voi olla muitakin perusteita B:n antama sitoumus. Tämän tapauksen osalta on aiheellista kiinnittää huomiota oikeuteemme kuuluvaan oppiin, jonka mukaan toiselle kuuluvan esineen käytöstä on suoritettava kohtuullinen vastike. B voitaisiin siis katsoa maksuvelvolliseksi A:han nähden sillä perusteella, että tämä käyttää A:lle kuuluvaa maa-aluetta. Asian laita olisi sama myös tilanteessa, jossa pysäköinti olisi kiellettyä vastikkeista riippumatta. Täten maksuvelvollisuus ei aina edellytä mitään kirjoitettua sääntöä, vaan se voi perustua myös totuttuihin käytäntöihin. (Kaisto & Lohi 2008, 87)

Vaikka Kaisto ja Lohi esittävät, että auton pysäköiminen ei riitä tahdonilmaisuksi, niin eriäviäkin näkökantoja on esitetty. Nikkanen muun muassa pohtii, mikä loppujen lopuksi olennaisesti erottaa Kaiston ja Lohen esimerkkitapaukset toisistaan, kun kyseessä on tahdonilmaisun ulkoinen ilmentyminen. Saattaa olla niin, että ensimmäisen esimerkkitapauksen henkilö saattaa painaa nappia, vaikka hän olisikin päättänyt olla sitoutumatta pysäköintiehtoihin. Tällöin hän voisi esimerkiksi poistuessaan alueelta ajaa suoraan portin läpi, sen sijaan että suorittaisi pysäköinnistä automaatin osoittaman summan. Ulospäin hänen käyttäytymisensä, eli napinpainallus, näyttäisi samalta, kuin henkilön, joka olisi nappia painaessaan päättänyt sitoutua pysäköintiehtoihin. Näin ollen napin painaminen voidaan ajatella samanarvoiseksi tosiasialliseksi käyttäytymiseksi kuin pysäköiminenkin. Tällöin vaikuttaa perustellulta, että pelkkä kiinteistölle pysäköiminen riittäisi pysäköintisopimuksen syntyyn. Edellytyksenä on tietenkin, että ajoneuvon kuljettajaa on selvästi informoitu pysäköintiehdoista. (Nikkanen 2008, 100 – 101)

Hemmonkin tulkinta antaa viitteitä sille, että auton pysäköiminen voisi olla riittävä tahdonilmaisu. Jos nimittäin auton pysäköiminen yksityiselle maksulliselle alueelle täytyisi palauttaa OikTL:n sopimusmekanismiin, niin tarjous-vastaus käsitettä voitaisiin Hemmon mukaan laajentaa siten, että pysäköimismahdollisuutta voitaisiin pitää tarjouksena ja näin ollen auton pysäköintiä voitaisiin pitää vastauksena. (Hemmo 2003 a, 132) Lisäksi Ruotsin korkein oikeus, högsta domstolen (HD), on ottanut kantaa erääseen tyyppitilanteeseen:

Tapauksessa S oli pysäköinyt autonsa P Ab:n omistamalle maksulliselle pysäköintipaikalle. S oli jättänyt maksamatta 55 kruunun maksun, joka oli veloitettu alkavalta pysäköintivuorokaudelta. HD:n mukaan autoilija oli pysäköintipaikkaa käyttämällä hyväksynyt nähtävillä olevat ehdot ja näin sopimusperusteinen pysäköintimaksu oli perusteltu. HD myös totesi, että tällaiseen tosiasialliseen toimintaan perustuvan sopimuksen syntymisen edellytyksenä on se, että nähtävillä olevat ehdot ovat riittävän selvät, jottei niistä voida kohtuudella erehtyä. (NJA 1981, s.323)

Hemmo toteaa, että vastaavanlaiset tilanteet, kuten esimerkiksi joukkoliikenteen käyttäminen, ovat osaksi sellaisia, jossa palvelun tai suorituksen vastikkeellisuus on ilmiselvää jokaiselle, joka on selvillä normaaleista käytännöistä (Hemmo 2003 a, 132). Myös Mäkelä on sitä mieltä, että sopimuksen synnyn arvioinnin yhteydessä käyttäytymistä voidaan tarkastella tietyssä toimintaympäristössä, jolloin merkitystä annetaan yhteisöllisen käytännön vakiintuneisuudelle. Mäkelä vielä lisää, että on myös annettava merkitystä osapuolten mahdollisuuksille havaita sopimussidonnaisuuden syntyminen, joka seuraa käytäntöön osallistumisesta. (Mäkelä 2011, 194)

Vaikka yksityistä pysäköinninvalvontaa voidaan pitää yhtenä liikenteen ja liikkumisen hallinnan ja kontrolloinnin uutena kiinteistönomistajille tai -haltijoille tarjottuna palveluna, niin toisinaan tietty menettely tietynlaisessa toimintaympäristössä ei kuitenkaan välttämättä johda sopimukseen ja siihen perustuvien veloitteiden olemassa oloon. Esimerkkinä Karhu viittaa

julkisten tehtävien yksityistämisen synnyttämiin tilanteisiin, joissa toiminnan eri tahojen välistä sopimuksetekokompetenssia on eri tavoin rajoitettu. (Karhu 2011, 529)

### **3.5 Vakiosopimus sekä reaaliosopimuksesta**

Pysäköintisopimuksia voidaan säännönmukaisesti pitää vakiosopimuksina. Pysäköintisopimukset ovat erittäin standardisoituja, johtuen sopijapuolten välisen kontaktin puuttumisesta. (Nikkanen 2008, 103) Vakiosopimukset voidaan ajatella liukuvana asteikkona, jonka toisessa päässä on vakiosopimus, jossa on vain vähän yksilöllisesti muotoiltuja ehtoja, ja toisessa päässä on vakiosopimus, jossa määräävässä asemassa ovat juuri yksilöllisesti muotoillut ehdot. Olennaista on että, kaikissa sopimuksissa on ainakin yksi yhteinen piirre. (Wilhelmsson 1995, 30) Vaikka mikään ei periaatteen tasolla estä pysäköinninvalvojan ja pysäköijän välisiä yksilöllisiä sopimusneuvotteluita, niin pysäköinninvalvojat eivät käytännössä neuvottele kuljettajan kanssa yksittäisten pysäköintisopimusten ehdoista. Tämä joihan siksi, että se aiheuttaisi ylimääräisiä käytännön hankaluuksia sekä taloudellisia kustannuksia, jotka puolestaan mahdollisesti näkyisivät suoraan pysäköinti – ja valvontamaksujen kohoamisina. (Nikkanen 2008, 103)

Jotta vakioehdot olisivat sitovia myös niiden laatijan vastapuolta kohtaan, on niihin oltava mahdollisuus tutustua ennen sopimuksen tekemistä. TL:n 28§:ssä mainittu selvästi havaittava tapa pysäköintiehtojen esille tuomisessa tarkoittaa konkreettisesti ehtojen sisältämien kylttien kokoa, sijoittelua sekä väriä. Myös kyltin riittävä valaiseminen voi tulla pimeällä kyseeseen. Sopimuksen syntyessä ilman osapuolten välistä varsinaista kontaktia, on vakiehtojen laatijan kuitenkin käytännössä hankala varmistaa vastapuolen todellisuudessa huomanneen ehdot. Riittävänä voidaan kylttien suhteen pitää sitä, että ajoneuvon kuljettaja ei voi välttyä havaitsemasta niitä, jos hän noudattaa normaalia huolellisuutta kuljettaessaan ajoneuvoaan. (Nikkanen 2008, 103)

Kuluttajansuojalain (KSL, 38/1978) luvun 4 pykälän 3 mukaan vakioehtoja tulee tulkita epäselvissä tilanteissa niiden laatijan vahingoksi. Wilhelmssonin mukaan tällä tavalla voidaan välttyä vakioehtojen liian laajalta sitovalta vaikutukselta, sillä epäselvyys ehdoissa voi johtaa niiden sitomattomuuteen (Wilhelmsson 1995, 82 – 83).

Yksityisen pysäköinninvalvonnan yhteydessä on puhuttu myös reaalisopimuksista. Oikeusministeriön mietinnössä 16/2010 on esitetty yksityisen pysäköinninvalvonnan perustumisesta liiketoimintana reaalisopimuksen idealle. Mietinnössä todetaan, että kuljettajan ja kiinteistön omistajan tai haltijan taikka sen, jolle oikeus pysäköinninvalvontaan on siirretty, välille syntyy kuljettajan käyttäytymiseen perustuva sopimus, niin sanottu reaalisopimus. (OM 2010, 23) Reaalisopimuksen ideana on, että siinä sopimuksen sitovuuden edellytykset viedään kaikkien niukimpaan sisällölliseen muotoon. Toisin sanoen ne poistetaan lähes kokonaan. Keskeistä reaalisopimuksille on, että sitovan sopimuksen päättämiseen vaaditaan aistein havaittavaa käyttäytymistä, kuten esimerkiksi suorituksen tekemistä toiselle sopimuspuolelle. Näitä havaittavissa olevia käyttäytymisiä itsessään pidetään sopimusvaikutuksen aikaansaavina ilmiöinä. Vaikka käytännön elämässä reaalisopimukselle ei juuri ole sovellutuksia, niin Mikkilän mukaan jo vuonna 1969 etsitty ja suomalaisesta varallisuusosoikeudesta löytmättä jäänyt reaalisopimus onkin nyt käsillä korkeimman oikeuden ratkaisussa 2010:23 sekä tieliikennelain esitöissä. (Mikkilä 2012, 89 – 95)

### **3.6 Sopimussakko**

Sopimussakkoa voidaan käyttää erityyppisten sopimusrikkomusten seuraamuksena. Sen käyttö on tyyppillistä erityisesti rakennusurakka-, toimitus- ja kilpailukieltosopimuksissa. Sopimussakko voi olla kytketty suorituksen määrän vajaukseen tai se voi olla kiinteä. Sopimussakolla voi olla useita tarkoituksia. Ensinnäkin sopimussakon uhka on omiaan painostamaan velallista suorittamaan asianmukaisen suorituksen, kun hän on tietoinen



sopimusrikkomuksen aiheuttamista seuraamuksista. Lisäksi sopimussakolla voidaan turvata velkojan asemaa, kun mahdollisten vahinkojen toteen näyttäminen saattaisi olla vaikeaa. Sopimussakko on siis etukäteen sovittava korvaus, joka ei periaatteessa ole sidonnainen aiheutuneeseen vahinkoon. Sopimussakko toimiikin toisinaan pelkkänä tehosteena silloin kun sopimuksen rikkomisesta ei aiheudu lainkaan varsinaista vahinkoa. Riippumattomuus velkojalle aiheutuneen vahingon määrästä on merkittävin sopimussakon tehoa lisäävä piirre. Maksuvelvollisuuden syntymiseen riittää siis pelkkä sopimusrikkomus, jonka tehosteeksi sopimussakko on määrätty. (Hemmo 2003 b, 336 – 337)

Suomen lainsäädännössä ei ole sopimussakkoa koskevia erityissäännöksiä, vaan sopimussakon maksamisperiaatteet ovat säädetyn lain puuttuessa yleisten periaatteiden varassa, ellei sopimuksessa ole toisin nimenomaisesti säädetty. Määrältään selvästi odotettavissa olevaa vahinkoa suuremmat sopimussakot ovat esimerkiksi elinkeinoelämässä arkipäiväisiä. Sopimussakon ankaruutta lisää se seikka, että tuottamuskysymyksen on katsottu olevan irrelevantti sopimussakon maksuvelvollisuuden kannalta. Velallinen ei myöskään voi välttää sopimussakkoa sopimusrikkomuksen tultua todetuksi, vaikka tämä onnistuisikin esittämään riittävän näytön huolellisuudesta vapautuakseen ekskulpaatiovastuusta. Ekskulpaatiovastuudella tarkoitetaan tilannetta, jossa vahingonaiheuttaja voi näyttämällä toteen toimineensa huolellisesti vapautua vahingonkorvausvastuusta. Vapautus velvollisuudesta maksaa sopimussakko on kuitenkin mahdollinen riittävän vakavien ja ulkoisten suoritusesteiden vallitessa. (Hemmo 2003 b, 337 – 340)

Pysäköintivalvontayritykset esittävätkin, että heidän antamansa valvontamaksut ovat pysäköintisopimukseen perustuvia sopimussakkoja. Siinä missä julkisen pysäköintivirhemaksun perii valtio, valvontamaksun saaja on yksityinen yritys. (Nikkanen 2008, 98)

### 3.7 Seuraamuksia kiellonvastaisesta käyttämisestä

Kiellonvastaiseen käyttämiseen voi liittyä erinäisiä varallisuus oikeudellisia seuraamuksia. Tilanteessa, jossa omistajataholle on koitunut taloudellista vahinkoa oikeudettoman käyttäjän menettelyn vuoksi, on mahdollista, että käyttäjä joutuu esimerkiksi vahingonkorvauslain (VahL, 412/1974) nojalla maksuvelvolliseksi. Vahingonkorvauslain nojalla velvoitettu maksuvelvollisuus edellyttää, että vahinkoa on aiheutettu tahallaan tai tuottamuksellisesti (VahL 2:1). (Kaisto & Nybergh 2008, 14)

On olemassa tilanteita, joissa omistajataholle ei ole aiheutunut varsinaista vahinkoa. Voi esimerkiksi olla niin, että luvatta käyttöön otettu esine ei ole kulunut tai kärsinyt luvattoman käytön aikana, ja esine olisi ollut muutenkin käyttämättömänä kyseisenä aikana. Oikeudessamme vallitsevan yleisen käsitteen mukaan toisen omaisuutta luvatta käyttävä voi kuitenkin joutua maksuvelvolliseksi, vaikkei omistajalle olisikaan aiheutunut mitään konkreettista vahinkoa. (Kaisto & Nybergh 2008, 14 – 15)

Tietyt yleiset tilanteet ovat johtaneet erityissääntelyihin, joiden perusteella henkilö joutuu maksuvelvolliseksi oikeudettoman käyttämisen perusteella. Tekijänoikeus tapaukset ovat esimerkki tällaisista tilanteista. Tekijälle on tekijänoikeuslain (404/1961) 57§:n (821/2005) mukaan suoritettava kohtuullinen hyvitys. Tämän tutkielman kannalta relevantimpi esimerkki löytyy yksityisiä teitä koskevasta laista (YksTL, 358/1962), josta selviää, että maksuvelvollisuuteen voi johtaa suhteellisen vähäpätöinenkin maapohjan oikeudeton käyttäminen. (Kaisto & Nybergh 2008, 16)

Yksityisen tien oikeudettoman käyttämisen kohdalla ei ole annettu suoraa vastausta siihen, millaiseen korvausvelvollisuuteen se yleisten oppien nojalla tarkalleen ottaen johtaa. Sitä olennaisempaa on tällä kohdin kuitenkin todeta, että oikeudettomasta käytöstä on mahdollista seurata velvollisuus käyttöhyödyn korvaamiseen. Korvauksen suuruutta mietittäessä voidaan ajatella tilannetta kantilta, jossa olisi syntynyt sopimus. (Kaisto & Nybergh

2008, 18) Aurejärvi ja Hemmo mainitsevat, että luvatta toisen omaisuutta käyttänyt on saanut hyödykseen määrän, joka olisi normaalissa käyttöön-otosta tehdyssä sopimuksessa määritelty vastikkeen määräksi (Aurejärvi & Hemmo 2006, 162). Tarkan korvauksen määrittäminen voi olla joissakin tapauksissa hankalaa, mutta lähtökohdaksi ainakin yleensä voitaneen ottaa käypä vuokra, eli määrä, jollaista tavanomaisesti kyseessä olevan esineen käytöstä maksetaan. Ongelmaksi voi muodostua tilanteet, joissa henkilö on turvautunut oikeudettomaan käyttöön, alhaisemman korvauksen toivossa, kuultuaan omistajilta niin korkean hinnan luvalliselle käytölle, ettei hän ole halunnut tehdä sopimusta. (Kaisto & Nybergh 2008, 18)

### **3.8 Luvallinen käyttäminen ja käyttöhyödyn korvaaminen**

Vaikka edellä on puhuttu oikeudettoman käyttämisen johtamisesta maksuvelvollisuuteen, niin huomioitavaa on myös luvallinen käyttäminen, sillä sekin voi johtaa maksuvelvollisuuteen, kunhan ei ole perusteltua syytä olettaa käyttöä ilmaiseksi. Esineen tai muun kohteen käyttöön voi omistajataholta saada luvan ilman, että käyttäjä sitoutuisi maksuvelvolliseksi. Joissain tapauksissa myös jokin muu taho voi antaa tällaisen luvan omistajatahon puolesta. Esimerkkinä tästä avioerotilanteet, missä tuomioistuin voi avioliittolain (AL, 234/1929) 24§:n nojalla päättää, ennen lainvoimaista omaisuuden ositusta tai erottelua, asunnon jäämisestä sille puolisoista, joka on enemmän asunnon tarpeessa. (Kaisto & Nybergh 2008, 79) Lähtökohtaisesti omistajalle on korvattava saatu käyttöhyöty myös luvallisen käytön tilanteissa. Vaikka käyttäjä ei olisikaan sitoutunut maksuvelvolliseksi, niin siltä hänellä voi täten olla maksuvelvollisuus saamastaan käyttöhyödystä. Tietysti on mahdollista, että omistaja on käyttöoikeudesta määrittäessään tarkoittanut, että käyttäjän ei tarvitse suorittaa vastiketta. (Kaisto & Nybergh 2008, 79 – 80)

Edellä mainittu yleinen sääntö ilmenee oikeuskäytännön suhtautumisessa tilanteeseen, jossa aviopuolisoiden erotessa toinen muuttaa joko pois-

muuttavan yksin tai puolisoiden yhteisesti omistamasta asunnosta. Tällöin on myös huomioitava aviopuolisoiden avioliiton aikainen elatusvelvollisuus toisiinsa nähden (AL 46§). Käytännön mukaan asuntoa käyttävän puolison korvausvelvollisuus alkaa vasta elatusvelvollisuuden lakatessa, eli silloin kun avioero tulee lainvoimaiseksi. Välimäki esittää kolme eri tyyppitapausta, jotka kaikki johtavat haltijapuolison velvollisuuteen korvata saamansa käyttöhyöty. On tosin mahdollista, että omistaja ei vaadi korvausta käyttöhyödystä, vaan luopuu oikeudestaan korvaukseen. (Välimäki 1999, 505)

Sen sijaan, että yksityistä pysäköinninvalvontaa arvioitaisiin sopimustoiminnan kautta Kaisto ja Nybergh katsovat, että yksityisen pysäköinninvalvonnan tapauksessa olisi luontevampaa arvioida käyttäytymistä esimerkiksi käyttöhyödyn korvaamista koskevan opin avulla (Kaisto & Nybergh 2008, 63). Yleensäkin korvausvelvollisuutta koskevat opit, ja erityisesti käyttöhyödyn korvaamista koskeva menettely, mahdollistavat lopputuloksen, jossa yksityiselle alueelle luvatta pysäköivä henkilö ei voi käyttää ilmaiseksi toiselle kuuluvaa omaisuutta, vaan joutuu menettelystään yksityisoikeudelliseen maksuvelvollisuuteen. Oikeusjärjestykseen kuuluva käyttöhyödyn korvaaminen sekä Kaiston ja Nyberghin hahmotteleman linjan noudattaminen vapauttaa pohtimasta liiaksi autoilijan todellista, taikka oletettua, tahdonilmaisua. (Mikkilä 2012, 96)

Kaisto ja Nybergh päätyvät näkemykseen, jonka mukaan pysäköijän ei voida olettaa sitoutuvan sopimukseksi kutsuttuun instituutioon pelkän käyttäytymisen perusteella. Tällöin yksityisessä pysäköinninvalvonnassa ei ole kysymys lainkaan sopimuksesta. Pysäköijän maksuvelvollisuutta he eivät kuitenkaan kiistä, vaan pitävät sen konstruoimista paremminkin käyttöhyödyn korvaamisesta lähtien. Tällöin esimerkiksi kuljettaja pysäköidessään maksulliselle paikalle tarkoituksenaan jättää maksamatta, ei ole sopimussuhteessa, vaan hän olisi velvollinen maksamaan näin saamastaan hyödystä käyttöhyödyn perusteella. (Kaisto ja Nybergh 2008, 82) Tilanteen tarkasteleminen sopimussuhdekonstruktion kautta ei olisi esteellinen tapauksissa, joissa pysäköijä myöntäisi virheellisesti pysäköidessään ol-

leensa sinänsä varsin hyvin tietoinen alueella noudatettaviin ehtoihin ja lisäksi sitoutuneensa esimerkiksi hiljaisesti kohtuulliseen sopimussuhteeseen. Käyttöhyödyn korvausvaatimus koskisi tällöin ainoastaan niitä toimijoita, jotka kiistäisivät kohtuullisetkin sopimusvaatimukset. (Mikkilä 2012, 97)

Ulkoisesti havaittavaan käyttäytymiseen perustuva sopimustekniikka ja käyttöhyödyn korvaamiseen perustuva arvio yksityisen pysäköinninvalvonnan liiketoiminnasta vaikuttavat oikeudellisesti toisistaan täysin poikkeavilta. Tämä johtuu niiden erilaisista normiperustoista. Tästä huolimatta ne molemmat sallivat ja mahdollistavat yksityisen pysäköinninvalvonnan liiketoiminnan. Mikkilän näkemyksen mukaan erona kuitenkin on, että ensimmäinen, ja korkeimman oikeuden mukailema linja (luku 4.1.3), takaa yrityksille vapaan hinnoittelupolitiikan ja mahdollisuuden muuttaa sopimusehtoja yrityksen muuttuvien liikevaihtotarpeiden mukaisesti. Perustuuhan mallissa hinta sopimusvapauden varaan rakentuvalla ajattelulla, jossa hinnan tulisi määräytyä esimerkiksi kysynnän ja tarjonnan lakien mukaisesti. Jälkimmäinen puolestaan pakottaa yrityksen sitomaan hinnoittelunsa perintätoimistojen tapaan niin sanottuun vakiintuneeseen kohtuulliseen korvaukseen tehdystä työstä. (Mikkilä 2012, 98 – 99)

### **3.9 Kohtuullinen korvaus**

Kuten aiemmin on todettu, niin oikeudettomasta käytöstä seuraa korvausvelvollisuus. Tavoitteena voidaan pitää, ettei oikeudettomasti käyttävän tule olla paremmassa asemassa kuin rehellisesti toimivan. Tällöin on huomioitava se, että millaista vastiketta vastaan käyttö olisi ollut luvallista. (Kaisto & Nybergh 2008, 85)

Kaisto ja Nybergh käyttävät vertailupohjana esimerkkitapausta KKO 1998:91, jossa yhtiö oli toiminnassaan käyttänyt kopioituja tietokoneohjelmia, joihin yhtiölle ei kuitenkaan ollut käyttöoikeutta. Korkein oikeus katsoi,

että hyvityksen tuli vastata samaa korvausta, mikä oli tietokoneohjelmien laillisesta käytöstä maksettava. Ratkaisu perustui tekijänoikeuslain 57 pykälään, jonka nojalla kohtuullisena hyvityksenä pidettiin kunkin kopioidun ohjelman osalta samaa vähittäismyyntihintaa, joka mahdollisti tietokoneohjelman saatavuuden lailliseen käyttöön. (Kaisto & Nybergh 2008, 85)

Käsillä voi olla tilanne, jossa etuudelle on asetettu epärealistisen korkea hinta. Tällöin on syytä pohtia, voiko omistajatahon etukäteen ilmoittamalla vastikkeella olla lopulta ratkaiseva merkitys. Voi olla niin, että oikeudettomaan käyttöön syylistynyt henkilö on esimerkiksi saanut kuulla omistajalta luvalliselle käytölle niin korkean hinnan, ettei hän ole halunnut ryhtyä sopimukseen. Omistajan motiivi korkeaan hintaan on voinut olla esimerkiksi torjuva suhtautuminen käyttöön, ja ilmoittanut korkean hinnan siinä toivossa, ettei toinen suostuisi sopimukseen omistajan pyytämällä vastikkeella. (Kaisto & Nybergh 2008, 85 – 86)

Kaisto ja Nybergh eivät pidä järkevänä ajatusta, että ylikorkean hinnan esineen käytölle asettanut henkilö voisi olla merkittävästi paremmassa asemassa suhteessa henkilöön, joka on suhtautunut täysin torjuvasti esineen käyttöön. Kaisto ja Nybergh esittävätkin oikeudettomasta käytöstä suoritettavan vastikkeen mittapuuksi käypää vastiketta saadusta edusta, eli vastiketta, joka olisi katsottu kohtuulliseksi vastaavanlaisissa tilanteissa. Huomion arvoista on myös, ettei oikeudettomasti käyttöön ryhtynyt välttämättä saa samaa etuutta kuin luvallisesti esinettä käyttänyt. Nimittäin kun henkilö tekee sopimuksen, hän, vastoin oikeudettomaan käyttöön ryhtynyttä, voi luottaa käyttönsä jatkuvuuteen. Lisäksi oikeudettomalla käytöllä voi olla myös muita kuin varallisuusoikeudellisia seuraamuksia kuten esimerkiksi rikosoikeudellisia. Kaisto ja Nybergh ei näin ollen pidä kovinkaan ongelmallisena tilannetta, jossa oikeudettomasti menetelleen maksuvelvollisuus teoriassa voi jäädä alle jonkun toisen henkilön omistajalle etukäteen suorittaman vastikkeen. (Kaisto & Nybergh 2008, 86)

Loppujen lopuksi tavallisissa tilanteissa ei liene käytännön merkitystä, että onko ratkaisevassa asemassa käypä vastike vai vastike, jolla omistajataho olisi ollut valmis sopimuksen tekemään. Yleensä lopputulos on sama. Nimittäin elinkeinonharjoittajan ilmoittaessa jollekin etuudelle tietyn hinnan, sopimuksia todella syntyy pyydetyllä vastikkeella. Tästä seuraa puolestaan se, että kyseistä hintaa voidaan pitää käypänä, ja näin ollen se on myös kohtuullinen korvaus saadusta hyödyistä. Kyse on pohjimmiltaan yleisiin käyttöhyödyn korvaamista koskeviin oppeihin perustuvasta maksuvelvollisuudesta, olipa korvauksen taso hahmotettu miten tahansa. (Kaisto & Nybergh 2008, 86 – 87)

Huolimatta siitä, että käyttöhyödyn korvausmalli mahdollistaa yksityisen pysäköinninvalvonnan liiketoiminnan, olisi Kaiston ja Nyberghin esittelemä maksuperuste alalla toimivien yritysten kannalta hankala. Koska yrityksen liikevaihtoa kerryttävät korvaukset noudattelisivat todellista oikeudenhaltijan, maanomistajan tai alueen haltijan, taloudellista menetystä lisättynä luvattomasta käytöstä suoraan aiheutuneilla muilla kuluilla, on taloudellisesti tehokasta toimintaa vaikea rakentaa mallin varaan. Tällöin esimerkiksi edes lyhyeksi hetkeksi harmittomasti mutta virheellisesti pysäköity auto ei tuottaisi perittävää maksua valvontayritykselle. Vastaavasti ilman tielikenneläin mukaista parkkikiekkoa tyhjälle parkkialueelle vastoin pysäköintiyhtiön asettamia opastauluja jätetty auto, ei sekään muodostaisi suurta tuloa. Kysymyksessä olisi pieni käyttöhyödyn korvausmaksu. Kyseisissä tapauksissa korvaussumma saattaisi jäädä nykyisten yritysten noudattaman kunnallisen pysäköintivirhemaksutason alapuolelle. Tilanteissa olisi kyse myös niiden sisällöllisestä hahmottamisesta ja kohtuullisuudesta. Niinpä vähäpätöisistä virheistä ei tällaisessa mallissa olisi mielekäästä vaatia korvausta, mikä myös saattaisi saada tuekseen kuluttajien yhteisöllisen tuen. (Mikkilä 2012, 99)

Jotta järjestelmä olisi toimiva ja yritysten liiketoiminnan kannalta katsottuna, käyttöhyödyn korvaamisen mallissa varsinainen liikevaihto muodostuisi tilanteista, jotka ovat olleet näkyvimpiä puollettaessa yksityistä pysä-

köinninvalvontaa. Tällaisia tilanteita ovat ajoneuvojen jättäminen viheralueille, luvattomasti varatuille paikoille, pelastusteilteille, ruuhkaisille ja vilkkaille alueille sekä muille vastaaville paikoille luvatta ja pysäköinnin ehdot ylittäväksi ajaksi. Näissä edellä mainituissa tapauksissa yksityisen pysäköinninvalvonnan yrityksillä olisi mahdollisuus periä julkisen pysäköintivirhemaksun mukainen korvaus tai autoilijan saamasta tosiasiallisesta hyödyttä, riippuen tapauksen vahingollisuudesta ja selvittämisestä aiheutuvista kuluista, suurempikin maksu. Mikkilän mukaan oikeusjärjestyksemme mukainen korvaussäätely näyttää vakiintuneesti puoltavan voimakkaammin tehdyn työn korvaamista kuin rangaistusluontoisen sopimussakkojen korvaamista. (Mikkilä 2012, 100)

Käyttöhyödyn korvaamisen kannalta muodostuvan yritystoiminnan liikevaihto olisi transaktiokustannuksiltaan raskaampi kuin korkeimman oikeuden ratkaisussa 2010:23 (luku 4.1.3) esille tulevaan sopimustekniikkaan perustuva liiketoiminta. Tästä huolimatta voimassa oleva oikeusjärjestyksemme tarjoaa kuitenkin mahdollisuuden toisaalta vakiinnuttaa maksutaso ja toisaalta vakiinnuttaa prosessuaalisten sääntöjen varassa vaaditut euron määrät katteineen johdonmukaisiksi vakiohinnoiksi. Mikkilän mukaa oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 pykälä tarjoaa määräämisperiaatteen kautta tälle vahvan normituksen. Kyseisen lainkohdan mukaan asianosaisilla on dispositiivisessa siviiliprosessissa mahdollisuus määrätä vaatimuksista, niiden perusteista sekä laajemmin siitä, mistä oikeutta käydään ja mitä asiassa tutkitaan. Se mitä kantaja on vaatinut määrää tutkimisvallan rajat, eikä tuomioistuin saa tuomita enempää kuin asianosainen on vaatinut. Siltikin, jo edellä viitattu sopimustekniikkaan perustuva liiketoiminta, on liikeyritysten kannalta se kaikkein kustannustehokkain. (Mikkilä 2012, 100)

### **3.10 Omistajatahon yksipuolinen määräysvalta**

On mahdollista ajatella, että omistajataholla olisi kelpoisuus määrätä yksipuolisesti pysäköijän maksuvelvollisuudesta. Problematiikkaa aiheuttaa



kuitenkin ajatus siitä, että omistajataho voisi määrätä yksipuolisesti pysäköijän hänelle suorittaman summan. Kaisto ja Nybergh lähestyvät väittämää esimerkin kautta, jossa A on asettanut kiinteistölle seuraavanlaisen kyltin:

”Kiinteistölle saa pysäköidä. Auton pysäköivälle syntyy velvollisuus maksaa 3 euroa jokaiselta alkavalta tunnilta, jonka auto on pysäköitynä. Maksumuoto on suoritettava rahankeräyslaitteeseen tai viikon kuluessa osoitetulle pankkitilille.” (Kaisto & Nybergh 2008, 93)

Tässä tapauksessa on luontevaa, että pysäköijän maksuvelvollisuus voi perustua ainoastaan yleiseen kohtuullisen vastikkeen suorittamisen periaatteeseen. Sanamuotonsa vuoksi kyltti voidaan ymmärtää niinkin, että maksuvelvollisuuden syntyminen viittaa ex lege syntyvään korvausvelvollisuuteen. Näin ollen pysäköijälle syntyvä velvollisuus maksaa 3 euroa jokaiselta alkavalta tunnilta, jonka auto on pysäköitynä, ei olisikaan varsinaisesti A:n itsensä määräämä. Kyltissä ainoastaan todettaisiin tietyn oletuksen, että yleisten oppien perusteella syntyy korvausvelvollisuus kyltissä mainitun vastikkeen suorittamiseen. (Kaisto & Nybergh 2008, 93 – 94)

Kyltti voidaan ymmärtää myös toisella tavalla, eli siten että A itse määrää omalla tahdonilmaisullaan pysäköijälle syntyvästä tietystä maksuvelvollisuudesta. On näet ainakin teoriassa mahdollista, että tietyn henkilön tietty käyttäytyminen voi synnyttää toiselle oikeuden määrätä tämän maksuvelvollisuudesta. Omistajan riittävän selkeä informointi tarkoituksistaan riittäisi siis synnyttämään pysäköijälle maksuvelvollisuuden pelkän pysäköinnin perusteella. Kaisto ja Nybergh eivät näe tätä teoriaa kuitenkaan ongelmattomana. He vetoavat yhteen varallisuus oikeutemme kantaviin periaatteisiin, jonka mukaan toinen henkilö ei voi yksipuolisesti asettaa maksuvelvollisuutta toiselle henkilölle. Tällainen määräysvalta on kuitenkin mahdollista perustaa erityissäätelyn avulla. Keskeiseksi lainkohdaksi kysymyksessä omistajan oikeudesta määrätä pysäköijän maksuvelvollisuudesta nousee TLL 28.2§. Säännöksessä siis säädetään pysäköintiä koskevien

määräysten ilmaisemisesta selvästi havaittavalla tavalla. (Kaisto & Nybergh 2008, 94)

Kaisto ja Nybergh eivät kuitenkaan näe perusteita tulkita TLL 28.2§:ää niin, että omistaja sen perusteella saisi kelpoisuuden määrätä pysäköijän maksuvelvollisuudesta. Säännöksessähän otetaan kantaan vain siihen kuinka määräykset tulee ilmaista, eikä niinkään omistajan määräysvallan sisältöön. Tällöin omistaja voi vain määrätä ainoastaan pysäköinnin mahdollistavista edellytyksistä. Edellytyksenä voi olla pysäköijän määrätynlaisesta sitoutumisesta omistajaan nähden. Kaisto ja Nybergh toteavat, että omistaja ei kuitenkaan voi määrätä siitä, että pysäköinti itsessään merkitsisi sitoutumista. (Kaisto & Nybergh 2008, 95)

Edellä esitetyin perustein näyttäisi siltä, ettei omistajataho voisi määrätä pysäköijän maksuvelvollisuudesta. Oikeustila ei kuitenkaan ole täysin selvä, sillä oikeuskirjallisuudessa on esiintynyt kannatusta käsitystavalle, jonka mukaan maksulliseksi tarkoitetulle alueelle pysäköiminen synnyttää sopimuksen. Joidenkin kirjoittajien keskuudessa on saatettu hyväksyä ajatus, jonka mukaan sopimus etupäässä syntyy sen vuoksi, että pysäköijän velvollisuudelle suorittaa vastike on saatu perusta. Tämä velvollisuus voidaan jo yleisten käyttöhyödyn korvaamista koskevien oppien perusteella katsoa syntyvän pysäköijälle. Näitä oppeja on mahdollista soveltaa myös siten, että lopputulos on olennaisilta osin sama kuin tapauksessa, jossa pysäköinnille annetaan sama vaikutus kuin varsinaisen tahdonilmaisun avulla tapahtuvalle pysäköinnille. Tällöin pysäköijän on maksettava juuri se vastike, joka on maapohjan omistajan toimesta ilmoitettu. Toisaalta on selvää, ettei käyttöhyödynekään korvaaminen voi johtaa kohtuuttoman suuriin maksuvelvollisuuksiin. (Kaisto & Nybergh 2008, 95 – 96)

### 3.11 Näyttövelvollisuus/todistustaakka

Aivan kuten muissakin yksityisoikeudellisissa vaatimuksissa, myös yksityisessä pysäköintivirhemaksussa, on maksua vaativan tahon näytettävä toteen, että hänellä on oikeus periä kyseistä maksua. Ilman näyttöä ei kuluttajalta voida maksua periä. Kiistetyn valvontamaksun perimiseen vaaditaan siis saman julkisoikeudellisen kontrollin läpikäyminen siinä vahvuudessaan, kuin mitä lainvoimaisen tuomion saaminen yleensäkin edellyttää. Julkisen pysäköinninvalvonnan osalta tilanne on päinvastainen. Tällöin välttääkseen pysäköintivirhemaksun kuluttajan on puolestaan kyettävä näyttämään toteen, ettei hän ole syylistynyt virheelliseen pysäköintiin. (KRIL 6.10.2011) Osa yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittavista yrityksistä harkitseekin kameravalvonnan järjestämistä valvomilleen pysäköinti-alueilleen, vaikka oikean pysäköijän tunnistaminen voi olla siitä huolimatta hankalaa (Pitkänen 2011). Kuten tutkielman seuraavassa luvussa esitettävästä oikeusprosessista huomataan, niin riittävien tosiseikkojen vallitessa näyttövelvollisuus voi myös kääntyä. Tällöin puhutaan käänteisestä todistustaakasta.

## 4. Rajojen määrittelyä oikeuskäytännöissä

Korkein oikeus on päättänyt tapauksessa 23/2010 ratkaisuun, jonka mukaan yksityinen pysäköinninvalvoja voi olla oikeutettu perimään kuljettajalta valvontamaksun. Tapauksen tekee mielenkiintoiseksi sekä hyvin tutkielman ongelmaa havainnollistavaksi se seikka, että alempien oikeuksien, käräjäoikeuden sekä hovioikeuden, ratkaisut olivat eriäviä korkeimman oikeuden ratkaisun kanssa. Alemmissa oikeuksissa tapaus nähtiin nimenomaan pysäköinninvalvonnan sekä julkisen vallan käytön näkökulmasta, kun taas korkeimmassa oikeudessa puollettiin tapauksen sopimusoikeudellisia luonteenpiirteitä. Vaikka tapauksen intressi asianosaisten välillä olikin vähäinen, niin yksityisen pysäköinninvalvonnan liiketoimintasektorilla pidettiin alusta asti selvänä, että asian ratkaiseminen yksittäistapauksessa pysäköinninvalvontayhtiön eduksi tuottaisi prejudikaatin, jonka varaan liiketoimintaa voitaisiin rakentaa. Asia ei kuitenkaan ollut niin itsestään selvä, vaikka julkisuudessa ratkaisua pidettiin liiketoiminnan mahdollistavana ennakkotapauksena eikä liiketoiminnan perustaminen ennakkotapausten varaan oikeushistoriassamme ole muutenkaan mitenkään tavatonta. Esimerkkinä tällaisesta oikeustilasta Mikkilä antaa niin sanotut mankala-yhtiöt. (Mikkilä 2012, 71 – 73) Seuraavassa käsitellään tapauksen kulkua eri oikeusasteissa aina käräjäoikeudesta korkeimman oikeuden ennakkopäätökseen asti, ja huomiota kiinnitetään myös hylättyyn lakiehdotukseen yksityisestä pysäköinninvalvonnasta sekä ylimääräiseen muutoksen haakuun edellä mainitusta korkeimman oikeuden ratkaisusta.

### 4.1 Oy ParkCom Ab:n tapaus

Yksityisellä alueella oli asetettu ajoneuvon pysäköintiä koskevia ehtoja. Pysäköinti oli sallittu vain merkityille paikoille pysäköintiluvan saaneille. Pysäköintiehtoista oli ilmoitettu selkeästi opastetauluissa. Lisäksi tauluissa oli ilmoitus 40 euroa perittävästä valvontamaksusta ehtojen vastaisesta

pysäköinnistä. Tauluissa oli myös ilmoitettu, että ”Pysäköimällä hyväksyt ehdot”. Oy ParkCom Ab (jäljempänä ParkCom) oli tehnyt yksityisten alueiden omistajien ja haltijoiden kanssa sopimuksen, mikä oikeutti yhtiön harjoittaa pysäköintiehtojen noudattamisen valvontaa kyseisillä alueilla. Vastaaajan, Mika S:n, nimissä ajoneuvoliikennerekisteriin rekisteröity henkilöauto oli valvontamaksulomakkeiden mukaan pysäköity, kanteessa mainituina aikoina, muualle kuin sallitulle alueelle.

Tapauksessa oli kysymys siitä, onko Mika S:n pysäköidessään autonsa kiinteistöyhtiön piha-alueelle syntynyt Mika S:n ja ParkComin välille opastetaulun ehtojen mukainen pysäköimistä koskeva sopimus, jossa ehtojen vastaisesta pysäköinnistä oli Mika S:lle langennut maksettavaksi ParkComille maksettava valvontamaksu.

#### **4.1.1 Käräjäoikeus**

Käräjäoikeudessa 14.12.2007 ParkComin kanne hylättiin. Käräjäoikeuden lausuman mukaan kiinteistön omistajalla on TLL:n 28§:n 2 momentin nojalla oikeus määrätä pysäköinnin rajoituksista alueellaan sekä siirtää oikeutensa toiselle. Valokuvat, kartat sekä henkilötiedustelut olivat yksiselitteisesti näyttäneet toteen, että opastetaulut täyttivät tieliikennelain 28 §:n 2 momentin asettamat ehdot informaation tasosta ja selvyydestä. Käräjäoikeus katsoi, että osapuolen tosiasiallinen toimenpide, kuten auton pysäköiminen, voi synnyttää sopimuksen ilman nimenomaista tahdonilmaisujen vaihtoa. Näin ollen vastaajan ja ParkComin välille oli voinut syntyä väitetty sopimussuhde. Käräjäoikeuden tuomio kuitenkin perustui varsinaisten sopimusoikeudellisten seikkojen sijaan valvontamaksun luonteeseen sekä julkisen vallan käyttöön.

Vastaajalta vaadittiin valvontamaksua sillä perusteella, että hän oli toiminnut kyseisen ajoneuvon kuljettajana kyseisinä aikoina. Vastaja oli puolestaan kiistänyt toimineensa kuljettajana. Koska sopimukseen vetoavan oli

näytettävä toteen sopimuksen syntyminen, oli ParkComin osoitettava, että vastaaja oli toiminut auton kuljettajana kysymyksessä olevina ajankohtina. ParkCom oli kuitenkin vedonnut sillä oleviin näyttövaikeuksiin, kun puolestaan vastaajan oli helppo selvittää kuka autoa oli ajanut. Todistustaakan kääntämiselle ei kuitenkaan riittänyt perusteiksi se, että ajoneuvon tosiasiallisen pysäköijän selvittäminen esimerkiksi henkilötiedustelun avulla ei olisi ollut mahdotonta, sekä toisaalta se, että näytön hankkiminen liiketoimintana harjoitetun pysäköinninvalvonnan puitteissa olisi ollut hankalaa ja todennäköisesti liiketaloudellisesti kannattamatonta. Todistustaakan kääntäminen olisi kuluttajasuojalain vastaisena kuluttajan kannalta kohtuutonta. Täten käräjäoikeus katsoi, että kysymyksessä ajoneuvon kuljettajasta oli käytettävä normaalia todistustaakkasääntöä.

Todistelutarkoituksessa kuultaessa vastaaja oli kertonut, ettei muista, kuka oli toiminut auton kuljettajana kyseisinä ajankohtina. Vastaajan mukaan kuljettajaksi oli voinut olla useampikin henkilö. Vastaaja ei kuitenkaan ollut osannut nimetä yhtäkään näistä. Koska vastaaja oli kuitenkin ollut todisteiden mukaan hyvin aktiivinen kyseisessä asiassa, ei käräjäoikeus pitänyt uskottavana vastaajan väittämää, ettei hän olisi muistanut kuka hänen hallinnassaan olevaa autoa olisi ajanut. Käräjäoikeus katsoi, että ParkComin esittämät todisteet olivat riittävät osoittamaan sen, että vastaaja oli toiminut hallinnassaan olleen ajoneuvon kuljettajana kyseisessä tapauksessa.

Käräjäoikeus piti olennaisena, että pysäköintivirhemaksun sekä valvontamaksun asettaminen perustui samaan kiinteistön omistajan TLL:n 28§:n 2 momentin nojalla antamaan määräykseen. Peruste, eli pysäköintimääräysten rikkominen ja vaikutukset ajoneuvon kuljettajalle, kummallekin maksulle oli täsmälleen sama. Käräjäoikeuden mukaan kysymys oli kuljettajan kannalta aivan samasta maksusta. Eroavuudet liittyivät ainoastaan perinnän tehokkuuteen sekä oikeusturvatakeisiin. Näin ollen sille, että valvontamaksu oli haluttu luokitella yksityisoikeudellisen sopimuksen rikkomisesta johtuvaksi, ei voitu antaa merkitystä. Edellä mainittuun nojaten käräjäoi-

keus katsoi, että valvontamaksu oli rinnastettavissa julkiselle vallalle annettuun tehtävään.

Arvioidessaan valvontamaksua julkisen vallan käyttämisen näkökulmasta käräjäoikeus vetosi TLL:n 105§:ään sekä lakiin pysäköintivirhemaksusta, joiden perusteella pysäköintivirhemaksusta määrääminen kuului yksiselitteisesti poliisille ja kunnalliselle pysäköinninvalvojalle. Lisäksi käräjäoikeus totesi, että perustuslain 2§:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käyttö tuli perustua vain lakiin, ja sanotun lain 124§:n mukaan julkinen hallintotehtävä voitiin antaa muulle kuin viranomaiselle ainoastaan lailla tai lain nojalla. Käräjäoikeus mainitsi myös, että toisaalta valvontamaksun hyväksymistä velvoittavaksi puoltaisi vapaus tehdä yksityisoikeudellisia sopimuksia. Käräjäoikeus näki yksityisen pysäköinninvalvonnan käytännön tarpeen toden julkisen järjestelmän tehottomaksi nimenomaan yksityisillä pysäköintialueilla ja -laitoksilla. Näkökohdat oikeudesta periä valvontamaksuja vedoten yksityisoikeudellisiin sopimuksiin eivät tässä tapauksessa olleet riittävän painavia, sillä nykyisellään kyse oli toiminnasta, joka sisälsi julkisen vallan käyttöä. Tällöin järjestelmät voitiin säätää valinnaisiksi sekä lisäksi oli myös mahdollista valita sellainen järjestely, jossa yksityiset alueet voitiin sulkea pois julkisen pysäköinninvalvonnan piiristä. Käräjäoikeus piti siis valvontamaksua pysäköintivirhemaksuun rinnastettavana, jolloin edellä mainituin perustein valvontamaksun suorittamiseen nyt esitettyssä muodossa ei voitu tehokkaasti sitoutua. ParkCom päätti valittaa hovioikeuteen.

#### **4.1.2 Hovioikeus**

Käräjäoikeuden antama tuomio ei muuttunut hovioikeudessa (20.11.2008). Hovioikeudenkin mielestä vastaajan väitteet koskien auton kuljettajaa olivat epäuskottavia, ja näin ollen vastaajaa voitiin pitää auton kuljettajana kyseisinä ajankohtina. Valvontamaksun sisällöstä hovioikeus totesi, että valvontamaksulomake muistutti ulkoasultaan viranomaisten käyttämiä pysäköintivirhemaksulomakkeita. Lisäksi valvontamaksun antamiseen johta-

neet syyt vastasivat tieliikennelaissa pysäköinnille asetettuja rajoja, joiden rikkomisesta rangaistiin TLL:n 105§:n nojalla. Näihin seikkoihin perustuen hovioikeus piti valvontamaksua pysäköintivirhemaksuun rinnastettavana, ja näin ollen valvontamaksua voitiin pitää rangaistusluonteisena.

Hovioikeuden mukaan pysäköintiä koskevat määräykset sekä niiden rikkomista koskevat määräykset on määritelty TLL:ssa, ja silloin voimassa olleen lain pysäköintivirhemaksusta mukaan pysäköintivirhemaksusta määrääminen kuului poliisille tai tietyin ehdoin kunnalliselle pysäköinninvalvojalle. Vaikka TLL:ssa on säännös, joka mahdollistaa pysäköintikieltojen määräämisen yksityiselle alueelle, niin hovioikeus huomautti, että säännöksessä ei kuitenkaan annettu yksityiselle taholle oikeutta määrätä seuraamuksia kiellon vastaisesta pysäköinnistä. Lisäksi hovioikeus viittasi Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisuun 07/1242/2, jossa oli katsottu, että kunnallisella pysäköinninvalvojalla ei ollut oikeutta määrätä yksityisen vartiointiliikkeen työntekijää suorittamaan pysäköinninvalvojan tehtäviä sairaalan alueella. Kyseisessä ratkaisussa todettiin, että sanotulta työntekijältä puuttui toimivalta, koska asiasta ei oltu lailla tai sen nojalla määrätty.

Hovioikeus vielä huomioi TLL:n 28§:n 2 momentin muutoksen (27.6.2003/621) liittyen yksityisten alueiden pysäköintijärjestelyihin. Muutos liittyi järjestyslain säätämiseen, ja sitä oli käsitelty hallituksen esityksessä (HE) 20/2002 vp s. 53. Esityksen mukaan pysäköintiä yksityisellä paikalla ei säädelty järjestyslaissa, minkä takia asiaa koskevat säännökset oli otettava tieliikennelakiin. Aiemmin säännöt löytyivät kunnallisista järjestyssäännöistä. (HE 20/2002, s.53) Vedoten edellä esitettyyn hovioikeus katsoi, että edellytyksenä maanomistajan oikeuden rangaistusluonteisten seuraamusten määräämiseen oli, että siitä oli säädetty lailla. Tämän kaltaisen lain puuttumisesta johtuen hovioikeus näki, että oikeus yksityisellä alueella tapahtuviin pysäköintivirheistä rankaisemiseen kuului viranomaisen tehtäviin perustuslain 2§:n 3 momentin ja 124§:ssä tarkoitettuna julkisen vallan käyttönä.



Koska hovioikeuden mielestä maanomistajalta puuttui edellä mainitulla tavalla oikeus rangaistusluonteisen seuraamuksen määräämiseen omistamallaan alueella tapahtuvasta pysäköintivirheestä, ei myöskään ParkCom tällöin voinut tällaista oikeutta saada. Näin ollen hovioikeus totesi, että yhtiön asettamat valvontamaksut olivat lain vastaisia, eikä se voinut täten saada oikeussuojaa vaatimukselleen luomansa sopimusjärjestelmän kautta. Vaikka ParkCom oli kanteessaan vedonnut perustuslaissa turvattuun omaisuuden suojaan sekä sopimusvapauteen, niin niihin hovioikeuden mielestä ei kuulunut rangaistusluonteisten toimenpiteiden salliminen yksityiselle taholle ilman nimenomaista lain säännöstä. Asiaan ei myöskään vaikuttanut se seikka, että vastaajan ajoneuvo oli kyseisinä aikoina mahdollisesti ollut pysäköitynä pelastustielle. Hovioikeus siis päätti olla muuttamatta käräjäoikeuden aiemmin antaman tuomion lopputulosta, ja näin ollen ParkCom päätti hakea muutosta tuomioon korkeimman oikeuden kautta.

#### **4.1.3 Muutoksen haku korkeimmassa oikeudessa KKO 2010:23**

Korkein oikeus kumosi hovioikeuden ja käräjäoikeuden aiemmin antamat tuomiot 16.3.2010. Korkein oikeus katsoi, että alemmissa oikeuden asteissa oli selvitetty vastaajan toimineen auton kuljettajana, eikä tätä seikkaa ollut syytä nähdä tosin. Tähän oli otettava kantaa, koska vastaaja oli kiistänyt ajaneensa autoa, eikä vastoin julkista pysäköinninvalvontaa yksityisessä valvonnassa ole lakiperustaa, että myös auton omistaja voi joutua vastaamaan maksusta (Mäkinen 2011, 11). Korkeimmalla oikeudella sen jälkeen vielä ratkaistavanaan ensinnäkin kysymys siitä, onko pysäköintivirhemaksua koskeva sääntely rajoittava tekijä kiinteistön omistajan mahdollisuuksiin tehdä pysäköintiä koskeva sopimus, sekä tämän jälkeen on ollut vielä ratkaistava kysymys siitä, ovatko käsillä olevassa tapauksessa sopimuksen syntyyn edellyttävät seikat täyttyneet (Mäkelä 2011, 191).

Korkein oikeus näki tapauksen siten, että koska kiinteistön omistajalla ja haltijalla oli oikeus ilman lakien asettamia erityisiä kieltoja määrätä omistamansa tai hallitsemansa alueen käytöstä, niin TLL:n 28§:n 2 momentin yksityiselle alueelle pysäköintiä koskevat säännökset eivät estäneet kiinteistön omistajaa ja haltijaa määräämillään ehdoilla sallimasta pysäköintiä ja eivätkä täten myöskään tekemästä sopimusta siitä, millä ehdoilla tämän omistamalle alueelle sai pysäköidä ja mitä sopimuksen ehtojen rikkomisesta seuraisi. Korkeimman oikeuden mielestä sopimuksen tekemisen esteenä ei myöskään ollut TLL:n sekä pysäköintivirhemaksusta annetun lain kohdat, joiden mukaan vain poliisilla ja kunnallisella pysäköinninvalvojalla oli oikeus määrätä pysäköintivirhemaksu virheellisestä pysäköinnistä yksityisellä alueella. Korkein oikeus totesi, ettei kiinteistön omistaja tai haltija käyttänyt edellä mainittua viranomaiselle kuuluvaa toimivaltaa periesään väitettyyn sopimukseen perustuvaa valvontamaksua. Näin ollen korkeimman oikeuden mukaan tapauksessa ei ollut kyse julkisen vallan käytöstä, vaan ainoastaan siitä, oliko yksityisten välille syntynyt pysäköintiä yksityisellä alueella koskeva sopimus, ja oliko tätä sopimusta rikottu.

Korkein oikeus katsoi, että uudet tavaroiden ja palveluiden vaihdannassa käyttöön otetut menettelytavat sekä yhteiskunnallinen kehitys on johtanut siihen, ettei oikeustoimilain perinteisellä, tarjoukseen ja siihen annettuun vastaukseen perustuvalla, mallilla kyetä selittämään kaikkia sopimuksen syntymiseen liittyviä tilanteita. Korkein oikeus myös kertoi, että edellä mainituissa tapauksissa voidaan joko turvautua tahdonilmaisuja koskevista oikeustoimilain periaatteista lähtöisin olevaan päättelyyn tai päättelyyn, jossa sopimuksen syntyminen liitetään osapuolten toiminnassa tai sen yhteydessä ilmeneviin ulkonaisiin tunnusmerkkeihin. Korkeimman oikeuden mielestä jälkimmäisessä tilanteessa on tarkasteltava osapuolten toimintaa siltä kannalta, millainen toiminta objektiivisesti tarkastellen voi määrättyissä olosuhteissa olla tyypillisesti osoitus sopimussuhteen syntymisestä tai sitoutumisesta noudattamaan tiettyä järjestelyä. Tämä tarkoittaa korkeimman oikeuden mukaan sitä, että tietynlaisessa toimintaympäristössä suoritettu tietty menettely voi johtaa sopimuksen ja siihen perustuvien velvoit-

teiden olemassa oloon ilman turvautumista ainoastaan tahdonilmaisuun ja siihen nojautuvaan perusteluun. Toisin sanoen sopimuksen syntymisen edellytyksesi riittää tietty käytös tietyissä tilanteissa ilman varsinaista, perinteistä, tahdonilmaisua. Mäkelä kirjoittaakin artikkelissaan, että ratkaisu on ensimmäinen ennakkotapaus, jossa on nimenomaisesti irtaannuttu oikeustoimilain mukaisesta sopimuksen syntymekanismista. Tältä osin ratkaisu on omiaan vahvistamaan luvussa 3 esitettyä ja jo aiemmin oikeustieteessä laajasti hyväksyttyä käsitystä sopimuksen synnystä. (Mäkelä 2011, 194)

Tällaisia sopimuksia, joiden syntymisen edellytysten tarkasteluun oikeustoimilain periaatteet eivät välttämättä aina riitä, ovat korkeimman oikeuden mukaan muun muassa teknisiä välineitä, kuten automaatteja hyväksi käyttäen tehdyt sopimukset. Lisäksi sellaiset keskeiseltä sisällöltään aina samanlaiset sopimukset, joita tehdään päivittäin ja toistuvasti suuria määriä ovat myös edellä mainitun kaltaisia sopimuksia. Esimerkkinä tällaisesta sopimuksesta korkein oikeus antoi ajoneuvon maksullista pysäköintiä koskevat sopimukset. Korkein oikeus vertasi tilannetta maksulliseen pysäköintiin seuraavasti:

”Maksulliselle pysäköintialueelle pääsy on usein järjestetty niin, että sinne ajaminen edellyttää ajamista erityisestä portista, ja portin kautta poistuminen vaatii maksun suorittamisen. Nyt esillä olevassa tapauksessa tilanne on toinen: pysäköinnistä ei peritä aikaan perustuvaa korvausta, vaan pysäköinti on eräin poikkeuksin kielletty, ja kiellon vastaisesta pysäköinnistä peritään kiinteämääräinen valvontamaksu. Tällaista tilannetta ei voida pitää ajoneuvon kuljettajan kannalta yllättävänä tai poikkeuksellisena. Varsinkin isoissa asutuskeskuksissa pysäköiminen vaatii jatkuvasti sitä koskevien merkkien seuraamista ja on usein maksullista. Kiellon vastainen pysäköinti yleisellä kadulla voi johtaa pysäköintivirhemaksuun. Ajoneuvon kuljettajan täytyy myös tietää, että pysäköinti yksityiselle alueelle ilman kiinteistön omistajan tai haltijan lupaa on kielletty. Se, että yksityisen alueen omistaja asettaa tätä tarkoittavat omat kieltomerkit ja liittää kiellon

vastaiseen pysäköintiin yksityisen valvontamaksun, voi saada aikaan sellaiset olosuhteet, että henkilön, joka kiellon vastaisesti on pysäköinyt ajoneuvonsa alueelle, katsotaan olevan sopimusperusteisesti velvollinen suorittamaan ilmoitetun valvontamaksun.”

Tämän jälkeen korkein oikeus arvioi sopimuksen syntyneen sillä perusteella, että kyseessä ollut pysäköintialue oli ollut kattavasti merkitty opastetauluilla, joista oli selvinnyt alueella noudatettavat pysäköinnin ehdot, niiden rikkomisen seuraamus sekä sitoutuminen ehtoihin pysäköimällä. Täten kuljettaja oli tullut tietoiseksi siitä, että kysymyksessä oli yksityinen alue, jolla pysäköinti oli kielletty ja että kiellon vastaiseen pysäköintiin liittyi 40 euron suuruinen valvontamaksu. Näin ollen korkein oikeus katsoi, että kuljettajalle, joka on kiellon vastaisesti pysäköinyt autonsa alueelle, voitiin tässä tapauksessa asettaa sopimukseen perustuva velvollisuus valvontamaksun suorittamiseen. Tämän tyyppinen valvontamaksu voidaankin nähdä eräänlaisena sopimussakon ilmenemismuotona.

Poliisin tai kunnallisen pysäköinninvalvonnan antaman virhemaksun ja yksityisen valvontamaksun päällekkäisyyttä arvioidessaan korkein oikeus totesi, että sillä ei ole merkitystä asian arvioinnissa. Tämä siksi, koska laissa ei ole asetettu esteitä sille, että yksityisoikeudellista sopimukseen perustuvaa seuraamusjärjestelmää käytetään rinnakkaisena täydentämään julkisoikeudellista seuraamusjärjestelmää. Valvontamaksua ei myöskään korkeimman oikeuden mukaan voitu pitää lainvastaisena sillä perusteella, että samasta virheellisestä pysäköinnistä voitiin määrätä pysäköintivirhemaksusta annetun lain mukainen pysäköintivirhemaksu. Lisäksi korkein oikeus viittasi siihen, että valvontamaksua ei peritä julkisyhteisölle, eikä se näin ole pysäköintivirhemaksun tapaan täytäntöön pantavissa ulosottoteitse ilman tuomiota. Näin ollen, kun vastaaja katsottiin toimineen kanteessa tarkoitettuna ajankohtina auton kuljettajana, korkein oikeus päätyi ratkaisuun, jonka mukaan vastaaja on velvollinen suorittaman ParkComille vaaditut valvontamaksut.

Korkein oikeus lähti siis siitä, että julkisen vallan käyttö sekä sopimukseen perustuva vastaavanlainen järjestelmä voivat toimia rinnan keskenään. Kyseinen korkeimman oikeuden ratkaisu annettiin jäsenäänin 3 – 2. Kuitenkin myös eri mieltä olleet jäsenet olivat samaa mieltä siitä, ettei yksityisessä valvontamaksussa ole kyse julkisen vallan käytöstä. Sen sijaan eriävän näkemyksen esittäneet jäsenet eivät olleet samaa mieltä enemmistön kanssa sopimuksen synnystä. He totesivat, että muuhun kuin nimenomaiseen tahdonilmaisuun perustuvan sopimuksen syntyminen edellyttää sopimuksen hiljaisesti sitovan osapuolen ymmärtäneen menettelynsä merkitsevän sopimukseen sitoutumista, ja tietoisuutta sopimuksen olennaisista ehdoista. Eri mieltä olevat jäsenet viittasivat julkiseen liikenteeseen, jossa kuljetuspalvelu yleisesti vallitsevan käytännön mukaan on maksullinen. Lisäksi he huomauttavat, että tietoisuutta sopimuksen syntymisestä ja ehdoista koskeva vaatimus on perusteltua asettaa sitä tiukemmaksi, mitä merkittävämpi tai odottamattomampia ehtoja sopimus asettaa. Eri mieltä olevien jäsenten lausunnoista ilmenee, että he pitivät sopimuksen ehtoja henkilön toimintavapauden rajoittamisena. He toteavat, että sellaiset sopimukset eivät ole yleisiä, vaan toimintavapautta rajoittavia ehtoja otetaan yleensä yksityisiin sopimuksiin, jotka syntyvät tarjouksen ja vastauksen taikka neuvottelujen kautta.

Seuraavaksi he käsittelivät lausunnossaan maksullista pysäköintiä Suomessa. Siitä he toteavat, että yleensä Suomessa maksulliseen pysäköintiin liittyy selvästi ilmaistu maksujärjestelmä, jonka edellyttämä maksu voidaan suorittaa joko ennen tai jälkeen pysäköinnin. Yksityiselle pihamaalle pysäköinti ei heidän mukaansa ole puolestaan yleensä maksullista, eikä myöskään yksityisellä piha-alueella pysäköimiseen, vastoin asetettuja ehtoja, sisälly sellaista palvelun käyttämistä, joka yleensä olisi maksullista. Erimieltä enemmistön kanssa olevat jäsenet muistuttavat, että virheellisen pysäköinnin seuraukset yleensä määräytyvät tieliikennelain ja pysäköinninvalvonnasta annetun lain mukaan, jotka ovat sovellettavissa myös yksityisellä piha-alueella tapahtuvaan virheelliseen pysäköintiin. He mainitsevat Suomessa erilaisten rikkomusten seurausten perustuvan yleensäkin lain-

säädäntöön, josta taas esimerkkinä lainsäädäntöön perustuva joukkoliikenteen tarkastusmaksu, vaikka joukkoliikenteessä matkustavan katso- taankin menettelyllään lähtökohtaisesti sitoutuneen maksamaan matkas- taan ja siten tehneen sopimuksen palvelun tuottajan kanssa. Eriävän mie- lipiteen esittäneiden jäsenten mielestä näihin vakiintuneisiin käytäntöihin perustuvat yleiset odotukset asettavat erityisiä vaatimuksia sille, missä määrin edes sinänsä selvästi ilmaistujen epätyypillisten sopimusehtojen voidaan katsoa sitovan silloin, kun sitoutuminen on perustettu muuhun kuin nimenomaiseen tahdonilmaisuun.

Tässä tapauksessa piha-alueella pysäköivä on voinut nähdä sopimuksen selosteen, eli sallitun ja kielletyn pysäköinnin ehdot sekä ehtojen rikkomis- sen seuraukset sisältämät opastetaulut. Alueella ei ole ollut maksullista pysäköintiä eikä muutakaan viitettä siitä, että kysymys olisi ollut maksulli- sen pysäköintimahdollisuuden järjestämisestä. Kyseessä on ollut tavan- omainen piha-alue, jonne kuka tahansa saa ehtoja noudattamalla pysä- köidä maksutta. Opastetaulujen mukaan sopimus ehtojen noudattamisesta syntyi alueelle pysäköimällä. Sopimus on lähinnä käsittänyt sen, että py- säköintikiellon rikkoja on sitoutunut kiellon vastaisen käyttäytymisen seu- raamuksiin. Eriävän kannan esittäneiden jäsenten mielestä se, että kieltoa rikkomalla pysäköijä sitoutuisi sopimukseen menettelynsä seuraamuksista, on ollut pysäköijän kannalta odottamatonta ja yllätyksellistä. Heidän mie- lestä ei ole muutoinkaan perusteltua, että tällaisessa tapauksessa sitou- tuminen kiellon rikkomisen seuraamuksiin voitaisiin perustaa yksinomaan hiljaiseen hyväksymiseen, vaan sopimuksen syntymiselle on asetettava edellä mainitut sopimuksentekotietoisuutta koskevat erityiset vaatimukset.

Edellä esitetyin perustein erimieltä enemmistön kanssa olleet jäsenet ka- tosivat, ettei ParkComin ja Mika S:n välille ollut syntynyt sopimusta pelkäs- tään Mika S:n tosiasiallisen käyttäytymisen kautta eli auton pysäköimisellä ehtojen vastaisesti kiinteistöyhtiön piha-alueelle.

## 4.2 Perustuslakivaliokunnan hylkäämä hallituksen lakiehdotus

Pysäköinninvalvontaa koskevaa lainsäädäntöä ehdotettiin uudistettavaksi lakiesityksellä (HE223/2010). Ehdotus sisälsi muun muassa esitykset laiksi julkisesta pysäköinninvalvonnasta sekä laiksi yksityisestä pysäköinninvalvonnasta. Kuten jo aiemmin on mainittu, niin laki julkisesta pysäköinninvalvonnasta astui voimaan vuoden 2012 tammikuun alusta. Ehdotuksen laiksi yksityisestä pysäköinninvalvonnasta eduskunta kuitenkin päätyi hylkäämään lähinnä perustuslakivaliokunnan lausuntoon tukeutuen. Korkein oikeus oli jo tässä vaiheessa antanut edellä mainitun ratkaisun ennen eduskunnan antamaa kielteistä vastaustaan ehdotuksesta laiksi yksityisestä pysäköinninvalvonnasta.

Lakiesitys yksityisestä pysäköinninvalvonnasta perustui siihen, että valvontamaksu ei ole suoraan rinnastettavissa pysäköintivirhemaksuun. Lakiesityksessä valvontamaksua pidettiin sopimusrikkomukseen perustuvana yksityisoikeudellisen seuraamuksena, sopimussakkona., avain kuten edellä mainitussa korkeimman oikeuden ratkaisussa. Esityksen mukaan pysäköintivirhemaksu ja valvontamaksu olisivat valinnaisia seuraamuksia, eikä näin ollen niitä molempia voisi periä samasta rikkomuksesta. Ne kuitenkin voisivat toimia rinnakkain ikään kuin tukien toinen toistaan. (HE 223/2010, 15) Valvontamaksu olisi kuitenkin ainoa luvattoman pysäköinnin seuraamus, josta yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittava taho voisi määrätä (1§). Muut toimenpiteet kuten rengaslukon kiinnittäminen tai maksun määrääminen joutokäynnistä kuuluisi edelleen julkisen pysäköinninvalvonnan piiriin. (HE 223/2010, 31)

Valvontamaksun suuruudesta ehdotettiin, että sen tulisi määrältään olla kohtuullinen. Vertailukohtana voitaisiin pitää valtion viranomaisten määrittämää pysäköintivirhemaksua siten, että valvontamaksun suuruus saisi ylittää kyseiseltä alueelta perittävää pysäköintivirhemaksua. (2§) Lakiin ehdotettiin myös useita muita huomionarvoisia säännöksiä. Ensimmäisessä pykälässä oli ehdotus säännöksistä koskien kylttien kieliä, jotka mää-

räytyisivät kunnan kielellisten olosuhteiden mukaan. Siitä keneltä valvontamaksu perittäisiin, ehdotettiin, että auton omistaja tai haltija vastaisi maksusta, paitsi, jos hän saattaisi todennäköiseksi, että ajoneuvo oli otettu luvattomasti käyttöön tai valvontamaksun velvoittamiselle ei ollut edellytyksiä (4§). Valvontamaksu ei suoraan olisi täytäntöönpanokelpoinen, eikä yksityisessä pysäköinninvalvonnassa voitaisi käyttää pakkokeinoja. Valvontamaksua koskeva asia olisi käsiteltävä kärjäoikeudessa riita-asioista säädetyssä järjestyksessä. Viidennessä pykälässä oli ehdotettu valvojien kelpoisuusvaatimusten asettamisesta. Tässä yhteydessä esitettiin, että yksityistä pysäköinninvalvontaa suorittaville tahoille olisi tehtävä eräänlainen luottamusarvio. Toiminnan aloittamisesta olisi puolestaan ilmoitettava aluehallintovirastolle. Aluehallintovirastolla olisi myös mahdollisuus antaa huomautus valvonnasta huolehtivalle, ja eräin edellytyksin kieltää se (6§). (HE 223/2010, 31 – 34)

Perustuslakivaliokunnan lausunnossa pidetään lähtökohtana sitä, että yksityiseen pysäköinninvalvontaan liittyy julkisen hallintotehtävän piirteitä huolimatta sen yksityis- ja sopimusoikeuteen tukeutuvasta perusluonteesta, sekä sen lisäksi toiminta on muutenkin käytännössä monin tavoin rinnastettavissa julkiseen pysäköinninvalvontaan. Perustana tälle on se, että niin julkisessa kuin yksityisessäkin pysäköinninvalvonnassa on kyse eduskunnan säätämiin lakeihin perustuvien säännösten tai määräysten noudattamisen valvonnasta ja niiden rikkomisesta johtuvien seuraamusten määrittämisestä. Perustuslakivaliokunnan mielestä toiminnan sääntelyssä on siten aiheellista seurata samoja periaatteita kuin säänneltäessä julkisen hallintotehtävän antamista muulle kuin viranomaiselle. Perustuslakivaliokunta pitää tällöin olennaisena perusoikeuksien turvaamisen, oikeusturvan järjestämisen sekä toiminnan muun asianmukaisuuden huolehtimisesta johtuvien vaatimusten huomioon ottamista. (HE 223/2010, 39)

Edellä mainituin perustein perustuslakivaliokunta arvioi lakiehdotusta perustuslain 124§:n kannalta. Perustuslakivaliokunta päätyi pitämään lakiesityksessä ehdotettua valvontamaksua merkittävän julkisen vallan käyttönä.



Tämän vuoksi valvontamaksua voitiin toteuttaa ehdotetulla tavalla vain perustuslainsäätämisyjärjestyksessä. Tässä kohtaa perustuslakivaliokunta viittasi perustuslain säätämisen esitöihin, joiden mukaan merkittävän julkisen vallan käyttönä on pidettävä esimerkiksi itsenäiseen harkintaan perustuvaa oikeutta käyttää voimakeinoja tai puuttua muuten merkittävällä tavalla yksilön perusoikeuksiin (HE 1/1998, 179/II, PeVL 28/2001, 5-6). Lisäksi valiokunta viittasi myös aiempiin kannanottoihinsa (PeVL 32/2005, 2/II, PeVL 55/2005, 2/I), joiden mukaan hallinnollisen seuraamuksen määräämiseen sisältyy merkittävää julkisen vallan käyttöä. Perustuslakivaliokunta vielä totesi, että myös oikeuskirjallisuudessa hallinnollisten seuraamusten määräämistä on pidetty riidattomasti perustuslain 124§:ssä tarkoitettuna merkittävänä julkisen vallan käyttönä. (PeVL 57/2010, 5)

Perustuslakivaliokunta katsoi, että pysäköinninvalvonnan antaminen muulle kuin viranomaiselle edellyttäisi toiminnan rajaamista niin, ettei kyse ole 124§:n mukaisesta merkittävästä julkisen vallan käytöstä. Tämä puolestaan edellyttäisi valiokunnan mukaan voimakkaamman julkisyhteisöllisen kontrollin turvaamista sekä muun muassa oikeusturvakeinojen säätämistä. Perustuslakivaliokunta lisäsi vielä, että sääntelyn on täytettävä perustuslain 124§:stä johdetut vaatimukset toimivaltuuksien täsmällisestä sääntelystä, sääntelyn yleisestä tarkkuudesta ja muusta asianmukaisuudesta sekä asianomaisten henkilöiden sopivuudesta ja pätevyydestä. Perustuslakivaliokunta piti olennaisena toimivaltuuksien sellaista rajausta, että viranomaiskoneiston ulkopuolinen osuus jää viranomaisten toiminnan suhteen avustukseksi ja täydentäväksi, kuten perustuslakivaliokunta on aikaisemmin linjannut (PeVL 20/2002, 2 – 3). (PeVL 57/2010, 5)

Edellä esitetyin perustein perustuslakivaliokunta päätyi hylkäämään ehdotuksen laiksi yksityisestä pysäköinninvalvonnasta. Lopuksi perustuslakivaliokunta totesi, että kyseistä lakiehdotusta voidaan käsitellä vain perustuslain 73§:ssä säädetyssä järjestyksessä, mutta valiokunta lisäsi samaan hengenvetoon, että poikkileikkausmenettelyyn tulee turvautua vain erityisen poikkeuksellisissa tapauksissa ja pakottavista syistä (PeVM 10/1998,

22 – 23) viitaten vielä PeVL 1a/1998:aan, jossa mainitaan, että uusien puhtaasti kansallisten perustuslaista poikkeavien lakien säätämistä tulee välttää. (PeVL 57/2010, 5)

Korkeimman oikeuden ja perustuslakivaliokunnan kannanotot näyttävät vastakkaisilta ja toisensa poissulkevilta. Siinä missä korkeimman oikeuden mukaan velvollisuus maksaa virheellisestä pysäköinnistä valvontamaksu voi perustua yksityisten toimijoiden väliseen sopimukseen, on perustuslakivaliokunnan kanta se, että kaikessa pysäköinninvalvonnassa on kysymys merkittävästä julkisen vallan käyttämisestä ja sen on oltava hallinto- tehtävänä viranomaistoimintaa. Oikeudelliselle päällekkäisongelmalle yksityisen pysäköinninvalvonnan tarkastusmaksun luonteesta on siis annettu kaksi keskenään ristiriitaista ratkaisua. Karhun mukaan vastakkaisten johtopäätösten vuoksi mahdollisuudet rakentavaan dialogiin näyttävät melko ohuilta. Tämän takia pelkkiä johtopäätöksiä huomionarvoisempaa on pre-judikaatin ja perustuslakivaliokunnan lausuntojen perustelut. (Karhu 2011, 528)

Sisällöllisesti yhteisenä ja kantavana tekijänä molemmille ratkaisulle voidaan pitää pysäköijän sekä ennakollista, että jälkikäteistä oikeusturvaa. Vaatimus riittävästä etukäteisestä oikeusturvasta on perustuslakivaliokunnan ratkaisussa kohdistunut muun muassa syyttömyysolettaman toteutumiseen ja seuraamusta käyttävien henkilöiden koulutukseen sekä valvontaan, kun puolestaan jälkikäteinen oikeusturva ilmenee mahdollisuudesta valittaa maksupäätöksestä (PeVL 57/2010, 3 – 4 ). Korkeimman oikeuden kannanotto oikeusturvakysymykseen ilmenee kohdan 16 perusteluista, jossa todetaan, että valvontamaksua ei ole mahdollista panna täytäntöön ilman tuomiota kuten pysäköintivirhemaksua (KKO 2010:23). Mahdollisuutta saada valvontamaksuasiasia tuomioistuimen harkintaan ennen täytäntöönpanoa voidaan pitää maksukehotuksen saaneen tahon oikeusturvan yhtenä osatekijänä. Asian suhteen täytyy kuitenkin olla kriittinen, sillä edellä esitetyn mahdollisuuden puuttuminen ei välttämättä ole kovinkaan tehokas pysäköijän oikeusturvan elementti. Pysäköijän kiistäessä vaatimuksen

ajankohtaistuu täysmittainen tuomioistuinmenettely, johon liittyy intressiin nähden verraten huomattava kuluriski. (Karhu 2011, 531)

Pohdinnanarvoista on, missä määrin myös sopimusoikeudelliset näkökohdat edellyttävät oikeusturvaelementtien vahvistamista yksityisen pysäköinninvalvonnan tyypisissä tilanteissa. Osaltaan ja laajasti ymmärrettyä oikeusturvanäkökohtia voi liittyä siihen, että kiinnitetään huomiota pysäköimisehtojen selkeään ilmoittamiseen ja niiden sisällölliseen kohtuuteen. Karhu mainitsee, että julkisen hallintotehtävän kaltaisuus edellyttäisi sitä, että sopimusoikeudellisessa sitovuusharkinnassa kiinnitettäisiin huomiota ennakollisen oikeusturvan elementteinä pysäköintiyhtiön henkilöstön koulutukseen, ammattitaitoon ja valvontaan sekä jälkikäteisen oikeusturvan elementtinä aitoon oikeus- ja valitusmahdollisuuteen. (Karhu 2011, 531) Edellä esitetyt oikeusturvan toteutumisen edellytykset onkin osaltaan otettu huomioon tässä tutkielmassa jäljempänä luvussa 5.2 esitettävässä uudessa hallituksen esityksessä laiksi yksityisestä pysäköinninvalvonnasta (HE 79/2012).

Karhu esittää, että kannanotoille yhteisenä tekijänä voidaan myös pitää toisaalta perustuslain 124§:n tarkoituksenmukaisuusvaatimusta ("Julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia.") ja toisaalta sopimustoiminnan muuttunutta toimintaympäristöä. Karhu näkee, että molemmissa on kyse pitkälti samojen yhteiskunnallisten ja toiminnallisten muutosprosessien tunnistamisesta ja kuvaamisesta tosin eri näkökulmista. (Karhu 2011, 528)

Yksityisen pysäköinninvalvonnan tarpeellisuutta perusteltiin rauenneessa hallituksen esityksessä muun muassa viittaamalla julkisen pysäköinninvalvonnan kohdentumiseen ensisijaisesti katujen varsille pysäköimiseen. Tämän vuoksi esimerkiksi kauppakeskusten ja virastojen pihojen valvonta on jäänyt toissijaiseksi. Näin ollen julkista pysäköinninvalvontaa ei ole

mielletty riittävän tehokkaaksi turvaamaan kiinteistönomistajan määräämisvaltaa omaisuudestaan. (HE 223/2010, 14) Karhun mielestä perustuslain 124§:n tarkoituksenmukaisuusvaatimusta onkin tulkittava tällaisten tapauskohtaisten näkökohtien valossa. Karhu mainitsee, että yhtenä arviointiin vaikuttavana yleisempänä näkökohtana näytettäisiin käytetyn tehtävän edellyttämien oikeusnormien osaamisen vaativuutta. Hän viittaa perustuslakivaliokunnan lausunnon kohtaan, jossa todetaan, että tarkoituksenmukaisuusvaatimus perustuslain 124§ssä on oikeudellinen edellytys, jonka täytyminen jää tapauskohtaisesti arvioitavaksi, jolloin on otettava huomioon muun muassa hallintotehtävän luonne (PeVL 57/2010, 5). Karhu toteaa, että tältä kannalta pysäköinninvalvonnan voisi olettaa olevan vähemmän vaativaa kuin esimerkiksi ”tulkinnanvaraisten käsitteiden vaaraan rakentuvan soveltamiskäytännön syvällistä tuntemista” edellyttävä käytäntö viitaten perustuslakivaliokunnan ratkaisuun hyväksyä hallituksen esitys riistahallintolaiksi sekä laiksi metsästyslain muuttamisesta, riistan hoitomaksusta ja pyyntilupamaksusta annetun lain muuttamisesta ja maa-seutuelinkeinojen valituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta (PeVL 48/2010, 4). (Karhu 2011, 529)

Lisäksi Karhu ottaa kantaa korkeimman oikeuden ja perustuslakivaliokunnan eriäviin kantoihin julkisen vallan käytöstä. Karhun mielestä, huolimatta julkisen vallan käsitteen tarkemman määrittelyn puuttumisesta lainsäädännöstä, hallintopäätöksellä tai tosiasiallisella toimella yksityisten oikeusasemaan puuttumista pidetään tyypillisenä julkisen vallan käytön tilanteena. Esimerkkeinä julkisen vallan käyttöä merkitsevistä toimista hän antaa etuuksien myöntämisen tai tutkintotodistusten antamisen, joita voidaan pitää julkisina hallintotehtävinä sen perusteella, että niihin sisältyy lakien toimeenpanoa sekä henkilöiden oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon liittyviä tehtäviä. Lähtökohtanahan perustuslain 124§:lle on, että julkisen hallintotehtävän antamisesta muulle kuin viranomaiselle on säädettävä laissa. (Karhu 2011, 530)

Pidemmälle menevää dialogia edellä esitettyjen ratkaisujen välillä on vaikea jatkaa, sillä Karhun mukaan korkein oikeus ei käyttämänsä perustelutavan takia tarkemmin selvittä, mikä vuoksi perustuslakivaliokunnan vakiinnuttamat julkisen vallan käytön ja julkisen hallintotehtävän delegoinnin edellytykset eivät sovellu yksityisen pysäköinninvalvonnan tilanteeseen. Karhu kuitenkin näkee asian niin, että korkeimman oikeuden kantavina, mutta julkilausumattomina, tausta-ajatuksina ovat mahdollisesti olleet, että kysymys on toisaalta sittenkin melko lievästä keinosta verrattaessa tilannetta maa-alueen omistajalle kuuluvaan laajaan valtaan puuttua alueella liikkumiseen, ja toisaalta taloudelliselta merkitykseltään vähäisestä seuraamuksesta. Edellä esitetyin perusteiden valossa Karhun mielestä julkisen vallan käytön kokonaisarviossa olisi kysymys vähintäänkin käsitteen rajaaman alueen laidalla olevasta ilmiöstä eikä lainkaan sellaista, esimerkiksi käräjäoikeuden ratkaisussa kuvatusta, jopa rangaistukseen rinnastuvasta sanktiosta, jota jo sellaisenaan koskisi peräti lakiin kirjaamisen vaatimus. Tästä johtuen Karhu näkee, että tarkastusmaksulla voisi olla myös vaikutuksellisella tavalla yksityisoikeudellinen peruste, joka ei perustuakseen tarvitse hallintotehtävän delegoimista siihen erikseen oikeuttavalla lailla. (Karhu 2011, 530 – 531)

### **4.3 Ylimääräinen muutoksen haku KKO 2011:43**

Perustuslakivaliokunnan kannanoton ja siihen perustuvan eduskunnan päätöksen jälkeen oltiin täysin uuden tilanteen edessä; perustuslakivaliokunnan tulkittua lakiesitystä edellä mainitulla tavalla voitiin katsoa, että korkein oikeus oli tehnyt perustuslain vastaisen päätöksen. Tämä johti vilkkaaseen keskusteluun julkisuudessa, ja jopa korkeimman oikeuden presidenttikin osallistui keskusteluun arvostelemalla perustuslakivaliokunnan päätöstä. Tarkemmin arvostelu kohdistui niihin perusteisiin, joilla katsottiin kyseessä olleen julkinen hallintotehtävä. Myös Mäkinen pitää artikkelissaan korkeimman oikeuden presidentin esittämää kritiikkiä oikeutettuna. Mäkinen toteaa, että perustuslakivaliokunnan ratkaisulta olisi voinut

odottaa keskeisen asian avaamista eli sen, miksi yksityisessä pysäköintinvalvonnassa on kyse julkisesta hallintotehtävästä. Sen sijaan perustuslakivaliokunnan lausunnossa lähdettiin melko yksikantaan siitä olettamasta, että kyseessä on julkinen hallinnointitehtävä ainoastaan viittaamalla perustuslain esitöihin, aiempaan perustuslakivaliokunnan käytäntöön sekä oikeuskirjallisuuteen. (Mäkinen 2011, 17)

Tapauksen KKO 2010: 23 vastaaja, joka oli hävinnyt valvontamaksua koskevan riidan, vaati muutosta aikaisempaan korkeimman oikeuden päätökseen vedoten sen olevan perustuslain vastainen. Riita-asiassa lainvoimainen tuomio voidaan oikeudenkäymiskaaren mukaan purkaa esimerkiksi sillä perusteella, että tuomio perustuu väärään lain soveltamisalaan (OK 31 luku 7 § 1 mom.).

KKO päätyi hylkäämään hakemuksen. Perusteluissaan korkein oikeus kertoi, että väärästä lain soveltamisesta on yleensä kyse silloin, kun lakia on sovellettu kiistattomasti ja selvästi väärin, eli ei siis tulkinnanvaraisissa tai harkinnanvaraa jättäneissä tilanteissa. Lisäksi korkein oikeus huomautti, että tuomiota ja sen virheellisyyttä arvioidaan pääsääntöisesti tuomion antamishetkellä voimassa olleiden säännösten ja tuolloin käytössä olleen tulkinta-aineiston perusteella. Viitatessaan ennakkoratkaisun ja lakiehdotuksen eroihin korkein oikeus totesi lakiehdotuksen poikkeavan aikaisemmasta ennakkoratkaisusta tavalla, joka on lisännyt valvontamaksujärjestelmään sellaisia piirteitä, jotka ovat ominaisia julkiselle vallalle sekä hallinnollisille seuraamuksille. Esimerkkinä tästä valvontamaksun perusteena ollut tieliikennelain 28§:n 3 momentin vastainen menettely, jolloin valvontamaksu olisi ollut samoin määritellystä teosta johtuva vaihtoehtoinen seuraamus julkisoikeudelliselle pysäköintivirhemaksulle. Korkein oikeus vielä lisäsi, että perustuslakivaliokunnan tehtävät liittyvät vastedes säädettävään lainsäädäntöön, mutta vaikka perustuslakivaliokunnan tehtävänä ei ole olekaan tuomioistuimia sitovien lausuntojen antaminen, niin sen lausunnoilla on silti huomattava tosiasiallinen merkitys tuomioistuinten arvioi-  
dessa perustuslakikysymyksiä kuten perustuslain 106§:n nojalla sitä, onko

lain säännöksen soveltaminen käsiteltävänä olevassa asiassa ilmeisessä ristiriidassa perustuslain kanssa.

Erityisesti korkein oikeus käsitteli merkittävän julkisen vallan kriteeriä, josta se totesi, että säännöksen soveltamisalan ydinalueeseen kuuluvat yksipuolisen määräysvallan nojalla annetut päätökset, joilla on yksilöiden perusoikeuksien kannalta merkityksellisiä vaikutuksia. Korkeimman oikeuden mukaan kyseisen ydinalueen ulkopuolella raja julkisoikeudellisten ja yksityisoikeudellisten toimien välillä ei oikeustieteellisen kirjallisuuteenkaan perustella ole kaikilta osin selkeä ja tarkoin määritelty. Korkein oikeus katsoi, että perustuslakivaliokunnan lausunnossa viitatussa aikaisemmassa lausuntokäytännössä esitetyt tulkinnat ovat koskeneet siinä määrin erityyppisiä tilanteita, ettei niistä korkeimman oikeuden arvion mukaan ole ainkaan suoraan johdettavissa yksiselitteistä ja ehdotonta kielteistä vastausta siihen, voidaanko yksityistä pysäköinninvalvontaa perustaa sopimusmenettelyn varaan.

Korkeimman oikeuden mielestä ratkaisu riippui siitä, onko korkeimman oikeuden omaksuma lähtökohta ollut sillä tavalla virheellinen, että kyse on ollut ilmeisesti väärästä lain soveltamisesta. Korkein oikeus totesi, että oikeudenkäynnissä samoin kuin myöhemmin annetun lakiehdotuksen käsittelyvaiheessa on esitetty erilaisiin oikeudellisiin lähtökohtiin perustuvia ja eri seikkoja painottavia näkemyksiä yksityisen pysäköinninvalvonnan ja siinä määrättyjen maksujen oikeudellisesta perusteesta. Näin ollen korkein oikeus katsoi, että asiassa on perusteltu mahdollisuus päätyä toisistaan poikkeaviin lopputuloksiin, koska oikeudenkäynnissä ja lakiehdotuksen käsittelyvaiheissa esitettiin erilaisiin oikeudellisiin lähtökohtiin perustuvia sekä eri seikkoja painottavia näkemyksiä yksityisen pysäköinninvalvonnan ja siinä määrättyjen maksujen oikeudellisesta perusteesta.

Lopputuloksena voidaan pitää, että asia on ollut tulkinnanvarainen, eikä niinkään lain edellyttämällä tavalla ilmeisen väärään lain soveltamiseen perustuva, jonka johdosta hakemus päädyttiin hylkäämään. Jos perustus-

lakivaliokunnan argumentit olisivat olleet käsillä jo alkuperäistä ratkaisua tehdessä, olisi niillä voinut olla jonkin asteista vaikutusta lopputulokseen. Tästä johtuen yksityiset pysäköinninvalvonta yritykset eivät ole enää läheneet riitauttamaan maksamattomia valvontamaksuja, sillä ei ole täysin varmaa toteaisiko korkein oikeus valvontamaksun lailliseksi vai perustuslain vastaiseksi. Yksityistä oikeusturvaa ajatellen tilanne on epätyytyttävä ja vaatii toimia. (Mäkinen 2011, 18)



## **5 Yksityistä pysäköinninvalvontaa koskeva lainsäädäntö**

Kuten todettu, Suomessa ei löydy lakia yksityisestä pysäköinninvalvonnasta. Ruotsissa vastaava laki puolestaan löytyy (lag om kontrollavgift vid olovlig parkering, LKOP, 1984:318). Suomen tilanne on lainsäädännön osalta auki. Uusi lakiehdotus on taas eduskunnassa esillä ja yksityisen pysäköinninvalvonnan tilasta käydään vilkasta keskustelua. Vaihtoehtoisia ratkaisuja tilanteen ratkaisemiseksi on monia. Lisäksi tapauksen KKO 2010:23 ratkaisulla saattaa olla laajempiakin vaikutuksia Suomen oikeuskäytännöissä kuin pelkän yksityiseen pysäköinninvalvontaan liittyvä sääntely.

### **5.1 Yksityisen pysäköinninvalvonnan tila muissa Pohjoismaissa**

Ruotsissa, kuten Suomessakin, julkisesta pysäköinninvalvonnasta huolehtii poliisi ja kunnallinen pysäköinninvalvonta, jos sellainen on kunnassa järjestetty (lag om kommunal parkeringsövervakning). Pysäköintivirhemaksu voidaan Ruotsissa määrätä sellaisesta asetuksesta (lag om felparkeringsavgift) säädetyistä pysäköintiä ja pysähtymistä koskevista rikkomuksista, joita ei ole säädetty rangaistavaksi. Syytteen nostettaessa tai rangaistusmääräyksen annettaessa teosta, joka käsittää myös pysäköintivireen, ei maksua määrätä. Vain rekisteriin merkityllä ajoneuvolla tehtyyn pysäköintivirheeseen voidaan pääsäännön mukaan puuttua pysäköintivirhemaksulla. (OM 2010, 24)

Samasta jatkuvasta pysäköintivirheestä voidaan Ruotsissa määrätä jokaiselta alkavalta vuorokaudelta uusi pysäköintivirhemaksu, kuitenkin siten, että edellisen maksun määräämisestä on kulunut vähintään kuusi tuntia. Samasta pysäköintivirheestä voidaan määrätä enintään viisi pysäköintivirhemaksua. Pysäköintivirheen maksamisesta Ruotsissa vastaa ajoneuvon omistaja.

Ruotsissa on kuitenkin jo vuosikymmeniä sitten omaksuttu myös kanta, jonka mukaan pysäköijän maksuvelvollisuudesta voi tosiasiallisesti määrätä pysäköintitilaa tarjoava. Tästä esimerkkinä NJA 1958 s.177, jonka otsikkoteksti on seuraavanlainen:

”Fråga huruvida bestämmelserna i 61§ vägtrafikförordningen utgjorde hinder för luftfartsstyrelsen att utan medverkan av polismyndighet besluta ang. avgiftsskyldighet för parkering inom visst område vid Bromma flygplats.”

Tapauksessa Ruotsin ilmailuhallitus oli kunnostanut alueen yleistä pysäköintiä varten sekä antanut sen käyttöön. Alueella oli kyltein ilmoitettu, että pysäköinnistä oli maksettava 25 äyriä kolmeltakymmeneltä minuutilta jokaisena päivänä klo 8-20. Maksetun ajan ylimenevästä pysäköinnistä, oli maksettava 10 kruunua alkanutta kalenterivuorokautta kohden.

Pysäköintimittarista ei ilmennyt, että kuljettaja olisi suorittanut asianmukaisen maksun, jolloin niin ali- kuin hovioikeuskin katsoivat, että kuljettaja oli velvollinen kylttien mukaiseen suoritukseen. Maapohjan haltijana ilmailuhallituksella oli mahdollisuus määrätä ehdoista. Ruotsin korkein oikeus (HD) ei pitänyt merkityksellisenä Ruotsin tieliikenneasetuksen pykälää, jossa viranomaisella oli myös toimivalta antaa paikallinen liikennesäädös. HD vahvisti hovioikeuden tuomion, jossa kuljettaja tuomittiin maksamaan vaadittu summa. Ilmailuhallitus sai näin määrätä maksuvelvollisuudesta haluamallaan tavalla.

Ruotsissa yksityisen pysäköinninvalvonnan perinteet ulottuvat siis aina 1950-luvulle asti, jolloin oikeuskäytännössä hyväksyttiin maanomistajan oikeus ilmoittaa kyltein pysäköinnin ehdoista ja periä valvontamaksu (NJA 1958 s.177). Myöhemmin myös yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittavan yrityksen oikeus periä valvontamaksu sopimuksen perusteella vahvistettiin tilanteissa, joissa pysäköintiehtoja on rikottu (NJA 1981 s.323, NJA 1982 s.778 ja NJA 1983 s.604). Laintuen jo vakiintunut oikeuskäytäntö sai

vuonna 1984 yksityisestä pysäköinninvalvonnasta säädetyn lain (LKOP) myötä.

Omistajatahon kelpoisuudesta on Ruotsin valvontamaksulaissa tarkkoja määräyksiä. Valvontamaksun suuruuden osalta sanotun lain 4§:ssä määritetään, että se ei saa olla suurempi kuin julkinen pysäköintivirhemaksu. Lisäksi kiinteistön omistajalla ei ole 6§:n mukaan oikeutta veloittaa maksamatonta vastiketta, jos tämä vaatii valvontamaksua samasta pysäköimisestä. (Kaisto & Nybergh 2008, 136) Edelleen 1§:stä käy ilmi, että jos laki pysäköintivirhemaksusta (lagen om felparkeringsavgift, 1976:206) toteutuu, niin omistajalla ei ole kelpoisuutta määrätä maksusta. Toisaalta Ruotsissa on perinteisesti lähdetty siitä, että myöskään julkisella pysäköinninvalvojalla ei ole toimivaltaa antaa pysäköintivirhemaksua yksityisellä alueella (Kaisto & Nybergh 2008, 5).

Norjassa pysäköintivirheestä määrätään virhemaksu. Jos pysäköimisestä tai pysäyttamisestä koskevien säännösten (vegtrafikklov, forskrift om offentlig parkeringsregulering og parkeringsgebyr) rikkomisesta on aiheutunut tai voinut aiheutua vakava este liikenteelle taikka vaaraa ihmiselle tai omaisuudelle, pysäköintivirheestä seuraa rangaistus. Pysäköinninvalvonnasta Norjassa vastaa poliisi ja erityisellä hakemuksella sekä tiehallinnon hyväksynnällä kunnallinen viranomaisena. Norjassa samasta pysäköintivirheestä voidaan määrätä vain yksi maksu, ja se määrätään ajoneuvon kuljettajalle. Kuljettajan ollessa muu henkilö kuin ajoneuvon rekisteriin merkitty omistaja, vastaavat kuljettaja ja omistaja virhemaksusta yhteisvastuullisesti. (OM 2010, 25)

Tanskassa puolestaan pysäköintivirhemaksu on säädetty eräiden pysäköintiä ja pysäyttämistä koskevien rikkomusten seuraamukseksi (færdselslov). Tanskassa maksun määrää poliisi, mutta pysäköinninvalvontaa voidaan uskoa oikeusministeriön päätöksellä myös kunnalliselle viranomaiselle. Vastuussa maksusta Tanskassa on ajoneuvon kuljettaja. Maksun

suorittamisesta vastaa myös ajoneuvon omistaja tai käyttäjä, jos maksua ei suoriteta annetussa ajassa. (OM 2010, 26)

Sekä Norjassa, että Tanskassa yksityinen pysäköinninvalvonta on myös laajalti hyväksyttyä, vaikkakaan siitä ei näissä maissa ole erityistä lakia säädetty. (Nikkanen 2008, s. 97 – 98) Esimerkiksi Norjan oikeuskäytännössä on katsottu, että yksityisillä alueilla voidaan kilvillä antaa pysäköintiä koskevia määräyksiä, jotka kuljettajan katsotaan hyväksyvän, kun hän saapuu alueelle. Tämän nimenomaisen käyttäytymisen on katsottu synnyttävän sopimuksen kuljettajan ja pysäköintitilaa järjestävän välille. Valvontamaksun suorittamatta jättämisestä asia käsitellään riita-asiana tuomioistuimessa. Lisäksi Norjan oikeuskäytännön mukaan auton omistajalla on todistustaakka siitä, että hän ei ole toiminut kuljettajana. (OM 2010) Esimerkkinä Norjan alioikeusratkaisun RG 1991 s.736 (Indre Follo herredsrett) perustelut, joissa todettiin, että pysäköintipaikkojen vuokraus on verrattavissa yksityiseen liiketoimintaan, ja että kyseessä on jo aiemmin tämän tutkielman luvussa 3.5 esiin tullut reaaliosopimus, jonka tavoitteena on tuottaa vuokraajalle vuokratuloja sekä asiakkaille mahdollisuutta käyttää ylläpidettyä pysäköintipaikkaa (Kaisto & Nybergh 2008, 137 – 138). Pysäköinninvalvonta voidaan siis Norjan käytännön mukaan uskoa myös ulkopuoliselle yritykselle.

## 5.2 Uusi lakiehdotus

Luvussa neljä esitettyjen hallituksen esityksen (HE 223/2010) sekä ylimääräisen muutoksenhaun (KKO 2011: 43) hylkäämisten jälkeen eduskunnassa on annettu uusi yksityistä pysäköinninvalvontaa koskeva esitys (HE 79/2012). Koska perustuslakivaliokunta päätyi hylkäämään hallituksen esityksen 223/2010 perustuslain vastaisuuteen vedoten, on uudessa esityksessä pyritty järjestämään yksityinen pysäköinninvalvonta niin, että se täyttää perustuslain 124§:stä johtuvat vaatimukset. HE 79/2012 kohdasta 1.3 Nykytilan arviointi ilmenee, ettei nykykäytännön mukaisesta yksityises-

tä pysäköinninvalvonnasta voida säätää tavallisessa lainsäätämisyksityksessä hyväksyttävällä tavalla, johtuen perustuslakivaliokunnan yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevasta lausunnosta (PeVL 57/2010 vp). Tämän seurauksena nyt esillä oleva esitys ei suoraan ole uusi lakiehdotus yksityisestä pysäköinninvalvonnasta, vaan esitys laiksi pysäköinninvalvonnalle muuttamisesta ja laiksi pysäköinninvalvontaluvasta ja valvontaavustajista. (HE 79/2012, 4)

Pysäköinninvalvonnasta annetun lain muuttamista koskevan esityksen mukaan pysäköinninvalvonnasta huolehtivan kunnan pysäköijänvalvoja tai poliisi voisi käyttää yksityisellä alueella tai maastossa apunaan luonnollista henkilö tai oikeushenkilöä, jolla olisi pysäköinninvalvontalupa. Avustamisen ehtoina olisivat avustamiseen vaadittavat viranomaisen antama valtuutus sekä alueen omistajan tai haltijan suostumus. Esityksessä todetaan, että johtuen perustuslain 124§:stä yksityisille ei voida antaa itsenäistä toimivaltaa määrätä seuraamusta pysäköintivirheestä, vaan yksityisten toiminta voisi näin ollen olla ainoastaan viranomaistoimintaa täydentävää ja avustavaa. (HE 79/2012, 4)

Tehtävänään valvonta-avustajilla olisi tehdä esitys kunnalle tai poliisille seuraamuksen määräämiseksi pysäköintivirheen havaittuaan. Päätös pysäköintivirhemaksusta, kirjallisesta huomautuksesta tai toimenpiteistä luopumisesta jäisi esityksen ja muun sille estetyin selvityksen perusteella viranomaiselle. Laissa säädetyt edellytykset täyttävälle pysäköinninvalvontaluvan myöntäisi ehdotuksen mukaan aluehallintovirasto. Lupaviranomaisena toimiminen liittyisi aluehallintovirastolle jo nyt pysäköinninvalvonnasta annetun lain pykälien 10 ja 11 mukaan kuuluviin tehtäviin. (HE 79/2012, 4)

Laissa pysäköinninvalvontaluvasta ja valvonta-avustajista ehdotetaan säädettävän pysäköinninvalvonnassa avustavien valvonta-avustajien kelpoisuudesta. Jotta viranomaismenettely olisi yksinkertaisempaa, luvanhaltijan avustama kunnallinen pysäköinninvalvoja tai poliisi toteaisi avustajien

kelpoisuuden valtuutusta antaessaan ilman erityistä hyväksymismenettelyä. (HE 79/2012, 5) Valvonta-avustajia koskevien edellytysten täyttymisen valvonta jäisi niiden kunnallisten pysäköinninvalvojien tai poliisin vastuulle, joita valvonta-avustaja pysäköinninvalvonnassa avustaa. Valvonta-avustajat toimisivat täten kunnallisen pysäköinninvalvojan tai poliisin johdon ja valvonnan alaisina. (HE 79/2012, 4) Kunnalliselle pysäköinninvalvojalle ja poliisille sekä aluehallintovirastolle ehdotetaan esityksessä toimivaltuuksia puuttua pysäköinninvalvonnassa avustavan lainvastaiseen toimintaan tai tehtävien laiminlyöntiin avustavan toiminnan asianmukaisuuden varmistamiseksi. Lisäksi kunnallinen pysäköijänvalvoja ja poliisi olisivat esityksen mukaan oikeutettuja peruuttamaan antamansa valtuutuksen pysäköinninvalvonnassa avustamiseen tilanteissa, joissa luvanhaltija tai hänen palveluksessaan oleva valvonta-avustaja on toistuvasti tehnyt aiheettomia esityksiä seuraamuksen määräämiseksi, toiminnassaan menetellyt lainvastaisesti tai muuten vakavasti laiminlyönyt tehtävänsä asianmukaisen hoitamisen. (HE 79/2012, 5)

Esityksessä ehdotetaan aluehallintovirastolle toimivaltuutta antaa varoitus pysäköinninvalvontaluvan haltijalle. Edellytyksenä varoituksen antamiselle olisi laissa luvanhaltijalle säädettyjen velvoitteiden rikkominen. Lisäksi aluehallintovirastolle esityksessä ehdotetaan toimivaltuutta peruuttaa pysäköinninvalvontalupa toistaiseksi tai määräajaksi, jos luvanhaltija on toiminut olennaisesti lainvastaisesti. Lupa voitaisiin myös tarvittaessa peruuttaa ilman varoitusta, jos luvanhaltijan toiminta osoittaisi vakavaa piittämättömyyttä pysäköinninvalvonnassa avustamista koskevista säännöksistä. (HE 79/2012, 5)

Yksityisten esityksestä määrätyt pysäköintivirhemaksut saisi valtio tai kunta. Pysäköinninvalvonnassa avustavalle maksettavasta korvauksesta voitaisiin esityksen mukaan sopia avustajan ja kunnan tai poliisin kesken. Toisaalta, esityksessä ei aseteta mitään esteitä sille, että pysäköinninvalvonnassa avustava voisi saada korvauksia yksityisen alueen omistajalta tai haltijalta. (HE 79/2012, 5)

Sääntelyn tarkoituksena olisi selventää yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevaa oikeustilaa. Sen lisäksi, että yksityisten tehtävät ja toimivaltuudet pysäköinninvalvonnassa selkeytyisivät, niin esityksen mukaan myös ajoneuvon kuljettajien, haltijoiden ja omistajien oikeusturvat paranisivat. (HE 79/2012, 7) Yllä oleva lakiesitys osoittaa, että yksityisen pysäköinninvalvonnan harjoittaminen nykyisellään pyritään tekemään mahdolltomaksi. Asia halutaan eduskunnassa nähdä julkisen vallan käytön kannalta, vaikka korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 2010/23) on selkeät perustelut sille, miksi yksityinen pysäköinninvalvonta on Suomessa vallitsevien oikeuskäytäntöjen mukaan sallittua.

Kunnan ja valtion saadessa pysäköintivirhemaksut pysäköijän valvojan sijaan, esimerkiksi kiinteistöliiton mukaan lopullisiksi maksajiksi tulisivat täten taloyhtiöiden asukkaat. Kiinteistöliitto pitää silti yksityisen pysäköinninvalvonnan luvanvaraistamista hyvänä asiana. Asia ei kuitenkaan ole ongelmaton, sillä kiinteistöliiton mielestä lakiesitys ei tuo ratkaisua varsinaiseen ongelmaan. Lopputuloksena saattaakin olla, että pysäköintiä ei enää valvota kiinteistöjen alueella, jolloin lakiesityksen huonontaessa tilannetta edessä olisi paluu vanhaan, eli tilanteeseen, jossa yksityisillä pihajänteillä olisi mahdollisuus suorittaa riittävää pysäköinninvalvontaa. (Talouselämä 2012)

Oman kritiikkinsä kyseisestä hallituksen esityksestä on antanut puheessaan myös korkeimman oikeuden presidentti Pauliine Koskelo. Hänen mielestään hallituksen esityksestä ei erillisen säännöksen muodossa kuitenkaan käy ilmi, ettei pysäköinnin järjestäminen ja valvonta yksityisellä kiinteistöllä olisi vastaisuudessa asia, josta ei saa sopia. Koskelo huomauttaa, että sellaisen normin kirjoittaminen esitykseen olisikin pakottanut miettimään, voiko sen kirjoittaa, miten sen voi kirjoittaa ja millä perusteilla. Koskelon mukaan tämän seikan sivuuttaminen on merkki siitä, että ydin-kysymys on pyritty väistämään ja jättämään ratkaisematta. (Koskelo 2012) Koskelon kritiikki on aiheellista. On syytä pohtia, voidaanko kyseisessä hallituksen esityksessä mainitulla lainsäädännöllä noin vain sivuuttaa yksi-

tyinen omistusoikeus sekä sopimusvapauden periaatteet? Jos näin ei ole, niin silloin sopimukseen perustuvan pysäköinninvalvonnan ja nykykyisen valvontamaksukäytännön kieltäminen edellä esitetyn hallituksen esityksen pohjalta tuntuu mahdottomalta.

### **5.3 Yksityisen pysäköinninvalvonnan tulevaisuus Suomessa**

Ruotsin esimerkkiä seuraten Suomessakin olisi harkinnan arvoista ottaa käyttöön niin sanottu valvontamaksulaki. Laki voitaisiin kopioida suoraan Ruotsista sovittamalla sitä kuitenkin Suomessa vallitseviin toimintaperiaatteisiin. Ruotsin esimerkki on joka tapauksessa osoittanut valvontamaksulain toimivuuden käytännössä jo kohta kolmen vuosikymmenen ajan. Yksipuolisen määräämisen salliminen toiselle tulevasta maksuvelvollisuudesta toisi selkeyttä sekä se yksinkertaistaisi yksityisen pysäköinninvalvonnan yllä tällä hetkellä vallitsevaa problematiikkaa. Oikeudeton pysäköinti on selvä yhteiskunnallinen ongelma, johon on helppo puuttua. Nyt jo laajalle levinneeseen yksityiseen pysäköinninvalvontaan tulisi suhtautua hyväksyvästi. (Kaisto & Nybergh 2008, 130) Kaikesta päätellen näin ei kuitenkaan Suomessa tulla tekemään, sillä tästä olisi todennäköisesti ollut muutoin jo viitteitä esillä.

Mäkinen näkee yksityisen pysäköinninvalvonnan aiheuttaman ongelman ratkaisuksi seuraavat vaihtoehdot:

- 1) Kunnallisen pysäköinninvalvonnan vahvistamisen
- 2) Kunnan ostopalvelutoiminta tai
- 3) Yksityisen pysäköinninvalvonnan salliminen laissa sopimusperusteisena rajatuin ehdoin.

Kunnallisen pysäköinninvalvonnan vahvistaminen tarkoittaisi suoraan resurssien lisäämistä. Varsinainen resurssipula ei kuitenkaan ole riittävä perustelu liitettynä kunnalliseen pysäköinninvalvontaan, sillä Mäkisen mu-



kaan kunnallinen pysäköinninvalvonta on kannattavaa. (Mäkinen 2011, 18 – 19) Lisäksi hallituksen esityksessä 79/2012 arvioidaan, että kunnille aiheutuvan lisätyön kustannusten kattaminen onnistuisi pysäköintivirhemaksuista saatavilla tuloilla (HE 79/2012, 6). Kuntaliitto on tehnyt kyselyn kunnille kunnallisen pysäköinninvalvonnan tehostamisesta, jonka perusteella se esittää oikeusministeriölle yksityisten alueiden jättämisestä kunnille vapaaehtoiseksi, mutta että yksityisestä pysäköinninvalvonnasta säädettäisiin laki, jossa olisi yksityinen ja julkinen pysäköinninvalvonta olisivat selvästi erotettu toisistaan (Mansikka 2011). Myös Kaisto ja Nybergh ehdottavat, että julkista pysäköinninvalvontaa voitaisiin tehostaa niin, ettei yksityiselle pysäköinninvalvonnalle olisi tarvetta. Erityislainsäädännön antaminen tulisi heidän mukaansa kysymykseen vain, jos julkista pysäköinninvalvontaa ei haluttaisi tehostaa. Tällöin olisi kiinnitettävä huomiota yksityisen pysäköinninvalvonnan riittävien käytännöllisten edellytyksien saamiseen esimerkiksi siten, että maksuvelvollisuus ulottuisi pidemmälle kuin pelkästään ajoneuvon kuljettajaan. Mallia voitaisiin ottaa Ruotsista, jossa kuljettaja ja omistaja ovat keskenään solidaarisessa vastuussa, mikäli kuljettaja ei ole saanut autoa haltuunsa anastamalla sitä omistajalta. Tällöin on kuitenkin taattava, ettei pysäköijän ja omistajan oikeusturvaa vaaranneta. (Kaisto & Nybergh 2008, 156 – 157).

Toisena vaihtoehtona Mäkinen esittää kuntien turvautumisen ostopalveluihin, eli yksityisiin valvojiin siten, että laissa olisi säädetty yksityisten valvojien kelpoisuudesta sekä virkavastuusta. On kuitenkin muistettava, että pysäköinninvalvonnasta annetun uuden lain (727/2011) 12§:ssä todetaan, että kunnallisen pysäköinninvalvojan ja pysäköinnintarkastajan on oltava virkasuhteessa julkisyhteisöön. Vaatimus liittyy tehtävässä käytettävään julkiseen valtaan. Mäkinen toteaa, etteivät virkavastuu ja kelpoisuus ole ainoita seikkoja puhuttaessa virkasuhteen puolesta. Mäkinen viittaa RL:n luvun 16 1-3§:iin, ja ehdottaa, että kyseisen pykälän säännökset tulisivat selvästi ulottaa myös pysäköinninvalvontaan. RL:n luvun 16 pykälät 1-3 käsittelevät virkamiehen vastustamista sekä haitantekoa virkamiehelle.

Valvojat olisivat näin paremmin suojattuja tilanteissa, joissa autoilijan ja valvojan kohdatessa syntyy ristiriitoja. (Mäkinen 2011, 19)

Edellytys yksityisen pysäköinninvalvonnan sallimisesta irrallaan julkisesta pysäköinninvalvonnasta edellyttänee toiminnan rajaamista niin, ettei kysymyksessä ole merkittävää julkisen vallan käyttöä (Mäkinen 2011, 20). Myös Andersson ehdottaa Tammisen artikkelissa, että yksityisestä pysäköinninvalvonnasta tehtävässä uudessa lakiesityksessä yksityisten pysäköinninvalvontayritysten aseman olisi oltava linjassa perustuslain kanssa (Tamminen 2011). Sen lisäksi sääntelyssä olisi tarpeen pohtia valvonnan ulottuvuuksia. Olisi esimerkiksi mietittävä järjestyslaissa ja tieliikennelaissa säädettävien yleisten paikkojen, kuten kauppakeskusten, asemasta suhteessa muihin yksityisiin piha -alueisiin. Sääntelyn vaikutuksia tulisi pohtia tähänastista tarkemmin. (Mäkinen 2011, 20) Lisäksi erityislainsäädäntöä mietittäessä olisi pohdittava yksityisen ja julkisen pysäköinninvalvonnan rajanvetoa. Tällä hetkellä Suomessa voidaan määrätä julkinen pysäköintivirhemaksu kiellonvastaisesta pysäköinnistä myös yksityisellä alueella toisin kuin Ruotsissa. Yksityisten alueiden omistajien aseman huonontaminen ei kuitenkaan liene järkevää siten, ettei julkista pysäköintivirhemaksua voitaisi määrätä yksityisellä alueella. (Kaisto & Nybergh 2008, 157) Rasilainen toteaa oikeusministeriön arviomuistiossa, että on kuitenkin syytä harkita omistajan mahdollisuuksista valita kumpaa pysäköinninvalvontaa tämä haluaa käyttää, yksityistä vai julkista (OM 2008, 8).

Joka tapauksessa yksityisen pysäköinninvalvonnan sääntely lailla olisi hyödyllistä, jotta sen ja julkisen pysäköinninvalvonnan väliset erot ja yhtäläisyydet tulisivat yksityiskohdissaan esille sekä lainsäädännöllä yleisön tietoisuuteen. Riitatilanteet todennäköisesti vähenisivät, kun tulkinnalliset epäselvyydet olisi ratkaistu laissa. Tästä hyötyisivät niin toimintaa harjoittavat yhtiöt kuin kuluttajatkin. (OM 2008, 7)

On kuitenkin arveltu, että tilanne tulee ratkeamaan ainoastaan uusien oikeudenkäyntien avulla (Uusi Suomi, 2011). Andersson on Tammisen ar-

tikkelissa samoilla linjoilla todeten, että parasta tilanteessa olisi, jos asia vietäisiin uudelleen tuomioistuinten ratkaistavaksi (Tamminen 2011). Käräjäoikeudessa alkoi uuden yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevan kiistan käsittely vuoden 2012 elokuussa, mutta todennäköisesti edessä on pitkä oikeusprosessi, joten jää nähtäväksi, saadaanko Suomeen yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevaa sääntelyä ennen käynnissä olevan oikeudenkäynnin lopullista ratkaisua (Happonen 2012).

Karhu esittää, että olisi tarpeen pohtia yritysten niin sanotun yhteiskuntavastuun yleistä vahvistamista pelkästä toiveesta oikeudellisia vaikutuksia saavaksi toimintatavaksi. Konkreettisenä toteutumismuotona Karhu näkee esimerkiksi yritysten johdonmukaisesti omaksuman ja toteuttaman ihmis-oikeus-, ympäristö-, kehitys- ja avoimuuspolitiikan, miksi ei myös oikeusturvapolitiikan, muodostumisen yrityksen toiminnassa oikeudellisesti velvoittavaksi seikaksi. Tällöin julkisesti ilmoitetun politiikan noudattamisesta muodostuu ilmoituksen synnyttämien sopimuskumppaneiden perusteltujen odotusten voimasta sopimuksen osa kaikissa yrityksen solmimissa sopimuksissa, jolloin puolestaan tällaisen toimintatavan vakiintuessaan hyväksisi käytännöksi sille voitaisiin mahdollisesti antaa merkitystä pohdittaessa mahdollisuuksia perinteisen hallintotehtävän delegoimista yksityisten toimijoiden hoidettavaksi kuten esimerkiksi yksityisen pysäköinninvalvonnan tapauksissa. (Karhu 2011, 532)

#### **5.4 KKO 2010:23 mahdolliset vaikutukset Suomen oikeuskäytäntöön**

Varallisuus-oikeuden näkökulmasta korkeimman oikeuden ratkaisu 2010:23 näyttää riitauttaneen perinteisimmät sopimusteoriat, periaatteet sekä oikeustieteen piirissä kehitellyt sopimusmallit tai vähintään venyttävän niitä, sillä riippumatta tulevaisuudessa mahdollisesti tieliikennelain muutoksesta käsillä oleva ennakkopäätös jättää enemmän tai vähemmän vaikuttavan oikeusohjeen sopimuksen syntymisen mahdollisuuksista. Mik-

kilän mukaan pitää muistaa, että ylimpien oikeusasteiden ratkaisut ja niiden perustelut vaikuttavat voimassaolevaan oikeuteen oikeuslähteinä ja samankaltaisten tapausten ratkaisemiseen tulevaisuudessa. Yleensä prejudikaatit koetaan itsessään velvoittaviksi oikeuslähteiksi. Näin ollen Mikkilä toteaa, että annetun ennakkoratkaisun sisältämä sääntö on oikeustieteen piirissä systematisoitava osaksi sopimusoikeuden järjestelmää. (Mikkilä 2012, 73 – 83)

Myös Mäkelä kommentoidessaan väitöskirjassaan tapausta KKO 2010:23 kertoo, että tapauksen merkityksellisin osa liittyy sopimuksen syntymiseen yleisellä tasolla. Mäkelän mukaan ratkaisu on ensimmäinen prejudikaatti, jossa irtaudutaan varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain mukaisesta sopimuksen syntymekanismista. Tästä johtuen ei Mäkelän mukaan osapuolten ole välttämätöntä antaa perinteisiä tahdonilmaisuja, jotta heidän välilleen voisi syntyä sopimus, vaan sopimuksen synnyn yhteydessä käyttäytymistä voidaan tarkastella tietyssä toimintaympäristössä, jolloin merkitystä annetaan yhteisöllisen käytännön vakiintumiselle. (Mäkelä 2010, 76) Mikkilä huomauttaa, että vaikka väitöskirjassaan Mäkelä on puoltanut valinnanvapauden teoriaksi kutsumaansa sopimusajattelua, niin jossain määrin jää epäselväksi kuinka kauas perinteistä Mäkelä on valmis sopimusoikeuden ydintä viemään (Mikkilä 2012, 98).

Virolainen ja Martikainen esittävät, että ainoastaan korkeimman oikeuden perustelujen painavuus on ratkaiseva. Jotta ennakkopäätöksen perusteluista ilmenevä oikeus tai ratkaisuoheje voisi tosiasiallisesti saada sitovuu den, on perusteluiden oltava riittävän vakuuttavia. (Virolainen & Martikainen 2003, 49) Kunnas on oikeuslähdeoppia tutkiessaan ollut edellä esitetyn kannan esittäjiä hieman kriittisempi sen suhteen, missä määrin korkeimman oikeuden antaman ratkaisun linja olisi sivuutettavissa. Hänen mukaansa ratkaisevaa käytännön tilanteissa on tuomarikunnan tosiasiallinen käyttäytyminen. Koska oikeus on Kunnakselle toteutunutta tai toteutettavissa olevaa, muu on merkityksetöntä. (Kunnas 2006, 14) Siltala puolestaan kirjoittaa, että prejudikaatin merkitys oikeuslähteenä on ainakin

lisääntynyt 2000-luvun alussa (Siltala 2003, 265). Lisäksi Aarnio on teok- sessaan lähtenyt siitä, että ennakkoratkaisu olisi aina normi. Tuomioistuin- ten merkityksestä yhteiskunnassa Aarnio sitoo perustelujen ja tosiasialli- sen velvoittavuuden ohella ennakkoratkaisun merkityksen perustuslain säännöksiin. (Aarnio 2011, 75 – 78)

Viitaten esillä olevaan korkeimman oikeuden ratkaisuun Mikkilä kertoo, että joukkomittaisen vaihdannan käytännöissä on alkanut näkyä merkkejä sellaisen sopimustekniikan yleistymisestä, jossa yritys ilmoittaa ennakkoon yksipuolisesti ehdot ja pyrkii perimään ehtojen mukaisia suorituksia kulut- tajilta. Esimerkkinä hän mainitsee erään varustamokonsernin, joka perii 120€ hytissä tupakoimisesta ja häiriökäyttäytymisestä. Korvaussumman perimiseen riittää pelkkä ehdoista ilmenevä asiakkaan käyttäytyminen il- man, että käyttäytymisestä aiheutuisi varsinaista vahinkoa tai kustannuk- sia yhtiölle. Toisena esimerkkinä Mikkilä mainitsee kauppaketjun, joka on ryhtynyt yrityksiin torjua myymälävarkauksia erillisellä 500€:n lisämaksulla, jonka se perii näpistykseen syyllistyneiltä aiheutuneista vartiokuluista. Li- sämaksusta on ilmoitettu liikkeen oveen kiinnitettyssä tiedotteessa, ja pelk- kä myymälään astuminen riittää, että asiakas sitoutuu ehtoihin. (Mikkilä 2012, 104)

Mikkilän mukaan yksityisen pysäköinninvalvonnan liiketoimintakonseptin mahdollisesti tulevaisuudessa saadessaan maassamme suojakseen eduskuntalain tasoisen normiperustan, ei ole odotettavissa, että lainsää- däntötyö tai sen kariutuminen vaikuttasi kuitenkaan muiden kuin yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittavien yritysten soveltamaan sopimustekniik- kaan, sillä vaikka ratkaisu on saattanut olla vain yksityistä pysäköinninval- vontaa koskevaksi tarkoitettu, sen soveltamisen torjuminen ei liene enää yksinkertainen tehtävä. Erityisesti juuri vartiointiliiketoiminnan alalla, jota edellä mainituista esimerkeistä tapaus kauppaketjun yrityksestä torjua myymälävarkauksia edustaa, saattaa kyseinen sopimustekniikka olla eri- tyisen tehokasta. (Mikkilä 2012, 104 – 105) Esteen edellä esitettyjen esi- merkkien ja korkeimman oikeuden enemmistön argumentaation valossa

saattaa muodostaa vain tulkinta, jonka mukaan vartiointi tällaisessa yhteydessä muodostuisi jo siinä määrin julkisen vallan käyttämiseksi (PL 124§), ettei sopimustekniikkaa olisi enää mahdollista sallia (Mäkinen 2011, 8 – 9).

## 6. Yhteenveto

Suomessa yksityisen pysäköinninvalvonnan ongelmat ovat saaneet laajat mittasuhteet. Yksityisen pysäköinninvalvonnan ongelmat Suomessa ovat lain tulkinnallisia. Suomen lainsäädäntö ei tunne lakia yksityisestä pysäköinninvalvonnasta, jolloin ratkaisua ongelmaan on haettava muuta kautta. Kielteisen kannan esittäjät katsovat yksityisen pysäköinninvalvonnan olevan julkisen vallan käyttöä ja täten Suomen perustuslain vastaista. Yksityisen pysäköinninvalvonnan puolestapuhujat sen sijaan näkevät tilanteen sopimusoikeudellisena. Kiistassa ei auta se tosiseikka, että korkein oikeus on päätenyt vastakkaiseen näkemykseen yksityisen pysäköinninvalvonnan laillisuudesta perustuslakivaliokunnan kanssa.

Julkisilla alueilla ajoneuvon pysäköimiseen löytyy Suomen lainsäädännöstä selkeät säännökset. Täten myös pysäköinninvalvonta on lainsäädännössä huomioitu. Keskeisimpiä lakeja pysäköinnin ja pysäköinninvalvonnan kannalta ovat tieliikenne laki ja laki pysäköintivirhemaksusta sekä vuoden 2012 alusta voimaan tullut laki pysäköinninvalvonnasta. Vaikka lait koskevatkin pysäköintiä ja pysäköinninvalvontaa julkisilla alueilla, niin tieliikennelaista löytyy myös kohta pysäköimisestä yksityisellä alueella. Se ei kuitenkaan anna vastausta yksityisen pysäköinninvalvonnan laillisuuteen.

Yksityisen pysäköinninvalvonnan laillisuutta on lähdettävä etsimään muita reittejä. Varallisuusosoikeudessamme vallitseviin periaatteisiin perehtyminen valaisee yksityisen pysäköinninvalvonnan sopimusoikeudellista näkökulmaa. Oikeustoimilain ensimmäisessä luvussa säädetään tarjous-vastausmekanismista. Tällä tavoin sopimuksen syntyminen on helppo todentaa. Tarjouksen esittäjän ja tarjouksen hyväksyjän tahdot ovat helposti havaittavissa. Sopimusoikeudellisen näkökulman suurin ristiriita kiteytyykin tahdonilmaisuuksiin ja sitä kautta sopimuksen syntymisen kriteereihin. Aina ei näet ole niin, että sopimuksen syntyä voidaan tutkia tarjous-vastausmekanismin avulla. Aina ei tarvita toisen tai molempien osapuolten varsinaisia tahdonilmaisuja sopimuksen syntymiseen. Välillä tahdonilmaisun

muodostumiseen riittää pelkkä tietynlainen käyttäytymien. Yksityisen pysäköinninvalvonnan osalta kysymys tahdonilmaisusta kiteytyykin siihen, että onko pelkkä auton pysäköiminen riittävä toimi muodostamaan tahdonilmaisun. Tähän ei yhtä oikeaa vastausta oikeuskirjallisuudestamme löydy, vaan kyse on aina katsantokannasta. Joka tapauksessa yksityinen pysäköinninvalvonta voidaan varallisuus oikeudessamme vallitsevien periaatteiden vallitessa selittää myös sopimusoikeudellisena konstruktiona. Vaikka auton pysäköimistä ei pidettäisikään riittävänä toimena tahdonilmaisun muodostumiseen, niin maksuvelvollisuus yksityiselle alueelle pysäköimistä voi silti syntyä oikeudettoman käytön perustella. Tällöin maksuvelvollisuus ei kuitenkaan kuuluisi enää yksityisen pysäköinninvalvonnan piiriin. On myös esitetty, että sopimukseen perustuvan näkökulman sijaan yksityiseen pysäköinninvalvontaan voitaisiin soveltaa käyttöhyödyn korvaamiseen perustuvaa oppia. Tällöin vapauduttaisiin pohtimasta liiaksi autoilijan todellista, taikka oletettua, tahdonilmaisua. Kuljettaja olisi siis korvausvelvollinen saamansa käyttöhyödyn perusteella. Kyseinen malli olisi sopimusoikeudellisin perustein perittävään valvontamaksuun verrattuna yksityistä pysäköinninvalvontaa harjoittaville yrityksille epäedullisempi, johtuen sen heikommista tuotto-odotuksista. Selvää kuitenkin on, että yksityiselle alueelle sääntöjen vastaisesti pysäköiminen saattaa joka tapauksessa aiheuttaa maksuvelvollisuuden, katsottiin asiaa sitten mistä tahansa näkökulmasta.

Kun yksityinen pysäköinninvalvonta nähdään sopimukseen perustuvana liiketoimena, voidaan pysäköijän ja pysäköintitilaa tarjoavan välille syntynyttä sopimusta pitää vakiosopimuksena. Tämä johtuu siitä, että sopimukset ovat hyvin pitkälle vakioehtoisia, eli pysäköijän ja pysäköintitilaa tarjoavan välille ei käytännössä koskaan muodostu yksilöllisiä sopimuksia. Sopimusehtojen on aina oltava saatavilla pysäköintitilaa tarjoavan asettamista kylteistä, joiden selkeydestä ja havaittavuudesta on säädetty tieliikenne lain yksityisillä alueilla pysäköintiä koskevassa pykälässä 28. Virheellisestä pysäköinnistä yksityisellä alueella perittävät valvontamaksut puolestaan voidaan nähdä eräänlaisina sopimussakkoina. Myös reaaliosopimuksen



vaihtoehtoa on ehdotettu puhuttaessa yksityisestä pysäköinninvalvonnasta. Reaalisopimuksessa on keskeistä se, että sen sitovuuden edellytykset ovat poistettu lähes kokonaan, ja että sen sitovuuteen vaikuttaa aistein havaittava käyttäytyminen. Käytännön elämästä ei liioin löydy esimerkkejä reaalisopimuksista, mutta yksityisen pysäköinninvalvonnan yleistyttyä, se voisi toimia sellaisena.

Vuonna 2007 alkoi oikeustaistelu yksityisen pysäköinninvalvonnan oikeudesta. Käräjäoikeus sekä hovioikeus katsoivat, että yksityinen pysäköinninvalvonta on laitonta perustuen perustuslain pykälään 124, jossa säädetään julkisen vallan käytöstä. Sen mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle ainoastaan lailla tai lain nojalla. Näin ollen sekä käräjäoikeus, että hovioikeus rinnastivat yksityisen pysäköinninvalvonnan julkiseen pysäköinninvalvontaan. Korkeimmassa oikeudessa tuomio kuitenkin muuttui, sillä korkein oikeus katsoi, että sopimukseen perustuva yksityinen pysäköinninvalvonta ei ollut merkittävää julkisen vallan käyttöä. Korkeimman oikeuden mukaan yksityinen pysäköinninvalvonta ainoastaan täydensi julkista pysäköinninvalvontaa siten, että ne voivat toimia rinnan samaan aikaan. Korkeimman oikeuden päätös ei kuitenkaan ollut yksimielinen, sillä ratkaisu annettiin jäsenäänin 3-2. Huomion arvoista kuitenkin on se, että eri mieltä olleet jäsenet olivat samaa mieltä enemmistön kanssa muilta osin paitsi tahdonilmaisun muodostumista koskevissa kysymyksissä. Hekään eivät siis pitäneet yksityistä pysäköinninvalvontaa merkittävänä julkisen vallan käyttönä, vaan kyseenalaistivat ainoastaan yksityisen pysäköinninvalvonnan synnyttämän sopimuksen. Juuri sopimuksen synnyttävät kriteerit ovat se kohta yksityisessä pysäköinninvalvonnassa, jotka loppujen lopuksi muodostavat suurimman laintulkinnallisen ongelman.

Edellä mainitun korkeimman oikeuden ratkaisun johdosta ehdotettiin lakia yksityisestä pysäköinninvalvonnasta. Perustuslakivaliokunta päätyi kuitenkin hylkäämään sen. Syynä oli merkittävä julkisen vallan käyttö. Perustuslakivaliokunta katsoi, että yksityinen pysäköinninvalvonta olisi järjestettävä

niin, ettei kyseessä olisi ollut merkittävää julkisen vallan käyttöä. Päätöstä pidettiin kyseenalaisena ja se herätti julkista keskustelua. Perustuslakivaliokunta ei päätöksessään sen tarkemmin avannut, miksi yksityisessä pysäköinninvalvonnassa oli kyse julkisesta hallintotehtävästä. Perustuslakivaliokunnan lausunnossa viitattiin ainoastaan perustuslain esitöihin, aiempaan käytäntöön sekä oikeuskirjallisuuteen. Lisäksi perustuslakivaliokunta vetosi yksityisen henkilön oikeusturvaan, eikä se valiokunnan mielestä yksityisen pysäköinninvalvonnan tilanteessa toteudu riittävän kattavasti.

Päätöksen pohjalta korkeimman oikeuden antamaan tuomioon haettiin muutosta. Korkeimman oikeuden tuomiota voitiin perustuslakivaliokunnan kannanoton jälkeen pitää perustuslain vastaisena. Korkein oikeus kuitenkin päätyi hylkäämään muutoksenhaun aikaisempaan päätökseensä. Korkein oikeus totesi muuttavansa tuomiota vain, jos se katsotaan perustuneen selvästi väärään lain soveltamiseen tai jos lakia olisi kiistatta tulkittu väärin. Nyt ei kuitenkaan näin ollut, van korkein oikeus piti tapausta tulkinanvaraisena. Päädyttiin tilanteeseen, jossa Suomen lakeja säätävän ja lakien tulkintoja antavan instanssien ratkaisut olivat ristiriidassa keskenään.

Ruotsissa on jo kolmen vuosikymmenen ajan ollut omaksuttuna kanta jonka mukaan yksityinen pysäköintitilan tarjoaja voi määrätä pysäköijän maksuvelvollisuudesta. Laki yksityisestä pysäköinninvalvonnasta astui Ruotsissa voimaan 1984. Myös Norjassa ja Tanskassa on valloillaan käytäntö yksityisen pysäköinninvalvonnan laillisuudesta. Tällöin voisi olettaa, ettei yksityisen pysäköinninvalvonnan hyväksyminen, jos ei lain tasolla niin ainakin käytännön tasolla, olisi mahdotonta myös Suomessa. Muita ratkaisuja yksityisen pysäköinninvalvonnan aiheuttamaan ongelmaan voisivat olla julkisen pysäköinninvalvonnan tehostaminen tai ostopalveluiden käyttäminen julkisen pysäköinninvalvonnan tukena.

Parhailaan eduskunnassa on esillä ehdotus, jossa esitetään, että yksityinen pysäköinninvalvonta voisi olla avustavaa valvontaa julkisen pysäköin-

ninvalvonnan tukena. Ehdotuksessa ei kuitenkaan suoranaisesti kielletä yksityisen pysäköinninvalvonnan jatkumista nykyisen kaltaisena, joten varsinaista ratkaisua yksityisen pysäköinninvalvonnan ongelmaan uusi hallituksen lakiesitys ei toteutuessaan todennäköisesti toisi. Lisäksi käräjäoikeudessa on alkanut uuden yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevan riidan käsittely. On arveltu, että juuri uudet oikeustapaukset ovat avainasemassa haettaessa ratkaisua yksityisen pysäköinninvalvonnan aiheuttamaan ongelmaan. Selvää kuitenkin on, että ongelma ei tule ratkeamaan välittömässä lähitulevaisuudessa.

Sen sijaan, että pohditaan yksityisen pysäköinninvalvonnan ja julkisen vallan suhdetta, olisi oleellisempaa pohtia sopimuksen syntymiseen vaikuttavia seikkoja. Korkeimman oikeuden ratkaisu 2010:23 on väistämättä herättänyt uusia kysymyksiä Suomen varallisuus oikeudessa vallitsevien yleisten periaatteiden suhteesta sopimuksen syntymisen kriteereihin. Ratkaisulla on todennäköisesti painoarvoa tulevaisuudessa myös muilla liiketoiminnan aloilla, kuin pelkästään yksityisessä pysäköinninvalvonnassa. Jatkona tälle tutkielmalle voisikin tarkemmin tutkia sopimuksen syntymisen problematiikkaa.

## 7. Lähdeluettelo

Aarnio, Aulis. 2011. Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsinki: Yliopistopaino

Aurejärvi, Erkki & Hemmo, Mika. 2006. Velvoiteoikeuden oppikirja. 3.painos. Helsinki: Edita Publishing

Happonen, Päivi. 2012. Merkittävä parkkisakko oikeudenkäynti alkoi Helsingissä. YLE 27.8.2012. Saatavilla  
[http://yle.fi/uutiset/merkittava\\_parkkisakko-oikeudenkaynti\\_alkoi\\_helsingin\\_karajaoikeudessa/6271010?origin=rss](http://yle.fi/uutiset/merkittava_parkkisakko-oikeudenkaynti_alkoi_helsingin_karajaoikeudessa/6271010?origin=rss)

Hemmo, Mika. 2003 a. Sopimusoikeus I. 2. painos. Helsinki: Talentum

Hemmo, Mika. 2003 b. Sopimusoikeus II. 2. painos. Helsinki: Talentum

Hemmo, Mika. 2006. Sopimusoikeuden oppikirja. Helsinki: Talentum

Ilkka 10.7.2011. Parkkipaikoilla olisi otettava perus- ja ihmisoikeudet huomioon. Saatavilla  
<http://www.ilkka.fi/mielipide/p%C3%A4%C3%A4kirjoitus/parkkipaikoilla-olisi-otettava-perus-ja-ihmisoikeudet-huomioon-1.1034239>

Invalidiliitto. 2010. Lausunto pysäköinninvalvontaa koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Saatavilla  
[http://www.invalidiliitto.fi/portal/fi/invalidiliitto/lausunnot\\_ja\\_kannanotot?bid=262](http://www.invalidiliitto.fi/portal/fi/invalidiliitto/lausunnot_ja_kannanotot?bid=262)

Kaisto, Janne & Lohi, Tapani. 2008. Johdatus varallisuus-oikeuteen. Helsinki: Talentum

Kaisto, Janne & Nybergh, Frey. 2008. Pysäköijän maksuvelvollisuudesta. Helsinki. Yliopistopaino

Karhu, Juha. 2011. Dialoginen oikeus – esimerkkinä keskustelu julkisen vallan käytöstä sopimusvelvoitteiden rajana yksityisessä pysäköinninvalvonnassa. Defensor Legis 4/2011, s. 526 – 532

Kartio, Leena. 2001. Esineoikeuden perusteet. 2. painos. Helsinki: Talentum Media

Keravuori-Rusanen, Marietta. 2008. Yksityinen julkisen vallan käyttäjänä. Valtiosääntöoikeudellinen tutkimus julkisen hallintotehtävän antamisesta muulle kuin viranomaiselle. Helsinki: Edita

Kervinen, Juha-Pekka. 2011. Talouselämä 4.3.2011, s.13. Saatavilla <http://lehtiarkisto.talentum.com/lehtiarkisto/search/show?eid=2289394>

Koskelo, Pauliine. 2012. Presidentti Pauliine Koskelon puhe ylimmän johdon VTV –forumissa. 24.9.2012. Saatavilla <http://www.kko.fi/59705.htm>

KRIL 3629/39/08. Yksityinen pysäköinninvalvonta, valvontamaksu, opasteet. Saatavilla <http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnanratkaisuja/index.php?action=read&id=780>

KRIL tiedotteet. 6.10.2011. Parkkiyhtiöllä näyttövelvollisuus. Saatavilla <http://www.kuluttajariita.fi/tiedotteet/?action=read&id=65>

Kunnas, Matti. 2006. Totuus ja hyväksyttävyyys asianajajan tiedonintressissä. Defensor Legis 1/2006. Saatavilla <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/3060.pdf>

Mansikka, T. 2011. Lausunto oikeusministeriölle 15.6.2011. Yksityisten alueiden pysäköinninvalvonta kunnissa. Dnro 2009/90/2011.

Mikkilä, Jaakko. 2012. Juha Karhun sopimusmallit ja ratkaisu KKO 2010:23. Teoksessa: Mikkilä, Jaakko & Lohi, Tapani (toim.). Oikeus ja kritiikki 3: Kohteena Juha Karhun uusi varallisuus oikeus, 61 – 110. Helsinki. Yliopistopaino

Mäkelä, Juha. 2010. Sopimus ja erehdys: Sopimusoikeudellinen tutkimus oikeuserehdyksestä valinnanvapauden teorian näkökulmasta. Helsinki

Mäkelä, Juha. 2011. KKO 2010:23 Sopimuksen synty ja yksityinen pysäköinninvalvonta. Teoksessa: Timonen, Pekka (toim.). KKO: n ratkaisut kommentein. 1/2011, s. 191 – 194. Helsinki. Talentum Media

Mäkinen, Eija. 2011. Pysäköinninvalvonta – Julkista vai yksityistä? Edilex 2011/27. Saatavilla <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/8356>

Nikkanen, Laura. 2008. Yksityisestä pysäköinninvalvonnasta – erityisesti oikeudesta periä valvontamaksu ilman lainsäädännön tukea. Helsinki Law Review 2008 s. 93 – 113. Saatavilla <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/asiantuntijakirjoitukset/5486>

Pitkänen, Kari. 2011. Onko yksityinen pysäköintimaksu vieläkin pätevä? Etelä – Saimaa 26.10.2011, s. 16.

Siltala, Raimo. 2001. Johdatus oikeusteoriaan. Helsinki: Hakapaino

Suomen Kuvalehti. 14.8.2007. ”Riittää, että ongelma tulee hoidetuksi”. 32/2007. Saatavilla <http://suomenkuvalehti.fi/jutut/kotimaa/riittaa-etta-ongelma-tulee-hoidetuksi>

Siltala, Raimo. 2003. Oikeustieteen tieteenteoria. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdistys

Talouselämä. 2012. Yksityinen pysäköinninvalvonta tulee käytännössä asukkaiden maksettavaksi. 9.7.2012. Saatavilla  
<http://www.talouselama.fi/uutiset/yksityinen+pysakoinninvalvonta+tulee+ka ytannossa+asukkaiden+maksettavaksi/a2136767?s=r>

Tamminen, Jenni. 2011. Ovatko parkkimaksut laittomia? – ”Näin voi tulkita”. Uusi Suomi 4.3.2011. Saatavilla  
<http://www.uusisuomi.fi/kotimaa/109881-ovatko-parkkimaksut-laittomia-%E2%80%93-%E2%80%9Dnain-voi-tulkita%E2%80%9D>

Saarnilehti, Ari & Hemmo, Mika & Kartio, Leena. 2001. Varallisuusosoikeus. Helsinki. WSOY

Uusi Suomi. 10.3.2011. YLE: Autoilija pulassa – miksi kuluttaja-asiamies vaikenee? Saatavilla  
<http://www.uusisuomi.fi/kotimaa/110048-yle-autoilija-pulassa-%E2%80%93-miksi-kuluttaja-asiamies-vaikenee>

Välimäki, Pertti. 1999. Välitilan aikana syntyneet korvaus- ja regressivelat osituksessa. Defensor Legis 3/1999, s. 500 – 511

Virolainen, Jyrki & Martikainen, Petri. 2003. Pro & contra – tuomion perustelemisen keskeisiä kysymyksiä. Helsinki: Talentum

Wilhelmsson, Thomas. 1995. Vakiosopimus: sopimussidonnaisuudesta ja kohtuuttomista sopimusehdoista. 2. painos. Tampere: Lakimiesliiton kustannus

## Oikeuskäytäntö

HE 1/1998 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi Suomen Hallitusmuodoksi Saatavilla <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/19980001>

HE 20/2002 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi turvallisuuden edistämistä yleisillä paikoilla koskevien säännösten uudistamiseksi. Saatavilla <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/fi20020020.pdf>

HE 223/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle pysäköinninvalvontaa koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Saatavilla <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/fi20100223.pdf>

HE 79/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle pysäköinninvalvonnassa avustamista koskevaksi lainsäädännöksi. Saatavilla <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/fi20120079.pdf>

KK 385/2011 vp. Kirjallinen kysymys, vammaispysäköintiluvalla pysäköinti yksityisellä pysäköintialueella. Saatavilla [http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/kk\\_385\\_2011\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/kk_385_2011_p.shtml)

KKO 1998: 91. Tekijänoikeus.

Saatavilla <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1998/19980091>

KKO 2010: 23. Sopimus - Sopimuksen syntyminen - Sopimuksen sitovuus. Saatavilla <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2010/20100023>

KKO 2010: 43. Ylimääräinen muutoksenhaku – Tuomion purkaminen riita-asiassa. Saatavilla <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2011/20110043>

NJA 1958 s.177. Saatavilla <https://lagen.nu/dom/nja/1958s177>

NJA 1981 s.323. Saatavilla <https://lagen.nu/dom/nja/1981s323>



NJA 1982 s.778. Saatavilla <https://lagen.nu/dom/nja/1982s778>

NJA 1983 s.604. Saatavilla <https://lagen.nu/dom/nja/1983s604>

OM. Arviomuistio 26.3.2008. Yksityisen pysäköinninvalvonnan sääntelytarve. Oikeusministeriö

OM. Mietintöjä ja lausuntoja 16/2010. Pysäköinninvalvontaa koskevan lainsäädännön uudistaminen. Oikeusministeriö

PeVL 1a/1998 vp. Hallituksen esitys laiksi metsänhoitoyhdistyksistä, perustuslakivaliokunnan lausunto. Saatavilla  
<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=PeVL+1a/1998&base=erml&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WP>

PeVL 28/2001 vp. Hallituksen esitys laiksi yksityisistä turvallisuuspalveluista sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi., perustuslakivaliokunnan lausunto. Saatavilla  
[http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl\\_28\\_2001\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl_28_2001_p.shtml)

PeVL 20/2002 vp. Hallituksen esitys laiksi turvallisuuden edistämistä yleisillä paikoilla koskevien säännösten uudistamiseksi. Saatavilla  
[http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl\\_20\\_2002\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl_20_2002_p.shtml)

PeVL 32/2005 vp. Hallituksen esitys laeiksi aluksista aiheutuvan ympäristön pilaantumisen ehkäisemisestä annetun lain ja sakon täytäntöönpanosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta., perustuslakivaliokunnan lausunto. Saatavilla  
[http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl\\_32\\_2005\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl_32_2005_p.shtml)

PeVL 55/2005 vp. Hallituksen esitys laiksi joukkoliikenteen tarkastusmaksusta annetun lain, rikoslain 17 luvun 6 §:n ja järjestyksenvalvojista anne-

tun lain 1 §:n muuttamisesta, perustuslakivaliokunnan lausunto. Saatavilla  
[http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl\\_55\\_2005\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl_55_2005_p.shtml)

PeVL 48/2010 vp. Hallituksen esitys riistahallintolaiksi sekä laiksi metsä-  
tyslain muuttamisesta, riistanhoitomaksusta ja pyyntilupamaksusta an-  
netun lain muuttamisesta ja maaseutuelinkeinojen valituslautakunnasta an-  
netun lain 1 §:n muuttamisesta. Saatavilla  
[http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl\\_48\\_2010\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl_48_2010_p.shtml)

PeVL 57/2010 vp. Hallituksen esitys pysäköinninvalvontaa koskevan lain-  
säädännön uudistamiseksi, perustuslakivaliokunnan lausunto. Saatavilla  
[http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl\\_57\\_2010\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevl_57_2010_p.shtml)

PeVM 10/1998 vp. Hallituksen esitys uudeksi Suomen Hallitusmuodoksi,  
perustuslakivaliokunnan mietintö. Saatavilla  
[http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevm\\_10\\_1998\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/pevm_10_1998_p.shtml)