

toisaalta taas siitä, että oikeus on ajassa muuttuva ilmiö. Tarkastelun oikeuskulttuurin ulottuvuus merkitsee lisäksi, että pyrkimyksenä on kiinnittää huomiota yhtäältä siihen, että pintatason muodollisen kansallisen luonteestaan huolimatta esineoikeuden opillinen tausta on eurooppalainen, mutta samalla toisaalta myös siihen, että eri maiden oikeusjärjestyksissä on saatettu erilaisin ajattelutapoin liittyen omaksua hyvinkin erilaisia ratkaisuja kuin meillä – erilaisten ajattelutapojen pohjalta on kuitenkin saatu päättyä myös lopputulokseltaan hyvin samanlaisiin ratkaisuihin.

Pyrkimyksenä on esineoikeuden yleisten oppien kuvaamisen yhteydessä muistuttaa lukijaa siitä, että yleiset opit ovat tietystä määrin aikaan ja paikkaan sidoksissa, vaikka niiden kattavaan oikeusvertailuvaan tai -historialliseen tarkasteluun ei olekaan tässä yhteydessä mahdollisuuksia eikä tarvetta. Sidonnaisuus aikaan ja paikkaan näkyy selvästi myös siinä, että *omaksuttujen ratkaisumallien takana on aina näkemys tietystä edistettävänä pidettävistä arvoista ja tavoitteista*, vaikka esineoikeuden pintatason ratkaisuja usein pidetäänkin hyvin teknisluonteisina. Tämän esityksen tarkoituksena on tuoda esiin myös näitä esineoikeudellisten normien taustalla olevia pinnallaisia argumentteja. Ne ovat tärkeitä paitsi pintatason normien ymmärtämisessä ja sisältämisessä myös erilaisten kiperien tulkintalanteiden ratkaisemisessa.

## 2 Esineoikeudet

### 2.1 Oikeustyyppistä ja sopimustyyppistä

Edellä määriteltäessä esineoikeutta oikeudenalana mainittiin, että esineoikeuksilla tarkoitetaan varallisuusoikeuksia, joiden tyypillisenä sisältönä on oikeus tosiasiallisesti käyttää esineitä tai saada suoritus niiden taloudellisesti arvosta vaihdannassa – taikka molemmat. Tässä jaksossa luodaan pääpiirteittäinen katsaus esineoikeuksien vakiintuneeseen ryhmittelyyn ja sen perusteisiin. Samalla selvitetään esineoikeuksien lähempää sisältöä.

Nykyisin tunnetut esineoikeudet tunnettiin ainakin ”prototyypillään” jo roomalaisessa oikeudessa. Kulloinkin käytössä olevat oikeuksien tyytit ja niiden mukana myös oikeuksien ryhmittely voivat kuitenkin ajan kuluessa muuttua oikeuksia ja niiden kohteita koskevien erilaisten tarpeiden mahdollisesti muuttuessa. Käytössä olevat oikeustyytit eivät rajoita toisenlaisten, niistä eroavien varallisuusoikeuksien perustamista, jos sellaisia pidetään tarkoituksenmukaisempina. Sopimus on keskeinen väline varallisuusoikeuden perustamiseen ja siirtämiseen, eikä varallisuusoikeudessaamme ole lähtökohdaisesti rajoitettu sopimustyyppiä niin, että sopimukseen perustuvien oikeuksien suojaa ja täytäntöönpanokelpoisuus riippuisi suoraan siitä, onko

kyse jostakin nimenomaisesti tunnistetusta sopimustyyppistä vai ei. Sopimusvapauden yleisten rajojen puitteissa voidaankin solmia monenlaisia varallisuusoikeuksia koskevia sopimuksia.

Oma kysymyksensä, johon palataan tämän esityksen myöhemmissä jaksoissa lähemmin, on kuitenkin se, että oikeuksien tarkoituksenmukaisuuteen voi olennaisella tavalla vaikuttaa paitsi niiden sopimuksin yleensä laajalti muokattavissa oleva sisältö sopimusosapuolten välisessä suhteessa, myös oikeuksien sitovuus eri sivullistahjoja kohtaan. Sivullissitovuutta taas ei voida saada aikaan pelkästään sopimuksin, vaan tällaisen – sivullisen eli kolmannen kannalta haitallisen – vaikutuksen kolmannen asemaan täytyy perustua oikeusjärjestyksen pakottavaan normiin, ja kuten jäljempänä oikeuksien sivullissitovuuteen liittyviä kysymyksiä tarkasteltaessa lähemmin ilmenee, oikeuden tyytin vaikutus erityisesti sen sitovuuteen sivullisia kohtaan on käytännössä suuri. Sinänsä tiettyjen vakintuneiden sopimustyyppien käyttöön turvautuminen on usein sopimussuhteessakin perusteltua.

Sopimustyytit ja oikeustyytit kytkeytyvätkin käytännössä toisiinsa niin, että *katkaen oikeudessaamme tunnettuja esineoikeustyyppiä vastaa yleensä tietty sopimustyyppi*. Tämä ilmenee selvästi ennen kaikkea niin sanottujen *rajoitettujen esineoikeuksien* osalta, joista esimerkiksi vuokraoikeus perustetaan vuokratarkoituksen omistajan ja tulevan vuokraoikeudenhaltijan välisellä vuokraoikeudella ja panttioikeus tyyppillisesti panttikohteen omistajan (pantinantajan) ja pantinosaajan välisellä panttaussopimuksella. Jälkimmäinen oikeustyyppi, jonka toisinaan katsotaan voivan perustua myös pantinantajan yksipuoliseen panttaussitovuuteen, liittyy yleensä vielä laajempaan luotto- tai rahoitusoppinuskokonaisuuteen, joka luo perusteen oikeudelle. Molemmissa rajoitetun esineoikeuden syntyymiseen liittyvissä sopimustyypeissä sopimuksen ja oikeuden ajallinen ulottuvuus on yhtä pitkä. Kyse on tällöin pitkäkestoisista sopimuksista.

*Omitusoikeuden* ja sopimustyyppien yhteys sen sijaan on hieman toisellaan kuin rajoitettujen esineoikeuksien. Kuten jäljempänä ilmenee, omitus oikeus voidaan saada monella eri tavalla, muuhunkin oikeustositseikkaan kuin sopimukseen perustuen. Yleisin tapa omitus oikeuden siirtämiseen henkilöiltä toiselle on kuitenkin kauppasopimus. Se taas on tyyppillinen lyhytkestoinen kertasopimus, jossa ei ole tarkoitusta perustaa oikeuden luovuttajan ja sen saajan välille keskinäistä jatkuvaa suhdetta toisiin kuin rajoitettuja esineoikeuksista sovittaessa. Silloin kun kyse on tavanomaista arvoakaanman kohteen omitus oikeuden luovuttamisesta, osapuolet saattavat tehdä kaupasta esisopimuksen eli sopimuksen tulevasta kaupasta.

Esisopimukset ovat tyyppillisiä esimerkkejä luovutettaessa omitus oikeutta kiinteään esineeseen, kiinteistöön. Tällöin niillä on myös erityinen merkitys välineenä sitouttaa sopimuskumppani ennen kuin lopullisen kaupan tekemi-

nen on mahdollista. Sopimus oikeudessamme noudatettavien peruseriaatteen mukaan sekä tarjous kauppasopimuksen tekemiseen että siihen annettu vastaus sitovat antajaansa, minkä vuoksi sopimuksenteosta vetäytyvälle koittu vastapuolta turvaavia seuraamuksia (vahingonkorvausvelvollisuus). Kiinteistönkaupassa sitovuus syntyy kuitenkin tästä poiketen vasta, kun kauppasopimus on tehty lain edellyttämässä määrämudossa. Tätä ennen kumpikin osapuoli voi siten lähtökohteisesti vetäytyä kaupanteosta ilman haitallisia seuraamuksia. Sinänsä myös esisopimuksen velvoittavuus kaupan tekemiseen esisopimuksessa mainittu ehdoin edellyttää saman, lain edellyttämän määrämudon noudattamista kuin lopullisessa kiinteistön kauppasopimuksessakin. Tosin silloinkin, kun esisopimus on tehty tätä määrämudoa noudattamatta, kaupasta vetäytyvällä on rajattu korvausvastuu vastapuolelle aiheutuneista vahingoista. Sen sijaan sivullisia sitovaa vaikutusta ei oikeudessamme ole katsottu olevan edes määrämudotoisella esisopimuksella.

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että esimerkiksi Ruotsissa kiinteistön kaupan esisopimusta ei ole pidetty sitovana edes sopimuksen osapuolten (myyjänä olevan kiinteistönomistajan ja tulevan ostajan) välillä. Oikeustilaa on perusteltu kiinteistönomistuksen vapauden suojaamisella. Kuten jäljempänä ilmenee, tällä näkökohdella on ollut keskeinen merkitys myös kotimaaisessa oikeudessa, mutta näkökohdan ilmentymät ovat meillä olleet yksityiskohtis- saan hieman erilaiset kuin Ruotsissa.

Sitä huolimatta, että kauppasopimuksella pyritään vain omistusoikeuden siirtämiseen myyjältä ostajalle, sillä saattaa toisinaan olla pidempiaikaisiakin vaikutuksia osapuolten välillä. Näin on esimerkiksi silloin, kun kaupan kohteessa on *virthe* eli se ei vastaa sitä, mitä osapuolet ovat sopineet. Ostaja voi vedota kohteessa kaupantekohkelellä olleeseen, mutta vasta myöhemmin ilmeneeseen virheeseen myyjää kohtaan, jos hän ilmoittaa siitä myyjälle (reklamaatio) kohtuullisessa ajassa sitä, kun huomasi sen tai hänen olisi pitänyt se huomata, ja virhe on sellainen, että hän ei ole voinut havaista sitä ennen kauppaan tehdyssä tavanomaisessa tarkastuksessa. Ostajan ilmoitusvelvollisuudelle on kuitenkin asetettu kiinteä aikaraja esimerkiksi kiinteistön kaupassa silloin, kun on kyse kohteen fyysisissä ominaisuuksissa ilmenevistä laatuvirheistä. Tällaisissa tilanteissa ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen, jollei hän ole ilmoittanut siitä myyjälle viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovuttamisesta. Tarkoituksena on turvata kiinteistön myyjää, joka useimmissa tapauksissa on yksityinen henkilö, yllättäville usean vuoden kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. Vaikka kiinteistöissä olevat laatuvirheet voivat tulla ilmi pitkänkin ajan kuluttua, on pidetty kohtuullisena, että vastuu jossain vaiheessa lopullisesti siirtyy ostajalle.

Kauppaan voi liittyä pidempiaikainen sidonnaisuus osapuolten välillä myös sen vuoksi, että sopimus on alun perin tehty ehdollisena, jolloin omistusoikeuden lopullinen siirtyminen tavanomaisen kauppasopimuksen tavoim kytketään johonkin tulevaisuuden tapahtumaan. Tyypillinen tilanne on esimerkiksi se, että kaupan lopullistuminen liitetään kauppasopimuksen tekemistä ja kaupan kohteen hallinnan luovuttamista myöhemmin tapahtuvaan (loppu)kauppahinnan maksuun myyjälle. Tällöin syntyy myös sivullisim nähdn merkityksellinen välitila, jolloin kummallakaan kaupan osapuolista ei ole täydellistä omistajan oikeusasemaa. Tällainen välitilakaan ei ole tarkoitettu kovin pitkäaikaiseksi. Esimerkiksi kiinteistön kaupan yhteydessä se on sallittu enintään viiden vuoden ajaksi. — Kysymyksen palataan jäljempänä uudelleen tarkastellessa omistusoikeudelle rakentuvia vakuusoukeuksia, sillä silloin, kun ehdollista kauppaä käytetään myyjän maksamatta olevan kauppahintasaatavan vakuutena, kyse on ehdon avulla myyjälle perustettavasta vakuusoukeudesta.

Ehdollinen kauppa on edellä vihitun esisopimuksen tapaan toinen mahdollisuus sitouttaa vastapuoli kiinteistön kauppaan ennen kuin edellytykset lopullisen, ”ehdottoman” kaupan tekemiseen ovat käsillä. Ehdollinen kauppa on ostajan kannalta vahvempi väline oman aseman turvaamiseen siinä mielessä, että sillä on vaikutuksia myös sivullisiin nähdn toisin kuin esisopimuksella. Ehdollisessa kaupassa ostaja pidetään monessa suhteessa sivullisiin nähdn omistajana, vaikka hänen asemansa rajoitetaankin sen varalta, että kauppa jäisi ehdon vuoksi lopullistumatta.

## 2.2 Omistusoikeus ja rajoitettu esineoukeudet

Esineoukeuksien ryhmittely on vanhaastaan rakentunut omistusoikeuden ja rajoitettujen esineoukeuksien pääjaon pohjalle nähdn oikeusryppien keskinäisen, perustavanlaatuisena pidetyn eron vuoksi. Omistusoikeus on yksityisomistuksen tunnustavassa markkinatalousjärjestelmässä keskeinen varallisuusoukeus, jonka olemassaolo luo edellytykset muiden esineoukeuksien perustamiselle. Omistusoikeutta on perinteisesti luonnehdittu *periaatteessa täydelliseksi, toiset poissulkevaksi yksinoikeudeksi esineeseen*.

Omistusoikeuden ytimenä on pidetty yksinomaista, esinettä koskevaa *käyttötapautta (hallintaoukeutta)*, jota turvataan viime kadessä myös rikosoukeudellisten normien avulla. Hallintaoukeuden lisäksi omistusoikeuteen kuuluu olemassaena, sittemmin yhä merkityksellisemmäksi tulleena osana *keipoisuus oikeudellisesti määrättyä tästä (hallinta)oukeudesta (kompetenssi)*, mikä perustaa omistajalle mahdollisuuden hyötyä oikeutensa arvosta vaihdannassa joko luovuttamalla tämä oikeus (myymällä esine) tai perustamalla rajoitettuja esineoukeuksia. Tämän taloudellisen hyötyymisen eräänlainen

kääntöpuoli on se, että esine vastaa omistajansa veloista niin, että se voidaan viime kädessä esimerkiksi ulosmitata ja realisoida omistajan maksamatta jääneiden velkojen kattamiseksi.

Se, onko esineen käyttöarvo vai arvo vaihdannassa omistajan kannalta sinänsä tärkeämpi, voi vaihdella erilaisissa konkreettisissa tilanteissa. Esimerkiksi asuntona käytettävän esineen käyttöarvolla on tyyppillisesti ensisijainen merkitys sellaiselle omistajalle, joka käyttää asuntoa kotinaan. Sen sijaan omistajalle, joka on hankkinut asunon sijoitustarkoituksessa, tärkeää puolestaan on siitä saatava taloudellinen hyöty. Toisaalta myös kotina käytettävän asunon hankinnassa kiinnitetään yleensä huomiota siihen, millainen jälleennyrittäjä kohdeella on. Tällä puolestaan on kytkös siihen, että usein asunon hankinta edellyttää pankista saatavaa luottoa, jonka takaisinmaksamisen vakuudeksi luotonantajalle perustetaan panttioikeus hankittavaan kohteeseen. Sijoittajan saama taloudellinen hyöty taas voi perustua siihen, että joku tarvitsee asuntoa kodikseen, jolloin kohteeseen voidaan perustaa vuokraoikeus tällaiselle henkilölle. Samaan käyttöhyödyn merkitykseen luonnollisesti perustuu myös esineen jälleennyrittäjä kodinomistajalle. Esineen taloudelliseen arvoon vaihdannassa voi siten olennaisella tavalla vaikuttaa se, että esineellä on käyttöarvoa jollekulle.

Se, että esineellä on käyttöarvoa *asuntona*, vaikuttaa osaltaan velkojan mahdolluksiin käyttää sitä suorituksen saamiseen omistajan veloista siinä mielessä, että omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakuutukseksi suunnokseen, on vasta viimeisellä sijalla laissa määrättyssä ulosmittausjärjestyksessä. Tästä järjestyksestä ei voida poiketa ilman velallisen suostumusta kuin painavasta syystä. Ellei muuta ulosmitattavaa ole, myös velallisen asunto-omaisuus voidaan kuitenkin realisoida velkojien saatavien suorittamiseksi. Asunto ei ole vastaavanlaisen velallisen *erottamisedun* piirissä kuin esimerkiksi velallisen ja hänen perheensä käytössä oleva tavanomainen koti-irtaimisto sekä kohtuullisen tarpeen mukaiset henkilökohtaiset esineet tai esine, jolla on erityisen suuri tunnearvo velalliselle tai hänen perheelleen silloin, kun erottamista voidaan pitää esineen arvo huomioon ottaen kohtuullisena.

Käyttövapautteen ja oikeudelliseen määräämisvaltaan liittyvä omistusoikeuden vahva *suoja sivilisissä kohtaan*, mikä on myös keskeinen, oikeuden arvon olennaisesti vaikuttava elementti. Kuten edellä jo ilmeni, omistajan hallinto-oikeudella itse asiassa tarkoitetaan juuri käyttövapautta ja sen viime kädessä rikosoikeudellisiin normein ja seuraamuksiin turvattavaa suojaa sivilisten oikeudenloukkauksia vastaan. Tämän *staatittsen suojan* lisäksi puolestaan *dynaamisesta suojasta*. Sen merkitys tulee esiin vaihdantatilanteissa. Esimerkiksi kauppasopimuksen ostajaosapuolen (luovutuksensaajan) sano-

taan saavan dynaamisista suojaa silloin, kun sopimuksen (luovutuksen) kohteena oleva esine vastaa vain hänen veloistaan (eikä enää luovuttajan veloista) ja se voidaan ulosmitata vain niiden suorittamiseksi. Ostaja on tällöin saavuttanut varsinaisen omistajan oikeusaseman.

Useimmiten ostajaa suojataan myyjän velkojia kohtaan jo *kauppasopimuksen* perusteella. Aina näin ei kuitenkaan ole. Kysymyksen palataan lähemmin jäljempänä.

Omistusoikeus perustuu *saantoon*. Saannoilla tarkoitetaan oikeustositseikkoja, jotka perustavat henkilölle oikeuden. Tässä painotettavasta vaihdannallisesta näkökulmasta keskeisessä asemassa ovat niin sanottu *omistajanvaihdossaannot*, joissa nimensä mukaisesti esineen omistusoikeus siirtyy yhdeltä henkilöltä toiselle. Omistajanvaihdossaannot voivat olla *johdannaisia (derivatiivisia)* tai *kunnona (eksinktiivisiä)*. Kumoavat saannot ovat riippumattomia edeltäjän omistusoikeudesta. Tällaisia saantoja ovat *pakkolunastus* yleisten tarpeeseen sekä *loyty*. Ne jätetään tässä vain maininnan varaan, koska ne eivät liity tavanomaisiin vaihdantatilanteisiin. Omistusoikeuden menettävän tahon perusoikeutena turvattava omaisuuden suojaa edellyttää muun muassa, että kumoavan saannon perusteista on lailla säädetty.

Johdannaiset saannot puolestaan edellyttävät *seuraantoa* eli oikeuden siirtymistä toiselle. Tällöin omistusoikeuden saajan saannon pätevyys riippuu hänen edeltäjänsä oikeudesta. Vaihdannalliselta kannalta keskeisiä johdannaisia saantoja ovat *luovutussaannot*, joista tärkeimpiä taas ovat *kauppa, vaihto ja lahja*. Niissä tapahtuu *erityisseuraanto*: omistusoikeuden siirtymisen perustuu nimenomaiseen yksityisoikeudelliseen, elävien kesken tapahtuvaan oikeustoimeen. Erityisseuraannon vastakohta on *yhteisseuraanto*. Siinä henkilölle kuuluvat oikeudet siirtyvät sellaisenaan seuraajalle. Tällainen saanto tapahtuu esimerkiksi *perimyksessä*.

Vaihdannallisesta näkökulmasta merkityksellisiä johdannaisia saantoja tapahtuu myös *ulosottoviranomaisen toimintapiireeseen perustuvassa pakko-realisoimisessa*. Ulosmittauksen johdosta tapahtuvaan myyntiin perustuva saanto eroaa monessa suhteessa vapaaehtoisesta luovutuksesta. Suurin ero on ulosottoviranomaisen toimittamaan tai tämän määräyksin toteutettavaan myyntiin, jossa saanto tapahtuu omistajan tahdosta riippumatta. Omistajanvaihdoksen käynnistäjänä on tällöin omistajan velkoja, joka esittää täyden-töönpanopyynnön ulosottoviranomaiselle. Omistajanvaihdoksessa velkoja on kuitenkin ulkopuolinen, sillä erityisseuraanto tapahtuu omistajana olevalta velalliselta ostajalle.

Vaikka ulosotviranomaisen toimittamassa tai tämän määräyksen toimitet-  
tavassa myynnissä saanto tapahtuukin velallissomistajan tahdosta riippumat-  
ta, hänellä on kuitenkin mahdollisuus tietyissä rajoissa vaikuttaa lähemmin  
sihen, mihin hänen omistamaansa kohteeseen ulosmittaus alun perin koh-  
distuu.

Omistajanvaihdoissaan sijaan saanto voi olla myös *alkuperäinen*. Tällai-  
siin saantoihin luetaan kuuluvaksi *valtaus (okkupatio)*, *yhdistäminen* sekä  
*valmistaminen (spesifikaatio)*. Valtauksen kohteena on esine, joka ei ole ke-  
nekään omistuksessa. Joko esine ei ole aiemmin kuulunut kenellekään tai  
sitien aiempi omistaja on sen hylännyt ja menettänyt omistusoikeutensa.  
Valtauksen ero edellä mainittuun löytöön onkin juuri siinä, että jälkimmäi-  
sessä aiempi omistaja ei ole hylännyt esinettä. Yhdistämisessä eri henkilöi-  
le kuuluvista esineistä muodostuu yksi esine. Kyse voi olla *liittämisestä eli*  
*aksessiosta*, jolloin toinen esineistä on pääesine ja toinen sivesine, esimer-  
kiksi kone ja sen varaosa, tai *sekoittumisesta*, jolloin esineiden yksilöitävyys  
häviää niiden muodostaessa esimerkiksi jonkin neste- tai metalliseoksen.  
Valmistamisessa taas on kyse uuden esineen luomisesta olemassa olevista  
(raaka-)aineista. Alkuperäisiin saantoihin palataan vielä jäljempänä viit-  
tauksenomaisesti joissakin yhteyksissä.

Kuten edellä on tuotu esiin, omistaja voi paitsi luovuttaa esineen omis-  
tusoikeuden toiselle, myös perustaa toiselle rajoitettuja esineoikeuksia  
omistamaansa esineeseen. *Omistusoikeuden eri elementtien jakaminen* eri  
tahoille niin, että heitä kaikkia pidettäisiin omistajina, taas ei siinä oikeu-  
dellisessa traditiossa, johon oikeutemme kuuluu, ole perinteisesti pidetty  
mahdollisena. Suhlautuminen tähän ei kuitenkaan ole kaikkialla samanlais-  
ta. Esimerkiksi *common law* -oikeusjärjestelmään kuuluvissa maissa, kuten  
Englannissa ja Yhdysvalloissa, tunnetaan vanhastaan jo hyvin keskeinen oi-  
keudellinen instituutio *trust*, jonka on katsottu rakentuvan omistusoikeuteen  
kuuluvien elementtien hajoteluun eri tahoille.

Sen ohella, että rajoitettujen esineoikeuksien perustaminen edellyttää  
lähtökohdaksi esineoikeuden olemassaoloa, omistusoikeus ja rajoite-  
tut esineoikeudet eroavat toisistaan siinä, *mikä oikeuden asiallinen ulottu-  
uus määrittyy*. Rajoitetun esineoikeuden haltijalla on vain sellaiset oikeu-  
dukset oikeuden kohteeseen, jotka sen perustaja on hänelle antanut. Omis-  
tusoikeuteen on puolestaan katsottu kuuluvan kaikki oikeudet, joita ei  
ole rajattu omistajalta pois. Omistusoikeus ja rajoitettu esineoikeus voidaan  
siis suhteessa toisiinsa määrittellä ikään kuin käänteisesti. Kaikki rajoitet-  
tuun esineoikeuteen kulloinkin sisällyvät oikeudet voidaan luotella (po-  
siitiivinen määrittely), kun taas omistusoikeuteen kulloinkin kuuluvia oi-  
keuksia ei voida sen *yleis-oikeusluonteeseen* vuoksi luotella tyhjentyäsi, vaan

ainoastaan oikeudet, jotka siitä mahdollisesti on suljettu pois (negatiivi-  
nen määrittely).

Omistusoikeuden "rajoittamattomuus" suhteessa rajoitettuihin esineoi-  
keuksiin on toisaalta ymmärrettävä juuri edellä mainitulla käsitteellisellä,  
periaatteellisella tasolla. Myös omistusoikeus on sisällöltään mitä suurim-  
massa määrin suhteellinen käsite. Paitsi että omistusoikeuden eri element-  
tien tosiasiallinen merkitys voi olla erilainen erilaisissa käytännön tilanteis-  
sa, omistajan oikeusasemaa kaikissa tilanteissa rajoittavat myös useat lain-  
säädännöistäkin suoraan ilmenevät seikat. Samaan tapaan kuin rikosoikeu-  
delliset normit viime kädessä turvaavat omistajan oikeusasemaa sivullisten  
oikeudenloukkauksia kohtaan, ne voivat myös rajoittaa niin omistajan kuin  
muiden varallisuus-oikeuksien haltijoiden sallittuja toimia.

Muita merkittäviä rajoituksia liittyy muun muassa kiinteistön omistajan  
oikeusasemaan, johon vaikuttaa esimerkiksi edellä mainittu ympäristöoi-  
keudellinen sääntely. Usein puhutaankin *omistusoikeuden sosiaalisesta (yh-  
teiskunnallisesta) sidonnaisuudesta*.

Kiinteistön omistajan oikeusasemaan periaatteessa kuuluvaa yksin-  
omaista käyttövapautta ja oikeutta vaatia, että muut eivät käytä kiinteistöä  
ilman omistajan lupaa, ovat esimerkiksi jo vanhastaan rajoittaneet *jokamie-  
henoikeudet*. Jokamiehenoikeuksissa on kyse perinteiseen poljoisomaiseen  
tapaan perustuvana pidetyistä instituutioista, jotka nojalla joksella on oi-  
keus liikkua luonnossa esimerkiksi marjastaen aiheuttamatta häiriötä tai häi-  
riötä. Jokamiehenoikeuksista ei ole kattavaa lainsäädäntöä. Niiden ulottu-  
vuutta rajaavia yksittäisiä säännöksiä sisältyy kuitenkin eri lakeihin, kuten  
riksolakiin.

Jokamiehenoikeuksiin toisen omistamiin esineisiin kohdistuvana *yleis-  
käyttöoikeutena* ei sisälly vastaavanlaista yksinomaisuuden elementtiä kuin  
omistusoikeuteen – jokamiehenoikeuteen ei kuulu oikeutta vaatia, että muut  
ovat käyttämättä vastaavaa oikeuttaan.

Oikeusvertailevana näkökohdana on huomattava, että pohjoismaisten jo-  
kamiehenoikeuksien kaltaiset rajoitukset omistajan oikeusasemaan eivät ole  
universaaleja, eivät edes yleisluonteisia. Etenkin *common law* -traditi-  
oon kuuluvissa oikeusjärjestyksissä on korostettu omistusoikeuteen kuulu-  
vaa yksinoikeutta sen kohteen käyttöön. Omistajan hallinta-oikeuden ulottu-  
vuuksista on siten tällöin painotettu nimenomaan omistajalle kuuluvaa ne-  
gatiivista oikeutta kieltää muilta kohteen käyttö. Mainittu traditioon piirissä  
on toisaalta nousnut eri tapaan kuin meillä esiin kysymys siitä, mikä ovat  
omistusoikeuden taustalla olevat, siihen kuuluvan yksinoikeuden ja sen tur-  
vaamisen moraaliset perusteet. Meillä taas keskustelua on käyty siitä, mil-  
lainen toiminta kuuluu omistajan oikeutta rajoittavien jokamiehenoikeuk-  
sien piiriin.

Laajempaa alueellista kantavuutta sen sijaan on esimerkiksi kansainväliseen sääntelyyn pitkälti kytkeytyvän tekijänoikeuslain mukaisen teoskäsittelyn piiriin kuuluvien irtainten esineiden omistajien oikeusasemaan kohdistuvilla, tekijänoikeuden haltijan moraalisia ja taloudellisia oikeuksia suojaamaan pyrkivillä rajoituksilla, jotka vaikuttavat eräissä suhteissa omistajan käyttövapauteen ja määräämisvaltaan. Ne rajoittavat tiettyissä tilanteissa omistajan mahdollisuutta saada oikeutensa luovutuksella esineen arvon nousu hyödykkeestä kuvataiteen teoksen jälleenyymistä silloin, kun taidemarkkinoiden ammattilainen osallistuu siihen myyjänä, ostajana tai välittäjänä.

Muun muassa edellä mainittuihin näkökohtiin liittyen onkin toisinaan katsottu osuvammaksi luonnehtia omistusoikeutta periaatteessa täydellisen yksinoikeuden sijaan *laajimmaksi tai kattavimmaksi tiettyä kohdetta koskevaksi varallisuusoikeudeksi, jonka oikeusjärjestys tuntee*. Mainittua määritel-mää käytetään esimerkiksi edellä viitatussa eurooppalaisen yksityisoikeuden periaate-, määritelmä ja mallisääntökokoelman (DCFR) akateemisessa luonnoksessa.

## *Rajoitetut esineoikeudet*

### 2.3 Käyttöoikeudet ja arvo-oikeudet

Omistajia hyödyntäjä mahdollisuuttaan perustaa toiselle rajoitetuista esineoikeuksista käyttämällä pääasiallisesti tiettyjä vakintunneita sopimus- ja oikeusryyppiä. Niiden pohjalta toisen omistamaan esineeseen kohdistuvat rajoitetut esineoikeudet on jaettu edellä jo lyhyesti mainitulla *käyttö- ja vastaavanyhtyyppisiin oikeuksiin*, joissa oikeudenhaltijalle keskeistä on mahdollisuus kohteen tosiasialliseen hyödyntämiseen tavalla tai toisella, ja *arvo-oikeuksiin*, joissa keskeistä on kohteen edustaman taloudellisen arvon hyödyntäminen vaihdannassa.

Esineen tosiasiallisen hallinnan saaminen on käyttöoikeusryyppisten oikeuksien keskeinen elementti. Se on merkityksellinen esimerkiksi *vuokraoikeudessa*, jossa on kyse vastikkeellisesta oikeudesta käyttää toisen omistamaa esinettä. Vuokraoikeus on käytännössä yleinen rajoitettu esineoikeuden tyyppi. Tavanomaisen irtaimen esineen vuokra on pitkälti lailla sääntelemätön sopimus- ja oikeusryyppi, kun taas maanvuokraa ja erityisesti huoneenvuokraa koskee vuokraoikeuden haltijan etuja suojaamaan pyrkivä erityislainsäädäntö. Toisen esineeseen perustettava käyttöoikeus voi olla myös vastikkeeton. Tällöin puhutaan yleensä *esinelainasta*. Sekä vastikkeellinen että vastikkeeton käyttöoikeus voi koskea yhtä hyvin koko esinettä kuin rajoitua esineen käyttämiseen vain jossakin tiettyssä suhteessa, esimerkiksi oikeus käyttää jotakin toisen kiinteistöllä olevaa, vaikkapa siihen kuuluvaa rakennusta, kaivoa tai jotakin muuta kohdetta.

Toiselle voidaan perustaa myös esineen osia, tyyppillisesti kiinteistön maa-alueita, koskeva *irtolomaisuus*, kuten metsänhakkautusoikeus tai maanainesten otto-oikeus. Tällöin on kyseessä myös irrotettavan osan omistusoikeuden siirtyminen pelkän esinettä koskevan käyttöoikeuden sijaan. *Luonnusosoikeudesta* puolestaan on kyse, kun toiselle perustetaan oikeus saada (koko) esineen omistusoikeus. Luonnusosoikeutta koskeva ehto saattaa liittyä tyyppillisenä osana esimerkiksi maanvuokrasopimukseen, jolloin kyse on itse asiassa vuokranantajan maa-alueen omistajana yksipuolisesti velvoittavasta kiinteistön kaupan esisopimuksesta. Toisaalta luonnusosoikeutta tarkoitettava ehto myyjän tai jonkun muun, siviilisen tahon hyväksi on kielletty kiinteistön ostajan määräysvaltaa rajoittavana kiinteistön kaupan ehtona. Tältä osin sopimusvapautta on rajoitettu nimenomaisin lain säännöksin.

Vaikka vaihdannassa käytettävät sopimus- ja oikeusryyppit ovat suhteellisen vakintunneita, on siis selvää, että niissä ja niiden merkityksessä voi ajan kuluessa tapahtua myös muutoksia. Esimerkiksi *kiinteistöalakehellä eli syy-tingillä* on varallisuusoikeuksien kokonaisuudessa käytännössä vähenevä merkitys, vaikka sitä edelleen käytetäänkin maatilojen sukupolvenvaihdosten yhteydessä. Sillä tarkoitetaan kiinteistökaupassa myyjälle pidätettyjä käyttöoikeuksia (yleensä asunusoikeutta) ja mahdollisia muita etuuksia (kuten rahamääräisiä suorituksia). Syytinki voidaan määrittää sisällöstään riippuen joko käyttöoikeuksien tai arvo-oikeuksien tai molempien rajoitettujen esineoikeuksien ryhmään kuuluvaksi.

Käytännössä kokonaisuudessaan tärkeimmän arvo-oikeuksien ryhmän muodostavat erityyppiset *esinevarauksoikeudet*. Niitä kaikkia yhdistää tarkoitus turvata velkojan rahamääräisiä saamisoikeutta riskiltä, joka johtuu siitä, että velalliselta ei saataisikaan suoritusta velasta esimerkiksi maksukyvyyttömyyden vuoksi. Jos velallinen on vain maksuhaluton, velkoja voi saada ilman vakuusosoikeuttakin suorituksen saatavalleen. Henkilön kulloinkin varallisuus nimittäin vastaa hänen veloitiaan ja velkojan saatava on tästä varallisuudesta perittävässä viime kädessä ulosmittausmenettelyssä. Kuten edellä jo tuotiin esiin, tämä on tiettyllä tavalla esimerkiksi omistajan oikeudellisen määräämisvallan ja tämän oikeuden vaihdanta-arvon hyödyntämisen kääntöpuoli tai toinen ulottuvuus; arvo on käytettävissä myös velkojien hyväksi. Tosiasiaassa velkojan vakuusosoikeus voi jo ennalla ehkäistä sellaisen tilanteen synnyttämisestä, että velan maksu jäisi ensi vaiheessa saamatta maksukykyiseltä, mutta maksuhaluttomalta velalliselta, kun velkoja voisi joka tapauksessa perii saatavansa vakuudesta.

Esinevakuudella velkoja voi turvata sen, että hän saa saatavalleen viime kädessä suorituksen vakuuden arvosta. Eri esinevakuusoidet kuitenkin turvaavat velkoja tässä suhteessa hieman eri tavoin. Tämä on yhteydessä siihen, että jotkut esinevakuusoidetyypit rakentuvat velkojalle perustettun,

vakuudenantajan omistusoikeutta rasittavan oikeuden sijaan muodollisesti velkojan omistusoikeuden varaan. Velkojan omistusoikeuden vakuumarkoituksen kiinnitetään kuitenkin tilanteen oikeudellisessa arvioinnissa huomioon, minkä vuoksi velkojalla ei tällöin ole tavanomaisia omistajan oikeusosmaa (velkojalla ei tyypillisesti ole omistajan käyttöoikeutta esineeseen eikä oikeutta määrätä siitä oikeudellisesti omistajan tavoin; myöskään velkojan suoja sivullisia kohtaan ei ole täysin samanlainen kuin tavanomaisen omistusoikeuden suoja). Seuraavassa luodaan tältä pohjalta lyhyt katsaus keskeisiin simppiin esinevakuusryyppeliin.

## 2.4 Lähemmin yleisimmistä esinevakuus oikeuksista

### 2.4.1 Panttioikeus ja pidätys oikeus

Panttioikeus on nykyisten omistajan oikeutta rasittavien esinevakuus oikeuksien perustyyppi. Sen nojalla velkoja voi viime kädessä periä saatavansa oikeuden kohteen arvosta. Panttioikeus perustaa velkojalle oikeuden saada panttikohde myytäväksi ja suorituksen saatavalleen tästä myyntihinnasta, jos velallinen ei maksa velkaansa sen erääntyessä. Panttioikeuden avulla velkoja voi varata itselleen etusijan saada suoritus juuri tietyn kohteen arvosta muita velkojia paremmalla etuoikeudella. Oikeus ei häviä, vaikka pantinantaja luovuttaisi kohteen omistusoikeuden eteenpäin ennen kuin panttioikeudella turvattu velka on erääntynyt maksettavaksi.

Suorituksen saaminen panttikohdeesta edellyttää kuitenkin yleensä *viranomaisen myöntämistä*. samaan tapaan kuin vakuudettoman velkojan, myös panttivelkojan on ensin käännyttävä tuomioistuimen puoleen saadakseen velallisen maksuvelvollisuuden tuomiolla vahvistetuksi ja tämän jälkeen ulosottomiehen puoleen saadakseen saatavansa perityksi siitä vastavasta omaisuudesta. Silloin, kun kyse on niin sanotusta *käteispantattavasta* irtaimesta, panttivelkoja voi kuitenkin ryhtyä omatomaisesti panttikohteen myyntiin viranomaisen puoleen kääntymättä laissa ja mahdollisesti sopimuksessa asetettujen edellytysten täytyttyä.

Käteispantauksessa panttikohteen hallinta on tyypillisesti velkojalla. Käytännössä merkityksellisimmät käteispantattavat kohteet ovat artopapereita, joiden vakuusarvo perustuu muuhun kuin velkojan käsissä olevan esineen fyysisiin ominaisuuksiin. Esimerkiksi panttioikeuden nojalla velkojan hallussa olevan asunto-osakekirjan arvo perustuu huoneistoon, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat. Huoneisto voi pantattunakin olla tavanomaiseen tapaan omistajan tai vaikkapa tämän vuokralaisen (vuokraoikeuden haltijan) käytössä. Silloin kun on kyse tällaisesta panttikohdeesta, jota käytetään pantin omistajan asuntona, laissa on pantin omistajaa suojaavaa pakottavaa

sääntelyä (josta ei voi sopia toisin pantinantajan vahingoksi) edellytyksistä, joiden täyryessä panttivelkoja voi ryhtyä realisointiin.

Aina panttikohteen hallintaa ei voida luovuttaa velkojalle edellä mainitulla tavalla. Tämä voi johtua jo siitä, että kohteella ei ylipäänsä ole mitään fyysistä ilmentymää (esimerkiksi saatavat, joista ei ole annettu arvoa perluonteista velkakirjaa). Hallinnan luovuttaminen voi toisaalta estyä sen vuoksi, että sinänsä fyysinen kohde on jo jonkun muun hallussa (kohde on jo esimerkiksi kertaalleen annettu pantiksi ja halutaan hyödyntää kohteen en-sipantinsajan saatavan turvaamisen jälkeä jäävää, siitä yllmenevää vakuus-arvo perustamalla kohteeseen jälkipanttioikeus). Tällöin voidaan tehdä panttausilmoitus tietylle taholle (edellä mainittujen saatavien osalta velallislle, jonka tulee saatava suorittaa, ja jälkipanttausilanteissa ensipantinsajalle).

Joidenkin kohteiden osalta hallinnan luovutus korvataan kirjamalla panttioikeus rekisteriin (arvo-osuudet, eräät immateriaalioikeudet). Eräiden kohteiden osalta (kiinteistöt, eräät kuljetusvälineet) rekisteriin tehtävä merkintä toimii välineenä panttioikeuden perustamisessa niin, että kohteeseen haetaan kiinnitystä (merkintää rekisterissä). Sitten esimerkiksi kiinteistöä panttaessa kiinnityksestä todisteeksi saatava panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi – kiinteistön hallinnan luovuttamisen sijaan.

Panttivelkojan omatomaisen realisointioikeuden suhteen käteispanttauksen on rinnastettu myös tilanteet, joissa sinänsä käteispantattavien kohteisiin on perustettu jälkipanttioikeus panttausilmoitusta käyttämällä. Lisäksi samaa suhautumista on puollettu silloin, kun irtaimta omaisuutta koskeva panttaus kirjataan rekisteriin. Silloin, kun panttioikeuden perustamisoimiin liittyy kiinnitys, omatomista realisointioikeutta ei kuitenkaan ole.

Panttioikeuden ominaispiirteisiin kuuluu, että sillä on vaikutuksia sivullisiin, kuten pantinantajan <sup>(A)</sup> muihin velkoihin ja <sup>(B)</sup> mahdollisiin myöhempiin seuraajiin (panttikohteen luovutuksensaajiin) nähden. Kuten edellä jo mainittiin, panttioikeudella pyritään luomaan pantinsajalle *etusija* suorituksen saamisen panttikohde *arvosta ennen pantinantajan muita velkojia ja riippumatta kohteen mahdollisista myöhemmistä omistajavaihtoksista*. Tämän sivullisistovuuden aikaansaaminen edellyttää pantinantajan ja pantinsajan välisen panttaussopimuksen lisäksi edellä mainittuun tavon kohteesta riippuen *hallinnan siirtoa (traditiota)* velkojalle – tai ainakin esineen siirtämistä pois pantinantajan yksinomaisesta hallinnasta –, *panttausilmoituksen (denunsiation)* tekemistä tietylle taholle tai oikeuksien *kirjautumisjärjestelmän* hyväksi käyttämistä. Näitä menetelmiä kutsutaan *julkivarmistukseksi* ja niillä panttioikeus on mahdollista saada sivullisten havaittavaksi.

Kuten jäljempänä esineoikeudessa keskeisiä julkisuusperiaatetta käsiteltäessä lähemmin selvitetään, varallisuus oikeudessa pidetään tärkeänä

lähökohtana siivullisiin ulottuvien oikeusvaikutusten yhtenäistä seikkoihin, jotka ovat näiden haavittavissa. Panttioikeuden julkivarmistusta on pidetty tämän siivullisten ennakoimien tietyissä rajoissa mahdollistavan seikan lisäksi tärkeänä myös esimerkiksi rehellen vaihdannan suojaamiseksi, kun julkivarmistusvaatimus estää myös jälkikäteiset siivullisten etuja vahingoittavat menettelyt.

Kaikkien varallisuusarvoisten kohteiden osalta julkivarmistus ei ole teknisesti mahdollinen (tekijänoikeus ja toisen maalla oleva rakennus on usein mainittu tällaisina kohteina). Etenkin aiemmin vallinneen kannan mukaan niinhin ei tämän vuoksi ole ollut mahdollista perustaa siivullisiin nähden sitovaa panttioikeutta. Sittemmin on kiinnitetty huomiota myös kysymykseen, olisiko olemassa riittäviä asiallisia perusteita, joiden nojalla panttioikeus voisi tällaisissa tilanteissa sitoa siivullisia julkivarmistuksen puuttumisesta huolimatta. Oikeuslilaa on nykyisellään pidetty epäselvänä. Säädetävän lain kannalta (*de lege ferenda*) on nostettu esiin kirjaamismahdollisuuksien kehittämisen tällaisten oikeuksien julkistamiseksi.

Panttioikeuden kohteen, kuten muunkin esineoikeuden kohteen, edellytetään olevan yksilöidäissä. Tavallisesti tämä yksilöinti tapahtuu viimeistään edellä mainittua julkivarmistusta toimitettaessa. Oikeudessamme tunnetaan kuitenkin poikkeuksena tästä yksilöintivaatimuksesta elinkeinonharjoittajan mahdollisuus käyttää elinkeinotoimintaan kuuluvaa irtainta omaisuuttaan yhtenä vakuuskohteena perustamalla siihen panttioikeus kohteiden hallintaa luovuttamatta yrittäjäntuomion avulla. Yrittäjäntuomion velkojalle tuoma asema ei kuitenkaan ole kaikissa suhteissa niin vahva kuin tavanomaisen panttioikeuden asema. Sen tuoma etuoikeusasema suhteessa muihin velkojiin ei ole kaikissa maksukyvyttömyysmenettelyissä yhtä hyvä kuin tavanomaisen panttioikeuden. Oikeus ei myöskään pysy voimassa sellaisten kohteiden osalta, joiden luovutus on kuulunut normaaliin liiketoimintaan.

Toinen vakuuskohteen omistajan oikeutta rasittava velkojan esinevaatimus on pidätysoikeus. Pidätysoikeus eroaa käsitteellisesti panttioikeudesta siinä, että pidätysoikeuteen ei lähökohtaisesti kuulu panttioikeudelle ominaista mahdollisuutta saada suoritus panttioikeuden realisoimilla tai sen vaatimisella vaan oikeudessa on nimensä mukaisesti kyse vain mahdollisuudesta painostaa velallista suorituksen pidättämällä oikeuden kohde eli pitämällä pidätysoikeuden kohdetta hallussa niin kauan kuin suoritus on saatu. Lainsäädännössä on kuitenkin nykyään eräissä tilanteissa mahdollistettu myös pidätysoikeudeksi kutsuttu oikeuden haltijan mahdollisuus saada suoritus saatavastaan kohteen realisoimista saatavalla hinnalla.

Käytännössä pidätysoikeus on panttioikeutta huomattavasti vähämerkityksellisempi esinevakuussoikeusrytppi. Pidätysoikeus perustuu usein suoraan lain säännökseen, harvemmin sopimukseen. Panttioikeus taas typpi-

lisesti perustuu sopimukseen, vaikka oikeudessamme tunnetaan myös niin sanottuja lakisäätöisiä panttioikeuksia.

## 2.4.2 Omistuskohteelle rakentuvat vakuuskohteet

Edellä käsitellyt panttioikeus ja pidätysoikeus ovat rasitusvakuuksia. Niissä velkojan oikeus rasittaa vakuudenantajan omistuskoikeutta. Kuten jo aiemmin mainittiin, esinevakuuskoikeudet voivat toisaalta rakentua myös velkojan muodollisen omistuskoikeuden varaan. Historiallisessa katsannossa omistuskoikeuden varaan rakentuva esinevakuus on itse asiassa huomattavasti varhaisemmin tunnettu tapa käyttää omaisuutta vakuutena kuin nykyinen esinevakuuskoikeuden perustyyppi panttioikeus. Panttioikeuden kaltaisen rasitusvakuuden käyttö edellyttää riittävän kehitynyttä oikeudellista ajattelua. Sillä tavoiteltavaa tarkoitusta onkin ensin pyritty toteuttamaan omistuskoikeuden varaan muodollisesti rakentuvalla vakuusluovutuksella, joka on vanhin nykyään tunnetuista esinevakuusrytpeistä.

Vakuusluovutuksessa on nimensä mukaisesti kyse järjestelystä, jossa vakuudenantaja luovuttaa omistamansa kohteen omistuskoikeuden velkojalle. Erotuksena tavanomaisesta "vaihantaluvutuksesta" tarkoituksena on, että omistuskoikeus palautuu vakuudenantajalle, kun velkoja on saanut suorituksen saatavalleen, jota vakuuskohteen omistuskoikeuden luovuttamisella oli tarkoitus turvata. Luovutuksen vakuusstartoituksen kuulutu toisaalta se, että kohteen omistuskoikeus jää velkojalle, jos velalliselta ei saada suoritusta. Tällöinkin tosin velkojan tulee nykyajattelun mukaan lähökohtaisesti luovuttaa vakuudenantajalle vakuuden arvosta saatavan suurruuteen nähden yllmenevä osa.

Nykyisellään vakuusluovutukseen on meillä – toisin kuin esimerkiksi oikeudelliseen ajatteluumme aikoinaan voimakkaasti vaikuttaneessa Saksassa – suhtauduttu kielteisesti. Vakuusluovutuksen käytön on nähty haittaavan omistussuhteiden selkeyttä ja pysyvyyttä sekä erityisesti vakuuskoikeuksien osalta korostetun merkityksen saaneen julkisuusperiaatteen toteutumista ja siten mahdollistavan erilaiset rehellen vaihdannan vaatimusten vaastaiset menettelytavat. Vakuusluovutukseen kun ei tyypillisesti liity vakuuskoikendelle julkisuutta tuovaa elementtiä vakuuskohteen hallinnan luovutuksen muodossa, vaan kyse on vain omistuskoikeuden luovutuksesta sopimuksella hallinnan jäädessä edelleen omistuskoikeuden luovuttaneelle vakuudenantajalle. Mahdollisuus kohteen hallinnan säilyttämiseen vakuudenantajan nykyään ollut keskeisiä perusteita vakuusllytyn käyttöön. Sen sallimiseen ei tästäkään syystä ole yleisesti nähty tarvetta, kun hallinnattoman panttioikeuden perustaminen on tehty laajalti mahdolliseksi muun muassa yrittäjäntuomion avulla. Omistuskoikeuden siirtoon perustuvat vakuudet ovat kuitenkin käytössä erityisesti rahoitusmarkkinatoimintaympäristössä,

jossa niiden hyväksyttävyyttä pohjia Euroopan unionin rahoitusvakuusdirektiivin kansallisesti voimaan saataneeseen sääntelyyn.

Julkivarmistamattoman vakuusluovutuksen sallittavuutta ja sivullisiin ulottuvia vaikutuksia on toisinaan puollettu sellaisten kohteiden osalta, joihin ei voida perustaa tavanomaiseen tapaan sivullisia sitovaa panttioikeutta julkivarmistuksen tekemisen teknisen mahdollisuuden vuoksi (edellä jo mainittu tekijänoikeus ja toisen maalla oleva rakennus). Kuten edellä todettiin, sittemmin keskustelu on kuitenkin käyty lähtien myös siitä, olisiko julkivarmistusvaatimuksesta perustetta niiden osalta poiketa itse asiassa jo panttioikeuden sitovuuden edellytyksensä.

*Omistuksen*  
*pidä*  
*141-*  
*CHTD*  
Vakuusluovutusta uudempi omistusoikeudelle rakentuva esinevakuus-  
tyyppi perustuu myyjän maksamatta olevan kauppahintasaatavan suoja-  
si osamaksu- tai luottokaupassa solmittavaan, kaupan kohdetta koskevaan  
omistuksenpidätyssehtoon. Omistuksenpidätyssehdon tarkoituksena on turvata  
myyjää siten, että ellei hän saa kauppasopimuksen mukaisia suorituksia saa-  
tavalleen, hänellä on ehdon mukaan oikeus purkaa kauppa ja saada esine ta-  
kaisin ostajalta. Ilman omistuksenpidätyssehtoa kaupan purkaminen pelkän  
maksuviivästyksen vuoksi ei ole mahdollista enää, kun kaupan kohde on os-  
tajan hallinnassa, vaan myyjä voisi ainoastaan vaatia kanteella kauppahinta-  
saatavaansa ostajalta kaupan kohteen ja sen omistusoikeuden pysyessä tällä.

Omistuksenpidätyssehto on tavanomaiseen irtainneen, osamaksumuokkauksella  
tyypillisesti hankittavaan esineeseen kohdistuessaan samaan tapaan salai-  
nen vakuus oikeus kuin vakuusluovutuskina – kiinteistön kaupassa sen sijaan  
tällaisen ehdon olemassaolo on sivullisten havaittavissa kiinteistöön koh-  
distuvia oikeuksia koskevan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöistä.  
Vakuuskohteen salaisesta luonteesta huolimatta siihen on kuitenkin suh-  
tauduttu lähtökohdaisesti vakuusluovutusta suopeammoin. Tämä johtuu va-  
kuuskohteen perustamisen väistämättömästä kytkeytymisestä kauppasopimuksen  
solmimiseen, mikä tekee yhtäältä tällaisen vaihtantaa edistävän sopimuksen  
ylipäänsä mahdolliseksi ja toisaalta minimoi samanlaisten rehellisen  
vaihdannan edistämisen tavoitteiden vastaisten menetelyjen mahdollisuuden  
kuin vakuusluovutusta käytettäessä. Omistuksenpidätyssehdon luoma vakuus  
on myös omistussuhteiden pysyvyyttä koskevan näkökohdan kannalta vakuusluovutusta ongelmatommampi, kun sopimuksen osapuolten  
tarkoituksena on omistusoikeuden lopullinen siirtyminen myyjältä ostajalle  
kauppahinnan tulla maksetuksi.

Vaikka vakuusarvokautuksessa käytettävään omistuksenpidätyssehtoon  
suhdutaankin meillä sallivammin kuin vakuusluovutukseen, senkään  
käyttöä ei meillä ulotu niin laajalle kuin esimerkiksi Saksassa tai monessa  
muussa eurooppalaisessa valtiossa. Meillä ei ole mahdollista käyttää omis-  
tustenpidätyssehtoa ostajan muihin velkoihin nähden sitovasti esimerkik-

si silloin, kun esine on tarkoitettu edelleen luovutettavaksi tai liitettäväksi  
toiseen esineeseen tai joissa ostajalle muulla tavoin on siirretty sellaista oi-  
keudellista määräämisvaltaa esineeseen, joka tyyppillisesti kuuluu omistajal-  
le (niin sanottu pidennetty omistuksenpidätyssehto). Irtaimen osalta ehtoa ei  
myöskään voi käyttää muun kuin kauppahintasaatavan turvaamiseen eikä  
sitien muun velkojan kuin myyjän saatavan turvaamiseen (niin sanottu laa-  
jennettu omistuksenpidätyssehto). Tavanomaisista irtaimta koskevaan omistuk-  
senpidätyssehtoon liittyy sivullisiin nähden osin salaisena vakuuskohteena  
myös muutoin sen vakuusarvokautuksen toteutumista koskevia riskejä. Vaikka  
esinettä ei olisi tarkoitettukaan edelleen luovutettavaksi, mutta ostaja esi-  
neen luovuttaa, luovutuksensaaja saattaa saada ylipääntömielen suoja  
omistuksenpidätyssehdoin asemaansa turvanutta velkojaa kohtaan, ellei hän  
tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää, että velkojan oikeus rajoitti luov-  
uttajan määrätysvaltaa.

Saunanlainen vaikutus kuin omistuksenpidätyssehdolla on nykyään myös  
samassa tarkoituksessa käytettävällä takaisinottoehdolla. Takaisinottoehto  
ei sanamuotonsa mukaan jätä omistusoikeutta myyjälle kaupantekohetkellä  
toisin kuin omistuksenpidätyssehto, minkä vuoksi niitä on aiemmin kohdeltu  
oikeudellisesti eri tavalla. Nykyään on selvää, että molempia ehtoja käytet-  
täessä sen paremmin ostajalla kuin myyjälläkään ei ole tavanomaisia omis-  
tajan oikeusasemaa. Myyjä on luopunut omistajan aseman tavanomaisesti  
kuuluvasta käyttövallasta ja oikeudellisesta määräämisvallasta, mutta myös-  
kään ostajan oikeusasema ei ole tyyppillinen omistajan oikeusasema, vaan  
sitä on rajoitettu myyjän intressien turvaamiseksi siltä varalta, että ehdon  
turvaamaan kaupan purkua ja esineen takaisinottoon on syytä ryhtyä.

Omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoista puhutaan tyyppillisesti silloin,  
kun kyse on irtaimen esineen kaupasta. Kiinteistön kaupassa käytetään vas-  
taavanlaisia ehtoja tarkoitettaessa usein termejä lyhkkäviä ja purkava ehto ja  
tällaisen ehdon sisältävää kauppaä pidetään ehdollisena kauppana. Silloin  
kun kaupan kohteena on kiinteistö, myyjän oikeudellista asemaa voidaan  
turvata ehdollisen kaupan sijaan myös panttioikeudella, kun oikeus voidaan  
perustaa hypoteekkaarisesti eli ilman velkojan hallintaa.

Käyttötarkoitukseltaan hyvin omistuksenpidätyssehtoisien luottokaupan  
kaltainen järjestely on rahoitusleasing eli vuokrausluotto. Siinä on kyse ra-  
hoitusyhtiön ja yrityksen välillä solmittavista pitkäaikaisista vuokrasopi-  
muksista, jotka tyyppillisesti koskevat yritysvoiminnassa tarvittavaa irtaim-  
ta käyttöomaisuutta, kuten koneita tai laitteita. Järjestelyyn liittyy olennai-  
sesi kauppasopimus, jolla vuokratarkoituksen omistusoikeus ensin siirretään  
vuokralleottajayrityksen valitseman vuokratarkoituksen myyjältä vuokralle-  
ottajana toimivalle rahoitusyhtiölle. Rahoitusleasingissä on siten tyyppillisesti  
kyse kolminkantaisesta rahoitusjärjestelystä vuokratarkoituksen myyjän, vuokrat-

leantaja-rahoittajan ja vuokralleottajan välillä. Rahoitusleasingopimuksen vuokralleantaja toimii nimenomaan rahoittajan roolissa ja vuokralleottajan valitseman vuokrakohteen omistus oikeus siirretään myyjältä vuokralleantajalle ennen kaikkea samanlaisessa vakuustarkoituksessa kuin omistussensidätysehtoa käytetään luottokaupassa myyjän saatavien turvana. Rahoitusleasingvuokralleantajan muodollista omistusoikeutta voidaankin sen vakuustarkoituksen vuoksi luonnehtia arvo-oikeustyyppiseksi; omistusoikeudella on rahoittajalle merkitystä vain sen kohteen edustaman vaihdanta-arvon takia.

Alun perin myyjän kauppaohjelmassa olevaa osamaksukauppassakin turvattiin omistussensidätysehtojen sijaan perustamalla ostajalle ensin vain vuokraoikeus ennen kuin omistussensidätyksen kehittyi sivullissovaksi vakuuskeinoiksi. Järjestelyn samankaltaisuutta rahoitusleasingin kuvaava myös se, että rahoitusleasingissa taas nykyään saatetaan sopia vuokralleottajalle lunastusoikeus vuokrakohteeseen, ja suoritettavat vuokrat maksut vastaavat pitkälti kauppahinnan suoritusta luotto- ja osamaksukaupassa.

Vaikka rahoitusleasing on yleisesti käytössä oleva erityisrahoitusjärjestely, siihen liittyy erilaisia oikeudellisia ongelmia ja riskejä. Ne johtuvat muun muassa siitä, että järjestelyä on niin osapuolten välisissä suhteissa kuin suhteissa sivullisiin tyypillisesti arvioitu *irtainen vuokra* koskevien normien valossa, vaikka rahoitusleasingopimuksilla on monia erityispiirteitä tavantomaiseen irtaimen vuokraan verrattuna.

Rahoitusleasing on hyvä esimerkki kahden perinteisen oikeus- ja sopimuslain pohjalta rakentuneesta, käytännön tarpeista syntyneestä innovaatiosta, jonka käyttöä on levinnyt angloamerikkalaisen *common law*-oikeuskulttuurin piiristä Manner-Eurooppaan ja sittemmin myös meille. Perinteisten tyyppien käyttö alkuperäisestä poikkeavassa tarkoituksessa on kuitenkin aiheuttanut kaikkialla ongelmia järjestelyyn sovellettavien normien selvitämisessä, ja ongelmaan on eri puolilla saatettu löytää erilaisia ratkaisuja.

Irtaimen rahoitusleasingin ohella niin sanottua *kiinteistöleasingiä* käytetään myös rahoitus- ja vakuuskeinona. Se pohjautuu puolestaan vakuusluovutuksen kaltaiseen järjestelyyn. Tässä tarkoituksessa käytettävässä kiinteistöleasingissa on perusmuodossaan kysymys vakuuden antajana olevan velallisen omistaman kiinteistön myymistä rahoitusyhtiölle, sen vuokraamisesta takaisin velalliselle ja kaupan yhteydessä sovitussa velallisen takaisinosto-oikeudesta. Järjestelyä käytetäänkin usein sen oikeus- ja kulttuurisen alkukodin kielen mukaan nimitystä *sale and lease back*.

Kotimainen kiinteistöoikeudellinen lainsäädäntö esittää nykyisellään järjestelyn oikeudellisesti sitovan toteuttamisen tässä perusmuodossa (takaisin-

osto-oikeutta koskeva ehto on kiinteistökaupassa kielletty eikä kiinteistön luovutusta vakuustarkoituksessa ylipäänsä pidetä päteväksi). Kielellisen suhtautumisen taustalla on näkemys järjestelyn omistussuhteiden selkeyttä ja pysyvyyttä haittaavasta luonteesta, mitä on pidetty huomionarvoisena seikkana erityisesti maanomaisuuden osalta. Tyypillisin tapa toteuttaa kiinteistöleasing on tämän vuoksi kiinteistön omistuksen yhtiöittäminen ja järjestelyn tekeminen niin, että sen välittömänä kohteena ovat kiinteistön sijaan kiinteistön omistavan yhtiön osakkeet.

## 2.5 Rajoitukset ja rasitteet

Oikeudet toisen omistamaan esineeseen voivat ilmetä paitsi oikeutena käyttää tai muulla vastaavalla tavalla fyysisesti hyödyntää esinettä taikka oikeutena saada suoritus esineen arvosta, myös vain omistajan käyttömahdolluuksiin tai oikeudelliseen määräämisvaltaan kohdistuvina rajoituksina, joiden sellaisenaan on tarkoitettu suojaavan jonkun toisen intressejä. Esimerkkinä voidaan mainita vaikkapa kielho luovuttava esineen omistusoikeutta tai perustaa siihen rajoitettuja esineoikeuksia kuten pantto-oikeutta. Sivullisen ehtu voidaan pyrkiä turvaamaan myös esimerkiksi edellä jo esillä olleen luovutusoikeuden kaltaisella etuosto-oikeudella. Kuten jäljempänä lähemmin huodaan esin, meillä on suhaudduttu verraten kieleisesti tällaisiin omistajalle tavantomaisesti kuuluvan oikeudellisen aseman rajoituksiin.

Tässä jaksossa käsitelty erilaiset omistajan oikeuden sopimuksen tai muuhun yksityisoikeudelliseen oikeustoimeen perustuvat rajoitukset on vielä erotettava kiinteistöön kohdistuvista kiinteistöoikeuksissa perustettavista rasitteista. Kun rajoitetut esineoikeudet perustetaan aina toisen *henkilön* hyväksi, kiinteistöön kohdistuvat rasitteet perustetaan toisen *kiinteistön* hyväksi. Lähemmän rasitteita ja niiden perustamisen edellytyksiä on vakinnuunees-ti käsitelty ympäristöoikeudessa.

## 3 Omaisuus ja esine

### 3.1 Käsitteiden perusero

Edellä tehdyissä esineoikeutta oikeudenalana ja sen piirissä tarkasteltavina oikeuksia koskevissa tarkasteluissa on eri oiteissa sivuttu yhtiöitä *ev-neen* ja toisaalta *omaisuuden* käsitteitä. Seuraavassa näiden käsitteiden sisältöjä ja suhdetta toisiinsa selvitetään nimenomaisesti ja edellä esitetyä seikkaperäisemmin. Käsitteiden lähempään tarkasteluun tässä on syytä sen vuoksi, että ne ymmärretään varallisuus-oikeudessa hieman eri tapaan kuin tavantomaisessa arkiajattelussa ja kielenkäytössä. Arkiajattelussa

omaisuudella tarkoitetaan usein esineitä. Tavanomaisessa kielenkäytössä nämä käsitteet tyyppillisesti rinnastetaankin toisiinsa niin, että omaisuutta ovat esineet. Omaisuus saatetaan toisaalta myös rinnastaa tarkoitamaan nimenomaan omistusoikeutta esineeseen; omaisuutta ja omistusoikeutta pidetään tällöin samana tarkoitavana sanoina, toistensa synonyymeinä.

Varallisuus oikeudellinen ajattelu puolestaan lähtee siitä, että omaisuutta ovat kaikki varallisuus oikeudet. Varallisuus oikeuksia taas ovat paitsi omistusoikeus esineeseen ja edellä käsitellyt rajoitetut esineoikeudet toisen omistamaan esineeseen myös sellaiset varallisuus oikeudet, joiden kohteena ei välittömästi tai edes välillisesti ole yksilöity aineellinen kohde, esine. Tällaisia varallisuus oikeuksia ovat esimerkiksi saamusoikeudet, joilla ei välttämättä ole liittynyttä velkakirjaa, taikka immateriaalioikeudet, kuten tekijänoikeus tai patenti. Omaisuuden käsite muodostetaan siten varallisuus oikeudessa oikeuksien tasolla, jolloin oikeudet ovat eri tason ilmiöitä kuin esineet.

Myös esimerkiksi perustuslaista ilmenevän omaisuudensuojaperustus oikeuden piiriin kuuluvat niin omistusoikeus kuin rajoitetut esineoikeudet, saamisoikeudet ja varallisuusarvoiset immateriaalioikeudet. Omaisuutta tässä mielessä ovat myös monenlaiset sopimukset ja muhin yksityisoikeudellisiin oikeustoimiin perustuvat varallisuusarvoiset oikeudet. Tietyn määrän suojataan myös vapautta tulevaisuudessa tehdä varallisuusarvoisia sopimuksia ja ennen kaikkea yksilön vapautta määrätä omaisuudestaan hahmollaan tavalla.

Omaisuuden suojan kannalta merkityksellisenä omaisuuden puuttumisena on esimerkiksi omistusoikeuden osalta pidetty siihen kuuluvien oikeuksien vähentämistä tai rajoittamista, vaikka oikeuden kohteena oleva esine säilyisiikin oikeudenhaltijalla koskemattomana. Puuttumisen sallittavuuden rajojen lähempään pohdintaan omaisuuden suojan näkökulmasta saattaa vaikuttaa myös varallisuus oikeuden vahdannallisten piirteiden korostumiseen liittyvä omistajan oikeudellisen määräysvallan merkitys hänen käyttöönsä valtaansa puuttumisen ohella. Omaisuuden suoja ei ole ehdoton, vaan sen ulottuvuutta eri tilanteissa voivat rajoittaa niin toisten yksilöiden perusoikeudet kuin erilaiset painavat yhteiskunnalliset intressit.

### 3.2 Kiinteä ja irtain omaisuus

Omaisuuden käsite jaetaan vakiintuneesti kiinteään omaisuuteen ja irtaimen omaisuuteen. Kiinteää omaisuutta on omistusoikeus kiinteään esineeseen. Kiinteällä esineellä tarkoitetaan, kuten jäljempänä lähemmin selvitetään, maapohjan yksilöityä aluetta, tyyppillisesti kiinteistöä. Lähes kaikki muut oikeudet ovat irtainta omaisuutta. Irtainta omaisuutta on siten esimer-

iksi seksi omistusoikeus että rajoitetut esineoikeudet irtaimen esineeseen. Myös rajoitetut esineoikeudet kiinteään esineeseen (esimerkiksi maanvokraoikeus, maa-ainesten otto-oikeus tai kiinteistöpanioikeus) ovat irtainta omaisuutta. Tämän lisäksi irtainta omaisuutta ovat varallisuus oikeudet, joilla ei ole vastaavaanlaisia välittömiä fyysiseen esineeseen. Tällaisia varallisuus oikeuksia ovat tyyppillisesti osuuksioikeudet, kuten osakkeen tuottama oikeus osakeyhtiössä.

Arkkieleessä ja toisinaan myös oikeudellisessa kielenkäytössä puhutaan omistusoikeudesta osakeeseen. Tällainen oikeus eroaa kuitenkin tyyppillisestä omistusoikeudesta. Oikeuden sisältö ja merkitys haltijalleen ei ensinnäkään kytkeydy osakkeen mahdollisen välittömän fyysisen ilmenymän, osakkeijan, ulkoisiin ominaisuuksiin. Oikeus ei myöskään sen paremmin tuota omistusoikeutta yhtiövarallisuuteen, joka on yhtiön omistuksessa, vaan oikeuden sisältö määrittyy lähemmin esimerkiksi osakeyhtiö lain perusteella. Sinänsä eri asia on, että mitä harvemmin henkilöillä on yhtiön osakkeita, sitä lähemmäs oikeudenhaltijan asema suhteessa yhtiön omaisuuden tosiasiallisesti vastaa omistajan oikeusasema. Tässä yhteydessä onkin toisinaan puhuttu tosiasiallisesta tai taloudellisesta omistuksesta.

Asunto-osakeyhtiötä koskee oma sääntelynsä, jonka mukaan asunto-osake tuottaa osakkaalle oikeuden hallita tiettyä huoneistoa. Huoneiston omistaja kuitenkin asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakkeen omistamiseen perustuu osakehuoneistossa asumista pidetään meillä omistusasumisen muotona. Omistusasumisen järjestäminen asunto-osakeyhtiö pohjaisena on oikeusvertailueessa katsannossa hyvin kotimainen ilmiö. Sitä ei ole käytössä muualla. Sen sijaan laajemmin käytössä ovat muun muassa niin sanottu omistusasuntokiinteistöt, jotka tunnetaan muun muassa muissa Pohjoismaissa. Esimerkiksi Ruotsissa omistusoikeuden kohteena ovat tällöin usean asunnon käsittävän talon asuinhuoneistot, joista on muodostettu kustakin oma kiinteistönsä.

Irtainta omaisuutta ovat myös esimerkiksi saamisoikeudet eli oikeudet vaatia toiselta varallisuusarvoista suoritusta. Ne ilmenevät usein joko niin sanottuista juoksevista tai tavallisista velkakirjoista, mutta toisinaan ne perustuvat esimerkiksi vain osapuolten suulliseen sopimukseen.

Velkakirjat, jotka on asetettu haltijalle (haltijavelkakirjat) tai nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen (määrätunnaisvelkakirjat), ovat juoksevia velkakirjoja. Tavallinen velkakirja sen sijaan on asetettu nimetylle henkilölle. Sillön kun on kyse hallijavelkakirjasta, velkojan oikeus katsoaan olevan sillä, jolla on hallussaan kyseinen velkakirja. Haltijalle asetettuna pidetään

myös velkakirjaa, josta ei käy ilmi, kenelle maksu on suoritettava. Silloin taas, kun on kyse määränmääsvelkakirjasta, velkakirjan haltijalla katsotaan olevan velkojan oikeus, jos hän on henkilö, jolle velkakirja on asetettu tai jos hän voi vedota oikeutensa tueksi velkakirjassa olevaan katkeamattomaan, häneen ulottuvaan kirjalliseen luovutussarjaan (luovutusmerkintä voi olla asetettu haltijalle tai jätetty avoimeksi).

Juoksevan velkakirjan haltija voi saada suojaa velallisen velkasuhdetta koskevia väitteitä vastaan. Tavallisen velkakirjan luovutus eli siirto ei sen sijaan lähtökohtaisesti tuota uudelle velkojalle velalliseen nähden parempaa oikeutta kuin luovuttajalla oli. Näiden *velkakirjatyypin ero* tuleekin esiin juuri *vaihdannassa juoksevan velkakirjojen haltijalleen tuottamassa paremman massa suojassa*. Sen sijaan velallisen ja alkuperäisen velkojan välisessä suhteessa velkakirjan tyyppi ei vaikuta velkojan mahdollisuuksiin ja keinoihin peräi saatavaansa velalliselta.

Aikojen kuluessa yhä tärkeämmäksi irtaimen omaisuuden tyyppiksi ovat muodostuneet *immateriaalioikeudet*. Jo nimensä mukaisesti niiden kohde on ei-aineellinen. Nimitys immateriaalioikeus on peräisin ajalta, jolloin oikeuksia määritettiin keskeisesti niiden kohteiden kautta ja haluttiin erottaa immateriaalioikeudet tyyppinä konkreettisiin esineisiin määrätelmän mukaan kohdistuneista esineoikeuksista ja toiseen henkilön kohdistuvista velvoiteoikeuksista. Näihin oikeuksiin sisältyy omistusoikeuden kaltaisena periaatteellisenä, mutta – omistusoikeudesta eroten – kuitenkin lähtökohtaisesti jo ajallisesti rajoitettuna täysioikeutena (yksinoikeutena) omistajan määrätysvalan kaltaisia elementtejä.

*Immateriaalioikeuksia* ovat esimerkiksi kirjallisen tai taiteellisen työn tekijälle syntyvä *tekiänoikeus* sekä *teollisoikeudet*, kuten keksinnön tekijälle myönnetty *patentti* taikka elinkeinotoiminnassa käytettävän tavaran tai palvelun tunnusmerkiksi rekisteröity tai vakiintunut *tavaramerkki*. Immateriaalioikeuden haltijan lähtökohtainen yksinoikeus tarkoittaa, että vain oikeuden haltijalla tai häneltä luvan saaneella on esimerkiksi oikeus julkaisista painos teoksesta, käyttää ammattimaisesti patentoitua keksintöä tai merkitä tuote tavaramerkillä.

Immateriaalioikeuden haltijan asema voi rajoittaa aineellisen esineen omistajan asemaa. Edellä on jo esimerkkinä mainittu kuvataiteen teoksen tekijän oikeus saada tietty korvaus kaikesta kuvataiteen teoksen jälleenyminnistä silloin, kun taidemarkkinoiden ammattilainen osallistuu siihen myyjänä, ostajana tai välittäjänä. Esimerkiksi tällainen tekijänoikeuden haltijan oikeus rajoittaa tiettyissä tilanteissa omistajan mahdollisuutta saada oikeutensa luovutuksella esineen arvon nousu hyödykseen. Paitsi omistajan oikeudellista

määrämisvaltaa, immateriaalioikeuden haltijan asema voi rajoittaa myös omistajan käyttövaltaa.

### 3.3 Esine aineellisena kohteena

Esine on esineoikeudessa vanhaastaan määrätely *aineelliseksi*, rajoitetaan *määrätelyksi kohteeksi*, johon ihmisellä voi olla määrätysvaltaa. Vastaavanlainen esineen määrätelmä tunnetaan edelleen esimerkiksi Saksassa, jonne oikeudellisella ajattelulamme onkin ollut läheinen kytkös. Varallisuusoiden kohteena ei siis kuitenkaan aina ole tällainen fyysinen esine. Vaikka esineoikeudessa keskeisessä asemassa ovatkin vaihdannassa ajankohtaisuivat sivullisuusajakysymykset riippumatta siitä, onko kyseessä esineeseen kohdistuva varallisuusoiden vai ei, kysymyksen esineen käsitteestä ja ennen kaikkea sen uudelleen määrätelmisen tarpeesta on kiinnitetty huomiota. Kysymys on nousnut esiin samalla kun aineellisiin esineisiin kokonaan kytkeytymättömät tai väljemmin kytkeytyvät varallisuusoidet ovat tulleet vaihdannassa yhä tärkeämmiksi, mikä on johtanut siihen, että käytännössä aineellisilla esineillä ei ole vaihdannassa erityisasemaa. Erityisesti tämä on tullut esiin keskeisen esinevakuusoiden, panttioikeuden, osalta.

Mainittuun vaihdannalliseen näkökohtaan huomiota kiinnittäen onkin esitetty, että aineellisen esineen käsite olisi perusteltua korvata laajemmalla *varallisuuskohteen* käsitteellä, joka ulottuisi tavanomaisien reaaliesineiden lisäksi myös sellaisiin perinteisessä mielessä aineettomiin kohteisiin kuin edellä varallisuusoiden yhteydessä mainittu saatavat, yhteisösuudet ja immateriaalioikeudelliset kohteet. Ajatuslupa ei ole siinä mielessä uusi, että jo roomalaisessa oikeudessa tunnettiin aikanaan *aineettoman esineen käsite* (*res incorporales*). Aineettoman esineen käsitettä on kuitenkin toisalta pidetty nykyisen varallisuusoidellisen ajattelun valossa epäselvyyttä aiheuttavana juuri sen tämän jakson alussa mainitun näkökohdan perusteella, että aineettomissa esineissä on viime kädessä kyse varallisuusoiden kaltaisista, jotka ovat vallitsevan ajattelutavan mukaan käsitteellisesti eri tasolla kuin esineet.

Oikeudellinen kielenkäyttö ei kuitenkaan tältä osin ole täysin johdonmukaista. Säädetösteksteissä esineen ja oikeuden käsitteitä saatetaan käyttää samantasoisina. Esimerkiksi ulosmittauksen kohteeksi kelpaavaa omaisuutta koskevan ulosottoakaren säännöksen mukaan ulosmittaus voi kohdistua esineeseen tai oikeuteen. Kyseisessä säännöksessä omaisuutena pidetään siten niin oikeutta kuin esinettäkin. Viime kädessä jälkimmäisellä tarkoitetaan omistusoikeutta perinteisen esinekäsitteen mukaiseen konkreettiseen esineeseen. Oikeuden käsite puolestaan pitää sinä sisällään edellä mainitut ai-

neottomat esineet eli saamis-, osuus- ja immateriaalioikeudet sekä rajoitetut esineoikeudet aineellisiin esineisiin.

Kielenkäyttö ulosottokaarassa ei kuitenkaan asiallisesti vaikuta siihen, millainen omaisuus on ulosmitattavissa. Sen sijaan esimerkiksi rikoslain varkausrikosten tunnusmerkistön tulkinnessa omakuttu, esineoikeudellisesti kielenkäytöstä poikkeava tapa ymmärtää irtaimen omaisuuden käsittävää käytännössä rangaitstavan toiminnan alaan sitä rajoittaa. Irtaimella omaisuudella tarkoitetaan nimittäin siinä konkreettisia esineitä. Lainvalmisteluasiakirjojen mukaan säännöstä sovellettaessa irtaimen omaisuuteen ei lueta aineetonta omaisuutta kuten immateriaalioikeuksia tai saamisoikeuksia.

Vastaavaa esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia koskevissa riita-asioissa toimivaltaista tuomioistuinta määrätävässä oikeudenkäymiskaaren säännöksessä oikeuksien kohteena mainitaan kiinteä omaisuus tarkoitetaan sillä kuitenkin esineoikeudellisen kielenkäytön mukaisia kiinteistöä. Tästä syystä säännöksessä puhutaan esineoikeudellisen käsitteistön valossa hieman onhuvasi esimerkiksi kiinteän omaisuuden kohdistuvasta omistusoikeudesta – esineoikeudellisen käsitteistön valossahan kiinteistöön kohdistuva omistusoikeus on kiinteää omaisuutta.

Vastaavaa kielenkäyttöä on myös esimerkiksi laeissa, joilla rajoitetaan muiden kuin niiden, joilla on Ahvenanmaan kotiseutu-oikeus, oikeutta hankkia ja hallita maata maakunnassa. Samaan tapaan myös tässä yhteydessä puhutaan rajoituksista, jotka koskevat oikeutta hankkia omistus- tai käyttö-oikeuksin maakunnassa sijaitsevaa kiinteää tai siihen rinnastettavaa omaisuutta. Sen sijaan esimerkiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta säädetyssä laissa kiinteällä omaisuudella taas tarkoitetaan nimenomaan omistus- ja siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä näihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan.

### 3.4 Kiinteät ja irtaimet esineet

#### 3.4.1 Jaon perusta ja kiinteiden esineiden erityispiirteet

Aineellisten esineiden käytännössä merkityksellinen ryhmittely on niiden jako kiinteisiin ja irtaimiin. Tässä jaossa kiinteitä esineitä ovat maapohjan yksilöidyt osat, irtaimia taas kaikki muut esineet. Jaon perustana ovat maapohjan erityiset ominaisuudet verrattuna muihin esineisiin. Maapohja on ensinnäkin eri tapaan pysyvä kuin irtaimet esineet. Toisaalta maan määrä on rajallinen, sitä ei voida tuottaa lisää tarpeen mukaan toisin kuin tyyppillisesti irtaimia esineitä. Maapohjan yksilöityminen kiinteiksi esineiksi ei myöskään

ole samaan tapaan yksiselitteistä kuin irtainten esineiden. Samalla tämä yksilöityminen on ulkoisesti irtaimia esineitä epäselvemmin havaittavissa.

Edellä mainitut seikat sekä maapohjan yhteiskunnan toimintojen fyysisenä perustana vanhastaan liittyvä erityinen merkitys ovat johtaneet jo varhain kiinteistörekisterilainin synnyyn. Kiinteiden esineiden yksilöinti onkin kytköksissä niiden kirjaamiseen kiinteistörekisteriin. Maanmittauslaitoksen tai tietyissä tapauksissa kunnan pitämä kiinteistörekisteri sisältää tietoja kiinteistöjen ja muiden maa- ja vesialueiden yksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista. Rekisteriyksiköt yksilöidään rekisterin merkittävän, toisistaan poikkeavan kiinteistönnummun avulla.

Kiinteistöt ovat tärkein kiinteiden esineiden ryhmä. Arkikielissä kiinteistöillä tarkoitetaan usein (pelkkää) rakennusta tai sen huoneistoa. Näin kiinteistö määritellään myös oikeudellisesti monissa oikeusjärjestyksissä. Meillä kiinteistöillä ymmärretään oikeudellisesti kuitenkin nimenomaan itseinäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävää kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Vahdannallisesta näkökulmasta ja yksityisen omistusoikeuden kannalta tärkeimpiä kiinteistörekisteriin merkittäviä kiinteistöjen ryhmiä puolestaan ovat tilat ja toimit.

Kiinteistörekisterin pitäjää suorittaa kiinteistön muodostamisen kiinteistöomistajissa. Olemassa olevista kiinteistöistä voidaan muodostaa myös uusia kiinteistöjä. Tämä saattaa olla tarpeen esimerkiksi kiinteistön omistajan halutessa luovuttaa (myydä, lahjoittaa) siitä tietyn konkreettisen alueen, määräalan. Tällaisesta määräalasta muodostetaan kiinteistö lohkomalla sen emäkiinteistöstä. Lohkominen on käytännössä yleisin kiinteistöomistus. Esineoikeudessa vakintunneen ajattelutavan mukaan määräälasta tulee esine vasta tämän kiinteistöomituksen jälkeen, kun siitä tulee rekisteriyksikkö. Ajatusstapa sopi hyvin yhteen aiemman oikeusrikan kanssa, jonka mukaan määräälan luovutuksensaajalla oli vasta eroittamisoikeus, ja omistusoikeuden alueeseen hän sai, kun lohkominen oli tapahtunut. Nykyisen lain mukaan määräälan lohkomisella taas ei enää ole vaikutusta luovutuksensaajan oikeuden tyyppiin kehittymiseen vaan myös määräälan luovutuksensaaja saa omistusoikeuden heti luovutuksella. Tämän muutoksen kanssa olisi yhteensopiavaa, että määräälan luovutustoimella tapahtuva kohteen aineellinen yksilöinti riittäisi määräälan määrittämiseen esineeksi. Tällöin voitaisiin edelleen pitää kiinni siitä peruslähdekohdasta, että omistusoikeus voi kohdistua vain esineeseen.

Uuden kiinteistön muodostaminen saattaa olla tarpeen myös haluttaessa purkaa kiinteistön (jaollinen) yhteisomistussuhde. Yhteisomistussuhde voi syntyä esimerkiksi puolisoiden välille heidän hankkiessaan kiinteistön yhteisesti tai kiinteistön omistaneen henkilön perillisten välille tämän kuoleman jälkeen perintää jaettaessa. Kunkin yhteisomistajan katsotaan omis-

tavan määrätöiden (muuto-osan) yhteisestä esineestä. Ellei muuta ilmene, osuudet ovat samansuuruiset eli määrättyvät yhteisomistajien pääluvun mukaan (esimerkiksi jos omistajia on kaksi, kummankin osuus on puolet, ½).

Määräosa ei (vielä) kohdistu tiettyyn yhteisomistukseen aineelliseen osaan eikä siten ole sellaisenaan itsenäinen esine. Yhteisomistussuhde on kuitenkin mahdollista purkaa. Ensimmäisesti se tehdään jakamalla, toisijajaisesti myymällä koko yhteisomistuskohde. Määrätöissä yhteisomistuksessa olevan kiinteistön jakaminen yhteisomistajien osuuksia vastaaviksi uusiksi kiinteistöiksi tapahtuu halkomalla. Tällä tavalla muodostettu kiinteistö on esine.

Nykyään sekä tilan että tonin määrätöiden yhteisomistus voidaan purkaa halkomisen avulla. Aiemmin tämä oli mahdollista vain tilojen osalta. Niiden jakaminen on käytännössä edelleenkin useammin mahdollista kuin tonttien. Tontin jakaminen uusiksi rekisteriin merkityiksi edellyttää sitovan tonttijonon muutosta, joka taas on mahdollinen vain laissa tarkemmin mainittuihin edellytyksiin. Kiinteistönmuodostamisessa onkin otettava ylipäänsä huomioon maankäyttöä koskeva ympäristösuojelullinen sääntely. Se ohjaa osittamistarjoituksen niin halkomisen kuin lohkomisenkin toimitamista ja voi estää kiinteistönmuodostamisen osapuolten tavoittelemalla tavalla.

Kiinteistöt ovat tyyppillisiä määrätöiden yhteisomistuksen kohteita. Myös irtain esine voi olla määrätöissä yhteisomistuksessa. Määrätöiden yhteisomistuksen "huone" koko esineeseen, mutta ei sen mihinkään tiettyyn konkreettiseen osaan kohdistuvana oikeutena selittää ne yhteisomistustilain lähtökohdat, joiden mukaan osaomistaja voi määrätä omasta osuudestaan oikeudellisesti luovuttamalla sen tai perustamalla siihen panttioikeuden, mutta ei esimerkiksi perustaa käyttöoikeutta mihinkään kiinteistön alueelliseen osaan.

Sinänsä määräosa ei välttämättä ole kovin arvokas vaihdanta- ja vakuuskohde juuri epämaärätöiden fyysisen ulottuvuutensa vuoksi. Tästä syystä kiinteistöjen yhteisomistajat tekevätkin tyyppisesti (jos he elävät eri talouksissa) sopimuksia kiinteistön hallinnan jakamisesta. Tällainen hallinnanjakosopimus sitoo osapuolia ja esimerkiksi heidän perillistään yleisuurajajina sellaisenaan. Sivullisuus toisen sopimusosapuolen erityisuurajajia, kuten myös hemppiä luovutuksensaajia sekä velkojia kohtaan puolestaan saadaan aikaan kirjallamalla sopimus kiinteistöjä koskevia oikeuksia sisältävään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jota käsitellään lähemmin jäljempänä. Kirjauksella saadaan konkretisoitua myös määrätöiden kohdistuvan panttioikeuden ala-

Kiinteistön ja kiinteän esineen määrittelmä on perinteisesti kytketty nimenomaan maapohjaan. Kiinteistöjen ulottuvuus voidaankin nykyään määrittää yksilöidysti ainoastaan koksiulotteisena horisontaalisessa, maapinnan tasossa. Epäselvempi sen sijaan on ollut kysymys kiinteistön ja siten esimerkiksi siihen kohdistuvan omistusoikeuden ulottuvuudesta vertikaalisesti, maapinnan ylä- ja alapuolelle. Kiinteistön vertikaalista ulottuvuutta ei ole määritelly lainsäädännössä. Yleisesti kuitenkin lähdetään siitä, että kiinteistön omistajan käyttövalta ja muut oikeudet ulottuvat periaatteessa myös maapinnan ylä- ja alapuolelle niin pitkälle kuin alueen tavanomainen taoudellinen hyödyntäminen on mahdollista kulloinkin käytettävissä olevien teknisten menetelmien puitteissa. Tämä lähtökohda pohjautuu tavallaan jo vanhaan roomalaisoikeudelliseen maksimiin *cujus est solum eius est usque ad coelum et ad inferos*, jonka mukaan maapohjan omistaja omistaa kaiken sen yllä taivaaseen ja alla maan keskipisteeseen saakka.

Käytännössä yhteiskunnan toimintoja tapahtuu yhä enemmän ja laajemmin myös maapinnan ylä- ja alapuolella. Nykyinen kiinteistön määrittämiselle kaksinulotteisesti vain maapinnan tasossa pohjaava lainsäädäntö ei enää vastatakaan kaikkiin tarpeisiin, joita esimerkiksi maapinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakennushankkeissa ilmenee erityisesti silloin, kun hankkeen toteuttajana on joku muu kuin maapohjan omistaja. Koska kiinteistö määritetään vain maapohjan omistussyksikkönä, lainsäädäntöme ei tunne myöskään maapinnan ylä- ja alapuolisten tilojen itsenäistä omistusoikeutta. Eräissä maissa, kuten Ruotsissa, sen sijaan on olemassa mahdollisuus muodostaa ja määrittää kiinteistö rekisteriin myös kolmiulotteisena eli sekä perinteisellä tavalla horisontaalisesti maapinnan tasossa että vertikaalisesti maapinnan ylä- ja alapuolella. Vastaavankaltainen lainsäädäntönmuutos on myös meillä suunnitteilla. Tällainen kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä mahdollistaisi toteutuksessaan esimerkiksi pelkästään maapohjan ala- tai yläpuolisiin alueisiin kohdistuvien oikeuksien perustamisen ja suojan nykyistä selkeämmin.

Nykyään myös tämänkaltaisten järjestelyjen toteuttamisen välineenä käytetään muun muassa edellä jo mainittuja kiinteistön hallinnanjakoa koskevia sopimuksia.

Kiinteiden esineiden huone ja toimiva kiinteistöjärjestelmä edellyttää paitsi tällaisten esineiden merkintää rekisteriin, myös niitä koskevien oikeuksien merkintää rekisteriin. Kun kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin, kiinteistöjä koskevat oikeudet puolestaan merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tätäkin rekisteriä pitää nykyään yllä Maanmittauslaitos. Kiinteistörekisteri (sekä kiinteistörekisterikartta) ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

muodostavat yhdessä kiinteistövelkojärjestelmän. Toimivaa kiinteistöjärjestelmää pidetään yhtenä järjestäytyneen yhteiskunnan peruspilareista sekä toimivan markkinatalouden yhtenä edellytyksenä. Väkään maanomistuksen on lisäksi katsottu luovan edellytykset maan ja muiden luonnonvarojen kestäväälle hyödyntämiselle.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkinnöillä on tärkeä merkitys kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien sivullisittomuuden kannalta. Kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien oikeusvaikutukset sivullisiin kytkeytyvät oikeuksien kirjaamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin niin, että rekisterimerkinnällä on mahdollista vahvistaa oikeuksien sitoumusta sivullisiin. Kirjaaminen toimii kiinteistöjen osalta keskeisenä oikeudelle julkisuutta luovana elementtinä, jonka olemassaoloon oikeuden vaikutukset sivullisiin lähtökohdaisesti pyritään kytkemään. Kiinteistöön kohdistuvien rajoitettujen esineoikeuksien kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on pääsääntöisesti vapaaehtoista. Rekisteriin voidaan kirjatakin vain tietyt, laissa mainitut oikeudet (niin sanottu kirjausoikeudellinen tyyppipakko). Sen sijaan omistussuhdetten selkeyden vaatimus edellyttää muille oikeuksille perustan luovan omistusoiden kirjaamista rekisteriin. Jokaisella, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on velvollisuus hakea saatonsa kirjaamista. Kiinteistön omistusoikeus kirjataan rekisteriin myöntämällä saannolle lainhuuto.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin nimi juontuu kahdesta vanhastaan tunnetusta kirjausryppystä. Lainhuudolla on tarkoitettu ja tarkoitetaan edelleenkin kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista. Kiinnityksellä tarkoitettiin ennen sekä käyttöoikeusryppysten rajoitettujen esineoikeuksien sivullisittomuutta vahvistavaa kirjausta, jota kutsuttiin pysyvyysskiinnitykseksi, että kiinteistöpanittoikouden perustamisen osana tapahtunutta velkakirjan kiinnittämistä. Rekisterin nimi on säilynyt, vaikka nytemmin käyttöoikeuksien kirjaukset tunnetaan nimellä erityisen oikeuden kirjaus. Kiinnitys liittyy nykyään ainoastaan kiinteistöpanittoikouden perustamiseen ja senkin osalta menettelymuoto on muuttunut aiemmasta.

Maos  
11.10.2017  
Kiinteistön omistusoikeuden kirjaamisvelvollisuus kytkeytyy kiinteistön luovutuksella edellytettävään määrämuotoon. Tämä koskee paitsi koko kiinteistön myös sen määröosan tai määrärajan luovutusta. Lain mukaan kiinteistön luovutus (kaupalla, vahdolla, lahjana tai esimerkiksi niin sanottuna apportina osakeyhtiön) edellyttää oikeustoimen tekemistä kirjallisesti niin, että luovutusosaston osapuolet (esimerkiksi kaupassa myyjä ja ostaja tai heidän edustajansa) allekirjoittavat luovutusasiakirjan. Lisäksi edellytetään, että kaupparovhoitajia vahvistaa luovutuksen kaikkien allekirjoittajien ollessa läsnä. Kiinteistön luovutus on vanhastaan edellyttänyt ankaran määr-

rännuodon noudattamista. Mannerurooppalaisia notaari-instituutioita jossain määrin vastaava kaupparovhoitajajärjestelmä otettiin Suomessa käyttöön 1930-luvulla silloisen laman johdosta tapahtuneiden kiinteistön kauppoihin liittyneiden väärinkäytösten vuoksi.

Vaikka virkavastuulla toimivan kaupparovhoitajan tehtäviin nykyäänkin kuuluu valvoa myös kaupan ehtojen ja olosuhteiden asianmukaisuutta, kaupparovhoitajan nykyisistä tehtävistä keskeinen on välittää tietoa luovutuksesta viranomaisille kuten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle. Tällöin luovutuksesta on mahdollista saada tietoa jo ennen kuin luovutuskensaja on hakenut lainhuutoa. Vuoden 2013 marraskuun alusta kiinteistön luovutus on ollut mahdollista tehdä myös sähköisessä kaupankäynnijärjestelmässä. Maamittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Sähköisessä kaupankäynnijärjestelmässä tehtävässä luovutuksessa kaupparovhoitajia ei enää käyretä, vaan järjestelmä hoitaa kaupparovhoitajan tehtäviä. Myös lainhuutohakemus tulee automaattisesti viireille heti luovutuskentekohteilla.

Sähköisen kaupankäynnijärjestelmän on katsottu voivan huolehtia etenkin sellaisten kaupparovhoitajan tehtäviin kuuluvien, kaupan laillisuutta koskevien seikkojen selvittämisestä kuin allekirjoittajien henkilöilytyyden todentaminen, kauppakirjan sisällön riittävyys ja siihen merkittyjen tietojen oikeellisuus. Kaupan ajantasaisesta julkistamisesta järjestelmä pystyy huolehtimaan kaupparovhoitajaa tehokkaammin. Sen sijaan sähköiseen kaupankäyntiin ei sisälly sellaisia hidastetta, jonka on katsottu kaupparovhoitukseen perustuvassa järjestelmässä edistävän vakataa harkintaa. Järjestelmä ei myöskään pysty havaitsemaan oikeustoimikehpoisuuden puuttetta toisin kuin kaupparovhoitajaja henkilökohtaisessa tapauksessa.

Poikkeuksena edellä todetusta kiinteistöön kohdistuvien rajoitettujen esineoikeuksien kirjaamisen vapaaehtoisuudesta kirjaamisvelvollisuus koskee kuitenkin sellaisia maanvuokraoikeutta ja muuta toisen maahan kohdistuvaa käyttöoikeutta, joka on määräaikainen, saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuullematta ja vuokra-alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kaubua rakennuksia tai laitteita. Esimerkiksi useat kunnien asumista tai elinkeinotoimintaa varten perustamat pitkäaikaiset vuokraoikeudet täyttävät mainitut kriteerit.

Tällaiset käyttöoikeudet rinnastuvat yhteiskunnalliselta, taloudelliselta merkitykseltään monessa suhteessa kiinteistön omistusoikeuteen. Niiden perustamista tai luovuttamista (siirtämistä) ei kuitenkaan koske samanlainen ankara muotovaatimus kuin kiinteistön omistusoikeuden luovutusta. Oikeuden kirjaaminen edellyttää kuitenkin kirjallisen muodon käyttämistä. Kir-

jaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden *luovutusta* koskeva kauppassopimus voidaan tehdä myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä samoin kuin kiinteistön kauppariija.

Järjestelmän ulottamista myös tällaiseen luovutukseen on pidetty tarpeellisenä erityisesti silloin, kun luovutuksen kohde (käyttöoikeus) on jo merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja uusi luovutus on sinne edelleen kirjattavana. Tähän liityen ei tällaisen kirjajamisvelvollisuuden alaisenkaan käyttöoikeuden *perustamista* koskevaa sopimusta voida tehdä sähköisesti.

### 3.4.2 *Irtainten esineiden erityisryhmiä*

Edellä käsitellyt kiinteät esineet ilmenevät säännönmukaisesti rekisterissä. Myös joitakin arvoakkaita irtainia esineitä rekisteröidään. Tällaisia ovat esimerkiksi erilaiset *kulkuvälineet* kuten autot, alukset ja ilma-alukset. Järjestelmä ei kuitenkaan ole nähin esineisiin kohdistuvien oikeuksien kirjajamisen osalta kehitetty niin pitkälle kuin kiinteistöoikeudessa eikä rekisterimerkinnällä tämän vuoksi ole vastaavanlaisia yleisiä oikeusvaikutuksia sivullisiin kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkinnällä. Irtainten esineiden fyysinen hallinta onkin tyyppilisesti vastaavassa asemassa kuin kiinteistöjen osalta kirjaaminen arvoitaessa niihin kohdistuvien oikeuksien sivullisistovuutta. Edellä mainittujen kulkuvälineiden vakunuskäytön mahdollisuus on kuitenkin järjestetty niin, että niihin voidaan perustaa panttioikeus kiinnitysmenettelyä hyväksi käyttäen luovuttamatta kohteen fyysistä hallintaa velkojalle.

*Rakennukset* ovat erityinen arvoakkaiden irtainten esineiden ryhmä. Rakennus on ensinnäkin väistämättä kiinteässä yhteydessä maapohjaan. Tyyppisesti rakennus kuuluu maapohjan omistajalle. Tällöin rakennuksen katsotaan olevan ainesosaanheessa kiinteistöön, kunhan rakennus on tarkoitettu pysyvästi käytettäväksi kiinteistöllä. Toisin kuin vanha roomalaiskoitelu pysyvästi käytettäväksi kiinteistöllä, josta mukaan kaikki maapohjalla kaudellinen sääntö *superficies solo cedit*, jonka mukaan kaikki maapohjalla oleva kuuluu maan omistajalle, omistusoikeus maapohjaan ei meillä perustaa maanomistajalle oikeutta maapohjalla sijaitsevaan rakennukseen. Rakennus voi sijaita muun kuin rakennuksen omistajan maalla esimerkiksi maanomistajan perustaman maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden nojalla.

Toisen maalla olevaan rakennukseen liittyy erilaisia oikeudellisia ongelmia, joihin ei toistaiseksi ole olemassa tyydyttäviä ratkaisuja. Ongelmat liittyvät muun muassa siihen, että rakennuksen hallinnalle ei ole annettu samantasaista merkitystä kuin tavanomaisen irtaimen esineen hallinnalle. Toisaalta rakennusten osalta ei myöskään ole olemassa kattavaa ja kehittyntä rekisteröintijärjestelmää, johon voitaisiin liittää yksityisoikeudellisia

oikeusvaikutuksia. Näiden syiden vuoksi esimerkiksi toisen maalla olevan rakennuksen käyttö vakuutena on hankalaa. Kysymys nousee käytännössä esiin jatkuvasti tilanteessa, jossa puolisoilla on tarkoitus rakentaa toisen puolison omistamalle kiinteistölle yhteiseen omistukseen tuleva rakennus ja käyttää sitä rakentamista varten tarvittavan luoton vakuutena. Vallitsevan kannan mukaan kiinteistöpannioikeuden piiriin kuuluu rakennuksesta vain kiinteistön omistavan puolison osuus eikä toisen puolison osuuteen ole mahdollista perustaa panttioikeutta sivullisia sitovalla tavalla. Kysymykseen palataan vielä ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevaa oppia käsittelevässä jaksossa.

Kuten jäljempänä vielä lähemmin selvietään, erityisen korostettu merkitys esineen hallinnalle taas annetaan *arvopaperiden* osalta. *Arvopaperi*-la tarkoitetaan oikeudellisessa kielenkäytössä asiakirjaa, jonka hallinta on sitä ilmenevän oikeuden käytön välttämätön edellytys. Kuten edellä on jo tullut esiin, arvopaperi eroaa tavanomaisesta irtaimesta esineestä siinä, että sen fyysinen omihaisuus ei määritä sen arvoa ja merkitystä, vaan tämä riippuu siitä oikeudesta, joka asiakirjasta ilmenee. Asiakirjalla on arvoa hallijalle sen vuoksi, että hän voi vaatia sen nojalla asiakirjasta ilmenevän oikeuden mukaisia suorituksia. Tyyppisiä arvopapereita ovat niin ikään edellä jo mainitut juoksevat velkakirjat ja osakekirjat. Velkakirjoihin liittyy oikeus saada sen osoittama rahasumma (saamis-oikeus), osakekirjoihin taas osuus-oikeus yhtiöön.

Oikeudellinen arvopaperin käsite eroaa sille yleiskielessä annetusta merkityksestä. Yleiskielessä arvopaperilla saateaan tarkoittaa yhtiöitä oikeudellista kielenkäyttöä laajemmin kaikkia asiakirjoja, jotka toimivat todisteena jostakin varallisuusarvoisesta oikeudesta, tai sitten oikeudellista kielenkäyttöä suppeammin oikeudellisessa mielessä arvopaperina pidettävistä vain sellaisista, jotka ovat pörssiavaldaman (arvopaperimarkkinoiden) kohteina.

Osakekirjojen käytännön merkitys arvopapereina on vähentynyt sen vuoksi, että sellaisten yhtiöiden osakkeet, joilla käydään kaupaa pörssissä, on siirretty *arvo-osuusjärjestelmään*. Selvityksen alla on parhaillaan myös kysymys siitä, voitaisiinko arvo-osuusjärjestelmän ulkopuolelle aikanaan nimenomaisesti rajatut asunto-osakkeekin tulevaisuudessa liittää siihen. Arvo-osuusjärjestelmässä arvopaperi on muutettu sähköiseen muotoon arvo-osuuskirjiksi ja niitä säilytetään arvo-osuustileillä. Arvo-osuusrekisteriä ja tähän liittyvää järjestelmää ylläpitää arvopaperikeskus, jonka tehtäviä hoitaa Euroclear Finland. Arvopaperin hallintaan liittyvät oikeusvaikutukset on arvo-osuusjärjestelmässä korvattu mekinnoilla arvo-osuustilille. Arvo-osuusjärjestelmässä oikeuksia koskevalla arvo-osuusrekisterimerkinnällä onkin vastaa-

vankalaiset oikeusvaikutukset kuin lainhuuto- ja kiinnityskirjamerkin-  
nöllä on kiinteistöjä koskevien oikeuksien osalta.

### 3.5 Eräitä erityiskysymyksiä

Käypänä maksuvälineenä käytettävän *rahan* suhde esinekäsitteeseen ei ole yksiselitteinen. Tämä johdun sen nykyisistä monista erilaisista ilmenemis-  
muodoista. Käypänä maksuvälineenä käytettävien rahakappaleiden, setelien  
ja kolikkojen (”käteisen”), merkityksessä ja ominaisuuksissa on samankal-  
taisuutta arvopaperin kanssa siinä mielessä, että vaikka ne ovat aineellisia  
kohteita, kummankaan merkitys ei kytkeydy kohteen fyysisiin ominaisuuks-  
siin: arvopaperilla on sen halijalle merkitystä paperista ilmenevän oikeu-  
den vuoksi, rahalla sen edustaman taloudellisen arvon vuoksi. Esineoikeu-  
dellisessa ajattelussa ne onkin perinteisesti rinnastettu toisinsa esimerkiksi  
si sivullissuojakysymysten osalta niin, että tällaiseen rahan on sovellettu  
analogisesti vaihdantaa helpommin suojaavaa ja siten sen myös tehokkaam-  
min mahdollistavaa arvopapereita koskevaa sääntelyä. Tämä on paitsi ra-  
han maksuvälineominaisuuden toteutumisen kannalta välttämätöntä myös  
esimerkiksi setelirahan käyttöön ottamista koskevan syntyhistorian valossa  
luonteava: setelien käyttäminen pohjautuu pankkien antamiin velkasitou-  
muksiin, joita voidaan siirtää henkilöiltä toiselle arvopaperien tapaan.

Käteisen rahan käyttämisen on monissa tilanteissa korvannut niin sa-  
nottu *pankki- tai tili-raha*. Sillä tarkoitetaan (käteis)talletuksiin perustuvia,  
yleensä luottolaitoksissa erilaisilla tileillä olevia nostokelpoisia eli käteisek-  
si muutettavissa olevia varoja. Pankki- tai tili-raha ei ole esine esineoikeu-  
dellisen esinekäsitteen mukaan. Vaikka varat periaatteessa ovatkin muutet-  
tavissa käteiseksi, pankkirahan määrä käytännössä määräytyy tiilille tehtyjen  
kirjausten kautta eikä ole kytköksissä konkreettiseen asiakirjaan. Oikeudel-  
lisessa mielessä kysymys on saannosoikeudesta, joka tilinhaltijalla on luotto-  
laitoksella.

Kun käteistä rahaa käytetään maksamiseen luovuttamalla rahakappaleet  
velkojalle, kyse on periaatteessa näiden konkreettisten kohteiden omistajan  
vaihdoksesta. Silloin taas, kun maksamiseen käytetään tili-rahaa, maksu ta-  
pattu velallisella olevan saatavan siirrolla maksunsaajalle. Kummassakin  
maksutilanteessa on kuitenkin kyse tietyn raha-arvon siirtämisestä maksun-  
saajalle. Käteisellä maksettaessa siirtyminen vain kytkeytyy rahakappaleen  
hallinnan luovutukseen, kun taas tili rahalla maksettaessa tilisiirto tapahtuu  
tilikirjausten avulla.

Pankkijärjestelmän kehittyneisyyden vuoksi pankkirahaa pidetään ylei-  
sesi käteisen rahan veroisena maksuvälineenä. Pankkirahalla maksamisen  
oikeudelliselle luonteelle saatavan siirtona ei muun muassa sen vuoksi ole

oikeuskäytännössä annettu ratkaisevaa merkitystä arvioitaessa vilpittömässä  
mielessä maksun saaneen suojaajien oikean omistajan palautusvaateel-  
ta. Pankkirahalla tapahtuneen maksun saaja on nimittäin suojattu samojen  
arvopaperioikeudellisten normien nojalla, joiden analogisen soveltamisen  
perusteella käteismaksun saanutta suojataan. Jos ratkaisu perustettaisiin yk-  
sinomaan maksun oikeudelliseen luonteeseen, maksunsaaja ei voisi torjua  
varojen oikean omistajan palautusvaatimusta pelkästään vilpittömään mie-  
leensä vetoamalla: kuten edellä jo on ollut eri velkakirjatyyppejä esitellessä  
esillä, tavallisen saatavan siirto ei lähtökohteisesti tuota uudelle velkojalle  
velalliseen nähden parempaa oikeutta kuin luovuttajalla oli.

*Tili-raha* on käytettävissä maksamiseen esimerkiksi pankkikortin avulla.  
Pankkikortti on tilin sidottu maksuväline, jota tilinhaltija voi käyttää sil-  
loin kun maksunsaaja on tehnyt luottolaitoksen kanssa sopimuksen tällaisen  
maksutavan käytöstä. Pankkiautomaattikortilla tilinhaltija taas voi nostaa  
käteistä rahaa ja toimeenpanna maksuja tilisiirtona.

*Sähköisellä rahalla* puolestaan tarkoitetaan raha-arvoa, joka on tallen-  
nettu sähköiselle tietovälineelle, kuten sirukortille tai tietokoneen tai mat-  
kapuhelimen muistiin, sähköisen rahan liikkeellelaskijalle suoritettua ra-  
hamäärää vastaan. Sähköisen rahan käyttö edellyttää lisäksi, että yksi tai  
useampi yritys on sitoutunut hyväksymään sen maksuksi. Sähköistä rahaa  
hankittaessa sähköisen rahan haltijalle syntyy tilisaamiseen rinnastuva saa-  
misoikeus sähköisen rahan liikkeellelaskijaa kohtaan. Maksunsaajaa koh-  
taan sähköinen raha puolestaan on pikemminkin sähköisessä muodossa ole-  
va käteinen.

Itäisiä esineitä esineoikeudellisessa mielessä voivat olla myös niin sa-  
notut *paljousesineet*. Niillä tarkoitetaan tavaraerää, joka määrätään luvun,  
mitan tai painon mukaan, esimerkiksi kilogrammää viljaa tai litramäärä öljyä  
(tavaramäärä tarkoitetaan tyyppillisesti yleisesti kaupan pidettyjä irtamia esinei-  
tä). Tällaisen erän tulee kuitenkin olla *yksitoivoty* eli tyyppillisesti erotettu oi-  
kendenhaltijan lukuun tavalla tai toisella.

Esineoikeudellisessa mielessä esineitä eivät sen sijaan ole sellaiset ra-  
joittamattomat luonnon kappaleet kuin virtava vesi, ilmakelässä hengit-  
tävä ilma tai vapaana oleva kaasu. Niiden ei ole katsottu olevan määrätelmän  
mukaisesti ihmisen määräysvallan alaisia.

Edellä mainitun kanssa yhdenmukaisesti esimerkiksi vesilain sääntely  
lähtee siitä, että omistusoikeus voi kohdistua vain sellaiseen vesianneeseen,  
jota omistaja konkreettisesti hallitsee. Niinpä omistusoikeus voi olla vain  
kairossa, vedenottamossa samoin kuin lähteessä ja tekolammikossa olevaan  
veeseen. Muu avopintainen vesi tai pohjavesi ei sen sijaan sääntelyn mukaan  
ole omistusoikeuden kohteena. Koska vesi on luonnonvarana jatkuvasti kier-  
tokulussa, kiinteistön omistajan omistusoikeuden ei katsota voivan sisältää

kiinteistön muun ainesosan omistukseen verrattavaa oikeutta veteen. Sen si- jaan vesi- tai maa-alueen omistajalla on tällaiseen vesiaineeseen *vallinnaksi* kutsuttu erityislaatuinen hallinto-oikeus. Sillä tarkoitetaan käytännössä ensi- sijaisa käyttöoikeutta, johon liittyy rajoitettu määräysvalta. Vallinnan sisältö määräytyy tilannekohtaisesti ottaen huomioon erilaiset vesiaineeseen ja ve- siaineeseen kohdistuvat käyttöintressit. Vesi ei kuitenkaan voi olla esimer- kiksi erikseen kiinteistön ainesosana kiinnityksen tai luovutuksen kohteena.

Esiineen määritelmän piiriin taas kuuluvat vallitsevan ajattelutavan mu- kaan myös *eläimet*. Ne ovat vaihdannan näkökulmasta irtamia esineitä. Eläimet ovat esimerkiksi irtaimen kauppaa koskevan lainnsäädännön tarkoi- tamina *laivoita* – tavaran käsite mainitussa lainnsäädännössä on tosin eri suh- teissa tavanomaisia laajempi. Eläinten kohtelua sinänsä säännellään kuiten- kin toisella tapaa kuin elottomien esineiden kohtelua. Vertailun vuoksi mai- nittakoon, että esimerkiksi Saksan oikeudessa eläimet eivät määritelmälli- sesti ole esineitä, vaikka niihin sovelletaan lähtökohteisesti esineitä koske- via varallisuusoikeudellisia säännöksiä.

Luonnossa liikkuvia riistaeläimiä tai vapaana uivia kaloja pidetään ke- nellekään kuulumattona, *isännättöminä esineinä*. Tällaiseen esineeseen voidaan kuitenkin saada omistusoikeus metsästämisellä tai kalastamalla. Täl- löin on kyse valtauksen perusteella tapahtuvasta alkuperäisestä saannosta. Metsästyksellä ja kalastus kuulumat tieteessä rajoissa jokamiehenoikeuden piir- rin. Niiden ulkopuolella metsästyks- ja kalastusoikeus kuuluu maa- tai ve- siluueen omistajalle, joka voi luovuttaa tällaisen kiinteistönsä kohdistuvan rajoitetun käyttöoikeuden toiselle. Kaikenlaisia metsästyksiä ja kalastusta on lisäksi harjoitettava muun muassa yleisten kestävän käytön periaatteiden ja muiden tällaista toimintaa rajoittavien normien puitteissa.

Esimerkiksi roomalaisessa oikeudessa myös *ihmiset* saattoivat olla esi- neitä ja toisen omistuksessa. Velkavastuunkin saattoi siten ulottua velallisen henkilöön (velkaorjuus). Nykyään sen sijaan lähdeään ajatukselta, että ih- miset eivät ole esineitä eikä kukaan voi olla toisen omistusoikeuden kohde. Ajatus on yhdenmukainen perustuslaisissa turvatun ihmisarvon loukkaamat- tonmuuden ja yksilön vapauden kanssa.

Esiineinä voidaan kuitenkin pitää *ihmisestä erotettua tai ihmiseen vielä yhdistämättä olevaa kehon osaa*. Bioteknologisen osaamisen kehitykseen liittyen on etenkin angloamerikkalaisen *common law* -oikeusjärjestelmän piiristä noussut esiin keskustelu ihmisestä irrotettujen kudoksetyönteiden ja alkioiden esineluonteesta, niiden omistusoikeudesta ja tämän vaikutuksen ta luovuttajien oikeusasema tarkasteltaessa. Sinänsä taloudellinen hyöty- minen ihmiskehosta ja sen osista on kielletty nimenomaisin kansainvälisin- kin normein. Tämän vuoksi kehon osien mahdollisella esineluonteella ei ole merkitystä laillisen vaihdannan näkökulmasta. Oma taloudellisen vaihdan-

nan näkökulmaan nähden ulkopuolinen, myös Suomessa keskustelua herät- tänyt kysymys tästä osin on kuitenkin esimerkiksi suhtautuminen määrätys- valtaan kuolleen ihmisen elinten, kudosten ja solujen irrottamisesta toisen ihmisen sairauden tai vammaan hoitoon.

Edellä esitettyä esinekäsitteen rajauksia ihmiskehon osalta ja kielellistä suh- tautumista sen taloudelliseen hyödynnettävyyteen heijastelee myös patentoit- tavia keksintöjä koskeva säätely. Sen mukaan muodostumisensa ja kehityk- sensä eri vaiheissa oleva ihmiskeho sekä pelkästään sen ainesosaa koskeva löytö eivät voi olla patentoitavissa olevia keksintöjä. Ihmiskehosta eristetty tai muuten teknisellä menetelmällä valmistettu ainesosa voi sen sijaan muo- dostaa patentoitavissa olevan keksinnön. Patenttia ei kuitenkaan myönne- tä keksintöön, jonka kaupallinen hyödyntäminen on yleisen järjestyksen tai hyvien tapojen vastaista. Patentoitavissa eivät ole esimerkiksi ihmisen kloo- naamismenetelmät, menetelmät, joilla muutetaan ihmisen sukusolujen ge- neettistä identiteettiä, ihmisalkioiden käyttö teollisiin tai kaupallisiin tarkoi- tuksiin. Lisäksi jo esimerkiksi alkioon kohdistuvat ihmisarvoa loukkaavat tieteelliset kokeilut ovat sellaisenaan perustuslain vastaisia.

Vaikka edellä todettiin eläinten – toisin kuin ihmisten – voivan olla vaih- dannan kohteina, niiden erityinen luonne esineinä heijastuu niin ikään siinä, että patentoitavissa eivät myöskään ole menetelmät, joilla muutetaan eläin- ten geneettisiä identiteettiä ja jotka todennäköisesti aiheuttavat eläimille kärsimyksiä ilman, että niistä on huomattavaa lääketieteellistä hyötyä ihmi- selle tai eläimelle, sekä tällaisilla menetelmillä tuotetut eläimet.

## 4 Esineisiin kohdistuvien oikeuksien ulottuvuus

### 4.1 Yksilönnin esinekohtaisen oikeuden perusedellytyksenä

#### 4.1.1 Yksilönnin merkitys esineoikeuden synnylle

Edellä on eri oteeseen noussut esiin esineen yksilönnin tai yksilöittävyysden merkitys. Vanhastaan on asetettu myös yleinen vaatimus, että esineoikeu- den, niin omistusoikeuden kuin rajoitetun esineoikeuden kuten panttioikeu- den, kohteena pitää olla yksilöity. Tätä vaatimusta kutsutaan *yksilönnin eli spesiliseittivaatimukseksi tai periaatteeksi*, ja se tunnetaan laajalti myös muissa oikeusjärjestyksissä.

Yksilöinti vaatimus muodostaa eräänlaisen *ulomman rajan esinekohtai- sen oikeuden suojaamiselle*. Ellei yksilöinti vaatimus täyty, oikeudenhaltijalla voi lähtökohteisesti olla vain saamisoikeus sopimuslumppaniaan kohtaan. Tällä oikeuden luonteella on tärkeä merkitys ennen kaikkea jouduttaessa arvioimaan oikeuden sivovuutta sen perustaneen tai luovuttaneen sopimus-

kumppanin velkoja kohtaan. Tyyppillisesti tällaisessa tilanteessa ollaan sopimus-kumppanin omaisuuteen kohdistuvassa maksukyvyyttömyysmenettelyssä kuten konkurssissa tai ulosotossa.

Jos yksilöintivaatimus ei esimerkiksi (vielä) ole täytynyt kauppasopimuksessa, ostajalla ei ole oikeutta saada sen perusteella esinettä myyjän jouduttua konkurssiin. Sen sijaan hänellä voi olla rahamääräinen vaade myyjän konkurssipesää kohtaan mahdollisesti jo maksamansa kauppahinnan palauttamisesta. Tällaisen saamisoikeuden toteuttaminen on esinekohaisia erottamisoikeutta huomattavasti epävarmempaa ja etenkin myyjän konkurssissa monesti hyvin epätodennäköistä. Konkurssihilanteessa ostajalle vielä yksilöintämättömät esineet ovat ulosmittattavissa myyjän veloista ja siten ne kuuluvat myös myyjän konkurssipesään ja voidaan muuttaa rahaksi, joka käytetään kaikkien myyjän velkojien saamisten suorittamiseksi yhdenvertaisesti velkojien saamisten suhteessa. Ostaja onkin lähtökohteisesti huonommasa asemassa kuin silloin, kun hänellä on oikeus saada tietty esine itselleen.

Yksilöintivaatimuksen täyttymättä jäämistä koskevat ongelmat voivat liittyä niin oikeuden kohteena olevan esineen kuin oikeutta koskevan *sopimuskeikin* ominaisuuksiin. Yleensä kyse on irtaimia esineitä koskevista sopimuksista. Esineen ominaisuuksien voki yksilöintivaatimus saattaa alkuun jäädä täyttymättä esimerkiksi edellä mainittuja paljousesineitä koskevissa oikeudellisissa määräämistöissä. Paljousesineeseen kohdistuvan oikeuden katsotaan täyttävän yksilöintivaatimuksen ja siten saavan oikeuteen tyyppillisesti kuuluvaa suojaa vasta, kun oikeuden kohteeksi tarkoitettu *erä on erotettu* tavalla tai toisella *oikeudenhaltijan luonon* (tällöinhän paljousesineiden myös vasta katsotaan täyttävän esineen käsitteen vaatimuksen). Vasta tällöin esimerkiksi ostajan katsotaan saavan paljousesineeseen myyjän velkojien nähdessä sitovan oikeuden, jonka nojalla hän voi vaatia esineen itselleen kauppasopimuksen perusteella myyjän omaisuuteen kohdistuvasta ulosmittauksesta tai konkurssista huolimatta; esineen ei toisin sanoen enää katsota kuuluvan myyjän ulosmittaukselle omaisuuteen. Usein on lähdeä siitä, että ostajan voidaan vasta tällöin perustellusti luonnehtia saaneen omistusoikeuden esineeseen.

Analyttisen siviilioikeustieteen *tradition* taustalla vaikuttaneen skandinaavisen realismin ajatuksiin pohjia oikeudellinen perustelutapa, jonka mukaan suojaa ei myönnetä siksi, että ostajalla katsotaan olevan omistusoikeus, vaan että pikemminkin omistusoikeus katsotaan olevan ostajalla siksi, että hän saa suojaa myyjän velkoja kohtaan riittävän yksilöintimin tapadutua. Tällaiseen ajattelutapaan liittyy omistusoikeuden pitäminen eräänlaisena oikeudellisenä apukäsitteenä, jolla kuvataan tietynlaisia oikeusasemia.

Myös silloin, kun kaupan kohteena on fyysisiltä ominaisuuksiltaan sinänsä helposti yksilöityvä tavara, se voi olla *lagiesineenä hankintakaupan kohteena*. Tällöin kaupan kohdetta ei sopimusta tehtäessä yksilöitä tiettyyn kohteeseen vaan määrätellään vain laadun ja paljouden mukaan konkreettisen esineen valinnan jäädessä myyjälle. Tällaisessakin tilanteessa ostaja saa suojaa myyjän velkoja kohtaan vasta, kun kohde on yksilöity ostajan lukuun. Jos sen sijaan kaupan kohteena olisi ollut tietty, sopimuksessa suoraan määrätetty erityisine, ostaja olisi saanut suojaa myyjän velkoja kohtaan heti kaupantekohetkellä kohteen yksilöintivaatimuksen täytyttyä.

Viime kädessä kaupan kohde yksilöity, kun ostaja saa sen hallunsa. Esimerkiksi tavanomaisessa myyjänä olevan ammattimaisen elinkeinonharjoittajan ja ostajana olevan kuluttajan välisessä kaupassa sopimuksen tekemisen ja kaupan kohteen hallinnan saamisen välillä ei välttämättä ole suurta viivettä. Joissakin oikeusjärjestyksissä, kuten Ruotsissa, suojaa myyjän velkoja vastaan edellyttää kohteen yksilöintin lisäksi sen hallinnan luovuttamista myyjältä ostajalle. Tällöin puhutaan *traditioperiaatteesta* vastakohdannalla ja Euroopassa yleisesti noudatettavalle *sopimusperiaatteelle*. Ruotsissakin lainsäädäntöä ollaan muuttamassa sopimusperiaatteen siirtymiseksi; jo aiemmin traditiovaatimukselta on tehty poikkeus juuri edellä mainittujen kuluttajakauppojen osalta, joissa suojaa saadaan nykyään samaan tapaan kuin meillä jo sopimuksen perustella, jos vain yksilöintivaatimus on samalla täytynyt.

Niissäkään tilanteissa, joissa yksilöintivaatimus ei täyty samanarvaisesti kuin oikeutta koskeva sopimus on tehty, yksilöintivaatimuksen merkitys ei tosiasiasa ajankohdasta, ellei myyjä esimerkiksi joudu maksukyvyyttömyysmenettelyyn, kuten ulosottoon tai konkurssiin, jossa hänen velkojensa vaateet saattavat kilpailla ostajan oikeuden kanssa. Tässä kuten muidekin sivullissuojaa koskevien kysymysten yhteydessä nousee esiin niiden ratkaisumomien tietynlainen *ennalla estävä luonne*: ne paitsi kertovat, millä edellytyksillä sivullissuoja on saavutettavissa, jos kysymys käytännössä ajankohdasta, myös ohjaavat toimimaan niin, että ongelmatilannetta ei edes synny. Normien sisältämää toimintaohjetta taas on perusteltua noudattaa tai ainakin ottaa oman riskin arvioinnissa huomioon, sillä kukaan ei voi etukäteen tietää, sattuko normien sääntelemä oikeuksien yhteentörmäysilanne vai ei.

Samaan tapaan kuin kaupan kohteen hallinnan siirtyminen myyjältä ostajalle viimeistään johtaa yksilöintivaatimuksen täyttymiseen, panttioikeuden kohteen yksilöintivaatimus tyyppillisesti täytyy sen sivullissitovunudella – myös suhteessa panttinahtajan velkojiin – vaadittavan julkivarmistuksen täyttymisen johdosta. Yksilöinti jo panttausopimuksen tekovaiheessa on

kunppanin velkojia kohtaan. Tyypillisesti tällaisessa tilanteessa ollaan sopimuskunppanin omaisuuteen kohdistuvassa maksukyvyyttömyysmenettelyssä kuten konkurssissa tai ulosotossa.

Jos yksilöinti vaatimus ei esimerkiksi (vielä) ole täytynyt kauppasopimuksessa, ostajalla ei ole oikeutta saada sen perusteella esinettä myyjän jouduttua konkurssiin. Sen sijaan hänellä voi olla rahamääräinen vaade myyjän konkurssipesää kohtaan mahdollisesti jo maksamansa kauppahinnan palauttamisesta. Tällaisen saamisoikeuden toteuttaminen on esinekohaisista erottamisoikeutta huomattavasti epävarmempaa ja etenkin myyjän konkurssissa monesti hyvin epätodennäköistä. Konkurssitilanteessa ostajalle vielä yksilöintömät esineet ovat ulosmitattavissa myyjän veloista ja siten ne kuuluvat myös myyjän konkurssipesään ja voidaan muuttaa rahaksi, joka käytetään kaikkien myyjän velkojien saamisen suorittamiseksi yhdenvertaisesti velkojien saamisen suhteessa. Ostaja onkin lähtökohteisesti huonommasa asemassa kuin silloin, kun hänellä on oikeus saada tietty esine itselleen.

Yksilöinti vaatimuksen täyttymättä jäämistä koskevat ongelmat voivat liittyä niin oikeuden kohteena olevan esineen kuin oikeutta koskevan *sopimuksenkin* ominaisuuksiin. Yleensä kyse on irtaimia esineitä koskevista sopimuksista. Esineen ominaisuuksien vuoksi yksilöinti vaatimus saatiaa alkujaan jäädä täyttymättä esimerkiksi edellä mainittuja paljousesineitä koskevilla oikeudellisissa määrätöimistöimissa. Paljousesineeseen kohdistuvan oikeuden katsotaan täyttävän yksilöinti vaatimuksen ja siten saavan oikeuden tyypillisesti kuuluvaa suojaa vasta, kun oikeuden kohteeksi tarkoitettu *eri on erotettu* tavalla tai toisella *oikeudenhalijan lukuun* (tällöinhän paljousesineiden myös vasta katsotaan täyttävän esineen käsitteen vaatimuksen). Vasta tällöin esimerkiksi ostajan katsotaan saavan paljousesineeseen myyjän velkoihin nähden sitovan oikeuden, jonka nojalla hän voi vaatia esineen itselleen kauppasopimuksen perusteella myyjän omaisuuteen kohdistuvasta ulosmittauksesta tai konkurssista huolimatta; esineen ei toisin sanoen enää katsota kuuluvan myyjän ulosmittauskelpoiseen omaisuuteen. Usein on lähdeä siitä, että ostajan voidaan vasta tällöin perustellusti huomehita saaneen omistusoikeuden esineeseen.

Analyttisen siviilioikeustutteen tradition taustalla vaikuttaneen skandinaavisen realismin ajatuksiin pohjiaa oikeudellinen perustelutapa, jonka mukaan suoja ei myönnetä siksi, että ostajalla katsotaan olevan omistusoikeus, vaan että pikemminkin omistusoikeus katsotaan olevan ostajalla siksi, että hän saa suojaa myyjän velkojia kohtaan riittävän yksilöinnin tapahduttua. Tällaiseen ajattelutapaan liittyy omistusoikeuden pitäminen eräänlaisena oikeudellisena apukäsitteenä, jolla kuvataan tietynlaisia oikeusasemia.

Myös silloin, kun kaupan kohteena on fyysisiltä ominaisuuksiltaan sinänsä helposti yksilöityvä tavara, se voi olla *lajiesineenä hankintakaupan kohteena*. Tällöin kaupan kohdetta ei sopimusta tehtäessä yksilöidä tietyn kohteeseen vaan määrätöimittään vain laadun ja paljouden mukaan konkreettisen esineen valinnan jäädessä myyjälle. Tällaisessakin tilanteessa ostaja saa suojaan myyjän velkojia kohtaan vasta, kun kohde on yksilöity ostajan lukuun. Jos sen sijaan kaupan kohteena olisi ollut tietty, sopimuksessa suoraan määrätöimetty erityisine, ostaja olisi saanut suojaa myyjän velkojia kohtaan heti kaupantekehetyllä kohteen yksilöinti vaatimuksen täyttymä.

Viime kädessä kaupan kohde yksilöity, kun ostaja saa sen haltuunsa. Esimerkiksi tavanomaisessa myyjänä olevan ammattimaisen elinkeinonharjoittajan ja ostajana olevan kuluttajan välisessä kaupassa sopimuksen tekemisen ja kaupan kohteen hallinnan saamisen välillä ei välttämättä ole suurta viivettä. Joissakin oikeusjärjestyksissä, kuten Ruotsissa, suoja myyjän velkojia vastaan edellyttää kohteen yksilöinnin lisäksi sen hallinnan luovuttamista myyjältä ostajalle. Tällöin puhutaan *trahitioperiaatteesta* vastakohdalla ja Euroopassa yleisesti noudatettavalle *sopimusperiaatelle*. Ruotsissakin lainsäädäntöä ollaan muuttamassa sopimusperiaatteeseen siirtymiseksi; jo aiemmin traditiivoatimukselta on tehty poikkeus juuri edellä mainitujen kuluttajakauppojen osalta, joissa suoja saadaan nykyään samaan tapaan kuin mella jo sopimuksen perustella, jos vain yksilöinti vaatimus on samalla täytynyt.

Niissäkään tilanteissa, joissa yksilöinti vaatimus ei täyty samanaikaisesti kuin oikeutta koskeva sopimus on tehty, yksilöinti vaatimuksen merkitys ei tosiasiassa ajankohaisista, ellei myyjä esimerkiksi joudu maksukyvyyttömyysmenettelyyn, kuten ulosottoon tai konkurssiin, jossa hänen velkojiensa vaateet saattavat kilpailia ostajan oikeuden kanssa. Tässä kuten muidenkin sivullisuusajaa koskevien kysymysten yhteydessä nousee esiin niiden ratkaisunormien tietynlainen *emalta estävä luome*: ne paitsi kertovat, millä edellytyksillä sivullisuusajaa on saavutettavissa, jos kysymys käytännössä ajankohasta, myös ohjaavat toimimaan niin, että ongelmatilannetta ei edes synny. Normien sisältämä toimintaohjeita taas on perusteltua noudattaa tai ainakin ottaa oman riskin arvioinnissa huomioon, sillä kukaan ei voi etkätöimittää, sattuko normien säätölemä oikeuksien yhteenöimäystilanne vai ei.

Samaan tapaan kuin kaupan kohteen hallinnan siirtyminen myyjältä ostajalle viimeistään johtaa yksilöinti vaatimuksen täyttymiseen, panttioikeuden kohteen yksilöinti vaatimus tyypillisesti täyttyy sen sivullissuovunudelta – myös suhteessa panttiantajan velkoihin – vaadittavan julkivarmistuksen täyttymisen johdosta. Yksilöinti jo panttaussopimuksen tekovaiheessa on

kuitenkin monista muista syistä tärkeää. Julkivarmistukseen julkisuusperiaatteen yhtenä ilmentymänä samoin kuin julkisuusperiaatteen sisältöön, merkitykseen ja periaatteen taustalla oleviin oikeuspoliittisiin näkököhtiin palataan tässä esityksessä myöhemmin.

#### 4.1.2 Yksilönnin merkitys esineoikeuden lakkaamiselle

Edellä on pidetty silmällä yksilönnin merkitystä esinekohaisen oikeuden syntyemiselle. Yksilönninperiaatteella on merkitystä esineisiin kohdistuvien oikeuksien ulottuvuuden määrittäjänä myös suhteessa kerran jo syntyneen oikeuden lakkaamiseen. Oikeuden kohteen yksilöittäytyden katoaminen voikin merkitä jo syntyneen esinekohaisen oikeuden menettämistä. Esimerkiksi omistusoikeus tai panttioikeus niinhin tyypillisesti kuuluviine suojaannu-  
toineen voi lähtökohteisesti säilyä oikeudenhaltijalla vain niin kauan kuin oikeuden kohde on yksilöitävissä. Kuten jäljempänä lähemmin tulee esiin, tämäin lisäksi sivullisuujojan pysymiseen voi vaikuttaa oikeuden julkisuus; esimerkiksi panttioikeuden voimassa pysyminen edellyttää lähtökohteisesti, että myös julkivarmistustilanne pysyy.

Hieman samaan tapaan kuin jäljempänä julkisuusperiaatteen osalta huomataan, niin ikään yksilönninperiaatteen lähtökohdasta on kuitenkin joissakin tilanteissa joustettu asiallisista syistä, joiden on katsottu olevan painavampia kuin periaatteen taustalla olevien perusteiden. Osin tämä joustaminen liittyy surrogaattiperiaatteelle annettun merkitykseen. Yksilönninperiaatteen mukainen lähtökohde on, että jos oikeuden kohde on sekoittunut toisiin tai vaihtunut, myös oikeus on lakannut. Surrogaattiperiaatteen mukaan oikeus taas kohdistuu alkuperäisen sijaan tulleeseen kohteeseen. Periaatteen soveltamisala on kuitenkin yksityiskohdissaan monesti epäselvä. Toisinaan periaate ilmenee suoraan lainsäädännöstä, kuten panttioikeuden ulottuminen panttikohteen tuhoutumisesta saatavaan vakutuskorvaukseen.

Esimerkkinä yksilönninperiaatteen noudattamiseen liittyvästä tavaranaisen panttioikeuden erityisestä ongelmasta, jota käytännössä on jouduttu pohtimaan, voidaan mainita tilanne, jossa panttioikeus halutaan perustaa vähintuvin varallisuuskohteiden kokonaisuuteen, kuten niin sanotun pyörivän arvopaperisalkun panttaus. Tällöin kysymykseen liittyy olennaisena osana pantinantajan määräysvaltaan liittyvä problematiikka silloin, kun osapuolet pitävät tarkoituksenmukaisena, että pantinantaja saa edelleen käydä kauppaa pantantulla arvopaperilla. Lähtökohdana on, että pätevää vakuuskohteita ei tällöin synny, jos pantinantajalle jätetään määräysvalta panttikohteesta, sillä yksilönninvaatimus ei tällöin täyty. Surrogaattiperiaatteen tukeutuen on kuitenkin pidetty mahdollisena, että kohde on kulloisessakin muuttuvassa koostumuksessaan panttina.

Yrityskinnitys on usein mainittu yleisenä jo vakuumstrypin tasoisena poikkeuksena yksilönninvaatimukseen. Sen kohteena on elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kulloinkin kuuluva irtain omaisuus. Elinkeinonharjoittajalla on määräysvalta yrityskinnityksen alaan kuuluvasta omaisuudesta tavaranaisen liiketoiminnan puitteissa. Toisaalta yrityskinnityksessä ei oikeusvaikutuksiltaan tosiasiasa ole kyse aivan panttioikeuden kaltaisesta esineoikeudesta vaan pikemminkin eräänlaisesta suorituksen saantia koskevasta etuoikeudesta.

Surrogaattiperiaate kytkeytyy myös kysymykseen esineiden sekoittumisen vaikutuksista. Jos esine menettää yksilöitävyytensä ja muodostaa uuden esineen toisten sekoittuneiden esineiden kanssa, on lähdetty siitä, että sekoittuneiden esineiden omistajien kesken syntyy yhäisomistussuhde niin, että osuuksien suuruudet määräytyvät yhdistettyjen esineiden arvojen suhteessa. Jos kyse ei ole sekoittumisesta tässä mielessä, kuten rahavarojen osalta, on yksityiskohdissaan epäselvää, mikä mainittujen periaatteiden merkitys on.

On mahdollista, että esineitä yhdistetään toisiinsa ja niistä muodostuu uusi esine myös niin, että ne eivät sellaisenaan menettä yksilöitävyyttään. Tällaisissa tilanteissa yhteisomistussuhteen syntyminen kokonaisuuteen ei aina ole pidetty toimivimpana ratkaisuna. Jos esimerkiksi esine on liitetty toiseen siten, että se on liitetty esineeseen nähdä sivuesineen asemassa (esimerkiksi varaosa), pääesineen omistaja saattaa saada siihen omistusoikeuden tämän liittämisen perusteella. Tämä merkitsee, että sivuesineen omistaja menettää sen eikä voi vaatia liitettyä esinettä enää takaisin – en asia taas on, että hänellä voi olla pääesineen omistajaa kohtaan esimerkiksi sopimusperusteisen saamisioikeuden nojalla rahanäkäräinen vaade. Tässä yhteydessä puhutaan liittämis- eli aksessiosaanosta. Liittämisaannon perusteet ovat nekin niin ikään yksityiskohdissaan epäselvät. Yleisenä kriteerinä on usein mainittu se, että irrottamisen jälkiä ei voi korjata tai että liitetty esine ei ole irroteltavissa tuottamatta kohuutonta vahinkoa.

Edellä kuvatuista yhdistämistilanteista eroaa uuden esineen valmistaminen olennaisena olevista aineista. Kysymys esineen omistusoikeudesta voi nousta esiin, jos valmistaja ei omistanut esineen valmistusaineita eikä hänellä ollut valmistusaineiden omistajan suostumusta niiden käytölle. Jos suostumus on olemassa, omistussuhteet määrittyvät lähtökohteisesti osapuolten tarkoituksen mukaan sopimusosakeuden yleisten periaatteiden pohjalta. Esineen valmistaja voi saada valmistussaanon esineeseen. Ratkaiseva on, miten arvoikkana valmistajan työpanosta voidaan pitää suhteessa valmistusaineiden arvoon. Sen sijaan valmistajan vilpittömälle mielle oikeudestaan käyttää toisen omistamia aineita ei yleensä ole annettu merkitystä toisiin kuin vaihdantatilanteissa yleensä.

Uuden esineen valmistamiseen voi liittyä myös immateriaalioikeudellisia kysymyksiä. Esine on esimerkiksi saatettu valmistaa patentilla suojatulla menetelmällä ilman patentinhaltijan suostumusta. Jos tuote on suojattu patentilla, tuomioistuin voi patentinhaltijankausen kärsineen vaatimuksesta määrätä, että se on luovutettava loukkaukselle lunastusta vastaan. Tällainen lunastus ei kuitenkaan enää koske sitä, joka vilpittömässä mielessä on saanut esineen tai erityisen oikeuden siihen, eikä itse ole loukannut patenttia. Immateriaalioikeuksien suojaamiseen liittyvien kysymysten lähempi tarkastelu jää kuitenkin tämän esityksen aihepiirin ulkopuolelle.

#### 4.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva oppi

##### 4.2.1 Yleisiä lähtökohia

Edellä viitattua liittämisaantoa koskeviin kysymyksiin läheisessä asiallissessa yhteydessä on ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva oppi. Molemmassa on kyse esineeseen liittämisen vaikutuksista esineeseen kohdistuvan oikeuden ulottuvuuteen. Niillä on kuitenkin muutamia keksisiä, toisinsa seuraavassa lähemmin ilmenee, ainesosa- ja tarpeistosuhde voi syntyä fyysisessä mielessä akseissaannon syntymistä lievenpien kriteerien täytyttyä. Toisekseen niiden oikeusvaikutukset tulevat osin esiin eri henkilösuhteissa. Liittämisaannon vaikutukset tulevat kyseeseen jo inter partes -suhteessa, kun taas ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutukset nousevat tyypillisesti esiin vasta suhteessa sivullisiin.

Oikeusvaikutuksia koskevia eroja voi kuvata vaikkapa seuraavalla pääesineeseen liitetyn, omistuksenpidätysehdoin myydytyn esineen myyjän asemaa koskevalla esimerkillä, jossa esillä olevaan tilanteeseen palataan esityksessä vielä myöhemminkin:

Liitetyn esineen myyjä, joka on turvannut ostajalta olevaa oikeuttaan saada vielä maksamatta oleva kauppahinta pidättämällä esineeseen omistusoikeuden kunnes kauppahinta on maksettu, menettää tähän ehtoon perustuvan oikeuden purkaa kauppa ja ottaa esine takaisin ostajalta maksun laiminlyönnin sattuessa, jos ostajan liittämisaannon kriteerit täytyvät. Myyjälle jää tällöin vain oikeus peria rahamääräistä kauppahintasaatavaansa tavomaisen velkojan tapaan esimerkiksi ulosmittauksen kautta.

Vaikka liittämisaannon kriteerit eivät täytyisikään, liitetty esine voi olla pääesineeseen ainesosasuhteessa. Jos näin on, myyjä voi edelleen vedota omistuksenpidätysehdoon kauppasopimuksen perustuaan esinekohtaisen takaisinotto-oikeutensa ostajaan nähden. Toisaalta oikeudella ei kuitenkaan

ole suojaa esimerkiksi suhteessa ostajan (muitin) velkojiin, jos ehdon voimassa ollessa ostaja joutuu pakkotäytäntöpanotilanteeseen, jossa realisoitavaksi tulee esine, johon omistuksenpidätysehdoin myyjä kohde on liitetty. Esine voidaan myydä ehdosta huolimatta ja sitä myyjän saamisoikeuden suojaksi pysyttämättä.

Liittämisaannossa on aina kyse tosiasiallisesta esineiden yhdistämisestä ja sen vaikutuksista liitettyyn esineeseen kohdistuneeseen oikeuteen. Ainesosa- ja tarpeistosuhteessa on puolestaan nykyisen käsityksen mukaan kyse oikeudellisesta riippuvuusuhdeesta esineen ja sen ainesosia ja tarpeistosuhde koskevien oikeuksien välillä; kyse on siten oikeuksien, ei esineiden välisestä suhteesta. Seuraavassa tarkastellaan hieman lähemmin, millaisiin oikeustoiseikkoihin tämä oikeudellinen riippuvuusuhde perustuu ja millaisina oikeusvaikutuksina se ilmenee vaihdantatilanteissa.

Ainesosa ja tarpeisto on käsitteinä perinteisesti erotettu toisistaan niin, että ainesosia ovat kaikki ne, mistä esine muodostuu (esimerkiksi kiinteistön maapohja) ja mitkä on siihen liitetty (esimerkiksi kiinteistölle rakennettu rakennus), kun taas tarpeisto on pääesineestä erillinen, mutta palvellee sen taloudellista tarkoitusta ja on siihen tämän vuoksi tietyllä tavalla paikallisessa yhteydessä (esimerkiksi kiinteistöpanotiloikeuden perustamisessa välittämätön väline panttikirja). Käytännössä merkitystä on kuitenkin vain sillä, kuuluuko sivuesine pääesineeseen sen ainesosana tai tarpeistona vai ei, eikä sillä, kuuluuko se siihen ainesosana vai tarpeistona. Esimerkiksi Ruotsissa näitä käsitteitä ei erotetakaan toisistaan samaan tapaan kuin meillä, vaan puhutaan laajimmassa merkityksessä tarpeistosta. Sen sijaan esimerkiksi Saksassa käsitteet erotellaan vastaavalla tavalla kuin meillä.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskeva yleinen normisto on lakiin kirjoitetun lain mukaan, se perustuu oikeuskäytäntöön ja sen oikeuskirjallisuudessa tehtyyn systematisointiin ja tulkintaan. Esimerkiksi Saksassa ainesosan ja tarpeiston yleinen määrittely ilmenee laista. Ruotsissa taas nimenomaan kiinteistöjen osalta, joiden yhteydessä opilla käytännössä on eriten merkitystä, laista ilmenee verraten tarkka – sikäläisen terminologian mukaan tarpeistoa koskeva – erityissääntely.

Vaikka meillä ainesosa- ja tarpeistosuhteen yleisistä perusteista ei siis olekaan säännöksiä, lainsäädäntö kuitenkin toisaalta edellyttää tällaisten tavonmaitsoikeudellisten perusteiden olemassaoloa ja sisältää niiden pohjalte edelleen rakentuvaa sääntelyä. Tällaista sääntelyä on esimerkiksi täytäntöönpano-oikeudessa, jossa ulosmittauksesta säätävän ulosottokaaren mukaan ulosmittauksen kohteena voi olla velallisukselle kuuluva esine tai oikeus, joka voidaan yksilöidä ja jolla on varallisuusarvoa, jollei sellaisen omaisuuden ulosmittamista laissa erikseen kielletä. Ulosottokaaren mukaan "ulos-

mittaus kattaa myös esineen ainesosat ja tarpeiston, ulosmittauksen jälkeen eräänlyvän tuoton sekä ulosmitatun omaisuuden sijaan tulevan omaisuuden". Niin ikään ulosottokaaren mukaan "sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmittata, paitsi jos se ulosottoperusteiden mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona". Näihin ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvakuutuksiin palataan vielä niitä erikseen käsittelevässä jaksossa.

#### 4.2.2 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymäedellytyksistä

- 1 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen perustavaksi syntymäedellytykseksi on yleensä mainittu *tosiasiallinen (faktinen) liitosuhde*. Se ilmenee *fysisenä yhteytenä* ja *käyttötarpeiden yhteytenä* (sivuesineitä käytetään pysyvästi pääesineen tarkoitusta varten). Näistä jälkimmäisellä on ratkaiseva merkitys. Pelkkä fyysinen yhteys ei riitä ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiseen, jos pysyvää käyttötarpeiden yhteyttä ei ole (esimerkiksi rakennettavalle kiinteistölle tuotu väliaikainen työmaaparakki). Toisaalta ainesosa- ja tarpeistosuhde voi fyysisen yhteyden vaatimuksen kannalta katsottuna syntyä väljemmin edellytyksin kuin edellä käsitelty liittämissaanto, kunhan käyttötarpeiden yhteys on olemassa. Liitosuhde voi syntyä, vaikka ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen olisi yksitöitävissä ja helposti irrotettavissa.

- 3 Toiseksi syntymäedellytykseksi on yleensä mainittu *omistuksen yhteisyys*. Tämän lähtökohdan mukaan sekä pääesineen että sivuesineen on oltava saman henkilön omistuksessa, jotta ainesosa- ja tarpeistosuhde voisi syntyä. Mainittu kriteerin merkitys on kuitenkin kyseenalainen, sillä siitä on tämännäisähtöisenä poikkeuksia. Ainesosasuhteen on nimittäin oikeuskäytännössä katsottu voivan syntyä siitä huolimatta, että liitetyn esineen myyjä on pidättänyt siihen omistusoikeuden kauppaohjelmassa vakuudeksi, jos esine on liitetty toiseen ostajan intressissä ja ne muodostavat taloudellisen kokonaisuuden. Tällöin omistuksen yhteisyyden kriteeri ei annakaan muodollisesti täytyä, kun myyjä on pidättänyt itsellään omistusoikeuden vakuus-tarkoituksessa. Samaan tapaan oikeuskirjallisuudessa on katsottu olevan syytä suhtautua tilanteeseen, jossa esine on liitetty toiseen rahoitusleasing-sopimuksen perusteella.

Oikeuskäytännöstä näyttäisikin olevan saatavissa tukea myös jäsenyy-s-tavalle, jonka mukaan kahden edellä mainittu vakintuneesti esitetyn ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymäedellytyksen (faktinen liitosuhde ja toisinaan omistuksen yhteisyys) sijaan suhteen syntyminen kytkettäisiin vain faktisen liitosuhteen keskeisenä osana mainittuun *pysyvyydekriteeriin*. Tällöin ratkai-seva olisi yksinomaan se, *onko kohde tarkoitettu liittää pysyvästi pääesineeseen tai sen tarkoitusta päällekkäin pääesineen omistajan intressissä*. Tämän kriteerin avulla voitaisiin selittää – ilman tarvetta tehdä poikkeuksia pää-

sääntöön – niin tilanteet, joissa suhde syntyy omistuksen yhteisyyden vaati-muksen täytyessä kuin ilman sitä.

Toisaalta voidaan pohtia, missä mielessä kyse on aidoista poikkeuksista omistuksen yhteisyyden kriteeriin, kun omistusoikeus on vain muodollisesti sivullisella – tosin hänen asiallisten intressiensä turvaksi. Omistuksen yhteisyyden kriteerin sijasta onkin toisinaan puhuttu *oikeuksien yhteisyyden* vaa-timuksesta. Tällöin on juuri haluttu viitata siihen, että tietyissä tilanteissa ei ole vaadittu vielä täydellisesti kehittyneitä omistajan oikeusasemaa sivuesi-neeseen, vaan omistajan asemaa taloudellisesti ja tosiasiallisesti vastaavaan intressiin on katsottu riittävän ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymiseen.

Kun ainesosa- ja tarpeistosuhdetta pidetään nimenomaan oikeuksi-en välisenä riippuvuussuhteena, on selvää, että suhde voi syntyä partisi silloin, kun pääesineitä hallitaan omistusoikeuden nojalla, myös sil-loin, kun pääesineitä hallitaan vuokraoikeuden nojalla. Tällöin esimerkiksi maanvuokrasopimuksen nojalla kiinteistöä hallitsevan kiinteistölle omaa käyttöään varten rakentama rakennus (sen omistusoikeus) voi tulla vuokraoikeuden ainesosaksi.

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevan opin taustalla on tarkoitus edistää vaihdannan intressejä pyrkimällä *turvamaan taloudellisten kokonaisuuksien säilymistä* ja suojaamaan luottamusta vaihdannassa siihen, että *esineitä koske-vat määräämistoimet ja oikeudet valtuutavat kaikkeen, mikä esineeseen ulkopuo-lisen silmissä tyypillisesti vaikuttaisi kuuluvan*. Tästä huolimatta ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat normit sellaisenaan saattavat luoda vaihdannan epävarmuutta, kun suhteen syntyminen tai syntyminen jätetään on moni-sa käytännön tilanteissa ongelmallisia määrittää näiden kriteerien puitteissa.

Edellä mainittua ongelmaa vähentää nykyään kuitenkin esimerkiksi se, että kiinteistön omistajan on tietyissä tilanteissa mahdollista itse määrittää lainhuuto- ja kiinnitysrakisteriin tehtävällä kirjauksella, mitä kuuluu ainesosana ja/tai tarpeistona kiinteistöön. Tällainen kirjausmahdollisuus koskee vain kiinteistön omistajan omistamia tai myöhemmin saamia elinkeinotoi-minnassa käytettäviä, kiinteistöillä pysyvästi sijaitsevia koneita tai laitteita. Toisaalta juuri tällaisissa tilanteissa epäselvyyttä on ollut ja kysymyksinä on jouduttu ratkomaan oikeuskäytännössä paljon.

#### 4.2.3 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksia

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksia voidaan yleisesti luonnehtia iskulauseella, jonka mukaan *suosine jakaa pääesineen oikeudellisen kohalon*. Tämä ilmenee esimerkiksi silloin, kun *pääesine joudutaan ulos-mittamaan* omistajan velkojen suorittamiseksi. Kuten edellä kävi ilmi, ulosmittauksen piiriin kuuluvat tällöin lähtikohteisesti myös kaikki esinee-seen ainesosa- ja tarpeistosuhteessa olevat toisenkin omistamat esineet.