

Kuten edellä niin ikään kävi ilmi, ainesosasuhte voi syntyä pääesineen ja sen käyttöarkoitusta palvelemaan liitelyn kohteen välillä, vaikka tuo kohde olisi myyty esimerkiksi omistuksenpidätyshdoin tai liittämisen tapaan tullut rahoitusleasingvuokrasopimuksen nojalla. Tämä merkitsee, että omistuksenpidätyshdoin myyjän ja rahoitusleasingvuokralleantajan (vakuus-) oikeus on lähtökohtaisesti suojaton pääesineen omistajan velkojia kohtaan, kun oikeuden kohteena oleva esine voi olla ulosmittattavissa velallisen muiden velkojien saatavista.

Silloin, kun pääesine on kiinteistö ja sivuesine on elinkeinotarkoituksessa käytettävä rakennus, rakennelma, kone tai laite, sivuesineen oikeuden haltija voi kuitenkin kiinteistönomistajan suostumuksella kirjata oikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja tätä kautta saada sille julkisuuksia ja samalla tietyssä rajoissa suojaa sivullisia kohtaan. Kirjauksen oikeudelle tuotama suoja kiinteistön ulosmittauslaitteessa riippuu kuitenkin kirjauksen etusijasta suhteessa siihen, millainen etusija ulosmittausta hakeneen velkojan oikeudella mahdollisesti on. Kirjattukin oikeus voi raueta, jos ulosmittausta hakeneen velkojan oikeudella on parempi etusija.

Kirjauksen keskinäinen etusija määräytyy lähtökohtaisesti kirjauksen ajan kohdan perusteella niin, että mitä aiemmin kirjaus on tehty, sitä parempi etusija sillä on. Ulosmittausta hakeneella velkojalla voi olla kirjaukseen (kiinnitykseen) perustuva omistuksenpidätyshdoin myyjän tai rahoitusleasingvuokralleantajan oikeutta parempi etusija, jos hänellä on panttioikeus ulosmittausta vaan kiinteistöön. Sen sijaan vakuudettoman velkojan ollessa ulosmittauksen hakijana myyjän ja vuokralleantajan kirjaus tuottaa suoja.

Myös silloin, kun pääesine luovutetaan vapaakohtaisesti kauppasopimuksella, lähtökohtana on, että luovutuksen kohteena on kaikki, mitä esineeseen kuuluu kuuluvan aineosana ja tarpeistona. Vapaakohtaisessa kaupassa osapuolet voivat kuitenkin sopia luovutuksen kohteesta toisiin, ja aineosa- ja tarpeistosuhte perustaa siten vain sopimuksen tulintaa koskevan oletaman, joka on kumottavissa. — Tässä tulee hyvin esiin jo edellä mainittu ainesosa- ja tarpeistosuhteita koskevan opin vahdannan intressien edistämiseen liittyvä tausta-ajatus: opin tarkoitus on helpottaa kaupantekoa niin, että se, minkä tyypillisesti katsotaan kuuluvan kohteeseen, lähtökohtaisesti kuuluu kaupan piiriin eikä sitä tarvitse erikseen nimenomaisesti sopia.

Ellei sivuesinettä ole sopimuksin rajattu luovutuksen kohteesta, pääesine eikä pääesineeseen ainesosana kuuluvan sivuesineen (muodollinen) omistaja lähtökohtaisesti saa suojaa pääesineen luovutuksensaajaa kohtaan. Kirjauksen silloin, kun pääesine on kiinteistö ja sivuesineeseen kohdistuvan

oikeuden haltijan oikeus on edellä mainittuun tavoin kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, oikeus sitoo aina kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa, koska hänen edellytetään olevan tietoinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevistä oikeuksista. Silloinkin, kun sivuesinettä koskevaa oikeutta ei ole kirjattu, se voi sitoa myöhempää luovutuksensaajaa, jos tämä silti tiesi oikeudesta.

Niin ikään panttioikeuden piiriin kuuluu kaikki, mitä sen kohteeseen kuuluu ainesosana ja tarpeistona. Kiinteistöpanthioikeuden osalta on tässä yhteydessä syytä kiinnittää huomiota edellä mainittuun kiinteistön omistajan mahdollisuuteen määrätä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävällä kirjauksella, kuuluvako hänen omistamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöillä pysyvästi sijaitsevat koneet tai laitteet ainesosana ja/tai tarpeistona kiinteistön vai ei. Tämän kirjauksen suuri käytännön merkitys tulee nimittäin esiin juuri mahdollisuutena vaikuttaa siihen, onko kiinteistöllä sijaitsevan elinkeinotoiminnassa käytettävän koneen tai laitteen tarkoituksenmukaista kuulua kiinteistöpanthioikeuden vai yritys kiinnityksen piiriin. Jos tällainen kone tai laite kirjataan kuuluvaksi kiinteistöön, se kuuluu myös kiinteistöpanthioikeuden piiriin. Jos taas kirjataan päinvastoin, että se ei kuulu kiinteistöön, kyse on elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvasta irtaimesta omaisuudesta, joka kuuluu yritys kiinnityksen piiriin.

Toinen ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutus ilmenee silloin, kun sivuesineestä määrätään erikseen. Tällaista tilannetta koskee yleinen normi, jonka mukaan tällainen määräämistöimi on sivullista sitova vasta, kun ainesosa- tai tarpeistosuhte on katkennut. Sivuesinettä koskeva määräämistöimi taas ei yksinään lähtökohtaisesti saa aikaan ainesosasuhteen katkeamista, vaan edellytetään myös tosiasiallisen liitosuhteen katkaisemista, ja noen kohteen irrottamista ja siirtämistä pois. Vasta määräämistöimelle ulospäin julkaisuutta tuova hallinnan luovutus saa siten lähtökohtaisesti aikaan sitovuuden sivullisia kohtaan. Se merkitsee esimerkiksi, että vasta tämän heken jälkeen esine ei enää kuulu pääesineen ulosmittauksen tai omistusoikeuden luovutuksen piiriin. Eriyissäntelyn mukaan määräämistöimestä tietoinen myöhempi kiinteistön luovutuksensaajaa ei kuitenkaan voi saada suojaa hallinnan luovutuksen puuttumisesta huolimatta.

Käytännössä tämä ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutus on aiheuttanut ongelmia erityisesti tilanteissa, joissa kiinteistöillä olevan rakennuksen omistusoikeuden luovutus tapahtuu kiinteistön käyttöoikeuden haltijalle eikä kohdetta tämän vuoksi voida tosiasiallisesti siirtää ja ainesosa- ja tarpeistosuhteita kaksikaista. Myös tähän ongelmaan on nykyään kehitetty mahdollisuus saada suojaa korvaamalla hallinnan siirto luovutuksensaajan oikeuden kirjaamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

4.3 Esineen tuotto — mitä se on ja kenelle se kuuluu

Esineen tuotolla tarkoitetaan *kaikkea, mikä esineestä kertyy sen säännöllisessä käytössä*. Tuoton luonne riippuu esineestä. Luontoperäistä tuottoa ovat esimerkiksi kasvutuotteet, kuten kiinteistöitä korjattava sato tai metsän kasvu sekä eläinten poikaset. Osakkeiden tuottoa taas ovat niiden osingot. Tuottoa on myös sellainen tyyppillinen esineestä saatava tulo, joka kertyy sen käyttöön toiselle luovuttamisesta saatavasta vastikkeesta, vuokrasta.

Luonnontuotteet ovat pääesineen (aines)osia niin kauan kuin niitä ei ole irrotettu. Irrottamisen jälkeen niistä muodostuu itsenäisiä esineitä. Ne voivat kuitenkin kuulua pääesineeseen tarpeistona. Esimerkiksi kotitarpeeksi haattu puu kuuluu irrottamisen jälkeen kiinteistöön tarpeistona.

Toisinaan ongelmaksi on muodostunut kysymys siitä, *milloin on kyse esineen tuotosta, milloin taas pääomasta*. Esimerkiksi osakkeiden ja arvo-osuuksien osalta osinko ja korko ovat tyyppillistä tuottoa, pääomaan puolestaan kuuluvat esimerkiksi merkintä- ja optio-oikeudet ja oikeus saada uusi osake. Kiinteistön osalta kysymys on puolestaan noussut esin esimerkiksi metsänhakkautu-udottuvuutta ja sen merkitystä pohdittaessa. Tältä osin on katsottu, että metsän vuotuinen lisäkasvu on tuottoa, muu osa pääomaa. Kiinteistön maa-ar-
nesta, kuten sora, savea, mulmaa ja turvetta on sen sijaan pidetty kiinteistön tuotona, jos kiinteistön käyttö on jatkuvaa, vaikka siihen puuttuminen alen-
taakin kiinteistön pääoma-arvoa. Kaivosmineraaleja ei sen sijaan ole pidet-
ty tällaisena tuotona. Niiden etsimistä ja hyödyntämistä koskee muutoinkin
erityisen yhteiskunnallisen merkittävyytensä vuoksi kokonaan oma erityis-
sääntelynsä, johon ei voida tässä yhteydessä lähemmin puuttua.

Lähtökohteisesti tuotto kuuluu esineen omistajalle. Luovutettaessa omis-
tusoikeutta tuotosta on usein perusteltua sopia, jos esineen hallintaa ei ole
tarkoitettu osapuolten välillä luovuttaa saman aikaan kuin omistusoikeutta.
Elliäi asiasta ole sovittu, esimerkiksi kiinteistön kaupan osalta noudatetaan
lain säännöstä, jonka mukaan tuotto, joka kiinteistöä saadaan ennen sovrit-
tua hallinnan luovutusajankohdtaa, kuuluu myyjälle. Myyjä ei kuitenkaan saa
hakata metsää tai ottaa maa-aineksia muuhun kuin myyjän kiinteistön koti-
tarvekäyttöön.

Myös perustettaessa esineeseen rajoitettuja esineoikeuksia- osapuolten on
perusteltua sopia oikeudesta tuottoon. Jos tästä ei ole sovittu ja esineen käyttö-
oikeuden haltijalle kuuluu oikeus irrottaa luonnontuotteita, hän voi saada niit-
hin omistusoikeuden, kun irrottaminen on tapahtunut. Kun panttioikeuteen ei
puolestaan lähtökohteisesti liity oikeutta käyttää esinettä, panttioikeuden hal-
tijalla ei myöskään ole oikeutta tuottoon, ellei toisin ole sovittu. Tästä lähtö-
kohdasta on kuitenkin katsottu olevan perusteltua poiketa tavanomaisen irtai-

men esineen käteispanttauksessa, jossa esine ja siten sen tuotto tulee velkojan
haltuum. Ratkaisun on katsottu voivan vaihdella panttiresineen tyyppin mukaan
ja erityisesti riippuen siitä, onko tuotto luonteeltaan laji- tai paljousesine vai
eriyysesine.

Käytännössä sellaisten irtainten esineiden käyttäminen panttina, joiden
osalta tällaista tuottoa pääsisi syntyvänsä, on kuitenkin nykyään hyvin har-
vinaista. Yleensä on viitattu vanhahavaan ja nykyään käytännössä erittäin
vähämerkitykselliseen, mutta sinänsä hyvin havainnollistavaan esimerkkinä
lehmän käteispanttauksesta, jossa paljousesine maito kuuluu panttiavelko-
jalle tiliyvelvollisuunskin velallisuudelle ja erityisessä vasikka tulee panth-
oikeuden piiriin.

Jos pantinantaja joutuu konkurssiin, pantista konkurssin aikana kertyvä
tuotto sen sijaan kuuluu nimenomaisen säännöksen perusteella aina pantti-
velkojalle. Säännöksellä on merkitystä vakuusoikeuden kannalta myös siinä
mielessä, että esineen tuotto on usein myös itsenäinen varallisuuskohde, jota
voidaan esimerkiksi käyttää erikseen vakuutena. Tyyppillinen tällainen koh-
de on pantinantajan vuokrasaataava omistamastaan, toiselle vuokratusta esi-
neestä. Säännös merkitsee, että pantinantajan konkurssissa tällaiset saata-
vat kuuluvat esineen tuotona sen panttinsaajalle, jos molempia kohteita on
käytetty vakuutena. Vastaavasti jos esine ulosmitataan suorituksen saami-
seksi pantinantajan velasta, ulosmittaus kattaa myös ulosmittauksen jälkeen
eräntyvän tuoton.

Yleinen poikkeus siitä pääsäännöstä, että esineen tuotto kuuluu omis-
tajalle, tunnetaan *esineitä ulpittamisessa mielessä hallinneen hyöksi silloin,
kun hänen hallintansa osoittanutkin perusteellomaksi*. Tällainen tilanne
syntyy esimerkiksi, jos myöhemmin käy ilmi, että esineen omistusoikeuden
luovuttanut myyjä ei ollutkaan esineen oikea omistaja eikä hänellä ollut kel-
poisuutta luovutusvoimen tekemiseen. Kiinteistön kaupan osalta periaate il-
menee nimenomaisesti säännöksessä, jonka mukaan ostaja, joka on saan-
nonmäärätyksi mennyt kiinteistön, saa pitää kiinteistöä saadun
tuoton ja hyödyn, jos hän ei kauppaan tehdessään tiennyt eikä hänen pitänyt
tietää, ettei myyjä ollut kiinteistön oikea omistaja.

Sen sijaan jos sinänsä pätevästi tehty kauppa puretaan myyjän ja ostajan vä-
lillä, ostajan on maksettava korvaus myyjälle kiinteistöä saamastaan mer-
kittävästä tuotosta tai hyödyistä.

Haltijan oikeutta tuottoon tällaisessa tilanteessa on perusteltu yleises-
ti muun muassa sillä, että näin voidaan paljita ja kannustaa aktiivista toi-

mintaa esineen arvon ylläpitämisessä ja lisäämisessä. Lisäksi on kiinnitetty huomiota siihen, että mahdollisesti kulutetun suurenkin tuoton korvaaminen voisi johtaa haltijan kohtuuttomien hankaluuksiin. Edellisiin liittyväna keskeisenä argumenttina on lopulta nostettu esiin vaihdannan edistämises- sä tärkeä näkökohta vilpittömässä mielessä olevan siviilisen luottamuksen suojaamisesta.

5 Oikeuden julkisuus siviilissitovuuteen vaikuttavana perusteena

5.1 Julkisuusperiaate ja oikeutta ilmentäviä

ulkoiset tunnukset

Edellisessä pääjaksossa lähdettiin liikkeelle yksilöintivaatimuksesta eräänlaisena ulommaisena rajana esineeseen kohdistuvan oikeuden olemassaololle ja siten myös tällaisen oikeuden suojaamiselle siviilisiä kohtaan. Oikeuden kohteen yksilöinti onkin välttämätön mutta ei aina riittävä edellytys esineoikeudelliselle suojalle siviilisiä kohtaan. Kuten edellä jo on mainittu, siviilissuojaa saattaa edellyttää yksilöiminen lisäksi, että esineeseen kohdistuva oikeus on saanut sinä mielessä riittävästi julkisuutta, että siviilillä on ollut mahdollisuus havaita sen olemassaolo. Yksi esineoikeuden kantavista periaatteista onkin se, että siviilisiin ulottuvien oikeusvaikutusten tulisi kytkettyä heidän havaittavissaan oleviin ulkoisiin tunnusmerkkeihin. Tätä on kutsuttu julkisuusvaatimukseksi tai -periaatteeksi. Se tunnetaan samaan tapaan kuin yksilöintivaatimus laajalti myös muissa oikeusjärjestyksissä, vaikka sen toteuttamistapa ja ulottuvuus voivatkin jossain määrin yksityiskohdissaan vaihdella.

Esineen hallinta ja erityisesti hallinnan siirto-traditio, on keskeinen ulkoisesti havaittavissa oleva tunnusmerkki, jolle on vanhastaan annettu merkitystä ennen kaikkea taivonomaista irtainta esinettä ja arropaperia koskevan oikeuden siviilissitovuutta määrittävissä normeissa. Esineen hallinnassa on kyse tosiasiallisesta valtasuhteesta esineeseen. Sitä voidaan pitää esineoikeuden ulospäin näkyvänä puolelta. Esineen hallinta ilmentää tyypillisesti esineeseen kohdistuvaa oikeutta ja esineen hallinnan saaminen on usein välttämätön edellytys tällaisen oikeuden toteutumislle. Koska hallinnan siirto on tästä näkökulmasta luonnollinen vaihe oikeuden perustamisessa, oikeusvaikutusten kytkeminen siihen on luontevaa. Viimeistään hallinnan siirroilla oikeuden kohde myös tyypillisesti yksilöityy edellisessä pääjaksossa esillä olleiden vaatimusten mukaisesti.

Roomalaisen oikeuden pohjautuu vaatimus henkilön sisäisestä hallintatahdosta eli henkilön tahdosta hallita esinettä (omistajana) hänen ulko-

sesti ilmenevän tosiasiallisen valtansa lisäksi. Tällä vaatimuksella on edelleen merkitystä sinä mielessä, että tavanomaiseen, jatkuvaksi tarkoitettuun hallintaan tyypillisesti liittyy myös hallintatahto. Hallintatahdon katsotaan kuitenkin yleensä ilmenevän suoraan tosiasiallisista ulkoisesti havaittavista olosuhteista. Esineen hallinnan on katsottu osoittavan oikeudenkäytön jatkuvuutta ja oikeudenhaltijan aktiivisuutta.

Hallintatahdon lakkaminen voi sinänsä merkitä oikeuden menettämistä. Esineoikeuden perinteisten periaatteiden mukaan nimittäin omistusoikeus esineeseen lakkaa, jos omistaja hylkää esineen. Tällöin joku toinen voi saada esineeseen omistusoikeuden valhanksen perusteella. Jos esine on hylätty, omistajalla ei enää ole siihen hallintatahtoa. Tässäkin tilanteessa kysymys siitä, onko esine hylätty – ja puuttuuko hallintatahto – selvitetään kuitenkin lähtökohteisesti ulkoisesti havaittavien seikkojen perusteella.

Jos omistajaja taas on hukannut esineen tahdomattaan, esineen omistusoikeus voi siirtyä löytäjälle vasta löytötavaraolaisissa säädettyjen edellytysten täytyttyä. – On huomattava, että omistusoikeuden lakkaminen hylkäämällä esine ei sellaisenaan poista aiempia omistusoikeuteen perustuneita mahdollisia julkisoikeudellisia, esimerkiksi jätehuoltoon liittyviä velvollisuuksia.

Hallintaa on vanhastaan pidetty myös itsenäisenä oikeusvoijan perusteena eikä ainoastaan jonkin oikeuden olemassaoloa ilmentävänä tosiseikkana, johon oikeudessa on kytketty oikeusvaikutuksia. Esinettä hallinnassa pitää vällä deletaan olevan siihen oikeus ja tätä hallintaa myös suojataan siihen kohdistuvia oikeudenloukkauksia kohtaan. Ensin mainitussa merkityksessä hallinnan on katsottu tietyssä mielessä rinnastuvan oikeuksiin. – Tässä esityksessä hallinnan merkityksen tarkastelu painottuu kuitenkin ennen kaikkea sen varallisuus oikeuksien vaihdannassa keskeiseen ulottuvuuteen, oikeuden olemassaolon ilmentämiseen.

Kiinteiden esineiden osalta keskeinen ulkoisesti havaittavissa oleva seikka, jolla on vaikutuksia esineeseen kohdistuvan oikeuden siviilissitovuuteen, on puolestaan tällaisen oikeuden kirjaaminen rekisteriin. Kuten edellä on ollut esillä, kiinteistöjen fyysiset ominaisuudet ja maapohjan yhteiskunnallinen merkitys ovat synnyttäneet tarpeita, jotka ovat johtaneet kehittyneen rekisterijärjestelmän luomiseen. Tällaisen järjestelmän puitteissa kiinteistöön kohdistuvan oikeuden kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin on yksiselitteisempi ja siviilisen helpommin havaittavissa oleva julkistamisen väline kuin kiinteistön hallinta ja sen tosiasiallinen siirtäminen.

Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisen oikeusvaikutusten rinnastaminen oikeudelle julkisuutta tuottavan irtaimen esineen hallinnan oikeusvaikutuksiin ei ole oikeusjärjestyksessämme kovin vanha ilmiö, vaikka

oikeuksia on sinänsä kirjattu jo pitkään. Jäljempänä lähemmin käsiteltävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkintöjen niin sanottu julkisen luotettavuus, jolloin sivullinen saa tiettyissä rajoissa luottaa rekisterimerkintään silloinkin, kun se ei vastaa todellista asiantilaa, toteutettiin nimittäin vasta 1990-luvun loppupuolella.

Tätä ennen kiinteistön hallinnalla oli kiinteistön pitkäaikaisen nautinnan ilmentäjänä periaatteellisesti enemmän merkitystä sivullissuojan myöntämisen edellytyksenä, vaikka rekisterimerkinnät tuolloinkin olivat tosiasiallisesti hyvin luotettavaa eli niiden antamaan tietoon kiinteistöä koskevista oikeussuhteista saattoi käytännössä luottaa. Nykyäänkin kiinteään esineen hallinnalle annetaan tiettyissä rajoissa merkitystä eräänlaisena täydentävänä, oikeudelle julkisuutta tuottavana ja sivullisiin ulottuvaan suojiaan ösin vaikuttavana seikkana. Kiinteistön hallinnan katsotaan tällöin ilmentävän oikeudenhaltijan aktiivisuutta oikeutensa käyttämisessä ja osoittavan siihen liittyvän suojan tarvetta samaan tapaan kuin irtaimenkin hallinnan.

Kiinteistön hallinnalla on erityistä merkitystä esimerkiksi vuokraoikeuden sivullissuojalle. Vuokraoikeuden haltija saa tavanomaisen kiinteistöoikeudellisen sääntelyn mukaan suojaa kiinteistön myöhempää luovutuksen saajaa tai muuta kirpallevaa oikeudenhaltijaa vastaan kirjaamalla oikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tässä sivullisuhteessa vastaava vaikutus kuin kirjaamisella on kuitenkin myös jo sillä, että vuokraoikeuden haltija on saanut kiinteistön hallintaansa ennen luovutusta tai oikeuden perustamista. Kiinteistön hallinnan saaminen tuottaa vuokraoikeuden haltijalle tietynasteisen etusijan myös kiinteistön kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa, jossa kiinteistönomistajan velkojat vaativat suoritus kiinteistön arvoista. Tässä tilanteessa vuokraoikeudelle on kuitenkin aina mahdollista saada vielä parempi etusija kirjauksella. Vuokraoikeuden sivullissuojaan liittyvään kysymykseen palataan vielä jäljempänä.

Kuten edellä on jo mainittu, myös eräitä irtaimia esineitä ja aineettomia varallisuuskohteita koskevia oikeuksia saatetaan kirjata niitä koskeviin rekistereihin. Vastaavia rekisterein julkista luotettavuutta ilmentäviä oikeusvaihtokutsia kuin kiinteistön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on kuitenkin vain arvo-osuuksia koskevien oikeuksien kirjaamisella arvo-osuusrekisteriin. Esimerkiksi ajoneuvorekisterin merkinnöllä ei ole samanlaista jäljempänä lähemmin käsiteltävää positiivista ja negatiivista julkista luotettavuutta eikä julkisuusvaikutusta kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöllä. Ajoneuvojenkin osalta nimenomaan esi- neen hallinnalla on merkitystä oikeuden ilmentäjänä, vaikka esimerkiksi oikeuskäytännössä on olonsuhteista riippuen saatettu edellyttää erityisesti ammattimaiselta toimijalta selonottoa myös rekisterimerkinnöistä viilpittömän mielen suojan saamiseksi.

5.2 Julkisuusvaatimuksen merkitys ja tavoitteet

Julkisuusvaatimuksen taustalla on pyrkimys edistää vaihdantaa vähentämällä vaihdantatilanterisiin liittyviä riskejä ennakoimattomista oikeudenmenetyksistä. Kytkenällä sivullissitovuu ulkoisesti havaittavien seikkojen olemassaoloon pyritään ensinnäkin estämään erilaiset esineeseen kohdistuvista aiemmista salaisista oikeuksista aiheutuvat oikeudenmenetykset.

Julkisuusperiaatteelle annettava merkitys kytkeytyykin siten ennen kaikkea näkemysperiaatteelle annettavaan vaihdannan edellyttämistä sivullisten luotettavuuden suojaamisesta. Kun oikeuden sitovuu sivullisiin liitetään (vasta) selkkaan, joka on heidän havaittavissaan, helpotetaan sivullisten selonotto-työtä mahdollisista vaihdannan kohteena olevaan esineeseen kohdistuvista muiden henkilöiden oikeuksista ja samalla heidän oman sopimuskumppaninsa oikeudellisesti määrätysvallasta esineeseen.

Irtainisto-oikeudessa hallinnalla ja kiinteistöoikeudessa kirjaamisella onkin niin sanottu luotettavuus- eli legitimatoiva vaikutus sekä positiivisessa että negatiivisessa merkityksessä. Se tarkoittaa, että sivullinen voi lähtökoh- taisesti luottaa tämän ulkoisen tunnusmerkin luomaan oletamaan, vaikka se olisikin väärä eikä vastaisi todellista asiantilaa. Positiivinen luotettavuus- vaikutus ilmenee siinä, että sivullinen voi lähtökohdaisesti luottaa sopimus- kumppaninsa oikeudelliseen määrätysvaltaan esineestä ulkoisen tunnus- merkin täytyttyessä (eli jos sopimuskumppanilla on esineen hallinta tai vas- taavasti jos hänen oikeutensa on kirjattu). Negatiivinen luotettavuusvaikutus kenelläkään muulla ei ole oikeutta esineeseen, jos se ei ilmene ulkoisista tunnusmerkeistä kuten hallinnasta tai kirjaamisesta.

Silloin kun hallintaan tai kirjaamiseen perustuva oletama ei vastaa to- dellisuutta, sivullisen luottamuksen suojaaminen voi merkitä todellisen oi- kuedenhaltijan oikeudenmenetystä. Hallinnan ja kirjaamisen luotettavuus- vaikutukseen voi toisaalta vedota suojakseen vain sellainen sivullinen, joka ei aiemmin oikeudenhaltijan oikeudesta perustelluissa viilpittömissä määle- sä ei tiennyt eikä olisi pitänyt kukaan tietää tällaisesta oikeudesta. Jos sivul- linen syystä tai toisesta tiesi, että oletama ei vastaa todellisuutta, hän ei saa suojaa sen perusteella, että aiempaa oikeutta ei ole julkistettu. Olosuhteista riippuen sivullisella saattaa olla myös erasteinen selonottovelvollisuus, joka edellyttää ulkoisen tunnusmerkin luomaan oletaman todenperäisyyden lä- hempää selvittämistä. Jos sivullinen on laininlyönyt tämän velvollisuuden, hän ei saa oletamaan perustuvaa suojaa, vaikka ei olisikaan tiennyt, ettei se vastaa todellisuutta – tällöin hänen olisi siis pitänyt tietää aiemmasta oi- keudesta.

Sivullisiin ulottuvien oikeusvaikutusten kytkeminen ulkoisiin tunnusmerkkeihin merkitsee sivullisuhteissa samankaltaista vaihdannallisen näkökulman huomioon ottamisesta seuraavaa, yksinomaan yhden osapuolen tahdonvapauden kunnioittamisen – eli tahdonvapauden vaikutusten – rajoittamista kuin sopimussuhteissa niin sanotun *luottamusteorian* mukainen suhtautuminen sopimuksen syntynä ja sen sisältöön. Samaan tapaan kuin luottamusteorian mukaan toisen osapuolen perusteltu tietämättömyys (vilpittömän mieli) voi estää toista vetoamasta tahdonmudostuksessaan tai tahdonilmaisussaan olleeseen virheeseen sopimuskumppaniaan kohtaan, sivullisen vilpittömän mielen estää aiempaa oikeudenhalujaa vetoamasta sinänsä pätevään, tahdonvapautta käyttäen tehdyllä sopimuksella perustettuun oikeuteensa sivullista kohtaan.

Aiemman oikeudenhalijan kannalta sivullisittomuuden kytkeminen osin vasta ulkoisesti havaittaviin seikkoihin merkitsee puolestaan tietynlaisia *riskejä oikeuden menettämiseksi vaihdannassa*. Toisaalta se toimii samalla myös *keinona, jolla voidaan poistaa riskejä* myöhemmistä esinettä koskevista määräämistöistä mahdollisesti johtuvista oikeudenneperusteista: Kun suoja sivullista kohtaan voidaan saavuttaa oikeuden julkistamisella, oikeudenhalija voi tästä näkökulmasta turvata asemansa sivullistahojia kohtaan pyrkimällä tällaisen oikeudelleen julkisuutta tuovan toimen toteutumiseen mahdollisimman nopeasti. Sivullisittomuuden liittäminen oikeuden julkistamiseen kannustaaakin samalla myös oikeudenhalijaa aktiivisuuteen. Tätä kautta sen voidaan taas yleisestikin nähdä selkimmittävän oikeussuhteita ja yhtenäyvä vaihdantatilanteissa syntyvien oikeudellisia riskejä sisältävien ”välitilojen” kestoa.

Samalla kun oikeuden ulkoisesti havaittaviin tunnusmerkkeihin liittyy sivullisen suojan kannalta merkityksellinen luotettavuusvaikutus, niihin liittyy aiemman oikeudenhalijan suojan kannalta tärkeä *julkisuusvaikutus*: kun oikeus on julkistettu, sivullinen ei voi enää olla vilpittömässä mielessä tällaisen oikeuden olemassaolosta, vaan hänen edellytetään tietävän siitä – olipa hän ottanut oikeudesta tosiasiasa selvää tai ei.

Julkisuusperiaate ja sivullisen vilpittömän mielen suoja kytkeytyvätkin läheisesti yhteen eri tavoin: Yhtäältä sivullisittomuuden liittämisellä oikeuden julkistamiseen pyritään turvaamaan oikeudesta tätä ennen vilpittömässä mielessä ollutta sivullista. Hän saa lähtökohdaisesti luottaa ulkoisen tunnusmerkin luomaan oletamaan oikeasta oikeudenhalijasta. Toisaalta jos oikeus on julkistettu, sivullinen ei voi enää saada vilpittömän mielen suojaa, koska hän on voinut ottaa oikeuden olemassaolosta selvää.

Julkisuusvaatimusta on edellä perusteltu ennen kaikkea *vaihdannan tehokkuutta* eri suhteissa edistävillä tarkoituksilla. Julkisuusperiaatteen taust-

talla voidaan lisäksi nähdä *vaihdannan rehellisyyttä* edistävä ulottuvuus. Sivullisiin ulottuvien vaikutusten kytkeminen julkisuutta luovaan toimintapieseen on nimittäin omaan myös ehkäisemään pelkästään sivullisten vahingoittamiseksi tehtäviä oikeussuhteiden järjestelyjä. Tämä ennalta estävä tarkoituksella toteutu etenkä niin, että oikeusvaikutusten kytkeminen julkisuutta tuottavaan toimintaan poistaa mahdollisuuden erilaisiin sopimusten tekemisiin jälkikätesijärjestelyihin.

Myös sivullisen suojan kytkemistä vilpittömään mieleen voidaan perustella niin tehokkaasti kuin rehellisen vaihdannan edistämisen kannalta. Tehtävä vaihdannan edellyttää toisen oikeudesta vilpittömässä mielessä olevan suojaamista oikeuden sitovuudelta, koska tällaisen oikeuden olemassaoloon ei ole voinut varautua. Samaa tapaan rehellisen vaihdannan näkökulmasta kyse on siitä, että ei ole perusteltua, että henkilö, joka ei ole ollut vilpittömässä mielessä, ansaitse suoja toiselle pätevästi perustettua oikeutta kohtaan.

5.3 Julkisuusvaatimuksen ulottuvuus

5.3.1 Sivullisuhteiden merkitys

Vaikka julkisuusperiaate on esineoikeudellisten sivullisuhteiden sääntelyn kantavia perusnormeja, julkisuusvaatimusta ei kuitenkaan ole asetettu kaikissa tilanteissa oikeuden sivullisuuksien edellytykseksi. Julkisuusvaatimukselle annettava merkitys vaihtelee riippuen kulloinkin kyseessä olevasta sivullisuhteesta, oikeustoimesta ja perustettavasta oikeudesta sekä oikeuden kohteesta. Tämä johuu siitä, että edellä mainitut julkisuusvaatimuksen taustalla olevat tavoitteet vaihdannan edistämiseksi heijastuvat eri vahvuksella eri tilanteissa juuri oikeusvaikutusten kytkemiseen oikeuden julkistamiseen.

Sivullisuhteiden osalta julkisuusperiaatteen vaikutuksilla on ensinnäkin keskeinen ero siinä, arvioidaanko oikeuden suojan edellytyksiä ns. takautuvassa sivullisuhteessa myöhempiä esineen luovutuksensaajaa, kuten ostajaa, tai muuta oikeuden perustajan *erityisraajoja* kohtaan vai sellaisia oikeuden perustajan *velkojia* kohtaan, jotka perivät saatavaan velalliseltaan ulosmittausmenettelyssä tai velallisen konkurssissa.

Kuten edellä oli esillä, toimivan vaihdannan vaatimusten katsotaan edellyttävän vilpittömässä mielessä olevan erityisraajan luottamuksen suojaamista, mikä vuoksi suoja tällaista sivullistahoa kohtaan edellyttää oikeuden julkistamista. Sen jälkeen sivullinen ei voi enää olla vilpittömässä mielessä. Suhtautuminen suojan oikeuden perustajan eli oikeudenhalijan sopimuskumppanin velkojiaan nähdä sen sijaan on lähtökohdiltaan eri-

laisia. Tällaisia siviillistahoa kohtaan esimerkiksi esineen ostaja saa suojaan pääsääntöisesti jo *sopimuksen* perusteella. Oikeuden julkistamista ei katsota perustelluksi vaatia, koska velkojan viipytöntä mieltä ei tarvitse vaihdannan intressissä samaan tapaan suojata kuin yksilöityyn kohteeseen vaateen omaavan erityisseurajaan: Varallisuus oikeuden perustperiaatteiden mukaan velkoja voi saada suorituksen vain velallisen omaisuudesta. Jos esineen omistusoikeus on luovutettu toiselle pätevän saannon perustavalla oikeustoimella, kyse ei enää ole velallisen omaisuudesta.

Velkojalla ei katsota olevan erityisiä perusteluita luottamusta saada suoritusta saatavalleen tietyistä varallisuuskohteista, vaikka toisinaan julkisuusperiaatetta on perusteltu myös sillä, että se toimii samalla velkojatarhonkin hyödyksi niin, että nämä pystyvät havaitsemaan, millainen omaisuus vastaa velallisen veloista täytäntöönpano-tilanteessa (niin sanottu *luottolegitiimaatio*). Luottolegitiimaatioon liittyvän perustelun merkitys on kuitenkin vähäinen erityistä. Luotonantopäätöksen tulisi ensimmäinkin perustua arvioon velallisen takaismaksukykyä eikä hänen realisoitavissa olevasta omaisuudestaan luottomyöntämishetkellä. Mikään ei takaa, että samat kohteet olisivat tallella, kun velkoja perii saatavaansa. Jos velkoja haluaa antaa merkitystä velallisen omaisuudelle luoton takaismaksamisen takeena, hän voi vaatia yksilöityyn kohteeseen panttioikeutta – tämä taas pysyy oikeuden ominaisuuteen vuoksi myös kohteen luovutusilanteissa.

Vakintuoneen ajattelutavan mukaan velkojan oikeus *yksilöityy* suhteessa velallisen omaisuuteen vasta ulosmittaushetkellä ja sien myöhemmin kuin tätä ennen tapahtuneen luovutuksen saajan oikeus, vaikka velkojan saatava olisiinkin syntynyt ennen luovutusta.

Vaikka tavanomaisen luovutuksen ei ole katsottu loukkaavan aiempien velkojien oikeuksia, niin luovutus on yksittäistapauksessa saatettu tehdä pelkästään velkojan vahingoittamistarkoituksessa. Tällaisen ainoastaan muodollisen omistusoikeuden luovutuksen vaikutukset voidaan sivuuttaa esimerkiksi nimenomaisen keinotekoisia varallisuusjärjestelyjä koskevien säännösten nojalla. Säännökset ilmentävät *oikeuden väärinkäytön kieltä* ja ne tulevat käytännössä sovellettavaksi tilanteissa, jossa ei todellisuudessa ole kyse lainkaan vaihdannasta, vaan nimenomaan omaisuuden järgestelystä.

Tähän liityen voidaan todeta, että vaikka velkojilla ei olekaan ilman erityistä perustetta suojattavia perusteluita saada suoritus saatavalleen tietyistä velallisen omaisuudesta ennen yksilöintiä, heillä on kuitenkin oikeus saada asianmukaisessa määrin saamisoikeutensa turvauksi jo ennen velan erääntymistä. Kyse on varallisuusarvoisesta oikeudesta, joka voi kuulua esimerkiksi omaisuuden suojaan piiriin.

Suhteessa suojaan luovuttajan velkoja kohtaan oikeudessamme noudatetaankin niin sanottua *sopimusperiaatetta* sen vaihtoehtona olevan *traditioperiaatteen* sijaan. Kuten edellä jo on viitattu, esimerkiksi Ruotsissa sen sijaan on noudatettu lähtökohtana traditioperiaatetta. Tätä on voimakkaasti arvosteltu, koska velkojien katsotaan tällöin olevan ylisuojattuja oikeudenhaltijain nähdessä. Sopimusperiaatteen noudattamiseen nähden eri asia on, että meilläkin hallinta ja kirjaaminen luovat täytäntöönpanossa *olettaman* siitä, kenellä on omistusoikeus esineeseen ja kenen veloista se siten voidaan ulosmitata. Tämä oletttama voidaan kuitenkin kumota osoittamalla omistusoikeuden siirtymistä koskevan sopimuksen syrjytyneen eikä velkojien luottamusta tähän oletttamaan siis suojaata.

Oikeuden siviillisluovutuksen kytkemistä julkistamiseen voitaisiin puoltaa myös suhteessa velkojiin sillä, että vaatimuksella voidaan pyrkiä estämään rehellisen vaihdannan vastaiset, pelkästään velkojien vahingoittamistarkoituksessa tehtävät määräämistoinet. Velkojien suoja tällaisia toimia vastaan on kuitenkin meillä toteutettu toisin keinoin. Kuten edellä jo oli merkiksi heidän vaateidensa loukkaamiseksi tehdyn keinotekoisien varallisuusjärjestelyn syrjäyttämisen kautta. Velkoja vahingoittava määräämistoini voidaan myös peräyttää takaisinsaamilla velallisen insolvenssimenettelyissä.

Sopimuksen tietyssä siviilisuhteessa perustava suoja ei myöskään ole omiaan heikentämään yleisesti pyrkimyksiä oikeuden julkistamiseen siltä kannalta, että oikeudenhaltija ei juuri voi ennalta tietää, millaisissa siviilisuhteissa oikeuden sitovuutta joudutaan harkitsemaan.

5.3.2 Oikeustoimen ja sillä perustettavan oikeuden merkitys

Oikeuden julkistamisen merkitys siviilissitovuuden edellytyksenä vaihtelee myös riippuen siitä, millaiseen oikeustoimeen oikeus perustuu ja mistä oikeudesta on kyse. Kun esimerkiksi omistusoikeuden *kaupalla eli vastikkeellisesti oikeustoimella* tapahtuvan luovutuksen osalta ostajan suojaan saamiseksi suhteessa velkojiin pääsääntöisesti riittää pelkkä *sopimus* niin omistusoikeuden *vastikkeeton luovutus lahjoitusvoimella* taas edellyttää *tyypillistä* oikeuden julkistamista. Tämä johtuu siitä, että lahjaan katsotaan sisältyvän erityinen riski *antajansa* velkoja vahingoittavasta tarkoituksesta.

Itäimen lahjoituksen sitovuus lahjoittajan velkoja kohtaan edellyttääkin lain mukaan *lahjan täyttämistä*, mikä tapahtuu, kun lahjansaaja saa lahjoituksen kohteen haltuunsa. Lahjan julkistamisella on vaikutuksia myös oikeuden syntyneeseen osapuolisuhteeseen. Itäinen omaisuuden *lahjoittamista koskeva lupaus* on nimittäin lain nojalla vaikutuksen ennen lahjan täyttämistä, jollei lupaus ole tehty lahjan saajalle annettussa asiakirjassa tai ellei-

vät asianhaarat lupausta tehtäessä osoita, että se oli tarkoitettu tulemaan yleisön tietoon. Kiinteistöjen osalta lahjakirjalta edellytettävä kiinteistön kaupan määränmuoto puolestaan riittää oikeuden julkistamiseen ja turvaamaan sivullisten intressien huomioon ottamisen niin, että luovutuksen kirjaaminen ei ole suojan edellytyksenä velkoja kohtaan.

Kiinteistön lahjakirja voidaan nykyään tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistökaupan verkkopalvelussa samaan tapaan kuin kiinteistön kauppakirjakin. Tällöin myös lahjansaajan omistusoikeuden kirjaaminen eli lainhuuto tulee sinänsä samalla viireille ilman eri hakemusta, kun lahjakirja on sitovasti tehty.

Myös pantioikeuden sitovuudelta paninantajan (muutin) velkoihin nähden edellytetään, että oikeudelle julkisuutta luova toimi, jota nimenomaan pantioikeuden osalta on kutsuttu julkivarmistukseksi, on suoritettu. Panttauksen tekemiseen on – lahjoituksen tapaan – katsottu sisällyvän suurempi riski muiden velkojen vahingoittamisesta rehellisen vaihdannan periaatteiden vastaisesti kuin omistusoikeuden luovutukseen kaupalla. Velkojen suojan tarpeen onkin tältä osin katsottu edellyttävän julkivarmistusta.

Pantti-velkoja ei myöskään ole aina suojattu sopimuksen perusteella ilman julkivarmistusta edes suhteessa halpaita-ajan vilpillisessä mielessä olevaan luovutuksensaajaan tai paninasaajaan. Näin on kiinteistöjen ollessa panttikohteena. Sen sijaan silloin, kun on kyse irtaimesta, myöhemmän luovutuksensaajan tai pantinasaajan on edellytetty olevan vilpittömässä mielessä luovuttajan/ paninantajan aiemmasta panttausta koskevasta sitoumuksesta. Kiinteistöoikeudellista sääntelyä on toisinaan pidetty varallisuusoikeuden yleisten rehellisiä vaihdantaa suojaavien periaatteiden vastaisena. Pantti-velkojen suojan tarvetta määriteltäessä on kuitenkin toisaalta painotettu oikeudenhaltijan velvollisuuksia huolelliseen ja aktiiviseen oikeutensa turvaamiseen: Pantti-velkojan, joka tyypillisesti on ammattimainen rahoihtuslaitos, ei ole syytä maksaa luottoa velalliselle ennen julkivarmistustoimen suorittamista. Ennen tätä velkojalla ei myöskään ole suojaa vaariva intressiä esineeseen.

Julkisuusvaatimukseen on suhtauduttu panttioikeuden osalta muiden velkojen suojaamiseksi tiukasti, vaikka sen noudattamiseen liittyy piirteitä, jotka eivät ole yksinomaan suotuisia vaihdannan kannalta. Vaikka esimerkiksi hallinnan siirto on tyypillisesti osa tavanomaisista irtainta esineitä koskevan luovutustoimen normaalia kehityskulkua, sen vaatiminen perustettaessa esineeseen vakuusoikeus lisää esimerkiksi pantti-velkojan hallinnointi- ja säilytyskustannuksia eikä ole siinä mielessä tarpeen, että panttioikeus ei lähtökohteisesti perusta oikeudenhaltijalle oikeutta käyttää esinettä.

Toisaalta se sinänsä mahdollistaa velkojalle kohteen paremman valvonnan ja ehkäisee panttioikeutta vahingoittavien määräämistönten tekemisen. Vastavasti paninantajan näkökulmasta hallinnan siirrolla toteutettava oikeuden julkivarmistus merkitsee, että kohde ei ole tosiasiallisesti omistajansa käytettävissä. Toisaalta tällaisen irtaimen hallinnan siirron oikeuden perustajalle aiheuttaman uhruksen tarkoituksenmukaisuutta on toisinaan perusteltu paninantajan vakaata harkintaa ja siten tämän todellisen tahdon toteuttamista turvaavana tekijänä samalla kuin sillä katsotaan estettävän rehellisen vaihdannan vastaisia toimia.

Käytännössä irtaimen panttauksen traditiovaatimus onkin merkinnyt, että käteispanttina tyypillisesti käytetään vain arropapereita, joiden fyysisen hallinnan luovutus ei silytä velkojalle kohtuuttomia säilytyskustannuksia sen paremmin kuin rajoita tosiasiallisa käyttämistä silloin kun tällainen ulottuvuus arropaperiin liittyy (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiön omistaman huoneiston hallintaan).

Julkisuusvaikutuksen ulottuvuuden määrätymiseen vaikuttavatkin usein erisuuntaiset vaihdannan ja luotonannon edistämiseen liittyvät näkökohdat, joita on punnittava vastakkain. Niinpä joissakin tilanteissa julkistamisvaatimukseen noudattamista ei olekaan vaadittu esinevakuusoikeuden sivullisittovuuden aikaansaamiseksi, kun sivullisittovuuden saavuttamista jo sopimuksen perusteella on pidetty jonkin perustellun vaihdannan edistämiseen liittyvän näkökohdan kannalta tärkeänä. Esimerkkinä tästä on edellä jo mainittu tavanomaisen irtaimen esineeseen kohdistuva myyjän omistussensipidätyssehdnön perustuva oikeus, jolla turvataan hänen kauppahintasaatavaansa ostajalta. Tällainen luottokaupassa tyypillinen omistussensipidätys toteutetaan kauppasopimuksen ehdolla eikä sitä ole mahdollista kirjata rekisteriin. Myyjän oikeuta suojaamaan lähtökohteisesti ostajan velkoihin nähden kuitenkin pelkän sopimuksen perusteella eikä edellytetä esineen hallinnan pidättämistä loppukauppahinnan maksuun saakka. Toisaalta kuten edellä jo on niin ikään mainittu, myyjän suoja esineen mahdollista myöhempiä luovutuksensaajaa kohtaan, jolle omistusoikeus on luovutettu sopimuksen vastaisesti, voi jäädä saamatta, kun tällä puolestaan on mahdollisuus saada vilpittömän mielen suojaan oikeuden ”salaisen” luonteen vuoksi.

Omistussensipidätyssehdnön julkisuusvaatimuksesta tinkimistä suhteessa ostajan velkoihin tehokkaan vaihdannan edistämisen vuoksi voidaan pitää perusteltuna myös rehellisen vaihdannan edistämisen näkökulmasta sillä perusteella, että omistussensipidätys liittyy tyypillisesti tilanteeseen, jossa riski järjestelyyn ryhtymisestä pelkätään muiden ostajan velkojen vahingoittamiseksi on pieni. Kuten jo edellä on ilmennyt, toisin kuin omistussensipidättykseen on taas suhtauduttu toisen omistusoikeudelle rakentuvan esinevakuusoikeuden, vakuusluovutuksen, sivullisittovuuden arviointiin. Sitä ei

levaa toista luovutuksensaajaa kohtaan taas edellyttäen tällöinkin osoitettua pyrkimystä oman oikeuden aktiiviseen suojaamiseen kirjaimella.

Näiden kirjaamisoikeudellisten normien taustalla näkyy oikeuskirjallisuudessa analyttisen ajattelun korostama sivullisshuhtien erittely yhäältä niin sanottuun eteneväin sivullisshuhteseen, jossa keskenään ristiriidassa olevat oikeudet johdetaan eri henkilöitä (suoja aiempaa oikeaa omistajaa vastaan) ja toisaalta niin sanottuun takautuvan tai takenevan sivullisshuhteseen, jossa ristiriidassa olevat oikeudet johdetaan samalta henkilöltä (suoja kilpailevaa luovutuksensaajaa vastaan). Suojan edellytyksiä näissä tilanteissa on arvioitu eri tavalla.

Mainittu oikeuden julkistamistapoihin liittyvä ero heijastuu myös siinä heleessä, jota pidetään ratkaisena luovutuksensaajan vilpittömän mielen arvioinnissa. Sekä arvopaperin että tavanomaisen irtaimen esineen vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan suoja aiempaa oikeaa omistajaa tai kilpailevaa luovutuksensaajaa kohtaan edellyttää, että hän on ollut vilpittömässä mielessä vielä hallinnan saadessaan; vilpittömä mieli yksin sopimuksentelehtelyä ei riitä. Kiinteistöjen osalta ratkaisuvaa sen sijaan on jo vilpittömä mieli saantotelehtelyä eli oikeuden perustavan sopimuksen telehtelyä.

Aiemmin myös arvo-osuuksia, joiden osalta oikeuksien julkistaminen tapahtuu kirjaimella samaan tapaan kuin kiinteistöjen osalta, koskivat samat irtaimisto-oikeudesta eroavat säännöt kuin kiinteistöjä. Tällöin keskenään asiallisesti hyvin erilaisia kohteita, arvo-osuuksia ja kiinteistöjä, koskevien oikeuksien sivullisshuhtuuteen vaikuttivat samanlaiset kirjaamisoikeudelliset normit. Sen sijaan arvo-osuuksia ja asiallisesti niitä vastaavia arvopapereita koskeva sääntely erosi toisistaan. Nykyään arvo-osuuksia koskeva sääntelyä on muutettu vastaamaan arvopaperoikeudellista sääntelyä niin, että oikeuden saajalta edellytetään perusteltua vilpittömä mieltä paitsi saannon telehtelyä tai oikeuden saadessaan myös kirjauksen telehtelyä. Muutettu sääntely vastaa paremmin paitsi käytännön tarpeita myös arvo-osuusjärjestelmän taustalla ollutta ajatusta korvata arvopaperin hallintaan liitetty oikeusvaikutukset arvo-osuutta koskevan oikeuden kirjaamisella.

Viime aikoina aiempaa merkityksellisemmäksi nousseiden immateriaali-oikeuksien luovutuksen osalta sovellettavaksi tulevien normien sisällöstä ei vallitse täyttä selyyttä. Oikeuskirjallisuudessa on esimerkiksi esitetty, että arvoaessa luovutuksensaajan asemaa suhteessa luovuttajan velkojiin silloin, kun on kyse oikeudesta, jota ei voida kirjata (tekiänoikeus), lähtökohdaksi on perusteltua ottaa sopimusperiaatteen mukainen suhtautuminen eli että suoja saisi jo luovutusopinuksen perusteella. Sen sijaan silloin, kun oikeus voidaan kirjata rekisteriin (esimerkiksi patentti), suoja telehtely-

täisiin kuitenkin sopimuksen lisäksi tällaisen kirjauksen tekemistä. Suhtautuminen olisi siten tältä osin samanlaista kuin arvopaperien ja arvo-osuuksien osalta.

Edellä esitetyin perusteella tekiänoikeuden luovutuksensaaja saa siten oikeuden julkistamismahdollisuuden puuttumisen vuoksi suoja luovuttajan velkojia kohtaan ikään kuin helpommin kuin esimerkiksi patenttinsaaja. Toisaalta tekiänoikeuden luovutuksensaajan oikeudellinen asema sivullisiin nähden on samasta syystä myös heikompi siinä suhteessa, että hänellä ei ole katsottu olevan mahdollisuutta saada (oikeuden kirjaukseen perustuvaa) vilpittömän mielen suoja sen paremmin oikeuden aikaisempaa kilpailevaa luovutuksensaajaa kohtaan kuin tilanteessa, jossa oikeuden luovuttajana esiintynyt ei ollutkaan todellinen tekiänoikeuden haltija.

5.4 Eräitä julkisuuden toteuttamistapojen ja oikeusvaikutusten erityiskysymyksiä

5.4.1 Hallinnan siirron toteuttaminen

Kuten edellä on tullut esiin, irtainten esineiden vaihdannassa merkityksellisten oikeusvaikutusten synty kytketään tyyppisesti esineen hallinnan luovutukseen, traditioon eli sen tosiasialliseen siirtoon oikeuden perustajalta tai luovuttajalta. Traditiovaihtumisen on katsottu vakintuneesti toteutuvan myös ilmoitussensaraisella hallinnan siirrolla (traditio longa manu; denuntiatio). Se tulee kyseeseen, kun esine on jollakin perusteella, esimerkiksi vuokra- tai panttioikeuden nojalla, jonkun muun kuin luovuttajan (omistajan) hallinnassa eikä hallinnan tosiasiallinen siirtäminen tästä syystä ole mahdollista. Tällöin traditiovaihtumus toteutuu, kun osapuolet sopivat luovutuksesta ja siitä annetaan tieto tälle kolmannelle.

Hallinta voi ilmetä eri tavoin riippuen siitä, millaisen esineen hallinnasta on kyse, ja siitä, millaiseen oikeuteen hallinta perustuu. Hallinta ei olekaan välttämätöntä eikä ainoastaan vain esineen fyysisistä hallussa pitämisestä, vaan esimerkiksi omistajanhallinnan katsotaan ilmenevän omistusoikeuden kohteen vallintana sienen kuin omistaja normaalisti tekee. Esine voi myös olla yhtä aikaa eri tavoin näytettyvässä omistajanhallinnassa ja jonkin esineeseen perustetun rajoitetun esineoikeuden haltijan oikeuteen perustuvassa hallinnassa. Tässä mielessä hallinta ei ole yhtä selkeä oikeuden julkistamisen tapa kuin kirjaaminen.

Ilmoituksenvarainen hallinnan siirto on toisinaan itse asiassa ainoa lähtökohteisestikaan mahdollinen tapa julkisuuden toteuttamiseen. Näin on sil-

loin, kun oikeus ei ylipäänsä kytkydy esineeseen, jonka hallinta olisi mahdollista siirtää sivullisen havaittavin vaikutuksin eikä sen osalta ole mahdollistettu rekisterikirjaamiseen liittyvää julkistamisvaihtoehtoa. Tyypillinen ja käytännössä yleinen esimerkki tästä on saamis oikeuden luovutus tai panttaus silloin, kun saaminen ei ilmene arvopaperiluontoisesta asiakirjasta. Tällaisessa tilanteessa ilmoitus tehdään siirretyin saamisen velallisuudelle.

Traditiovaatimus toteutuu lisäksi niin sanotulla jhyen käden luovutuksella (*traditio brevis manu*), jos luovutuksensaajalla on jo jollakin perusteella esine hallussaan. Tällöin riittää osapuolten sopimus siitä, että haljia hallitsee esinettä jatkossa tuon uuden oikeusperusteen nojalla. Sen sijaan traditiovaatimuksen ei meillä toisin kuin esimerkiksi Saksassa ole katsottu olevan täyttyä niin, että luovuttaja hallitsisi esinettä edelleen, mutta osapuolten tekemän sopimuksen perusteella vastedes luovutuksensaajan lukuun (*constitutum possessorem*). Tällaisen menettelyn ei ole katsottu täyttävän vaatimusta, joita traditioille on asetettu. Siinä nimittäin kumpikaan traditioon liittyvästä ulottuvuudesta, sen paremmin esinettä koskevan vallan siirtymisen pois luovuttajalta kuin vallan siirtymisen luovutuksensaajalle, ei todennäköisesti. Tämän myötä myös kaikki julkisuusvaatimuksen tavoitteet jäävät toteutumatta.

Eriyisesti irtaimen panttioikeuden osalta sivullisistovuuden edellytyksekä yleisesti asetettu traditiovaatimuksen tavoitteiden toteutumisen kannalta on merkityksellistä ennen kaikkea se, että oikeuden perustajan yksinomainen tosiasiallinen valtasuhde esineeseen karkaistaan. Traditiovaatimuksen onkin katsottu tällöin voivan täytyä myös silloin, kun panttiantajalta poistetaan mahdollisuus yksin määrätä panttioikeudesta esimerkiksi *perustamalla* eräänlainen panttiantajan ja panttivelkojan *yhteishallintasuhte* niin, että he voivat vain yhdessä tosiasiallisesti määrätä esineestä. Esimerkkinä tästä on usein käytetty niin sanottua avainpanttausta: panttioikeutta säilytetään panttiantajan luona lukiussa tilassa, jonka avaimet luovutetaan panttivelkojalle.

Olemassa oleva yhteishallintasuhte samassa taloudessa asuvien henkilöiden välillä puolestaan tuottaa usein hankaluuksia tradition toteuttamiselle, mikä on edellytyksenä esimerkiksi tällaisten henkilöiden välisen irtaimen esinettä koskevan lahjoitusoikeustoimen sitovuudelle sivullisia kohtaan. Aiemmin arvopaperisoitujen lahjat olivatkin kielleitviä juuri lahjoituksen julkistamismahdollisuuden puutteen ja siihen liittyvän velkojen etujen loukkauksen mahdollisuuden vuoksi. Sittenkin tällainen kiello on poistettu ja lahjoituksesta on mahdollisuus tehdä kirjallinen ilmoitus maistraatille.

Vaikka hallinnan siirto on tyypillinen vaihe monia irtaimen kohdistuvia oikeuksia perustettaessa ja siirrettäessä, kaikkien oikeuksien ja kohteiden osalta se ei kuitenkaan ole missään edellä esitetyissä variaatioissaakaan mah-

dollinen. Jos julkisuusvaatimuksen tarkoituksen toteutumista pidetään painavampana kuin oikeuden yhteiskunnallista tarkoituksenmukaisuutta eikä julkisuusvaatimuksesta tämän vuoksi poiketa, oikeuden sivullisistovuus jää tällöin tavanomaisista heikommaksi. Esimerkiksi panttioikeutta tekijänoikeuteen tai toisen maalla olevaan rakennukseen ei voida julkivarmistaa, ja tällaisten oikeuksien sivullisistovuus on epäselvä. Samankaltainen, mutta osin omatyypinen ongelmanosa koskee myös pankkialueen eli pankkitoimintapanttaamista tilinpitäjäpankille, jossa on jaennetty olevan kyseessä saamis-oikeuden panttauksen saamisvelallisuudelle. Yleisten saamisen panttausta koskevien normien mukaan panttinsaajan tulisi tällöin tehdä panttausilmoitus itselleen. Niin ikään erilaisia irtaimen kohdistuvia omistajan määräys- tai käyttövallan rajoituksia toisen hyväksi ei voida oikeuden tyyppiin vuoksi julkistaa hallinnan siirrolla. Niiden lähtökohdaiseen sivullisistovuuteen on toisaalta suhtauduttu pidättyvästi jo muustakin syystä kuin julkisuuden puutteellisuuden vuoksi.

5.4.2 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkainen luotettavuus

Kirjaamisen on kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien julkistamisen väline. Vaikka oikeuden kirjaaminen ei olekaan oikeuden toteuttamiseksi samaan tapaan luonnollisella tavalla välttämätön kuin esineen hallinta usein on, nykyinen kiinteistöoikeudellinen kirjaamisjärjestelmä ja kirjaamiseen liitetyt oikeusvaikutukset merkitsevät kuitenkin käytännössä, että esimerkiksi vastata kiinteistön luovutuksensaajan omistusoikeuden kirjaaminen eli saannolle myönnetty lainhuuto legitimoit eli oikeuttaa hänen käyttämään oikeuttaan samaan tapaan kuin arvopaperin hallinta legitimoit sitä ilmenevän oikeuden käyttöön. Näin on sitä huolimatta, että luovutus on oikeustoimen osapuolten (kuten myyjän ja ostajan) välisessä suhteessa pätevä sopimuksen perusteella.

Kirjaamisen nykyinen keskeinen merkitys kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien sivullisistujan vahventajana liittyy lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen. Julkinen luotettavuus on kehittyneen oikeuksia koskevan rekisterin tunnusmerkki. Julkiselle luotettavuudelle rakentava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri pohjautuu samoille rekisterimerkintöjen oikeusvaikutuksia koskeville peruspäätöksille kuin muissa Pohjoismaissa, joissa se on ollut käytössä pidempään kuin meillä. Julkinen luotettavuus ei meillä itse asiassa ole toteutunutkaan ensimmäisenä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin, vaan arvo-osuusrekisterin osalta 1990-luvun alkupuolella. Senraavassa julkista luotettavuutta tarkastellaan kuitenkin hieman lähemmin nimennömaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kannalta, jota voidaan pitää sen tyypillisimpänä ilmentäjänä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöllä on julkinen luotettavuus sekä positiivisessa että negatiivisessa mielessä. Rekisterin positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa, että sivullinen voi luottaa siihen, että rekisteriin merkitty oikeus on pätevä. Rekisterin negatiivinen julkinen luotettavuus puolestaan tarkoittaa, että sivullinen voi luottaa siihen, että jos oikeutta ei ole merkitty rekisteriin, sitä ei ole olemassa. Rekisterimerkinnöille annettava julkinen luotettavuus tulee esiin tilanteissa, jossa merkinnät eivät vastaakaan todellista oikeustilaa. Jos rekisterimerkinnöillä on julkinen luotettavuus, niihin voi tukeutua myös tällaisessa — käytännössä poikkeuksellisessa — tilanteessa.

Pohjoismaiseen tapaan julkisessa luotettavuudessa on mellläkin kyse nimenomaan vilpittömässä mielessä olevan sivullisen luottamuksen suojaamisesta. Se tarkoittaa, että sivullinen ei kuitenkaan voi vedota rekisterimerkintöihin suojaukseen, jos hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää rekisterimerkintöjä vastaamattomasta todellisesta oikeustilasta.

Vilpittömässä mielessä ollut sivullinen, joka edellä mainittuun tapaan voi vedota kiinteistön omistajaa koskeviin merkintöihin oikeutensa pysyvyyden suojaksi tämän oikeudellisen määräysvallan osoittautuessa sittemmin syystä tai toisesta puuttuneen, on esimerkiksi kiinteistön luovutuksensaaja (ostaja) tai rajoitetun esineoikeuden kuten käyttöoikeuden tai panttioikeuden haltija. Vastaavasti kiinteistön luovutuksensaaja tai käyttöoikeuden haltija voi vedota omaa oikeuttaan koskeviin merkintöihin niiden pysyvyyden viimekätisenä takeena myöhempää kiinteistön oikeudenhaltijaa kohtaan, joka ei voi saada tällöin suojaa niitä vastaan — panttioikeuden sitovuus sivullisia kohtaan sen sijaan säävutetaan saamalla kiinnityksestä todisteeksi saadun panttikirjan hallinta. Julkisen luotettavuuden periaatteeseen liittyy rekisteriin tehtyjen kirjausten julkisuusvaikutus: pääsääntön mukaan rekisterimerkintöjen oletetaan olevan jokaisen tiedossa merkinnän tekemistä seuraavana päivänä.

Julkiselle luotettavuudelle rakentuva rekisteri edellyttää pohjaksi ja toimiaukseen rekisterimerkintöjen vahvaa tosiasiallista luotettavuutta. Rekisterin tosiasiallisella luotettavuudella tarkoitetaan, että rekisterimerkinnät vastaavat todellista oikeustilaa eli antavat oikean kuvan esineitä koskevista oikeuksista. Koska julkisen luotettavuuden merkitys tulee esiin käytännössä silloin, kun merkinnät eivät vastaa todellisuutta, niin mitä luotettavampi rekisteri tosiasiasa on, sitä vähemmän rekisterin julkisella luotettavuudella on yksittäistapauksissa merkitystä. Eri asia on, että rekisterin julkinen luotettavuus instituutioon yleisesti ottaen helpottaa kiinteistöjen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, koska se lisää luottamusta tehtyjen oikeustoimien pysyvyyteen ja sitovuuteen sivullisia kohtaan.

Edellä mainitua yleistä luottamusta kiinteistöjen vaihdannassa on tar-

koitettu vahvistamaan vielä vahvion ankara vahingonkorvausvastuu sille, joka menettää oikeutensa kiinteistöön lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkintöjen julkisen luotettavuuden perusteella. Tämä luottamuksesta eli tahallisuudesta tai huolimattomuudesta riippumaton vahingonkorvausvastuu tulee kyseeseen myös niissä tilanteissa, joissa oikeudenhaltija ei voikaan poikkeuksellisesti vedota rekisterimerkintöjen julkiseen luotettavuuteen. Tällainen poikkeus on laissa tehty tilanteissa, joissa rekisterimerkintä perustuu erehdykseen tai ei perustu lainkaan kirjainviranomaisen tekemään ratkaisuun (on esimerkiksi ulkopuolisen tietovetkoon murtautujan tekemä) taikka joissa lainhuuto on myönnetty väärinmerkisi osoittautuneen tai väkivallalla tai sen uhalla tehdylä pakottamisella aikaansaadun kauppa- tai muun saantokirjan tai luovuttajan kelpoisuuden osoittavan asiakirjan kuten valtakirjan nojalla.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden tarkoitus rajaa myös niiden oikeudenhaltijoiden ja oikeussuhdeten piiriä, joiden osalta rekisterimerkintöihin voi vedota. Kun ensimmäkin julkisen luotettavuuden tarkoituksena on turvata vilpittömässä mielessä olevan sivullisen luottamuksensaajan kiinteistöjen vaihdannassa, rekisterimerkintöihin ei voi vedota suojaan henkilö, jonka oikeus ei perustu luovutussaantoon, vaan esimerkiksi perintöön tai testamenttiin. Tällainen yleisluonteinen saanti oikeudenhaltija ei voi saada parempaa oikeutta kuin hänen edeltäjälleen oli. Lain ja valtiusevan näkemyksen mukaan sama koskee myös pehvoikeudellisia, kuten esimerkiksi avioitoin purkautumisen johdosta tapahtuvaan osittukseen perustuvia saantoja, vaikka tällaisen suhtautumisen perusteluista onkin oikeuskirjallisuudessa käyty keskustelua.

Kun toisekseen kyse on sivullisen luottamuksen suojaamisesta, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintöihin ei voi vedota oman oikeuden pätevyysvaikutuksen tuoksi omaa sopimuslumpunsa kohtaan. Oikeuden kirjaaminen ei vaikuta mahdollisuuteen vedota sen perustaneen oikeustoimen pätemättömyyden vaikutuksiin osapuolten välillä, jos oikeustoiminta rasittaa esimerkiksi jokin velvoiteoikeudellinen, osapuolen tahdonmudostuksen virheeseen tai puutteeseen liittyvä aineellinen pätemättömyysperuste. Saantokirjan, kuten kiinteistön kauppakirjan muotovaainusten tähtymättä jämmisestä johdettu virhe sen sijaan korjautuu, jos saamolle on virheestä huolimatta myönnetty lainhuuto. Tämä on selvitettävissä sillä, että muotovaaimustienkin viimekätisenä tarkoituksena on turvata luovutusvoimien osapuolten tahdon toteutumista. Jos tahdonmudostuksessa on ollut virhe, siihen voi edelleen vedota. Osapuolen mahdollisuus vedota tarkoitustaan vastaavaan oikeustoimen pätemättömyyteen muotoon liittyvän puutteellisuuden vuoksi saannon kirjaamisenkin jälkeen tarjotaisi sen sijaan sattumanvaraisen ja vaihdantaa harittaan van väliseen irautua sopimusidonnaisuudesta.

Koska luovutuksensaajan oikeuden kirjaaminen ei vaikuta kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä koskevan oikeustoimen päteyyteen osapuolten välillä, oikeus on pätevä, vaikka sitä ei olisi kirjattuakaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnällä ei meillä olekaan sellaisia konstitutiivista, oikeuden luovua vaikutusta kuin esimerkiksi Saksassa.

Saksan oikeudessa tämä vaikutus puolestaan kytketty siellä edelleen eritavalla ymmärtelyyn, velvoite- ja esineoikeuksien pohjoismaista ajattelua kategorisempaan jakoon ja tähän liittyvään traditioon kahden luovutusopin muksen, osapuolia omistusoikeuden luovuttamiseen velvoittavan velvoiteoikeudellisen sopimuksen ja omistusoikeuden luovutuksen sisältävän esineoikeudellisen sopimuksen tekemisestä. Kiinteistöoikeudessa omistusoikeuden siirtyminen kytketty oikeuden kirjaamiseen rekisteriin. Kirjaamisen edellyksenä taas on notaarin vahvistama kauppasopimus osapuolten välillä, ja kun oikeus on kirjattu, kauppa ei enää saa purkautumaan.

Tällainen ajattelu ei ole täysin vieras meilläkään. Se tulee näkyviin esimerkiksi perusteissa, joilla kiinteistön kaupan *esisopimuksen* sivullisistomatomuutta on perusteltu. Esisopimusta on luonnehdittu luonteeltaan "vastaa velvoiteoikeudelliseksi": se ei perusta vielä sivullisiin nähden suojattavaa oikeutta esineeseen vaan vain oikeuden omaa sopimuskumppania kohtaan saada tällainen oikeus. Sinänsä esisopimuksen sivullisistovuuden puuttamista voidaan ja on toki perusteltukin tällaisen käsitteellisen argumentoinnin sijaan myös reaalilla, sopimuksen tarkoitukseseen ja käytännön tarpeisiin liittyvällä näkökohdilla. Aiempana on viitattu kiinteistökaupan esisopimuksen tarpeellisuuteen väliseen vastapuolen siouttamiseen kaupanteokoon jo tilanteessa, jossa lopullista kauppasopimusta ei ole mahdollista vielä tehdä.

Samasta syystä kiinteistön luovutuksensaajia saa suojaa myyjän velkojia vastaan jo sopimuksella kaupanvahvistajan vahvistamalla kauppakirjalla. Enää sen jälkeen kiinteistöä ei voida ulosmitata myyjän veloista, vaikka ostajalla ei vielä olisiakaan lainhuutoa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintä luosinäänsä ulosmittauslanteissa lain mukaan oletaman sirtä, kenellä on omistusoikeus kiinteistöön ja kenen veloista kiinteistö siten voidaan ulosmitata. Tämä oletama voidaan kuitenkin kumota esittämällä saantokirja. Luovutus-toimen osapuolten tavalliset velkojat eivät myöskään voi saada rekisterimerkintöjen julkiseen luotettavuuteen viipittömän mielen suojaa samaan tapaan kuin osapuolten erityisseurajat, kuten myöhemmät luovutuksensaajat tai pantinsaajat. Perusteita tälle on tuotu esiin jo edellä esiteltyssä sivullisistuteen vaikutusta julkisuudelle annettavaan merkitykseen.

Lopuksi on vielä syytä kiinnittää huomiota siihen lainhuuto- ja kiinni-

tyrekisterin julkisen luotettavuuden ja rekisterimerkintöjen julkisuuvai-
kutuksen rajoitukseen, että ne koituvat vain sellaisten kiinteistöön kohdis-
tuvien erityisten oikeuden haltijoiden suojaksi, joiden oikeus voidaan lain
mukaan kirjata. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskee niin sanottu *kirja-
musoikeudellinen typpipakko*. Samaa tarkoitteen puhutaan myös *luetteloin-
tiperiaatteesta*. Oikeuden kirjaamismahdollisuus ja sivullisistovuus taas liit-
tyvät kiinteistökirjaamisjärjestelmässä toisiinsa niin, että kirjaamiskelpoiset
oikeudet ovat lähtökohaisesti sivullisia sitovia, kun taas kirjaamiskelvoito-
mat lähtökohaisesti sivullisia sitomatomia. Nykyisessä kiinteistöoikeudel-
lisessä järjestelmässämme tällaisekin oikeudet voivat kuitenkin sitoa kiin-
teistön myöhempiä luovutuksensaajia, jos tämä oli niistä tietoinen kauppa-
tehdessään eli jos oikeuden julkisuus on tosiasiallisesti toteutunut. Varalli-
suusoikeuksien sivullisistovuuden ratkaisuperusteiden systemaattiseen esit-
teltyyn siirytään seuraavassa pääjaksossa.

Vaikka julkisen luotettavuuden järjestelmämme noudattaa pohjoismaisia lin-
jauksia, se kuitenkin eroaa Norjan ja Tanskan järjestelmistä siinä, että noissa
maissa kirjatavien oikeuksien tyyppiä ei ole rajoitettu. Tältä osin järjestel-
mä eroaa myös arvo-osuusjärjestelmästä, jossa ei tunneta samanlaista kirja-
misoikeudellista typpipakkoa.

6 Sivullisistovuuden yleisistä ratkaisuperiaatteista varallisuusoikeuksien vaihdannassa

6.1 Vaihdannallisuus lähtökohana

6.1.1 Suhtautumisesta oikeuksien luovutusrajoihinkin

Varallisuusoikeuden järjestelmämme rakentuu näkemykselle vaihdannan
keskeisestä merkityksestä. Niinpä esimerkiksi omistusoikeuden arvon näh-
dän dynaamisessa, vilkkaan vaihdannan mallissa olennaisesti muodostu-
van mahdollisuudesta luovuttaa oikeus eteenpäin ja hyöttyä omaisuuden ar-
vonnoususta vaihdannassa. Omistajan oikeusaseman keskeisenä osatekijänä
pidetäänkin siten hänen oikeudellista määräämisvaltaansa, joka mahdolli-
saa tällaisen hyötyamisen.

Yksityiselle omistusoikeudelle rakentuvan varallisuusoikeuden järjes-
telmämme lähtökohtaa *omistusoikeuden luovutuskelpoisuudesta* pidetään
jopa niin vahvana, että sen pätevään rajoittamiseen omistajanvaihdoksen
osapuolten oman tahdonvapauden pohjalta heidän itsensä tekemillä oikeus-
toimilla on suhtauduttu verraten pidättävästi jo tähän osapuolten keskinäi-
seenkin suhteeseen rajoittuvien oikeusvaikutusten osalta.

oikeus tiettyihin sen alueella oleviin kiinteistöihin yhdyksuntarakenntamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Irtainten esineiden osalta taas on huomattava, että pääomien ja tavaroiden vapaan liikkuvuuden perustavapauksista huolimatta esimerkiksi EU:ssa on rajoitettu niin unioniasolla kuin kansallisesitkin kulttuuriresineiden maastavientää kansalliseen kulttuurioimaisuuden suojelun turvaamiseksi.

Maanomistuksen osalta erityisessä on Ahvenanmaan maakunta, jossa niin kiinteistöjen omistusoikeuden hankintaa kuin kiinteistöjen hallintaa vuokrasopimuksen tai muun sopimuksen nojalla on rajoitettu Ahvenanmaan väestön maanomistusta Ahvenanmaalla koskevan oikeuden toteuttamiseksi. Ne, joilla ei ole Ahvenanmaan koitseutuokeutta, sekä yhtiöt, osuuskunnat, yhdistykset, muut yhteisöt, laitokset, säätöt tai yhtymät tarvitsevat maakuntahallituksen luvan maakunnassa sijaitsevan kiinteistöjen omistusoikeuden hankkimiseen tarkka tällaisen kiinteistöjen hallintaan vuokrasopimuksen tai muun sopimuksen nojalla.

Tätä kirjoitettaessa on oikeusministerössä myös esimerkiksi viireillä hanke, jonka tarkoituksena on selvittää lainsäädännölliset ohjauksennoit, joilla voidaan tarvittaessa puuttua kokonaisturvallisuuden kannalta merkittävien kohteiden läheisyydessä tapahtuviin kiinteistöluovutuksiin.

6.1.2 *Sivullisluovutusta määrättävien normien merkitys*

Kuten jo alumpana tuotiin esiin, oikeuden keskeisen arvon haltijalleen voi tilanteesta riippuen tuottaa myös sen kohteen fyysisen hallinnan mahdollistava tosiasiallinen käyttäminen. Pidettiinä oikeuden tuottamaa käyttöarvoa tai vaihtoarvoa yksittäistapauksessa merkityksellisempänä, vilkkaan vaihdannan ja luovutuskelpoisten – ja siten myös ulosmittauskelpoisten – oikeuksien järjestelmässä oikeuden arvon kannalta joka tapauksessa yhä tärkeämmäksi tulee *oikeuden sitovuus sivullisia kohtaan vaihdantatilanteissa*. Kuten niin ikään esityksessä on jo alumpana selvitetty, kysymys sivullisluovutuksesta voi tulla esiin yhtä hyvin esimerkiksi suhteessa oman sopimuskumppanin *myöhempään sopimuskumppaneihin*, jolle on perustettu oikeus samaan varallisuuskohteeseen (kriipallevat sopimukset), kuin oman sopimuskumppanin *velkoiin*, jolla on yksilöityyn kohteeseen alun perin kohdistunmaton oikeus saada suoritus saatavalleen sopimuskumppanin omaisuudesta.

Velkojen vaade voi perustua niin sopimukseen kuin johonkin muuhunkin perusteeseen, kuten vahingonkorvausvelvollisuuden aiheuttaneeseen menettelyyn tai julkisoikeudelliseen perusteeseen polijaavaan maksuvelvollisuuteen.

Oikeuden sitovuutta mainituissa (takauttivissa) sivullisluhteissa ei voida saada aikaan *sopimalla siitä oman sopimuskumppanin kanssa sivullisen hoitaksi*. Oikeuden sitovuutta sivulliseen nähden määrättävällä sopimuksella voi tosin olla merkitystä omaa sopimuskumppania kohtaan määrättäessä loukatun oikeudenhaltijan oikeussuojakeinoja sopimusrikkomuksen johdosta, kuten oikeutta vahingonkorvaukseen. Sivullisia sitovaa oikeutta itse varallisuuskohteeseen sillä ei siis kuitenkaan voida turvata. Sivullisluovutusta määrättävät normit ovatkin jo luonteensa vuoksi *pakottavaa oikeutta*. Sinänsä vaihdannan toimitukset voivat yleisen sopimusvapauden ja (muuta) velkojia suojaavien säännösten rajoissa sopia siitä, millainen sitovuus oikeudella on kussakin tilanteessa heidän keskinäisessä suhteessaan.

Sivullisluovutusta määrättävien normien sisältö ilmenee toisinaan suoraan *laista*, toisinaan ne on johdettava *oikeuskäytännöstä* tai *yleisistä periaatteista*. Kalkissa tilanteissa niiden taustalla on tyypillisesti ajatus vaihdannan intressien edistämiseksi. Tämä ilmenee niin yleisistä oikeuksien sivullisluovutusta koskevista lähtökohdista kuin yksittäisten toimijoiden käyttäytymiselle asetettavista edellytyksistä.

Yleisellä tasolla tämä ilmenee siinä, että vaihdannan toimivuuden kannalta on tullut yhä tärkeämmäksi kontrolloida oikeuksien sivullisluovutusta niin, että *ainoastaan yhteiskunnallisesti suojantarvoisena (tarkoituksenmukaisena) pidettävillä oikeuksilla (oikeusrypypeillä) voi lähtökohittaisesti olla sivullisiin ulottuvia vaikutuksia*. Sinänsä on huomattava, että vaihdannallinen näkökulma ei kuitenkaan sellaisenaan merkitse pelkästään ”koven” taloudellisten arvojen huomioon ottamista sivullisluovutuden arvioinnissa. Oikeuden yhteiskunnallinen suojantarvoisuus ja tarkoituksenmukaisuus voi perustua esimerkiksi oikeuden sosiaaliseen merkitykseen asuimisen perustana.

Asuimisen oikeus on yksi perustuslaissa turvatuista sosiaalisista perusoikeuksista. Vaikka oikeutta asuntoon ei ole turvattu Suomessa kaikille kuuluvana yksilöllisenä oikeutena, julkisen vallan tehtävänä on kuitenkin edistää oikeutta asuntoon ja tukea asuimisen oimatoimista järjestämisistä. Edellä on erioitteissa viinattu sääntelyyn, jossa asuintarkoituksen tyydyttämiseen käytettävää omaisuutta suojataan eri keinoin.

Huolimatta siitä, että oikeuden vaihtoarvo on vaihdannassa tärkeä, oikeuden käyttöarvolla on niin ikään merkitystä, ja vaihtoarvoakin itse asiassa perustuu tyypillisesti ainakin osin siihen, että kohteella on jollekulle käyttöarvoa. Yksittäisten toimijoiden tasolla vaihdannan toimivuuden näkökulma taas ilmenee ennen kaikkea sellaisina lähempinä kriiteereinä, joiden täyttymistä sivullisluovutus eri tilanteissa saattaa edellyttää.

Edellisissä pääjaksosissa on jo jossain määrin yksityskohitaisemmin tuo-

tu esiin joitakin keskeisiä kriteerejä, joilla on vaikutusta varallisuus oikeuden sivullissovunteen silloin, kun oikeusryhmi sellaisenaan voi saada sivullissovua. Tällaisina kriteereinä on käsitelty oikeuden kohteen yksilöintiä ja oikeuden julkistamista. Jälkimmäisen osalta huomiota on kiinnitetty vilpittömän mielen suojan ja julkisuuden väliseen yhteyteen. Sellaisen oikeusryhpien osalta, joilla on oikeusjärjestyksessämme lähtökohtainen sivullissovunne ja jotka voidaan tavalla tai toisella julkistaa, julkisuusvaatimus toimii ennen kaikkea edellytyksenä saavuttaa tämä tavanomainen sitovuus esimerkiksi estämällä sivullisen vilpittömän mielen suoja. Samassa yhteydessä tuotiin kuitenkin esiin, että toisaalta oikeuden julkisuus ei sellaisenaan ole peruste sivullissovunneulle eikä sen puuttuminen aina estä sivullissovunneuta. Julkisuus ja sen toteutuminen onkin tässä mielessä toissijainen oikeuden sivullissovunneen vaikuttava peruste.

Tässä pääjaksossa tarkastellaan puolestaan lähemmin niitä *ensisijaisia perusteita, joiden nojalla varallisuus oikeusryhmiin lähtökohtaisia sivullissovunneita vaihdannallisessa toimintaympäristössä arvioidaan*. Tarkastelun painopiste on tässäkin periaatteiden ja niiden taustalla olevien tavoitteiden ja arvojen esittelyllä sivullissovunne koskevien yksityiskohtaisen säännösten sisällön kuvailun sijaan. Periaatteiden esittelyllä on tarkoitus helpottaa yksityiskohtaisen sääntöjen omaksumista aihepiiriin jatkossa perehdyttäessä. On kuitenkin huomattava, että tällaisia yksityiskohtaisia säännöksiä on suhteellisen kattavasti ainoastaan kiinteistöoikeudessa. Itämainen-oikeudessa ratkaisut joudutaan käytännössäkin monissa tilanteissa tyyppilisesti johtamaan yleisistä periaatteista.

Tarkastelun pitämiseksi mahdollisimman selkeänä huomiota kiinnitetään ensin nimenomaan sivullissovunneen jakson alussa mainituissa ns. takautuvissa sivullisuhhteissa. Tällöin kyse on vakintuneen esineoikeudellisen terminologian mukaan siitä, onko aiemmalla oikeudenhaltijalla lähtökohtaisia mahdollisuuksia saada vaihdannasvoja (ja velkojajensvoja) oikeuden perustajan/luovuttajan myöhempää sopimuskumppaneita ja velkojia kohtaan. Etenevään sivullisuhhteeseen liittyviin kysymyksiin mennään vastaisesti päätävässä viimeisessä alajaksossa.

6.2 Alkuperioriteetti ja sitomattomuus vastakkaisina ratkaisuperiaatteina

6.2.1 Periaatteiden erottelun perusteet ja tausta

Suhautuminen yksilöityyn kohteeseen kohdistuvan oikeuden sitovuuteen kohteen omistusoikeuden myöhempää luovutuksensaajaa tai kohdetta koskevan muun oikeuden saajaa (seuraajaa) tai oikeuden perustajan velkojia

kohtaan voidaan lähtökohtaisesti perustaa joko *alkuperioriteettiperiaatteen* tai *sitomattomuusperiaatteen* pohjalle. Sellaisenaan ne johtavat vastakkaisiin lopputuloksiin. Alkuperioriteettiperiaatteen noudattaminen nimittäin tarkoittaa, että samaan kohteeseen aikaisemmin saadulla oikeudella on etusija ^{Pr} myöhempään oikeuteen nähden. Sitomattomuusperiaatteen noudattaminen puolestaan tarkoittaa, että aikaisempi oikeus ei sido myöhempään oikeuteen nähden. ^{Pr}

Alkuperioriteettiperiaatetta voidaan kutsua sitomattomuusperiaatteen vastakohtana myös *sivovuusperiaatteen*ksi, koska – päinvastoin kuin sitomattomuusperiaatetta sovellettaessa – sen noudattaminen tarkoittaa, että aiempi oikeus lähtökohtaisesti sitoo myöhempää sivullistaltoa.

Näistä kahdesta *alkuperioriteettiä* voidaan pitää eräänlaisena oikeudessamme noudatettavana *systemaattisena lähtökohtaperiaatteena*. Alkuperioriteetin lähtökohtaisia merkityksiä voidaan perustella sekä historiallisilla, taloudellisilla että moraalisisilla perusteilla. Alkuperioriteetin historiallisena perusteena voidaan nähdä jo roomalaisessa oikeudessa vallinnut sääntö ”*prior tempore, prior iure*” (ensimmäisellä on paras oikeus). Alkuperioriteetin taloudellisena perusteena on puolestaan pidetty ensimmäkin ajatusta, että yhteiskunnassa sekä tuotannossa että vaihdannassa on kannustettava aktiivisuuteen ja paljittava sitä, joka pääsee ensiksi tuloksiin. Toisena perusteena on mainittu, että ainoastaan sopimuksilla voidaan mahdollistaa pitkän tähtäimen suunnittelu ja sopimuksen tekoon rohkaisee vain se, että sopimuksen ensiksi tehty ssa parhaan oikeusaseman. Moraalisena perusteena alkuperioriteetille on mainittu muun muassa se, että ellei alkuperioriteettiä sovellettaisi, esimerkiksi kaupanteko voisi tapahtua sivullisen (kohteen aieman luovutuksensaajan tai siihen kohdistuvan muun oikeudenhaltijan) kustannuksella.

Alkuperioriteettiä on toisinaan pidetty perusteluna lähtökohtana myös siksi, että myöhemmän oikeudenhaltijan on arveltu tosiasiallisesti tietävän aiemmasta sopimuksesta usein silloinkin, kun sitä ei pystytä näyttämään toteen.

Alkuperioriteettiä kuitenkin kiistatta noudatetaan vain tiettyjen yksilöityyn kohteeseen kohdistuvien oikeuksien osalta. Kuten jäljempänä lähemmin ilminee, *sitomattomuusperiaate on käytännössä usein lähtökohtana* sitä huolimatta, että sitä voidaan systemaattisesti näkökohdasta pitää poikkeuksena. Syytä tähän on eri aikoina selitetty erilaisin perustein.

Erilaisten lähtökohtaisen ratkaisuperusteiden soveltamisen taustalla vaikuttaa ensinnäkin varallisuus oikeudessamme etenkin aiemmin keskeisen *oikeuksien jako nehoiteoikeuksiin ja esineoikeuksiin*. Varallisuus oikeudet

on perinteisesti jaettu näihin kahteen ryhmään oikeuksien sisällön ja niiden nautinnan suojan osalta. Lisäksi sisällön ja suojan välillä on nähty olevan riippuvuusuhde. Esineoikeuden kohteena on tämän jaon mukaan esine, jollain kysymyksessä oleva oikeus on esinekohtainen. Velvoiteoikeuden (väiltömänä) kohteena puolestaan on tietyn henkilön teko. Tällöin kysymyksessä oleva oikeus on henkilökohtainen. Esineoikeuden on edellytetty olevan sitova kaikkiin henkilöihin nähdessä, kun taas velvoiteoikeuden on katsottu olevan suojattu vain sen kohteena olevaa henkilöä kohtaan. Ainoastaan välttömästi esineeseen kohdistuvan oikeuden on katsottu voivan saada suoja sivullisia kohtaan.

Tähän esine- ja velvoiteoikeuden jakoon on liittynyt myös ajatus *esineoikeudellisesta tyyppipakkosta*. Puhutaan myös roomalaiseen oikeuteen juontuen *numerus clausus* -periaatteesta. Sen keskeisenä sisältönä voidaan tässä yhteydessä nähdä olevan, että ainoastaan tietyt, lainsäädännön tai tavonmaisen oikeuden nimenomaisesti tuntemat oikeudet voivat olla esineoikeuksia eli saada sivullissuojaa. Tällaiseen ajatteluun kytkettyinä aikaprioriteettiperiaate tulisi kyseeseen vain arvioitaessa oikeusjärjestyksessä esineoikeudeksi luokitellun oikeuden sitovuutta myöhempiin sivullistahoihin nähden. Muilta osin sovellettaisiin sitomattomuusperiaatetta.

Esineoikeudellisen tyyppipakon on toisinaan ymmärretty tarkoittavan ennen kaikkea sitä sinänsä kiistatomanä pidettyä, tässäkin esityksessä useampan otteeseen mainittua lähtökohtaa, että oikeuden sivullissitovuudesta ei voida sopia. Tähän lähtökohtaan on myös samalla saatettu suoraan perustaa oikeuden sitomattomuus tilanteessa, jossa nimenomaista sitovuutta tukevaa rakkaisuudantäitä ei ole löydetävissä laista.

On kuitenkin huomattava, että sivullissitovuutta koskevien normien pakkottava luonne on sinänsä eri asia kuin se, miten suhauhdutaan sitovuuteen eli millaista lähtökohtaperiaatetta noudatetaan silloin, kun rakkaisua ei löydetä suoraan laista. Näiden kahden seikan kytkeminen yhteen ei ole mitenkään välttämätöntä.

Oikeuskirjallisuudessa on sittemmin torjuttu ajatus siitä, että oikeuksien suoja sivullissuhteissa voisi enää perustua esine- ja velvoiteoikeuksien ja koon ja ajatuksen esineoikeudellisesta tyyppipakosta yllä kuvatussa mielessä. Oikeuksien jaon esine- ja velvoiteoikeuksisiin on kuitenkin katsottu vaikuttavan rakkaisuperusteiden valintaan niin, että oikeudet edelleen luokitellaan niiden *realis-taloudellisen arvon mukaan* siltä varalta, että erilaisten oikeuksien sitovuutta joudutaan arvioimaan vaihdantatilanteissa, joissa niitä ei voida yhtä aikaa ahanakaan täysimääräisesti toteuttaa. Tämä jako tarkoittaa, että kaikki oikeudet eivät ole tällaisissa tilanteissa keskenään samanvah-

vuisia. Joitakin oikeuksia pidetään vahvoina (*esineoikeuksina*) ja toisia taas heikkoina (*velvoiteoikeuksina*). Tällöin heikot oikeudet joutuvat väistymään vahvojen oikeuksien edestä. Niinpä lähtökohtaista sitomattomuusperiaatetta noudatetaan tämän ajattelutavan mukaan silloin, kun heikon oikeuden oikeusperuste on aikaisempi kuin vahvan oikeuden. Ainoastaan keskenään samanarvoisten oikeuksien eli kahden vahvan ja kahden heikon oikeuden keskinäistä sitovuutta arvioitaessa sekä silloin, kun aikaisempi oikeus on vahva ja myöhempi heikko, tilanne rakkaisuuden lähtökohtaisen aikaprioriteetin mukaan.

Tällainen oikeuksien jako ja sivullissitovuuden rajoittaminen heijastelee juuri oikeuksien yhteiskunnallisen suojararvoisuuden ja tarkoituksenmukaisuuden eroja ja tälle erolle annettua merkitystä sivullissuojan ulottuvuutta arvioitaessa. Ero esine- ja velvoiteoikeuksien jaotteluun ja esineoikeuksien tosiasiallisen sivullissitovuuden osalta suuri. Se, onko ajattelutapa *essa lähtökohtaista suhauhdunista sivullissitovuuteen epätoteutissa tilanteissa, joihin ei saada vastusta suoraan laista*. Jos tällöin lähdetään siitä, että ja otetaan lähtökohdaksi sitomattomuusperiaate, ollaan samanlaisessa lopputuloksessa kuin jos asia rakkaisuuteen tyyppipakon pohjalta. Jos taas lähdetään siitä, että oikeus voi tällöinkin olla tarkoituksenmukainen ja suojararvoinen ja otetaan lähtökohdaksi aikaprioriteetti, irtaudutaan vahvemmin tyyppipakosta.

Jälkimmäisen suhauhdunmistavan omaksumineen ei välttämättä tarkoita, että tätä lähtökohtaperiaatetta sovellettaisiin poikkeuksetta millaisiin tahansa oikeuksiin, kyse on vain siitä, *oletetaanko oikeudet lähtökohaltaisesti suojararvoisiksi vaihdannassa vai ei*. Kuten jo edellä on mainittu, käytännöissä on itse asiassa hyvinkin ymmärrettävää, että arvioitaessa oikeuden vaihtokutsia osapuolisuhteen ulkopuolella tietynlainen *yhten etu* on sinänsä otettava huomioon eri tapaan kuin osapuolisuhteen oikeusvaikutusten osalta, eikä sitovuus voi olla täysin vapaata. Oikeuksien sivullissitovuutta onkin tavalla tai toisella rajoitettu eri oikeusjärjestyksissä riippumatta siitä, miten esineoikeudelliseen tyyppipakkoon oikeudellisenä normina sellaisenaan suhauhdutaan.

Esimerkiksi Euroopassa esineoikeudellista tyyppipakkoa ja siihen kytkettyä kategorista oikeuksien sivullissitovuuden rajoittamista on pidetty ominaisena nimenomaan *mannereurooppalaiselle*, ennen kaikkea saksalaiselle oikeudelle. Samalla sitä on pidetty keskeisenä mannereurooppalaisen esineoikeuden järjestelmän tässä suhteessa joustavampana pidetyistä englantilaisesta *common law* -järjestelmästä erottavana piirteenä. Tosiasias-

oikeuksien sivullisittomuuden ero ei kuitenkaan käytännössä ole niin suuri. Vaikka tyyppipakkoa ei englantilaisessa järjestelmässä tunneta vastaavanlaisena systematisoituina periaatteena kuin Manner-Euroopassa, oikeuksien sivullisittomuus ei Englannissakaan ole rajatonta. Kyse on pikemminkin siitä, että systematisoinnin aste ja merkitys on *common law* -järjestelmässä ylipäänsä vähäisempi kuin manneurooppalaisissa *civil law* -järjestelmissä.

Vaikka oikeusjärjestysten väliset erot eivät ole niin suuria kuin äkkisel-tään saattaisi näyttää, ja vaikka sivullisittomuutta on kaikkialla rajoitettu, on selvää, että oikeusjärjestyksissä on kuitenkin tietyjä keskinäisiä säyveroja tässä suhteessa. *Pohjoismainen* suhtautuminen oikeuksien sivullisittovuutteen onkin tietyllä tavalla manneurooppalaisen ja englantilaisen suhtautumistavan välissä; yhtäältä tyyppipakkoajattelu tunnustetaan ja se kuuluu esi-neoikeuden traditioon selvemmin kuin Englannissa, mutta toisaalta sivullisittovuutta arvioidaan jossain määrin väljemmin lakiin kykytyyvin perustein kuin Saksassa. Tähän tosin vaikuttaa osaltaan se, että toisin kuin Saksassa, jossa on kattava siviilioikeudellinen yleislaki, lainsäädäntö on Pohjoismaissa huomattavasti aukollisempaa. Tyyppipakkoperiaatteen seuraaminen saamaan tapaan kuin Saksassa voisikin tämän vuoksi merkitä Pohjoismaissa ankarampaa ja epätarkoituksenmukaisempaa sivullisittovuuden rajoitusta.

Lisäksi on vielä huomattava, että myös Pohjoismaiden välillä on niin ikään keskinäisiä eroja. Ruotsissa ja Suomessa sivullisittovuuden saavuttamiseen suhtaudutaan tiukemmin kuin Tanskassa ja Norjassa. Pohjoismaiden keskinäiset erot tulevat esiin esimerkiksi edellä jo mainitussa ja jäljempänä vielä niin ikään viitattavassa kirjaamisoikeudellisessa erossa: Suomessa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen, jolla on kytkös mahdollisuuden vahvistaa oikeuden sivullisittovuutta, on rajoitettu vain tiettyihin oikeustyyppihin samaan tapaan kuin Ruotsissa. Norjassa ja Tanskassa sen sijaan kirjata voidaan millainen tahansa kiinteistöä koskeva oikeus sen tyypistä lähemmin riippumatta.

6.2.2 Periaatteiden soveluminen käytännössä

Useiden tavallisimmin esiintyvien oikeuksien osalta ilmenee suoraan lainsäädännöstä, miten ne on arvostettu suhteessa toisiinsa ja kumpaa lähtökoh-taista ratkaisuperustetta niiden sivullisittovuuteen eri tilanteissa sovelle-taan. *Aikaprioriteetti* on monesti lakiin kirjattu ratkaisusääntö. Sille rakentu-vat muun muassa sekä irtaimen esineiden että kiinteistöjen *kahdelle myym-tä* koskevat säännökset. Vastaavasti irtaimen esineen *kahdelle vuokraus-ta* koskevat sääntelyn mukaan etusija on ensimmäisellä vuokraajalla. Ensimmäiselle oikeuden haltijalle etusijan antavaa lähtökohetasääntöä sovelletaan niin ikään, jos kiinteistöön on perustettu useita *kirjaamiskelpoisia rajoitettu-*

ja esineoikeuksia, eikä niitä voida toteuttaa samanaikaisesti. Tällaisilla oikeuksilla on etusija myös myöhempää kiinteistön luovutuksensaajaa kohtaan samaan tapaan kuin *parttioikeudella*.

Toisaalta myös aiemmin perustetun oikeuden *sitomattomuus* myöhempää samaan kohteeseen kohdistuvaa oikeutta kohtaan ilmenee joissakin tapauksissa lain säännöksistä. Tällöin laissa on nimenomaisesti säädetty siitä, millä edellytyksin oikeus on myöhempää luovutuksensaajaa tai muuta vastaavassa asemassa olevaa tahoja sitova. Lainsäätäjä on tällöin lähentynyt siitä, ettei sivullisittovuutta lähtökohteisesti ole. Esimerkiksi sellaiset *kiinteistöön oikeustoimella perustettu erityiset oikeudet, joita ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin*, sitovat kiinteistön ostajaa vain, jos hän kaup-paa tehdessä tiesi oikeudesta. Toisena esimerkkinä voidaan mainita sääntö "*kauppa rikkoo vuokran*", joka on irtaimen esineen vuokrassa yhä voimassa. Maanvuokran (kiinteistön vuokrauksen) ja huonevuokran (asuin- tai liikke-huoneiston vuokrauksen) pysyvyttä myöhempään vuokratarkohteen omistus-oikeuden luovutuksensaajaan nähden sen sijaan suojataan aikaprioriteetin perusteella.

Kuten jo edellä todettiin, oikeuden sivullisittovuuden arviointiin lähtökohteisesti sovellettavan perusteen valinta ei kuitenkaan käytännössä aina ole selvää. Kaikkien erilaisten vaihdannassa mahdollisten tilanteiden osalta ei ole olemassa selkeää lainsäädäntöä tai tavanomaisoikeudellisia normeja eikä oikeudessamme ole täyttä varmuutta siitä, mitä periaatetta tällaisissa epätietoisissa tilanteissa sovelletaan. Esineoikeudellisessa kirjallisuudessa on yleensä lähdetty siitä, että *aikaprioriteetin omaksuminen lähtökohdaksi* on tällöin usein perusteltua ja hyväksyttävää. Toisaalta on kuitenkin korostettu muun muassa *oikeuden yhteiskunnalliseen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvien oikeuspoliittisten argumenttien merkitystä valittaessa ratkaisuperustetta yksittäisessä tilanteessa*. Toisinaan on tuotu esiin, että nämä näkökohdat saattavat puoltaa erilaista suhtautumista riippuen siitä, onko kyse oikeuden sitovuudesta suhteessa kohteen myöhempään luovutuksensaajaan tai muuhun oikeuden perustajan erityisseurajaan vai oikeuden perustajan velkoihin tämän omaisuuteen kohdistuvassa maksukyvyyttömyysmenettelyssä.

Aikaprioriteetin ensisijaisuutta on etenkin ensin mainituissa seuraantotilanteissa perusteltu lähtien ensimmäkin siitä, että *oikeuden yhteiskunnallinen tarkoituksenmukaisuus ja suojantarvoisuus on syytä epätietoisissa tilanteissa presumoida*. Tällainen vaihdannassa esiintyvien oikeuksien tarkoituksenmukaisuuden oletus sivullisittuhteissa vastaa lähtökohdillaan suhtautumista sopimuksen pätevyteen osapuolisuhteessa. Tämä oletus toisaalta merkitsee, että oikeuksien suojantarvoisuuteen suhteessa toisiinsa ei voida sellaisenaan saada ratkaisua niiden yhteiskunnallisesta tarkoituksenmukaisuudesta. Se ainoastaan kertoo molempien oikeuksien haltijoiden lähtökohteisien suojan tarpeen.

Alkuperioiteita lähtökohteisena ratkaisuperusteena on kuitenkin tällaisessa tilanteessa perusteltu sillä, että aiemmalle oikeuden haltijalle aiheutu tuu lähtökohteisesti suurempi haitta oikeuden sitomattomuudesta kuin myöhemmälle siltä, että hänen oikeutensa ei jätä lainkaan pysyväksi tai että sitä ainakin rasittaa aiempi oikeus. Tämän perustelun taustalla taas on oletama siitä, että haitta on suurempi sillä, jonka oikeus on aikaisempi, koska hän on pidemmän aikaa saattanut perustaa toimintansa tämän oikeuden varaan.

Haitalle annettava merkitys liittyy näkemykseen, jonka mukaan sivullis-sitovuutta koskevalla ratkaisusäännöllä tulisi pyrkiä erilaisten vaihdannassa sattuvien oikeuksien (kuvaanollisten) yhteenlöymäysten vaikutusten elimi-nointiin. Haitan minimoiminen liittyy tällaisten yhteenlöymäysten vaikutus-ten eliminointiin jälkikäteen (ex post) yhteenlöymäyksen jo saatuttua.

Niin ikään on tärkeä ottaa huomioon yhteenlöymäyksiä ennalla estävä (ex ante) näkökulma. Tästä näkökulmasta merkitystä on ennen kaikkea sillä, halu pystyy parhaiten ennalla estämään yhteenlöymäyksen sattumisen. Tämä näkö- kulma taas nousee nimenomaisesti esiin vain seuraantotilanteissa, joiden osal- ta ongelma voi syntyä juuri silloin, kun aiemman oikeuden olemassaolo on tie- tyllä tavalla yllätys myöhemmälle saman kohteen oikeudenhaltijalle. Tällaisen tilanteen syntyminen estää parhaiten ratkaisunormi, joka vyöryttää "tappion" sille, joka olisi voinut helpoimmin estää tilanteen syntyneisen.

Etenkään jälkimmäisen sekan pummita ei välttämättä ole yksinomaan kytköksissä oikeuden tyyppiin vaan myös oikeudenhaltijan ominaisuuksiin. Siten se tulee huomioon otettavaksi esimerkiksi julkistamiseen liittyvien kri- teerien, kuten vilpittömän mielen suojan edellytysten täyttymisen merkitystä arvioitaessa. Nämä kriteerit taas liittyvät mahdollisuuteen poiketa lähtökoh- taisesta ratkaisuperusteesta jäljempänä vielä käsiteltävin tavoin.

Sitomattomuusperiaatteelle toisinaan annettu suurempi merkitys suh- teessa oikeuden perustajan velkoihin saa puolestaan tukea lainsäädännöstä- kin monin tavoin ilmentyvistä ajatuksista, että velkojia tulee kohdella tasa- arvoisesti käytännötoiminnassa. Silloin kun oikeuden sitovuutta pohditaan suh- teessa velkoihin, muun muassa samolle näkemyksille aktiivisuuden tukemi- sesta ja ensimmäisenä yksilöityyn kohteeseen oikeuden saaneelle koituvasta suuremmasta haitasta ei ole katsottu voivan samaan tapaan vedota perustee- na aikaperioiteisiin lähtökohteiselle ensisijaisuudelle kuin arvioitaessa oi- keuden sitovuutta suhteessa kilpaileviin erityisseuraajiin.

Velkojien oikeuden kohteen yksilöinti suhteessa velallisen omaisuuteen ta- pahuu käytännössä vasta sen jälkeen, kun velallisen suoritushäiriö on ta- pahnut, eikä tämän hetken ole katsottu määrättävään velkojien mahdollisen tappion suuruutta samaan tapaan kuin seuraajien, joiden oikeuden yksilöinti liittyy eri tavalla oikeuden perustamiseen osapuolten välillä.

Se, että sitomattomuusperiaatetta pidetään perusteltuna lähtökohdana arvioi- taessa epäriteoisisa tilanteissa oikeuden sitovuutta sen perustajan velkoihin nähden, ei sulje pois mahdollisuutta esittää erityisiä perusteita, miksi tästä lähtökohdasta kuitenkin voisi olla syytä poiketa jonkin laissa tuntemattoman oikeustyyppin osalta ja myöntää sille suojaa. Tällaisia tilanteita saattaa nous- ta esiin juuri sen vuoksi, että lainsäädäntöme on aukollista eikä nimen- omaisen sitovuutta koskevan säännöksen puuttuminen välttämättä ilmennä kielteisistä suhtautumisista oikeuden sitovuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen.

Käytännössä esiin nousseena ja paljon keskustelua herättäneenä esi- merkkinä tästä voidaan mainita irtainen esinettä koskevaan rahoitusleasing- sopimuksen perustana vuokralleottajan oikeus. Meillä ei ole erityisiä leasing- sopimuksia koskevaa lainsäädäntöä. Tästä syystä leasingvuokralleottajan oi- keus on usein rinnastettu irtainen esineen vuokraoikeuteen siinä mielessä, että siihen on katsottu sopimustyyppiin ja sopimuksella perustettavan oikeuden muodollisesti samanlaisen luonteen vuoksi sovelhuvan samat periaatteet. Ir- tainen vuokraoikeuden osalta lähtökohla edellä mainitun suojaa – tosin si- nänsä vain kohteen myöhempää luovutuksensaajaa kohtaan suoraan – kos- kevan "Kauppa rikoo vuokran" -säännön pohjalta on ollut, ettei oikeus sido myöskään vuokralleantajan velkojia.

Oikeuskirjallisuudessa on pitkään esitetty perusteluita, joiden mukaan sivullisitovuutta arvioitaessa olisi otettava huomioon oikeuden realitalou- dellinen merkitys. Tältä kannalta rahoitusleasingvuokralleottajan oikeus voi- si pikemminkin olla perusteltua rinnastaa kohteen omistukseenpidätysehdoin ostaneen oikeuteen. Tällainen oikeus taas sitoo lähtökohteisesti niin kohteen myöhempää luovutuksensaajaa kuin myyjän velkojia. Näistä esitetyistä pe- rustelluista näkökohdista huolimatta rahoitusleasingopimusten sivullisito- vuutta suhteessa vuokralleantajan velkoihin on oikeuskäytännössä arvioitu sitomattomuusperiaatteesta käsin.

Oikeuden reaalityönnölliseen merkitykseen on viime aikoina kiinnitetty huomiota myös esimerkiksi pohdittaessa teollisoikeuksia koskevien käyttö- lupien, lisenssien, kohdalla teollisoikeudenhaltijan konkurssissa. Esillä on ollut ennen kaikkea kysymys teollisoikeutta koskevaan rekisteriin kirja- tujen, velkojia konkurssimenettelyn aikana sinänsä sitovien lisenssien py- syytydestä silloin, kun teollisoikeus realisoidaan konkurssin aikana joko konkurssipesän pyynnöstä ulosmittausmenettelyä käyttäen tai käteispanhti- velkojan toimin. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkemys, jonka mukaan kummassakin erityisilanteessa olisi perusteltua poiketa pääsääntöisistä tul- kinnoista. Ensin mainitussa tilanteessa tämä merkisisi sitä, että lisenssi- sopimukset eivät pääsäännön mukaan raukea, ja jälkimmäisessä tilanteessa taas sitä, että ne raukeavat, jos käteispanhti-velkojan oikeudella on parempi

pillisesti ole kytketty selonottovelvollisuuteen ja siihen liittyvään oletukseen siitä, mitä oikeudenhaltijan piti tietää. Sillä tarkoitetaan tilannetta, jossa oikeudenhaltija syytää tai toisesta tosiasiallisesti tietää aiemmasta oikeudesta. Tietoisuuden ulottuvuus sitouvuksperusteena on kuitenkin edelleen epäselvä, toisin sanoen kysymys siitä, millaisten oikeuksien osalta sille lopulta annetaan merkitystä.

Vaikka oikeuden sivullissitovuudesta ei voi sopia sivullisen haitaksi, on sinänsä myös mahdollista, että myöhempi oikeudenhaltija *hyväksyy* aieman oikeuden sitovuuden silloin, kun lähtökohdانا on sitomattomuus. Hyväksyminen onkin vanhaastaan tunnettu oikeuden sitouvuksperusteena. Sillä on usein käytännössä sitä suurempi merkitys, mitä pidätyvämmiin pelkkään myöhemmän oikeudenhaltijan tietoisuuteen sitouvuksperusteena suhtaudutaan. Onkin huomattava, että pelkkä myöhemmän oikeudenhaltijan tieto aiemmasta oikeudesta ja tällaisen oikeuden sitovuuden hyväksyminen ovat sinänsä eri asioita. Toisinaan etenkin oikeuskäytännössä on kuitenkin päätelty aiemmasta oikeudesta tietoisena myöhemmän oikeudenhaltijan hyväksyneen aieman oikeuden itseään sitovaksi. Tällaista ratkaisur- ja perustelutapaa on käytetty ennen kaikkea silloin, kun tietoisuutta ei vielä katsottu ylipäänsä voitavan hyväksyä sitouvuksperusteeksi minkään oikeuden osalta, mutta oikeuden sitovuutta pidettiin tilanteessa kuitenkin toisaalta kohtuullisena ja tarkoituksenmukaisena ratkaisuna.

Etenkin aiemmin kategorisena esiintynyt ajatus siitä, että tietoisuus ei sellaisenaan riitä sitouvuksperusteeksi, perustuu taustaltaan juuri näkemykseen vain tiettyjen (esine)oikeuksien mahdollisuudesta ylipäänsä saada – edes tällaista heikompaakaan – suojaa sivullisia kohtaan eli näkemykseen sivullissitovuutta saavien oikeuksien ennalla rajoitetusta tyyristä. Sinänsähän tietoisuudelle sitouvuksperusteena annettavaa merkitystä voidaan perustella samaan tapaan niin taloudellisiin kuin moraalissävyytteisiin argumentteihin kuin sen tietynlaisia vastakohtia, vilpittömässä mielessä olevan suojaamista: voidaan nimittäin ajatella, että toiselle aiemmin perustetusta oikeudesta toinen ei sen paremmin toisen oikeuden kunnioittamiseen liittyvistä syistä ansaitse kuin tämän oikeuden vaikutusten huomioimisen mahdollisuuden vuoksi tarvitse tällaista suojaa.

Edellä esitetyistä huomataan, että silloin kun myöhempi oikeudenhaltija tietää aiemmasta oikeudesta, *lopputulos voi oikeuden sitovuuden osalta olla sama riippumatta siitä, mitä ratkaisuperiaatetta tilanteessa lähtökohaltaisesti sovelletaan*. Kun lähtökohdانا on alkuperiaate, *myöhemmän oikeudenhaltijan tieto aiemmasta oikeudesta estää häntä soomasta eksintktion vilpittömän mielensä perusteella*. Tällöin aiempi oikeus jää pysyväksi myöhempiin oikeudenhaltijaan nähden. Silloin kun lähtökohdانا taas on sitomattomuus, *myöhemmän oikeudenhaltijan tieto aiemmasta oikeudesta voi puolestaan toi-*

nia tämän oikeuden sitouvuksperusteena. Tällöin aiempi oikeus niin ikään sitoo myöhempiä oikeudenhaltijaa.

Tästä näkökulmasta julkisuusperiaatteen toteutumiseen liittyvillä mahdollisuuksilla poiketa sitovuuden määräävästä lähtökohaperiaatteesta vaikuttava olevan suuri merkitys oikeuden tosiasialliselle sivullissitovuudelle. Toisaalta on huomattava, että julkisuuteen liittyvät näkökohdat ovat kuitenkin sivullissitovuuden arvioinnissa vasta toissijaisia. Niillä on ylipäänsä merkitystä vain, jos kyseessä olevan oikeuden tyyppi on sellainen, että sitä pidetään varallisuusoikeuden järjestelmässämme – edes jonkinasteisen – sivullissuojan arvoisena, toisin sanoen yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena. Pelkkää oikeuden tosiasiallisen julkisuuden toteutumista ei siten ole yksin pidetty perusteena sitovuudelle.

Edellä mainitun näkökohdan merkitys tulee esiin ennen kaikkea suhtautumisessa tietoisuuteen sitouvuksperusteena. Tietoisuus on kiistatta ylipäänsä hyväksytyä mahdolliseksi sitouvuksperusteeksi vasta 1990-luvun puolivälin jälkeen, jolloin se on vahvistettu laissa kiinteistön kohdistuvien kirjaamiskelvottomien erityisten oikeuksien osalta sitouvuksperusteeksi suhteessa kiinteistön myöhempiin luovutuksensaajiin. Oikeuskirjallisuudessa säännöksen on nähty heijastavan laajempaan periaatetta tietoisuudesta yleiseen sitouvuksperusteena. Oikeuskäytännössä ei kuitenkaan ole saatavissa tukea tälle näkemykselle. Periaatetta ei ole esimerkiksi sovellettu vastaavalla tavalla irtaimen vaihdannassa.

Näkökohta tulee toisaalta esiin myös arvioitaessa myöhemmän oikeudenhaltijan mahdollisuutta saada vilpittömän mielen suoja tilanteessa, jossa aiempi oikeus lähtökohaltaisesti sitoo. Myöskään vilpittömän mielen suoja ei välttämättä ole kaikkien oikeudenhaltijoiden saavutettavissa. Tämän seikan merkitys tulee lähemmin esille myös tarkasteltaessa myöhempiä oikeuden sitovuutta etenevässä sivullissuhteessa.

Tietoisuudelle annettavaa merkitystä sitouvuksperusteena on edellä perusteltu muun muassa moraalisilla näkökohdilla siitä, että toisen aiemmasta oikeudesta tietoinen ei ansaitse suojaa, vaan hänen on kunnioitettava tällaista oikeutta. Samalla on tuotu esiin, että tällaisen näkökohdan merkitys on kuitenkin ollut alisteinen sille, pidetäänkö oikeuden tyyppiä yhteiskunnallisesti suojanarvoisena vai ei. Tätä vahvempi merkitys moraalinäkökohdilla on ollut sivullisiin ulottuvan oikeusvaikutuksen taustalla silloin, kun on kyseessä niin sanottu *kolliisiivinen menettely*. Sillä tarkoitetaan myöhemmän oikeuden perustamista tarkoituksessa saada aiempi oikeus lakkaamaan.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että viimeistään tällaisessa tapauksessa aiempaa oikeutta on perusteita suojata nimenomaan sen perusteella,

että myöhempi oikeudenhaltija on toiminnut tarkoituksin loukata aiemman oikeudenhaltijan intressejä – riippumatta siitä, minkä tyyppinen oikeus aiemalla oikeudenhaltijalla on. Tällöin aiemman oikeudenhaltijan suoja rakentuisi tavanomaisesta poikkeavalle esineoikeudelliselle sivullisistovuudelle.

Toisaalta on esitetty, että aiempaa oikeudenhaltijaa voitaisiin turvata tilanteessa myös sopimusoikeudellisin keinoin mahdollistamalla hänelle poikkeuksellinen oikeus vedota myöhemmän sopimuksen pätemättömyyteen siihen nähden sivullisena. Tällaisen mahdollisuuden perustuisi sopimuksen häneen liittyviin motiiveihin, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Näiden lisäksi kolmas keino saada suoja tilanteessa voisi olla mahdollisuus vaatia myöhemmältä oikeudenhaltijalta vahingonkorvausta. Vahingonkorvausvastuun tarjoama suoja on kuitenkin esineoikeudellista sitovuutta ja myöhemmän sopimuksen pätemättömyyteen perustuva suoja heikompi, kun esinekohtainen oikeus muuntuu oikeudeksi saada rahasuoritus.

6.4 Oikeuden sitovuudesta velkoihin ja pysyvyydestä maksukyvyttömyysmenettelyissä

Edellä on tuotu esiin, että oikeuden sivullisistovuuteen suhteessa kohteen myöhempään luovutuksensaajaan tai muuhun oikeuden perustajan erityis-seuraajaan voidaan suhtautua eri tavalla kuin suhteessa oikeuden perustajan velkoihin tämän omaisuuteen kohdistuvassa maksukyvyttömyysmenettelyssä. Sivullisistovien oikeuksien piiriä on eräässä mielessä pidetty maksukyvyttömyysmenettelyissä lähtökohtaisesti suppeampana kuin seuranottoilanteissa: sitomattomuusperiaatetta on pidetty perusteluna lähtökohtana arvioitaessa epätietoisissa tilanteissa oikeuden sitovuutta sen perustajan velkoihin nähden, kun taas aikaprioriteettia on pidetty lähtökohtana arvioitaessa vastaavassa tilanteessa sitovuutta kohteen myöhempään luovutuksensaajaan tai muuhun oikeuden perustajan erityis-seuraajaan nähden. On kuitenkin huomattava, että sitomattomuusperusteiden omaksumisen lähtökohdaksi oikeuden perustajan maksukyvyttömyysmenettelyssä ei ole katsottu sulkevan kokonaan pois mahdollisuutta perustellusta syyistä poiketa tästä lähtökohdasta jonkin laissa tuntemattoman oikeusryhmin osalta ja myöntää sille suoja. Tällainen mahdollisuus on oikeutettavissa ennen kaikkea siksi, että nimennomaisen sitovuutta koskevan säännöksen puuttuminen ei välttämättä ihmennä kielteistä suhtautumista oikeuden sitovuuteen ja tarkoituksensaamisen kaisuuteen.

Sitomattomuusperiaatteen omaksumisella lähtökohdaksi on toisaalta sitonä mielessä suurempi merkitys maksukyvyttömyysmenettelyissä kuin seuranottoilanteissa, että oikeuden perustajan velkojen tietoisuudelle ei ole an-

nettu merkitystä oikeuden sitovuuteen vaikuttavana perusteena toisin kuin myöhempien luovutuksensaajien tai muiden erityis-seuraajien tietoisuudelle. Vastaavasti velkojat eivät myöskään voi velallisensa maksukyvyttömyysmenettelyssä saada vilpittömän mielen suojaan silloin, kun tietty oikeus sitoo velkojatarhaa aikaprioriteettin perusteella. Kuten edellä jo on tullut esiin, suoja velkojia kohtaan saattaa edellyttää myös oikeuden julkistamista (esimerkiksi panttioikeuden julkivarmistamista), jolloin velkojat eivät edes voisi olla vilpittömässä mielessä aiemmasta oikeudesta, mutta vilpittömällä mielellä ei ole merkitystä silloinkaan, kun tällaista lähtökohtavaatimusta ei ole asetettu (esimerkiksi kiinteistön ja tavanomaisen irtaimen esineen omistusoikeuden luovutuksen sitovuus jo kauppasopimuksen perusteella). Velkojien tiedolla tai sen puuttumisella ei olekaan merkitystä oikeuden sitovuuteen vaikuttavana perusteena maksukyvyttömyysmenettelyissä.

Kieleinen kanla tietoisuuteen sitovuusperusteena perustuu erilaisiin niin käytännöllisiin kuin periaatteellisiin näkökohtiin. Esimerkiksi jo velkojien mahdollisen tietoisuuden selvittämisistä voidaan pitää hankalana ja tähtäntöpanomenettelyä hidastavana. Lisää vaikeuksia syntyisi tietoisuudelta johtuvan sitovuuden toteuttamisessa, sillä useimmiten kaikki velkojat eivät ole oikeudesta tietoisia. Oikeuden sitovuutta ei kuitenkaan ole ainakaan kaikkien oikeuksien osalta käytännössä mahdollista toteuttaa niin, että oikeus sitoisi vain niitä tietoisia velkojia, mutta ei muita.

Velkojien tietoisuutta ei ole perusteltua pitää sitovuusperusteena myöskään siitä syystä, että sillä ei ole tällöin vastaavanlaisia funktioita täytettäväänään kuin merkityksen antamisella seuraajien tietoisuudelle. Seuraajien vilpittömän mielen suoja ja sitovuuden perustaminen tietoisuuteen nimittäin liittyvät siihen, että seuraajalla voidaan lähtökohtaisesti nähdä olevan tarve saada suoja sellaisilta ja vain sellaisilta saamaansa omaisuuteen kohdistuvilla oikeuksilla, joista hän ei tiennyt ja joita hän ei siten ole voinut ennakoida: tietoisuus aiemmasta oikeudesta mahdollistaa sen huomioon ottamisen, tietoisuuden puuttuminen puolestaan vaatii tietyn edellytyksin suojaa tällaista oikeutta kohtaan. Velkojien tietoisuus aiemmasta velallisen perustamasta oikeudesta ei sen sijaan sinänsä poista velkojan suojan tarvetta samaan tapaan. Velkoja saattaa tarvita suoja, vaikka hänen oikeutensa yksilöityisi myöhemmin kuin oikeus, josta hän yksilöintiä on tietoinen, sillä tuo oikeus on saatu perustaa vasta sen jälkeen, kun velkojan aseman synnyttänyt tapahtuma sattui.

Toisaalta edellä on tuotu esiin perusteena sille, että sitovuus velkojia kohtaan ei välttämättä edellytä oikeuden julkistamista ja voi syntyä jo sopimuksella, se, että velkojan vilpittömä mieltä ei tarvitse vaihdannan intressissä samaan tapaan suojata kuin yksilöityyn kohteeseen vaateen omaavan erityis-seuraajan. Velkojalla ei katsota olevan erityistä perusteltua luottamusta

saada suoritus saatavalleen tietystä varallisuuskohteesta, vaan tämä voi saada suorituksen vain velallisella täytäntöpanohkeella olevasta omaisuudesta. Jos esineen omistusoikeus on luovutettu toiselle pätevän saannon perustavalla oikeustoimella, kyse ei enää ole velallisen omaisuudesta.

Sen sijaan henkilö, jolle velallinen on luovuttanut omistusoikeuden tai esimerkiksi perustanut käyttöoikeuden tai panttioikeuden omistamansa esineeseen, saattaa saada vihittömän mielen suoja velkojia kohtaan, vaikka velallisella ei ollut enää oikeutta tällaisen määräämistöimen tekemiseen hänen jo jouduttua maksukyvyyttömyysmenettelyyn (oikeuden kohde oli esimerkiksi ulosmitattu tai velallinen asetettu konkurssiin). Perustettu oikeus voi olla pätevä ja velkojia sitova, jos oikeudensaja ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytäkään tietää alkaneesta maksukyvyyttömyysmenettelystä. Mahdollisuus saada vihittömän mielen suoja kaikkea kuitenkin viimeistään silloin, kun maksukyvyyttömyysmenettelyn alkaminen on julistettu (esimerkiksi ulosmittaus on varmistettu ottamalla kohde haltuun tai tekemällä ulosmittauksesta merkintä julkiseen rekisteriin, lisäksi konkurssin osalta merkitystä on menettelyn alkamista koskevalla kuulutuksella). Jos oikeus on perustettu vasta tällaisen ajankohdan jälkeen, se ei voi saada sitovuuutta perustajan velkojia kohtaan.

Oikeuden sitovuudella velkojia kohtaan on erilainen vaikutus maksukyvyyttömyysmenettelyissä riippuen siitä, onko kyse omistusoikeudesta vai rajoitettua esineoikeudesta. Jos kyse on omistusoikeudesta ja luovutus on luovuttajan velkoihin nähden sitova (kohdesta riippuen joko sopimuksen tai hallinnan luovutuksen tai sitä vastaavan julkistamistöimen perusteella), sitovuus merkitsee, että kohde jää luovuttajan omaisuuteen kohdistuvan maksukyvyyttömyysmenettelyn ulkopuolelle: ulosmittata voidaan vain velalliselle kuuluvaa omaisuutta (ellei velkojalla ole kohteeseen vakuus-oikeutta, joka pysyy omistajanvaihdoksista riippumatta) ja vain tällainen omaisuus kuuluu velallisen konkurssipesään.

Jos taas kyse on rajoitetusta esineoikeudesta, oikeus – sen paremmin käyttöoikeus kuin panttioikeuskaan – ei esimerkiksi estä kohteen ulosmittausta sen omistajan velasta, vaikka oikeus sinänsä olisi sivullisistova (esimerkiksi panttioikeus julkivarmistettu). Tällaisessa tilanteessa oikeuksien lopulliseen kohtaloon ulosmittauksen johdosta toimittamassa myynnissä vaihtavaa valittava myyntitapa ja oikeuden asema lain mukaisessa etusijajärjestyksessä. Etusijajärjestyksellä on tärkeä merkitys ennen kaikkea silloin, kun reaalisoinnin suorittaa ulosottoviranomainen ja kun oikeuksien kohteena on kiinteistö. Useita samanaikaisia oikeuksia nimittäin kohdistuu käytännössä tyypillisesti juuri kiinteistöihin. Kiinteistöön kohdistuva käyttö- tai panttioikeus voiikin raueta, jos se on huonommalla etusijalla kuin sen velkojan oikeus, joka ulosmittausta on hakenut.

Tässä tulee muita tarkasteltuja ”sivulliskonflikteja” paremmin näkyviin esityksen alkupuolella esiin tuottu esineoikeuksien periaatteellinen ero omistusoikeuden ja rajoitettujen esineoikeuksien välillä. Kysymys rajoitettujen esineoikeuksien pysyvyydestä maksukyvyyttömyysmenettelyssä nousee esiin sen vuoksi, että oikeuden kohteen taloudellinen arvo halutaan käyttää velkojien hyväksi näiden suorituksen saamisen turvaamiseksi. Näitä tilanteita on toisinaan huomautettu taloudelliseksi kollisioiksi erotuksena oikeudellista kollisioista, joissa sitovuuskysymyksen taustalla on tilanne, jolloin oikeuden perustaja ei syystä tai toisesta ollut oikeutettu määräämistöimen tekemiseen. Taloudelliset kollisiot eivät samaan tapaan tule kyseeseen omistusoikeuden yhteydessä.

Käyttöoikeus ja panttioikeus ovat erilaisen tarkoituksensa vuoksi myös keskenään hieman erilaisessa asemassa omistajan maksukyvyyttömyysmenettelyssä. Kohteen tosiasialliseen hyödyntämiseen liittyviä käyttöoikeudenhaltijan intressejä turvaa yleensä vain oikeuden jakuminen sen kohteen myynnistä huolimatta. Kohteen taloudelliseen arvoon kiinnittyviä panttioikeudenhaltijan intressejä puolestaan voi turvata jo oikeus saada suoritus saatavalle kohteen myyntihinnasta.

Kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden osalta etusijaan vaikuttaa se, onko oikeus kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vai ei. Jos oikeus on kirjattu, se on lähötkohdaisesti samassa etoikeusryhmässä kuin kirjatukseen eli kiinnitykseen perustuva panttioikeus. Näiden oikeuksien keskinäinen etusijajaus on tehnyt, sitä parempi etusija sillä on. Käyttöoikeus, jota ei ole kirjattu, on puolestaan aina kirjattuja oikeuksia huonommalla etusijalla. Se on kuitenkin paremmassa etoikeusryhmässä kuin vakudettoman velkojan oikeus, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön hallintaansa ennen ulosmittausta.

Jos ulosmittausta on hakenut vakudeton velkoja, niin panttioikeus kuin käyttöoikeuskin pysyvät kiinteistön pakkorealisoinnissa – käyttöoikeus riippumatta siitä, onko se kirjattu, jos oikeudenhaltija kuitenkin ottanut kiinteistön hallintaansa. Jos taas ulosmittausta on hakenut velkoja, jolla on panttioikeus kiinteistöön, käyttöoikeuden haltijan asema on lähötkohdaisesti turvattu vain, jos oikeus on kirjattu paremmalle etusijalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä kuin kiinnitys, johon ulosmittausta hakee velkojan panttioikeus perustuu. Ulosmittausta hakee velkojan panttioikeutta paremmalla etusijalla olevaan kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltija saa suorituksen oikeudelleen ennen ulosmittausta hakenutta velkojia, huonommalla etusijalla olevaan kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltija taas saattaa jäädä ilman suoritusta eikä hänen oikeutensa myöskään myynnissä muutoin säily, elleivät osapuolet erikseen sovi siitä, että ostaja ottaa vastattavaksi panttioikeudella turvautun saatavan.

Mainitut ulosmittausmyyntiä koskevat, rajoitetun esineoikeuden sitovuuteen ja pysyvyyteen vaikuttavat normit tulevat sovellettavaksi myös *konkurssilainanteessa*, jos konkurssivelallisen omaisuutta realisoidaan ulosottoihin. Omaisuutta voidaan kuitenkin konkurssissa myydä myös konkurssipesän omin toimin. Tällaisessa myynnissä oikeuksien sitovuuden osalta lähtökohdana on pidetty tavanomaisia, vapaaehtoisia luovutusta koskevia sääntöjä. Niiden perusteella konkurssipesän tulee siten myymiseksi pysyttää voimassa kaikki oikeudet, jotka ovat tällaisessa luovutuksessa sivullisistovia. Pysyttämivelvollisuuden on katsottu ulottuvan sellaisinkin oikeuksiin, joiden osalta sovelletaan lähtökohtaista sitomattomuusperiaatetta, mutta joiden osalta luovutuksensaajan tietoisuus toimii sitovuusperusteena. — Myös ulosmittauslainanteessa ns. vapaa yksityismyynti on kaikkien osapuolten suostumuksella mahdollinen ja tällöin niin ikään kaikki tyydyttään sivullisistovat oikeudet lähtökohtaisesti voimassa.

Panttioikeuden haltijalla on konkurssissa lisäksi *erityisensä* siinä, että konkurssipesä saa myydä konkurssipesään kuuluvaa panttiosaisuutta vain, jos panttivelkoja siihen suostuu tai huomioituu myöntää siihen luvan. Tällainen lupa voidaan myöntää, jos omaisuudesta on tehty konkurssipesälle ostotarjous ja se ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon eikä panttivelkoja saada todennäköiseksi, että omaisuudesta saadaan muulla tavalla parempi myyntitullos. Panttivelkoja taas saa lähtökohtaisesti käyttää panttioikeuteen perustuvia rahaksimuutto-oikeuksiaan ja ottaa saatavansa kaupapahinnasta konkurssin estämättä, vaikka konkursi onkin velallisen omiaisuus velkoja koskeva maksukyvyyttömyysmenettely, jossa velallisen omiaisuus käytetään konkurssiinmaksun, eikä konkurssipesään kuuluvaa omaisuuteen ei saa konkurssin alettua kohdistaa tavanomaisia ulosottoimia konkurssiinmaksun perimiseksi. Tätä panttivelkojan erioikeutta on vanhaan kutsuttu *separatistin* asemaksi.

6.5 Oikeuksien sitovuudesta etenevässä sivullisluonteessa

Edellä tässä pääajaksossa on käsitelty peruslähtökohia oikeuksien sitovuuden ja suojan arvioinnille silloin, kun vastakkain joutuvat sellaisten henkilöiden oikeudet, jotka johdetaan samalta taholta; henkilöiltä, jolla on (ollut) omistusoikeus — tai sitä vastaavan määrätysvallan tuottava oikeus (silloin, kun oikeuden kohteena on muunlainen varallisuuskohde kuin esine, kuten saamis-oikeus). Lopuksi täydennetään vielä kokonaisuutta tarkastelemalla oikeuksien sitovuuden ja suojan arvioinnin perusteita silloin, kun vastakkain ovat sellaisten tahojen oikeudet, jotka johdetaan eri henkilöiltä. Tällaisesta tilanteesta on kyse esimerkiksi tämän esityksen aluksi mainitussa esimerkissä, jossa kauppasopimuksen myyjäosapuoli ei ollutkaan oikeutettu

määräämään kauppasopimuksen kohteesta sen vuoksi, että sopimusta, jolla myyjälle itselleen on luovutettu omistusoikeus, rasittaa jokin sopimusoidellinen pätemättömyysperuste. Tällöin nousee esiin kysymys siitä, onko esinettä koskevan kauppasopimuksen ostajaosapuolella vai esineen aiemalla myyjällä ("oikealla omistajalla") parempi oikeus kaupan kohteeseen. Tilanne eroaa edellä käsitellyistä takautuvan sivullisuuteen kollisioista siinä, että niissä oikeudesta määränneen lähtökohtaisesti oikeudesta (kompetenssista) varallisuuskohteeseen ei ole epäselvyyttä, kun taas etenevän sivullisuuteen kollisioita taustalla on se, että myöhemmän määräämistoimen tekitäjällä ei syytä tai toisesta ollut kompetenssia.

Mainitussa esimerkissä kumpikin kollisioin osapuoli vetoaa *omistusoikeuteen*, vahvaan lähtökohtaisen sivullisistovuuden omaavaan oikeuteen. Myös tässä tilanteessa lähdetään samoin kuin edellä takautuvan sivullisuuteen kaksioisdisponointitilanteessa siitä, että aiempaa oikeudenhaltijaa, tässä siis "oikeaa omistajaa", suojataan aikaprioriteetin perusteella. Toisaalta myöhemmällä luovutuksensaajalla on mahdollisuus saada vlpittömän mielen perusteella suoja, jota tässä yhteydessä on vakintuneesti kutsuttu *saanto-suojaksi*.

Mikäli suojaa myönnetään, tapahtuu ekstinktio myöhemmän luovutuksensaajan hyväksi. Jos taas oikean omistajan oikeus jää pysyväksi ja esine siten palautuu hänelle, ratkaisu on *vinikkaotioperiaatteen* mukainen.

Perusteet, joilla saantosuoja myönnetään, eroavat toisistaan suojan lähtökohiana vaadittavan vlpittömän mielen (luovutuksensaaja ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää luovuttajan kompetenssin puutteesta) lisäksi edellyttävien kriteerien suhteen riippuen siitä, millaisen *kohteen* omistusoikeudesta on kyse. Näitä eroja on tuotu esiin jo edellä tarkasteltaessa julkisuusvaatimuksen ulottuvuutta. Keskeisenä erona nostettiin tuolloin esiin esimerkiksi se, että irtantien esineiden osalta suojan saamiseksi edellytetään, että kohteen hallinta on siirtynyt luovuttajalta luovutuksensaajalle. Kriteeristöjen osalta merkityksellisiä taas on vain se, että luovuttajalla on ollut lainhuuto; sen sijaan *luovutuksensaajan* lainhuudolla ei tässä sivullisluonteessa saatavan suojan osalta ole merkitystä.

Mahdollisuuteen saada saantosuoja vaikuttaa myös se, *mitkä vuoksi luovuttajalla ei ollut kompetenssia* määräämistoimen tekemiseen. Esimerkiksi irtantien esineiden osalta saantosuoja ei ole mahdollista saada silloin, kun esine on joutunut pois oikealla omistajalta tiettyjen *rikosten* vuoksi. Näin on, jos kyse on ollut näpistyksestä, varkaudesta, *työstöstä* tai kiristyksestä. Tällaisissa tilanteissa oikealla omistajalla on oikeus saada esine takaisin luovutuksensaajan vlpittömästä mielestä riippumatta.

Tämä, myös muissa eurooppalaisissa oikeusjärjestelmissä yleinen suhtautuminen liittyy näkemyskseen siitä, että tällaisissa rikoksissa on kyse vakavasta omistusoikeuden loukkauksesta, ja yleisenä lähtökohdana on että tällaisessa tilanteessa, jossa oikea omistaja ei tyypillisesti ole millään tavalla vaikuttanut hallinnan menettämiseen, oikeusjärjestyksen tulee varmistaa, että oikeudenloukkaus aiheuttaa niin vähän harmia omistajalle kuin mahdollista. Toisinaan on lisäksi tuotu esiin, että vilpittömän mielen saannon hyväksynnän tällaisessa tilanteessa houkuttelisi rikolliseen toimintaan enemmän kuin vastakkainen sääntö.

Mainitut argumentit on nostettu esiin esimerkiksi Ruotsissa, jossa lainsäädäntöä muutettiin tämänisältoiseksi vasta reilu kymmenen vuotta sitten. Sitä ennen vilpittömän mielen suoja oli mahdollinen myös varastettuun esineeseen. Tällaisen säännön taustalla puolestaan olivat yleiset vaihdannan intressin edistämiseen liittyvät näkemykset, joiden mukaan vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa tulee aina suojata tavanomaisessa kaupassa.

Molemmat esiin nostetut näkökohdat on otettu huomioon esimerkiksi edellä muutamaan otteeseen viitatussa eurooppalaisen yksityisoikeuden periaate-, määritelmä ja mallisääntökokeelman (DCFR) akateemisessa luonnoksessa. Sen vilpittömän mielen saantoa koskevan normiston mukaan vilpittömän mielen suoja ei voi saada varastettuihin esineisiin, paitsi jos kyse on ollut tavanomaisen liiketoiminnan piiriin kuuluvista luovutuksista.

4
Irtaimen esineiden osalta oikealla omistajalla on toisaalta itse asiassa aina mahdollisuus saada esine takaisin itselleen luovutuksensaajan saantosuojasta riippumatta. Hänellä on luovutusvoikeus esineeseen vilpittömässä mielessä olleelta luovutuksensaajalta. Luovutuksensaajan saantosuojan viimekätisenä sisältönä onkin siten oikeus rahamääräiseen suoritukseen. Osapuolien oikeuden lähemmästä sisällöstä, kuten lunastussumman määrätymisen perusteista, sen sijaan ei ole täyttä selvyyttä.

Epävarmuutta on ollut myös siitä, onko myös irtaimen aitemalla luovutuksensaajalla takautuvan sivullissuhteen kollisiotilanteessa samanlainen lunastusvoikeus kuin oikealla omistajalla. Tilanteiden voidaan nähdä eroavan toisistaan siinä, että tällaisen primuksen, jolle esine on vasta ollut tulossa, intressit kohteeseen saamiseen itselleen ovat vähemmän suojan arvoisia kuin sellaisen oikean omistajan, joka on menettänyt esineen. Oikeuskäytännössä lunastusvoikeus on myönnetty, ja esimerkiksi Ruotsissa lunastusvoikeus koskee myös tällaisia tilanteita.

Esimerkiksi edellä mainittuun DCFR:n sääntelyehdotukseen taas ei sisälly lainkaan oikean omistajan lunastusvoikeutta. Omistajan asemaa katsoaan turvattavan riittävästi myöhemmälle luovutuksensaajalle asetettavalla

vilpittömän mielen vaatimuksella. Takaisinlunastusoikeuden on nähy vähentävän oikeusvarmuutta ja vaihdannan suoja, kun vilpittömässäkään mielessä ollut ostaja ei voisi koskaan olla varma siitä, saako pitää esineen pysyvästi.

Mainittuun irtaimen esineen luovutuksensaajan suoja rajoittavat elementit (saantosuojan puuttuminen kokonaan tietyissä tilanteissa ja omistajan lunastusvoikeus kaikissa muissa tilanteissa) eivät tule sovellettavaksi *ar-nopaperien* ollessa määräämistoimien kohteena. Lisäksi arvopaperivaihdannassa saantosuojaa voi saada myös luovuttajan esintyessä omistajan sijaan tämän edustajana – tavanomaisen irtaimen esineiden vaihdannassa sen sijaan suojataan ainoastaan luovutuksensaajan omistajaololettamaa, ei sen sijaan edustajaololettamaa.

Myös *kiinteistöjen* ollessa vaihdannan kohteena luovutuksen saantosuojan kannalta on merkitystä sillä, mistä luovuttajan kompetenssin puuttumisen johtuu. Tähän on viitattu jo edellä tarkasteltaessa lainhuuto- ja kiinteistörekisterimerkintöjen julkista luotettavuutta ja sen rajoja. Tuolloin tuotiin esiin, että edes vilpittömässä mielessä ollut luovutuksensaaja ei voi saada rekisterimerkintöjen perusteella suoja laissa erikseen mainituissa tilanteissa, joissa rekisterimerkintä perustuu erihdykseen tai ei perustu lainkaan kirjainmuotomaisen tekemään ratkaisuun (on esimerkiksi ulkopuolisen tietoverkkoon murtautujan tekemä) taikka joissa lainhuuto on myönnetty väärinmetyksi osoittaneeseen tai väkivallalla tai sen uhalla tehdyltä pakottamisella arkaansaadun kauppa- tai muun saantokirjan tai luovuttajan kelpoisuuden osoittavan asiakirjan, kuten valtakirjan, nojalla. Tällaisessa tilanteessa luovutuksensaajaa turvaa valtion ankara vahingonkorvausvastuu.

Vastaavasti taas niissä tilanteissa, joissa vilpittömässä mielessä ollut luovutuksensaaja saa suoja (osiasioita vastamattomien) lainhuuto- ja kiinteistörekisterimerkintöjen perusteella, oikealla omistajalla on lähtökohtainen oikeus saada tästä aiheutuneesta vahingosta korvaus valtion varoista. Toisin kuin irtaimen esineen oikealla omistajalla, kiinteistön oikealla omistajalla ei ole viimekätistä oikeutta saada esine fyysisesti palautettua itselleen, vaan hän voi joutua tyytymään rahamääräiseen korvaukseen.

Tähän mennessä on pidetty silmällä tilanteita, joissa vastakkain ovat kahden tahon samaa oikeutta, omistusoikeutta, koskevat vaateet tai väitteet. Etenevän sivullissuhteen kollisiotilanne voi nousta esiin myös *muunalaisten oikeuksien* osalta. Kyse voi olla tilanteesta, jossa vastakkain ovat esineen oikean omistajan ja myöhemmän rajoitetun esineoikeuden haltijan, kuten vuokraoikeudenhaltijan tai panttivelkojan oikeus. Toisaalla vastaavassa roolissa kuin oikea omistaja voi olla myös siirtokepoisen vuokraoikeuden haltija.

Oikeudessamme vakintuoneena lähtökohdana on pidetty, että irtaimen

esineen käyttöoikeuden haltija ei voi saada saantosuoja tai siihen verrattavaa viipittömän mielen suojaa – samaan tapaan kuin oikeudelle ei myöskään ole myönnetty sivullisuoja takautuvan sivullisuuteen kollisioissa. Sen sijaan panttioikeuden haltijan ”panttisaantosuoja” on mahdollinen. – Tässä näkyy edellä viitattu suhtautuminen käyttöoikeuksiin heikkoina ja panttioikeuksiin vahvoina oikeuksina.

Kiinteistöjen osalta saantosuoja voivat saada oikeaa omistajaa kohtaan niin panttioikeuden haltijat kuin vuokraoikeuden haltijat – tässäkin samaan tapaan kuin takautuvan sivullisuuteen kollisiossa. Suojaa voi saada – oikean omistajan sijaan – myös oikeaa siirtokelpoisen vuokraoikeuden haltijaa kohtaan silloin, kun kyseinen vuokraoikeus on (poikkeuksellisen) kirjaamisvelvollisuuden alainen. Kuten edellä on tuotu esiin, tällaisesta vuokraoikeudesta on kyse, kun se on määräraikainen, saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja vuokra-alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kyseisenlainen vuokraoikeus rinnastuu vaihdannan kohteena omistusoikeuteen. Sen sijaan muunlaisten kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien haltijat eivät voi saada saantosuoja tällaisen oikeuden oikeaa haltijaa vastaan.

Jaana Paanetoja

TYÖOIKEUDEN ERTTYINEN OSA

I Lähtökohтия

I Aluksi

Tässä kirjoituksessa selvitetään työaikaan, vuosilomaan, työturvallisuuteen ja työterveyshuoltoon liittyvien säännösten pääsisältöä ja sitä, miten työsuojeluviranomaiset valvovat työlakien noudattamista. Kaikkia yksityiskohтия tai poikkeuksia ei käsitellä. Esityksessä sivutaan myös muita lakeja, kuten työsuojimuslakia ja työehtosopimuslakia. Pääasiallisena tarkastelukohteena on työsuhteessa tehtävä työ. Tekstissä käsitellään vain lakien säännöksiä. Erttyisesti työaika- ja vuosiloma-asioihin voi käyttää myös merkittävää työehtosopimuksen määrättykset. Mahdollisesti sovellettavan työehtosopimuksen sisältö onkin aina selvitettävä konkreettisesti yksittäistapauksessa. Tekstissä mainitaan laji, mutta ei niiden yksittäisiä pykälä muuttamassa poikkeusta lukuun ottamatta. Eri asiayhteyksissä viitataan muutamiin korkeimman oikeuden (KKO) ratkaisuihin. Viittauksia on myös työtuomioistuinten ratkaisuihin (TT) ja työneuvoston (TN) lausuntoihin. Työtuomioistuinten ja työneuvoston toimivaltaa selvitetään artikkelin lopussa luvussa VIII. Sihen kannattaa tutustua kuitenkin jo sinä vaiheessa, kun artikkelissa ensimmäisen kerran viitataan työtuomioistuinten tai työneuvoston käytäntöön.

II Soveltamisaloista

2.1 Työaika- ja vuosilomalaki

2.1.1 Yleinen soveltamisala

Työaikalaki tuli voimaan 23.11.1996 samana päivänä kuin Euroopan unionin ns. työaikadirektiivin implementointiaika päättyi. Vuosilomalaki on työaikalakia uudempi ja se tuli voimaan 1.4.2005.

Työaikalain ja vuosilomalain soveltamisalat ovat yleisiä, ja näin ollen mainitut lait soveltuvat työsuhteen ohella virkasuhteessa tehtävään työhön.

Työaikalain 1 §:n mukaan lakia ”sovelletaan työsuojimuslain (55/2001) 1 luvun 1 §:ssä tarkoitettun työsuojimuksen sekä virkasuhteen perusteella tehtä-

