

# VI ESINEOIKEUS

## 1. Lähtökohdat

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

### Esineoikeus oikeudenalana

#### Lähtökohdat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tässä pääjaksossa VI tarkastellaan esineoikeuden peruskysymyksiä. Näin sanottaessa tarkoitetaan esineoikeutta *objektiivisessa* merkityksessä ja siten *tietyä oikeusjärjestyksen osa-aluetta*.

Esineoikeudesta kuten oikeudesta yleensäkin voidaan puhua myös *subjektiivisessa merkityksessä*. Subjektiiiviset oikeudet ovat jollekulle kuuluvia oikeuksia. Subjektiiivinen oikeus on esimerkiksi A:n omistusoikeus johonkin esineeseen.

Edellä tässä teoksessa on selvitetty Suomen oikeusjärjestyksen perusjakoa yksityisoikeuteen ja julkisoikeuteen samoin kuin yksityisoikeuden rakennetta ja jaottelua. Esineoikeus kuuluu varallisuusoikeuteen, joka on siviilioikeuden laaja osa-alue (ks. [Varallisuusoikeus oikeudenalana](#)).

Käsitykset vaihtelevat siitä, mitä osia varallisuusoikeudesta kuuluu esineoikeuteen. Yksiselitteistä esineoikeuden määritelmää ei siten ole osoitettavissa. Tämä johtuu pitkälti tämän teoksen I pääjaksossa kuvatusta, viime vuosikymmeninä tapahtuneesta varallisuusoikeuden jaottelua ja sen merkitystä koskevan ajattelun muuttumisesta.

#### ► Esineoikeuden määritelmät

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tämänhetkisessä oikeuskirjallisuudessa esineoikeudesta oikeudenalana puhutaan kahdessa eri merkityksessä. Esineoikeuden kaksi määritelmää ovat seuraavat:

1. esineoikeus on oikeudenala, joka koskee esineoikeuksia subjektiivisessa merkityksessä, ja
2. esineoikeus on se osa varallisuusoikeutta, joka koskee sivullissuojaongelmia vaihdannassa.

Nämä määritelmät esiintyvät rinnakkain jo esineoikeuden yliopisto-opetuksen keskeisenä perusteoksena aikaisemmin pitkään käytetyssä Zittingin ja Rautialan oppikirjassa (ks. teoksen uusin painos 1982, s. 1). Oikeudenala on määritelty samaan tapaan myös myöhemmissä esineoikeuden oppikirjoissa (Kartio 2001, s. 3 ja Tepora 2008, s. 15).

## Perinteinen määritelmä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Määritelmä 1. liittyy edellä kuvattuun perinteiseen esine- ja velvoiteoikeuden väliseen jakoon. Tämä määritelmä edellyttää lisäksi sen määrittelemistä, mitä esineoikeuksilla tarkoitetaan. Jos lähtökohdaksi otetaan oikeuden *sisältö*, voidaan esineoikeuksiksi lukea kaikki sellaiset oikeudet, joiden välittömänä kohteena on yksilöllisesti määrätty konkreettinen objekti eli esine.

Kuten edellä pääjaksossa I on todettu, oikeuden ”kohdistumisesta” esineeseen voidaan puhua vain kuvaannollisessa merkityksessä. Kaikki oikeussuhteet on syytä nähdä henkilöiden välisinä.

Oikeussuhteiden ilmeneminen henkilöiden välisinä oikeudellisina relaatioina käy hyvin ilmi esineoikeuksia koskevissa sopimussuhteissa, mutta myös esimerkiksi omistusoikeuden sisältöä ajateltaessa. Kun jollakulla on yksinomainen omistusoikeutta vastaava käyttövalta esineeseen, se merkitsee mm., että hän viime kädessä oikeuskoneiston apua käyttäen voi torjua muiden henkilöiden taholta tapahtuvat yritykset häiritä tämän vallan käyttöä. Omistusoikeuden käsitteestä ks. lähemmin jaksossa [Omistusoikeuden käsite](#)

Jos ajatellaan, että kaikki varallisuus-oikeudet tähtäävät tavalla tai toisella tiettyjen hyödykkeiden hyväksikäyttöön, esineoikeudet erottaa muista varallisuus-oikeuksista se, että niiden *tyypillisinä sisältönä* on oikeus yksilöityjen aineellisten kohteiden hyväksikäyttöön ja/tai niiden edustamaan taloudelliseen arvoon vaihdannassa.

### ► Uusi määritelmä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Määritelmä 2. merkitsee *vaihdannan näkökohtia* painottavan käsitystavan omaksumista systematiikan pohjaksi. Koska tämän käsityksen mukaan yksinomaan sivullisuus-ongelmat vaihdannassa tulevat esineoikeudessa tarkasteltaviksi, esineoikeuden ulkopuolelle jäävät esimerkiksi kaikki varallisuus-oikeuksien perustamista, sisältöä ja lakkaamista koskevat kysymykset. Sama koskee varallisuus-oikeudellisten oikeussuhteiden osapuolten välisiä (eli *inter partes* ilmeneviä) oikeudellisia ongelmia. Tarkastelun kohteeksi tulevat sen sijaan ns. *esineoikeudellisen sivullissuojan* eli *dynaamisen kollisiosuojan* ongelmat.

### Kollisiosuojan sisältö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kysymys dynaamisen kollisiosuojan saannista ja sen edellytyksistä tulee esiin tilanteissa, joissa kaksi oikeutta – kuvaannollisesti – sattuu yhteen, eikä molempia voida toteuttaa samanaikaisesti. Hyvä esimerkki on saman esineen myynti kahdelle. Oikeuksista sen, joka tällaisessa kollisiotilanteessa jää pysyväksi, sanotaan saavan dynaamista suojaa. Puhuminen *sivullissuojasta* on perusteltua siksi, että kollisiotilanteissa on säännöllisesti tavalla tai toisella mukana (ainakin) kolme eri henkilötahoa. Kollisio syntyy toisilleen sivullisten henkilötahojen välille. On tärkeää huomata, etteivät määritelmän 2. mukaiselle esineoikeudelle ominaiset sivullissuojakysymykset rajoitu määritelmässä 1. tarkoitettujen esineoikeuksien piiriin. Sivullissuojakysymykset konkretisoituvat myös esimerkiksi saamisoikeuksien vaihdannassa. Keskeisiä esineoikeudellisia sivullissuojamuotoja on erikseen nimetty. Tällaisina

voidaan mainita jäljempänä tarkasteltavat *saantosuoja* ja *vaihdantasuoja*. Vaihdantasuojasta on lisäksi alettu erottaa *velkojasuoja*. Kiinteistöoikeudessa vanhastaan tunnettu suojamuoto on nautintasuoja, jonka merkitys on nyttemmin vähentynyt.

Ajatustapa esineoikeudesta sivullissuojaongelmia koskevana oikeudenalana on meillä kehittynyt Zittingin pohjoismaiseen tutkimustraditioon liittyvien tutkimusten pohjalta. Tätä tarkastelutapaa edustavat hänen teoksensa *Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa* (1956) ja *Arvopaperin luovutuksensaajan oikeussuojasta* (1957). Hänen teoksensa *Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa*, jonka ensimmäinen painos on vuodelta 1975, ja joka pitkään kuului esineoikeuden perusoppikirjoihin yliopisto-opetuksessa, koskee nimensä mukaisesti yksinomaan vaihdannassa ilmeneviä sivullissuojakysymyksiä.

### ► Esineoikeudelliset suojamuodot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Määritelmä 2. näyttäisi edellyttävän kaikkien sivullissuojamuotojen tarkastelemista esineoikeudessa. Saamisoikeuksien vaihdannassa ilmeneviä sivullissuojamuotoja *väitesuojaa* ja *maksusuojaa* on kuitenkin yleensä tarkasteltu velkakirjaoikeudessa ja siten osana velvoiteoikeutta. Näin on siitä huolimatta, että näissäkin tapauksissa on kysymys kollisiotilanteista, joissa alkuperäisten osapuolten lisäksi on mukana kolmas (sivullinen) taho. Näiden suojamuotojen tarkastelua velvoiteoikeudessa on pidetty perusteltuna siksi, että väite- ja maksusuoja koskevat perimmältään velkojan ja velallisen välistä suhdetta ja velkakirjasaamisen sisältöä. Saantosuoja- ja vaihdantasuojatilanteissa sen sijaan konkretisoituu tyypillinen sivullissuojaa koskeva kysymys *paremmasta oikeudesta tiettyyn yksilöityyn kohteeseen*. Velkakirjaoikeudessa tämä kohde useimmiten on aineellinen objekti, velkakirja. Erityyppisiä asiakirjoja ja siten myös velkakirjoja koskevat saantosuoja- ja vaihdantasuojakysymykset katsotaan ilman muuta määritelmän 2. mukaiseen esineoikeuteen kuuluviksi. Mutta myös asiakirjoihin liittymättömät saamisoikeudet samoin kuin osuus-oikeudet (yhtiöosuudet, kuten osakeyhtiöiden osakkeet) ja immateriaalioikeudet ovat yksilöityjä kohteita, vaikkakaan eivät aineellisia kuten esineet, ja kysymys paremmasta oikeudesta niihin voi tulla riidan kohteeksi samalla tavoin kuin esineitä koskevilla kollisiotilanteilla tapahtuu.

Väite- ja maksusuojakysymysten erottamisesta saanto- ja vaihdantasuojaa koskevista kysymyksistä ja niiden tarkastelusta muiden velkakirjaoikeudellisten kysymysten yhteydessä ks. Aurejärvi – Hemmo 2004, s. 132–133.

### Kehityksen suunta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vaihdantaan liittyvät sivullissuojakysymykset ovat pitkään olleet etualalla esineoikeudellisessa tutkimuksessamme. Esimerkiksi Ruotsissa kehitys on ollut samansuuntaista.

Tässä on mainittava erityisesti Hesslerin (1973) ja Rodhen (1985) laajat sivullissuojaongelmia käsittelevät teokset. Samanlaista suuntautumista edustaa myös niitä uudempi mutta suppeampi Millqvistin oppikirja (2009).

Määritelmän 2. mukainen näkemys esineoikeudesta pelkästään sivullissuojaongelmia koskevana oikeudenalana ei kuitenkaan ole saanut yksinomaista asemaa. Esineoikeuden oppikirjoissa oikeudenalaa selvitetään yhtä hyvin määritelmän 1. kuin määritelmän 2. mukaisessa merkityksessä.

Ruotsalaisista oppikirjoista vastaavankaltainen näkemys ilmenee Håstadin (2000) teoksesta, jossa tosin siinäkin on vahva sivullissuoja oikeudellinen painotus.

## Nykyinen esineoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä on tarkasteltu eri tapoja määritellä esineoikeus. Kuten havaittiin, esineoikeus on perinteisesti määritelty esineoikeuksia koskevaksi oikeudenalaksi. Uudemman määritelmän mukaan taas esineoikeuteen kuuluvat varallisuus oikeudelliset sivullissuojakysymykset. Esineoikeus oikeudenalana ja samalla oppialana sijoittuu näiden kahden määrittelytavan välimaastoon. Tämänhetkisen esineoikeutemme keskeisen sisällön muodostavat yksilöllisesti määrättyjen aineellisten kohteiden eli esineiden käyttö- ja määräämisvaltaa koskevat kysymykset sekä sivullissuojakysymykset, jotka tulevat esiin varallisuus oikeuksien vaihdannassa.

Esineoikeudessa on perinteisesti tarkasteltu ennen muuta niitä varallisuus oikeuksia, joiden *tyypillisenä* sisältönä on oikeutus tosiasiallisesti käyttää edellä tarkoitettuja kohteita tai määrätä niistä oikeudellisesti. On myös mahdollista, että oikeuden sisältöön kuuluvat molemmat oikeutukset. Tässä pääjaksossa puhutaan *esineoikeuksista* tällaisia oikeuksia tarkoittaen. Jatkossa tarkastelun keskeisiksi kohteiksi tulevat toisaalta tietyt esineoikeutta oikeudenalana yhdistävät käsitteet ja periaatteet, toisaalta omistusoikeuden ja muiden esineoikeuksien sisältöä ja suojaa koskevat yleiset kysymykset.

## ► Esineoikeuksien ryhmittely

### Lähtökohdat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineoikeuksia on eri aikoina jaoteltu eli ryhmitelty osin eri tavoin. On tarkoituksen mukaisuuskysymys, miten esineoikeudet ryhmitellään ja luetteloidaan. Luettelot eivät varallisuus oikeuden järjestelmässämme ole suljettuja eivätkä välttämättä tyhjentyviä. Tietyt perusjaottelut ovat kuitenkin vakiintuneita.

Sen sijaan esimerkiksi Saksan siviililakikirjan (BGB:n) pohjalle rakentuvassa varallisuus oikeusjärjestelmässä lähtökohtana on, että esineoikeudessa vallitsee ns. *tyyppipakko-* eli *numerus clausus* -periaate. Sen perusteella esineoikeuksien luku ja niiden tyypit on rajoitettu eikä muita kuin laissa määriteltyjä esineoikeuksia voida perustaa. Toisinaan tyyppipakkoperiaatteen on väitetty vallitsevan myös Suomen esineoikeudessa. Väittämälle ei kuitenkaan ole katsottu olevan riittäviä perusteita. Meillä voidaan ainakin osapuolia sitovasti perustaa muitakin kuin lain tuntemia esineoikeuksia. Ks. Wirilander 1980, s. 5–47 viitteineen, erit. s. 44. Tyyppipakkoperiaatteesta ja sen

merkityksestä laajemmin ks. lisäksi erityisesti Tuomisto 1993 ja 2004 sekä jäljempänä jakso Rajoituksista suhteessa kolmanteen.

Yhteiskunnallisten ja taloudellisten olojen muutokset vaikuttavat esineoikeuksien ryhmittelyyn ja luettelointiin. Uudentyyppisiä oikeuksia syntyy joidenkin aikaisempien oikeustyyppien jäädessä vähitellen pois käytöstä. Esimerkiksi menneinä vuosisatoina tunnettuja, omistusoikeutta läheneviä vakaita hallintaoikeuksia ei enää voida perustaa. Uusia oikeustyyppisiä ja haasteita vakiintuneelle ryhmittelylle ovat puolestaan olleet synnyttämässä varsinkin nykyaikaisen luottoelämän tarpeet. Hyvä esimerkki on rahoitusleasing. Siinä on muodollisesti kyse vuokrasopimuksesta, joka kuitenkin asiallisesti on varsin lähellä irtaimen kauppaa omistuksenpidätysehdoin. Suhteellisen uutta asuntojen hallintamuotoa puolestaan koskee laki asumisoikeusasunnoista (650/1990). Tällä hallintamuodolla on sekä huoneenvuokran että asunto-osakeyhtiön osakkuuteen perustuvan oikeuden piirteitä.

Esineoikeuksien sisältö saattaa osin vaihdella sen mukaan, mikä on oikeuden kohde, kuka on oikeudenhaltija ja mihin tarkoitukseen oikeutta käytetään. Samaakin oikeustyyppiä saattavat siten koskea osaksi erisisältöiset normit. Sopimus, johon oikeus perustuu, määrittää myös usein ratkaisevalla tavalla oikeuden sisältöä, mihin seikkaan jo edellä I pääjaksossa on kiinnitetty huomiota. Esimerkkinä tällaisesta oikeustyyppin variaatiosta voidaan mainita edellä jo esillä ollut vuokraoikeus. Lisäksi kuten taas jäljempänä lähemmin ilmenee, omistusoikeutta voidaan käyttää myös nimenomaisessa vakuustarkoituksessa. Tällöin sen merkitys haltijalleen eroaa monin tavoin tyyppillisestä omistajan oikeusasemasta.

Molemmat kysymykset nousevat esiin esimerkiksi rahoitusleasingin oikeudellisessa arvioinnissa. Ks. siitä haasteena vakiintuneille oikeustyypeille oikeuskäytännössä esiin nousseiden kysymysten valossa Tammi-Salminen 2010.

## Esineoikeuksien perusjaottelu

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineoikeudet on vakiintuneesti jaoteltu *omistusoikeuteen ja rajoitettuihin esineoikeuksiin*. Jaon perusteena on se, että omistusoikeutta voidaan pitää tiettyssä mielessä yleisoikeutena muihin eli rajoitettuihin esineoikeuksiin verrattuna. Omistajalle kuuluvat periaatteessa kaikki esinettä koskevat oikeudet, joita ei jollakin perusteella – kuten lain, viranomaisen määräyksen tai oikeustoimen nojalla – ole suljettu pois. Rajoitetut esineoikeudet taas ovat erityisoikeuksia siinä mielessä, että ne sisältävät vain haltijalle (sopimuksen, lain tai muulla perusteella) nimenomaan osoitetut oikeudet.

Rajoitettujen esineoikeuksien sijasta voitaisiin puhua myös erityisistä oikeuksista. Viimeksi mainittua nimitystä on kiinteistöoikeudessa kuitenkin alettu käyttää suppeammassa merkityksessä tarkoittamaan lähinnä käyttö- ja irrottamisoikeustyyppisiä rajoitettuja esineoikeuksia. Niin on tehty esimerkiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (lunastuslaki, 603/1977) ja maakaareissa (MK, 540/1995). Maakaaren järjestelmässä erityiset oikeudet muodostavat kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kolmannen ryhmän omistusoikeuden ja panttioikeuden lisäksi, ks.

Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 208– 209. Vrt. myös irtaimen omaisuuden osalta [yrityskiinnityslain \(634/1984\) 3 §:n 1 momentin 2 kohdassa esitettyä oikeuksien luetteloa](#).

Omistusoikeuden käsitettä tarkastellaan yksityiskohtaisesti jäljempänä jaksossa [Omistusoikeus](#). Omistusoikeuden ja rajoitettujen esineoikeuksien välistä periaatteellista eroa pidetään yleisesti itsestään selvänä, vaikka eron perimmäisten tekijöiden tunnistamisesta onkin käyty keskustelua. Mainittua perusjaottelua on tarkasteltu aikojen kuluessa yleisissä siviili- ja esineoikeuden oppikirjoissa, ks. Wrede 1899, s. 49–50; Serlachius 1916, s. 41–43; Wrede – Caselius 1946, s. 12 – 13; Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 37 –38 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 10 – 11.

Rajoitetut esineoikeudet on puolestaan edelleen perinteisesti jaettu käyttöoikeuksiin ja arvo-oikeuksiin. Käyttöoikeuksille on tunnusomaista valta tavalla tai toisella tosiasiallisesti käyttää toiselle kuuluvaa esinettä. Arvo-oikeudet taas antavat oikeudenhaltijalle vallan saada esineen arvosta tietyn suorituksen (tyyppiesimerkkinä panttioikeus), tai sitten niiden tarkoituksena on muulla tavoin turvata suorituksen saaminen (esimerkiksi pidätysoikeus on tyypillisesti ollut tällainen oikeus).

#### ► **Käyttöoikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Käyttöoikeudella on edellä tarkoitettu sekä 1. esineen hallintaa edellyttäviä, aikaisemmin usein nautintaoikeuksiksi kutsuttuja oikeuksia että 2. sellaisia oikeuksia, joiden nojalla oikeudenhaltijalla on oikeus esineen käyttöön vain tietyissä suhteissa. Käytännössä tärkein hallintaa edellyttävä käyttöoikeus on vuokra. Esimerkkinä muuntyyppisistä käyttöoikeuksista voidaan mainita oikeus jonkin toisen maalla olevan kohteen kuten kaivon tai venepaikan käyttöön. Käyttöoikeudet voivat perustua sopimukseen tai esimerkiksi testamenttiin. Vuokran käsitteeseen kuuluu, että se perustuu sopimukseen, kuten esimerkiksi maan- ja huoneenvuokralakien soveltamisaläsäännöksistä ilmenee. [Perintökaaren \(40/1965, PK\) 12 luku](#) sääntelee testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta. Kiinteistöä koskevia käyttöoikeuksia perustetaan usein kiinteistönkaupan yhteydessä kiinteistöeläkkeenä myyjän hyväksi.

#### ► **Irrottamis- ja lunastusoikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Käyttöoikeuksien yhteyteen ryhmitellään yleensä myös oikeustoimiperusteiset irrottamis- ja lunastusoikeudet. Laajassa mielessä niidenkin sisältönä on oikeus toiselle kuuluvan esineen käyttämiseen. Ne eroavat kuitenkin käyttöoikeuksista sikäli, että niitä toteutettaessa tapahtuu omistajanvaihdos: oikeudenhaltija saa omistukseensa jotakin esineeseen kuuluvaa, sen osan tai koko esineen.

Esineoikeudessa on vakiintuneesti tarkasteltu vain oikeustoimiin perustuvia lunastus- ja vastaavia oikeuksia. Esimerkiksi [lunastuslakiin](#) perustuvan lunastusoikeuden tai etuostolaissa ([608/1977](#)) säädetyt kunnan etuosto-oikeuden kokonaistarkastelu on yleensä tehty ympäristöoikeudessa.

Taloudellisesti merkittäviä irrottamisoikeuksia ovat erityisesti metsänhakkuoikeus ja maa-ainesten otto-oikeuksista varsinkin soranotto-oikeus. Tilan määräalan erottamisoikeutta on esineoikeudessa aikaisemmin tarkasteltu irrottamisoikeutena. Nykyisen maakaaren sääntelyn lähtökohtana kuitenkin on, että kiinteistön – niin tilan kuin tontinkin – määräala on kiinteistöön rinnastuva omistuksen yksikkö. Määräalan saajan oikeus on siten nykyään luonnehdittavissa omistusoikeudeksi tiettyyn maa-alueeseen, ei enää oikeudeksi toisen omistamaan kiinteistöön.

Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 26–27. Määräalan saajan dynaaminen suoja tiettyihin sivullistahoihin nähden poikkeaa tosin väistämättä kokonaisen kiinteistön saajan asemasta. Ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 30–31.

Esinettä tai sen osaa koskevia oikeustoimiperusteisia lunastusoikeuksia esiintyy käytännössä toisinaan. Esimerkiksi vuokrasopimuksessa saatetaan sopia vuokramiehen tai vuokralaisen myöhemmästä lunastus- tai etuosto-oikeudesta vuokraesineeseen (ks. esimerkiksi Kartio 1988, s. 45–49). Etuosto-oikeus on lunastusoikeus, joka konkretisoituu sopimuksen kohteen luovutustilanteessa. Keskeinen on kysymys tämäntyyppisten oikeuksien sitovuudesta sopijapuolten välillä ja sivullisiin nähden. Kiinteistön – toisin kuin irtaimen omaisuuden – kauppasopimukseen ei voida edes sopijapuolia sitovasti ottaa lunastus- tai etuostoehdot myyjän tai kolmannen hyväksi ([MK 2:11.1](#) 1 k). Estettä ei sen sijaan aseteta esimerkiksi sopimukselle, jolla kiinteistön omistaja sitoutuu tarjoamaan kiinteistön toisen ostettavaksi ennen kuin hän myy sen kolmannelle, joskin sopimus on tehtävä maakaarissa kiinteistön esisopimukselle säädetyssä muodossa (ks. jäljempänä jaksossa [Esisopimus ja käsirahasopimus](#) esitettyä).

## **Arvo-oikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvo-oikeuksien tärkeimmän ryhmän muodostavat esinevakuusoikeudet. Niille on tyypillistä, että tietty yksilöity esine tai muu varallisuusetus turvaa oikeudenhaltijan saatavaa. Oikeuskirjallisuudessamme esinevakuudet on jaettu rasitusvakuuksiin ja omistusvakuuksiin. Omistusvakuudessa vakuusesineen omistajana on – ainakin toistaiseksi ja nimellisesti – velkoja. Tyypillisin omistuspohjainen esinevakuusjärjestely on omistuksenpidätys myytyä esinettä koskevan kauppahintasaamisen turvaamiseksi. Myös vakuusluovutuksessa ja rahoitusleasingissä vakuus pyritään järjestämään velkojan omistusoikeuden varaan. Rasitusvakuuksissa velkoja ei omista vakuusesinettä, vaan sen omistaja on normaalisti velallinen. Keskeiset rasitusvakuudet ovat panttioikeus ja pidätysoikeus. Kaikista esinevakuusoikeuksista käytännössä merkittävin on panttioikeus.

Esinevakuuksien jako rasitusvakuuksiin ja omistusvakuuksiin on vakiintunut ennen kaikkea Havansin teoksen [Esinevakuusoikeudet \(1992\)](#) pohjalta. Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa on toisaalta tuotu esiin tähän jakoon liittyviä systemaattisia ongelmia ja lähdetty siitä, että mainitun luokittelun sijaan

voitaisiin lähteä siitä, että mistä tahansa varallisuus oikeudesta voidaan määrätä vakuustarkoituksessa, ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 25–30.

Panttioikeuden osalta on kiinnitetty huomiota myös siihen esineoikeuksien alaa koskevaan systemaattiseen ongelmaan, että koska panttioikeus kohdistuu nykykäsityksen mukaan aina viime kädessä varallisuus oikeuteen kuten esineeseen kohdistuvaan omistusoikeuteen (Havansi 1992, s. 72), oikeus ei itse asiassa kohdistu esineeseen (Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 37–39). Sinänsä tämä kysymys ei luonnollisesti estä panttioikeuteen liittyvän problematiikan käsittelyä esineoikeudessa etenkin kun oikeuden kohdistuminen esineeseen tai edes esineoikeuteen ei ole oikeudenalaa yksinomaisesti määrittävä raja. Esineoikeuden ryhmittelyistä ks. myös Kaisto – Lohi 2008, s. 63–68.

## Kiinteistösuoritteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvo-oikeuksiin voidaan lukea myös oikeustoimeen perustuvat kiinteistösuoritteet. Kiinteistösuoritteilla tarkoitetaan oikeutta tietyn raha- tai tavaratulon kantamiseen kiinteistöstä. Useimmiten kiinteistösuoritteet ovat julkisoikeudellisia tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä määrättyjä. Kiinteistöeläke eli syytinki, josta voidaan sopia kiinteistönkaupan yhteydessä, on kuitenkin yksityisoikeudellinen kiinteistösuorite, mikäli se ilmenee oikeutena saada kiinteistöltä tiettyjä suorituksia. Useimmiten kiinteistöeläke ilmenee käyttöoikeutena, varsinkin asumisoikeutena.

Ks. kiinteistösuoritteista yleisesti Tepora 1981, s. 143 – 150 sekä kiinteistöeläkkeen sisällöstä ja oikeudellisista peruspiirteistä Fagerström 1988, s. 290 – 294 ja 1994, s. 255 – 257.

## Kehitysnäkymiä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

On mahdollista, että rajoitettujen esineoikeuksien ryhmittelyssä tulee tapahtumaan muutoksia oikeuksien käytännön esiintymiseen liittyvän kehityksen myötä. Esimerkiksi perinteinen arvo-oikeuksien kategoria käy tarpeettomaksi, mikäli suoritetyyppiset oikeudet menettävät käytännöllisen merkityksensä. Tällöin jaottelu käyttö- ja vastaavat oikeudet/vakuusoikeudet muodostuu rajoitettujen esineoikeuksien keskeiseksi perusjaotteluksi.

Tästä kehityksestä on merkkejä Ruotsissa. Siellä rajoitettujen esineoikeuksien kolmantena ryhmänä käyttö- ja vakuusoikeuksien lisäksi on puhuttu erityyppisistä toisen omistamaan esineeseen kohdistuvista rajoituksista (betingelser) tai – samaa tarkoittaen – rasituksista (belastningar). Tällaisiin on luettu esimerkiksi edellä puheena olleet etuosto- ja lunastusoikeudet sekä esineen käyttöä koskevat määräykset ja luovutus- ja panttauskiellot. Ks. näistä lähemmin esimerkiksi edellä viitatus Hesslerin, Rodhen ja Håstadin teokset. Myös meillä näitä toisen omistamaan esineeseen kohdistuvia rajoituksia on tarkasteltu rajoitettujen esineoikeuksien ryhmänä (Tammi-Salminen 2001, s. 69–73).

Vakuusoikeuksien sisäisen ryhmittelyn osalta mahdollinen kehitysnäkymä liittyy edellä viitattuun kysymykseen rasitus- ja omistusvakuuksien välisen rajanvedon mahdollisesta häviämisestä. Tämä systematiikkaa koskeva kehitysnäkymä voidaan kytkeä myös aineellista oikeutta koskevaan yleiseurooppalaiseen keskusteluun tarpeista ja mahdollisuuksista siirtyä funktionaaliseen vakuuskäsitteeseen, jossa vakuustarkoituksessa perustettujen oikeuksien sitovuus ja oikeusvaikutukset määrittävät yhtenäisten normien perusteella riippumatta siitä, millaisen oikeuden

muotoa tämän tarkoituksen toteuttamiseksi on valittu käytettävän. Ks. kysymyksestä esimerkiksi Kieninger 2004, s. 668–672.

## ► Rasitteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä ryhmiteltyihin esineoikeuksiin ei ole luettu rasitteita. Tässä teoksessa tarkoitettujen esineoikeuksien luonteeseen kuuluu, että ne ovat henkilö- eivätkä esinekohtaisia. Ne palvelevat yksityisten oikeussubjektien henkilökohtaisia tarpeita. Kiinteistön hyväksi toista kiinteistöä rasittamaan perustetut rasitteet eivät kuulu tähän ryhmään.

Rasitteet ilmenevät oikeutetulle kiinteistölle kuuluvana oikeutena käyttää toista, rasitettua kiinteistöä tietystä suhteesta, oikeutena käyttää oikeutettua kiinteistöä lain muutoin kieltämällä tavalla tai oikeutena estää rasitetun kiinteistön tietynlainen käyttö. Rasitteiden perustaminen tapahtuu säännönmukaisesti viranomaisen päätöksellä ja perustamisesta tehdään merkintä *kiinteistörekisteriin*. Rasitteet on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu olemaan voimassa jatkuvasti ja ne pysyvät voimassa oikeutetun taikka rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksista riippumatta.

Rasitteen käsite ei ole tarkkarajainen. Rasitteita koskeva lainsäädäntö on hajanaista, joskin sitä eräin tärkein osin on uudistettu [kiinteistönmuodostamislain \(KML, 554/1995\)](#) ja [maankäyttö- ja rakennuslain \(MRL, 132/1999\)](#) säännöksillä. Rasitteita voidaan tarkastella paitsi jollekulle kuuluvina oikeuksina, myös maankäyttömääräyksinä, ks. Wirilander 1979. Rasitteiden perustamista, kohteita ja sisältöä sekä niiden muuttamista ja lakkaamista koskevat kysymykset kokonaisuutena tulevat vakiintuneesti ympäristöoikeudessa tarkasteltaviksi, ks. esimerkiksi Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2010, s. 95–97.

## Lainsäädännöstä ja muista oikeuslähteistä esineoikeudessa

### Laki oikeuslähteenä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä jaksossa [Varallisuus oikeuden ominaispiirteet](#) on jo yleisesti tarkasteltu kysymystä oikeuslähteistä varallisuus oikeudessa. Selvitettäessä voimassa olevan oikeuden sisältöä on turvaututtava oikeuslähteisiin. Laki on lähtökohtaisesti tärkein oikeuslähte.

Lainsäädäntö on esineoikeuden alueella huomattavasti uudistunut 1990-luvulla. Tämä koskee mm. tiettyjen perinteisesti esineoikeuteen luettujen sopimustyyppien – kuten kiinteistökaupan – sääntelyä. Näitä sopimustyyppisiä tarkastellaan keskeisin osin muiden sopimustyyppien rinnalla jäljempänä pääjaksossa VII. Myös pakkotäytäntöönpanoa ja velkojien asemaa koskevaan lainsäädäntöön on tullut uudistuksia, joilla on merkitystä esineoikeuden kannalta. Toisaalta esineoikeudessa on sellaisia laissa sääntelemättömiä alueita, joita ei ainakaan tämänhetkisen katsantotavan mukaan ole ajateltukaan katettavaksi lainsäädännöllä.

### Keskeinen lainsäädäntö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeus edellytetään oikeusjärjestyksessämme ilman lainsäädäntöä tunnetuksi. Yleisiä säännöksiä siitä ei ole. Yhteisomistussuhteista on kuitenkin lainsäädäntöä. Keskeinen säädös on määräosaista yhteisomistusta sääntelevä laki eräistä yhteisomistussuhteista ([yhteisomistuslaki, 180/1958](#)). Omistajan oikeusasemaa rajoittavia säännöksiä on useissa säädöksissä. Nämä säännökset ovat pääsääntöisesti luonteeltaan julkisoikeudellisia ja koskevat siis omistajan ja julkisvallan välistä suhdetta. Rajoittaessaan omistajan oikeusasemaa tällainen lainsäädäntö vaikuttaa kuitenkin myös omistusoikeuden sisältöön.

Esineen käsite sekä irtainten ja kiinteiden esineiden välinen jaottelu on esineoikeudessa keskeinen. Siksi myös kiinteistöyksiköiden muodostamista koskevat perusasiat tulevat yleensä esineoikeudessa tarkasteltaviksi. Tärkeimmät säännökset niistä ovat [maankäyttö- ja rakennuslaissa](#) sekä [kiinteistömuodostamislaisissa](#).

Omistusoikeuden saamista ja siirtymistä koskevat kysymykset kuuluvat perinteisesti esineoikeuteen omistusoikeuden pakkotoimin perustamista ([lunastuslaki](#)) lukuun ottamatta. Näitä kysymyksiä on säännelty useissa eri säädöksissä.

Myös kiinteän ja irtaimen omaisuuden kirjaamista koskeva lainsäädäntö luetaan esineoikeuteen kuuluvaksi. Kiinteistöoikeudellinen kirjaaminen (lainhuudatus, kiinnitys ja erityisen oikeuden kirjaaminen) on käytännössä merkittävin esineoikeudellinen kirjaamismuoto. Keskeinen sitä koskeva sääntely sisältyy kiinteistöoikeudelliseen yleislakiin, maakaareen. Kirjaamismenettelyn osalta sääntely sijoittuu esineoikeuden ja (hallinto)prosessioikeuden raja-alueelle.

## **Täytäntöönpano-oikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Täytäntöönpanoon liittyviin kysymyksiin on esineoikeudessa kiinnitetty enenevästi huomiota. Ongelmat sivullisomistajan ja rajoitettujen esineoikeuden haltijoiden asemasta ulosotossa ja konkurssissa ovat tältä kannalta keskeisiä. Niinpä esineoikeudenkin kannalta merkitystä on ollut siviiliprosessuaalista täytäntöönpanoa koskevan lainsäädännön uudistamisella 2000-luvulla. Uudistetut konkurssilaki ([KonkL, 120/2004](#)) ja ulosottokaari ([UK 705/2007](#)) sisältävät paljon myös esineoikeudellista ainesta.

Niin ikään täytäntöönpano-oikeuteen luettavat insolvenssisäädökset laki yksityishenkilön velkajärjestelystä ([VJL, 57/1993](#)) ja laki yrityksen saneerauksesta ([YrSanL, 47/1993](#)) ulottuvat esineoikeudellisiin kysymyksiin. Insolvenssioikeudessa on kysymys yleistäytäntöönpanosta, joka jakautuu oikeudessamme kolmeen menettelyyn: konkurssiin, yksityishenkilön velkajärjestelyyn ja yrityssaneeraukseen (ks. lähemmin Koulu – Havansi – Korkea-aho – Lindfors – Niemi 2009).

[Takaisinsaantilaki \(758/1991\)](#) on tärkeä säädös, joka täydentää velkojille yleisten kollisiosääntöjen nojalla annettavaa suojaa velallisen määräämistöimistä vastaan (ks. lähemmin Tuomisto 2002).

## Lain esityöt

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lakitekstin lisäksi lain soveltaja joutuu ratkaisunormia etsiessään usein turvautumaan lain esitöihin. Ne antavat tietoa lainsäätäjän tarkoituksesta ja lain ratiosta. Esitöihin luetaan periaatteessa kaikki lakia valmisteltaessa ja säädettäessä syntyneet asiakirjat. Lakien keskeisiä esitöitä ovat hallituksen esitykset eduskunnalle. Esitöillä on käytännössä sitä suurempi merkitys, mitä tuoreempi laki on kyseessä. Esineoikeuden alalla merkitystä on esimerkiksi yritys kiinnityslain, arvo-osuuslainsäädännön, maakaaren sekä edellä mainittujen täytäntöönpano-oikeudellisten lakien esitöillä. Hallituksen esitykset sisältävät näissä tapauksissa sekä asianomaisen lakiehdotuksen yleisperustelut että ehdotettujen säännösten yksityiskohtaiset perustelut.

## Oikeuskäytäntö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös oikeuskäytäntö, ennen kaikkea ennakkopäätökset eli prejudikaatit, on tärkeä oikeuslähde. Esineoikeudessa merkitystä oikeuslähteenä on ennen kaikkea korkeimman oikeuden julkaistuilla ratkaisuilla. Myös korkeimman oikeuden julkaisemattomilla tapauksilla samoin kuin hovioikeuksien ratkaisuilla saattaa kuitenkin olla merkitystä ajankohtaisten oikeudellisten ongelmien osoittajina.

Ennakkopäätöksillä on tärkeä merkitys lain tulkintaa koskevissa kysymyksissä erityisesti silloin, kun laki on uusi ja monet sen soveltamista koskevat kysymykset ovat avoinna. Toisaalta ennakkopäätökset ovat tärkeitä oikeusohjeiden muodostajana lailla sääntelemättömissä oikeudellisissa kysymyksissä. Viimeksi mainitulta kannalta korkeimman oikeuden prejudikaateilla on paljon merkitystä mm. juuri esineoikeudessa. Ennakkopäätösten elinikä on tosin rajallinen. Ympäröivien yhteiskunnallisten ja lainsäädännöllisten olosuhteiden muuttuessa ei vuosikymmenien takainen prejudikaatti enää välttämättä ilmaise voimassa olevan oikeuden kantaa kohteenaan olleeseen kysymykseen.

Yhä elinkelpoisina pidettyihin 1920- ja 30-luvuilta oleviin esineoikeuden alan prejudikaatteihin viitataan kirjallisuudessamme edelleen esimerkiksi esineen ainesosia ja tarpeista sekä tuoton ja kustannusten korvaamista koskevissa kysymyksissä (ks. niistä jäljempänä [Esineen ainesosat ja tarpeisto](#) ja [Oikeus tuottoon ja korvaukseen esineeseen pannuista kustannuksista](#)). Yksikin vanha ratkaisu saattaa olla jatkuvasti merkittävä; näin esimerkiksi saantosuojan ulottuvuuden kannalta huomion arvoinen [KKO 1928 II 63](#) (ks. [Saantosuoja](#)).

## Tavanomainen oikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeuskäytännön perusteella voi myös syntyä tavanomaista oikeutta. Tavanomaista oikeutta voidaan sanoa muodostuvan tuomioistuinten pitkällä aikavälillä vakiintuneen oikeuskäytännön tiivistyessä sitoviksi oikeusohjeiksi eli normeiksi. Nämä normit velvoittavat periaatteessa laista ilmenevien

normien tapaan. Tavanomaiseen oikeuteen perustuvat esineoikeudessamme esimerkiksi esineen ainesosia ja tarpeistoa koskevat normit. Tavanomainen oikeus normittaa useita muitakin esineoikeuden osa-alueita. Täsmällisesti ei kuitenkaan voida määritellä, milloin jokin oikeuskäytännössä omaksuttu sääntö on vakiintunut sitovaksi tavanomaiseksi oikeudeksi.

Tavanomaisen oikeuden tärkeä merkitys kiinteistön käyttöoikeuksien sääntelijänä ilmenee hyvin esimerkiksi Wirilanderin näitä oikeuksia koskevasta tutkimuksesta, ks. Wirilander 1980 s. 52–53.

## Oikeuskirjallisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Voimassa olevan oikeuden sisältöä selvittäessä oikeuskirjallisuuden, erityisesti lainopin kannanotoilla saattaa tosiasiasa olla paljon merkitystä. Lainopista ilmenee usein ns. vallitseva mielipide, johon lain tulkitsija käytännössä nojautuu.

Esineoikeuden yleisesityksissä ja oppikirjoissa pyritään antamaan kokonaiskuva oikeudenalan keskeisistä kysymyksistä. Tällaisten teosten tärkein tehtävä on välittää lukijalle oikeudessamme vallitseva kanta näihin kysymyksiin. Yleisten oppien kehittäminen ja yksittäisiin tulkintakysymyksiin paneutuminen tapahtuu muissa yhteyksissä.

## Oikeusperiaatteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä esillä olleiden oikeuslähteiden lisäksi oikeudellisen ratkaisun tueksi nojaututaan usein oikeusperiaatteisiin. Oikeusperiaatteet ovat oikeusyhteisön piirissä hyväksytyksi tulleita oikeusohjeita, joita sellaisenaan ei ole kirjattu lakiin. Ne saattavat tosin ilmetä myös lain säännöksistä. Periaatteet saattavat olla voimassa, vaikka niitä ei täysimääräisesti noudatettaisikaan. Esineoikeudessa vaikuttavina oikeusperiaatteina voidaan mainita esimerkiksi julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suojan periaate. Edellä tämän teoksen jaksossa [Siviilioikeuden yleiset periaatteet](#) on tehty yksityiskohtaisesti selkoa yleisistä (oikeus)periaatteista siviilioikeudessa.

# Sopimusvapaudesta ja sen rajoituksista esineoikeudessa

## Lähtökohdat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä jaksossa [Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus](#) on tarkasteltu sopimusvapautta varallisuus oikeuden kantavana periaatteena. Kuten esityksestä ilmenee, varallisuus oikeudessa sopimusvapaus on tälläkin hetkellä lähtökohtana ja pääsääntönä. Varallisuus oikeudessa toisin sanoen vallitsee *sopimusvapauden* periaate. Se merkitsee yksityisille suotua yksityisautonomiia: yksityiset saavat tietyissä oikeusjärjestyksen rajaamissa puitteissa muodostaa oikeussuhteensa siten kuin he itse katsovat parhaaksi. Sopimusvapauden liittyy sopimusten sitovuuden periaate (*pacta sunt*

*servanda*). Sopimusvapaus menettäisi merkityksensä, mikäli sopijapuolet eivät olisi sidottuja tekemiinsä sopimukseen (ks. myös edellä [Tahdonilmaisun oikeusvaikutusten alkaminen](#)).

## **Rajoitusten perusteista**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeusjärjestykseen sisältyvien sopimusvapauden konkreettisten rajoitusten perusteena on usein pyrkimys sopimussuhteen heikomman osapuolen suojaamiseen. Lisäksi rajoituksia johtuu erityyppisistä yleisen edun vaatimuksista. Rajoitusperusteena voidaan mainita myös tarve suojata kolmatta henkilöä. Yleisenä periaatteena oikeudessamme tosin on, etteivät sopimuksen oikeusvaikutukset ilman erikseen osoitettavaa perustetta ulotu kolmanteen. Pitkäaikaisten ja/tai taloudellisesti tärkeiden sopimusten muihin kuin sopijakumppaneihin ulottuvat välillisetkin vaikutukset saattavat kuitenkin olla siksi merkittäviä, että sopimusvapauden rajoitukset ovat myös tästä syystä tarpeen.

## **Rajoituksista sopijapuolten välillä**

### **Lähtökohdat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tarkasteltaessa sopimusvapauden laajuutta esineoikeudessa on tärkeää erottaa toisistaan sopijapuolten välinen suhde ja sopijapuolten suhde kolmanteen henkilöön. Sopijapuolten välisessä suhteessa sääntö esineoikeuksia koskevien sopimusten osalta on sama kuin kaikessa varallisuusoikeudessa. Lähtökohtana on siten sopimusvapaus.

Sopijapuolten välistä oikeussuhdetta on siis lähtökohtaisesti arvioitava nimenomaan tehdyn sopimuksen pohjalta. Myös yleiset sopimusoikeudelliset, esimerkiksi sopimuksen tulkintaa ja täydentämistä koskevat periaatteet tulevat sovellettaviksi. Niin ikään vakiosopimukseen liittyvät erityisongelmat ovat samat kuin muutoinkin. Vakiosopimukset ovat laajalti käytössä monien esineoikeuksia koskevien sopimusten alalla (ks. Kartio 2001, s. 38 – 39 ja vakiosopimusnormistosta yleisesti Hemmo 2003a, s. 144 – 179 sekä Wilhelmsson 2008). Sopimusvapautta sopijapuolten välisessä suhteessa myös rajoitetaan samoin perustein ja tavoin kuin varallisuusoikeudessa yleensä.

### **Sopimustyypit**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tietyt sopimustyypit on aiemmin nähty muita alttiimmiksi toisen osapuolen vahvemmudesta johtuvalle epätasapainolle. Tällaisena on pidetty varsinkin huoneenvuokraa. Erityisesti asuinhuoneiston vuokrassa vuokralaista on suojattu hyvin vahvasti hallinnansuojaa ja vuokramaksun sääntelyä koskevien pakottavien säännösten perusteella. Nyttemmin sääntely on muuttunut (ks. jäljempänä [Vuokrasopimus](#)). Maanvuokrassa pyrkimys suojata heikompa osapuolta ilmenee varsinkin maanvuokralain ([MVL, 258/1966](#)) [2 luvun](#) tontinvuokraa koskevissa säännöksissä.

Tontinvuokra ei kuitenkaan ole tullut käyttöön juuri lainkaan (ks. Kartio 1983, s. 85–88 ja OM 25/2010, s. 14–15).

## Rajoitukset tyyppien sisällä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Nyttemmin pakottavaa sääntelyä on eri sopimustyyppien sisällä suunnattu koskemaan nimenomaan tietyillä yhteiskuntaelämän alueilla tehtäviä sopimuksia. Tällaisia esineoikeudessakin huomioon otettavia alueita ovat kuluttaminen, asuminen ja asunnon hankkiminen. Kuluttajansuojaa koskeva perussäädös kuluttajansuojalaki sääntelee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. [Kuluttajansuojalain \(38/1978, KSL\) 2 ja 3](#) lukujen markkinoinnin ja sopimusehtojen sääntelyä koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi myös, kun kysymys on asumistarkoitukseen taikka vastaista asumiskäyttöä varten tarkoitettusta kiinteistöstä tai sen määräosasta tai määrälästä taikka vuokramaalla olevasta rakennuksesta. Kuluttajansuojalakiin vuonna 1994 sisällytetty kulutushyödykkeen määritelmä kattaa myös asunnot ja kiinteistöt (ks. [HE 360/1992](#) vp, s. 45). Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä kuluttajasuhteissa koskee laki [kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä \(1074/2000\)](#). Useimmiten kysymys on asuinkiinteistön tai -huoneiston myynnistä tai vuokrasta (ks. lain soveltamisalasta [HE 58/2000](#) vp, s. 8 ja 12). [Asuntokauppalaisissa \(AsKL, 843/1994\)](#) on lukuisasti pakottavia säännöksiä ostajan suojaksi (ks. sääntelystä lähemmin jakso [Asunnon kauppaa koskevat säännökset](#)).

Asumisen suojaamispyrkimystä ilmentävät osaltaan [kauppakaaren 10 luvun 2 §:n 3 momentti \(687/1988\)](#), [korkolain \(340/2002, KorkoL\) 2 §:n 2 momentti](#) sekä [avioliittolain \(234/1929\) 38 § \(542/1995\)](#) ja [39 §:n 1 momentin 2 kohta \(411/1987\)](#).

[KorkoL 2 §](#) muutettu lailla 15.3.2013/209, voimaan 1.6.2013. [KorkoL 2 §](#) muutettu lailla 26.4.2019/597, voimaan 1.9.2019.

## Sovittelusäännökset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[Oikeustoimilain \(228/1929, OikTL\) 36 §:n \(956/1982\)](#) yleistä sovittelusäännöstä sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkiin sopimuksiin, joissa osapuoli sitoutuu varallisuusarvoisen suorituksen täyttämiseen toiselle osapuolelle (HE 247/1981 vp, s. 9). Säännös kattaa ilman muuta esineoikeuksia koskevat sopimukset. [OikTL 36 §:n 4 momentin \(1260/1994\)](#) säännöksellä pykälän ulkopuolelle on kuitenkin rajattu kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan väliset kulutushyödykettä koskevat sopimukset, joihin sovelletaan [KSL 4:1:n](#) sovittelusäännöstä ja siihen liittyvää saman lain [4 luvun 2 §:n](#) säännöstä. Eräät lainsäädäntöön ennen [OikTL 36 §:n](#) säätämistä sisältyneistä yksittäisistä sovittelusäännöksistä on jätetty lisäksi sellaisenaan voimaan. Niihin kuuluivat maanvuokralain ja vuoden 1961

huoneenvuokralain (82/1961) sovittelusäännökset, joiden voimassa pysyttämistä on pidetty informaatioyistä tarpeellisena.

[KSL 4:1](#) ja [4:2](#) muutettu lailla 26.4.2019/596, voimaan 1.9.2019.

Ks. [maanvuokralain 4 §:n 2 momentti](#), [7 §:n 3 momentti](#) ja [29 §](#) laissa 303/1974 sekä [maanvuokralain 4 §:n 3 momentti](#) laissa 1262/1994 ja vuoden 1961 huoneenvuokralainsovittelusäännöksen tilalla nyttemmin olevat [asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain \(AsHVL, 481/1995\) 6 §:n 1 ja 2 momentti](#) ja [liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 5 §:n 1 ja 2 momentti](#). Huoneenvuokralakien sovittelusäännöksiin toisin kuin maanvuokralakiin sisältyy myös [OikTL 36.2 §:n](#) ja [KSL 4 luvun 1 §:n 2 momenttia](#) vastaava säännös, joka antaa mahdollisuuden sovitella sopimuksen muitakin osia soviteltavaksi vaaditun ehdon lisäksi taikka jättää sopimus kokonaan raukeamaan. Näiden oikeusohjeiden voidaan kuitenkin katsoa koskevan kaikkea oikeustoimen sovittelua ja siten myös maanvuokrasopimuksia. [OikTL 36 §:n](#) suhteesta muualla laissa oleviin sovittelusäännöksiin ks. HE 247/1981 vp, s. 11 – 12 ja Kartio 1983, s. 172 – 173.

[KSL 4:1](#) muutettu lailla 26.4.2019/596, voimaan 1.9.2019.

### **Vakiosopimukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Sovittelua koskevin normein on pyritty suojaamaan varsinkin sopimussuhteen heikompa osapuolta. [OikTL 36 §:n](#) yleistä sovittelusäännöstä valmisteltaessa sovittelu nähtiin erityisen tarpeelliseksi epätasavertaisten sopijapuolten välisissä sopimuksissa (HE 247/1981 vp, s. 3). Tämä koskee erityisesti vakiosopimuksia. Käytettäessä toisen osapuolen yksin laatimia ehtoja on vaarana, että sopimustasapaino horjuu sopimuksen vastakkaisen osapuolen vahingoksi. Esineoikeudellistenkin sopimusten alalla tällaisia tapauksia on esiintynyt käytännössä.

Korkeimman oikeuden oikeustoimilain 36 §:n yleiseen sovittelusäännökseen perustuvan vaatimuksen hyväksyviä ratkaisuja ei ole kovin monta. Yksi tällainen on [leasingsopimusta koskeva KKO 1985 II 177](#). Asiakas oli laiminlyönyt vuokranmaksun, ja oli siten sopimuksen purkaututtua velvollinen vuokranantajan laatimien yleisten sopimusehtojen mukaan suorittamaan vuokralleantajalle vahingonkorvauksena 3/4-osaa vuokrakauden jäljellä olevien vuokrien yhteismäärästä. Ehtoa soviteltiin oikeustoimilain 36 §:n nojalla.

Esimerkkinä toisen tyyppisistä vakiosopimuksista ovat kunnan ja yksityisten väliset kiinteistökaupat. Kauppasopimukseen julkisessa intressissä liitettyjä sopimussakkoehdota on hovioikeuskäytännössä toisinaan soviteltu, ks. Kartio 1987b, s. 63 – 73. Ks. toisaalta [KKO 1995:204](#), jossa sosiaalisen asuntotuotannon tavoitteita toteuttamaan tarkoitettuna ns. Hitas-järjestelmän tehosteeksi maanvuokrasopimukseen otetun sopimussakon sovitteluvaatimus hylättiin.

## Yksilölliset sopimukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Sovittelun tarve saattaa konkretisoitua myös yksilöllisten sopimusten osalta. Maapohjaa koskevat yksityisten väliset sopimukset, erityisesti kiinteistönkauppa, ovat tekijöilleen usein tärkeitä, jopa ainutkertaisia oikeustoimia. Vaikka kiinteistönkauppaa ei olekaan pidetty yleisesti sopimuksena, jossa toinen osapuoli aina tyypillisesti olisi toista heikommassa asemassa, yksittäisten kauppasopimusten osapuolet saattavat kuitenkin eri syistä olla keskenään erivahvuudessa asemassa. Kiinteistön kauppahintaehdon sovittelua koskevat jutut olivat hovioikeuskäytännössä verraten yleisiä [OikTL 36 §:n](#) yleisen sovittelusäännöksen voimassaolon alkuaikoina. Sovitteluvaatimukset eivät kuitenkaan ole kovin usein menestyneet oikeuskäytännössä.

[KKO 1987:109](#): Kiinteistönkaupan ehtojen mukaan 600.000 markan kauppahinnasta, joka oli huomattavasti alempi kuin tilan käypä hinta, oli 400.000 markkaa suoritettava neljän vuoden aikana siten, että kunakin vuotena oli maksettava 100.000 markkaa ilman korkoa. Kauppa oli tehty myyjän aloitteesta pitkähkön harkinta-ajan jälkeen. Myyjä oli ollut tietoinen kauppahinnan ja käyvän hinnan erosta. Kauppaehdot oli merkitty kauppakirjaan myyjän esittäminä ja ne olivat vastanneet hänen tarkoitustaan, ettei ostaja kauppahintaa suorittaessaan joutuisi taloudellisiin vaikeuksiin. Myyjän kante, jossa tämä vaati, että kauppahintaa ja sen maksutapaa koskevia ehtoja soviteltaisiin varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla, hylättiin. Kiinteistönkaupassa sovitun viivästysehdon sovitteluun ei katsottu olevan aiheutta ratkaisussa [KKO 2001:27](#). Ks. myös [Kartio 1987a](#), s. 206 – 212 ja [Jokela – Kartio – Ojanen 2010](#), s. 93.

## Pitkäaikaiset sopimukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineoikeuksia koskevista sopimuksista puhuttaessa on eräänä sovittelun tarvetta synnyttävänä tekijänä vielä mainittava olosuhteiden kehitys, joka pitkäaikaisissa sopimuksissa sinänsä lisää kohtuuttomuuden mahdollisuutta. Esimerkiksi maanvuokralain alaisissa maanvuokrasopimuksissa vuokra-aika voi sen [4 luvussa](#) säänneltyä rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa lukuun ottamatta olla 100 vuotta. Kiinteistöeläkettä koskevissa sopimuksissa muuttuneet olosuhteet niin ikään aiheuttavat painetta sovitteluun [OikTL 36 §:n](#) nojalla.

Maanvuokrasopimusten ehtojen sovittelua koskevasta hovioikeuskäytännöstä ks. [Kartio 1988](#), s. 90 – 112. Kielteisesti vuokramaksun sovitteluun maanvuokrassa on suhtauduttu ratkaisussa [KKO 1992:192](#) (vuokranantajan seuraajan vaatimus vuokramaksun korottamisesta) ja [KKO 1994:88](#) (vuokramiehen vaatimus kaupungin tontista perimän vuokramaksun kohtuullistamisesta). Ratkaisussa [KKO 1988:24](#) on ollut kysymys turpeen nostamista varten tehdyn pitkäaikaisen suonvuokrasopimukseksi nimetyn sopimuksen sovittelusta oikeustoimilain 36 §:n nojalla. Ratkaisun

johdosta ks. Vihervuori 1989, s. 27. Oikeustoimilain 36 §:n soveltamisesta syytinkijutuissa ks. Fagerström 1988, s. 296 – 298. Ratkaisuissa KKO 2004:10 ja 2004:11 samaan etupiiriin kuuluvien yhtiöiden välillä tehtyjen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokran määrää koskevia ehtoja soviteltiin maanvuokralain 4 §:n 2 momentin ja 7 §:n 3 momentin omien sovittelusäännösten perusteella tilanteessa, jossa sopimusosapuolten osakkeita oli pian vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen ryhdytty myymään ulkopuolisille ja näihin siten tosiasiallisesti kohdistui sovitusta käyvästä poikkeavasta vuokrasta johtuva taloudellinen raskaus. Näissä ratkaisuissa ei ollut kyse olosuhteiden muutoksesta johtuneesta sopimuksen jälkiperäisestä kohtuuttomuudesta, vaan sopimuksen alkuperäisestä kohtuuttomuudesta, joka johtui sopimusosapuolten moitittavasta tarkoituksesta hyötyä sopimuksen tulevien pitkäaikaisten osapuolten kustannuksella. Ks. ratkaisuista lähemmin Tammi-Salminen 2005a.

## **Yleinen etu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Erilaiset yleisen edun vaatimukset ovat johtaneet moniin sopimusvapauden rajoituksiin esineoikeudessa. Yleinen etu on varsin korkean abstraktiotason ilmaus ja käsittää sopimuksen kohteesta ja sisällöstä riippuen monentyyppisiä intressejä.

Varallisuusosoikeudessa sopimusvapautta on rajoitettu mm. talouspoliittisista syistä. Laissa indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1195/2000) on siinä lähemmin säädettyin poikkeuksin kielletty hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutokseen perustuvan indeksiehdon tai muun siihen verrattavan sidonnaisuuden ottaminen sopimukseen. Niin asuinhuoneiston vuokrassa kuin muussakin huoneenvuokrassa indeksiehto on sallittu, mikäli vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi tai se on tehty vähintään kolmeksi vuodeksi. Sama koskee maanvuokraa tietyin sopimuksen vähimmäispituutta ja irtisanomisrajoituksia koskevin edellytyksin (lain 2 §).

Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21.12.2000/1195 oli voimassa 1.1.2001–31.12.2012.

Sopimusvapauden rajoitukset perustuvat esineoikeudessa moniin muihinkin yleisen edun sanelemiin tekijöihin. Kiinteää omaisuutta koskevien määräämistointen osalta rajoitusten perusteet ovat usein ympäristönsuojelua koskevissa tekijöissä (esimerkiksi maa-aineslaki 555/1981) tai yleiseen maa- ja asuntopolitiikkaan liittyvissä seikoissa (etuostolaki, maankäyttö- ja rakennuslainsäädännöstä välillisesti johtuvat rajoitukset). Maapohjan tärkeästä merkityksestä johtuen sopimusvapauden rajoitukset ovat kaiken kaikkiaan suuremmat kiinteästä kuin irtaimesta omaisuudesta määrättäessä.

## **Eri elementtien rajoituksista**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä jaksossa [Sopimusvapauden elementit](#) on kiinnitetty huomiota sopimusvapauden elementteihin. Sellaisina voidaan mainita päätäntävapaus, sopimuskompanin valitsemisen vapaus, sisältövapaus,

muotovapaus ja purkuvapaus. Seuraavassa tarkastellaan vielä näihin eri elementteihin kohdistuvia rajoituksia esineoikeudessa.

Edellä on jo ilmennyt, miten esineoikeuden alaan luettavassa lainsäädännössä puututaan sopimusten sisältövapauteen eli sopijapuolten vapauteen määrätä sopimuksen sisällöstä ja siten sen yksittäisistä ehdoista mielensä mukaan. Myös muita sopimusvapauden elementtejä voidaan rajoittaa.

## **Päätäntävapaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Päätäntävapauden vallitessa oikeussubjektit saavat vapaasti tehdä sopimuksia kenen kanssa haluavat tai jättää ne tekemättä. Esimerkiksi esineen omistajalla on vapaus päättää, haluaako hän myydä taikka muutoin oikeudellisesti määrätä esineestä jonkun sivullisen hyväksi vai ei. Ketään ei voida velvoittaa myymään omistamaansa kiinteistöä taikka antamaan omistamaansa huoneistoa vuokralle.

Päätäntävapaudella tarkoitetaan näin ajateltaessa tämän vapauden negatiivista puolta, toisin sanoen vapautta olla päättämättä sopimusta. Tämän vapauden vastakohtana on *sopimuspakko*. Sillä on yksityisten varallisuus oikeuksien haltijoiden kannalta yleistä merkitystä ennen kaikkea silloin, kun yksityinen elinkeinonharjoittaja on julkisoikeudellisten säännösten nojalla jollakin alalla monopoli- tai vastaavassa asemassa. Tällaiset tilanteet eivät yleensä nouse esiin esineoikeuden alalla.

Konkreettisemmin esineoikeuden alaan kuuluviin yksityishenkilöiden välisiin suhteisiin voi sen sijaan vaikuttaa yhdenvertaisuuslain (21/2004) syrjäntäkieltoa koskeva sääntely, jota käsitellään lähemmin seuraavassa sopimuskumppanin valitsemisen vapauden yhteydessä (sopimuspakosta ks. edellä jaksot Sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus, [Sopimuspakko](#) ja Sopimuksen synty, [Sopimuspakko](#)).

Yhdenvertaisuuslaki (21/2004) kumottu yhdenvertaisuuslailla [30.12.2014/1325](#), voimaan 1.1.2015.

Päätäntävapaudesta voidaan puhua myös positiivisessa merkityksessä. Tällöin päätäntävapauden rajoitukset ilmenevät rajoituksina *kelpoisuudessa* tehdä sopimus tai muu oikeustoimi joko yleisesti taikka sitten tietyissä tilanteissa. Tiettyjen etutahojen suojaksi annettuja päätäntävapautta rajoittavia säännöksiä tunnetaan esineoikeudessa vanhastaan. Erityisesti ne ovat koskeneet ja osin yhä koskevat maapohjasta (kiinteästä omaisuudesta) määräämistä. (Päätäntävapauden eri puolista ks. Wilhelmsson 1977, s. 7 – 8.)

## **Sopimuskumppanin valitseminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Päätäntävapauteen liittyy sopimuskumppanin valitsemisen vapaus. Poikkeusta tästä säännöstä voidaan sanoa merkitsevän sellaisen sääntelyn, joka kahden henkilön välisessä kaupassa antaa etuosto-oikeuden ”väliin tulevalle” kolmannelle. Näin tapahtuu kuntien maanhankintaa ja yhdyskuntarakentamista helpottamaan säädetyin [etuostolain](#) puitteissa. Kun kiinteistön etuosto on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kauppakirjassa mainituilla ehdoilla kaupantekopäivästä lukien ([EtuostoL 2.1 §](#)). Kauppakirjan ehto, jonka mukaan

omistusoikeus ei siirry taikka kauppa raukeaa kunnan käyttäessä etuosto-oikeuttaan, ei ole välttämättä kuntaa sitova (ks. [EtuostoL 21a §](#), 654/1990 ja HE 104/1989 vp, s. 2 – 3 sekä etuosto-oikeuden periaatteista Ojanen 1978, s. 171).

Oikeudessamme hyväksytään niin ikään järjestely, jonka puitteissa jokin esine – usein kiinteistö – ostetaan osaksi tai kokonaan *omassa nimessä toisen lukuun*. Jos oikeustoimi ei tapahdu avoimesti toisen puolesta vaan peitellysti toisen lukuun toimien, kyseessä on tietyn tyyppinen välillinen edustus, välikäsuhde. Tilanteelle on tyypillistä, ettei kolmannella, ei myöskään myyjällä, ole tietoa päämiehen ja edustajan (välikäden) välisestä toimeksiantosopimuksesta. Päämiehen oikeuden voimaan saattamiseksi välikäteen nähden riittää, että voidaan näyttää tarkoitetun kaupan tapahtuneen – myös tai yksinomaan – ensiksi mainitun lukuun. Oikeuskäytännössä myyjän vaatimus kiinteistökaupan pätemättömäksi julistamisesta sillä perusteella, että hän oli tarkoittanut luovuttaa kiinteistön vain kauppakirjaan merkitylle ostajalle, ei ole menestynyt.

[KKO 1931 II 160](#) ja [KKO 1964 II 83](#). Ks. myös Nuolimaa 1981, s. 223 – 226 ja salaisista omistussuhteista erityisesti puolisoiden välillä yleisemmin Majamaa 1986, s. 249 – 268 sekä Tammi-Salminen 2008. Ks. myös jäljempänä [Salaiset tarkoitukset](#). Kiinteistön ostosta omassa nimessä toisen lukuun ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 277–278 ja välillisestä edustuksesta yleisemmin Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 185–190 sekä Hemmo 2003a, s. 454–455.

Yleistä merkitystä sopimuskumppanin valitsemisen vapautteen myös esineoikeuden alalla on edellä jo mainitulla [yhdenvertaisuuslailla](#), jota vuoden 2009 lainmuutoksen (84/2009) jälkeen sovelletaan sekä julkisessa että yksityisessä toiminnassa mm., kun on kysymys yleisesti saatavilla olevien asuntojen, muun irtaimen tai kiinteän omaisuuden taikka palvelujen tarjoamisesta yleisölle lukuun ottamatta yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluvia oikeustoimia. Esimerkiksi sijoitustarkoituksessa hankitun asunnon tarjoaminen yleisölle kuuluu lain esitöiden mukaan syrjäntäkiellon soveltamisalaan (HE 82/2008, s. 4). Lain [6 §:n](#) mukaan ketään ei saa kohdella henkilöön liittyvän syyn perusteella epäsuotuisammin kuin jotakuta muuta kohdeltaisiin vertailukelpoisessa tilanteessa. Syrjäntäkiellon rikkomisen seurauksia ovat lain [9 §:n](#) mukaan hyvitys (silloin kun sopimus on jätetty tekemättä) sekä [10 §:n](#) mukaan syrjivien sopimusehtojen muuttaminen.

Yhdenvertaisuuslaki (21/2004) kumottu yhdenvertaisuuslailla [30.12.2014/1325](#), voimaan 1.1.2015. Syrjinnän kiellosta ks. [3 luku](#).

### **Muotovapaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Sopimukset voidaan pääsäännön mukaan tehdä määrättyä muotoa noudattamatta. Eräiden sopimusten osalta muotovapautta on kuitenkin rajoitettu. Kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden selvyys ja varmuus on perusteena monille sopimusvapauden rajoituksille kiinteistöoikeudessa. Osaksi tämä tekijä on taustana myös kiinteistön luovutuksen muotoa koskevalle [maakaaren 2 luvun 1 §:n](#) säännökselle, joka kirjallisuusvaatimuksen lisäksi edellyttää julkisen kaupanvahvistajan myötävaikutusta; hänen on todistettava luovutuskirja oikeaksi. Muotosäännöksen syrjäyttämisen seuraamuksena on luovutustoimen pätemättömyys. Tällaisessa tapauksessa puhutaan *varsinaisesta*

*muutosäännöksestä* (ks. jakso [Varsinainen muutosäännös](#)). Eri asia on, että muotovirheen aiheuttama pätemättömyys voi jollakin perusteella myöhemmin korjautua.

[MK 2:1](#) muutettu lailla 4.2.2011/96, voimaan 1.11.2013 (L 622/2013).

Myös maanvuokraa koskeva [maanvuokralain 3 §:n](#) 1 momentti sisältää varsinaisen muutosäännöksen. Eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta maanvuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopijapuolten on allekirjoitettava se. Todisteluun liittyvistä syistä kirjallista muotoa on pidetty pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa tärkeänä (ks. Kartio 1983, s. 181 – 185).

Irtaimen vaihdannassa muotovapautta on rajoitettu vain poikkeuksellisesti. [Alusrekisterilain](#) mukaisesti rekisteröidyn tai rekisteröitävän aluksen luovutusta koskee [merilain \(674/1994\) 1 luvun 5 §:n](#) muutosäännös, jonka mukaan tällaisen aluksen luovutus on tehtävä kirjallisesti ja todistajain läsnä ollessa. Lain esitöistä ilmenee, että kyseessä on varsinainen muutosäännös ([HE 62/1994 vp](#), s. 19 – 20).

## **Purkuvapaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Sopimusvapauden yhtenä elementtinä mainittu purkuvapaus on jossain määrin epäselvä käsite. Se ei tarkoita, että sopijapuoli vastoin toisen tahtoa olisi milloin tahansa oikeutettu vapautumaan tekemästään sitovasta sopimuksesta. Tällainen purkuvapaus olisi sopimusten sitovuuden periaatteen vastainen, eikä se voi kuulua sopimusvapaudelle rakentuvaan varallisuus oikeuteen (ks. myös Wilhelmsson 1978, s. 17).

Purkuvapaus onkin luontevaa ymmärtää siten, että se tarkoittaa sopijapuolten oikeutta sopimuksin purkaa tekemänsä sopimus ilman että lain pakottavat normit asettaisivat estettä siihen. Näin määritelty purkuvapaus liittyy myös esineoikeuksia koskeviin sopimuksiin. Kiinteistönkauppa voidaan sopimuksin purkaa, kunhan maakaassa kiinteistön kaupalle asetettua muotoa noudatetaan ([MK 2:5](#)). Laki ei myöskään aseta esteitä esimerkiksi sadaksi vuodeksi tehdyn maanvuokrasopimuksen purkamista koskevalle sopimukselle vaikkapa sopimusta seuraavana päivänä.

## **Sopimusrikkomukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Purkuvapauden voidaan ajatella sisältävän myös sen, ettei ketään voida pakottaa pysymään toisen osapuolen sopimusrikkomuksen johdosta epätydyttäväksi käyneessä sopimuksessa.

Purkuvapauden tässä merkityksessä on nähty olevan eritasoinen ilmiö sopimusvapauden muihin elementteihin verrattuna, koska se toimii painostuskeinona jo päätetyn sopimuksen mukaisten oikeuksien toteuttamiseksi (ks. edellä [Sopimusvapauden elementit](#) ja Hemmo 2003, s. 76).

Näin ymmärrettyä purkuvapautta varallisuus oikeudellisissa sopimuksissa rajoittaa yleinen periaate, jonka mukaan purkuun oikeuttavan sopimusrikkomuksen on oltava olennainen. Periaate ilmenee toisinaan laistakin, toisinaan taas sen soveltaminen on erityissäännöksissä saatettu sulkea pois (ks. esimerkiksi [kauppalain, KL, 355/1987, 25, 39 ja 59 §](#) sekä vrt. [MVL 21 ja 54 §](#)).

Yksilöityjä rajoituksia on laissa toisinaan säädetty heikomman osapuolen suojaksi. Tällöin vahvemman osapuolen purkuoikeutta on rajoitettu määräämällä pakottavasti sallituista purkuperusteista tai muista purkuoikeutta rajoittavista seikoista (esimerkiksi tiettyjen määräaikojen laiminlyönti). Tällaisia säännöksiä on esimerkiksi huoneenvuokralainsäädännössä ja maanvuokralaissa. Tontinvuokran osalta vuokranantajan purkuvapaus vuokramiehen sopimusrikkomuksen vuoksi on kokonaan suljettu pois ([MVL 21 §](#)); sääntely, jota syystä voidaan pitää varsin ankarana.

Kiinteistön myyjän oikeuteen purkaa kiinteistönkauppa ostajan olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi on oikeudessamme suhtauduttu torjuvammin kuin yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla olisi ajateltavissa. Tämä selittyy ennen muuta pyrkimyksestä turvata kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden selvyys ja suojata kolmannen asemaa. [Maakaaren 2 luvun 28 §](#):n mukaan ostajan maksuviivästyksen perusteella voidaan purkaa vain ehdollinen kauppa. Toisaalta sääntely on pitkälti yhdenmukainen yleisten kauppaoikeudellisten periaatteiden kanssa, jotka tyypillisesti asettavat kaupan ehdollisuuden edellytykseksi maksuviivästyksen perusteella suoritettavalle purulle sen jälkeen kun kohteen hallinta on luovutettu ostajalle ([KL 54.4 §](#) ja [AsKL 4:43](#); [AsKL 6:24](#):ssä keskeinen on omistus- tai hallintaoikeutta osoittavien asiakirjojen luovutus ostajalle, ks. jäljempänä jakso [Myyjän oikeus purkaa kauppa](#)).

[AsKL 6:24.3](#) muutettu lailla 28.12.2018/1331, voimaan 1.1.2019 (L 1329/2018).

### **Sopimuksen jatkaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Purkuvapautteen on toisinaan sisällytetty sekin, että sopijapuolilla on oikeus olla jatkamatta sopimusta. Sopijapuolilla on tämän vapauden vallitessa oikeus päättää sopimuksen päättymisen ajankohdasta. Sopimuksen pakollista pidentämistä koskeva sääntely merkitsisi näin määritellyn purkuvapauden rajoitusta. Purkuvapauden sijasta voitaisiin näissä tapauksissa myös puhua sopimuksen sisältövapauden rajoituksista (ks. Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 57).

Aikaisemmin asuinhuoneiston vuokra oli tyypillinen esimerkki sopimussuhteesta, jonka päättymisen ajankohdasta sopijapuolet eivät voineet vapaasti sopia. Nytemmin vuokrasuhteen kestoa koskevista sopimusvapauden rajoituksista on huoneenvuokralainsäädännössä luovuttu (ks. [AsHVL 4 §](#), [LiikHVL 3 §](#) ja jäljempänä [Asuin- ja liikehuoneisto](#)).

## ► Rajoituksista suhteessa kolmanteen

### Lähtökohta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yleinen varallisuus oikeudellinen sopimusvapauden pohjaava lähtökohta on, ettei kolmannen oikeudesta voida tätä sitovasti määrätä. Tällöinhän rajoitettaisiin kolmannen sopimusvapautta. Tämä lähtökohta ilmenee sopimusoikeudessa monin tavoin. Sopimuksen vaikutukset rajoittuvat säännönmukaisesti sopijapuoliin. Sopimusta kolmannen hyväksi on tosin vanhastaan pidetty sopimusvapauden perusteella sinänsä mahdollisena. Sen sijaan kahden henkilön välisin sopimuksin ei pääsääntöisesti ole katsottu voitavan asettaa velvollisuuksia kolmannelle eikä rajoittaa hänelle kuuluvia oikeuksia.

Sopimusvapauden kanssa lähtökohtaisesti yhdenmukaisten kolmannen hyväksi tehtävien sopimusten osalta epäselvää voi toisaalta olla, milloin kolmannelle on syntynyt itsenäinen oikeus esittää vaatimuksia sopimuksen perusteella, jota ei enää voi ilman hänen suostumustaan poistaa. Kysymys sopimuksen oikeusvaikutusten ulottumisesta pääsäännöstä poiketen kolmanteen on viimeaikaisessa sopimusoikeudellisessa keskustelussa saanut enenevää huomiota osakseen. Ks. aiheesta yleisesti jaksoa ”Sopimus ja kolmas” teoksessa Hemmo 2003b, s. 407–438 viitteineen sekä esineoikeudelliseen keskusteluun suhteuttaen Kartio 1997b, s. 152–163 ja Tammi-Salminen 2007c.

Esineoikeudellisen tarkastelun kannalta sopimuksen vaikutusten rajoittuminen sopijapuolten väliseen suhteeseen ilmenee erityisesti säännössä, jonka mukaan oikeuksien sivullissitovuudesta ei voida määrätä sopimuksin. Sääntöä on pidetty riidattomana. Kuten jäljempänä ilmenee, sääntö ei sellaisenaan tarkoita, etteikö sopimuksella perustetulla oikeudella voisi olla vaikutuksia kolmansiin esimerkiksi sen sitoessa vaihdannassa kohteen myöhempää luovutuksensaajaa. Sen sijaan sääntö merkitsee, että siitä, onko oikeudella tällainen sitovuus vai ei, ei voida kolmanteen nähden pätevästi määrätä sopimuksella. Kolmannen sopimusvapauden turvaamisen kannalta erityisen tärkeää ja merkityksellistä on, että sopimuksessa ei voida määrätä sitovasti sivullissuojan edellytyksistä ja sisällöstä kolmannen vahingoksi.

### Kollisionormien pakottavuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ne normit, joiden perusteella sivullissuojaa vaihdannassa eri oikeustyyppien osalta eri henkilötahoihin nähden saadaan, perustuvat osin kirjoitettuun lakiin, eräin osin ne ovat oikeuskäytännön varassa, kuten jäljempänä lähemmin esitetään. Jo esineoikeudellisen sivullissuojan perusteena olevat yleisen edun keskeiseen asemaan asettavat tekijät edellyttävät, etteivät nämä normit ole tahdonvaltaisia.

Jos esimerkiksi A myy omistamansa irtaimen esineen B:lle, osapuolet voivat *inter partes* sitovasti sisällyttää kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan B:n on myydessään esineen edelleen annettava etuosto-oikeus siihen A:lle. A ja B eivät kuitenkaan voi tehokkaasti sopia siitä, että ehto sitoo myös kolmatta eli C:tä, mikäli B ehdosta välittämättä myy esineen tälle. Mikäli taas A perustaa B:n hyväksi jonkin rajoitetun oikeuden omistamaansa esineeseen, hän ei esimerkiksi omia ulosotto- tai konkurssivelkojiaan sitovasti voi B:n kanssa sopia siitä, että B:n oikeus jää pysyväksi näihin nähden. Suojaa saadaan tiettyjen ulkonaisten edellytysten täytyessä.

Tähän nähden eri asia kuitenkin on, että varallisuus oikeutta koskevan sopimuksen osapuolten on sinänsä mahdollista muovata sopimuksella perustettavan oikeuden haltijan asemaa

sopimusvapauden sallimissa puitteissa *inter partes*, mikä puolestaan voi vaikuttaa siihen, millaisen normin nojalla oikeuden sivullisittomuutta arvioidaan. Mainittu sääntö ei myöskään estä konkreettisessa tilanteessa sopimasta tietyn sivullistahon kanssa sopimusvapauden puitteissa oikeuden pysyvyydestä tai lakkaamisesta tähän tahoon nähden.

Käsitys dynaamista sivullissuojaa koskevien normien pakottavuudesta on yleisesti hyväksytty. Ks. Tuomisto 1993, s. 47 av. 8 viitteinen. Usein on myös korostettu sen seikan tärkeyttä, että ne ”pelisäännöt”, joiden nojalla kollisiotilanteet eri henkilötahojen välillä ratkeavat, ovat selviä ja riidattomia. Näin vaihdannan osapuolet saattavat ottaa ne ennakolta huomioon. Ks. Kartio 1985, s. 149 – 150 viitteinen ja Kaisto 1997b, s. 47. Ennakoitavuuden ja kohtuusnäkökohtien suhteuttamisesta toisiinsa kollisionratkaisun perusteita määritettäessä on sinänsä käyty oikeuskirjallisuudessa verraten paljon keskustelua. Ks. siitä esimerkiksi Tammi-Salminen 2009 viitteinen. Sivullissuojamuodoista ja sivullissuojan saannin perusteista ks. lähemmin jäljempänä jaksot [Eri sivullissuhteet](#) ja [Kollisioiden ratkaisuperusteista](#).

### **Kolmannen suojaaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kahden henkilön välinen sopimus voi muullakin kuin edellä tarkoitetuin tavoin vaikuttaa kolmannen asemaan. Varallisuus oikeudellisten sopimusten vaikutusten välillistäkin ulottuvuutta kolmanteen on eri tavoin rajoitettu.

Sopimukset, joilla ulkopuolisen oikeudenhaltijan taloudellista riskiä lisätään, vaativat säännönmukaisesti hänen suostumuksensa. Velallisen vaihdos ei lähtökohtaisesti ole sallittu ilman velkojan suostumusta.

Kun esimerkiksi panttioikeuden kohteena oleva kiinteistö luovutetaan, panttioikeus sitoo kiinteistön uutta omistajaa (MK 17:5). Sen sijaan henkilökohtainen velkavastuu jää luovuttajalle, jos panttivelkoja ei anna suostumustaan sen siirtymiseen kiinteistön uudelle omistajalle. Toisaalta kiinteistön uusi omistaja vastaa kiinnitetystä panttivelasta henkilökohtaisesti vain oman sitoumuksensa nojalla. Kiinnitysten keskinäisen etuoikeusjärjestyksen muuttaminen taas on mahdollista vain, jos kiinteistön omistajan lisäksi ne panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijat, joiden asema muuttamisessa heikkenee, antavat siihen suostumuksensa (MK 18:1.1). Vastaavasti tarvitaan tällaisessa asemassa olevien oikeudenhaltijoiden suostumus, jotta niitä paremmalla etusijalla olevan kirjatun erityisen oikeuden muutos voitaisiin kirjata (MK 14:14.1). Kun panttioikeuden kohteena on kiinnityskelpoinen maanvuokraoikeus tai muu MK 19:1:ssä tarkoitettu määräaikainen käyttöoikeus, on laissa eri tavoin pyritty suojaamaan panttioikeuden haltijaa käyttöoikeuden ennenaikaisen päättymisen ja hänen asemaansa heikentävien käyttöoikeuden muutosten varalta (ks. MK 19:5.2, 14:14 ja 14:16).

Joissakin tilanteissa velallisasemassa olevan sopimuskumppanin vaihdos ilman toisen osapuolen suostumusta on kuitenkin mahdollinen suoraan lain perusteella. Esimerkiksi vuokralaisella saattaa olla oikeus siirtää vuokraoikeutensa. Vastaavasti huoneenvuokrasopimus voi sitoa huoneiston ja maanvuokrasopimus kiinteistön uutta omistajaa (omistaja on vuokrakohteen osalta velallinen siltä

osin, että hänellä on vuokrasopimukseen perustuva velvollisuus pitää vuokratilaa vuokralaisen käytössä, Saarnilehto 2005, s. 27).

Sellaisista oikeustoimista, jotka saattavat heikentää kolmannen asemaa, on laissa toisinaan pakottavia säännöksiä. Lahjanlupauslain ([LahjaL, 625/1947](#)) 2 §:n mukaan irtaimen (rahan tai tavarana) lahjoitusta ei ole katsottava täytetyksi, jollei lahjan saaja ole saanut haltuunsa sitä, mitä on luvattu. Vaikka tällä sääntelyllä on vaikutusta asianosaissuhteessakin ([LahjaL 5 §](#)), sillä on keskeinen merkitys nimenomaan sivullissuhteissa, erityisesti suhteissa lahjan antajan velkoihin (ks. myös [LahjaL 1.2 §](#)).

### **Takaisinsaantisäännöstö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kolmatta voidaan suojata myös pakottavia säännöksiä lievemmin keinoin. Oikeuselämässä esiintyy tilanteita, joissa sopimuksen osapuolet koettavat kolmannen kustannuksella yksipuolisesti turvata omia etujaan. Lainsäätäjällä on pyrkinyt torjumaan tämäntyyppisiä epäkohtia mm. takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain avulla. Se on tarkoitettu koskemaan sinänsä päteviä ja velkojia normaaliin sivullissuojasääntöjen perusteella sitovia oikeustoimia. Takaisinsaantisäännösten nojalla voidaan peräyttää tietyt konkurssivelallisen ennen konkurssia tekemät, kolmatta eli tässä tapauksessa konkurssivelkojia loukkaavat oikeustoimet.

Tämän välittömän velkojia konkurssissa suojaavan tavoitteen lisäksi takaisinsaantisäännöstöllä on välillisiä tavoitteita. Säännösten oletetaan esimerkiksi ohjaavan elinkeinonharjoittajien toimintatapoja ja liikemoraalia niin, että se jo ennakolta hillitsee velallisen halua suosia yksittäisiä sopimuskumppaneitaan sopimattomalla tavalla (takaisinsaantisäännösten tavoitteista ja takaisinsaantilain säätämisen perusteista ks. lähemmin HE 102/1990 vp, s. 13 ja Tuomisto 2002, s. 1–5). Takaisinsaanti voi tulla kysymykseen myös ulosotossa, yksityishenkilön velkajärjestelyssä ja yrityssaneerausissa ([UK 3:84–91](#), [VJL 60 §](#) ja [YrSanL 35 §](#)).

### **► Suoja kollusiotilanteissa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kolmatta saatetaan suojata myös esimerkiksi antamalla tälle oikeus vedota tietyssä asemassa olevien sivullisten tekemän oikeustoimen pätemättömyyteen. Kuten edellä on esitetty, varallisuus oikeudessa on viime aikoina enenevästi korostettu oikeuden väärinkäytön kieltoa. Ns. *kollusiivinen menettely* on yksi oikeuden väärinkäytön muoto. Kollusiivisen menettelyn epäkohtiin varallisuus oikeudellisissa sopimussuhteissa on kiinnitetty huomiota jo verraten pitkään. Kollusiiviseen menettelyyn syyllistyy sopimussuhteen osapuoli, joka yhteisymmärryksessä sopimussuhteen ulkopuolisen henkilön kanssa ryhtyy tämän kanssa oikeustoimeen, jonka tarkoituksena on saada alkuperäisen sopijapuolen oikeus raukeamaan. On esimerkiksi katsottu, että sellainen kollusiivisessa yhteisymmärryksessä tehty kiinteistökauppa, joka on solmittu tarkoituksin saada samaa kiinteistöä koskeva aikaisempi

esisopimus raukeamaan, voitaisiin loukatun esisopimusosapuolen kanteesta [OikTL 33 §:n](#) nojalla julistaa pätemättömäksi. (Ks. jäljempänä [Kiinteistön luovutus kolmannelle.](#))

Kollusiivista menettelyä on toisaalta saatettu pitää perusteena sellaisenkin oikeuden sivullissitovuudelle, joka tavanomaisten kollisionratkaisunormien nojalla ei tällaista suojaa saisi. Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa huomiota on kiinnitetty myös mahdollisuuteen suojata kollusiivisella menettelyllä loukatuksi tullutta myöntämällä tälle oikeus saada vahingonkorvausta omaan sopimukseensa nähden sivulliselta joko [Vahl 5:1:n](#) mukaisen erittäin painavan syyn nojalla tai lähtien siitä, että tilannetta on olosuhteisiin nähden perusteltua myös tässä henkilösuhteessa arvioida sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun kriteerein.

Oikeuskäytännöstä esimerkkinä suhtautumisesta kollusiiviseen menettelyyn on mainittu vanha ratkaisu KKO 1931 II 585, jossa tuolloin kiinteistöosuuden luovutuksensaajaa lähtökohtaisesti sitomattoman kiinteistöstä aiemmin luovutetun määrääalan luovutuksen katsottiin sitovan häntä, koska osuuden luovutus katsottiin tehdyn tarkoituksessa saada aiempi luovutus raukeamaan. Ks. myös huomattavasti tuoreempi, yhtiöoikeudelliseen kontekstiin liittyvä ratkaisu [KKO 2005:65](#). Siinä oli kyse tilanteesta, jossa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeenomistajat olivat yhtiökokouksessa yksimielisesti päättäneet kohdistaa yhtiön lainat osakkeenomistajien kesken huoneistojen A ja C hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien vastattaviksi. Vaikkei päätös ollut ollut voimassa olleen yhtiöjärjestyksen mukainen, KKO katsoi, että yhtiökokouksen päätös sitoi sanottujen osakkeiden myöhempiä omistajia. Tämän vuoksi heidän yhtiökokouksessa tekemänsä päätös, jolla lainat päätettiin kohdistaa huoneistojen A ja B hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien vastattaviksi, julistettiin huoneiston B osakkeenomistajien kanteesta pätemättömäksi. Ratkaisussa poikettiin lähtökohdasta, jonka mukaan osakassopimus ei sido edes siitä tietoista kolmatta. Sitovuuden perustana tilanteessa oli yhtäältä osakkeiden luovutus samaan intressitahoon kuuluville (tällöin kyse ei ollut sopimukseen nähden kolmannesta sillä tavalla, että sitomattomuutta koskeva sääntö olisi soveltunut) toisaalta tarkoitus kiertää yhtiökokouspäätöksen (osakassopimuksen) vaikutuksia ja suosia lähipiiriä.

Sivullisen oikeudesta vedota [OikTL 3 luvun](#) ja erityisesti sen [33 §:n](#) säännöksiin ks. yleisesti [Ämmälä 1993b](#), s. 136 – 143 sekä [Kaisto – Tuomisto 2008](#). Ks. lisäksi ratkaisua [KKO 2007:18](#) ja sen johdosta [Tammi-Salminen 2007b](#). Varhaisempaa oikeuskäytäntöä on tarkastellut [Wilhelmsson 1978](#), s. 75–77. Kollusiivisesta menettelystä oikeuden esineoikeudellisen sivullissitovuuden perusteena tähän ”syyllistyneeseen” seuraajaan nähden ks. [Tuomisto 1993](#), s. 136 ja laajemmin hyvän tavan vastaisen menettelyn ja oikeuden väärinkäytön kiellosta kollusiivisen menettelyn kiellosta mukaan lukien [Tammi-Salminen 2001](#), s. 247–287. Ks. myös [Pöyhönen 2000](#), s. 87, joka on katsonut, että oikeuden väärinkäytön kiellot sisältyvät nykyaikaiseen varallisuus-oikeuteen aina ilman säännöistäkin. Erilaisista siviilioikeudellisista keinoista puuttua kollusiiviseen menettelyyn ks. kootusti [Tammi-Salminen 2007c](#),

s. 389–392. Vahingonkorvausvastuun suhteesta esineoikeudelliseen sitovuuteen ks. laajasti Hoffrén 2008.

### ► Salaiset tarkoitukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineoikeudellisissa sivullissuhteissa keskeisenä pidetyn julkisuusperiaatteen tarkoituksena on suojata kolmansia sellaisilta varallisuusoikeudellisen oikeussuhteen oikeusvaikutuksilta, jotka eivät ole heidän havaittavissaan. Tämän periaatteen yhtenä ilmentymänä voidaan pitää ajatusta, ettei kolmas ole sidottu sopimuksen osapuolten salaisiin tarkoituksiin. Tämä ilmenee selvästi [OikTL 34 §:n](#) valeasiakirjaa koskevasta säännöksestä. *Inter partes* valeoikeustoimi on pätemätön. Lainkohdan mukaan kuitenkin kolmas, jolle tällaisen asiakirjan sisällyksen mukainen oikeus on siirretty, on oikeutettu saattamaan oikeuden voimaan, jos hän sen saadessaan oli vilpittömässä mielessä. Tämän säännöksen on katsottu olevan osoituksena periaatteesta, että vilpittömässä mielessä oleva kolmas on suojattu sopijapuolten tehdessä keskenään salaisen sopimuksen, joka eroaa siitä, mitä on saatettu julkisuuteen.

Ennen nykyisen maakaaren julkisen luotettavuuden periaatteen sisältävän sääntelyn voimaan tuloa [OikTL 34 §:stä](#) ilmenevää periaatetta sovellettiin toisinaan esimerkiksi haluttaessa suojata vilpittömässä mielessä olevaa oikeudenhaltijaa kiinteistöoikeudellisissa kollisiotilanteissa. [OikTL 34 §:n](#) säännöksellä on arveltu edelleen voivan olla merkitystä mm. arvioitaessa kolmannen asemaa ns. salaisen omistuksen tapauksissa (Kartio 2001, s. 59).

[OikTL 34 §:n](#) säännöksestä sivullissuojan kannalta ks. Zitting 1989, s. 28 ja säännöksen ”laventavasta tulkinnasta” jo Caselius 1935, s. 84–85 erit. av. 1. Salaisten omistussuhteiden osalta ennen maakaaren sääntelyä ks. Majamaa 1986, s. 257, joka on lähtenyt siitä, että (puolison) salainen omistus sitoo sivullisia, joskin nimellisen omistajan seuraaja voi saada suojaa niiden näkökohtien nojalla, jotka ilmenevät [OikTL 34 §:stä](#), ja vrt. Koulu 1987, s. 205. Teoksessa Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 321–322 on lähdetty siitä, että luovutuksensaajan tai pantinsaajan suoja salaista omistajaa vastaan ei lähtökohtaisesti ratkea lainhuudon oikeusvaikutuksia koskevien maakaaren säännösten perusteella. Nykyisenkin maakaaren ja täytäntöönpanoikeudellisten säännösten voimassa ollessa vallitsevaa suhtautumista salaisen omistajan asemaan on usein katsottu ilmentävän näitä lainsäädäntöuudistuksia ennen annetun ratkaisun [KKO 1992:168](#). Siinä korkein oikeus on suhtautunut kielteisesti siihen, että kiinteistön salainen omistus sitoisi nimellisomistajan ulosmittausvelkoja. Tapauksessa kiinteistö oli ostettu miehen nimiin ja mies oli yksin saanut lainhuudon siihen. Kiinteistön tultua ulosmitatuksi miehen veloista vaimo oli kanteessaan väittänyt, että kiinteistö oli tosiasiaassa ostettu heidän yhteiseen lukuunsa, ja vaatinut omistusoikeutensa vahvistamista puoleen kiinteistöstä. Vaimo ei voinut tehokkaasti vedota väittämänsä omistusoikeuteen miehen ulosmittausvelkoja vastaan. Kanne hylättiin. Tapausta on kommentoinut Lohi 1993, s. 617–625. Hän on nähnyt ratkaisun

oikeutuksen erityisesti siinä, että salaisen omistuksen kohteena on ollut kiinteistö, jonka luovutus voi pätevästi tapahtua vain määrämuotoisella luovutuskirjalla. Vastaavanlainen suhtautuminen on julkioimistajan konkurssissa vahvistettu ratkaisussa [KKO 2003:82](#).

## Tulkinta ja kolmas

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kolmannen suojaaminen sopijapuolten piiloon jääviä tarkoituksia vastaan on oikeuskirjallisuudessa usein katsottu tarpeelliseksi myös varallisuusoikeudellisten oikeustointen tulkinnassa. Sopimuksen tulkinnassa on keskeinen merkitys sillä, mitä sopijapuolet ovat yhteisesti tarkoittaneet, mikäli tämä tarkoitus on selvitettävissä. Erityisesti määrämuotoisten mutta myös ylipäänsä kirjallisten sopimusten tulkinnalle on kuitenkin haluttu asettaa rajoituksia vilpittömässä mielessä olevan kolmannen suojaamiseksi. On katsottu, että asianosaisten tarkoitusta vastaavan tulkinnan olisi pohjaututtava asiakirjan sanamuotoon (ns. sanarajaperiaate). Muutoin kolmas, joka asiakirjan sanamuotoon luottaen on esimerkiksi siirron perusteella saanut asiakirjan osoittaman oikeuden itselleen, voisi kärsiä oikeudenmenetyksiä.

Kolmannen suojaamisen vaikutuksesta oikeustoimen tulkintaan ks. Hemmo 2003a, s. 621–622.

Kolmannen suojasta kiinteistön kauppakirjan tulkinnassa ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 282–283 viitteinen. Tällaisena suojattavana kolmantena ei kuitenkaan ole pidetty toisen sopijapuolen ulosmittausvelkojia, joiden vahingoksi kiinteistön kauppakirjaa on voitu sanamuodon estämättä tulkita osapuolten tarkoituksen mukaisesti. Ks. ratkaisu [KKO 2002:84](#), jonka mukaan kiinteistö kuului ostajalle, vaikka sitä ei erehdyksessä ollutkaan merkitty kauppakirjaan, eikä sitä tämän vuoksi olisi saanut ulosmitata myyjältä, joka lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan oli edelleen lainhuudon saaja. Ratkaisussa on omaksuttu erilainen suhtautuminen kuin edellä viitatuissa salaisen omistuksen tilanteissa. Oikeuskäytännön arvioinnista tältä kannalta ks. Lohi 2005, s. 108 ja Tammi-Salminen 2005b. Maanvuokrasopimuksen tulkinnalle suhteessa kolmanteen asetettavista vaatimuksista ks. Kartio 1988, s. 42–43.

## ► Sopimusvapaus ja tyyppipakko

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Sopimusvapautta ja sen rajoituksia esineoikeudessa tarkasteltaessa on syytä vielä kiinnittää huomiota perinteiseen väittämään siitä, että esineoikeudessa toisin kuin velvoiteoikeudessa vallitsisi tyyppipakkoperiaate (ks. edellä jakso [Esineoikeuksien ryhmittely](#) sekä Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 33 ja Telaranta 1990, s. 11 ja 40 – 41). Väittäminen on nyttemmin osoitettu epätarkaksi ja virheelliseksi.

Tyyppipakolla voidaan tarkoittaa ja on tarkoitettu eri asioita (ks. Wirilander 1980, erit. s. 33 ja 42 – 46; Tuomisto 1993 s. 15 – 29 sekä Halila – Hemmo 1996, s. 20 – 25). Tässä yhteydessä on aihetta kiinnittää huomiota kahteen tyyppipakkoajatteluun liittyvään oikeudelliseen kysymykseen. Ne

liittyvät 1) kysymykseen eri säännösten soveltamisalasta ja 2) sekatyypisten sopimusten problematiikkaan.

## Säännösten soveltamisala

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

1) Tyyppipakolla on toisinaan tarkoitettu sitä, että tietyt oikeusvaikutuksia voidaan aikaansaada vain tiettytyypisiä oikeustyppejä tai sopimustyppejä ”käyttämällä”. Tämä väittämä koskee itse asiassa eri säännösten soveltamisalakysymystä. Se herää jokaisen lain kohdalla, ei ainoastaan esineoikeuksia perustettaessa. Avioehtosopimus on tehtävä avioliittolaissa säädetyin muodoin ja vekseli laadittava siten kuin vekselilaissa on säädetty. Maakaaren mukaan vain laissa mainitut erityiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia. [Maanvuokralain 1 §](#) määrittää tyhjentyvästi ne sopimustypit, joihin sanottua lakia sovelletaan. Mitään juuri esineoikeuksille ominaista ei tosin sanoen ole siinä, että vain sopimus, jolla on tietyt tunnusmerkit voidaan ”sijoittaa” tietyn säännösten alaisuuteen ja että tämän säännösten säännöksistä puolestaan johtuvat tietyt oikeusvaikutukset, esimerkiksi sopimukseen perustuvan oikeuden sitovuus kolmanteen nähden. On tärkeää huomata myös, että asianomaisten säädösten soveltamisalan ulkopuolella voidaan tehdä sinänsä päteviä sopimuksia (ks. Wirilander 1980, s. 45 – 46).

Näyttäisi kaiken kaikkiaan siltä, että toisinaan esitetty sopimuksen sisältövapauden jaottelu toisaalta tyyppivapauteen, toisaalta sisältövapauden rajoitetussa merkityksessä on sikäli tarpeeton, että sisältövapauden rajoitukset kummassakin tapauksessa rajoittavat sopijapuolten vapautta määrätä mielensä mukaan sopimuksen sisällöstä sen oikeusvaikutuksia ajatellen. Ks. Wilhelmsson 1978, s. 18.

## Sekatyyppiset sopimukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

2) Sekatyyppisillä sopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joissa saman sopimuskokonaisuuden alaisuuteen on yhdistetty osia eri sopimustyypeistä (ks. [Sopimustyyppijaottelun merkitys](#)). Oikeudessamme tällaisten sopimusten tekemistä ei ole rajoitettu sen paremmin esineoikeuksia koskevien sopimusten osalta kuin muutoinkaan. Varallisuus oikeudessa ei toisin sanoen ole normia, joka tässä suhteessa sulkisi pois sopimusvapauden, taikka, jos niin halutaan sanoa, tyyppivapauden.

Sopijapuolet voivat pätevästi liittää esimerkiksi maanvuokrasopimukseen ehdon, jolla vuokramies vuokranantajana olevaan kuntaan nähden sitoutuu vuokra-aluetta rakennettaessa käyttämään vain kunnassa asuvaa työvoimaa. Kiinteistön kauppakirjaan voi sen osana kuulua myyjän ja ostajan välisen maanvuokrasopimuksen sisältävä sopimusehto. Kuntien teollistamissopimukset ovat varsin hyvä esimerkki sellaisista sekatyyppisistä sopimuksista, joihin saattaa sisältyä perinteisesti esineoikeudelliseksi luettua ainesta. Ratkaisussa [KKO 1985 II 175](#) teollistamissopimus sisälsi mm.

kiinteistökaupan esisopimuksen. Vaikka esisopimus muotovirheen vuoksi oli pätemätön, se ei johtanut katsomaan teollistamissopimusta kokonaisuudessaan pätemättömäksi.

Tapauksessa kunta ja yhtiö olivat sopineet, että yhtiö ryhtyi harjoittamaan teollisuutta kunnan omistamalla kiinteistöllä sijaitsevassa teollisuushalliksi kunnostettavassa rakennuksessa. Sopimuksen mukaan yhtiö lunasti teollisuushallin ja siihen liittyvän tontin yhdeksän vuoden aikana tasaerin maksettavasta kauppahinnasta. Tarkoitus oli, että kiinteistön omistusoikeus siirrettäisiin yhtiölle erillisellä kauppakirjalla, joka laadittaisiin kauppahinnan tultua kokonaan suoritetuksi. Lisäksi yhtiö oli sitoutunut maksamaan kunnalle vuokraa omistusoikeuden siirtymiseen saakka. Sopimusta ei ollut laadittu vuoden 1734 lain [maakaaren 1 luvun 2 §:ssä](#) säädetyssä muodossa. Yhtiö vetäytyi sopimuksesta noin kahden vuoden kuluttua sopimuksen tekemisestä jättäen erääntyneitä vuokria ja lyhennyseriä maksamatta. Sopimus oli lunastusta koskevalta osalta kiinteistön kaupan esisopimuksena pätemätön. Tämä sopimuksen osittainen pätemättömyys ei kuitenkaan ratkaisevasti vaikuttanut sopimuskokonaisuuteen eikä asianosaisten siihen perustuviin vaatimuksiin. Tämän vuoksi yhtiö veloitettiin suorittamaan vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen johdosta.

## Kirjallisuutta

Hemmo: *Sopimusoikeus I*, 2003a

Hemmo: *Sopimusoikeus II*, 2003b

Kaisto – Lohi: *Johdatus varallisuus-oikeuteen*, 2008

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Tepora: *Johdatus esineoikeuden perusteisiin*, 2008

Tuomisto: *Tyyppipakosta aikaprioriteettiin*, 1993

Wrede – Caselius: *Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan*, 1946 ja 1947

Zitting: *Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa*, 1989

Zitting – Rautiala: *Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa*, 1982

## 2. Esineet ja omaisuus

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

### Esineet

## Yleistä

### Esineen käsite

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

*Esineillä* oikeudellisessa merkityksessä on perinteisesti tarkoitettu rajoitettuja aineellisia kappaleita, joihin ihmisellä voi olla määräämisvaltaa. Tämän ajattelutavan mukaisesti esineoikeudessa on vanhastaan pidetty esineinä nimenomaan yksilöllisesti määriteltyjä eli yksilöityjä aineellisia kohteita.

Esineen käsitteestä esineoikeudessa ks. Serlachius 1916, s. 1–6; Wrede – Caselius 1946, s. 19–22; Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 207–210; Zitting – Rautiala 1982, s. 15–16; Kartio 2001, s. 63–69; Kaisto – Lohi 2008, s. 55–63 ja Tepora 2008, s. 35–38.

### ► Yksilöinti ja sekoittuminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Aineellisia kappaleita ja esineitä edellä tarkoitettussa mielessä ovat kaikki *tavanomaiset irtaimet esineet*, kuten esimerkiksi kirja, taulu tai auto. Ns. paljousesineet, eli ”tavarat, jotka ovat punnittavat, mitattavat tahi luettavat” (näin kauppalain voimaan tullessa kumottu KK 1:7), ovat esineitä edellä määritellyssä merkityksessä sitten, kun vaadittava *yksilöinti* on tapahtunut (esineitä ovat siten esimerkiksi pakka kangasta taikka tynnyrillinen öljyä). Esineoikeudelliset säännöt voivat koskea paljousesineitä vasta tällaisen yksilöinnin tapahduttua. Tämä yksilöityminen on vastakkainen ilmiö ns. *sekoittumiselle*, jolloin esineet sekoittuvat toisiinsa siten, että ne menettävät yksilöitävyytensä.

Alkuperäisten esineiden yksilöitävyyden menetys voi johtaa myös niiden omistusoikeuden menetykseen. Tapauksissa, joissa esineet ovat kuuluneet eri omistajille, joudutaan ottamaan kantaa siihen, miten uuden esineen omistussuhteet määräytyvät. Sekoittumisesta saantokysymyksenä ks. jäljempänä [Muu yhdistäminen](#) sekä Tuomisto 1988, s. 316 –319.

Tässä yhteydessä on mainittava myös irtaimen kaupasta vanhastaan tunnettu *erityis- ja lajiesineiden* välinen jako. Tämä jako perustuu viime kädessä kaupan kohteiden määrittelytapaan: lajiesineet määritellään laadun ja paljouden mukaan, kun taas erityisesineiden kaupassa sopimuksen kohteena ovat tietyt yksilöidyt esineet. Lajiesineiden kaupan eli hankinnan ei kuitenkaan tarvitse koskea edellä mainittuja paljousesineitä. Kaupan kohteeksi voidaan sopia esimerkiksi lajiltaan määritellyt viisi televisiota tai tuhannen kappaleen erä jalkapalloja. Tällöin myyjällä on oikeus valita ostajalle toimitettavat konkreettiset esineet.

Toisin kuin erityisesineen kaupassa tulee hankinnassa esiin kysymys siitä, milloin kaupan kohde on yksilöity ostajan lukuun niin, että hän saa esineoikeudellista sivullissuojaa myyjän ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Tällainen yksilöinti on velkojasuojan saamiseksi välttämätön, vaikka traditiota ei oikeutemme mukaan edellytetäkään (ks. myös [konkurssilain 5 luvun 6 §](#)). Periaate tulee selkeästi esiin jo vanhassa ratkaisussa KKO 1923 t. I 4: Kun B oli sitoutunut A:lle valmistamaan erään määrän tuoleja ja sitten kirjeessä ilmoittanut A:lle, että tilatut tuolit olivat valmiina ja A:n käytettävissä, mutta B ei ollut erottanut tuoleja muusta omaisuudesta A:n varalle, katsottiin, ettei omistusoikeus

tuoleihin ollut siirtynyt A:lle. Ne voitiin siten ulosmitata C:n saatavasta B:ltä. – Irtaimen esineen luovutuksensaajan velkojasuojasta ks. jäljempänä [Irtaimen kaksoisluovutus](#) ja [Irtaimen kauppa ja velkojat](#), ja tässä tarkoitettua yksilöintivaatimuksesta lähemmin Olsson 1954, s. 122 – 142 ja Routamo 1996, s. 233. Olsson on lähtenyt siitä, että yksilöinti on riittävä, jos esine on erotettu ostajan varalle normaalin liiketoiminnan tavanomaisena osana. Laji- ja erityisesineiden jaosta ks. lisäksi Kaisto – Lohi 2008, s. 60–63.

## Esineiden lajeja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Itsenäisiä esineitä ovat myös pääesineestä, kuten kiinteistöstä irrotetut ainesosat (ks. esineen ainesosista [Esineen ainesosat ja tarpeisto](#)). Esineitä ovat niin ikään (aineelliselle paperinkappaleelle kirjoitetut) *asiakirjat*, kuten erilaiset todistukset, kauppakirjat, velkakirjat ja osakekirjat. Näin on siitä huolimatta, että asiakirjojen oikeudellinen merkitys määräytyy olennaisesti niiden sisällön perusteella eikä fyysisten ominaisuuksien mukaan. Arvopapereista asiakirjojen erityisryhmänä ks. [Arvopaperit](#). Esineiden tärkeän ryhmän muodostavat *kiinteät esineet*. Kiinteiden ja irtainten esineiden käsitteisiin palataan jäljempänä.

### ► Aineettomat esineet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä kuvatulla tavalla muodostetun esineen käsitteen ulkopuolelle jäävät ns. *aineettomat esineet*, kuten saatavat, yhteisöosuudet, esimerkiksi osakeyhtiön osakkeet, taikka keksinnöt. Aineettomien esineiden (res incorporales) kategoria on peräisin roomalaisesta oikeudesta. Tämän käsitteen käyttökelpoisuus on meillä vanhastaan torjuttu (ks. Montgomery 1910, s. 456 s.; Ekström 1921 – 1925, s. 997 ja Wrede – Caselius 1946, s. 19 – 20).

Tällaiset aineettomat esineet eivät ole havaittavia fyysisiä kohteita. Perimmältään ne ilmentävät tietynsisältöisiä varallisuus oikeuksia, joskin ne saattavat olla enemmän tai vähemmän havaittavassa yhteydessä tiettyihin konkreettisiin kohteisiin. Välttämättä tällaista yhteyttä ei ole. Saaminen on itse asiassa saamisoikeus, jonka sisältönä on sen haltijan (eli velkojan) oikeus vaatia joltakulta (velalliselta) tiettyä – laadultaan ja paljoudeltaan määrättyä – suoritusta. Rahasuoritusta koskeva saamisoikeus kohdistuu siten tiettyyn taloudelliseen arvomäärään. Osakeyhtiön osake puolestaan määritellään osuudeksi osakeyhtiössä. Osakeyhtiön osakkaalla on tietyn tyyppinen oikeusasema yhtiön kokonaisvarallisuuteen. Sen sijaan osakkeet eivät tuo omistusoikeutta yhtiölle kuuluviin yksittäisiin esineisiin.

## Taloudellinen arvo

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineellä ei tarvitse olla varallisuusarvoa. Myöskään ei edellytetä, että esineen tulisi kuulua jollekulle. Tosiasiassa kuitenkin esineiden *taloudellinen arvo* vaihdannassa on tullut yhä tärkeämmäksi. Tämä arvo näyttää usein merkitsevän enemmänkin kuin se, millainen esineen omistajan taikka muun oikeudenhaltijan käyttövalta siihen aineelliseen kohteeseen on, johon hänen oikeutensa voidaan viime

kädessä sanoa kohdistuvan. Mitä tärkeämmäksi yksityisten kannalta tulee oikeus varallisuusetuuksien arvonnouluun vaihdannassa, sitä enemmän voidaan väittää olevan tarvetta myös esineoikeudessa luopua tarkoittamasta esineellä vain aineellisia kohteita. Tästä näkökulmasta esineiksi tulisi kenties lukea myös kaikki varallisuusarvoa omaavat oikeudet, kuten juuri saamisoikeudet, osuus-oikeudet eli yhteisöosuudet jne. Esineitä olisivat tällöin aineellisten esineiden eli reaali-esineiden lisäksi mainituntyyppiset aineettomat varallisuusetuudet.

Esineoikeudellisessa kirjallisuudessa erityisesti Havansi on edustanut näkemystä, ettei fyysisillä eli reaali-esineillä tulisi olla erityisasemaa varallisuusobjektien joukossa. Hän on esinevakuuksia koskevassa teoksessaan luokitellut varallisuusobjektit eli esineet laajassa mielessä neljään päätyyppiin, joita ovat reaali-esineiden lisäksi saatavat, yhteisöosuudet ja immateriaalioikeudelliset objektit, ks. Havansi 1992, s. 77. Vrt. myös sama 1975, s. 420 – 430 ja 547 – 552. Ajatustapa on luonteva siltä kannalta, että esinevakuusoikeuksien kohteena hyvin yleisesti ovat Havansin mainitsemat muut objektit kuin reaali-esineet. Esimerkiksi Kartion (2001, s. 66) mukaan tämä seikka ei kuitenkaan välttämättä pakota laajentamaan esineen käsitettä näihin kohteisiin, koska – kuten edellä on jo tuotu esiin – viimekätisenä esinevakuuskohteena on myös reaali-esineiden osalta se oikeusasema, joka esinevakuuden perustajalla on kyseiseen vakuusobjektiin. Ks. myös Tepora 2008, s. 36–38, joka Kartion kantaan pohjaten on lähtenyt siitä, että kun fyysiset esineet ja oikeudet ovat ilmiöinä eri tasolla, esineen käsitteen alan laajentaminen ei näytä tarkoituksenmukaiselta käsitteistön selvytyden vuoksi. Toisaalta hän on korostanut sitä, että voi olla rinnakkain useita esineen käsitteen jäsenystapoja, jotka on konstruoitu juuri tiettyä käyttötarkoitusta varten.

Koska tämän esityksen tarkoituksena on antaa vallitsevan käsityksen mukainen kuva esineoikeudestamme, tässä on pitäydytty jakson alussa määriteltyyn esineen käsitteeseen. Oikeuksia tarkoittavaa aineettoman esineen käsitettä ei siten ole omaksuttu (ks. myös esimerkiksi Kaisto – Lohi 2008, s. 56).

## **Esineiden jaotteluja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineoikeudessa esineitä on perinteisesti jaoteltu monin eri perustein. Niinpä esimerkiksi kiinteistöoikeudessa on käytetty jaottelua yksityisiin ja julkisiin esineisiin, jolla aikanaan on ollut nykyistä enemmän merkitystä (ks. siitä Kartio 2001, s. 67–69). Myös muita jaotteluita on esitetty. On puhuttu esimerkiksi yksinkertaisista ja yhdistetyistä tai jaollisista ja jaottomista esineistä. Tällaiset ryhmittelyt ovat oikeudelliselta kannalta tarpeellisia silloin, kun eri esineryhmiä koskevat joissakin suhteissa eri oikeussäännöt. Tältä kannalta tärkein esineiden jaottelu on seuraavassa lähemmin tarkasteltava kiinteiden ja irtainten esineiden välinen jako.

### **► Jaottelu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin**

#### **Jaottelun perusteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineiden perusjakona voidaan pitää jakoa kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Tämän jaottelun merkitys selittyy siitä, että näitä esineiden lajeja koskevat oikeussäännöt poikkeavat monin kohdin toisistaan.

Juuri kiinteiden ja irtainten esineiden ”oma luonne” on toisaalta se tekijä, joka on vaikuttanut sääntelyn eroihin. Jakoa tehtäessä esineen tosiasiallista siirrettävyyttä on pidetty ratkaisevana. Jaottelun toiselle

puolen kuuluu perimmältään vain maapohja, toiselle puolen kaikki muut aineelliset kappaleet. Maapohja sellaisenaan ei ole kiinteä esine. Sen sijaan kiinteitä esineitä ovat maapohjan tietyllä tavoin yksilöidyt osat, kiinteistöt ja eräät muut maa- ja vesialueiden yksiköt, kuten jäljempänä lähemmin esitetään. Kaikki muut esineet ovat irtaimia esineitä.

## Maapohjan erityisluonne

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Maapohja on konkreettisesti pohja kaikelle yhteiskunnalliselle toiminnalle. Maapohja pysyy; toisaalta sitä ei ole rajattomasti. Maapohja eroaa muista hyödykkeistä siinä, ettei sitä voida tuottaa lisää siellä, missä sitä tarvittaisiin. Maapohjan yksilöityminen erillisiksi yksiköiksi on toisin kuin irtainten esineiden yksilöityminen aina mielivaltaista sikäli, että yksiköiden rajat voisivat kulkea toisinkin. Maapohjaa koskeva yksilöinnin tarve on vaikuttanut *kiinteistörekisterilaitoksen* syntyyn. Maapohjan merkitys edellyttää myös mahdollisimman täydellistä ja luotettavaa yksilöintiä.

Kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien *kirjaamisjärjestelmä* julkisuus- ja luotettavuusvaatimuksineen selittyy sekin pitkälti maapohjan ominaisuuksista ja sen edustamista arvoista. Kiinteistöjen tosiasiallista hallintaa ei voida siirtää ”kädestä käteen” samalla tavoin kuin irtainten esineiden hallintaa. Kiinteistöoikeudessa kolmanteen ulottuvia oikeusvaikutuksia liitetäänkin ennen muuta oikeuksien kirjaamiseen, joka tässä yhteydessä luo julkisuutta hallintaa tehokkaammin.

Maapohjan tärkeästä merkityksestä johtuu niin ikään, että lainsäädäntöön sisältyy kiinteistöjen osalta sellaisia oikeudenhaltijan käyttövaltaa ja luovutuskompetenssia rajoittavia säännöksiä, joita irtaimisto-oikeudessa ei tunneta. Tällaisia säännöksiä on annettu sekä yksityisten että nyttemmin suhteellisesti yhä enemmän yleisten maankäyttöön liittyvien etujen turvaamiseksi. Kiinteistön luovutuksen muotoa koskeva pakottava sääntely on sekin mainittava tässä yhteydessä.

## ► Irtaimen esineen luonne

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtain esine, joka on siirrettävissä, on puolestaan helposti saatettavissa toisen hallintaan. Irtainten esineiden hallinta on myös ulkopuolisten havaittavissa ja luo siten julkisuutta esineeseen kohdistuvien oikeuksien osalta. Nämä seikat tekevät perustelluksi oikeusvaikutusten kytkemisen irtainten esineiden hallinnan siirtoon eli traditioon useissa oikeuksien perustamiseen ja siirtämiseen liittyvissä tilanteissa.

Tosin myös irtaimisto-oikeudessa kirjaamisen oikeudellinen merkitys on lisääntymässä. Tämä koskee varsinkin kulkuneuvoja, joita koskevien oikeuksien kirjaamisesta on säädetty omissa erityislaeissaan. Oikeuksien kirjaamista edellyttää myös arvopaperit suurelta osin korvannut arvo-osuusjärjestelmä.

[Yrityskiinnityslain](#) puitteissa on mahdollistettu kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan omistaman elinkeinotoimintaan kuuluvan irtaimen kirjaamisen tapahtuva vakuuskäyttö. Järjestelyn taustalla on pyrkimys turvata velallisomistajan mahdollisuudet samanaikaisesti hyödyntää esinettä myös fyysisesti. Irtainten esineiden rekisteröintiä ja kirjaamista koskevasta sääntelystä ks. jäljempänä [Rekisteröitävät irtaimet esineet](#).

## Yhteinen sääntely

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä kuvatuista kiinteitä ja irtaimia esineitä koskevan sääntelyn peruseroista huolimatta on monia oikeudellisia tilanteita, joita on arvioitava samojen periaatteiden mukaan esineen luonteesta riippumatta. Tällaisia ovat useat esineen haltijan oikeusasemaan liittyvät ongelmat kuten kysymys oikeudesta esineen tuottoon tai korvaukseen esineeseen pannuista kustannuksista. Myös monet näitä esineiden ryhmiä koskevat sopimusoikeudelliset ongelmat ovat samanlaisia ja niihin tulevat sovellettaviksi samat oikeussäännöt. Siten esimerkiksi oikeustoimilain säännöksiä oikeustoimen pätemättömyydestä ja kohtuuttoman ehdon sovittelusta tulee soveltaa sekä kiinteitä että irtaimia esineitä koskeviin oikeustoimiin, kuten edellä on ilmennyt.

## **Kiinteät esineet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteän esineen ja kiinteistön käsitelmäritelmät ovat aikojen kuluessa vaihdelleet. Voimassa olevan oikeutemme kannalta *kiinteiksi esineiksi* voidaan määritellä jäljempänä tarkasteltavassa kiinteistörekisterilainsäädännössä tarkoitetut *a) kiinteistöja b) muut rekisteriyksiköt*. Kiinteän esineen ja kiinteistön käsitteet eivät siten täysin vastaa toisiaan. Kiinteistöt ovat kuitenkin ylivoimaisesti yleisin ja tärkein kiinteiden esineiden ryhmä.

### **► Kiinteistörekisterijärjestelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistörekisteri on luonteeltaan luettelo maa- ja vesialueiden yksiköistä. Valtion maa saatettiin kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin vasta 1970-luvulla. Kiinteistöjaotus ulottuu nyttemmin Suomen koko alueelle.

Kiinteistörekisterijärjestelmä on Suomessa aikaisemmin ollut kaksijakoinen siten, että rekisteriyksiköt ovat olleet joko maarekisteriin tai tonttikirjaan kuuluvia yksiköitä. Tonttikirja on käsittänyt tonttiteksterin ja yleisten alueiden rekisterin. Maarekisteriin on merkitty tilat ja muut nyttemmin kumotussa jakolainsäädännössä mainitut rekisteriyksiköt.

Kiinteistörekisterilakiin perustuva yhtenäinen atk-pohjainen kiinteistörekisteri on tullut manuaalisesti pidettyjen maarekisterin ja tonttikirjan sijalle. Tähän rekisteriin merkitään samat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt kuin aikaisempiinkin rekistereihin ([KiintReKL 1](#) ja [2 §](#)). Myös merkitsemisen edellytykset ovat samat kuin aikaisemmin. Rekisteriä pidetään yhtenäisen kiinteistötunnusjärjestelmän avulla ([KiintReKL 3](#), [4](#) ja [6 §](#)).

[KiintReKL 3.2 §](#) muutettu lailla 13.12.2013/903, voimaan 1.1.2014 ja lailla 20.12.2013/1135, voimaan 1.2.2014. [KiintReKL 2.2 §](#) muutettu lailla 20.5.2016/375, voimaan 1.1.2017. [KiintReKL 2 §](#) muutettu lailla 13.6.2018/464, voimaan 1.8.2018.

### **Kiinteistötietojärjestelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistörekisteri on osa yhtenäistä atk-pohjaista *kiinteistötietojärjestelmää*. Tämä järjestelmä sisältää kiinteistörekisterin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä niihin kuuluvat ylläpito- ja tietopalvelujärjestelmät. Maanmittauslaitos huolehtii järjestelmän hallinnosta, ylläpitämisestä, tietopalvelusta ja kehittämisestä (laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta, [453/2002](#)).

## Perussäännökset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistönmuodostusta ja rekisteriyksiköitä koskevat perussäännökset ovat kiinteistönmuodostamislainsäädännössä. Yhtenäinen luettelo kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä sisältyy [KiintRekL 2 §:ään](#). Kiinteistönmuodostamislain kiinteistönmuodostusta koskevassa sääntelyssä on kuitenkin säilytetty ero aiemmin toisaalta maarekisteriin ja toisaalta tonttikirjaan merkittäviksi säädettyjen rekisteriyksiköiden välillä, vaikkei niin selkeänä kuin aikaisemmin. Ennen maankäyttö- ja rakennuslain ([132/1999](#), [MRL](#)) voimaantuloa maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot huolehtivat kiinteistörekisterin pitämisestä kaikista rekisteriyksiköistä rakennuslain (370/1958) mukaisten asemakaava-alueiden tontteja ja yleisiä alueita lukuun ottamatta. Tonteista ja yleisistä alueista kiinteistörekisteriä pitivät kuntien kiinteistöinsinöörit. Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa muuttuneen järjestelmän mukaan kunnalla on oikeus valita, tahtooko se huolehtia kiinteistörekisterin pitämisestä koko maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella asemakaava-alueella vai haluaako se luopua rekisterinpidosta, jolloin kunnan asemakaava-alueellakin kiinteistörekisteriä pitää maanmittaustoimisto (ks. kiinteistönmuodostamislaki, KML, 554/1995, [3 §](#) ja [KiintRekL 5 §](#) sekä [HE 110/1998](#) vp, s. 2–3).

[KML 3.2 §](#) muutettu lailla 13.12.2013/901, voimaan 1.1.2014, ja lailla 20.5.2016/374, voimaan 1.1.2017. [KiintRekL 5.1](#) ja [5.4 §](#) muutettu lailla 13.12.2013/903, voimaan 1.1.2014. [KiintRekL 2.2 §](#) muutettu lailla 20.5.2016/375, voimaan 1.1.2017. [KiintRekL 2 §](#) muutettu lailla 13.6.2018/464, voimaan 1.8.2018.

### ► Rekisteriyksiköt

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä mainitun [KiintRekL 2 §:ään](#) sisältyvän luettelon mukaan kiinteistörekisteriin merkitään *kiinteistöinä* ensinnäkin *tilat* ja *tontit*, jotka ovat yksityisen omistuksen ja vaihdannan kannalta tärkeimmät kiinteistöjen ryhmät. Saman lainkohdan mukaan kiinteistöinä merkitään rekisteriin lisäksi yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle [luonnonsuojelulain](#)(1096/1996) tai sitä aikaisemman lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet lukuun ottamatta yleisiä teitä, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset

vesialueet. *Muina rekisteriyksiköinä* merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä maantielain (503/2005) mukaiset tie- ja liitännäisalueet.

KiintRekL 2.2 § muutettu lailla 20.5.2016/375, voimaan 1.1.2017. KiintRekL 2 § muutettu lailla 13.6.2018/464, voimaan 1.8.2018. Maantielakia (503/2005) muutettu lailla 13.7.2018/572, voimaan 1.8.2018. Lain uusi nimike on laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä.

KML 2 §:ssä kiinteistö on määritelty sellaiseksi *itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi*, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Jako toisaalta kiinteistöihin, toisaalta muihin rekisteriyksiköihin perustuu ajatukseen, että kiinteistöt toisin kuin muut rekisteriyksiköt voivat olla välittömästi omistusoikeuden kohteena. Muita rekisteriyksiköitä ei voida tällä tavoin omistaa, vaikka omistusoikeuden kohteena olevalla kiinteistöllä voi olla tietty osuus tällaiseen yksikköön, ks. KM 1990:22, s. 29.

KML 2 § 5 k muutettu lailla 20.2.2013/1134, voimaan 1.2.2014. KML 2 § muutettu lailla 13.6.2018/463, voimaan 1.8.2018.

#### ► Halkominen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tiloista muodostetaan uusia tiloja tavallisimmin *halkomalla* tai *lohkomalla*. Aikaisemmin näistä kiinteistönmuodostamistoimituksista säädettiin jakolaisissa. Kiinteistönmuodostamislaisissa niitä koskevat peruseriaatteet ovat säilyneet suunnilleen ennallaan.

Halkominen on jakotoimitus, jossa tila jaetaan kahdeksi tai useammaksi tilaksi määrättyjen osuuslukujen (1/2, 1/3, 5/20 jne.) mukaan (KML 49.1 §). Halkominen edellyttää lähtökohtaisesti kiinteistön jyvittämistä perusteen saamiseksi tilusten toisiinsa vertaamiselle. Periaatteena on, että kullekin halkomisessa muodostettavalle kiinteistölle annetaan jakoperusteena olevaa osuuslukua vastaava osuus jaettavan kiinteistön koko jyvitysarvosta.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan halkominen voidaan kuitenkin tehdä myös muodostamalla kullekin osakkaalle tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta. Tässä tapauksessa poiketaan periaatteesta, jonka mukaan jokaisella osakkaalla on oikeus saada osuuttaan vastaava osa kiinteistön eri omaisuusosista. Jos tämä on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaamiseksi, se on mahdollista ilman osakkaiden sopimustakin (ks. KML 50 §).

Jokaisella, joka omistaa määräosan tilasta ja jolla on määräosaan lainhuuto, on oikeus saada tila halkomalla jaetuksi (KML 47.1 §). Tila on siis tällöin määrä- eli murto-osaisen yhteisomistuksen kohteena. Tällainen yhteisomistusoikeus voi perustua esimerkiksi siihen, että useat ovat yhdessä ostaneet kiinteistön, tai perinnönjakoon, jossa kullekin perilliselle on annettu tietty määräosa tilasta.

Osakkaiden lainhuudot ilmaisevat yleensä osakkaiden osuudet halottavasta tilasta ja samalla jakoperusteen.

Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei edes se seikka, että tilan yhteisomistajat ovat sopineet tilan pitämisestä jakamattomana ja että heille on myönnetty yhteinen lainhuuto, estä yhteisomistajaa saamasta osuuttaan tilasta halkomalla erotetuksi (KKO 1959 II 68). Vastoin omistajan suostumusta ei sen sijaan tilaa voida halkoa sen vahvistamiseksi, mihin tuon tilan tiluksiin toiselle kuuluva hallintaoikeus tilan määräosaan kohdistuu (KKO 1979 II 104). Myös tilan yksinomistaja voi toimituttaa halkomisen. Halkomisesta ks. [KML 7 luku](#) ja [HE 227/1994 vp, s. 28 – 31](#).

## ► Lohkominen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lohkominen tarkoittaa kiinteistön *rajoiltaan määrätyn alueen* eli *määräalan* erottamista eri kiinteistöiksi. Useimmiten lohkomisen kohteena on tila. Lohkominen perustuu yleensä määräalan luovutukseen. Varsin suuri osa maamme kiinteistönkaupoista on tilojen määräalojen kauppoja. Myös tilan omistajalla on oikeus erotuttaa määräaloja tilastaan itsenäisiksi kiinteistöiksi. Hän voi myös luovuttaessaan tilan pidättää siitä itselleen määräalan eri tilaksi muodostettavaksi.

Lohkomistoimituksessa tila tulee ositetuksi kahdeksi tai useammaksi kiinteistöksi määräalan tai määräalojen rajoja myöten. Lohkottavaa kiinteistöä kutsutaan kiinteistönmuodostamislaissa emäkiinteistöksi, määräalasta muodostettua kiinteistöä lohkokiinteistöksi ja emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista muodostettua kiinteistöä kantakiinteistöksi. Lohkomisessa on aina todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Tämä tieto on myös merkittävä kiinteistörekisteriin ([KML 21 §](#)).

## Määräosan ja määräalan ero

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tilan halkomista ja lohkomista koskevia kysymyksiä tarkasteltaessa tulee selvästi esille kiinteistön määräosan ja määräalan käsitteiden välinen ero. Kiinteistön määräosasta voidaan puhua vain kiinteistön yhteisomistusoikeuden yhteydessä. Esineen yhteisomistajan omistama määrä- eli murto-osa ilmaisee hänen osuutensa suuruuden yhteisesti omistetusta esineestä. Kiinteistön määräosa ei siten itsessään ole esine. Eri asia on, että määräosaisessa yhteisomistuksessa oleva tila voidaan halkomalla tosiasiallisesti jakaa yhteisomistajien osuuksia vastaaviksi uusiksi tiloiksi (ks. myös määräosaisen yhteisomistussuhteen purkamisen keinoista yhteisomistustsain mukaan jäljempänä jakso [Yhteisomistuksen purku](#)).

Kiinteistön määräala taas on konkreettinen alue. Sitäkään ei ole esineoikeudellisessa mielessä pidetty esineenä, koska se ei ole rekisteriyksikkö. Määräalasta on katsottu muodostuvan itsenäinen kiinteä esine (kiinteistö) vasta lohkomisen tapahduttua.

Yhtäältä määräalan luonteesta esineenä ja toisaalta esineen käsitteestä on herännyt keskustelua maakaaren sääntelyn rinnastaessa jo määräalan luovutuksensaajan aseman kiinteistön luovutuksensaajan asemaan. Ks. esim. Kaisto 2001, s. 427, joka on pitänyt mahdollisena riittävän yksilöinnin tapahtumista jo luovutustoimella ja Tepora 2008, s. 38 ja 40–41.

## Osittamisrajoitukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistönmuodostamislaissa halkomista ja lohkomista on ohjattu tietyin *osittamisrajoituksia* koskevin säännöksin. Ne liittyvät läheisesti kaavoitusta koskevaan maankäyttö- ja rakennuslain sääntelyyn.

Kiinteistönmuodostamislaissa säädettyjen osittamisrajoitusten avulla on lähinnä haluttu edistää yksityiskohtaisen kaavan (asemakaavan) toteutumista ja saada muodostettavat kiinteistöt kaavaan soveltuviksi. Liian tiukkoja osittamisrajoituksia ei laissa ole haluttu asettaa, koska seuraamuksena saattaisi olla sovintojakojen lisääntyminen ja kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden heikkeneminen.

Lohkomista koskevat osittamisrajoitukset sisältyvät vuonna 2011 tehtyjen tarkistusten jälkeen [KML 32 ja 33 §:n](#) säännöksiin (L 914/2011; ks. myös [HE 265/2009 vp](#), s. 6–7, 11–13, 53–54 ja 56). Saman lain [53 §:ssä](#) tämä sääntely on ulotettu halkomiseen. [KML 32 §](#) koskee asemakaava-alueita ja [33 §](#) asemakaava-alueiden ulkopuolisia alueita. Kaava-alueiden ulkopuolella osittamisrajoituksilla on ohjattu halkomisia ja lohkomisia vain rakennuspaikaksi tarkoitettujen alueiden osalta.

Rakennuspaikalle asetetuista vaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain [116 §:ssä](#), jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Pyrkimyksenä on, että rakennuspaikaksi tarkoitettua, kiinteistöksi muodostettavaa aluetta voidaan todella käyttää rakennuspaikkana. Niinpä muodostettavan kiinteistön tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset ([KML 33.1 §](#)).

Rantavyöhykkeelle rakentamisesta on säädetty erikseen. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle, jolle ei ole vahvistettu asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei laissa säädettyin poikkeuksin saa rakentaa ([MRL 72.1 §](#)). Tällaisella alueella rakennuspaikaksi tarkoitettun määräalan muodostamista itsenäiseksi kiinteistöksi koskevat [KML 33 §:ssä](#) säädetty osittamisrajoitukset.

Kiinteistönmuodostuksen estäviin osittamisrajoituksiin voidaan vedota vallintavirheenä samoin maakaaren ([540/1995, MK](#)) [2 luvussa](#) säädettyin yleisin edellytyksin kuin muihinkin virheisiin kaupan kohteessa (ks. [MK 2:18.1](#) 6 kohta ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 160–161 ja jäljempänä [Vallintavirhe](#)).

## Tontin muodostaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös tontti samoin kuin jäljempänä mainittava yleinen alue muodostetaan pääsääntöisesti *lohkomalla* kuten tila (KML 20 §). Tontin muodostaminen edellyttää aina asemakaavoitusta. Asemakaavassa alueet osoitetaan eri tarkoituksiin (MRL 55 §). Alueita voidaan osoittaa mm. rakennuskortteleiksi. Rakennuskorttelin jakaminen tontteihin tapahtuu *tonttijaon* avulla, joka voi olla joko sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Pääsääntöisesti tämä on tarpeen kaupungeissa ja kaupunkimaisissa olosuhteissa (ks. tonttijaosta ja sen oikeusvaikutuksista MRL 78, 79 ja 81 § ja HE 101/1998 vp, s. 87–88). Tontinmuodostuksen pohjana voi maankäyttö- ja rakennuslain mukaan olla yksinomaan sitova tonttijako. Tontilla tarkoitetaan sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina tonttirekisteriin (KML 2 § 3 kohta).

MRL 55.3–4 § muutettu ja lisätty 5 mom. lailla 21.4.2017/230, voimaan 1.5.2017. KML 2 § ja KML 20 § muutettu lailla 13.6.2018/463, voimaan 1.8.2018. MRL 78 § ja 79 § muutettu lailla 13.6.2018/465, voimaan 1.8.2018.

## Tontin jakaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.11.2011.*

Vuoden 2011 lainmuutoksen jälkeen tontti voidaan myös halkoa (KML 47.1 §, L 914/2011 ja HE 265/2009 vp, s. 13). Tontin määräosainen yhteisomistus voidaan siten nykyään purkaa jakamalla tontti halkomisen avulla samalla tavoin kuin tilan osalta on mahdollista. Tontin jakaminen uusiksi rekisteriin merkityiksi tonteiksi edellyttää kuitenkin sitovan tonttijaon muutosta, joka on mahdollinen vain maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyin edellytyksin. Muutoksen on edistettävä korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä (MRL 80 §).

## Yleiset alueet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yleiset alueet ovat kiinteistönmuodostamislaisissa tontteihin rinnastettuja rekisteriyksiköitä. Tämän lain 2 §:n 4 kohdan mukaan yleisellä alueella tarkoitetaan kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin. Yleiset alueet muodostetaan eri kiinteistöksi lohkomalla (ks. KML 20 ja 22a §). Yleiset alueet jäävät vaihdannan ulkopuolelle. Yleisen alueen omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona (MK 11:4). Yleistä aluetta ei siten myöskään voida kiinnittää eikä sitä voida käyttää kiinteistöpanntioikeuden kohteena (ks. MK 15:2 ja 16:1).

KML 2 § ja KML 20 § muutettu lailla 13.6.2018/463, voimaan 1.8.2018.

## Irtaimet esineet

### Yleistä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimiin esineisiin luetaan kaikki muut kuin kiinteät esineet. Tästä syystä irtainten esineiden ryhmä on laaja ja epäyhtenäinen. Esimerkiksi lainsäädännössämme tarkoitetut muinaismuistoesineet ja avaruusesineet ovat yhtä lailla irtaimia esineitä (ks. LöytötavaraL, 778/1988, 2 §, jossa niitä koskevien löytöjen osalta on viitattu erillislainsäädäntöön). Elävät eläimetkin ovat esineoikeuden mielessä esineitä. Tämä ilmenee mm. vanhasta [KK 11.1](#) §:n säännöksestä, jonka mukaan esinelainan kohteena voi olla ”jotakin hengetöntä tai elävää”. Kuten edellä on todettu, ns. paljousesineet ovat irtaimia esineitä edellytyksin, että tarpeellinen yksilöinti on tapahtunut.

[LöytötavaraL 2](#) § muutettu lailla 12.1.2018/64, voimaan 23.1.2018.

Esimerkiksi maahan valunut neste ei voi olla löytötavaraissa ([778/1988](#)) tarkoitetun löydön kohteena, HE 29/1988 vp, s. 11. Se on tällöin menettänyt yksilöitävyytensä, ks. myös edellä [Yksilöinti ja sekoittuminen](#). Ks. irtaimista esineistä myös HE 1/1988 vp, s. 12: laissa elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine ([688/1988](#)) tarkoitetun työn tai säilytyksen kohteena voivat olla kaikenlaiset irtaimet esineet, mm. eläimet ja nesteet.

### Irtaimisto ja tavara

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Puhekielessä ja toisinaan laissakin käytetään irtaimista esineistä myös *irtaimiston* käsitettä. Lisäksi lakikielessä puhutaan irtaimen esineen sijasta usein tavarasta, kuten esimerkiksi [löytötavaraissa](#) on tehty. Myös irtaimen kauppaa koskevassa lainsäädännössä tavarankäsitys on yleinen, niinpä kauppalaisissa käytetään kaupan kohteesta yleisnimitystä *tavara*. [Kuluttajansuojalaissa \(KSL, 38/1978\)](#) kulutushyödykkeen käsitteen piiriin kuuluvat sen lisäksi, että se koskee myös palveluksia sekä muita hyödykkeitä ja etuuksia, tavarat, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten ([KSL 1:3](#) § laissa 16/1994). Tavarankäsitys viittaa yleisesti kaupan pidettyihin irtaimiin esineisiin.

### ► Irtainten erityisryhmät

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Jotakin irtainten esineiden ryhmiä koskee tietyissä suhteissa oma erityislainsäädäntönsä. Joihinkin esineiden lajeihin taas oikeuskäytännössä sovelletaan muista irtaimista esineistä poikkeavia normeja. Esineoikeuden kannalta huomionarvoisia ovat esineryhmät, joihin nähden esineoikeuksien perustamista tai esineoikeudellista sivullissuojaa koskevat säännöt poikkeavat irtainten osalta yleensä

omaksutuista oikeusohjeista. Tällaisina esineryhminä tarkastellaan seuraavassa arvopapereita, rekisteröitäviä irtaimia esineitä ja toisen maalla olevia rakennuksia.

*Raha* on monimerkityksinen käsite. Se on arvon mitta ja vaihdannan väline, mutta voidaan eräissä suhteissa myös rinnastaa irtaimiin esineisiin. Rahan käsitteestä ja rahakappaleista vaihdannan kohteena ks. esimerkiksi Kaisto 2001, s. 422–447 kirjallisuusviitteineen. Rahaa koskevista esineoikeudellisista säännöistä tulee lyhyesti puhe myös jäljempänä yhdistämisaantoa ja saantosuoja koskevissa kohdissa [Saanto-ongelmia](#) ja [Setelit ja kolikot](#).

## ► Arvopaperit

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

*Arvopaperi* on yksityisoikeudellisen asiakirjan laji. Lainsäädäntöön ei sisälly yleistä arvopaperin määritelmää, joskin tätä käsitettä käytetään useissa säädöksissä. Vaikka arvopaperi sellaisenaan on esine, sen haltijalle on varsinaisesti merkitystä sillä oikeudella, joka paperista ilmenee. Alkuaan arvopaperien tehtävänä on ollut toimia todisteena arvopaperin haltijan oikeudesta sen antajaa (liikkeeseenlaskijaa) kohtaan. Talouselämän kehittyessä arvopaperit ja samalla niiden ilmaisemat oikeudet ovat tulleet tärkeiksi vaihdannan kohteiksi.

Oikeuskirjallisuudessa arvopaperi määritellään asiakirjaksi, jonka hallinta on siitä ilmenevän oikeuden käyttämisen välttämätön edellytys. Arvopaperista sanottuun tapaan määriteltynä on säännöksiä lainsäädännössäkin (ks. esim. [lahjanlupauslain](#), 625/1947, 3 §). Suoritusvelvollinen voi vapauttavin vaikutuksin tehdä suorituksen vain sille, jolla on arvopaperi hallinnassaan. Arvopaperin haltijalla on *perimislegitimaatio*: paperilla on *arvoa* haltijalleen siksi, että hän ja vain hän voi vaatia suoritusta paperin perusteella. Toiselta kannalta katsottuna arvopaperin haltija saa *perimissuojaa*: velallinen ei vapauttavin vaikutuksin voi suorittaa arvopaperin luovuttajalle hallinnan luovutuksen jälkeen. Tällaisen suorituksen perusteella velalliselle ei anneta maksusuoja. Toisaalta arvopaperi on myös ns. *kelpuutuspaperi*: vilpittömässä mielessä oleva velallinen saa maksusuoja tehdessään suorituksen arvopaperin haltijana olevalle henkilölle. (Ks. arvopaperista ja arvopaperioikeuden muista peruskäsitteistä Zitting 1957, s. 14 – 37 ja Telaranta 1981, s. 17 – 40.)

[Lahjanlupauslain 3.2 §](#) muutettu lailla 28.12.2018/1342, voimaan 1.1.2019. [Lahjanlupauslain 3.4 §](#) lisätty lailla 22.2.2019/216, voimaan 1.3.2019.

### **Vaihdantapaperin luonne**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lähtökohtaisesti arvopaperiominaisuus koskee vain velkasuhteen osapuolia. Arvopapereiden käyttö vaihdantaobjekteina edellyttää kuitenkin, että niillä lisäksi on *vaihdantapaperin* luonne.

Vaihdantapaperilla tarkoitetaan arvopaperia, jonka vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja saa *väitesuojaa* ja *saantosuojaa*. Väitesuoja antaa luovutuksensaajalle suojaa velallisen tai vastaavassa asemassa olevan pätemättömyys-, maksu- tai vastaavia väitteitä kohtaan. Saantosuoja taas suojaa

luovutuksensaajaa arvopaperin aikaisemman haltijan moitekanteita vastaan. (Ks. edellä mainituista suojamuodoista arvopaperivaihdannassa HE 104/1990 vp, s. 7 – 11 ja [HE 1997:209](#) vp, s. 11.)

## **Eri arvopaperit**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeudessamme tunnetaan useita erilaisia arvopapereita Tällaisia ovat esimerkiksi rahamääräiseen suoritukseen oikeuttavat juoksevat velkakirjat (haltija- ja määrännäis- eli orderivelkakirjat), vekselit ja sekkit. Niitä ovat myös kuljetettavan tavaran haltuun saantiin oikeuttavat konossementit ([merilaki, 674/1994, ML, 13:42](#) – 57). Arvopapereita ovat niin ikään osakekirjat, jotka annetaan todistukseksi osuusosikeudesta osakeyhtiöön. Arvopaperivaihdannan kannalta tärkeimpiä arvopapereita ovat juoksevan velkakirjan luonteisten arvopaperien lisäksi juuri osakekirjat.

## **Velkakirjalain soveltaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yleinen arvopaperioikeus rakentuu velkakirjalain (VKL, 622/1947) [2 luvun](#) juoksevia velkakirjoja koskevien säännösten varaan, vaikka sen säännökset onkin pääosin laadittu yksittäistä velkasuhdetta ja siitä annettavaa velkakirjaa ajatellen. Joukkovelkakirjojen liikkeeseen laskemisesta on lisäksi erityiset säännökset [VKL 34 §:ssä](#) (746/1993).

Velkakirjalain juoksevia velkakirjoja koskevia säännöksiä on katsottu voitavan analogisesti soveltaa lailla sääntelemättömiin arvopaperimarkkinoilla kehittyneisiin arvopaperityyppeihin (ks. [HE 209/1997](#) vp, s. 11). Velkakirjalain säännöksiin on nimenomaisesti viitattu myös esimerkiksi osakeyhtiölain (OYL, 624/2006) [3:13](#):ssä. Sen mukaan silloin kun osakekirja, väliaikaistodistus tai nimetylle henkilölle asetettu [OYL 3:12.2](#):ssa tarkoitettu todistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan vastaavasti, mitä [VKL 13, 14 ja 22 §:ssä](#) säädetään nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen haltija, joka yhtiön asiakirjaan tekemän merkinnän mukaan on osakkeenomistajana merkitty osakeluetteloon, rinnastetaan tällöin siihen, jolla [VKL 13.2 §:n](#) mukaan edellytetään olevan velkakirjan osoittama oikeus. Sellaiseen [OYL 3:12.2](#):ssa tarkoitettuun todistukseen, jota ei ole asetettu nimetylle henkilölle, taas sovelletaan [VKL 13, 14 ja 22 §:n](#) säännöksiä haltijavelkakirjoista. Puhuttaessa jäljempänä tässä pääjaksossa arvopapereista ja niihin liittyvistä sivullissuojakysymyksistä tarkoitetaan juuri juoksevien velkakirjojen luonteisia asiakirjoja ja osakekirjoja, mikäli esityksestä ei nimenomaisesti muuta ilmene.

[OYL 3:13.1](#) muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

## **Sivullissuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten jo edellä on ilmennyt, arvopapereille esineinä on ominaista, että niiden hallintaan ja hallinnan siirtoon eli traditioon kytkeytyy tärkeitä oikeusvaikutuksia. Tämä koskee tietyllä tavoin kaikkia velkakirjaoikeudellisia suojamuotoja. Tällaisia suojamuotoja ovat paitsi vakiintuneesti velvoiteoikeuteen kuuluviksi luetut väite- ja maksusuoja, myös esineoikeudelliset suojamuodot *saantosuoja* ja *vaihdantasuoja*, jotka vaikuttavat oikeudenhaltijan ja kolmannen henkilön välisessä henkilösuhteessa. Kaikkien eri suojamuotojen tehtävänä on edistää arvopaperien vaihdantaa.

### ► Arvo-osuusjärjestelmän kehitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvopaperimarkkinat alkoivat 1980-luvulta lähtien voimakkaasti laajentua. Tämän kehityksen vuoksi perinteisten paperiasiakirjojen käsittely ja liikuttelu oli käymässä hankalaksi ja kalliiksi. Tietotekniikan kehityksellä onkin ollut erityistä merkitystä arvopaperioikeudessa, jossa se on mahdollistanut atk-pohjaisen arvo-osuusjärjestelmän. Arvo-osuusjärjestelmää koskeva lainsäädäntö on vähitellen tullut kattamaan suuren osan arvopaperivaihdantaa. Järjestelmä perustuu vuonna 1991 voimaan tulleisiin lakiin arvo-osuusjärjestelmästä (Arvo-osuusJL, 826/1991) ja lakiin arvo-osuustileistä (Arvo-osuusTL, 827/1991), joihin on jo tehty useita muutoksia. Vuonna 1996 järjestelmän perusorganisaatiota muutettiin ja arvo-osuusjärjestelmän keskitetyt perustoiminnot yhdistettiin osakeyhtiömuotoiseen *arvopaperikeskukseen* (L 1073/1996). Erillisistä arvo-osuusrekistereistä luovuttiin vuonna 2000 voimaan tulleella arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain muutoksella (795/2000). Aikaisemmin voimassa olleen järjestelmän mukaiset arvo-osuusrekisterit keskitettiin tuolloin arvopaperikeskukseen, josta tuli ainoa arvo-osuusrekisterin pitäjä. Aikaisemmin toimiluvan saaneet muut arvo-osuusrekisterin pitäjät ja muut markkinaosapuolet saivat oikeuden hakea tilinhoitajayhteisön oikeuksia arvopaperikeskukselta. Tilinhoitajayhteisön oikeudet saaneella yhteisöllä on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin.

Laki arvo-osuusjärjestelmästä (826/1991) kumottu arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetulla lailla 14.12.2012/749, voimaan 1.1.2013. L 749/2012 kumottu arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetulla lailla 16.6.2017/348, voimaan 21.6.2017.

### **Arvo-osuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvo-osuusrekisterillä tarkoitetaan arvo-osuustileistä, arvo-osuustileille kirjatuista arvo-osuuksista sekä arvo-osuustileihin ja arvo-osuuksiin kohdistuvista oikeuksista ja velvollisuuksista arvopaperikeskuksessa Suomessa pidettävää luetteloa (näin Arvo-osuusJL 2a §). Arvo-osuudet ovat järjestelmään liitettäviä saamis- ja osuus oikeuksia, joita osoittavia arvopapereita ei anneta.

Arvopaperit on toisin sanoen korvattu atk-pohjaisen arvo-osuusrekisterin tileille arvo-osuuksista sekä niihin kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista tehtävillä merkinnöillä. Arvo-osuustilille voidaan kirjata mm. arvo-osuuksien omaisuudenhoitovaltuus, arvo-osuuden panttaus, ulosmittaus ja turvaamistoimenpide sekä luovutusrajoitus kuten omistuksenpidätys (ks. Arvo-osuusTL 5, 6 ja 9 §).

Ulkomaalaisen tai ulkomaisen yhteisön tai säätiön omistamat arvo-osuudet saadaan kirjata erityiselle

omaisuudenhoitotilille, jota tilinhaltija toimeksiannon nojalla hallitsee toisen lukuun ([Arvo-osuusTL 5a §](#)). Tällöin tiedot omistajasta jäävät salaisiksi.

Laki arvo-osuusjärjestelmästä (826/1991) kumottu arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetulla lailla 14.12.2012/749, voimaan 1.1.2013. L 749/2012 kumottu arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetulla [lailla](#) 16.6.2017/348, voimaan 21.6.2017. [Arvo-osuusTL 5a §](#) muutettu lailla 14.12.2012/751, voimaan 1.1.2013. [Arvo-osuusTL 5a.3-4 §](#) muutettu lailla 16.6.2017/350, voimaan 21.6.2017. [Arvo-osuusTL 5a.3 §](#) muutettu lailla 28.12.2017/1082, voimaan 3.1.2018.

#### ► **Järjestelmän kohteet ja luonne**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvo-osuusjärjestelmä on [Arvo-osuusJL 25 §:n](#) mukaan pakollinen sellaisten suomalaisten osakeyhtiöiden osakkeille, jotka on otettu [arvopaperimarkkinalaissa \(495/1989, AML\)](#) tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteiksi. Laissa mainitut muutkin osakkeet, osuudet tai muut oikeudet voidaan hakemuksesta hyväksyä arvo-osuusjärjestelmään. Nytemmin [Arvo-osuusJL 4 lukuun](#) on otettu uusia säännöksiä mm. joukkovelkakirjalainaosuuksien ja tiettyjen niihin rinnastettavien sitoumusten ja rahasto-osuuksien liittämistä arvo-osuusjärjestelmään. Sen sijaan asunto-osakkeita, jotka ovat käytännössä tärkeitä vaihdanta- ja vakuuskohteita, järjestelmään ei voida liittää.

Arvopaperimarkkinalaki ([495/1989](#)) kumottu [arvopaperimarkkinalailla](#) 14.12.2012/746, voimaan 1.1.2013. Laki arvo-osuusjärjestelmästä (826/1991) kumottu arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetulla lailla 14.12.2012/749, voimaan 1.1.2013. L 749/2012 kumottu arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetulla [lailla](#) 16.6.2017/348, voimaan 21.6.2017.

Arvo-osuusrekisterin sisältöön ja siinä tapahtuviin muutoksiin kytketään perinteisen arvopaperin hallintaan ja hallinnan siirtoon yhdistetyt oikeusvaikutukset. Rekisterimerkinnät korvaavat siten paperin hallinnan siirron ja sen oikeusvaikutukset. Luonteeltaan arvo-osuusjärjestelmä on oikeuksien kirjaamisjärjestelmä, jolla on julkinen luotettavuus samaan tapaan kuin uudenaikaisella kiinteistökirjajärjestelmällä.

#### ► **Rekisteröitävät irtaimet esineet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainsäädäntö edellyttää tiettyjen irtainten esineiden rekisteröintiä. Tämä on tarpeen hallinnollisen valvonnan, verotuksen toimittamisen ja muiden vastaavien syiden vuoksi. *Esineiden rekisteröimisestä* on erotettava esineitä koskevien *oikeuksien kirjaaminen* vastaavasti kuin kiinteistöoikeudessakin. Kirjaamisella tarkoitetaan esineitä koskevien oikeuksien kuten omistusoikeuden ja muiden esineisiin kohdistuvien oikeuksien merkitsemistä viranomaisen pitämiin rekistereihin. Yleinen kirjaamisoikeudellinen periaate on, että yksilöityihin esineisiin kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen on mahdollista vain, mikäli esine on rekisteröity.

#### **Rekisteröinnin kohteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Rekisteröitäviä irtaimia esineitä ovat alukset, ilma-alukset ja ajoneuvot. [ML 1:2:n](#) mukaan suomalaisen aluksen, jota käytetään kaupparenkulkuun, tulee olla merkitty alusrekisteriin [alusrekisterilain](#)

(512/1993) mukaisesti. Alusrekisterilain mukaan kauppamerenkulkuun käytettävistä suomalaisista aluksista, joiden pituus on vähintään 15 metriä, on pidettävä alusrekisteriä. Omistajan pyynnöstä rekisteriin voidaan merkitä pienempikin, kuitenkin vähintään kymmenen metrin pituinen alus samoin kuin Suomessa rakenteilla oleva, valmistuttuaan rekisteröinnin edellytykset täyttävä alus (lain 1 – 3 §). Ilma-aluksen rekisteröintioikeudesta säädetään [ilmailulain \(1242/2005\) 13 §:ssä](#). Ajoneuvojen rekisteröinti perustuu [tieliikennelain \(267/1981\)](#) ja [ajoneuvojen rekisteröinnistä annetun asetuksen \(1598/1995\)](#) säännöksiin. Kirjaamisviranomaisen on liikenteen turvallisuusvirasto.

Ilmailulaki (1242/2005) kumottu ilmailulaille 22.12.2009/1194, voimaan 1.1.2010. Ilmailulaki (1194/2009) kumottu [ilmailulaille 7.11.2014/864](#), voimaan 13.11.2014. Rekisteröintioikeudesta ks. [17 §](#). [IlmailuL 17.1 §](#) muutettu lailla 4.5.2018/320, voimaan 1.7.2018. [IlmailuL 17 §](#) muutettu lailla 23.11.2018/965, voimaan 1.1.2019. Ajoneuvojen rekisteröinnistä annettu asetus (1598/1995) kumottu lailla 2.3.2007/233, voimaan 2.11.2007. Ks. valtioneuvoston asetus ajoneuvojen rekisteröinnistä [11.10.2007/893](#), voimaan 2.11.2007. [ML 1:2](#) muutettu lailla 4.5.2018/337, voimaan 1.7.2018.

### **Omistajatiedot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Alusten, ilma-alusten ja ajoneuvojen rekisteröinnin yhteydessä rekisteriin tulevat kirjattaviksi myös tiedot niiden omistajasta. Laissa on lisäksi säännöksiä myöhempien omistajanvaihdosten kirjaamisesta. Esine- ja oikeusrekisterien ei siten tarvitse olla tosiasiallisesti toisistaan erillisiä, vaikka kiinteistöjen osalta asia niin onkin.

Vuonna 1998 suurelta osin muutetussa [veneliikenneasetuksessa \(152/1969\)](#) on säädetty tietyn moottoritehon ylittävien moottoriveneiden rekisteröimisestä erityiseen moottorivenerekisteriin.

Veneliikenneasetus (152/1969) kumottu vesikulkuneuvorekisteristä annetulla lailla 10.11.2006/976, voimaan 1.10.2007. L vesikulkuneuvorekisteristä (976/2006) kumottu vesikulkuneuvojen rekisteröinnistä annetulla lailla [6.6.2014/424](#), voimaan 1.8.2014.

### **▶ Panttioikeuden perustaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lakiin sisältyy myös säännöksiä alusten, ilma-alusten ja tiettyjen ajoneuvojen kiinnittämisestä rahamääräisen sitoumuksen vakuudeksi. Panttioikeuden perustaminen tällaisiin kohteisiin edellyttää siis viranomaisessa tapahtuvaa kirjaamista. Aluskiinnitystä sääntelee vuonna 1927 alusrekisterilain nimellä säädetyn, nimikkeeltään vuonna 1993 muutetun aluskiinnityslain ([AlusKiinL, 211/1927](#)) **2 luku**. Ilma-aluksia koskee laki kiinnityksestä ilma-aluksiin ([Ilma-alusKiinL, 211/1928](#)). Autokiinnityksistä säädetään autokiinnityslaisissa ([AutoKiinL, 810/1972](#)), jonka soveltamisalaa on eri otteisiin laajennettu. Kiinnityspanntauksen kohteeksi kelpoisia ajoneuvoja ovat rekisteriin merkityt kuorma-auto ja linja-auto, kuorma-autoon kytkettäväksi hyväksytty perävaunu sekä erikoisauto, traktori, moottorityökone ja moottorikäyttöinen laite. Kuljetusvälineiden kiinnitysjärjestelmien perustana on aluskiinnityslaki, jonka

säännöksiin viililitataan ilma-alus- ja autokiinnityksiä koskevissa säädöksissä. Kiinnitysviranomaisina toimivat asianomaisten kuljetusvälineiden rekisteriviranomaiset.

Periaatteena on, että omistusoikeuden kirjaaminen muodostaa panttioikeuskirjaamisen perustan. Tällä tavoin lainsäädäntö mahdollistaa asianomaisten kulkuneuvojen omistajalle niiden panttauksen hallintaa luovuttamatta. Normaalisti panttioikeuden perustaminen irtaimeen esineeseen tapahtuu käteispanntauksin, jolloin panttiesineen hallinta siirtyy velkojalle. Kiinnityskelpoisia kulkuneuvoja ei lakiin sisältyvien erityissäännösten mukaan ([AlusKiinL 23 §](#), [Ilma-alusKiinL 1 §](#) ja [AutoKiinL 2 §](#)) lainkaan saa antaa käteispantiksi.

[AlusKiinL 23.4 §](#) muutettu lailla 4.5.2018/309, voimaan 1.7.2018. [Ilma-alusKiinL 1 §](#) muutettu lailla 4.5.2018/326, voimaan 1.7.2018.

### **Toisen maalla olevat rakennukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistöllä olevat rakennukset edustavat usein huomattavia taloudellisia arvoja. Rakennuksen rakentaminen kiinteistölle ei sellaisenaan perusta kiinteistönomistajalle omistusoikeutta rakennukseen. Omistusoikeuden perusteiden on periaatteessa aina oltava erikseen osoitettavissa.

Oikeuskäytännössä on toisinaan esiintynyt riitoja siitä, kuka on katsottava kiinteistölle rakennetun rakennuksen omistajaksi. Ratkaiseva merkitys on annettu sille, mitä asianosaisten (yleensä kiinteistönomistajan ja sivullisen) on katsottava rakennuksen omistussuhteiden osalta tarkoitaneen. Kysymys on siten palautunut näyttöongelmaksi. Nimenomaisen sopimuksen puuttuessa tarkoitus on päätelty useista eri tekijöistä, jotka tyypillisesti ovat liittyneet osapuolten jälkikäteiseen toimintaan. Sellaisia ovat saattaneet olla mm. rakennuksen rakentamiseen tai rahoitukseen osallistuminen taikka valmiin rakennuksen tai sen osan vastikkeeton hallinta. Rakennuksen on myös katsottu voivan kuulua yhteisomistusoikeuksin kiinteistönomistajalle ja jollekulle muulle henkilölle.

Ratkaisuissa [KKO 1973 II 20](#), [KKO 1982 II 101](#) ja [KKO 1983 II 3](#) on katsottu kiinteistönomistajan ja sivullisen tulleen rakennuksen yhteisomistajiksi. Ratkaisulinjoista oikeuskäytännössä ks. myös Kartio 1984, s. 266 – 272. Ks. lisäksi seuraavia ratkaisuja:

[KKO 1988:85](#): A:n ja B:n avoliiton aikana oli A:n omistamalle tilalle rakennettu omakotitalo, jossa A ja B sekä heidän lapsensa olivat asuneet. Muutettuaan tilalta B vaati vahvistettavaksi, että hän omisti talon yhteisesti A:n kanssa. Koska B ei ollut näyttänyt, että olisi tarkoitettu A:n ja B:n yhteisesti omistavan talon, B:n vaatimus hylättiin. Vrt. [KKO 1986 II 103](#) ja näiden kahden ratkaisun johdosta Helin 1991, s. 93 – 97, sekä avopuolisoiden yhteisomistussuhteisiin liittyvän oikeuskäytännön tarkastelua Gottberg 1998, s. 75 – 84. Ks. lisäksi Tammi-Salminen 2008.

[KKO 1989:37](#): A, B ja C tekivät sopimuksen viljankuivurista ja sen käytöstä. A:n omistamalla maalla sijainnutta kuivurirakennusta laajennettiin ja siihen sijoitettiin laitteet viljankuivatusta varten. Kun ei ollut näytetty asianosaisten tarkoituksen olleen, että B ja C olisivat tulleet, kuivatuslaitteiden ohella, myös kuivurirakennuksen osaomistajiksi, asianosaisten kesken ei katsottu syntyneen yhteisomistusta

rakennukseen pelkästään sillä perusteella, että B ja C olivat osallistuneet rakennustyöhön ja suorittaneet joitakin siitä aiheutuneita kustannuksia.

## Rakennusten erityissäätely

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[Väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetussa laissa](#)

(611/2009) säädettyyn väestötietojärjestelmään talletetaan tietoja rakennuksista ja niiden omistajista.

Tällaisilla merkinnöillä ei kuitenkaan ole yksityisoikeudellisia vaikutuksia. Rakennukset eivät oikeudessamme myöskään ole itsenäinen kirjaamisen kohde. Rakennuksen omistusoikeutta ei siten voida kirjata kiinteistön lainhuudatuksen tapaan. Myöskään esimerkiksi panttioikeutta rakennukseen ei voida perustaa hyödyntämällä kiinnitysmenettelyn mahdollisuuksia.

Fyysisen pysyvyytensä ja vaikean siirrettävyytensä vuoksi rakennukset eivät myöskään ole tyyppisiä irtaimia esineitä. Rakennusten erityisluonteesta johtuu, ettei toisen maalla oleviin rakennuksiin kaikissa suhteissa ole katsottu voitavan soveltaa irtaimia esineitä koskevia oikeussääntöjä. Niinpä esimerkiksi rakennusten käteispanttaus ei ole mahdollinen (ks. Havansi 1992, s. 85 – 86).

Toisen maalla olevia rakennuksia voidaan käyttää vakuutena silloin, kun rakennuksen omistajan oikeus kiinteistön käyttöön ja rakennuksen pysyttämiseen kiinteistöllä on kiinnityskelpoinen ([MK 14:2](#) ja [19:1](#)) ja rakennus kuuluu tähän oikeuteen.

Irtaimen kauppaa sääntelevä kauppalaki ei myöskään koske toisen maalla olevan rakennuksen luovutusta silloin, kun käyttöoikeus maapohjaan luovutetaan samalla kuin rakennus ([KL 1.3 §](#)). Sen sijaan kauppalakia sovelletaan, mikäli rakennus myydään purettavaksi tai luovutetaan muutoin ilman käyttöoikeutta maapohjaan esimerkiksi pois kuljettamista varten (ks. HE 93/1986 vp, s. 15 ja 48).

## Rakennuksen pysyttäminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeus rakennuksen pysyttämiseen toisen omistamalla kiinteistöllä edellyttää aina oikeusperustetta. Tämä käy selkeästi ilmi seuraavasta ratkaisusta:

[KKO 1985 II 140](#): Rakennus oli rakennettu kahden samalle omistajalle kuuluvan tilan alueelle. Toisen tilan omistaja oli tämän jälkeen vaihtunut useita kertoja eri aikoina tehtyjen kauppakirjojen perusteella. Viimeisessä tilaa koskeneessa kauppakirjassa ostajat olivat ilmoittaneet, etteivät he hyväksyneet rakennuksen pitämistä tilan alueella. Kun rakennuksen omistaja ei ollut näyttänyt, että hänellä olisi oikeudellista perustetta rakennuksen pitämiseen entisellä paikalla, omistaja veloitettiin siirtämään rakennus pois. Rakennuksen omistajan katsottiin saaneen perusteetonta etua po. alueen pitämisestä hallinnassaan ja hänet veloitettiin suorittamaan siitä tilan omistajalle kohtuullinen korvaus.

Usein oikeusperusteen rakennuksen pysyttämiseen paikallaan muodostaa kiinteistönomistajan ja rakennuksen omistajan välinen sopimus, esimerkiksi maanvuokrasopimus, tai maanomistajan suullinen lupa. Lähtökohtana on, ettei käyttöoikeuksia kiinteistöön voida perustaa määräämättömäksi, periaatteessa rajoittamattomaksi ajaksi. Uudemman oikeuskäytännön valossa rakennuksen toistaiseksi perustetun pysyttämisoikeuden lakkauttaminen näyttää kuitenkin edellyttävän olosuhteiden tietynlaisista muuttumista oikeuden perustamisajankohtaan verrattuna. Oikeutta ei niin ollen voitaisi irtisanoa lakkaamaan milloin tahansa.

[KKO 1985 II 109](#): Toisen kiinteistölle suullisen luvan nojalla rakennettujen saunan ja käymälän hallintaan oikeuttaneen käyttöoikeuden haltijat olivat saaneet hallita ko. rakennuksia niihin panemiensa kustannusten määrään nähden riittävän kauan. Olosuhteiden olennaisen muuttumisen johdosta käyttöoikeuden merkitys sen haltijoille oli vuosien kuluessa vähentynyt, mutta kiinteistön omistajien kannalta käyttöoikeuden rasittavuus oli kasvanut. Tämän vuoksi kiinteistön omistajilla oli oikeus irtisanoa käyttöoikeus. – Aikaisemmasta oikeuskäytännöstä vrt. [KKO 1945 II 116](#) ja sen johdosta Wirilander 1980, s. 150 – 159. Rakennuksen pysyttämisoikeudesta ks. myös Kartio 1985, s. 167 – 173 viitteineen.

## ► Esineen ainesosat ja tarpeisto

### Yleistä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen ainesosia ja tarpeistoa koskevilla kysymyksillä on käytännöllistä merkitystä vaihdannassa. Sen sijaan staattisessa vaiheessa, esineitä tosiasiallisesti hallittaessa ja käytettäessä, ei yleensä ole tarpeen selvittää, mitä niiden ainesosat tai tarpeisto ovat.

Meillä – toisin kuin esimerkiksi Ruotsissa – lainsäädäntöön ei sisälly yleisiä säännöksiä esineen ainesosista tai tarpeistosta. Tällaisia säännöksiä ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena (asiaa on erityisesti pohdittu maakaarta säädettäessä, ks. KM 1989:53, s. 52 ja [HE 120/1994](#) vp, s. 31; [MK 14:4](#) ja [14:5](#):n erityissäännöksiin palataan jäljempänä). Lainsäädännön puuttuessa oikeuskäytäntö on ratkaisevassa asemassa yhtä hyvin ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksiä kuin oikeusvaikutuksiakin selvitetessä.

### Oikeudellinen riippuvuussuhde

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosa- ja tarpeistosuhde on tietynsisältöinen *oikeudellinen riippuvuussuhde* esinettä ja sen ainesosia ja tarpeistoa koskevien oikeuksien välillä. Tämän riippuvuussuhteen synnyttävät tietyt oikeustositteet ja se ilmenee määrättyinä oikeusvaikutuksina vaihdannassa. Perinteisesti ainesosan ja tarpeiston käsitteet erotetaan sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä toisistaan. Usein myös puhutaan tiettyjen kohteiden kuulumisesta pääesineeseen ainesosia ja tarpeistoa toisistaan erottelematta. Olennaista onkin, että samat normit koskevat sekä ainesosia että tarpeistoa.

Oikeusvaikutuksiin nähden eroja ei ole osoitettavissa. Siksi on tärkeintä selvittää, milloin kysymys on a) joko esineen ainesosista tai tarpeistosta, milloin taas b) itsenäisistä irtaimista esineistä.

Nykyisin vallitseva näkemys ainesosasuhteesta oikeuksien välisenä suhteena on kehittynyt Undénin ja Zittingin alkuaan tarpeistosuhdetta koskeneiden ajatusten pohjalta. Ks. Kartio 1974, s. 12 – 52; Majamaa 1978, s. 35 – 40; Tepora 1984, s. 446 – 457; Tuomisto 1988, s. 228 – 242 ja 279 – 280; Zitting – Rautiala 1982, s. 48 – 49; Zitting 1989, s. 46 – 49 ja Niemi 2002, s. 32 – 36.

### **Irtainten ainesosat ja tarpeisto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Käytännössä merkittävimmät ongelmat koskevat kiinteistön ja rakennuksen ainesosia ja tarpeistoa. Irtainten esineiden ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat riidat ovat sen sijaan olleet käytännössä harvinaisia. Irtaimista esineistä erityisesti alusten ja ilma-alusten ainesosiin ja tarpeistoon liittyy kuitenkin taloudellisesti merkittäviä kysymyksiä (ks. Tepora 1990, erit. s. 615 – 620 ja 2009).

Korkeimman oikeuden julkaistusta käytännöstä irtainten esineiden osalta voidaan mainita KKO 1923 t. II 590 (höyrylaivan dynamo ja höyryturbiinit); ks. myös KKO 1971 II 102 (huonekalujen valmistamiseen käytetyt viilut). Irtainten esineiden osalta kysymykseen kytkeytyy eräitä ongelmia, jotka kiinteistöjen ja rakennusten kohdalla eivät tule esille. Liitettäessä esimerkiksi sivullisen omistama esine toiseen irtaimeen esineeseen ei aina ole selvää, mitä on pidettävä pääesineenä. On myös mahdollista, ettei mitään liitetyistä esineistä voida pitää pääesineenä, vaan syntyy uusi esine. Liittämisellä voi siten myös olla oikeusvaikutuksia – kuten esimerkiksi liitettyjen esineiden omistajien yhteisomistussuhde uuteen esineeseen – jotka kiinteistöön tai rakennukseen liitettäessä eivät tule kysymykseen. Ks. Tuomisto 1988, s. 279 – 281, 283 – 285 ja 303.

### **Suhteen syntyedellytykset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen ensimmäinen syntyedellytys on tietynasteinen tosiasiallinen yhteys pää- ja sivuesineen välillä, ns. *faktinen liittosuhde*. Se ilmenee toisaalta fyysisenä, toisaalta käyttötarkoituksen yhteytenä. Jälkimmäisessä suhteessa edellytetään kohteen pysyvää käyttöä pääesineen tarkoitusta varten.

### **Faktinen liittosuhde**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen ainesosaksi voidaan lukea kaikki se, mistä esine muodostuu. Esimerkiksi kiinteistöön katsotaan ainesosina kuuluviksi sen tilukset ja maapohjan substanssi (multa, turve, sora jne.). Sama koskee kiinteistöllä kasvavaa kasvua (metsä, vilja jne.). Tarpeistoesine taas on pääesineestä erillinen, siihen paikallisessa ja taloudellisessa yhteydessä oleva kohde; usein on puhuttu myös taloudellisesta alistussuhteesta. Tilan tarpeistoksi on katsottu mm. siltä saadut ja sen tarpeisiin varatut tuotteet, rakennuksen tarpeistoksi taas esimerkiksi avaimet, tikapuut ja palokalusto. Ihmistoimin esineeseen liitetyt kohteet voivat olla myös ainesosia. Kiinteistön ainesosia ovat esimerkiksi kiinteistön

käyttötarkoitusta palvelevat kiinteistönomistajan rakennukset, vesi-, puhelin- ja sähköjohdot, kaivot ja kellarit.

Samoin kuin tarpeistoesineet, myös esineen ainesosiksi luettavat kohteet saattavat olla erikseen yksilöitävissä ja siitä helposti irrotettavissa. Toisaalta aineosiksikin katsottavien kohteiden osalta edellytetään fyysisen yhteyden lisäksi pysyvää käyttötarkoituksen yhteyttä. Kiinteistönomistajalle kuuluva rakennus ei ole kiinteistön ainesosa, mikäli se on pystytetty tilapäistä, kiinteistön käytölle vierasta tarkoitusta varten, kuten esimerkiksi työmaaparakki tai näyttelyrakennus.

Ks. yksityiskohtaista esitystä kiinteistön ja rakennuksen ainesosista ja tarpeistosta sekä niitä koskevista korkeimman oikeuden ratkaisuksista aina 1920-luvulta alkaen [Zitting – Rautiala 1982](#), s. 42–48. Tätä uudemmassa oikeuskäytännöstä voidaan tässä mainita esimerkiksi ratkaisu [KKO 1995:60](#): Yhtiö oli rakentanut levyhallin osaksi omistamalleen kiinteistölle ja osaksi vuokraamalleen määräalalle. Levyhallin ei katsottu kuuluvan osaksikaan rakentamista varten vuokrattuun määräalaan, koska se oli rakennettu palvelemaan yhtiön omistamalla kiinteistöllä olevaa suurempaa rakennuskokonaisuutta. Kiinnityksenhaltijalla, jolle oli vahvistettu kiinnitykset yhtiön omistamaan kiinteistöön, oli oikeus saada kiinteistön myyntihinnasta myös se osa, joka kohdistui vuokramaalla olleeseen osaan levyhallia.

Ks. myös esimerkiksi ratkaisu [KKO 2000:25](#), jossa oli kyse siitä, kuuluiko sähköliittymäsopimus kiinteistöön tarpeistona. Vrt. sittemmin [UK 5:66](#):ään otettuun erityissääntelyyn. Sen mukaan oikeus, johon kiinteistön sähkönsaanti perustuu tai joka muutoin välittömästi palvelee myytävää kiinteistöä, saadaan myyntituloksen parantamiseksi myydä kiinteistön kanssa, jollei menettely tuntuvasti loukkaa muun velkojan maksunsaantia (ks. [HE 13/2005](#), s. 163).

## **Rakennusten ainesosat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Rakennuksen ainesosia ja tarpeistoa koskevassa oikeuskäytännössä voidaan katsoa riidattomaksi, että ainesosa- tai tarpeistosuhteen vaatima faktinen liitossuhde syntyy rakennettavan rakennuksen ja sellaisten siihen liitettyjen elementtien ja laitteiden välille, joita ilman rakennusta ei voida pitää valmiina. Merkitystä ei ole sillä, miten helposti liitetyt kohteet ovat irrotettavissa. Ks. [KKO 1930 II 485](#), [KKO 1931 II 347](#) ja [KKO 1932 I 51](#), I KKO 1932 I 64 ja [KKO 1932 I 70](#), KKO 1932 II 373 ja [KKO 1933 II 171](#) (rakennuksen keskuslämmitys- ja terveystekniset laitteet sekä hissit), [KKO 1968 II 53](#) (asuinrakennusten ikkunat, ovet ja karmit) sekä [KKO 1971 II 65](#) (rakennuksen seinäelementit).

## **Teollisuus- ja liikerakennukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vaikeampi on rajanveto sen välillä, milloin teollisuus- ja liikerakennusten koneet, laitteet ja varusteet kuuluvat rakennukseen, milloin taas yritykseen sen (irtaimena) omaisuutena. Taloudellisten

kokonaisuuksien säilyttäminen ja pyrkimys välttää niiden arvoa alentavaa pirstomista ovat näkökohtia, jotka esineen ainesosien ja tarpeiston piiriä rajattaessa on muun ohella otettava huomioon.

Edellä mainitut tavoitteet ilmenevät esimerkiksi UK 4:8.1:sta, jonka mukaan esineen ulosmittaus kattaa lähtökohtaisesti myös kaiken, mitä esineeseen katsotaan kuuluvan ainesosana tai tarpeistona. Saman asian ilmaisee käänteisesti UK 4:18.1:n pirstomiskielto, jonka mukaan ainesosia ja tarpeistoa ei saa ulosmitata omaisuudesta erikseen. Säännös mahdollistaa kuitenkin siihen otetun poikkeuksen perusteella *irtaimen esineen ainesosien tai tarpeiston erillisen ulosmittauksen* velallisen ja niiden velkojien, joiden oikeutta se koskee, siihen suostuessa.

Kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa ei sen sijaan saa ulosmitata erikseen, mutta niitä voidaan tällaisesta kokonaan ulosmitatusta kiinteistöstä *myydä erikseen* intressenttien suostumuksin UK 5:65:n mukaan, jos se on tarkoituksenmukaista tai turvaa velallisen asumisen (ks. lähemmin Linna – Leppänen 2007, s. 51–54). Taloudellisten kokonaisuuksien säilymistä pyritään turvaamaan ulosmittausmenettelyssä ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevaa oppia laajemmin siinä mielessä, että UK 4:18.2:ssa kielletään myös tosiinsa nähden *itsenäisten*, mutta taloudellisesti yhteisen kokonaisuuden muodostavien esineiden (omaisuuden) erillinen ulosmittaus ilman velallisen suostumusta niin, että jäljelle jäävä omaisuus tulee velalliselle hyödyttömäksi tai sen arvo laskee olennaisesti (ks. myös Linna – Leppänen 2007, s. 56–57).

Teollisuusrakennuksia koskevissa korkeimman oikeuden tapauksissa KKO 1982 II 83, KKO 1982 II 84, KKO 1982 II 85, KKO 1982 II 86 ja KKO 1982 II 87 on ratkaisevaksi faktisen liitossuhteen syntyminen kannalta katsottu, onko laitteita tai rakennelmia voitu pitää *tarpeellisina* harjoitettaessa rakennuksessa myös *muuta* teollista tai vastaavaa rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevaa toimintaa kuin mistä tapauksessa on ollut kysymys. Ei siten ole vaadittu, että koneen tai laitteen tulisi olla rakennuksen käytölle välttämätön. Tämän kriteerin täytyessä tosin myös tarpeellisuusvaatimus tulee ilman muuta täytetyksi. Lähtökohtaisena edellytyksenä on lisäksi ollut, että koneet tai laitteet on tarkoitettu pysyvästi kuulumaan rakennuksen varustukseen.

#### ► Määrittäminen kirjaamalla

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Elinkeinotoiminnassa käytettävien kiinteistöjen osalta on huomattava, että kiinteistön omistaja voi nykyään kirjaamalla määrittää oman omaisuutensa kuulumista kiinteistöön (MK 14:5). Tämän lainkohdan mukaan saadaan kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus joko siitä, että a) kiinteistöllä pysyvästi oleva kone tai laite ei kuulu kiinteistöön, vaikka se muutoin katsottaisiin kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, taikka siitä, että b) tällainen kone tai laite kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä

muutoin ei katsottaisi kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 98; Havansi 1996, s. 25 – 26 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 366–371).

## **Omistuksen yhteisyys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen toisena syntyedellytyksenä faktisen liitossuhteen lisäksi on usein *omistuksen yhteisyys*. Se tarkoittaa, että ainesosa- tai tarpeistosuhde pääesineen ja siihen faktisessa liitossuhteessa olevan sivuesineen välille syntyy vain, mikäli sivuesine kuuluu pääesineen omistajalle. Hyvän esimerkin muodostavat rakennukset. Rakennus kuuluu kiinteistöön vain edellytyksin, että se on omalla maalla ja että sen siis omistaa kiinteistönomistaja. Sivulliselle, esimerkiksi vuokramiehelle kuuluva rakennus ei ole kiinteistön ainesosa.

Omistuksen yhteisyyden vaatimuksesta ks. esimerkiksi tapaus [KKO 1989:37](#), jossa kuivurilaitteet oli liitetty rakennukseen, jonka tarkoitusta ne palvelivat. Kun kuitenkin rakennuksen ja näiden siitä irrotettavien laitteiden omistusoikeus ei kuulunut samoille henkilöille, eivät laitteet olleet tulleet kuulumaan rakennukseen, vaan ne voitiin erikseen määrätä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.

## **Sivullinen liittäjänä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kun esimerkiksi kiinteistön tai rakennuksen vuokramies tai vuokralainen taikka muu käyttöoikeuden haltija liittyy kiinteistöön tai rakennukseen jotakin omaa käyttöönsä varten, liitettyjen kohteiden ei myöskään yleensä katsota tulleen kuulumaan kiinteistöön tai rakennukseen, vaikka faktisen liitossuhteen edellytykset täytyisivätkin. Tällaiset kohteet jäävät liittäjän omaisuudeksi ja ovat myös kiinteistön tai rakennuksen myöhemmistä omistajanvaihdoksista riippumatta aikanaan hänen irrottavissaan (esimerkiksi [KKO 1928 II 6](#) sekä [KKO 1949 II 35](#) ja [KKO 1949 II 365](#)). Poikkeuksen muodostavat ns. liittämis- eli aksessiosaanotapaukset, jolloin saannon kohteesta säännöllisesti myös tulee pääesineen ainesosa. Näihin tapauksiin palataan jäljempänä. Sivullisen toimittama liittäminen esimerkiksi rakennuksen muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on myös saattanut tapahtua tarkoituksin, että liitetyt kohteet tulevat jäämään paikalleen ja pääesineen omistajan omistukseen (ks. esim. [KKO 1978 II 16](#) ja sen johdosta Kartio 1979, s. 451 – 460).

## **Pääesineen omistajan intressi**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Toisaalta vaihdannan ja luotonannon etujen kannalta ei ole suotavaa, että esineen ainesosiksi tai tarpeistoksi normaalisti luettaviin kohteisiin kovin laajasti kohdistuu salaisia kolmatta sitovia oikeuksia. Siksi oikeuskäytännössä onkin vakiintuneesti katsottu, että ainesosa- tai tarpeistosuhde syntyy omistuksen yhteisyyden puuttumisesta huolimatta esimerkiksi silloin, kun omistuksenpidätysehdoihin myyty – ja sopimuksen mukaan siis myyjän edelleen omistama – esine (rakennustarvike, laite jne.)

liitetään rakennettavaan rakennukseen faktiseen liitossuhteeseen. Rakennettavan rakennuksen ainesosia ja tarpeistoa koskevat 1930-luvun ratkaisut, joihin edellä on viitattu, ovat juuri tällaisista tilanteista. Liittäminen on näissä tapauksissa tapahtunut pääesineen omistajan intressissä, ja taloudellinen kokonaisuus, jonka rakennus siihen liitettyine kohteineen muodostaa, on tullut palvelemaan tämän etuja. Vaihdannan ja luotonannon kannalta on järkevää, että se on tullut muodostamaan kokonaisuuden myös oikeudellisessa mielessä.

## **Sivullisen oikeuden kirjaaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Elinkeinotoiminnassa käytettävien kiinteistöjen osalta on huomattava, että tätä toimintaa palveleviin rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin ja laitteisiin kohdistuvien, omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuvien myyjän oikeuksien kirjaaminen on nykyään sallittu viiden vuoden määräajaksi ([MK 14:4.1](#) 1 kohta ja [HE 120/1994](#) vp, s. 97). Näin on pyritty edistämään elinkeinotoimintaa ja turvaamaan myyjän esinevakuutta. Kirjaaminen on sallittu myös, jos lainkohdassa tarkoitettu esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen nojalla. Kysymykseen voi tulla esimerkiksi Irahoidusleasingsopimuksessa vuokranantajana olevan rahoittajan vakuustarkoituksessa perustettu oikeus.

Kirjaamismahdollisuuksista säädettyä lähdettiin siitä, että rahoitusleasingiä ja omistuksenpidätystä on toisiinsa läheisesti rinnastuvina rahoitus- ja vakuusmuotoina perusteltua kohdella samalla tavalla.

Vrt. ennen maakaaren voimaantuloa annettu monitulkintainen äänestysratkaisu [KKO 1996:130](#).

Ratkaisu on otsikoitu seuraavasti: ”Tilan omistaja oli leasingvuokrasopimuksen nojalla pystyttänyt tilalle teräselementtirakenteisen kalustohallin. Hallin, jolla oli eri omistaja, ei katsottu tulleen tilan ainesosaksi eikä se siirtynyt tilan pakkohuutokauppaostajalle.” Ratkaisun otsikkoon esiin nostetuista seikoista välittyy kuva, jonka mukaan juuri omistuksen erillisyyden kriteeri olisi yleisen lähtökohdan tapaan vaikuttanut ainesosasuhteen syntymättä jäämiseen. Ratkaisun perusteluista kuitenkin ilmenee, että arvioinnissa on annettu keskeinen merkitys faktisen liitossuhteen kriteerien täyttymiselle. Korkeimman oikeuden enemmistön mukaan tämä kriteeri ei ollut tilanteessa täyttynyt, koska kyse oli yleiskäyttöisestä varastohallista, jota oli osittain käytetty kiinteistönomistajien maatalouden tarpeisiin. Lisäksi hallin purkaminen oli ollut teknisesti mahdollista ja sillä oli ollut taloudellista arvoa myös purettavaksi myytyinä. Eri mieltä ollut korkeimman oikeuden jäsen sekä esittelijä puolestaan lähtivät siitä, että halli oli jo liittämisen seurauksena tullut kuulumaan kiinteistöön sen ainesosana. Heidän mukaansa se oli pitkäaikaisen sopimuksen nojalla, johon oli liittynyt myös mahdollisuus jatkaa vuokra-aikaa tai lunastaa halli vuokrakauden päättymisen jälkeen, pystytetty ja liitetty kiinteästi maapohjaan palvelemaan kiinteistönomistajan etua ja tarkoitettu siten tosiasiaissa jäämään pysyvästi tämän käyttöön.

Ratkaisussa käytetystä argumentoinnista on mahdollista tehdä päätelmiä, joiden mukaan ainesosa- tai tarpeistosuhde ei syntyisi leasingvuokratun kohteen osalta yhtä helposti kuin omistuksenpidätys ehdoin myydyn kohteen osalta. Ratkaisun käsittelyssä alemmissa oikeusasteissa

oli nimittäin päädytty ainesosasuhteen olemassaoloon ja ratkaisua perusteltiin nimenomaisesti näiden järjestelyjen samanlaisella kohtelulla. Korkeimman oikeuden ratkaisussa tällaisen argumentin merkitys puolestaan vaikuttaa kyseenalaistettavan. Ratkaisua ei sen otsikon muotoilusta huolimatta perustettu suoraan siihen, että leasingvuokralleantajan omistukselle olisi annettu suurempi merkitys ainesosasuhteen syntykriteerinä kuin omistuksenpidätysehdoin myyjän omistukselle oli vakiintuneesti annettu. Ratkaisun on kuitenkin mahdollista ajatella osoittavan pysyvyyssuhteen täyttymisen arviointiin vaikuttavan sen rahoitusleasingin tyypillisen ominaispiirteen, että järjestelyn tarkoituksena ei ole omistusoikeuden siirtyminen kuten omistuksenpidätysehtoa käytettäessä. Tällä erolla omistuksenpidätysehdon käyttötilanteisiin voi olla tilannekohtaisesti vaihteleva heijastusvaikutus, joka liittyy kohteen mahdolliseen käyttöarvoon vuokrakausien jälkeen, millä taas voi olla merkitystä arvioitaessa ainesosa- ja tarpeistosuhteen synnyn kannalta liitossuhteen pysyvyyden kriteeriä. Jos kohteella on yksittäisessä tilanteessa mainitunlaista käyttöarvoa, on mahdollista lähteä siitä, että sitä ei ole tarkoitettu liittää pysyvästi toiseen kohteeseen, vaikka rahoitusleasingissä vuokraohteen onkin tyypillisesti tarkoitettu olevan vuokralleottajan käytössä koko sen elinkaaren (Tammi-Salminen 2010). Ks. ratkaisun johdosta myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 360.

### **Suhteen oikeusvaikutukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksia luonnehditaan yleisesti sanomalla, että ainesosat ja tarpeisto jakavat esineen oikeudellisen kohtalon. Lähemmin nämä oikeusvaikutukset ilmenevät vaihdannan piirissä a) esineestä taikka b) esineen ainesosista tai tarpeistosta oikeudellisesti määrättäessä.

### **Vapaaehtoinen luovutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen vapaaehtoisessa luovutuksessa kaikki se, mikä katsotaan esineen ainesosiksi ja tarpeistoksi, seuraa ilman nimenomaista lausumaakin luovutustoimen perusteella luovutuksensaajan omistukseen, *jos muuta ei näytetä sovituksi*. Kun esimerkiksi kiinteistö myydään, lähtökohtana on, että ostaja saa kaupan yhteydessä omistukseensa kaiken, mikä kuuluu kiinteistöön ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen nojalla. Periaate ilmenee esimerkiksi käytetyn asunnon kauppaa koskevan [AsKL 6:3](#):stä, jonka mukaan asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka ovat asunnossa sitä ostajalle esiteltäessä, sisältyvät kauppaan, jollei toisin ole sovittu.

Toisaalta jos jotakin kiinteistöllä olevaa esinettä ei pidetä siihen kuuluvana, sen omistusoikeus ei siirry ostajalle kiinteistönkaupassa ellei toisin ole sovittu. Ostajan ”luottamusta” siihen, että jokin kohde kuului kiinteistöön ja siksi seurasi luovutusta, ei vakiintuneesti ole suojattu. Eri asia on, että ainesosa- ja tarpeistosuhdetta määrittävien normien tarkoituksena on jo vanhastaan ollut suojata luottamusta siihen, mikä tavanomaisen vakiintuneen käsityksen mukaan koetaan kuuluvaksi esimerkiksi kiinteistöön ja siten seuraavan normaalisti kiinteistönluovutuksessa (ks. esim. Wrede 1947, s. 62).

[Ks. KKO 1945 II 107 ja KKO 1951 II 15 sekä KKO 1992:23](#): Kiinteistön esittelyn jälkeen mutta ennen sitä koskevan kauppakirjan allekirjoittamista kiinteistön myyjät olivat poistaneet maahan jalustastaan upotetun noin kahden metrin korkuisen kivipatsaan. Poistamisesta ei ollut aiheutunut kiinteistölle tai

sen käytölle haittaa eikä mainittavaa vahinkoa. Patsasta ei ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön eikä se myöskään ollut kiinteistön käytön kannalta tarpeellinen. Patsaan ei katsottu kuuluvan kiinteistöön ja ottaen huomioon, ettei patsaan sisällyttämisestä kiinteistön kauppaan ollut muutenkaan sovittu, ostajan kanne patsaan palauttamiseksi hylättiin.

## **Myynti ulosottoimin**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä jo on viitattu, [UK 4:8.1](#):n mukaan esineen ulosmittaus kattaa lähtökohtaisesti myös kaiken, mitä esineeseen katsotaan kuuluvan ainesosana tai tarpeistona. Niinpä ulosmittaukseen perustuvassa pakkomyynissä lähtökohta on, että ostaja saa omistusoikeuden kaikkeen siihen ja toisaalta vain siihen, mikä kuuluu myynnin kohteeseen ainesosana tai tarpeistona. Esimerkiksi kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa voidaan kuitenkin [UK 5:65](#):n mukaan *myydä erikseen* asianosaisten suostumuksin, jos se on tarkoituksenmukaista tai turvaa velallisen asumisen.

Jos sivullinen katsoo omistavansa jotakin ulosmitatulla kiinteistöllä olevaa kuten rakennuksen, laitteen taikka jotakin muuta, mikä velalliselle kuuluessaan olisi kiinteistön ainesosa tai tarpeistoa, hän voi tehdä siitä väitteen. Ulosottomies voi tällaisissa tapauksissa osoittaa riidan ratkaistavaksi erikseen täytäntöönpanoriitana oikeudenkäynnissä ennen myyntiä ([UK 10:6](#)). Edellytyksenä osoituksen antamiselle on, että väitteen tueksi on esitetty todennäköisiä perusteita, mutta tarvittavaa näyttöä ei voida hankkia ulosottomenettelyn yhteydessä. Kuten edellä on tullut esiin, on kuitenkin huomattava, että omistusoikeus ei ole yksinomainen ainesosa- ja tarpeistosuhteen ja siten ulosmittauksen rajoja määrittävä kriteeri. Esine voi kuulua kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona, vaikka sivullinen sen omistaisikin.

Joka tapauksessa sivullisomistaja ei enää ulosmittauksen johdosta toimitettavan myynnin tapahduttua voi tehokkaasti riitauttaa ostajan oikeutta. Ulosmittausmyynnin oikeusvaikutuksena on, ettei ostajaa vastaan voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen (sen paremmin esineen ainesosaan tai tarpeistoon kuin pääsääntöisesti itse esineeseenkään nähden) hänen täytettyään maksuvelvollisuutensa ja kaupan saatua lainvoiman ([UK 5:8](#)).

### **► Ainesosan luovutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosan tai tarpeiston erillinen luovutus ei ilman erikseen osoitettavia perusteita sido esineen omistajan seuraajia ja velkojia. Suhteessa sivullisiin ainesosien ja tarpeistoesineiden luovutuksen osalta sovelletaan siten lähtökohtaista *sitomattomuussääntöä*. Sen avulla on pyritty toteuttamaan julkisuusperiaatetta ja suojaamaan vaihdannan ja luotonannon intressejä. Ainesosien ja tarpeistoesineiden luovutuksensaajan kannalta sitomattomuussääntö merkitsee, ettei hän yksinomaan

luovutustoimen perusteella saa vaihdantasuojaa luovuttajan myöhempiä seuraajia ja (velkojasuojaa) velkojia vastaan (tästä suojamuodosta ks. lähemmin jaksossa [Vaihdantasuoja](#)). Kun kysymys on kiinteistön ainesosien ja tarpeiston luovutuksesta, on selvää, että myös suoja aikaisempia (kiinnitys)panttivelkojia vastaan jää puuttumaan. Toisaalta sopijapuolten välisessä suhteessa luovutustoimi on sitova.

### **Maakaaren erityissääntely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistön luovutuksessa maakaaren sääntelystä seuraa lisäksi, että ainesosan tai tarpeiston luovutuksensaajan sivullisia lähtökohtaisesti sitomaton oikeus sitoo kuitenkin kiinteistön luovutuksensaajaa, jos tämä oli oikeudesta *tietoinen* luovutustointa tehtäessä ([MK 3:8](#)). Tietyt maapohjan ainesosien (ainesten ja tuotteiden) irrottamisoikeudet taas voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ([MK 14:1](#)), jolloin oikeudenhaltija saa suojaa kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa vastaan maakaaren yleisten kirjattavan oikeuden pysyvyyttä koskevien säännösten ([MK 3:7](#) ja [13:3](#)) perusteella. Silloin kun on kyse tällaisesta kirjaamiskelpoisesta oikeudesta, sen sitovuuteen kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa kohtaan sovelletaan aikaprioriteettiin perustuvaa lähtökohtaista sitovuussääntöä.

### **Suhteen katkeaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosa- ja tarpeistosuhde jatkuu siihen asti, kunnes luovutettu kohde on irrotettu faktisesta liitossuhteesta pääesineeseen, esimerkiksi osa on irrotettu koneesta, rakennus on purettu kiinteistöltä tai tarpeistoesineet siirretty pois pääesineen yhteydestä. Vain poikkeussäännöksen nojalla pelkkä sopimus voi katkaista ainesosasuhteen (tällainen on esimerkiksi [maanvuokralain, 258/1966, 31.2 §](#)).

**Ks. [KKO 1998:13](#):** A oli luovuttanut omistamaansa kiinteistöön ainesosana kuuluneen rakennuksen omistusoikeuden B:lle ja tämä oli vuokrannut rakennuksen kolmannelle. B:lle oli siirretty myös tontin vuokraoikeus, jonka pysyvyyden vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys kiinteistöön. Luovutus ei katkaissut ainesosasuhdetta kiinteistön ja rakennuksen välillä. Kiinteistö oli ulosmitattu omistajansa A:n veloista. Rakennuksesta tulevat vuokrat voitiin ulosmitata kiinteistöstä saatavina tuloina.

### **► Hajautuksen kirjaaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä esitetyn perusteella on selvää, ettei kiinteistönomistaja voi sitovasti erottaa kiinteistön ainesosia tai tarpeistoa panttivakuuden piiristä pelkästään myymällä taikka muutoin luovuttamalla niiden omistusoikeuden sivulliselle. Käytännössä tällaisia varallisuusjärjestelyjä kuitenkin tehdään.

Sanottu koskee erityisesti rakennuksia, jotka kuuluvat kiinteistöön ja joiden omistusoikeus saatetaan hajauttaa eri käsiin kuin maapohjan omistusoikeus.

Maakaassa säädetään kirjaamisesta, jonka puitteissa elinkeinotoiminnassa käytettävien, kiinteistöön kuuluvien rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden luovutus kolmannelle voidaan toteuttaa sivullisia sitovasti (MK 14:4.1 2 kohta). Tällaiset kohteet saadaan maakaassa säädetyin edellytyksin kirjata kuuluviksi sellaiseen käyttöoikeuteen, joka maakaaren mukaan on kirjaamisvelvollisuuden alainen ja siten myös kiinnitys- ja panttioikeuskelpoinen. Kirjauksen kohteena olevat rakennukset ja laitteet siirtyvät kirjauksella käyttöoikeuteen kuuluviksi ja siten myös käyttöoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten piiriin. Samalla ainesosasuhte kiinteistöön (sen omistusoikeuteen) katkeaa (MK 19:7). Tämän sääntelyn avulla on haluttu eliminoida epätietoisuus siitä, mitä eri panttioikeuksien alaisuuteen kuuluu ja selventää oikeustilaa aikaisemmasta.

### Oikeuksien välinen suhde

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosasuhte oikeuksien välisenä suhteena saattaa syntyä myös tiettyjen aineellisen kohteiden ja oikeuksien välille. Esine saattaa ainesosana kuulua kiinteistön määröosaan (eli kiinteistön yhteisomistusoikeuteen) samoin kuin määröalaankin (sen omistusoikeuteen). Maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevaan maanvuokraoikeuteen taas kuuluvat vuokramiehen omistamat rakennukset, laitteet ja laitokset vastaavasti kuin ne maapohjan omistajan omistamina kuuluisivat kiinteistöön sen ainesosina.

Esimerkiksi ratkaisussa [KKO 1987:53](#) on katsottu, että vuokra-alueella oleva vuokramiehen rakennus kuuluu vapaasti siirrettävissä olevaan vuokraoikeuteen ja vuokramiehen konkurssipesään huolimatta siitä, että rakennus ennen konkurssin alkua on luovutettu sivulliselle; luovutustoimi ei siten ole katkaissut ainesosasuhdetta. Ks. myös [KKO 1986 II 87](#).

### ► Ero liittämisaantoon

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ainesosasuhteen syntyedellytyksiä koskeva kysymys on erotettava siitä ongelmasta, millä edellytyksin pääesineen omistaja voi saada ns. *liittämisen*- eli *aksessiosaan* sivuesineeseen yksinomaan sen pääesineeseen liittämisen perusteella ja tulla siten myös sivulliselle kuuluneen sivuesineen omistajaksi. Kysymys liittämisaannosta koskee siis pää- ja sivuesineen omistajien välistä suhdetta. Sillä taas, onko ainesosasuhte syntynyt, on merkitystä sivullissuhteissa.

Liittämisaannon syntyperusteet ovat epäselvät. Kirjallisuudessa on esimerkkinä siitä mainittu lähinnä vuoden 1734 lain rakennuskaaren 8 luvun 2 §:n luvatonta kylvöä toisen peltoon koskeva säännös. Liitetyn esineen irrottaminen on kuitenkin haluttu kieltää sellaisissa tapauksissa, jolloin irrottamisen jälkiä ei voida korjata tai liitetty esine ei ole irrotettavissa kohtuutonta vahinkoa tuottamatta. Niukan oikeuskäytännön – lähinnä ratkaisun [KKO 1981 II 47](#) – perusteella merkitystä näyttääkin olevan sillä, millaista vahinkoa sivuesineen irrottaminen aiheuttaisi. Tuntuvan vahingon aiheuttaminen

pääesineelle voi estää irrottamisen. Ainesosasuhteen syntyminen vaadittava faktinen liitossuhde ei sellaisenaan ole liittämisaannon syntyperusteeksi riittävä. Siten myös ainesosaksi katsottava sivuesine voi olla sivullisomistajan irrotettavissa pääesineen omistajan voimatta sitä estää.

Ratkaisussa [KKO 1981 II 47](#) katsottiin, että kun öljy-yhtiö oli liikkeenharjoittajan kanssa tekemänsä toimintasopimuksen nojalla antanut viimeksi mainitulle eräitä laitteita lainaksi huoltoasematoimintaa varten, öljy-yhtiöllä oli oikeus sopimuksen purkaututtua saada laitteet takaisin, koska niiden irrottamisen ei voitu olettaa aiheuttavan kiinteistölle tuntuva vahinkoa. Mahdollisesti syntyneellä ainesosasuhteella ei ratkaisun otsikkoon sisällytetyn nimenomaisen maininnan mukaan ollut merkitystä sopijapuolten välillä. Ks. myös Tuomisto 1988, s. 262 – 266 viitteineen.

## Omaisuus

### ► Esineen ja omaisuuden käsitteiden välinen suhde

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen käsitteen lisäksi omaisuuden käsite on keskeinen varallisuus oikeudessa. Omaisuuden käsite muodostetaan esineoikeudessa jo vakiintuneen ajatustavan mukaan oikeuksien tasolla. Tämä merkitsee toisin sanoen, että *omaisuus koostuu varallisuus oikeuksista*. Varallisuus oikeudet puolestaan ovat joko kiinteää tai irtainta omaisuutta.

### Oikeudet omaisuutena

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arkiajattelussa lähdetään usein siitä, että omaisuutta ovat konkreettiset esineet kuten kiinteistöt, osakehuoneistot, arvopaperit ja niin edelleen. Varallisuus oikeudessa kuitenkin omaisuuden käsite saa merkitystä nimenomaan sellaisissa tilanteissa, joissa varallisuus oikeuksista oikeudellisesti määrätään eli disponoidaan. Määrättäessä äsken mainituista kohteista esimerkiksi myymällä tai lahjoittamalla ne jollekulle, määrätään tosiasiallisesti aina siitä oikeusasemasta, joka luovuttajalla oikeustoimen kohteena olevaan esineeseen on. Kun joku myy omistamansa kiinteistön, hän itse asiassa siirtää omistusoikeutensa siihen ostajalle. Myydessään omistamansa osakehuoneiston tai arvopaperin myyjä vastaavasti luopuu asunto-osakeyhtiön osakkuuden tuottamasta tai arvopaperin osoittamasta oikeusasemastaan ja siten tietynsä varallisuus oikeudestaan ostajan hyväksi.

Edellä sanotun nojalla on perusteltua käyttää omaisuuden käsitettä siten, että se tarkoittaa oikeuksia. Näin ajateltaessa myös omistusoikeus omaisuutena selvästi rinnastuu muihin varallisuus oikeuksiin. Varallisuus oikeus on toisaalta omaisuutta silloinkin, kun se ei ole yhteydessä mihinkään tiettyyn esineeseen (vrt. myös edellä jaksossa [Aineettomat esineet](#) aineettomista esineistä esitettyä).

### Kiinteä ja irtain omaisuus

#### Jaottelun tyhjentyvyys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kun omaisuuden käsite muodostetaan oikeuksien tasolla, myös jako kiinteään ja irtaimen omaisuuteen koskee oikeuksia, kuten edellä todettiin. Tällaista käsitteenkäyttöä ei estä se, että varsinkin vanhemmassa lainsäädännössä kiinteällä omaisuudella on usein tarkoitettu konkreettista kohdetta eli kiinteistöjaotuksesta riippumatta maata (maapohjaa).

Vaikka kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteitä ei lainsäädännössä ole yleisesti määritelty, oikeutemme kanta monissa kysymyksissä on vakiintunut. Varallisuus oikeuksien jako kiinteään ja irtaimen omaisuuteen on tyhjentävä, joten käytännön tulkintatilanteissa kaikki varallisuus oikeudet ovat jompaankumpaan ryhmään luettavissa.

## **Jaottelun merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten omaisuuden käsitteellä, myös kiinteän ja irtaimen omaisuuden välisellä rajanvedolla on merkitystä tilanteissa, joissa varallisuus oikeuksista oikeudellisesti määrätään. Keskeinen on kysymys siitä, onko oikeuden luovutukseen henkilöltä toiselle sovellettava, mitä kiinteän omaisuuden luovutuksesta on voimassa. Tämä koskee sekä muutos säännöksiä että niitä lainsäädäntöön sisältyviä eri säännöksiä, jotka rajoittavat kiinteän omaisuuden luovutuskelpoisuutta tai oikeutta hankkia omaksi kiinteää omaisuutta. Viimeksi mainituissa tapauksissa on toisinaan puhuttu saantokelpoisuuden rajoituksista. Oikeutemme sisältyy omistajan luovutus kompetenssia rajoittavia säännöksiä, jotka asettavat yksityisen henkilön suostumuksen taikka viranomaisen luvan kiinteän omaisuuden pätevän luovutuksen edellytykseksi.

Ks. esimerkiksi [holhustoimesta annetun lain \(442/1999\) 34 §:n 1 momentin 1 kohta](#), jonka mukaan holhousviranomaisen (maistraatin) lupa vaaditaan mm. vajaavaltaisen tai sellaisen henkilön kiinteän omaisuuden luovuttamiseen, jonka toimintakelpoisuutta on tämän lain nojalla rajoitettu. Kiinteän omaisuuden luovutus rajoituksia sisältävät myös [perintökaaren \(40/1965, PK\) 12 luvun 6 § ja 19 luvun 14 §](#), [prokuralain \(130/1979\) 2 §:n 1 momentti](#) sekä [avioliittolain 38 § \(laissa 542/1995\)](#). Kiinteän omaisuuden hankkimista muiden kuin Ahvenanmaan väestön omistukseen on rajoitettu [Ahvenanmaan maanhankintalaissa \(3/1975\)](#).

[PK 12:6](#): lisätty uusi 3 mom. lailla 4.2.2011/98, voimaan 1.11.2013 (L 622/2013).

### **► Kiinteä omaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteän omaisuuden erityisasema irtaimen omaisuuteen verrattuna perustuu maapohjan tärkeään merkitykseen ja siten osaksi samoihin tekijöihin kuin kiinteiden ja irtainten esineiden välinen jaottelu. Oikeutemme mukaan kiinteää omaisuutta onkin ennen muuta *omistusoikeus kiinteistöön*. Mainitusta lähtökohdasta on kiinteään omaisuuteen lisäksi luettava *omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen*.

### **► Irtain omaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen omaisuuteen kuuluvat kaikki muut varallisuus oikeudet. Irtainta omaisuutta ovat omistusoikeus irtaimen esineeseen sekä rajoitetut esineoikeudet kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin, kuten esimerkiksi vuokra- ja panttioikeudet. Kiinteisiin esineisiin voi siten kohdistua myös irtainta omaisuutta olevia oikeuksia. Tyypillinen tällainen oikeus on vuokraoikeus kiinteistöön. (Varallisuus oikeuksien jaosta kiinteään ja irtaimen omaisuuteen ks. Zitting 1963, s. 286–287.)

Irtainta omaisuutta ovat myös sellaiset varallisuus oikeudet, joiden yhteys konkreettisiin esineisiin on etäinen tai puuttuu. Tällaisia oikeuksia ovat *saamisoikeudet*, jotka tähtäävät tietyn suorituksen saamiseen, samoin kuin *immateriaalioikeudet* kuten tekijänoikeus taikka patenti- tai mallioikeus. Irtainta omaisuutta ovat myös eri yhteisöiden *osuuksioikeudet*. Esimerkiksi osakeyhtiön osakkaalla ei osuuksioikeutensa perusteella ole omistusoikeutta mihinkään yhtiön toiminnassa hyödynnettävään esineeseen. Myöskään yhteisöomistusoikeutta hänellä ei ole, vaan yhtiön varallisuuden subjektina on yksinomaan yhtiö itse (ks. Kartio 1990, s. 53 – 62 viitteinen).

### ► Tulkintatilanteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Käytäessä rajaa kiinteän ja irtaimen omaisuuden välillä voidaan epäselviä tilanteita varten esittää seuraava yleisluontoinen tulkintasääntö: mitä välittömämmin varallisuus oikeus sisällöltään lähenee kiinteistön omistusoikeutta, sitä perustellumpaa on lukea oikeus kiinteään omaisuuteen kuuluvaksi.

Oikeushistoriallisena esimerkkinä voidaan mainita eräät ns. vakaat hallintaoikeudet kiinteistöön, jotka vanhastaan on luettu kiinteään omaisuuteen kuuluviksi. Esimerkiksi kaupunkien lahjoitusmaita luovutettiin aikanaan yksityisille tällaisin oikeuksin ehdollisina tontteina, koska omistusoikeuden luovutus ei ollut sallittua. Nykyään oikeutta ehdolliseen tonttiin pidetään omistusoikeutena. Maakaaren soveltamisen kannalta tästä on nimenomainen säännöskään ([MKVPL 18a.3 §](#)). Ks. myös [HE 120/1994](#) vp, s. 39 ja [HE 214/1996](#) vp, s. 5.

### Kiinteistön määräosa

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteää omaisuutta koskevien säännösten soveltaminen kiinteistön omistusoikeutta kohteensa ja sisältönsä vuoksi läheneviin oikeuksiin on usein käytännössä itsestään selvää. Kiistatonta esimerkiksi on, että määräosainen yhteisöomistusoikeus kiinteistöön eli kiinteistön määrä- tai murto-osa on kiinteää omaisuutta. Maakaaren muutosäännökset koskevat yhtä hyvin kiinteistön määräosan kuin kokonaisenkin kiinteistön luovutusta, ja kiinteän omaisuuden luovutus- tai saantokelpoisuutta rajoittavat normit ulottuvat myös kiinteistön määräosan saantoon.

### Kiinteistön määräala

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteäksi omaisuudeksi on yhtä hyvin luokiteltavissa luovutuksensaajan omistusoikeus kiinteistön määräalaan. Maakaaren voimaan tultua kiinteistön määräala on kiinteistöön rinnastuva omistuksen

yksikkö, vaikka se ei olekaan kiinteistörekisteriyksikkö (ks. myös edellä [Irrottamis- ja lunastusoikeudet](#)). On selvää, että määräalan luovutukseen tulevat sovellettaviksi kiinteää omaisuutta koskevat normit.

### ► Käyttöoikeus maapohjaan

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvoltaan ja merkitykseltään kiinteää omaisuutta hyvin lähellä on tietyin edellytyksin käyttöoikeus maapohjaan. Siihen on eräissä suhteissa lain nimenomaisten säännösten perusteella jo pitkään sovellettu samoja normeja kuin kiinteään omaisuuteen. Maanomistajaa kuulematta siirrettävissä oleva vuokra- ja muu käyttöoikeus kiinteistöön rinnastettiin kiinnityskelpoisuuden osalta kiinteistöön jo kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen (kiinnitysasetus, 32/1868) 2 §:ssä. Maakaassa maanomistajan suostumuksesta siirrettävän maanvuokraoikeuden ja vastikkeettoman, sisällöltään maanvuokraa vastaavan muun käyttöoikeuden rinnastus kiinteistön omistusoikeuteen on viety varsin pitkälle. Tällaista käyttöoikeutta koskee lainhuudatusvelvollisuutta vastaava kirjaamisvelvollisuus ([MK 14:2](#)), ja se on kiinnitys- ja panttioikeuskelpoinen ([MK 19 luku](#)), vaikkei olekaan kiinteää omaisuutta.

Rinnastuksen luovutusrajoitusten osalta sisältävät [PK 12:6 ja 19:4](#) sekä [holhoustoimesta annetun lain 34 §:n 1 momentin 1 kohta](#). [Avoliittolain 38 §:n 1 momentissa säädetyt määräämisvallan rajoitukset](#) koskevat siinä tarkoitetun kiinteän omaisuuden lisäksi toisen maalla olevaa rakennusta ja käyttöoikeutta maahan.

[PK 12:6](#): lisätty uusi 3 mom. lailla 4.2.2011/98, voimaan 1.11.2013 (L 622/2013).

### ► Jaoton yhteisomistus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtainta omaisuutta on ns. jaoton yhteisomistusoikeus avoimen yhtiön taikka kuolinpesän omaisuuteen silloinkin, kun yhtiön tai pesän omistuskohde on yksinomaan kiinteistö. Avoimen yhtiön ja kuolinpesän osakkaiden yhteisomistusoikeuden on sanottu olevan jaotonta, koska osakkaiden ei katsota omistavan mitään tiettyä määräosaa yhtiöön tai pesään kuuluvista esineistä. [PK 17:3 §:n](#) mukaan pesäosuuden luovutus vaatii kirjallisen muodon. Sen sijaan se ei edellytä maakaassa säädettyä muotoa silloinkaan, kun pesään kuuluu yksinomaan kiinteistö. Sama periaate koskee avoimen yhtiön yhtiöosuuden luovutusta.

### Rajankäyntiä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tällaisesta osuuden luovutuksesta on erotettava yhtiöön tai pesään kuuluvan esineen tai sen osuuden luovutus. Mikäli avoimen yhtiön tai kuolinpesän osakas luovuttaa sivulliselle tietyn (esimerkiksi yhtiö- tai perintöosuuttaan vastaavan) määräosan kiinteistöstä, kyseessä on kiinteän omaisuuden luovutus, joka vaatii maakaassa säädetyn muodon noudattamista. Toisaalta pesään tai yhtiöön kuuluvan esineen tai sen osuuden saanto ei ole lopullinen, vaan luovutustoimen oikeusvaikutukset riippuvat siitä, saako luovuttaja tulevassa yhtiön tai pesän omaisuuden jaossa luovutuksen kohteen osalleen.

Ks. rajankäyntiä pesäosuuden ja kiinteistöosuuden luovutuksen välillä [KKO 1965 II 48](#): Kauppakirja, jolla oli merkitty myydyksi kaikki myyjän omistama osuus kahdesta tilasta ja niillä olevasta maatalousirtaimistosta ja jota ei ollut tehty MK 1:2:ssä säädettyssä muodossa, katsottiin päteväksi, koska oli näytetty myyjän tarkoittaneen myydä ja ostajan ostaa myyjän pesäosuus hänen vaimovainajansa kuolinpesässä eikä kaupan kohteena siten välittömästi ollut pesään kuuluva kiinteistö.

Ks. myös [KKO 2004:107](#): Leski, jolla oli avio-oikeus puolisonsa omaisuuteen, luovutti lahjakirjan mukaan ”omistamansa osuuden” puolisonsa kuolinpesästä, joka käsitti vain kiinteistön. Kun ositusta ei ollut toimitettu eikä tasingon maksutavasta siten ollut päätetty, leski ei vielä lahjoitushetkellä omistanut määräosaakaan kuolinpesään kuuluneesta tilasta. Luovutuksen kohteena oli vain lesken oikeus saada avio-oikeuden nojalla tasinkoa puolisonsa perillisiltä. Lahjakirjaa ei siten tarvinnut tehdä MK 2:1:ssä säädettyssä muodossa.

## Oikeus osakkeeseen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös osuus oikeus osakeyhtiöön on irtainta omaisuutta, kuten edellä todettiin. Tämä koskee niitäkin tapauksia, jolloin osakeyhtiö omistaa vain kiinteistön tai useita kiinteistöjä. Irtainta omaisuutta ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan yhtiölle sen omistamalla kiinteistöllä kuuluvan pientalon huoneistoa ympäröivine maa-alueineen. Ero tapauksiin, joissa jollakulla on määräosainen yhteisomistusoikeus (1/2-osuus) esimerkiksi kahden perheen omakotikiinteistöön ja jolloin kysymys on kiinteästä omaisuudesta, saattaa vaikuttaa jyrkältä.

Tässä yhteydessä on syytä viitata myös vaikeaan yhtiöoikeudelliseen kysymykseen samastuksesta. Samastus merkitsee yhtiön ja osakkaan erillisen oikeussubjektuuden syrjäyttämistä. Mm. omaisuuden luovutusta ajatellen samastusongelma herää sellaisissa tapauksissa, joissa yhtiön varallisuuteen luettavat esineet tosiasiallisesti ovat osakkaan yksinomaisessa määräämisvallassa, kuten ns. yhdenmiehen osakeyhtiöissä on laita (ks. niistä HE 27/1977 vp, s. 7). Jos yhtiön omistuskohde on pelkästään kiinteistö, on lähellä ajatus, että osakeyhtiön osakekannan luovutukseen tulisi soveltaa samoja normeja kuin kiinteistön luovutukseen. Lähtökohdana kuitenkin on, että samastus on poikkeuksellinen ilmiö. Ks. lähemmin Tammi-Salminen 2001, s. 289 – 303 viitteinen.

## Kehityksen suunta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Toisaalta on huomattava, että kiinteän ja irtaimen omaisuuden välisen rajanvedon merkitys on sitä pienempi, mitä vähemmän kiinteää omaisuutta koskevia erityissäännöksiä lainsäädäntöön sisältyy. Esimerkiksi yhteisöoikeudellisessa lainsäädännössä kiinteän omaisuuden erityiskohtelusta sen luovutusta koskevan päätösvallan osalta on pyritty luopumaan.

Kiinteän omaisuuden aseman muuttuminen luovutusrajoituksia koskevassa lainsäädännössä on osaksi yhteydessä myös varallisuus oikeudessa tapahtuneisiin muutoksiin. Tietyissä tilanteissa halutaan antaa enemmän painoa oikeuden kohteen käyttötarkoitukselle kuin sille, onko kysymys kiinteästä vai irtaimesta omaisuudesta määrittämisestä.

Hyvänä osoituksena ovat [avioliittolain 38 ja 39 §:n](#) lailla 411/1987 toteutetut muutokset. Tämän lainmuutoksen myötä aviovarallisuuslainsäädännöstämme poistettiin yleiset toisen puolison avio-oikeuden alaista kiinteää omaisuutta koskevat luovutusrajoitukset. Rajoitukset koskevat nyttemmin omaisuuden kiinteän tai irtaimen luontoisuudesta riippumatta nimenomaan sellaisista kohteista (rakennettu tai rakennettavaksi tarkoitettu maapohja, rakennus maa-alueineen, huoneisto) määrittämisestä, jotka yksinomaan tai pääasiallisesti on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina.

## Käsitteparin käyttötavat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä ilmeni, kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteet ovat tarpeen ilmaisemaan, sovelletaanko varallisuus oikeuksista määrittämiseen kiinteää vai irtainta omaisuutta koskevia normeja. On kuitenkin huomattava, että kiinteän ja irtaimen omaisuuden käsitteparia on oikeuskirjallisuudessa käytetty myös ilmaisemaan, kuuluuko jokin kohde (ainesosana tai tarpeistona) kiinteistöön vai ei. Esimerkiksi sopii maininta, että maapohjan omistajan rakennukset ovat kiinteistön ainesosia ”ja näin ollen kiinteää omaisuutta” (ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 36 – 37). Tämä käsitteiden käyttötapa on omiaan aiheuttamaan sekaannusta. Siitä seikasta, kuuluuko jokin kohde kiinteistöön vai ei, ei nimittäin voida päätellä, tulevatko kiinteää vai irtainta omaisuutta koskevat säännökset sovellettaviksi tästä kohteesta yksinään määrittäessä. Esimerkiksi omalla maalla olevaa rakennusta maapohjasta erillään myytessä on selvää, etteivät maakaaren muutos säännökset sen enempää kuin kiinteää omaisuutta koskevat luovutusrajoituksetkaan tule sovellettaviksi. Rakennus omalla maalla (eli omistusoikeus siihen) ei ole varsinaisessa mielessä kiinteää omaisuutta sen paremmin kuin esimerkiksi kiinteistöllä kasvavat puut.

## Kirjallisuutta

Kaisto – Lohi: *Johdatus varallisuus oikeuteen*, 2008

Kartio: *Rakennuksen omistajan oikeusasemasta*, 1974

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Majamaa: *Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton vakuutena*, 1978

Niemi: *Maakaaren järjestelmä I*, 2002

Telaranta: *Arvopaperioikeus*, 1981

Tepora: *Omistuksenpidätyksestä*, 1984

Tepora: *Johdatus esineoikeuden perusteisiin*, 2008

Tuomisto: *Omistuksenpidätys ja leasing*, 1988

Wrede – Caselius: *Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan*, 1946 ja 1947

Zitting: *Arvopaperin luovutuksensaajan oikeussuojasta*, 1957

Zitting – Rautiala: *Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa*, 1982

## Lain esitöitä

HE 6/1985 vp (*kiinteistörekisterilaki*)

HE 104/1990 vp (*arvo-osuusjärjestelmä*)

HE 120/1994 vp (*maakaari*)

HE 227/1994 vp (*kiinteistönmuodostaminen*)

HE 101/1998 vp (*rakennuslainsäädäntö*)

# 3. Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

## Yleistä

### Julkisuusperiaate

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä jaksossa [Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja](#) on jo tarkasteltu julkisuusperiaatetta ja julkisuuden tuottamisen keinoja varallisuus oikeudessa. Julkisuusperiaate on keskeinen oikeusperiaate esineoikeudessa. Julkisuusperiaatteen tärkeyttä on tapana voimakkaasti korostaa esineoikeudellisissa yleisesityksissä, vaikka käsitykset siitä, mitä kysymyksiä esineoikeudessa sen yhteyteen kuuluu, vaihtelevat (ks. Tammi-Salminen 2001, s. 102–107 viitteinen). Julkisuusperiaate laajassa merkityksessä edellyttäisi kaikkien esineoikeuksien saattamista julkisiksi siten, että kuka tahansa voisi helposti saada niistä tiedon. Näin vahvaa julkisuutta ei esineoikeudessa ole tarpeen luoda. Julkisuudella on ulkopuolisille henkilöille suoranaista merkitystä tilanteissa, joissa jonkin

oikeussuhteen oikeusvaikutukset ulottuvat heihin. Niinpä tärkeintä on julkisuusperiaatteen toteutuminen esineoikeudellisissa sivullissuhteissa. Tähän esineoikeudessa yleensä pyritään, vaikka tavoite ei olekaan täysin toteutunut.

On myös huomattava, että toisaalta vaatimuksella oikeuden julkistamisesta sen sivullisittavuuden edellytyksenä voi aiheutua vaihdannalle haittaa, lisäkustannuksia ja jäykkyyttä. Tämän vuoksi julkistamisella saatavia etuja onkin yksittäisissä tilanteissa punnittava siitä aiheutuvia haittoja vasten pohdittaessa julkistamisvaatimuksen asettamista edellytykseksi sivullisittavuuden saavuttamiselle. Tässä punninnassa saatetaan päätyä perustellusti myös siihen, että oikeuden julkistamistoimenpidettä ei aina olekaan tarkoituksenmukaista asettaa sivullisittavuuden edellytykseksi (ks. Tuomisto 2000, s. 93).

### **Toteuttamistavat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineoikeudellisia sivullissuhteita ajatellen julkisuusperiaate sisältää vaatimuksen siitä, että sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten on liityttävä havaittaviin tunnusmerkkeihin. Esineoikeudessa tällaisia julkisuutta luovia tunnusmerkkejä ovat ennen muuta *hallinta ja kirjaaminen*. Julkisuutta esineoikeudessa toteuttaa hallinnan ja kirjaamisen lisäksi tietyssä määrin myös *denuntiaatio* eli siirtoilmoitus kolmannelle.

### **Luottamuksensuojapyrkimys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vaihdannan ja luottotalouden piirissä, johon esineoikeudelliset sivullissuhteet liittyvät, on pyrkimyksenä, että hallintaan ja kirjaamiseen perustuvaa sivullisen luottamusta suojataan. Mikäli sivullinen voi luottaa näihin ulkonaisesti havaittaviin tunnusmerkkeihin, vähennetään häneltä ulkopuolisten henkilöiden välisiin oikeussuhteisiin liittyvää selonottovelvollisuutta ja säästetään aikaa ja työtä vaihdannassa. Etualalla on näin pidetty vaihdannan intressejä, lähemmin sanoen pyrkimystä vaihdannan edistämiseen. Tästä näkökulmasta julkisuusperiaate on varsin läheisessä yhteydessä luottamuksensuojanäkökohtaan ja jäljempänä jaksossa [Eri sivullissuhteet](#) lähemmin tarkasteltaviin dynaamisen suojan kysymyksiin.

Vaihdannan intressiä on esineoikeudellisessa kirjallisuudessa pidetty sivullisen luottamuksensuojan luonnollisena selittäjänä. On huomattava, että vaihdannan edistäminen, johon tällöin pyritään, on eri asia kuin vaihdannan varmuus (ks. Zitting 1951, s. 129 – 130 viitteineen, ja Kartio 1974, s. 213, sekä vaihdannan intressistä oikeusperiaatteena Pöyhönen 1988, s. 270 – 273). Vaihdannan intressistä vaatimuksena edistää tehokasta ja rehellistä vaihdantaa ks. Tammi-Salminen 2001, s. 20 – 21. Koska nämä tavoitteet saattavat olla osin ristiriidassa keskenään, tulkintakannanotot on tästä näkökulmasta pyrittävä perustamaan tavoitteiden optimaaliseen suhteuttamiseen toisiinsa nähden.

## **► Vilpittömän mielen vaatimuksesta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luottamuksen suojaamisesta voidaan puhua vain, kun sivullinen on vilpittömässä mielessä. Vilpöntä mieltä turvaamalla on tavoitteena suojella rehellisyyttä ja kunniallisuutta vaihdannassa. Siten pyritään sulkemaan pois mahdollisuus väärinkäytöksiin ja hyötymiseen siltä, joka osoittaa välinpitämättömyyttä toisen oikeudesta. Joka on vilpittömässä mielessä, on tietämätön asioiden oikeasta laidasta. Tämä ei pääsääntöisesti kuitenkaan riitä suojan saamiseksi, vaan edellytetään ns. *perusteltua vilpöntä mieltä*: asianomainen henkilö ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää oikeasta asiointilasta.

## **Suojan perusteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Moraalisten näkökohtien merkitys vilpöntä mieltä suojattaessa on toisinaan nähty heikompana suhteessa taloudellisen vaihdannan vaatimuksiin. Moraalisilla ja taloudellisilla näkökohdilla on kuitenkin yhteys toisiinsa. (Ks. vilpittömän mielen suojan perusteista esitetyistä näkökohdista Zitting 1951, s. 120 – 129; Tepora 1984, s. 135 – 136; Kaisto 1997b, s. 322 – 323, ja Tammi-Salminen 2001, s. 160 – 162 viitteineen.)

### **► Osapuolen vilpöntä mieltä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Perusteltua vilpöntä mieltä voidaan suojata myös *inter partes* -suhteessa, kuten [OikTL 3 luvun](#) pätemättömyyssäännöksistä ilmenee. [OikTL \(228/1929\) 3 luvun](#) ns. heikkoihin pätemättömyysperusteisiin voidaan vedota vain sellaista tahdonilmaisun vastaanottajaa kohtaan, joka joko tiesi tai jonka olosuhteet huomioonottaen olisi pitänyt tietää tahdonilmaisua rasittavasta pätemättömyysperusteesta. Vastakkaisessa tapauksessa pätemättömyys säännömukaisesti korjautuu toisen osapuolen vilpittömän mielen perusteella. Niissä ja vain niissä tapauksissa, joissa pätemättömyys ei sopijapuolten välisessä suhteessa ole korjautunut, voi tulla esiin kysymys kolmannen suojaamisesta ja hänen vilpittömän mielensä merkityksestä. Kysymys konkretisoituu esimerkiksi, mikäli sopijapuoli on luovuttanut pätemättömän saannon nojalla saamansa esineen kolmannelle, ja loukattu sopijapuoli pyrkii vetoamaan oikeustoimen pätemättömyyteen myös tätä kolmatta vastaan. (Oikeustoimilain pätemättömyysperusteiden jaosta heikkoihin ja vahvoihin ks. KM 1990:20, s. 205 – 225, ja Hemmo 2003, s. 317 – 318, sekä näistä pätemättömyysperusteista yhteydessä kolmannen suojaa koskeviin kysymyksiin Zitting 1989, s. 26 – 32.)

### **► Vilpittömän mielen kohde**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeustoimilain pätemättömyyssäännökset koskevat vain sopijapuolten välistä suhdetta, joten niiden perusteella kolmannen vilpöntä mieltä ei edellä mainituissa pätemättömyystilanteissa voida suojata. Sen sijaan joudutaan ratkaisemaan, ovatko sivullissuojan (saanto-, nautinta- tai vastaavan suojan) edellytykset täyttyneet. Sivullisen vilpittömän mielen kohteena on kollisiotilanteissa aina hänen oman sopijapuolensa luovutus- tai vastaava kompetenssi. Hän on vilpittömässä mielessä, mikäli hän ei

tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää, ettei sopijapuoli ollut oikeutettu määräämään tosiasiasa toiselle (oikealle omistajalle tai vastaavalle) kuuluneesta oikeudesta.

Sivullissuhteissa perusteltua vilpittömää mieltä vaaditaan saantosuojan saamiseksi irtaimen esineeseen (KK 11:4 ja 12:4) sekä velkakirjalain (VKL, 622/1947) 14 §:ssä, osakeyhtiölain (OYL, 624/2006) 3:13:ssä ja asunto-osakeyhtiölain (AsOYL, 1599/2009) 2:11:ssä tarkoitettuihin arvopapereihin. Sama koskee arvo-osuuden luovutusta (Arvo-osuusTL, 827/1991, 27 §). Luovutettaessa yritysikiinnityksen alaista omaisuutta yritysikiinnityslain vastaisesti tällainen vilpittömä mieli on luovutuksensaajalle annettavan suojan edellytys (YrKiinL, 634/1984, 9.2 §). Kiinteistöoikeudessa perusteltua vilpittömää mieltä edellyttää vastaavasti maakaaren mukaan annettava saanto- ja muu sivullissuoja. Myös OikTL 34 §:n valeasiakirjaa koskeva säännös, jonka perusteella sivullista voidaan suojata, sisältää perustellun vilpittömän mielen vaatimuksen. Erityissäännöksissä vilpittömän mielen aste voidaan asettaa toisin; ks. esimerkiksi VekseliL (242/1932) 16.2 § ja ShekkiL 21 § sekä edellä jakso Vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa.

Arvo-osuusTL 27 § muutettu lailla 14.12.2012/751, voimaan 1.1.2013. OYL 3:13.1 muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

#### ► Selonottovelvollisuuden aste

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Silloinkin, kun sivulliselta edellytetään perusteltua vilpittömää mieltä, on huomattava, että hänelle asetettavan varovaisuuden eli *selonottovelvollisuuden* aste vaihtelee olosuhteista riippuen. On kulloinkin noudatettava vastaavassa tilanteessa ja asemassa olevalta henkilöltä normaalisti vaadittavaa huolellisuutta ja varovaisuutta. Vaikka arvioinnissa noudatetaan objektiivista mittapuuta, vaatimukset siitä, milloin selonottovelvollisuus on täytetty, vaihtelevat sopijapuolten ammatista, esineen laadusta, vaaditusta vastikkeesta ja vastaavista seikoista johtuen.

On myös esitetty näkemyksiä, että paitsi vaihdannan osapuolena olevan yksittäisen henkilön tiedollisiin ja taidollisiin resursseihin myös hänen yksilölliseen suojantarpeeseensa tulisi tietyissä tilanteissa kiinnittää huomiota, ks. edellä kohdassa [Epätasavertaiset sopijapuolet](#) esitettyä ja Tepora 1995, s. 1233 – 1234, joka on viitannut siihen, että vilpittömän mielen kynnystä asetettaessa olisi annettava merkitystä osapuolen roolille ”perusoikeudenhaltijana” kuten kuluttajana, jolloin kynnys esimerkiksi sijoittajan tai rahoittajan vilpittömää mieltä arvioitaessa olisi korkeampi.

Perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta ja sen arvioinnista oikeudessamme sekä selonottovelvollisuuden asteesta eri tapauksissa ks. vielä Zitting 1956, s. 82 – 86, ja 1989, s. 66; KM 1965:A 3, s. 31; Tuomisto 1988, s. 126–128 viitteineen; Ämmälä 1993b, s. 102 – 119, ja Kaisto 1997b, s. 279 – 305. Korkeimman oikeuden käytännöstä on osoitettavissa useita saantosuojatilanteissa aktualisoituvan selonottovelvollisuuden laajuutta valottavia ratkaisuja. Ks. esimerkiksi KKO 1973 II 10, KKO 1984 II 65, KKO 1986 II 67, KKO 1992:13, KKO 1992:181 ja KKO 1994:29 (auton kauppa), KKO 1975 II 8, KKO 1976 II 9, KKO 1983 II 101 ja KKO 1983 II 102, KKO

1985 II 65 ja KKO 1995:160 (asunto-osaakeyhtiön osakkeiden panttaus) sekä KKO 1980 II 39 (asunto-osaakeyhtiön osakkeiden kauppa).

### **Todistustaakka**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Todistustaakka vilpittömää mieltä selvitettyä on vakiintuneesti asetettu sille, joka vetoaa siihen, ettei vastapuoli ole ollut vilpittömässä mielessä. Tätä on perusteltu ensisijaisesti sillä, että vilpittömän mielen näyttäminen on vaikeampaa kuin sen vastakohtaan osoittaminen (ks. Halila 1955, s. 163 – 164, ja Tammi-Salminen 2001, s. 154 viitteinen).

### **Edustus ja vilpittömän mieli**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kun vilpittömää mieltä suojataan, nousee esiin myös kysymys siitä, kenen vilpittömää mieltä vaaditaan, mikäli oikeustoimi on tehty edustajan välityksin. Jos edustajana toimii valtuutettu, edellytetään joka tapauksessa hänen vilpittömää mieltään.

Tämä ilmenee esimerkiksi ratkaisun KKO 1994:136 perusteluista. Tapauksessa oli kysymys paremmasta oikeudesta yhtiön puolesta myytyihin, kolmannen henkilön velkojen vakuudeksi pantattuihin asunto-osakkeisiin. Korkein oikeus on siinä todennut yleisen sopimusoikeudellisen periaatteen olevan, että asiamiehen tai edustajan vilpillinen mieli luetaan päämiehen viaksi. Tämän periaatteen soveltamisesta tapaukseen seurasi, että ostajan katsottiin olleen vilpillisessä mielessä, ja hänen yhtiöön kohdistamansa vaatimus osakkeiden luovuttamisesta tai kauppahinnan palauttamisesta hylättiin.

Epäselvempi on kysymys päämiehen vilpillisen mielen merkityksestä. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että mitä itsenäisemmin valtuutettu toimii, sitä vähemmän merkitystä on aihetta antaa päämiehen vilpittömän mielen puutteelle. Mikäli taas oikeustoimeen osallisena on edunvalvoja vajaavaltaisen puolesta, on yleensä hänen eikä vajaavaltaisen vilpittömän mieli määräävä.

### **Oikeushenkilön vilpittömän mieli**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kysymys vilpittömästä mielestä konkretisoituu myös juridisen henkilön ollessa oikeustoimen osapuolena. Ongelma on monitahoinen, eikä siihen näytä olevan kaikkiin tapauksiin soveltuvaa vastausta. Kuitenkin aina vaaditaan niiden henkilöiden vilpittömää mieltä, jotka ovat toimineet oikeushenkilön puolesta.

Oman ongelmansa muodostaa kysymys siitä, mikä merkitys oikeushenkilöiden eri elimien (kuten osakeyhtiön hallituksen) yksittäisten jäsenten vilpilliselle mielelle on annettava. Ks. Aalto 1991, s. 1–12, ja hänen viittaamansa KKO 1988:63 ja KKO 1988:137 sekä Kaisto 1997b, s. 228 – 236.

Oikeushenkilön vilpittömän mielen vaatimuksesta ks. lisäksi Hemmo 2003, s. 455–456, ja tästä vaatimuksesta yleisesti edustustilanteissa Zitting 1956, s. 91–94.

## Hallinta ja kirjaaminen julkisuusperiaatteen toteuttajina

### ► Julkisuutta luovat keinot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallinta on irtainten esineiden osalta lähtökohtainen keino luoda niihin kohdistuville oikeuksille julkisuutta. Tämän ajatuksen taustalla on oletama siitä, että sillä, jolla on irtaimen hallinta, on myös määräysvalta siihen. Sama koskee arvopapereita. Myös arvopapereiden hallinta on perinteisesti se keino, jolla niihin liittyvät oikeudet tehdään julkisiksi. Arvo-osuusjärjestelmän mukaiset arvo-osuudet eivät voi olla kenenkään hallinnassa arvopaperien tapaan. Tässä järjestelmässä hallinta julkisuutta luovana tunnusmerkkinä korvautuu arvo-osuustileille tehtävällä kirjauksella. (Ks. edellä jakso [Järjestelmän kohteet ja luonne](#). Hallinnan julkisuusvaikutuksesta arvopaperioikeudessa ks. HE 104/1990 vp, s. 10 – 11, sekä vastaavasti kirjaamisen merkityksestä arvo-osuusjärjestelmässä HE 104/1990, s. 64 – 67. Kirjaamisen lisääntyvästä merkityksestä irtaimisto-oikeudessa ks. yleisemmin edellä jakso [Irtaimen esineen luonne](#).)

Kiinteiden esineiden (kiinteistöjen) osalta julkisuusperiaatetta toteuttaa ennen kaikkea kirjaaminen. Kirjaamisella tarkoitetaan oikeuksien merkitsemistä viranomaisen pitämään rekisteriin; oikeudet toisin sanoen kirjataan. Erilaisia kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin liittyviä kirjaamismuotoja ovat omistusoikeuden kirjaaminen eli lainhuudatus, kiinteistöpanntioikeuden perustamiseksi tarvittava kiinnitys ja erityisen oikeuden kirjaaminen. Kirjaamismerkintä, joka luo olettaman merkintää vastaavasta oikeudesta, toimii julkisuutta luovana tunnusmerkkinä.

Kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia koskeva kirjaamislaitos on erotettava edellä kohdassa [Kiinteistörekisterijärjestelmätarkastelun kohteena olleesta kiinteistörekisterilaitoksesta](#), jonka puitteissa kiinteistöt merkitään julkiseen rekisteriin (kiinteistörekisteriin). Viranomaistoimituksissa perustetut, pääsääntöisesti pysyviksi tarkoitetut kiinteistörasitteet merkitään niin ikään näihin kiinteistörekistereihin, jota tietä ne saavat julkisuutta. Ks. niistä edellä kohdassa [Rasitteet](#).

### Omistajaolettaman perusteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kun joku omistajan tavoin hallitsee irtainta esinettä, hän yleisen elämänkokemuksen mukaan useimmiten myös on esineen omistaja. A esimerkiksi esittelee kodissaan olevaa taide-esinettä – vaikkapa olohuoneen seinällä olevaa taulua – ystävilleen. A:n hallinta luo omistajaolettaman: on luonnollista olettaa toisaalta, että A on pätevästi saanut esineen omakseen, ja toisaalta – koska taulu on juuri A:n seinällä – ettei hän ole luovuttanut sen omistusoikeutta kenellekään toiselle.

Kiinteistöoikeudessa vastaava oletama kytkeytyy kirjaamismerkintöihin. Jos esimerkiksi A on saanut X:ltä ostamaansa kiinteistöön lainhuudon, tämä lainhuuto synnyttää oletaman, että A on saanut kiinteistön pätevästi omakseen. Mikäli A:n jälkeen kukaan muu ei ole saanut lainhuutoa kiinteistöön eikä kiinteistöön ole kirjattu rajoitettuja esineoikeuksia, on perusteltua olettaa myös, ettei A:n omistusoikeutta kiinteistöön ole menetetty tai rajoitettu kenenkään sivullisen hyväksi.

### **Luotettavuusvaikutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallinnan tai kirjaamisen synnyttämä oletama on toisinaan väärä eikä vastaa asiointilaa todellisuudessa. Jos sivullisen luottamusta asianomaisen tunnusmerkin luoman oletaman kestävyys tällöin suojataan, sanotaan, että tunnusmerkkiin on liitetty *luotettavuus-* eli *legitimaatiovaikutus*. Tällainen vaikutus liitetään kuitenkin tiettyihin objektiivisiin, ulkoisesti havaittaviin tosiseikkoihin. Luotettavuusvaikutus ei siten edellytä, että sivullisen olisi tullut varmistautua näiden seikkojen olemassaolosta. Ratkaisevaa on vain, ovatko ne vallinneet vai eivät. (Puuttuvan selonoton vaikutuksettomuudesta ks. Lohi 1995, s. 957 – 958, ja Kaisto 1997b, s. 295 – 299.)

#### **► Irtaimen saantosuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimisto-oikeudessa hallintaan liittyy tällainen luotettavuusvaikutus sekä positiivisessa että negatiivisessa merkityksessä. Saantosuojatilanteissa ilmenee hallinnan luotettavuusvaikutus positiivisessa merkityksessä. Saantosuojan yhtenä edellytyksenä näet on esineen luovuttajan hallinta ([KK 11:4](#) ja [12:4](#)). Esineen vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan luottamusta siihen, että esineen haltijalla on esineeseen pätevä saanto ja hän on siten oikeutettu esineestä määräämään, suojataan. Arvopaperioikeudessa lähtökohta on sama ([VKL 14 §](#), [OYL 3:13](#) ja [AsOYL 2:11](#)). Saantosuojasta irtaimen omaisuuteen ks. lähemmin jakso [Saantosuoja irtaimen](#).

[OYL 3:13.1](#) muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

#### **► Irtaimen kaksoisluovutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallinnan luotettavuusvaikutus negatiivisessa merkityksessä ilmenee kaksoisluovutustapauksissa. Kun irtain esine myydään kahdelle, on ensimmäisellä luovutuksensaajalla lähtökohtaisesti etusija ([KK 1:5](#)). Tämä etusija-asema voi kuitenkin kumoutua jälkimmäisen luovutuksensaajan hyväksi, mikäli esineen ensimmäinen ostaja ei ole saanut esinettä hallintaansa, vaan hallinta on jälkimmäisen saannon tapahtuessa edelleen myyjällä. Myöhemmän luovutuksensaajan luottamusta siihen, että esineen haltija yhä on esineen omistaja, suojataan. Samojen periaatteiden on katsottu soveltuvan arvopapereiden kaksoisluovutukseen. Kaksoisluovutustilanteet liittyvät vaihdantasuojaa koskeviin kysymyksiin, joista ks. jakso [Vaihdantasuoja](#).

### **Arvo-osuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvopaperit korvaavassa arvo-osuusjärjestelmässä merkintöjen julkinen luotettavuus on toteutettu samaan tapaan kuin nykyisessä kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmässä. Sivullissuojaa arvo-osuusjärjestelmässä tarkastellaan jäljempänä saantosuojaa ja vaihdantasuojaa koskevilla jaksoilla.

## **Kiinteistöoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistöoikeudessa sivullisen luottamuksensuoja oli vuoteen 1997 asti puutteellinen. Kirjaamismerkinnöille ei annettu luotettavuusvaikutusta sen paremmin positiivisessa kuin negatiivisessakaan merkityksessä. Maakaassa ([MK, 540/1995](#)) on toteutettu julkisen luotettavuuden periaate, mikä tarkoittaa, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöillä on luotettavuusvaikutus kummassakin suhteessa. Tämä on yksi maakaaren kirjaamissäännösten tärkeitä sisällöllisiä uudistuksia.

## **Maakaaren sääntely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Maakaaren sääntely noudattelee pohjoismaisia esikuvia. Julkisen luotettavuuden pohjalle rakentuva uudenaikainen kirjaamislainsäädäntö on verraten pitkään ollut voimassa muista Pohjoismaista Tanskassa (Lov om tinglysning 1926) ja Norjassa (Lov om tinglysning 1935). Ruotsissa tällainen lainsäädäntö on saatettu voimaan vuonna 1970 tapahtuneella maakaaren (Jordbalken) kokonaisuudistuksella. Seuraavassa jaksossa tarkastellaan lähemmin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden peruseriaatteita (ks. myös Wainio 1997 ja Niemi 2004, s. 36–40).

## **► Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus**

### **Positiivinen luotettavuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin *positiivinen julkinen luotettavuus* tarkoittaa sitä, että suojataan sivullisen luottamusta rekisteriin kirjatun oikeuden pätevyyyteen ([HE 120/1994](#) vp, s. 29, ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 242).

Ajatellaan esimerkkinä, että A, joka on petollisesti vietellyt X:n myymään kiinteistönsä hänelle, saa lainhuudon kiinteistöön ja myy kiinteistön edelleen B:lle. Vilpittömässä mielessä olevan B:n saanto jää X:ää vastaan pysyväksi huolimatta B:n saannossa petollisen viettelyn johdosta olevasta pätemättömyysperusteesta ([OikTL 30 §](#) ja [MK 13:4.1](#)). A:n lainhuutoon liittyy siten luotettavuusvaikutus positiivisessa merkityksessä. Kysymys on maakaaren saantosuojaa koskevasta sääntelystä, joka siis pohjautuu julkisen luotettavuuden periaatteelle. Sivullisen asemassa voi olla

myös panttioikeuden haltija C, jonka hyväksi A lainhuudon saatuaan on perustanut kiinteistöön panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltija D, jonka hyväksi A huudatettuaan saantonsa on perustanut jonkin erityisen oikeuden, esimerkiksi soranotto-oikeuden kiinteistöön. Myös vilpittömässä mielessä olevat C ja D voivat luottaa A:n lainhuudon luomaan omistajaolettamaan. Tämä merkitsee, että heidän oikeutensa jää pysyväksi, vaikka kiinteistö X:n kanteen perusteella palautuisi A:lta takaisin X:n omistukseen. Erityisen oikeuden haltijan ja pantinsaajan edellä kuvatusta suojasta on säädetty [MK 13:4.2:ssa](#) ja [17:11:ssä](#).

Poikkeuksen edellä sanotusta muodostavat eräät kvalifioidut tapaukset, joissa kiinteistön oikeaa omistajaa (X) on katsottu aiheelliseksi suojata sivullisseuraajan (B) tai vastaavassa asemassa olevien oikeudenhaltijoiden (C ja D) vilpittömästä mielestä huolimatta. Positiivisen julkisen luotettavuuden toteuttamiseen kuuluu olennaisena osana valtion vahingonkorvausvelvollisuus, josta tulee lähemmin puhe samassa kohden. (Ks. näistä kysymyksistä yksityiskohtaisemmin jäljempänä saantosuojaa koskevassa jaksossa [Poikkeukset saantosuojasta](#))

## **Negatiivinen luotettavuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin *negatiivinen julkinen luotettavuus* tarkoittaa, että suojataan sivullisen luottamusta siihen, ettei sellaista oikeutta ole olemassa, jota ei ole kirjattu ([HE 120/1994 vp](#), s. 29, ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 242).

### **► Kirjauksen puuttuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Jos esimerkiksi C vilpittömässä mielessä ostaa kiinteistön A:lta, jonka nimiin kiinteistö on huudatettu, ja hakee lainhuudon saannolleen, hän on suojattu B:tä vastaan, jolle kiinteistö aikaisemmin on luovutettu, mutta joka ei ole hakenut lainhuutoa omalle saannolleen. Myöhempi vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja saa siten etusijan, mikäli hän kirjaa saantonsa ennen ensimmäistä luovutuksensaajaa. Hän saa tällaisen etusijan kirjaamisen perusteella myös aikaisempiin kirjaamatta jätettyihin erityisiin oikeuksiin nähden. Mikäli taas kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus on perustettu kahdelle, saa myöhempi oikeudenhaltija samoin perustein suojan aikaisempaa oikeudenhaltijaa vastaan.

## **Oikeuksien samanarvoisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tärkeä seikka on, että kiinteistön luovutuksen vaikutus kiinteistöön kohdistuvien kirjattavien erityisten oikeuksien pysyvyyteen on säännelty kiinteistön kaksoisluovutusta koskevien säännösten mukaisesti. Maakaarissa ei ole hyväksytty vanhaa periaatetta, jonka mukaan ”kauppa rikkoo vuokran” silloinkin, kun kiinteistön ostaja on tiennyt aikaisemmasta kirjaamatta jätetystä vuokraoikeudesta tai muusta erityisestä oikeudesta.

Sen sijaan maakaassa on omaksuttu lähtökohta, jonka mukaan omistusoikeus ja [MK 14:1:n](#) mukaan kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet ovat keskenään samanarvoisia. Niiden kaikkien sitovuuteen vaihdannassa sovelletaan samoja sääntöjä. Sääntö ensin perustetun oikeuden etusijasta ja sen syrjäytymisestä myöhemmän vilpittömässä mielessä olevan oikeudenhaltijan hyväksi koskee siis sekä kiinteistön ja määräalan kaksoisluovutusta että kirjattavan erityisen oikeuden ja kiinteistön tai määräalan luovutuksen keskinäistä pysyvyyttä samoin kuin erityisten oikeuksien pysyvyyttä keskenään ([MK 13:3](#) ja [14:7.2](#) ja [HE 120/1994](#) vp, s. 28, 89 ja 99).

Aikaisemmin omistusoikeuden etusijaa kiinteistöön kohdistuviin erityisiin oikeuksiin nähden on toisinaan perusteltu sillä, että omistusoikeuden vaihdannan vapaus tulisi turvata. Toisaalta myös täysin vastakkaisia näkökantoja on esitetty, ks. Kartio 1985, s. 152 – 159 viitteineen.

### **Sitovuussääntö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Asia voidaan ilmaista niinkin, että edellä mainittujen kirjaamiskelpoisten oikeuksien osalta noudatetaan lähtökohtaisesti *sitovuussääntöä*, eikä omistusoikeus ole muita kirjaamiskelpoisia oikeuksia vahvempi. Tavoitteena on lisäksi suojata aktiivisesti toimivaa oikeudenhaltijaa ja edistää yleiseltä kannalta toivottavaa oikeuksien pikaista kirjaamista. Myös panttioikeus kiinteistöön on pysyvä, vaikka panttioikeuden perustaja ennen panttaushetkeä on luovuttanut kiinteistön, jollei velkoja panttikirjan saadessaan tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön luovutuksesta (ks. [MK 17:10](#) ja jäljempänä jakso [Vaihdantasuoja](#)).

### **Vilpittömän mielen puuttuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

On toisaalta huomattava, ettei sellaista kiinteistön luovutuksensaajaa tai muun oikeuden haltijaa suojata, joka tiesi aikaisemmasta kirjaamiskelpoisesta, mutta kirjaamatta jätetystä oikeudesta tai jonka piti siitä tietää. Tässä ilmenee julkisen luotettavuuden ja vilpittömän mielen periaatteiden läheinen yhteys. Kukaan ei saa mahdollisuutta hyötyä toisen kustannuksella siksi, ettei halua hyväksyä tämän pätevästi perustettua aikaisempaa oikeutta tai ei välitä ottaa siitä lähemmin selvää, vaikka perusteltua aihetta olisi.

### **Kirjaamisen julkisuusvaikutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tähän näkökohtaan liittyy lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjausten *julkisuusvaikutus*. [MK 7:3:n](#) mukaan kirjatun oikeuden katsotaan lain [17:10:ssä](#) säädetyin poikkeuksin tulleen kaikkien tietoon merkinnän tekemistä seuranneena arkipäivänä. Jos tieto olisi ollut saatavissa julkisesta rekisteristä, vilpittömän mielen suoja ei voi saada (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 76 – 77).

MK 7:3.2 muutettu lailla 13.12.2013/922, voimaan 1.1.2014.

### ► Sitomattomuus ja tietoisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Eri kysymys on, miten erityisten oikeuksien haltijoiden suoja kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa vastaan määräytyy siinä tapauksessa, ettei erityinen oikeus ole kirjattavissa MK 14:1:n nojalla. Maakaaren mukaan lähtökohtana näissä tapauksissa on ns. sitomattomuussääntö, josta mainittiin edellä kiinteistön ainesosan erillisen luovutuksen sitovuutta koskevaa kysymystä tarkasteltaessa kohdassa [Ainesosan luovutus](#). Sitomattomuussääntöä sovellettaessa erityinen oikeus sitoo kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa vain, mikäli jokin sitovuusperuste (kuten esim. hyväksyminen, tietoisuus, kirjaaminen tai hallinta) on osoitettavissa. MK 3:8:n mukaan tietoisuus muusta kuin MK 14:1:ssä tarkoitetusta erityisestä oikeudesta on sitovuusperuste. Tätä säännöstä voidaan pitää periaatteellisesti tärkeänä muutoksena aikaisempaan kiinteistöoikeudelliseen sääntelyyn. Ks. selvitystä tietoisuuden merkityksestä esineoikeudellisissa kollisioissa Tammi-Salminen 2001, s. 152 – 182. Ks. kysymyksestä lisäksi Hoffrén 2008.

### Suoja pakkotäytännössä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on negatiivinen julkinen luotettavuus myös MK 3:10:ssä ja 17:12:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Näistä lainkohdista ensin mainittu koskee kiinteistön luovutuksensaajan ja jälkimmäinen panttivelkojan suoja pakkotäytäntöönpanossa. Sen jälkeen kun kiinteistö on ulosmitattu tai takavarikoitu taikka kiinteistön omistaja on asetettu konkurssiin, omistajalla ei enää ole valtaa luovuttaa kiinteistöä sen paremmin kuin muutoinkaan määrätä siitä. Perussäännös määräämisvallan menettämisestä ulosmitattuun omaisuuteen sisältyy UK 4:37:ään (705/2007). Jollei ulosmittauksesta, turvaamistoimesta taikka konkurssista johtuvaa määräämisvallan rajoitusta ollut kiinteistön luovutuksen tai panttauksen hetkellä merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä luovutuksensaaja tai velkoja muutoinkaan tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää, ettei myyjällä ollut oikeutta myydä tai pantata kiinteistöä, oikeustoimi (luovutus tai panttaus) jää pysyväksi, ja lainkohdissa tarkoitetut velkojat menettävät aikaprioriteettiin perustuvan etusijansa (ks. MK 3:10 ja 17:12).

### Salaiset rasitukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yksi aikaisemman lainsäädännön epäkohta oli, että julkisuusperiaatteen vastaisesti tietyt salaiset kiinteistöön kohdistuvat rasitukset, jotka eivät näkyneet kirjaamisrekisteristä, sitoivat sivullisia. Salaisia rasituksia olivat kiinnitysasetuksessa tarkoitetut julkisoikeudelliset ja julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksuun pannut ja niihin verrattavat suoritukset. Lisäksi eräät valtion varoista myönnettyt lainat nauttivat erityislainsäädännön perusteella lakisääteistä panttioikeutta ja saivat

kirjaamisesta riippumatta kiinteistön pakkohuutokaupassa paremman etusijan kuin sopimusperusteiset kiinteistökiinnitykset. Salaisia panttioikeuksia tai muita salaisia rasiuksia ei maakaaren järjestelmässä tunneta.

### **Lakisääteinen panttioikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös maakaaren mukaan kiinteistö voi olla suoraan lain nojalla panttina tiettyjen julkisoikeudellisten tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantujen tai niihin verrattavien saamisten maksamisesta, mutta edellytyksenä on, että tällaisesta lakisääteisestä panttioikeudesta on nimenomaisesti säädetty jossakin muussa laissa. Lakisääteinen panttioikeus saa sivullisittavuuden ja se otetaan pakkotäytäntöönpanomenettelyssä huomioon vain kirjattuna siten kuin [MK 20 luvussa](#) lähemmin säädetään. Se ei sido vilpittömässä mielessä ollutta kiinteistön luovutuksensaajaa, ellei sitä ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen lainhuudon hakemista ([MK 20:3](#)).

### **Tosiasiallinen luotettavuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus on eri asia kuin kirjaamismerkintöjen tosiasiallinen luotettavuus. Mitä suuremmalla todennäköisyydellä kirjaamismerkinnät ovat oikeita, sitä suurempi on niiden tosiasiallinen luotettavuus. Tämä luotettavuus merkitsee toisin sanoen, että kirjatut oikeudet ovat asiallisesti ja muodollisesti päteviä. Meillä kirjaamismerkintöjen tosiasiallinen luotettavuus on korkeaa luokkaa. Mm. kiinteistön luovutuksen muotoa koskevat säännökset ja kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus edistävät tosiasiallista luotettavuutta.

## **Kirjallisuutta**

Hoffrén: *Tieto ja sivullissuoja*, 2008

Jokela – Kartio – Ojanen: *Maakaari*, 2010

Kaisto: *”Tiesi tai olisi pitänyt tietää”*, 1997b

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Niemi: *Maakaaren järjestelmä II*, 2004

Tammi-Salminen: *Sopimus, kompetenssi ja kolmas*, 2001

Tepora: *Johdatus esineoikeuden perusteisiin*, 2008

Tuomisto: *Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja*, Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet, s. 90–97

Wainio: *Kiinteistökirjaamisjärjestelmistä ja niiden kehityksestä Pohjoismaissa – kaksi näkökulmaa*, 1997

Zitting: *Omistajanvaihdoksesta*, 1951

Zitting: *Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa*, 1956

Zitting: *Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa*, 1989

Zitting – Rautiala: *Esineoikeuden oppikirja*, 1982

Ämmälä: *Sopimuksen pätemättömyyden korjaantumisesta*, 1993b

## Lain esitöitä

HE 104/1990 vp (*arvo-osuusjärjestelmä*)

HE 120/1994 vp (*maakaari*)

KM 1965:A 3 (*saantosuojakomitea*)

## 4. Hallinta

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

### Hallinnan käsite ja merkitys

#### Käsite

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallinta on esineoikeuden peruskäsitteitä. Tämä johtuu siitä, että hallinta on esineoikeuden ulkoisesti havaittava puoli. Hallinta merkitsee tosiasiallista valtasuhdetta esineeseen. Hallinnan käsitettä on vaikeaa määritellä tämän täsmällisemmin, koska hallinnan sisältö vaihtelee. Se ilmenee eri tavoin riippuen mm. hallinnan kohteesta ja siitä, mikä on hallinnan peruste. On selvää, että esimerkiksi irtaimen esineen ja kiinteistön hallinta tosiasiallisina ilmiöinä ovat varsin erilaisia. Omistusoikeuteen perustuva hallinta eli omistajanhallinta taas näyttäytyy ulkopuoliselle eri tavoin kuin esimerkiksi esineen vuokraajan hallinta tai irtaimen esineen hallinta panttioikeuden nojalla. Esine voi olla omistajanhallinnassa samanaikaisesti kuin toinen hallitsee sitä jonkin rajoitetun esineoikeuden nojalla.

Yhtenäisen hallinnan käsitteen muodostamisesta on kirjallisuudessamme pohjoismaisia esikuvia seuraten yleensä luovuttu. Tällöin myös välittömän ja välillisen hallinnan käsitteet, joiden avulla on selitetty esimerkiksi vuokramiehen ja omistajan yhtäaikaista hallintaa, ovat tarpeettomia. Ks. Serlachius 1916, s. 53 – 73; Wrede – Caselius 1946, s. 64 – 96 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 58 – 67.

#### Yhteishallinta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Mahdollista on sekin, että useilla henkilöillä on samanaikaisesti hallintasuhde esineeseen. Tällöin puhutaan yhteishallinnasta. Tämä on mahdollista joko siten, että kullakin esineen haltijoista on itsenäinen valta esineeseen, taikka sitten niin, että he vain yhteisesti voivat määrätä esineestä (esine on esim. usean lukon takana ja kullakin haltijalla on avain vain yhteen lukkoon). Yhteishallinnassa ensiksi mainituin tavoin ovat esimerkiksi aviopuolisoiden tai muiden yhteisessä taloudessa asuvien henkilöiden koti-irtaimistoon kuuluvat esineet.

## Hallintatahto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallintaa koskeviin yleisiin oppeihin kuuluu klassinen kysymys siitä, vaaditaanko haltijalta *hallintatahto*. Roomalaisessa oikeudessa juridisen hallinnan (*possessio*) subjektilla edellytettiin tahtoa hallita omistajana. Pohjoismaisessa kirjallisuudessa yleisestä hallintatahdon vaatimuksesta on pyritty luopumaan. Meidän oikeuskirjallisuudessamme on pidetty faktisista olosuhteista ilmenevää hallintatahtoa riittävänä, eikä tällaista tahtoa ole kaikissa tapauksissa katsottu voitavan edellyttää lainkaan. Normaalisti kuitenkin jatkuvaksi tarkoitettuun hallintaan sisältyy myös hallintatahto (ks. Zitting 1951, s. 156 – 157 viitteineen ja Zitting – Rautiala 1982, s. 62 – 63).

Oikeuskäytännöstä ks. [KKO 1945 II 95](#): Löytöpalkkiota koskevassa jutussa katsottiin arvopaperipussin siinä olevine paketteineen sen ollessa yhtiön tehdassalissa olleen yhtiön hallinnassa, vaikka yhtiön henkilökunta ei ollut ollut tietoinen pussin sisällöstä.

## Esineen hylkääminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallintatahdon merkityksestä puhuttaessa on syytä kiinnittää huomiota myös esineen *hylkäämistä* eli *dereliktia* koskevaan sääntelyyn. Perinteisten esineoikeudellisten sääntöjen mukaan omistaja menettää omistusoikeuden esineeseen hylätessään sen. Toinen voi vallata tällaisen isännättömäksi kutsutun esineen ja saada siihen alkuperäisen saannon. Nämä periaatteet ilmenevät myös löytötavaralasta ([778/1988](#)). Lain 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan lakia ei sovelleta esineeseen, jonka omistaja on ilmeisesti hylännyt. Hylätyn esineen saa löytäjä pitää. Tällaiseen esineeseen ei omistajalla ole hallintatahtoa. Tahto esineen hylkäämiseen tulee käytännössä arvioitavaksi ulkonaisten objektiivisten tunnusmerkkien perusteella. Olennaista on, onko esineen kunnon, arvon, löytöpaikan ja muiden olosuhteiden nojalla perusteltua aihetta katsoa esine hylätyksi. Päätelmiä tehdään yksittäistapauksessa hyläntään viittaavaan ei-kenenkään hallinnan perusteella. (Ks. HE 29/1988 vp, s. 11 sekä Havansi 1985, erit. s. 71 – 72 ja Wetterstein 2000, s. 461 – 462.)

## Hallinta valtasuhteena

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallinta tarkoittaa faktista valtasuhdetta, joten se ei ole täysin sama asia kuin esineen fyysinen hallussapito. Ero ilmenee varsinkin kiinteistön hallintaa ajatellen. Myöskään irtaimen esineen hallinta ei välttämättä edellytä, että esine olisi haltijan välittömän silmälläpidon alaisena. Riittää, että esine on

normaalissa sijaintipaikassaan haltijan valtapiirissä taikka ainakin, että haltija esimerkiksi esineen jäätyä jonnekin tietää, mistä se on noudettavissa. Viimeksi mainitulla kriteerillä saattaa olla merkitystä mm. arvioitaessa, onko esineen haltuunsa ottanut sivullinen syyllistynyt varkauteen tai näpistämiseen, joiden rikosten tunnusmerkistö edellyttää, että esine on ollut toisen hallinnassa. Myöskään hallinnan siirto eli traditio ei aina merkitse sitä, että irtain esine konkreettisesti siirtyisi luovuttajan hallusta uuden haltijan fyysiseen hallintaan, joskin näin usein tapahtuu.

Hallintavaatimuksen täyttymisestä irtaimen esineen osalta ks. [KKO 1950 II 213](#), jossa henkilön, joka oli jättänyt pianon toisen henkilön säilytettäväksi, ei voitu katsoa luopuneen pianon hallinnasta ja hänellä oli sen vuoksi oikeus vaatia pianon palauttamista, kun se oli omavaltaisesti otettu säilytyspaikasta.

### Hallinnan merkitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Koska hallinta useimmiten ilmentää haltijan oikeutta esineeseen, hallintaa sinänsä suojataan monissa suhteissa. Lisäksi hallinta luo julkisuutta, ja siihen on mm. tästä syystä kytketty oikeusvaikutuksia, kuten jo edellä on ilmennyt. Oikeusvaikutusten kytkeminen hallintaan on perusteltua muistakin syistä. Hallinta näet osoittaa myös oikeuden käytön jatkuvuutta ja oikeudenhaltijan aktiiviteettia. Hallinnalla on siten useita funktioita, joilla sen oikeusvaikutuksia ajatellen saattaa olla merkitystä samanaikaisesti. Irtainten esineiden ja arvopaperien osalta tärkeitä oikeusvaikutuksia liittyy hallinnan lisäksi nimenomaan hallinnan siirtoon eli traditioon.

### Sisällön vaihtelu

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

On vielä huomattava, että hallinnan sisältöön saattaa vaikuttaa sekin, missä yhteydessä hallintaa tai sen siirtymistä edellytetään. Kaikissa tilanteissa ei voida panna painoa samoille tosiasiallisille tuntomerkeille. Esimerkiksi irtaimen hallinnalle legitimaatiokeinona saatetaan käytännössä asettaa suuremmat havaittavuuden vaatimukset kuin hallinnalle, jota suojataan oikeudenloukkauksia vastaan. Myös se, mitä tradition osatekijöiltä hallinnan luovutukselta ja sen saamiselta eri tilanteissa edellytetään, voi kulloinkin sovellettavan säännösten tarkoituksesta riippuen vaihdella.

Ks. esimerkiksi traditiovaatimuksesta irtaimen panttauksessa [Zitting – Rautiala 1982, s. 78–79](#); [Havansi 1992, s. 143–144](#) ja [Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 40](#).

## Hallinnan oikeussuoja

### Suojan perusteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä on todettu, hallinta säännönmukaisesti ilmentää oikeutta hallinnan kohteeseen. Tämä näkökohta tekee perustelluksi sen, että oikeusjärjestyksen puitteissa hallinnalle annetaan suojaa eri tavoin. Yleisestä näkökulmasta lisäksi vallitsevien olosuhteiden ylläpitäminen on yleensä suotavaa niin kauan, kunnes vastakkaisen olotilan oikeutus osoitetaan. Näiden näkökohtien kanssa

yhdenmukainen on yleinen prosessuaalinen sääntö, jonka mukaan se, jolla on irtain esine hallinnassaan, katsotaan esineen oikeaksi haltijaksi, kunnes vastakohta näytetään tai ainakin saatetaan todennäköiseksi. Haltijalla on siten edullinen asema todistustaakan jaossa (ks. myös Zitting – Rautiala 1982, s. 89 – 90).

### **Itseapu poikkeuksena**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kukaan ei saa riistää toiselta esineen hallintaa, paitsi jos laki antaa siihen oikeuden.

Oikeudessamme on voimassa yleinen omankädenavun kieltö: kukaan ei tiettyjä poikkeuksellisia tilanteita lukuun ottamatta saa omin avuin ryhtyä toimiin loukatun oikeustilan korjaamiseksi ja esineen hallinnan palauttamiseksi itselleen. Poikkeustapauksissa itseapu on sallittu nimenomaisten säännösten nojalla. Tällaisen säännöksen sisältää [pakkokeinolain \(516/2003\) 1 luvun 2 a §](#). Lähtökohtana sen mukaan on, että rikoksen kautta menetetyn tai muutoin kadotetun irtaimen omaisuuden takaisin hankkimiseksi on turvauduttava viranomaisen apuun. Toimet tällaisen omaisuuden takaisin ottamiseksi ovat kuitenkin säännöksen mukaan itseapuna sallittuja, jos omaisuus on rikoksen kautta menetetty ja toimiin omaisuuden takaisin ottamiseksi on ryhdytty välittömästi rikoksen tapahduttua, tai menetetty tai kadotettu omaisuus muissa tapauksissa otetaan takaisin siltä, joka pitää sitä oikeudettomasti hallussaan, eikä saatavilla ollut riittävää ja oikea-aikaista viranomaisapua. Tällaisissa tilanteissa saa käyttää sellaisia omaisuuden takaisin hankkimiseksi tarpeellisia voimakeinoja, joita voidaan pitää kokonaisuutena arvioiden puolustettavina, kun otetaan huomioon tapahtuneen oikeudenloukkauksen ilmeisyys sekä uhkaavan oikeudenmenetyksen suuruus ja todennäköisyys. Rangaistavasta omankädenoikeudesta säädetään [RL 17:9:ssä](#) (ks. myös Lappi-Seppälä ym. 2009, s. 169/*Rikosoikeus, Itseapu*). Myös [metsästyslaissa](#) (615/1993) ja [kalastuslaissa](#) (286/1982) on itseapua koskevia säännöksiä, jotka oikeuttavat ottamaan toiselta haltuun näissä lainkohdissa lähemmin mainittuja luvattomaan metsästyksen tai kalastukseen käytettyjä esineitä taikka saalista.

Pakkokeinolaki [22.7.2011/806](#) voimaan 1.1.2014. Vanha laki ([450/1987](#)) kumotaan.

### **Hallinnanpalautuskanne**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallinnan palauttamista voidaan vaatia nostamalla kanne hallintaa loukannutta kohtaan.

Hallinnanpalautuskannetta koskee [oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 3 §](#) (595/1993). Kysymys on summaarisesta lainkäyttölajista, jossa asia voidaan käsitellä tavallista riita-asiaa nopeammin.

### **Hallinnan loukkaus rikoksena**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hallinnan loukkaus on säädetty rangaistavaksi RL (39/1889) 28:11:n säännöksessä (769/1990). Loukkausrikoksen kohteena voi olla toisen hallinnassa oleva – myös tekijän oma – irtain omaisuus, toisen pihamaa, jota tekijä luvottomasti käyttää kulkutienään, tai toisen hallinnassa oleva maa taikka rakennus tai sen osa. Laillista itseapua säännöksellä ei ole tarkoitettu rajoittaa. Ks. Lappi-Seppälä ym. 2009, s. 745–748/*Rikosoikeus*, Hallinnan loukkaus (RL 28:11).

## Hallinnan ja tradition oikeusvaikutuksista vaihdannassa

### Traditiosta irtainten esineiden vaihdannassa

#### **Tradition käsite**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Traditiolla on tärkeä merkitys tietyissä irtaimia esineitä ja arvopapereita koskevissa oikeustoimissa. Traditio tarkoittaa sopimukseen perustuvaa hallinnan luovutusta eli siirtoa luovuttajalta saajalle. Hallinnan siirto muodostuu tosiasiallisesti kahdesta eri osatekijästä: toisaalta luovuttajan valta esineeseen lakkaa ja toisaalta luovutuksensaajan valta siihen alkaa.

#### **Tradition perusteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Voidaan mainita useita perusteita sille, miksi traditioon kytetään oikeusvaikutuksia. Julkisuusnäkökohdalla on olennainen merkitys. Hallinnan siirtyminen tekee ulkopuolisille havaittavaksi esineen ja samalla siihen kohdistuvan oikeuden siirtymisen henkilöltä toiselle. Tällä on perinteisesti nähty olevan merkitystä varsinkin velkojien kannalta. Heidän intressiensä mukaista on voida arvioida velallisen vastuukykyä lähtien siitä, että tämän hallinnassa oleva omaisuus kuuluu hänelle.

Traditiovaatimus edistää niin ikään luovuttajan vakaata harkintaa. Esineen hallinnan luovutus vaatii uhrausta luovuttajan puolelta, koska hän tradition tapahduttua ei enää itse voi käyttää esinettä. Hallinnan luovutuksen asettaminen oikeustoimen lopullisuuden tai sivullisittomuuden edellytykseksi vähentää myös valeoikeustointien vaaraa ja kaksoisdisponointien mahdollisuutta. Hallinnan saannin vaatimusta luovutuksensaajan puolella tukee osaltaan aktiviteettinäkökohta. Hallinnan saanut luovutuksensaaja on suojan tarpeessa paremmin kuin sellainen oikeustoimen osapuoli, joka on jättäytynyt passiiviseksi eikä ole ryhtynyt käyttämään oikeuttaan. Suojaamalla hallinnan saanutta osapuolta turvataan myös hallinnan jatkuvuutta. Traditiovaatimuksen eri tavoitteita on tarkastellut Tuomisto 1988, s. 104 – 107.

#### **Valtasuhteen katkeaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä on todettu, tradition osatekijöille hallinnan luovutukselle ja sen saannille asetetaan ankarampia tai lievempiä vaatimuksia sen mukaan, mihin tavoitteisiin traditiovaatimuksella eri tapauksissa pyritään. Yleinen lähtökohta kuitenkin on, että esineen täytyy sillä tavoin tulla erotetuksi hallinnan luovuttajan valtapiiristä, ettei hänellä enää ole mahdollisuuksia siitä tosiasiallisesti määrätä.

## Tradition muodot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineeseen kohdistuva vallankäyttö edellyttää tavallisesti esineen fyysistä hallussapitoa. Valtasuhde esineeseen voi kuitenkin ilmetä siihen kohdistuvina määräämistöinä ilman välitöntä hallussapitoa. Tästä seuraa, että myös traditio voi tapahtua esineen sijainnin muuttumatta. Esineoikeudessa katsotaankin, että esineen faktisena siirtämisenä ilmenevän hallinnansiirron lisäksi mahdollisina traditiotapoina voivat tulla kysymykseen myös ilmoituksenvarainen hallinnan siirto (*traditio longa manu*) samoin kuin ns. lyhyen käden luovutus (*traditio brevi manu*). Ensiksi mainittu tulee kysymykseen silloin, kun esine on jollakin perusteella kolmannen hallinnassa. Hallinnan luovutus tapahtuu tällöin siten, että osapuolet sopivat siitä, ja luovutuksesta annetaan tieto kolmannelle. Viimeksi mainitussa tapauksessa taas luovutuksensaajalla on esine jo jostakin muusta syystä hallinnassaan. Tässä tapauksessa osapuolet sopivat, että esineen haltija hallitsee esinettä vastedes uuteen oikeusperusteeseen nojautuen. Tradition eri toteuttamismuotoja voidaan siis pitää toistensa rinnakkaisilmiöinä.

## Constitutum possessorium

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Toisinaan traditio pyritään toteuttamaan ns. *constitutum possessorium* -tyyppisellä hallinnan luovutuksella. Kysymys on osapuolten sopimuksesta, jonka mukaan luovuttaja edelleenkin hallitsee esinettä, mutta vastedes luovutuksensaajan lukuun. Yleisesti katsotaan, ettei tämä traditiotapa täytä niitä vaatimuksia, jotka hallinnan siirrolle eri oikeusvaikutusten kannalta on asetettava. Hallinnan siirtoon ei näissä tapauksissa liity riittävää julkisuutta. Itse asiassa kysymys on sellaisen osapuolten välisen suhteen perustamisesta, jonka vallitessa ei voida katsoa, että valta esineeseen olisi tehokkaasti siirtynyt luovuttajalta saajalle.

## Yhteishallinta ja traditio

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oma vaikea kysymyksensä on, voidaanko traditiota lainkaan toteuttaa yhteishallintasuhteissa, koska esinettä ei ulospäin havaittavasti voida erottaa osapuolten yhteisestä valtapiiristä.

Lahjanlupauslain ([LahjaL, 625/1947](#)) 6 §:n (60/2005) mukaan irtaimen omaisuuden lahjoituksesta puolisolle, suoraan etenevässä ja takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle tai tämän puolisolle taikka sellaiselle muulle erityisen läheiselle henkilölle, jonka kanssa lahjoittaja asuu yhteisessä taloudessa, on velvollisuus tehdä muista kuin tavanmukaisista lahjoista, jotka eivät ole epäsuhteessa antajan taloudelliseen asemaan, ilmoitus maistraatille, jotta lahjansaaja saisi suojaa lahjan antajan velkojien takaisinsaantivaatimuksilta konkurssissa ja ulosotossa. Lainkohdan esitöissä (HE 102/1990 vp, s. 33 s. ja 86) on lähdetty siitä, että samassa taloudessa elävien välisessä lahjoituksessa tämä ilmoitus voisi usein käytännössä korvata lahjoitetun omaisuuden hallinnan luovutusta koskevan vaatimuksen. Ks. kysymyksestä myös Kangas 1993, s. 304 – 308.

## Irtainta koskevat oikeustoimet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Jäljempänä jaksoissa [Irtaimen lahja](#) ja [Panttaus](#)) tarkastellaan irtaimen lahjaa ja panttausta. Näissä sopimustyypeissä traditioon kytkeytyy tärkeitä oikeusvaikutuksia. Irtaimen kaupassa arvopapereita lukuun ottamatta traditiolla ei sen sijaan ole samaa merkitystä.

## **Irtaimen lahja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen lahjoitusta koskevan [lahjanlupauslain 1 §:n](#) 1 momentin mukaan lahjanlupaus on *inter partes* sitova, mikäli lupaus on tehty velkakirjassa tai muussa asiakirjassa, joka on annettu lahjan saajalle tai mikäli olosuhteet lupausta tehtäessä muutoin osoittavat, että se on tarkoitettu tulemaan yleisön tietoon. Tällainen lupaus velvoittaa säännönmukaisissa tapauksissa antajansa luontoissuoritukseen. Sitovan lahjanlupauksen peruuttamisen edellytyksistä on säädetty erikseen ([LahjaL 5 §](#)).

### **► Lahjan täyttäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lahjanlupauksen osapuolten välistä sitovuutta tärkeämpi merkitys on [lahjanlupauslain 1 §:n](#) 2 momentin säännöksellä, jonka mukaan lahjanlupaus ei ole antajan velkojia sitova ennen kuin lahjoitus on täytetty. Lahjan täyttämisen tavoista on niin ikään säädetty tässä laissa. Rahan ja tavarain sekä arvopaperin lahjoitus vaatii tradition tapahtumista. Lahjan täyttäminen näissä tapauksissa edellyttää, että lahjan saaja on saanut lahjan haltuunsa ([LahjaL 2](#) ja [3.1 §](#)). Hallinnan siirtoon perustuvia lahjoituksen täyttämistä koskevia säännöksiä ei voida soveltaa arvo-osuuksiin. Lahjoitus on tässä tapauksessa täytetty, kun lahjoitettu arvo-osuus on kirjattu suoritusvelvollisen arvo-osuustilille. Tavallisen saatavan lahjoitus tapahtuu siirtoilmoituksin velalliselle ([LahjaL 3.3 §](#)). Lahjan täyttämistä tallettamalla rahalaitokseen rahaa tai muuta irtainta omaisuutta säädetään lain [4 §:ssä](#) (ns. notariaattilahja). Lahjoitusta pidetään täytettynä, vaikka talletuksesta tai siirrosta annettu todistus on jäänyt lahjan antajan haltuun.

[LahjaL 4 §](#) muutettu lailla 22.2.2019/216, voimaan 1.3.2019.

Irtaimen lahjoituksen täyttämistä koskevasta oikeuskäytännöstä ks. [KKO 1950 II 337](#) (rakennusten ja niissä olevan irtaimiston lahjoittaminen), jossa vaadittava traditio on jäänyt puuttumaan, ja rahasumman lahjoituksen täyttymisestä [KKO 1954 II 80](#) ja [KKO 1955 II 110](#) sekä [KKO 1967 II 107](#) (ään), jossa lahjoitusta ei katsottu täytetyksi, koska lahjoittaja ei ollut luopunut tallelokeroon ja siinä säilyttämiensä varojen hallinnasta. Kauppahintasaatavan lahjoituksen täyttymistä siirtoilmoituksella velalliselle koskee [KKO 1985 II 18](#).

Asunto-osakkeiden lahjoituksesta ks. [KKO 1983 II 122](#): Isä oli omilla varoillaan ostanut as.oy:n osakkeet lastensa nimiin. Lapset oli merkitty osakeluetteloon ko. asunto-osakkeiden omistajina ja he olivat jatkuvasti asuneet huoneistossa, jonka hallintaan osakkeet oikeuttivat. Koska osakekirjojen hallinta oli jäänyt isälle, ei osakkeiden lahjoitus ollut tullut täytetyksi. Kun jutussa ei myöskään ollut näytetty, että isän antama lahjanlupaus jollakin muulla perusteella olisi ollut sitova, katsottiin osakkeiden kuuluvan isän kuolinpesän varoihin. – Tästä ratkaisusta ilmenee selkeästi, miten arvopaperin lahjoituksen täyttyminen edellyttää itse asiakirjan traditiota. Ei ole riittävää, että lahjan saaja saa hallintaansa huoneiston, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat.

## **Irtaimen panttaus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineen panttaus on kaksivaiheinen tapahtuma, joka edellyttää 1) panttaussopimusta ja 2) tradition tapahtumista. Traditio on panttauksessa tarpeellisen julkivarmistuksen toteuttamistapa. Panttaussopimus oikeuttaa pantin saajan vaatimaan luontoissuoritusta eli panttiesineen luovuttamista. Käteispanntaukselle ominaiset oikeusvaikutukset kytkeytyvät kuitenkin vasta traditioon. Vasta hallinnan siirron tapahduttua panttivelkoja saa panttiesineen realisointivallan ([KK 10:2](#)) ja laissa säädetyn korkeasijaisen etuoikeuden, joka turvaa hänen asemansa pantinomistajan veloista tapahtuvassa ulosmittauksessa ja konkurssissa (laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 1578/1992, [VMJL, 1 ja 3 §](#)). Traditiolla on merkitystä panttivelkojan sivullissuojan kannalta myös mm. siinä tärkeässä suhteessa, että se antaa hänelle suojan panttiesineen myöhemmissä omistajanvaihdoksissa. Toisin sanoen panttivelkojan vaihdantasuoja pantin omistajan myöhempiä seuraajia vastaan on kytketty tradition tapahtumiseen. Myös panttivelkojan saantosuojan saaminen edellyttää traditiota.

Käteispanntausta koskeva traditiovaatimus ilmenee tavanomaisten irtainten esineiden osalta välillisesti mm. useista edellä mainituista säännöksistä. Arvopapereiden osalta vaatimus on selvemmin luettavissa suoraan säädöstekstistä (ks. [VKL 10, 14 ja 22 §](#), [OYL 3:13](#) ja [AsOYL 2:11](#)). Kuten [KK 10:1.2](#):sta käy ilmi, traditio voidaan toteuttaa myös ilmoituksella kolmannelle, mikäli esine on tämän hallussa. Tällöin on kysymyksessä sellainen ilmoituksenvarainen hallinnan luovutus (*traditio longa manu*), jota edellä on tarkasteltu.

[OYL 3:13.1](#) muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

## **Irtaimen kauppa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tavanomaisten irtainten esineiden kaupassa traditiolla ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä. Oikeudessamme on sääntönä, että erityisesineen ostaja on jo sopimuksen perusteella suojattu myyjän myöhempiä ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan. Lajiesineiden kaupassa eli hankinnassa

lisäedellytyksenä on, että kaupan kohde on vaadittavin tavoin erotettu ostajan lukuun (ks. edellä [Yksilöinti ja sekoittuminen](#)). Arvopaperien kaupassa sen sijaan [VKL \(622/1947\) 22 §:n](#) säännöksestä seuraa, että ostaja saa suojaa luovuttajan velkojatarhaa vastaan vasta tradition tapahduttua. Näistä ostajan velkojasuojaa koskevista kysymyksistä ks. myös jäljempänä [Vaihdantasuoja](#).

## Sopimus- ja traditioteoriat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ostajan oikeusasemaa irtaimen kaupassa selitettäessä on perinteisesti keskeisenä ongelmana ollut kysymys siitä, milloin omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle. Meillä on sanottu noudatettavan sopimusteoriaa, koska edellä sanotun mukaisesti sivullissuoja myyjän myöhempää ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan syntyy jo sopimuksella. Vastakohtaksi sopimusteorialle on asetettu traditioteoria, jolloin suojan saamiseksi näitä velkojatarhoja vastaan edellytetään esineen hallinnan luovutusta ostajalle. Vaikka kysymystä omistusoikeuden siirtymisestä on tällä tavoin tarkasteltu yhtenä kokonaisuutena, havaitaan, että merkitystä tosiasiasa on annettu sille, mikä tekijä antaa saajalle suojaa tiettyjä ostajaan nähden sivullisia tarhoja vastaan. (Sopimus- ja traditioteorioista käydystä keskustelusta ks. Olsson 1954, s. 38–68.)

## Irtaimen hallinnan merkityksestä eräissä tapauksissa

### Ulosotto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen hallinnalla saattaa olla oikeudellista merkitystä myös monissa sellaisissa kysymyksissä, joita edellä ei ole käsitelty. Irtaimen hallintaan perustuva omistajaolettama tulee esille mm. ulosotossa. [UK 4:8:n](#) mukaan ulosmittauksen kohteena voi olla velalliselle kuuluva esine tai oikeus, joka voidaan yksilöidä ja jolla on varallisuusarvoa. [UK 4:9:n](#) mukaan vastaavasti sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, paitsi jos se ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona.

Koska ulosotto on summaarista toimintaa, kysymystä velallisen omistussuhteista ei voida täytöntöönpanon yhteydessä perusteellisesti tutkia. Ulosottokaareissa säädetyt omistusoletukset osoittavat, millä edellytyksillä ulosotossa saadaan olettaa velallisen olevan omistaja ja ulosmittaus siten on mahdollista toimittaa. Velallisen omistusoikeutta koskevat oletamat perustuvat irtaimen osalta keskeisesti hallintaan. Jos sivullisen omaisuutta ulosmitataan mainittuihin oletamiin pohjaten, tulevat sovellettaviksi jälkikäteiset oikeussuojakeinot itseoikaisu, ulosottovalitus tai täytöntöönpanoriita.

### ► Sivullisomistajan asema

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[UK 4:10:n](#) omistusolettama koskee tilannetta, jossa irtain on velallisen hallinnassa. Tällainen omaisuus saadaan ulosmitata, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu

sivulliselle. Hallintaan rinnastetaan säännöksessä myös merkintä velallisen omaisuudeksi julkisessa rekisterissä.

[UK 4:11](#):n olettama taas koskee tilannetta, jossa irtain on velallisen ja sivullisen yhteisessä hallinnassa. Tällaisen omaisuuden katsotaan kuuluvan heille yhtä suurin osuuksin, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu yksin tai mainittua suuremmalla osuudella hänelle.

[UK 4:12](#) puolestaan koskee tilannetta, jossa irtain omaisuus on sivullisen hallinnassa. Säännöksen mukaan sivullisen hallinnassa oleva velalliselle kuuluva irtain omaisuus saadaan ulosmitata. Jollei velallisen omistusoikeutta ole selvitetty, mutta sille on todennäköisiä perusteita, omaisuus saadaan ulosmitata. Tällöin on annettava osoitus täytäntöönpanoriitaan. (UK:n säännöksistä ks. HE 13/2005 vp, s. 42–47 ja Linna – Leppänen 2007, s. 120–133.)

### ► Pidätysoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineen hallinnalle annetaan merkitystä myös asetettaessa se *pidätysoikeuden* eli *retentio-oikeuden* edellytykseksi. Pidätysoikeus syntyy suoraan lain nojalla nimenomaisesti säädetyissä tapauksissa. Esinevakuusoikeutena pidätysoikeus lähenee panttioikeutta.

Panttioikeudelle ominaisen esineen realisointivallan ei ole lähtökohtaisesti katsottu kuuluvan siihen. On kuitenkin huomattava, että esimerkiksi laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noudattamatta jätetty esine antaa elinkeinonharjoittajalle myyntivallan laissa säädetyin edellytyksin. Pidätysoikeus toimii ennen muuta painostuskeinona. Sillä, jolla on pidätysoikeus hallinnassaan olevaan irtaimeen omaisuuteen, on velallisen ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan sama vahva etusija kuin panttioikeuden haltijalla ([VMJL 3 §](#)).

Hallinnalle pidätysoikeuden edellytyksenä asetetaan tavanomaista ankarammat vaatimukset. Pidätysoikeuden haltijalla on oltava sellainen fyysinen valtasuhde esineeseen, että hän voi estää toisen henkilön yrityksen riistää esine häneltä. Edellytetään siis tosiasiallista esineen hallussapitoa. Vastoin pidätysoikeuden haltijan tahtoa tapahtunut hallinnan menettäminen ei kuitenkaan lakkauta pidätysoikeutta. Asia on yleensä toisin, mikäli pidättäjä vapaaehtoisesti luovuttaa esineen hallinnastaan. (Pidätysoikeudesta lähemmin ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 325– 362.)

## Hallinnan merkityksestä kiinteistönvaihdannassa

### Kiinteistön omistajanhallinta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Jäljempänä luvussa [Omistusoikeus](#) tarkastellaan omistusoikeuden käsitettä ja sen jaottelua elementteihin. Omistajan hallintaoikeutta pidetään omistusoikeuden keskeisenä elementtinä. Se merkitsee yksinomaista, suojattua käyttövapautta omistusoikeuden kohteeseen. Omistajan hallintaoikeuden katsotaan siirtyvän luovuttajalta saajalle luovutus sopimuksen tekemisen hetkellä, jos

muuta ei näytetä sovituksi. Myös silloin, kun omistusoikeus pidätetään luovuttajalle esimerkiksi vakuustarkoituksessa, on katsottu, että omistajan hallintaoikeus siirtyy saajalle jo luovutussopimuksen perusteella. Omistajan hallintaoikeus ilmenee normaalisti saantoon perustuvana omistajanhallintana. Omistajanhallinta on tällöin ulkonaisesti havaittavaa omistajan hallintaoikeuden käyttöä.

Esimerkiksi ratkaisussa [KKO 1984 II 194](#) omistajanhallinnan on katsottu siirtyneen omistuksenpidätyksestä huolimatta saajalle heti. Ks. myös [KHO 1985 A II 75](#), jossa on katsottu, että kiinteistön ostajalla omistuksenpidätysehdon vielä voimassa ollessa oli omistajan hallintaoikeus ja siihen liittyvä velvollisuus julkisoikeudellisten maksujen suorittamiseen (tässä tapauksessa velvollisuus lailla 657/1992 kumotun katumaksulain perusteella määrätyn katumaksun suorittamiseen).

### **Omistajanhallinnan sisältö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajanhallinta merkitsee omistusoikeuden kohteen hallitsemista omistajan tavoin, toisin sanoen sillä tavoin kuin omistaja normaalisti omistamaansa kohdetta hallitsee. Kuten edellä on korostettu, hallinta ilmenee tosiasiallisena valtasuhteena, ei välttämättä fyysisenä hallussapitona. Omistajanhallinta näyttäytyy esimerkiksi verojen ja maksujen maksamisena tai kiinteistöä koskevinä toimenpiteinä (metsänparannus, ojitus, rakentaminen jne.). Omistajanhallinta voi yhtä hyvin kohdistua kiinteistön määrärajaan.

### **Oikeusvaikutuksista**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajanhallintaan kytkeytyy oikeusvaikutuksia eri tavoin. Niinpä omistajanhallinta voi saada merkitystä osoituksena omistusoikeudesta tapauksissa, joissa on epäselvää, kenellä on saantoperuste kiinteistöön. Tämä on mahdollista esimerkiksi saantokirjan tulkintaa koskevissa riidoissa (ks. [KKO 1964 II 91](#) ja [KKO 1988:72](#)).

### **Kuulutuslainhuuto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajanhallinnalle annetaan välillisesti merkitystä kuulutuslainhuudon saannin edellytyksiä harkittaessa. Saannon kirjaaminen on näet lainhuudatusjärjestelmän kannalta tarkoituksenmukaista myös sellaisissa tapauksissa, joissa hakijan saantoa ja sen laillisuutta voidaan pitää todennäköisenä, jos ei ole perusteltua aihetta olettaa, että jollakulla muulla on kiinteistöön parempi oikeus. Kuulutus lainhuudon saamiseksi on myönnettävä mm. jos hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajina hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön ([MK 12:3.2](#)). Hakijan tai hänen edeltäjänsä

omistajahallinta voidaan osoittaa esimerkiksi verotus- tai väestökirjanotteilla tai muilla virallisilla todistuksilla (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 86).

## **Nautintasuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajahallinnan merkitys sivullissuojan kannalta on kiinteistöoikeudessa olennaisesti vähentynyt maakaaren tultua voimaan ja lainhuudosta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta annetun lain (lainhuudatuslaki, 86/1930) määräaikaista nautintaa (omistajahallintaa) edellyttäneiden, nautintasuojaa koskeneiden säännösten kumouduttua. Nautintasuojasäännöstö on kuitenkin maakaaressakin säilytetty lainhuutomerkitöjen julkiseen luotettavuuteen perustuvan suojan täydentäjänä (ks. [MK 13:10](#) ja jäljempänä jakso [Nautintasuoja](#)).

## **Ylimuistoinen nautinta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös vuoden 1734 lain maakaaren 15 luvun 1 §:n vanha säännös ylimuistoisesta nautinnasta on yhä otettava huomioon tarkasteltaessa omistajahallinnan merkitystä kiinteistöoikeudessa. Tämän lainkohdan mukaan ylimuistoinen nautinta tuli kysymykseen, mikäli joku oli häiritsemättä hallinnut kiinteää omaisuutta niin kauan, "ettei kukaan muista eikä tosipuheesta tiedä, miten hänen esi-isänsä tahi saantomiehensä ovat sen ensin saaneet". Ylimuistoisesta nautinnan kohteena voi olla kokonaisen kiinteistön lisäksi kiinteistön osa taikka jokin muu oikeus kiinteään omaisuuteen. Ennen maakaaren voimaantuloa saatu oikeus vedota ylimuistoiseen nautintaan on pysytetty voimassa myös tämän lain tultua voimaan ([MKVPL 18.1 §](#)). Ylimuistoisella nautinnalla ei kuitenkaan ole voimaa vastoin rajoja (vuoden 1734 lain maakaaren 15:2), eikä omistusoikeutta kiinteistöön nykyisissä kiinteistöoloissa juuri voida saavuttaa sen perusteella. Useimmiten siihen saatetaan vedota kiinteistöön kohdistuvia rajoitettuja oikeuksia, varsinkin kalastus- tai tieoikeutta koskevissa riidoissa. (Ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 134, jossa on katsottu, että ylimuistoiseen nautintaan perustuva oikeudet voivat nykyään tulla kyseeseen lähinnä Pohjois-Suomessa esimerkiksi kalastusoikeutta koskien.)

Ylimuistoisesta nautinnasta ks. myös [Wirilander 1979, s. 64 ja 599 – 600](#) ja [Hyvönen 1998, s. 24](#) sekä uudemmasta oikeuskäytännöstä [KKO 1981 II 128](#), [KKO 1983 II 44](#), [KKO 1986 II 43](#) ja [KKO 1992:103](#).

## **Kiinteistön muu hallinta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistön tosiasiallinen hallinta ei aina ilmennä omistusoikeutta, vaan erityistä oikeutta (käyttöoikeutta) siihen. Vuokramiehellä on tällainen hallinta samanaikaisesti kuin kiinteistön

omistajalla (vuokranantajalla) on kiinteistön omistajanhallinta. Myydessään kiinteistön myyjä myös saattaa pidättää sen hallinnan toistaiseksi itsellään. Lähtökohtaisena olettamana voidaan pitää, ettei hallinta ole omistajanhallintaa, vaan on tarkoitettu omistajan hallintaoikeuden ja siihen perustuvan omistajanhallinnan siirtyvän heti ostajalle (ks. esim. [KKO 1941 II 94](#) ja [KKO 1961 II 142](#)).

### **Hallinta sitovuusperusteena**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Eräissä kiinteistönvaihdantaan liittyvissä kollisiotilanteissa hallinnalle annetaan poikkeuksellisesti merkitystä sitovuusperusteena erityisten oikeuksien haltijoiden suojaksi. Tämä on mahdollista maan- ja huoneenvuokrassa.

### **Maanvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[Maanvuokralain \(258/1966\) 12 §](#):n 1 momentin mukaan vuokra-alueen tai sen osan vapaaehtoisessa luovutuksessa vuokraoikeus on aina vuokra-alueen myöhempää luovutuksensaajaa tai muuta kilpailevaa oikeudenhaltijaa sitova, jos vuokramies on ennen luovutusta ottanut vuokra-alueen hallintaansa. Hallinta pysytettiin [maanvuokralain 12 §](#):n alkuperäistä sääntelyä seuraten sitovuusperusteena tässä maakaaren voimaan tullessa muutoin muutetussa lainkohdassa. Lisäksi sen soveltamisala ulotettiin aikaisemmasta poiketen koskemaan myös kiinteistön vastikkeettomia luovutuksia ja vuokra-alueeseen kohdistuvia, vuokraoikeuden kanssa kilpailevia muita oikeuksia kuin omistusoikeutta (L 548/1995).

### **Huoneenvuokra**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Huoneenvuokralakien ([laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, AsHVL, 481/1995](#) ja [laki liikehuoneiston vuokrauksesta, LiikHVL, 482/1995](#)) mukaan huoneiston haltuunsa saanut vuokralainen saa vastaavasti suojaa uutta omistajaa vastaan huoneiston tai sellaisten osakkeiden vapaaehtoisessa luovutuksessa, jotka oikeuttavat vuokralle annetun huoneiston hallintaan ([AsHVL 38 §](#) ja [LiikHVL 31 §](#)). Lisäksi huoneiston kahdelle vuokrauksessa etusijan saa se, joka ensin vilpittömässä mielessä on saanut huoneiston hallintaansa, jos kilpailevaa vuokraoikeutta ei ole kirjattu ([AsHVL 7 §](#) ja [LiikHVL 6 §](#)).

### **Ulosottomyynti**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös kiinteistön ulosmittauksen johdosta toimitettavassa huutokaupassa annetaan tiettyjen erityisten oikeuksien haltijoille suojaa hallinnan perusteella. [UK 5:47](#):n (705/2007) mukaan etusijan ennen

sellaisia ulosmittausta hakeneita velkojia, joilla ei ole vakuutena panttioikeutta kiinteistöön, saavat nimittäin kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Säännöksen tarkoituksena on erityisesti ollut suojata vuokralaisen (tai vastaavassa asemassa olevan oikeudenhaltijan) asumista.

## ► Oikeus tuottoon ja korvaukseen esineeseen pannuista kustannuksista

### ► Haltijan oikeus tuottoon

#### Tuoton käsite

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen hallinnalla on oikeudellista merkitystä monen muun tilanteen ohella kysymyksissä, jotka koskevat oikeutta esineen tuottoon. Tuotoksi määritellään kaikki se, mitä esineestä kertyy sen säännöllisessä käytössä. Tuotto käsittää toisaalta luonnontuotteet kuten kiinteistöltä korjattavan sadon, toisaalta esineestä kertyvän tulon. Tyypillistä esineen tuloa ovat siitä saatavat vuokramaksut. Esineen tuottoa ovat myös esimerkiksi osakkeista saadut osingot, metsän kasvu ja eläinten poikaset (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 66 ja [HE 102/1990](#) vp, s. 66).

Kiinteistön tuotosta on erotettava sen substanssi, johon puuttuminen alentaa kiinteistön pääoma-arvoa. Kiinteistön maa-aines (sora, savi, multa, turve jne.) on kuitenkin kirjallisuudessa luettu tuotoksi edellytyksin, että kiinteistön käyttö on jatkuvaa. Tässä tapauksessa on puhuttu substanssituotosta. Kiinteistön kaivoskivennäiset (mineraalit) eivät kuulu tähän ryhmään. Ks. Serlachius 1916, s. 23 – 25; Wrede – Caselius 1946, s. 37 – 39; Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 233 – 235; Zitting – Rautiala, s. 49 – 52 ja Vihervuori 1989, s. 16 – 19. Kaivoskivennäisten ja maa-ainesten hyödyntämisedellytysten eroista ks. esim. Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2010, s. 319–321.

#### Haltijan oikeuden perusteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen tuotto kuuluu sen omistajalle. Tästä lähtökohdasta on poikkeuksia. Niinpä esineen haltija on oikeutettu esineen tuottoon tietyin edellytyksin. Esineen tuoton katsotaan kuuluvan sille, joka ulkonaisesti laillisen saannon perusteella on vilpittömässä mielessä pitänyt esinettä hallinnassaan. Näin palkitaan tehtyä työtä ja yrityshalua ja vältetään kohtuuttomuutta haltijan kannalta (KM 1965: A 3, s. 35 – 36 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 80 – 83).

Sekä kiinteän että irtaimen esineen haltijalla on yhtä lailla oikeus sen tuottoon. Oikeuskäytännössä esiintyneet riidat ovat useimmiten koskeneet kiinteistön tuottoa. Ongelma konkretisoituu saannonmoitetilanteissa oikean omistajan voittaessa esineen takaisin sen haltijalta. Kiinteistön saannonmoitteen osalta nimenomainen säännös vilpittömässä mielessä olleen ostajan oikeudesta pitää kiinteistöstä saatu tuotto sisältyy [MK 3:3.1](#):n säännökseen. Tuottoon on siinä rinnastettu

kiinteistöstä saatu hyöty. Mikäli erityissäännöksistä ei muuta johdu, vilpittömässä mielessä olleella haltijalla on oikeus esineen tuottoon muissakin tapauksissa esineen saantoperusteen käytyä häneen nähden tehottomaksi.

## Vilpitön mieli

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Periaate vilpittömässä mielessä olevan haltijan oikeudesta esineen tuottoon ilmenee oikeuskäytännöstä selvästi. Se on nimenomaisesti todettu korkeimman oikeuden kahden 1980-luvulla antaman ratkaisun [KKO 1984 II 125](#) ja [KKO 1987:53](#)perusteluissa. Ensiksi mainittu ratkaisu koski huoneiston ja jälkimmäinen kiinteistön hallintaa. Vaatimus haltijan vilpittömästä mielestä käy selkeästi ilmi myös maakaaren voimaantuloa aikaisemmasta ratkaisusta [KKO 1995:3](#), jossa on katsottu, että ”tuotto, käyttöhyöty mukaan lukien”, kuuluu kiinteistön haltijalle edellytyksin, ettei hän ole tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää omistajan paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

Irtaimen haltijan oikeudesta tuottoon ks. [KM 1965: A 3, s. 36](#) sekä [KKO 1949 II 396](#) (oikeus matkustajakodista vuokraoikeuksineen ja irtaimistoinen saatuun tuottoon) ja [KKO 1949 II 454](#) (oikeus asunto-osakkeiden nojalla hallitun huoneiston vuokraan) sekä vrt. edellä mainittu [KKO 1984 II 125](#).

Erytyissäännösten perusteella esineen vilpittömässäkin mielessä oleva haltija voi olla velvollinen hallinta-aikanaan kertyneen tuoton palauttamiseen. Tällainen säännös on esimerkiksi kuolinpesään kuuluneen omaisuuden palauttamista koskeva PK (40/1965) [21:8a](#) (783/2004). [TakSL 17.1:n](#) mukaan palautusvelvollisen on luovutettava oikeustoimen peräyttämistä koskevan vaatimuksen esittämisen jälkeen omaisuudesta saamansa tuotto tai korvattava sen arvo.

## Vilpittömän mielen ajankohta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeuskäytännössä on usein noussut esiin kysymys siitä, mihin ajankohtaan saakka esineen omistajahaltijan vilpittömän mielen on katsottava jatkuneen. Maakaaren tultua voimaan kysymys vilpittömän mielen katkeamisen ajankohdasta on kiinteistön saannonmoitteeseen liittyvissä tuoton palauttamista koskevissa riidoissa menettänyt merkityksensä. [MK 3:3.1:n](#) mukaan näet riittävää on, että ostaja on kaupanteon hetkellä ollut vilpittömässä mielessä. Merkitystä ei siten ole sillä, mitä ostaja ehkä myöhemmin hallinta-aikanaan saa tietää kiinteistön omistussuhteista. Sääntely vastaa tältä osin jäljempänä tarkasteltavaa hyödyllisten kustannusten korvausta koskevaa sääntelyä. Maakaaren esitöissä on katsottu perustelluksi, että kiinteistön käyttö saannonmoitekanteen vireillä

ollessa jatkuu entiseen tapaan, vaikka haltija olisikin tullut tietoiseksi saantonsa tehottomuudesta ([HE 120/1994](#) vp, s. 66).

## ► Haltijan oikeus korvaukseen esineeseen pannuista kustannuksista

### Kustannusten jaottelu

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen haltija on tietyin edellytyksin oikeutettu korvaukseen esineeseen panemistaan kustannuksista. Roomalaisen oikeuden perinteen pohjalta esineeseen pannut kustannukset ovat ryhmiteltävissä *tarpeellisiin, hyödyllisiin ja ylimääräisiin* ylellisyyskustannuksiin. (Haltijan oikeudesta korvaukseen esineeseen panemistaan kustannuksista ks. yleisesti Serlachius 1895, s. 1 – 17; Wrede- Caselius 1946, s. 302; Hakulinen 1965b, s. 215; KM 1965: A 3, s. 36; Zitting – Rautiala 1982, s. 84 – 85 ja Tuomisto 1988, s. 399 viitteineen.)

### Tarpeelliset kustannukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tarpeellisia ovat kustannukset, jotka ovat välttämättömiä esineen säilyttämiseksi ja käyttämiseksi tarkoitukseensa, mutta jotka eivät kuulu sen säännöllisiin käyttö- ja hoitomoihin. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi erilaisten koneiden korjauskustannukset, ulkorakennelmien lahosuojaus tai rakennuksen katon paikkaaminen.

Edellä mainitussa ratkaisussa [KKO 1995:3](#) kiinteistön haltija oli hallinta-aikanaan laajentanut tilalla olevaa rakennusta ja peruskorjannut saunaa sekä rakentanut verannan, laiturin, puusuojan ja käymälän. Korkein oikeus katsoi, että näitä rakennus- ja korjaustoimenpiteitä voitiin vain peruskunnostuksen osalta pitää tarpeellisina. Tarpeellisista kustannuksista ks. myös [Koulu 1999](#), s. 256 – 257.

### Korvauksen perusteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yleisesti hyväksyttävänä pidetään, että jokainen tosiasiallinen käyttösuhde perustaa esineen haltijalle oikeuden saada esineen omistajalta korvaus tarpeellisista kustannuksista. Sivullisen hallinnan ei siten tarvitse nojautua saantoon. Korvauksen saannin edellytyksenä ei myöskään ole haltijan vilpitön mieli. Omistajan on siten viime kädessä vastattava sellaisista esineen hyväksi tulevista kustannuksista, joiden suorittamista kukaan huolellinen omistaja ei laiminlöisi. Näiltä kustannuksilta omistaja ei voi säästyä sillä, että sivullinen on suorittanut ne. Myös käyttöoikeussopimusten osalta lähtökohtana on, että omistaja vastaa käyttöoikeuden haltijan esineeseen panemista tarpeellisista kustannuksista (ks. [Kartio 1979](#), s. 461 ja [Wirilander 1993](#), s. 225 – 229).

### Lainsäädäntö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Haltijan oikeudesta korvaukseen tarpeellisista kustannuksista on eräitä säännöksiä laissa. [MK 3:4.1:n](#) mukaan kiinteistön ostaja on oikeutettu saamaan saannonmoitekanteen voittajalta kohtuullisen korvauksen kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista. Tarpeellisten kustannusten korvaamisesta sisältävät säännöksiä myös kuolleeksi julistamisesta annetun lain (127/2005) [22 §](#), [PK 21:8b](#) ja [TakSL 18 §](#). Oikeus korvaukseen tarpeellisista kustannuksista on yleisten periaatteiden nojalla myös esimerkiksi irtaimen esineen haltijalla, joka saantosuojan puuttuessa joutuu luopumaan esineestä.

### **Hyödylliset kustannukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hyödyllinen kustannus edellyttää objektiivisesti arvioiden esineen parantamista jossakin suhteessa. Tällaisia kustannuksia saattavat olla esimerkiksi rakennusten perusparannukset taikka ojitus ja muut maanparannustyöt. Niihin voivat kuulua myös uusien rakennusten rakentaminen kiinteistölle tai uusien koneiden tai laitteiden asentaminen rakennukseen (ks. [HE 120/1994](#)vp, s. 64 ja 67).

### **Korvauksen perusteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Hyödyllisistä kustannuksista esineen haltija on yleensä oikeutettu saamaan esineen omistajalta korvauksen edellytyksin, että hän hallintansa perusteeksi on voinut nojautua ulkonaisesti lailliseen saantoon. Korvauksen saannin edellytyksenä on lisäksi jo vanhastaan ollut saantoon nojautuvan haltijan vilpittömän mieli. [MK 3:4:ssä](#) haltijan vilpittömän mielen on nimenomaisesti asetettu hyödyllisistä kustannuksista suoritettavan korvauksen edellytykseksi.

Vilpittömän mielen vaatimus ei sen sijaan ole korvauksen saamisen edellytys silloin, kun ei ole kyse tavanomaisesta omaisuuden palauttamisesta oikealle omistajalle vaan kuolinpesään ([PK 21:8b](#)) tai konkurssipesään ([TakSL 18 §](#)).

### **Korvauksen määrä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tarpeellisten kustannusten osalta haltijalla on katsottu olevan oikeus kustannusten määrään vähennettynä summalla, joka vastaa parannukseen hallinta-aikana pantujen kustannusten kuoletusta sekä hyötyä, jonka hän itse on parannuksesta saanut. Hyödyllisten kustannusten osalta kysymys korvauksen suuruudesta ei aina näytä olleen aivan selvä. Nähtäessä kustannuksia koskeva korvausvaatimus edunpalautusvaatimuksena voidaan katsoa, että korvauksen ylärajana on omistajan saama hyöty (esineen arvonlisäys), vaikka kustannusten määrä olisi ollut tätä hyötyä suurempi. Tästä

on lähdetty esimerkiksi [MK 3:4.1](#):n säännöksessä, jonka mukaan korvausta on maksettava sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa.

## **Kustannukset ja tuotto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Haltijan oikeus korvaukseen hyödyllisistä kustannuksista liittyy säännönmukaisesti oikeuteen pitää esineen tuotto. Maakaaren mukaan myös korvauksen saamiseksi hyödyllisistä kustannuksista riittää, että kiinteistön haltija on ollut vilpittömässä mielessä kaupanteon hetkellä ([MK 3:4.1](#)).

Oikeuskäytännössä on katsottu, että korvausta esineeseen pannuista kustannuksista voidaan kaikissa tapauksissa vaatia vain siltä osin kuin ne ylittävät sen tuoton määrän, jonka haltija on nauttanut hyväkseen. Merkitystä ei tässä kysymyksessä ole sillä, onko tuotto saatu vilpittömässä mielessä (ks. esim. [KKO 1929 II 53](#)). Kannan oikeutus on jossain määrin kyseenalainen. Olkoonkin, että kustannukset tulevat myös haltijan itsensä hyväksi esineen kohonneena tuottona, oikean omistajan hyväksi jää aina esineen asianmukaisesta kunnostamisesta tai sen parantamisesta koituva taloudellinen etu (Kartio 2001, s. 179).

## **Ylimääräiset kustannukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ylimääräiset kustannukset palvelevat vain esineen haltijan omaa tarvetta. Esineen omistajalla ei ole niitä koskevaa korvausvelvollisuutta. Haltijalla on kuitenkin tietyissä rajoissa oikeus irrottaa kustannusten kohde (rakennukset ja laitteet). Kiinteistön osalta rajat on asetettu [MK 3:4.2](#):n säännöksessä, joka sisältää vaatimuksen, ettei irrottamisesta saa aiheutua huomattavaa vahinkoa kiinteistölle.

Aina ei ole selvää, mihin ryhmään esineeseen pannut kustannukset kuuluvat. Yksittäistapauksissa rajanvedot jäävät oikeuskäytännössä tehtäviksi.

## **Kirjallisuutta**

Kangas: *Lahja*, 1993

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Kivimäki – Ylöstalo: *Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa*, 1981

Koulu: *Palautus- ja korvausvastuu konkurssitakaisinsaannissa*, 1999

Linna – Leppänen: *Ulosmittaus ja myynti*, 2007

Tepora – Kaisto – Hakkola: *Esinevakuudet*, 2009

Tuomisto: *Omistuksenpidätys ja leasing*, 1988

Wrede – Caselius: *Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan*, 1946 ja 1947

Zitting – Rautiala: *Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa*, 1982

## Lain esitöitä

HE 102/1990 vp (*takaisinsaanti konkurssipesään*)

HE 120/1994 vp (*maakaari*)

KM 1965:A 3 (*saantosuojakomitea*)

## ► 5. Omistusoikeus

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

### ► Omistusoikeuden käsite

Yleistä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeuden käsite on taloudellisen liberalismien ajatukselle rakentuvan yksityisoikeuden keskeisimpiä käsitteitä. Omistusoikeudesta ei ole yleisiä säännöksiä, vaan se edellytetään oikeusjärjestyksessämme tunnetuksi.

Omistusoikeuden käsite myös muuttuu yhteiskunnallisen ja taloudellisen kehityksen myötä. Saksalaisen perinteen pohjalta meillä on tällä hetkellä tapana määritellä omistusoikeus periaatteessa täydelliseksi, toiset poissulkevaksi yksinoikeudeksi esineeseen. Tämä ajattelutapa ei sulje pois ajatusta omistussuhteiden ilmenemisestä nimenomaan henkilöiden välisinä oikeudellisina relaatioina.

#### **Omistajan valta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Mikäli erityisistä perusteista ei johdu rajoituksia, omistaja voi käyttää esineeseen kaikkea mahdollista valtaa. Hänellä on valta pitää esinettä hallussaan, käyttää sitä hyväkseen ja määrätä siitä kaikin tunnetuin tavoin. Myös esineen uudet käyttömahdollisuudet kuuluvat omistajalle. Puhutaan myös omistusoikeuden kimmoisuudesta eli elastisuudesta: kun omistusoikeutta koskevat rajoitukset poistuvat, omistusoikeus palaa entiseen laajuuteensa. (Omistusoikeuden luonnehdinta edellä kuvattuun tapaan pohjautuu ennen muuta Wreden ja Serlachiuksen esittämiin ajatuksiin. Heidän esityksensä perustuvat pitkälti saksalaisiin esikuviin ja sen BGB:ssä, Bürgerliches Gesetzbuch 18.8.1896, kodifioituun oikeuteen. Ks. Wrede 1899, s. 59; Serlachius 1916, s. 117–119 ja Wrede – Caselius 1946, s. 182–183. Ks. myös esim. Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 34 – 37.)

## **Omistusoikeuden rajoitukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

On toisaalta selvää, että omistajan oikeusasemaa rajoitetaan oikeusjärjestyksen puitteissa monin tavoin sekä julkisten että yksityisten intressien vuoksi. Siksi omistusoikeuden rajoittamattomuudesta ei voidakaan puhua. Rajoitukset koskevat varsinkin kiinteistönomistusta. Omistajalla on oikeuksien lisäksi velvollisuuksia. Ajatus omistusoikeuden sosiaalisesta sidonnaisuudesta on myös tuotu esiin eri yhteyksissä (ks. Zitting 1952, erit. s. 387 – 389; Zitting – Rautiala 1982, s. 207–208 ja Tepora – Kartio –Koulu – Lindfors 2010, s. 63).

## **Käyttötarkoituksen merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajanaseman yksityiskohtaiseen sisältöön vaikuttavat useat tekijät. Merkitystä saattaa omistusoikeuden kohteen lisäksi olla mm. kohteen käyttötarkoituksella ja sillä, onko omistajana esimerkiksi yksityinen vai julkisyhteisö, kuluttaja vai elinkeinonharjoittaja. Ilmeistä onkin, ettei omistuskohdeiden perusjaottelu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin tuo esiin kaikkia omistajanaseman käytännössä merkitseviä eroja eri tapauksissa (ks. myös Kartio 1985, s. 150–151).

## **Perustunnusmerkistö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vanha saksalaispohjainen omistusoikeuden määritelmä on edelleen selventävä ajateltaessa omistusoikeutta ns. staattisessa vaiheessa. Siitä ilmenevät omistusoikeuden luonteenomaiset tunnusmerkit *täydellisyys*, *yksinomaisuus* ja *jakamattomuus*. Määritelmä sisältää myös sen, että omistusoikeuden kohteena voivat olla vain yksilöidyt aineelliset kohteet.

## **Täydellisyys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeuden täydellisyys merkitsee, että omistusoikeuden sisältö voidaan määritellä vain negatiivisesti: omistusoikeus käsittää oikeuden vallita esinettä kaikissa niissä suhteissa, joissa rajoituksia ei ole asetettu. Juuri tässä mielessä se on yleisoikeus kaikkiin muihin varallisuusoikeuksiin verrattuna.

Muiden varallisuusoikeuksien kuin omistusoikeuden sisältönä ovat nimenomaisesti osoitetut oikeudet. Omistusoikeuden täydellisyydestä puhuttaessa ilmaistaan siten nimenomaan sen eroa muihin oikeuksiin. Tällöin liikutaan eri tasolla kuin tarkasteltaessa omistusoikeuden sisältöä ja rajoituksia voimassa olevan oikeusjärjestyksen puitteissa.

On kuitenkin syytä korostaa, että yhtä hyvin omistusoikeus kuin muutkin esineoikeudet tarkoittavat kaikki tietyn tyyppisiä, sisällöltään vaihtelevia oikeusasemia. Niihin voi sisältyä osittain samoja elementtejä. Raja omistusoikeuden ja muiden esineoikeuksien välillä on liukuva. Tarkoituksenmukaisuus ratkaisee, milloin jotakin oikeusasemaa on aihetta nimittää omistajan asemaksi. Tästä näkökulmasta omistusoikeus ja muut esineoikeudet ovat samalla tasolla.

## **Yksinomaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeuden yksinomaisuus erottaa omistusoikeuden ns. yleiskäyttöoikeuksista (jokamiehenoikeuksista). Vaikka yleiskäyttöoikeuden haltijalla on oikeus (vapaus) käyttää esinettä, esimerkiksi toisen omistamaa kiinteistöä tietyin tavoin, hän ei voi vaatia muita olemaan sitä käyttämättä. Hänen vapautensa ei toisin sanoen ole yksinomainen.

## **Jakamattomuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeuden jakamattomuus tarkoittaa, että omistusoikeus voi samanaikaisesti kuulua vain yhdelle subjektille, mikäli kysymys ei ole yhteisomistusoikeudesta. Omistusoikeuden sisältö (omistajan hallintaoikeus) ei tämän ajattelutavan mukaan voi olla jakaantuneena esimerkiksi siten, että jokin omistusoikeuteen sisältyvä oikeutus kuuluu yksinomaisesti jollekulle ja jokin toinen oikeutus vastaavasti jollekulle toiselle saman esineen omistajaksi katsottavalle henkilölle.

## **Kohteena esine**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Perinteisen omistusoikeusmääritelmän mukaan omistusoikeuden kohteena voi olla vain esine, jolla tarkoitetaan yksilöityä aineellista kohdetta. Ajatustapa on pidetty yhä perusteltuna. Mikäli oikeuden kohde on määritelty vain laadun ja paljouden mukaan, on oikeudenhaltijalla (vain) saamisoikeus, tai, jos niin halutaan sanoa, vaade tulla omistajaksi. Jos taas esine ”häviää” esimerkiksi sekoittamalla muihin kohteisiin – esimerkkinä nesteseos – omistusoikeus siihen menetetään. Määritelmä sisältää myös sen, ettei oikeuksia voida omistaa.

Arkikielessä puhutaan verraten yleisesti oikeuksien omistamisesta. Siten vaikkapa vuokraoikeus tai metsänhakkuoikeus voidaan omistaa. Tämän kielenkäytön mukaan myös saatavia voidaan omistaa, samoin osakkeita. Osakkeiden omistamisesta ja osakkeenomistajista puhutaan itsestäänselvyytenä osakeyhtiölaissakin. Omistusoikeudella, jonka kohteena on oikeus, ei kuitenkaan ole perinteisen omistusoikeuden sisältöä, vaan se määräytyy sen mukaan, minkä sisältöinen oikeus kulloinkin ”omistetaan”. Omistusoikeuden sisältöä ja kohdetta ei oikeuksien omistamisesta puhuttaessa itse asiassa voida erottaa toisistaan. Tällaiseen omistusoikeuden käsitteen käyttöön on katsottu sisältyvän vaara käsitteen tulemisesta niin yleisluontoiseksi, että se menettää tarpeellisen erottelevuutensa ja informaatioarvonsa (ks. Kartio 2001, s. 187 – 188).

## **Perustuslain suoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeus nauttii [PL \(731/1999\) 15 §:ssä](#) tarkoitettua perustuslain suojaa. Tämän säännöksen ensimmäisen momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Lainkohdan toinen momentti sisältää omaisuuden pakkolunastusta koskevan erityissäännöksen, jonka mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen säädetään lailla. Omaisuudella tarkoitetaan tässä säännöksessä varallisuusarvoisia etuja, joista laajin on juuri omistusoikeus. Omaisuudensuojan tavoitteiden ja tehtävien on nähty liittyvän yksilöiden taloudellisen toimintavapauden ja turvallisuuden

suojaamiseen ja edistämiseen. On katsottu, ettei yksilöillä ilman tällaista turvaa ole tasaveroisia mahdollisuuksia käyttää muita perusoikeuksiaan.

Vaikka omistusoikeus on keskeisin [PL 15 §](#):ssä turvatuista varallisuusosoikeuksista, siinä suojataan muutakin omaisuutta. Subjektiiivisten varallisuusosoikeuksien perustuslainsuoja ei siten vaadi niiden selittämistä omistusoikeudeksi. Omaisuudensuojasäännöksen piiriin kuuluvat myös rajoitetut esineoikeudet, saamisoikeudet ja varallisuusarvoiset immateriaalioikeudet. Sama koskee jo maksettavaksi langenneita julkisen vallan rahasuoritusvelvoitteita.

Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen, vuonna 1954 voimaan tulleen lisäpöytäkirjan ensimmäisen artiklan nojalla suojataan omaisuutta. Suomi on ratifioinut myös tämän pöytäkirjan. Mainitun artiklan nojalla jokaisella on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan (*“the principle of peaceful enjoyment of property”*). Artiklassa on lisäksi säädetty pakkolunastuksen ja omaisuuden käytön sääntelyn edellytyksistä. Omaisuuden käsite on tässäkin artiklassa omistusoikeuden käsitettä paljon laajempi. Ks. edellä [Omaisuuden suoja](#).

## ► Omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin

### Vaihdannan tarpeet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeutta on perinteisesti tarkasteltu ns. staattisessa vaiheessa, jolloin omistusoikeus ei ole siirtymässä subjektilta toiselle. Omistusoikeuden käsitettä muodostettaessa ei ole kiinnitetty huomiota sen käyttökelpoisuuteen erityyppisissä vaihdantatilanteissa. Pohjoismaisia vaikutteita saaneessa esineoikeudessamme on kuitenkin 1950-luvulta alkaen omistajan oikeusasemaa tarkasteltu osin uudelta pohjalta. Tarkastelutavan edelläkävijänä meillä on ollut Zitting. Vakiintuneena voidaan pitää hänen tutkimuksiinsa perustuvaa omistusoikeuden käsitteen hajottelua elementteihin. Tällaisen käsite-erittelyn avulla omistajan oikeusasemaa on voitu ymmärtää aikaisempaa paremmin ja selittää vaihdannallistuneen varallisuusosoikeuden tarpeita vastaavammin. Sen merkitys näyttäytyy erityisesti omistajanvaihdostilanteissa. Seuraavassa esitettävän käsite-erittelyn johdosta ks. lähemmin Zitting 1951, s. 25 – 46, 71 – 72 ja 99 – 102 sekä Zitting – Rautiala 1982, s. 208 – 212.

(Ks. myös Zitting 1952, josta ilmenee, että hän on käyttänyt omistajan oikeuksien ja velvollisuuksien yksityiskohtaisen analyysin pohjana amerikkalaisen Hohfeldin käsitekaaviota.)

### Peruselementit

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeus koostuu tämän ajattelutavan mukaan kolmesta peruselementistä. Ne ovat *omistajan hallintaoikeus*, *omistajan kompetenssi* ja *omistajan nauttima dynaaminen suoja*. Tämä dynaaminen suoja merkitsee vaihdantatilanteissa ilmenevää sivullissuojaa tiettyjä ulkopuolisia tahoja, kuten omistusoikeuden luovuttajan velkojia vastaan.

### Omistajan hallintaoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajan hallintaoikeus tarkoittaa yksinomaista (staattisesti) suojattua käyttövapautta esineeseen. Tämä on omistusoikeuden ydinmomentti. Omistajalla on toisaalta vapaus itse käyttää esinettä ja toisaalta oikeus vaatia, etteivät sivulliset – eli ns. yleinen sivullistaho – estä tai häiritse häntä esineen käytössä. Omistajan hallintaoikeuden ”kääntöpuolia” ovat siten omistajan käyttövapaus ja staattinen suoja. Staattisen suojan keinoja ovat omistajankanteet sekä oikeus vaatia vahingonkorvausta ja rangaistusta omistusoikeuden loukkauksen vuoksi. Omistajan hallintaoikeuden sisältönä olevaa oikeutta esineen tosiasialliseen käyttöön on pidetty omistusoikeuden keskeisenä momenttina, koska siihen perustuu omaisuuden arvo tuotantovälineenä.

## **Kompetenssi**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajan kompetenssi merkitsee kelpuutusta oikeudellisesti määrätä omistusoikeudesta. Perimmältään kysymys on omistajan hallintaoikeudesta määräämisestä. Tämä oikeudellinen määräämisvalta ilmenee eri muodoissa. Yksityisomistukselle ominaista on siirtymiskelpoisuus; yksityisestä omistusoikeudesta ei voida puhua, jos tämä siirtymiskelpoisuus puuttuu.

Omistajan keskeinen kompetenssimuoto on omistusoikeuden luovutuskelpoisuus. Omistajalla on luovutuskompetenssi; hänellä on kelpuutus myydä, lahjoittaa tai muulla tavoin luovuttaa omistusoikeutensa esineeseen toiselle. Hän voi myös määrätä testamentilla omaisuutensa siirtymisestä. Omistajalla on lisäksi luottokompetenssi, joka ilmenee reaali- ja henkilöluottokompetenssina. Reaaliluottokompetenssi tarkoittaa omistajan kelpuutusta käyttää esinettä – oikeammin oikeutta siihen – luoton vakuutena perustamalla siihen panttioikeus. Henkilöluottokompetenssi puolestaan merkitsee, että esine vastaa omistajan henkilökohtaisesta luotosta. Se voidaan ulosmitata hänen veloistaan ja kuuluu hänen konkurssipesäänsä.

Lisäksi omistajalla on rajoitettujen esineoikeuksien perustamiskompetenssi. Omistajan kelpuutusmuotoihin kuuluu myös periytymis- eli perittävyyskompetenssi. Perittävän kuoltua lähtökohtana on, että hänen omistusoikeutensa kohteena olleet esineet siirtyvät laillisen perimysjärjestyksen mukaisesti perillisten omistukseen.

Omistajan kompetenssia vastaava kelpoisuus aikaansaada omistajan hallintaoikeuden siirtyminen voi olla myös sivullisella, kuten oikealla omistajalla saannonmoitilanteissa taikka pantinhaltijalla tämän käyttäessä realisointioikeuttaan. Näissä tapauksissa on puhuttu sivullisen sekundäärioikeudesta.

## **Dynaaminen suoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajanvaihdokseen liittyvään käsite-erittelyyn sisältyy olennaisena ajatus, ettei ole tarkoituksenmukaista nimittää luovutuksensaajaa omistajaksi, ennen kuin hän saa suojatun oikeusaseman vaihdannassa tiettyjä sivullistahoja vastaan. Täysin kehittyneelle omistajanasemalle on siten tunnusomaista tietynasteinen dynaaminen suoja. Omistusoikeuden siirtymisen kannalta on pidetty tärkeänä vaihetta, jolloin luovutuksensaaja saa vaihdantasuojan luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan. Tämä tarkoittaa sitä, ettei luovutettua esinettä enää voida ulosmitata luovuttajan velasta eikä se kuulu tämän konkurssipesään. On katsottu, että luovutuksensaajaa on vasta tällöin aiheellista nimittää omistajaksi. Sen sijaan ei esimerkiksi edellytetä, että esineen oikean omistajan oikeus vaatia saannonmoitekanteen perusteella esinettä takaisin olisi katkennut.

Ei kuitenkaan ole itsestään selvää, onko luovutuksensaajan vaihdantasuoja luovuttajan eri velkojatahoja vastaan välttämättä asetettava sen edellytykseksi, että saajaa voidaan kutsua omistajaksi. Parhaiten ajatustavan on katsottu sopivan irtaimisto-oikeuteen.

Omistajan oikeusaseman hajottelu momentteihin auttaa näkemään omistajanvaihdoksen tietyllä tavoin vaiheittaisena tapahtumasarjana. Siitä, että jollakulla on omistajan hallintaoikeus, ei voida päätellä, millainen hänen dynaaminen suojansa eri sivullissuhteissa on. Suojan puuttumisesta ei toisaalta seuraa, etteivätkö omistajan hallintaoikeus ja kompetenssi voisi kuulua luovutuksensaajalle.

## Hajottelun merkitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Analyttisen lähestymistavan kantavia tausta-ajatuksia on ollut pyrkimys vapautua ns. olemusajattelusta ja käsitteistä päättelemisestä. Omistusoikeus ei ole konkreettinen entiteetti, joka havaittavan hahmon tapaan tietyssä hetkenä siirtyisi henkilöltä toiselle. Sen sijaan ”momentti momentilta” on selvitettävä, miten (missä vaiheessa) omistusoikeuden siirtyminen tapahtuu. Kuitenkin kysymys näinkin ajateltaessa näyttää perimmältään olevan ennen kaikkea siitä, *ketä* missäkin vaiheessa on pidettävä omistajana (omistajan hallintaoikeuden subjektina) eri sivullistahoihin nähden. Myös analyttisen ajattelutavan mukaan näet omistusoikeuden ”ytimen”, omistajan hallintaoikeuden, on katsottu siirtyvän kokonaisuutena luovuttajalta saajalle.

Ks. Kartio 1997a, s. 120. Paasto (1994, s. 322 – 323) on huomauttanut siitä, että kun omistusoikeutta analyttisen ajatustavan mukaan tarkastellaan vaihdantanäkökulmasta, on keskeistä pelkästään se, *ketä* missäkin relaatiossa pidetään omistajana. Luovutuksensaajan oikeusaseman kannalta ei luovutuksensaajan oikeuden sisällöllisellä ulottuvuudella ole merkitystä.

## Hajottelun rajoitukset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeuden käsitteen hajottelu elementteihin onkin käsitteellinen apukuvio, eräänlainen tarkastelukehikko, jonka avulla saadaan juuri tämän kehikon sallimia vastauksia. On kysymyksiä, joihin sen avulla ei lainkaan voida vastata. Esimerkiksi kysymys omistusoikeuden yksityiskohtaisesta sisällöstä jää käsiterakennelman ulkopuolelle. Tämän käsitteistön avulla ei myöskään voida ratkaista, milloin omistusoikeuden elementit siirtyvät luovuttajalta saajalle.

## Omistusoikeuden sisältö

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeuteen sinänsä kytketään eri säännöksissä jatkuvasti oikeusvaikutuksia. Harkittaessa, tuleeko jokin tällainen säännös sovellettavaksi, joudutaan väistämättä pohtimaan omistusoikeuden ”olemusta” ja sitä, millaisia sisällöllisiä ominaisuuksia omistajan oikeusaseman on täytettävä. Huomiota joudutaan kiinnittämään siihen, kenellä on määräysvalta esineeseen, kuka kantaa sitä koskevan taloudellisen riskin, ja muihin vastaaviin seikkoihin. Tässä mielessä omistusoikeuden käsitteelle on juridisessa päättelyssä jatkuvasti annettava merkitystä.

Havainnollisen esimerkin siitä, miten olennainen toisinaan on kysymys omistusoikeuden sisällöstä, tarjoaa UK 4:14:n keinotekoista järjestelyä koskeva sääntely. Sen perusajatuksena on, ettei vailla

aineellista sisältöä olevaa sivullisen ”omistusoikeutta” suojata [UK 4:9.1](#):n perussäännön nojalla. Sivullisen muodollinen omistusoikeus ei toisin sanoen ole este ulosmittaukseen velalliselta, vaan keinotekoinen varallisuusjärjestely tulee sivuuttaa. Sivullista suojaa alennettu näyttökynnyks: ulosmittausta ei saa toimittaa, jos järjestelyssä mukana oleva sivullinen saattaa todennäköiseksi, että ulosmittaus loukkaa hänen todellista oikeuttaan.

Väite siitä, että omaisuus kuuluu sivulliselle, ei estä omaisuuden ulosmittaamista, jos havaitaan, että sivullisen asema perustuu sellaiseen varallisuus- tai muuhun järjestelyyn, jolle annettu oikeudellinen muoto ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta ottaen huomioon velallisen omistajan määräysvaltaan verrattava valta tai verrattavat toimet taikka hänen saamansa edut ja muut vastaavat seikat, ja sellaista oikeudellista muotoa ilmeisesti käytetään ulosoton välttämiseksi tai omaisuuden pitämiseksi velkojien ulottumattomissa eikä hakijan saatavaa todennäköisesti muuten saada velalliselta kohtuullisessa ajassa perityksi (ks. [UK 4:1](#) ja lainkohdan perusteluista [HE 275/1998](#) vp, s. 14 ja [HE 13/2005](#) vp, s. 47, sekä Linna – Leppänen 2007, s. 139–167 ja Lindfors 2008, s. 298–407, molemmat viitteinen).

Ks. analyttisen omistusoikeuskäsitteistön arviointia eri näkökulmista lisäksi esimerkiksi Aarnio 1976, s. 553 – 554; Klami 1980, s. 27 – 29; Wilhelmsson 1985, s. 136 – 140; Helin 1988, s. 346 – 351; Paasto 1990a, s. 137–148 ja 1990b, s. 153 ja 155 sekä 1994, s. 3 – 18 ja Tuomisto 1990, s. 10 – 13; Kartio 1997a, s. 113 – 114; Määttä 1999, s. 3 – 27 ja Kaisto – Lohi 2008, s. 135–142.

## Omistusoikeuden subjektit ja kohteet

### Subjektit

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistusoikeuden subjekteina voivat olla kaikki oikeuskelpoiset oikeussubjektit, niin fyysiset kuin juridisetkin henkilöt. Juridisten henkilöiden puolesta omistusoikeuteen kuuluvia oikeutuksia käyttävät näiden yhteisöiden elimet asianomaista yhteisöä koskevien säännösten puitteissa.

Yritystoiminta ja siihen liittyvä omistus on meillä suurimmaksi osaksi osakeyhtiöpohjaista. Paljon pääomaa vaativilla aloilla osakeyhtiö on lähes yksinomainen yritysmuoto. Osakeyhtiömuotoa käytetään muussakin kuin yritystoiminnassa, hyvänä esimerkkinä asunto-osakeyhtiöt (ks. [HE 27/1977](#) vp, s. 4).

Mikäli omistaja on vajaavaltainen alaikäisyytensä vuoksi tai siksi, että hänet on julistettu vajaavaltaiseksi, hänen omaisuudestaan huolehtii ja sitä koskevissa asioissa häntä edustaa edunvalvoja siten kuin holhoustoimesta annetussa laissa on säädetty. On myös mahdollista, että täysi-ikäisen henkilön toimintakelpoisuutta rajoitetaan [HoITL18](#) §:ssä säädetyllä tavalla ilman että hänet julistetaan vajaavaltaiseksi (ks. [HE 146/1998](#) vp, s. 36 – 38 ja päämiehen omaisuuden hoitamista koskevasta sääntelystä [HoITL, 442/1999, 29 – 41 §](#) sekä [HE 146/1998](#) vp, s. 41 – 50).

Omistaja ei menetä oikeustoimikelpoisuuttaan joutuessaan konkurssiin. Hänen ulosmittauskelpoinen omaisuutensa kuuluu kuitenkin konkurssipesään eikä hän ole enää itse oikeutettu siitä määräämään. Vaikka omistusoikeus säilyy omistajan nimissä, määräysvalta siirtyy konkurssipesälle siihen asti, kunnes omaisuus rahaksimuuton yhteydessä myydään (konkurssilaki, 120/2004, [KonkL 3:1](#)).

Julkisyhteisöt kuten valtio, kunnat tai seurakunnat voivat olla omistajia yksityisten tavoin. Esimerkiksi kunnat maanomistajina tekevät yksityisten kanssa paljon kiinteistönkauppoja ja maanvuokrasopimuksia. Tällaiset sopimukset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia oikeustoimia siitä huolimatta, että niillä pyritään ensisijaisesti turvaamaan tiettyjä julkisia maankäyttöön tai asuntopoliitikkaan taikka muihin julkisoikeudellisiin tavoitteisiin liittyviä intressejä.

## Kohteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä on jo todettu, että omistusoikeus voi olla vain yksilöllisesti määrättyihin kohteisiin. Tästä lähtökohdasta on esimerkiksi selvää, ettei kukaan voi omistaa vapaana virtaavaa vettä taikka ilmaa omistamansa kiinteistön yläpuolella. Säännönmukaisesti omistusoikeuden kohteena on (kokonainen) esine. Lajiesineiden kaupassa, jossa kohteet on määritelty laadun ja paljouden mukaan, ei omistusoikeus kaupan kohteeseen ole mahdollinen ennen tarpeellisen yksilöinnin tapahtumista (ks. edellä [Yksilöinti ja sekoittuminen](#)). Toisinaan omistajan hallintaoikeus on käytännössä mahdollinen esineen konkreettiseen, erikseen yksilöitävissä olevaan osaan. Tällaisia kohteita ovat esimerkiksi kiinteistöstä luovutettu määräala tai rakennus, joka kuuluu siihen ainesosana. Erillisestä omistusoikeudesta näihinkin kohteisiin voidaan puhua, jos omistusoikeuden käsitettä halutaan käyttää, vaikka luovutuksensaajan dynaaminen suoja esimerkiksi luovuttajan velkojia vastaan ei olisikaan yhtä vahva kuin (kokonaisen) esineen saajan asema. Määräalan osalta tämä kielenkäyttö on omaksuttu jo laissa.

Kiinteistönomistuksen osalta oma kysymyksensä on, miten syvälle maan sisustaan omistajan oikeuden katsotaan ulottuvan. Kysymys on tulossa yhä tärkeämmäksi maanalaisen rakentamisen lisääntyessä. Ks. [KKO 1987:121](#) ja esimerkiksi Vihervuori 1989, s. 14 – 20. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on erityissäännöksiä asemakaavasta maanalaisia tiloja varten ja kaavan toteuttamiseksi tarvittavasta lunastusoikeudesta (Ks. [MRL 56](#) ja [96.2 §](#) sekä Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta 2006, s. 283–284 ja 435–436). Kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmää koskevista suunnitelmista ks. työryhmämuistio MMM 2008:1 ja kiinteistön kolmiulotteisten omistus- ja hallintaoikeuksien toteuttamisesta Tepora 2009.

## Yhteisomistusoikeus

Yhteisomistuslaissa säännellyt yhteisomistussuhteet

## Jaoton yhteisomistus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esine saattaa kuulua yhteisomistusoikeuksin kahdelle tai useammalle henkilölle. Yhteisomistus on joko 1) määräosaista tai 2) jaotonta. Tärkeimmät jaottoman yhteisomistuksen muodot ovat yhteisomistus avoimessa yhtiössä, jakamattomassa kuolinpesässä ja puolisoiden yhteisessä pesässä ennen 1.1.1930 solmituissa avioliitoissa (ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 228 – 230; Wilhelmsson – Jääskinen 2001, s. 54 – 57; Aarnio 1967, s. 133 – 15 ja sama 1978, s. 12 – 14, sekä edellä [Jaoton yhteisomistus](#)). Näissä tapauksissa katsotaan, että yhteisomistajilla on osuus yhtiön tai pesän varallisuuspiiriin kokonaisuutena. Sen sijaan he eivät omista määräosia tähän varallisuuteen kuuluvista esineistä eivätkä siten voi toisia yhteisomistajia sitovasti määrätä niistä.

## Määräosainen yhteisomistus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Säännönmukaisesti yhteisomistusoikeus on määräosaista. Tämä on lähtökohtana, jos perustetta yhteisomistussuhteen jaottomuudelle ei näytetä. On katsottu, ettei jaotonta yhteisomistussuhdetta voida perustaa pelkästään kahden tai useamman henkilön välisen sopimuksen perusteella. Määräosainen yhteisomistusoikeus syntyy esimerkiksi usean henkilön yhdessä ostaessa esineen taikka saadessa perinnönjaossa osalleen määräosan siitä. Tällainen yhteisomistussuhde saattaa syntyä myös eri omistajille kuuluvien esineiden sekoittuessa toisiinsa.

## Yhteisomistuskilpi

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Määräosaista yhteisomistussuhdetta sääntelee yhteisomistuskilpi ([YhtOmL, 180/1958](#)). Se on yleissääädös, joka tulee näihin yhteisomistussuhteisiin sovellettavaksi, mikäli muussa lainsäädännössä ei ole toisin säädetty. Yhteisomistuskilpi on siten luonteeltaan toissijainen. Tämän lain esitöissä on myös lähdetty siitä, että yhteisomistajilla on valta kaikissa niissä tapauksissa, joissa laista ei muuta johdu, sopia yhteistä esinettä koskevista asioista (HE 143/1957 vp, s. 2 ja Kyläkallio 1965, s. 34).

Yhteisomistuskilpi koskee sekä kiinteistön että irtaimen esineen määräosaista yhteisomistusta ([YhtOmL 1.1 §](#)). Se tulee soveltuvin kohdin noudatettavaksi myös, kun osakkeeseen, osuustodistukseen, obligaatioon tai muuhun sellaiseen arvopaperiin perustuva oikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle ([1.2 §](#)). Oikeuskäytännössä lakia on sovellettu myös maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevaan maanvuokraoikeuteen rakennuksineen ([KKO 1969 II 43](#)). Tämä on perusteltua, koska vapaasti siirrettävä maanvuokraoikeus rinnastuu varallisuus oikeudessa läheisesti kiinteistöön (ks. edellä [Käyttöoikeus maapohjaan](#)).

## Puolisoiden yhteisomistus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Avioliittolain alaisten puolisoitten yhteisomistussuhteet ovat määräosaisia. [YhtOml 1.3 §:n](#) sanamuodon valossa ("aviopuolisoiden ... välisistä oikeudellisista suhteista ... on noudatettava, mitä niistä on erikseen säädetty") on kuitenkin epäselvää, soveltuuko mainittu laki näihin suhteisiin. On katsottu, että yhteisomistuskilakia tulisi voida soveltaa siltä osin, kuin erikseen ei ole toisin säädetty taikka mikäli yhteisomistuskilain sääntely ei ole vastoin aviovarallisuusjärjestelmän kantavia periaatteita.

Tästä lähtökohdasta esimerkiksi jäljempänä mainittava osuuksien samansuuruisuusolettama koskee myös avioliittolain alaisia puolisoita yhteisomistajina (näin myös oikeuskäytännössä [KKO 1945 II 274](#) ja [KKO 1995:67](#)). Toisaalta ratkaisussa [KKO 1967 II 12](#) konkurssipesän kanne puolisoitten yhteisesti omistaman kiinteistön myymisestä yhteisomistussuhteen purkamista varten hylättiin. Ks. kysymyksestä myös Aarnio – Helin 1992, s. 96 – 100.

## **Yhtiösuhteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhteisomistuskilaki ei pääsääntöisesti koske yhtiösuhteita. Tätä lakia sovelletaan kuitenkin laissa sääntelemättömän yhtiön osakkaiden oikeussuhteisiin, mikäli toisin ei ole sovittu ([YhtOml 1.3 §](#)). Tällaisella yhtiöllä on lain esitöissä tarkoitettu ns. yksinkertaista eli siviiliyhtiötä. Siviiliyhtiön tunnusmerkistö on jossain määrin epäselvä. Erottelulla siviiliyhtiön ja tavallisen yhteisomistusoikeuden välillä ei yhteisomistuskilain edellä mainitusta säännöksestä johtuen kuitenkaan ole tämän lain soveltamisen kannalta merkitystä. Sen sijaan rajanveto avoimen yhtiön ja siviiliyhtiön välillä on merkitsevä, koska yhteisomistuskilakia ei sovelleta avoimen yhtiön osakkaiden välisiin oikeussuhteisiin.

Siviiliyhtiössä on yleensä kyse luonteeltaan väliaikaisesta yhteistoiminnasta yhteisen taloudellisen tarkoituksen edistämiseksi. Siviiliyhtiö toisin kuin avoin yhtiö ei ole oikeuskelpoinen. Tavallisesta yhteisomistuksesta siviiliyhtiön yleensä erottaa se, että on sovittu yhteisen esineen käyttämisestä yhteiseen lukuun, ks. HE 143/1957 vp, s. 1 – 2. Oikeuskäytännöstä ks. [KKO 2000:66](#). Avoimen yhtiön tunnusmerkistö ilmenee [AKL \(389/1988\) 1:1](#):stä. Avoimen yhtiön toimialana on aina elinkeinotoiminta.

[AKL 1:1](#) muutettu lailla 11.12.2015/1444, voimaan 1.1.2016.

## **Osuuksien suuruus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[YhtOml 2 §](#):n mukaan jollei muuta ilmene, yhteisomistajien osuudet yhteisestä esineestä ovat samansuuruiset. Osuudet määräytyvät siten pääluvun mukaan, jollei tästä lähtökohdasta ole sopimuksen tai muun perusteen vuoksi poikettava. Jos omistajia on esimerkiksi viisi, oletama on, että kunkin osuus esineestä on 1/5.

Yhteisomistajien erityinen oikeudellinen suhde saattaa muodostaa perusteen osuuksien samansuuruisuusolettamasta poikkeamiseen. Ks. [KKO 1986 II 76](#) ja myös [KKO 1961 II 150](#). – Yhteisomistajien (erityisesti avio- ja avopuolisoiden) rahoituspanoksen merkityksestä tasasuuruusolettamasta poikkeavan tarkoituksen osoittajana ks. [Lohi 1993b, s. 39 – 44](#). Vallitsevana voidaan pitää kantaa, ettei näiden panosten suuruudesta voida välittömästi päätellä omistusosuuksien suuruutta, vaan ratkaisevana tulee pitää yhteisomistajien tarkoitusta hankintahetkellä.

## Yhteisomistuslain mukaisesta määräämis- ja käyttövallasta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineeseen ja sen tuottoon kohdistuvat yhteisomistajan oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät heidän osuuksiensa mukaisesti. Esineen vastikkeellisessa luovutuksessa kullekin yhteisomistajalle kuuluu hänen osuuttaan vastaava osa luovutushinnasta ([YhtOml 2.2 §](#)). Esineen omistajalla on myös kelpoisuus myydä tai muutoin luovuttaa toiselle määräosa siitä. Esineen yhteisomistajalla on niinkin oikeus luovuttaa osuutensa ja muutoinkin siitä määrätä. Osuudesta määräämiseen ei tarvita muiden yhteisomistajien suostumusta ([YhtOml 3.1 §](#)).

### ► Esineestä määrääminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esineen yhteisomistajat ovat [YhtOml 4 §](#):n 1 momentista ilmenevän pääsäännön mukaan oikeutettuja vain yhdessä ryhtymään oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan. Poikkeuksena ovat toimenpiteet, jotka ovat tarpeen esineen säilyttämistä, turvaamista tai sen tavanomaista käyttämistä varten ja jotka eivät siedä viivytystä. Yhdelläkin yhteisomistajalla on lisäksi valta ajaa kannetta yhteistä esinettä koskevassa asiassa (ks. lähemmin [YhtOml 4.2 §](#)).

[YhtOml 5 §](#):ssä säädetyin edellytyksin oikeus voi antaa luvan oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, jolla saattaa olla olennainen vaikutus yhteisomistajan oikeuksiin, vaikkei kaikkien yhteisomistajien suostumusta ole saatu. On huomattava, että tämä on mahdollista vain, mikäli toimenpide on esineen hoitamisen tai kunnossapidon kannalta tarpeen. Lupa tarvitaan lainkohdan mukaan mm. kiinteistön osan luovuttamiseen sekä pantti-, nautinta- tai rasiteoikeuden perustamiseen. Yhteisomistaja ei siten yksinään ole kelpoinen esimerkiksi luovuttamaan määräälaa yhteisesti omistetusta tilasta. Tällainen luovutustoimi ei sido muita yhteisomistajia. Sopijapuolten välisessä suhteessa se sen sijaan on sitova

ja käy lopulliseksi, mikäli määräala tulee kuulumaan luovuttajalle halkomisessa muodostettavaan tilaan ([KKO 1940 II 377](#) ja [KKO 1958 II 51](#)).

Kiinteistön yhteisomistajalla ei normaalisti yksin ole myöskään kelpoisuutta perustaa kiinteistöön esimerkiksi vuokra- tai irrottamisoikeutta. Sen paremmin irtaimen esineen yhteisomistaja ei yksin ole oikeutettu määräämään esineestä esimerkiksi vuokraamalla tai panttaamalla sen sivulliselle. Käytännössä tosin yhden yhteisomistajan yksinkin tekemä oikeustoimi on saatettu katsoa muita yhteisomistajia sitovaksi valtuutusta (lähinnä jälkikäteen annettua hyväksymistä eli ratihabitiota) koskevien sääntöjen perusteella.

## **Esineosuuksien käyttö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhteisomistajan oikeutta käyttää esinettä sääntelevät [YhtOmL 2.2 §](#) ja [3 §](#). Ensiksi mainitusta lainkohdasta seuraa, että oikeus esineen käyttöön kuten oikeudet yhteiseen esineeseen muutoinkin määräytyvät osuuksien mukaisessa suhteessa. Jälkimmäisen lainkohdan mukaan yhteisomistajalla on oikeus käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia.

Kiinteistön yhteisomistajan asemaa rajoittaa käytännössä merkittävästi se, ettei rakentaminen kiinteistölle ole mahdollista ilman kaikkien yhteisomistajien suostumusta, ks. esimerkiksi [KHO 1959 II 126](#) ja [KHO 1969 A II 107](#). Ks. myös [MRL 131 §](#), [HE 101/1998 vp](#), s. 102 ja Hallberg ym. 2000, s. 465. Aikanaan ennen vuoden 1958 rakennuslain voimaantuloa asia oli toisin, kuten esimerkiksi ratkaisusta [KKO 1970 II 17](#) ilmenee.

[MRL 131 §](#) muutetaan lailla 17.1.2014/41, voimaan 1.9.2014.

## **► Hallinnan jako**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhteisomistuksessa olevan kiinteistön nautinnan eli hallinnan jaosta sovitaan usein yhteisomistajien kesken. Sopimus voi syntyä konkludenttisestikin. Hallinnan jakoa koskevan sopimuksen perusteella yhteisomistaja saa suojaa paitsi ulkopuolisten, myös muiden yhteisomistajien taholta tapahtuvaa hallinnan häirintää vastaan (ks. [KKO 1946 II 265](#): kun A ja B olivat sopineet omistamansa tilan maiden hallinnasta, kunnes tila laillisesti jaettiin heidän kesken, B veloitettiin poistamaan rakennustarvikkeensa A:n hallinnassa olevalta alueelta).

[Maakaaren \(MK, 540/1995\)](#) mukaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnan jaosta on myös kirjaamiskelpoinen ([MK 14:3](#)). Kirjaamisella on merkitystä vaihdantaan liittyvissä sivullissuhteissa. Kirjattu sopimus sitoo kiinteistön määräosan luovutuksensaajaa samalla tavoin kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Tästä seuraa, ettei osuuden luovutuksensaajalla ole

kirjauksen voimassa ollessa oikeutta vaatia kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamista sen paremmin kuin alkuperäisellä sopimusosapuolellakaan. Eri asia on, ettei kirjaaminen estä sopimuksen purkamista tai muuttamista, jos kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet ([HE 120/1994 vp](#), s. 96).

### **Osuuden ylittävä käyttö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhteisomistuksen säännösten pohjalta jää epäselväksi, miten esineen käyttö on jaettava yhteisomistajien ollessa asiasta erimielisiä. Oikeuskäytännössä on kuitenkin jo ennen yhteisomistuksen voimaantuloa pidetty mahdollisena, että yhteisomistaja hakee kieltoa toisen yhteisomistajan esineen käytölle sillä perusteella, että tämä käyttää esinettä yli osuutensa edellyttämän määrän (ks. [KKO 1947 II 153](#)).

### **Oikeus korvaukseen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ongelmallinen kysymys on sekin, voiko yhteisomistaja vaatia korvausta esineen käytöstä toiselta yhteisomistajalta, mikäli käyttö on laajempaa kuin tämän osuus edellyttäisi. Oikeuskäytännön pohjalta voitaneen kuitenkin säännöksi katsoa, ettei oikeutta korvaukseen ole, jos yhteisomistaja käyttää omaisuutta vapaaehtoisesti vähemmän kuin mihin hänen omistusoosuutensa oikeuttaa ([KKO 1962 II 7](#)). Asia muuttuu toiseksi, jos yhteisomistaja omalla käytöllään estää toista käyttämästä yhteistä esinettä siihen määrään, kuin mihin hänen omistusoikeutensa oikeuttaa.

Ks. [KKO 1992:48](#), jossa vaadittiin korvausta maastohenkilöauton ja matkailuvaunun arvonalennuksesta ja käytön estymisestä toisen yhteisomistajan otettua ajoneuvot yksin hallintaansa ja [KKO 2000:114](#), joka koski korvausvaatimusta haitasta ja toisen yhteisomistajan saamasta taloudellisesta hyödystä sen johdosta, että tämä yksin käytti yhteisesti omistettua asuntoa. Ratkaisuissa yhteisomistajalle tuomittiin korvausta, koska häntä oli estetty tai hän oli estynyt käyttämästä omaisuutta omistusoosuuttaan vastaavassa määrässä, kuitenkin vain siitä ajankohdasta lukien, jolloin vaatimus käytön johdosta oli esitetty toiselle yhteisomistajalle. Vuoden 1992 ratkaisussa ennakkokysymyksenä oli avio- ja avoliitoissa tyypillinen, yhteisomistuksen ulkopuolelle jäävä ongelma salaisesta omistuksesta eli siitä, voidaanko omistuskohteen katsoa tulleen hankituksi yhteisomistajien yhteiseen lukuun, vaikka se on ostettu yksin toisen yhteisomistajan nimiin (ks. myös edellä [Salaiset tarkoitukset](#)). Ajoneuvot katsottiin hankituiksi yhteisomistajien yhteiseen lukuun ja yhteisomistajien omistavan ne yhtä suurin osuuksin, vaikka ne oli rekisteröity vain toisen nimiin.

Uskotun miehen määräämisestä ja yhteisomistussuhteen purkamisesta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhteisomistuslaki on yhteisomistajan kannalta tärkeä erityisesti siksi, että se antaa hänen käytettäväkseen oikeudellisia keinoja yhteisomistussuhteen käytyä syystä tai toisesta epätydyttäväksi. Toisaalta näiden keinojen käyttö ei edellytä, että yhteisomistus tulisi osoittaa riitaiseksi.

## **Määräyksen hakeminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ensinnäkin yhteisomistajalla on valta hakea oikeudelta uskotun miehen määräämistä hoitamaan yhteistä esinettä ja sen hallintoa omistajien yhteiseksi hyväksi. Ennen asian ratkaisemista kaikkia yhteisomistajia on kuultava. Jos oikeus katsoo olevan päteviä perusteita suostua hakemukseen, uskotun miehen määräys voidaan antaa määrääjäksi tai toistaiseksi ([YhtOmL 6 §](#)). Hakemukseen suostuminen ei edellytä näyttöä erimielisyyksistä yhteisomistajien välillä. Yhteisomistajat saattavat mistä syystä tahansa uskoa esineen hallinnon uskotulle miehelle. [YhtOmL 7 ja 8 §](#) sisältävät lähempiä määräyksiä oikeuden uskotulle miehelle annettavista ohjeista ja hänen toimivallastaan.

Uskotun miehen yhteisen esineen hoitoon liittyviä korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä ei juuri ole. Ks. kuitenkin [KKO 1985 II 31](#): Uskottu mies oli määrätty hoitamaan yhteistä omaisuutta yhteisomistaja A:n hakemuksesta, jota muut yhteisomistajat eivät olleet vastustaneet. Kun A:n menettelyä hänen hakiessaan yksin uskotun miehen määräämistä ei voitu pitää perusteettomana, määräyksen hakemisesta aiheutuneet kustannukset jaettiin yhteisomistajien kesken heidän osuuksiensa mukaisessa suhteessa.

## **► Yhteisomistuksen purku**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Uskotun miehen määräämistä koskevaa säännöstöä tärkeämpi yhteisomistajan kannalta on yhteisomistuslain antama mahdollisuus yhteisomistussuhteen purkamiseen. Kuten yhteisomistuslain esitöistä ilmenee, lain keskeiseksi tehtäväksi nähtiin riittävien keinojen antaminen yhteisomistajalle yhteisomistussuhteesta vapautumiseksi silloinkin, kun muut yhteisomistajat sitä vastustivat. Ongelman katsottiin kärjistyvän, mikäli yhteisomistussuhdetta ei voitu jakamalla purkaa, mikä koski erityisesti kaupunkikiinteistöjen yhteisomistusta. Tällaisia tilanteita varten lakiin sisällytettiin säännökset yhteisomistussuhteen purkamisesta esineen myynnin avulla. (Ks. lähemmin HE 143/1957 vp, s. 1 ja 3 ja myös Kyläkallio 1965, s. 278.)

Yhteisomistuslaki sisältää siis sen tärkeän periaatteen, että kullakin yhteisomistajalla on omalta osaltaan oikeus saada yhteisomistussuhde puretuksi. Tämä oikeus yhteisomistajalla on osuutensa suuruudesta riippumatta. Yleisenä ensisijaisena sääntönä laissa on, että yhteisomistajalla on oikeus saada osuutensa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi ([YhtOmL 9.1 §](#)).

## Jaon estyminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Jaollisena esineenä voidaan ennen muuta mainita tila, joka kiinteistönmuodostamislain nojalla useimmiten on halottavissa (ks. edellä [Halkominen](#)). Monet esineet eivät kuitenkaan lainkaan ole yhteisomistuslaissa tarkoitettussa merkityksessä jaettavissa pienempiin, keskenään samanarvoisiin osiin. Esimerkkeinä mainittakoon vaikkapa auto, purjevene tai ravihevonen, jotka käytännössä usein saattavat olla yhteisomistuksen kohteena. Myös esimerkiksi rakennuksen jakamiseen on oikeuskirjallisuudessa suhtauduttu torjuvasti. On katsottu, että rakennusta ei voida jakaa kahdeksi tai useammaksi uudeksi esineeksi siten kuin [YhtOml 9.1](#) §:ssä on tarkoitettu (ks. Kartio 1984, s. 279).

Oikeuskäytännössä ratkaisussa [KKO 2010:35](#) tilan halkomisen siten, että muodostettavien kiinteistöjen raja kulkee paritalon keskeltä, ei kuitenkaan katsottu muodostavan halkomisen estettä. Ratkaisun perusteluiden mukaan kiinteistöön kuuluvan rakennuksen katsominen ylipäätään jakokelvottomaksi omaisuudeksi merkitsisi sen yhteisomistussuhteen purkamista koskevien säännösten lähtökohdan rajoittamista, että osaomistajat saavat itselleen omistussuhtensa mukaisen osan yhteisesti omistetusta ja usein myös yhteisesti käytetystä omaisuudesta. KKO:n mukaan ehdottomalle kiellolle jakaa rakennus lohkomalla tai halkomalla ei kaikissa tapauksissa ole esitettävissä selkeitä tosiasiallisia tai oikeudellisia perusteita. Arvio on tehtävä sen mukaan, muodostaako kiinteistö rakennuksineen jaottoman taloudellisen kokonaisuuden vai voidaanko se jakaa omistussuhteiden mukaisiin osiin.

## Tontit

*Kirjailija päivittänyt tekstin 1.11.2011.*

Yhteisomistuslain mielessä jaottomia voivat edelleen olla lain esitöissä erityisesti mainitut kaupunkikiinteistöt, ennen muuta rekisteritontit. Nykyisen KML:n sääntelyn mukaan myös tontti voidaan paitsi lohkoa myös halkoa. Tontin jakaminen uusiksi tonteiksi edellyttää kuitenkin edelleen sitovan tonttijaon muutosta. ”Osuuden erottaminen tontista” ei sitovaa tonttijakoa koskevan sääntelyn vuoksi välttämättä käy päinsä.

Ennen vuoden 2011 lainmuutosta yhteisomistuksessa olevan tontin muodostaminen kahdeksi tai useammaksi osakkaiden yksin omistamaksi tontiksi voitiin aikaansaada vain lohkomalla ja kaikkien yhteisomistajien myötävaikutuksin mahdollisesta sitovan tonttijaon muutoksesta huolimatta.

## Purku myynnin avulla

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Niiden tapausten varalta, ettei esine ole jaettavissa, [YhtOml 9.2](#) §:ään on otettu säännökset yhteisomistussuhteen purkamisesta myynnin avulla. Tämän lainkohdan mukaan esineen myynti voi tulla kysymykseen, jos esineen jakaminen 1) ei ole mahdollista, taikka se 2) aiheuttaisi suhteettoman

kalliita kustannuksia tai 3) alentaisi suhteettomasti esineen arvoa. Yhteisomistajalla on tällöin valta, haastettuaan muut yhteisomistajat asiassa kuultaviksi, vaatia oikeutta määräämään esine myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.

Rekisteriin merkityn tontin osalta ongelmana tosin näyttää ainakin korkeimman oikeuden ratkaisun [KKO 1970 II 17](#) perusteella olevan, että pitkään noudatettu tontin hallinnan jakoa koskeva sopimus voi estää myös myynnin. Ratkaisussa oli kysymys tilanteesta, jossa kaupunkitontin määräosien omistajat hallitsivat tontinosien aikaisempien omistajien kesken tehdyn usean vuosikymmenen ajan noudatetun sopimuksen perusteella rajoiltaan määrättyjä tontinosia. Niille oli aikanaan sallittu rakentaa uudisrakennus niin kuin rakennuskelpoiselle tontille. Kun olosuhteet tontinosien hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina, yhteisomistussuhteen purkamista koskeva kanne hylättiin.

### **Näyttö jaon estymisestä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myyntimääräystä pyytävän yhteisomistajan on näytettävä, että myynnin edellytykset ovat lain mukaan olemassa. Kiinteistönmuodostuslainsäädännön sisältämät osittamisrajoitukset voivat estää myös tilan jakamisen "luonnossa" eli halkomalla. Myyntiä pyytävän on tällöin esitettävä halkomisen estymisestä selvitys (ks. esim. [KKO 1969 II 94](#)). Myös pinta-alaltaan kovin pienen tilan myynti yhteisomistustilain nojalla saattaa tulla kysymykseen, jos tilan jakaminen alentaisi [YhtOmL 9.2](#) §:ssä tarkoitettuihin tavoin huomattavasti sen arvoa, vaikkeivät kaavoitukselliset syyt halkomista estäisikään. (Ks. myös [KKO 1993:7](#), jossa lähemmin mainituista syistä katsottiin, että riidanalaisten kiinteistöjen halkomiskustannukset olisivat olleet suhteettoman kalliit, joten korkein oikeus hyväksyi yhteisomistajan hakemuksen kiinteistöjen määräämisestä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.)

### **Myyntimenettely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[YhtOmL 10](#) – 12 §:ssä on säännöksiä menettelystä siinä tapauksessa, että yhteinen esine on määrätty myytäväksi. Myymisestä ja kauppahinnan jaosta huolehtimaan on oikeuden tarvittaessa määrättävä uskottu mies. Yhteisen esineen myynnin tulee tapahtua huutokaupalla, elleivät yhteisomistajat ole toisin sopineet ja jollei osoiteta, että se ilmeisesti edullisemmin saataisiin muulla tavalla kaupaksi. Yhteisomistajan vaatimuksesta oikeus voi vahvistaa alimman hinnan, josta esine saadaan myydä. Mikäli kohteena on kiinteistö ja joku yhteisomistajista on vajaavaltainen, oikeuden on aina määrättävä alin myyntihinta. Samaa sääntelyä sovelletaan yhteisomistajaan myös, jos hänelle on

määrätty edunvalvoja, jonka tehtävänä on määrätä kiinteistöstä. Näissä tapauksissa myymiseen ei erikseen tarvita HoITL 34 §:ssä tarkoitettua holhousviranomaisen lupaa.

Uskotun miehen edellytetään tasapuolisesti valvovan yhteisomistajien yhteistä etua, ks. HE 143/1957 vp, s. 3 ja KKO 1983 II 18: A ja B olivat omistaneet yhteisesti kiinteistön. X, joka oli määrätty uskottuna miehenä myymään kiinteistö yhteisomistussuhteen purkamiseksi, oli myynyt sen A:n suostumuksetta B:lle kauppahinnalla, joka X:n ja B:n tietien alitti käyvän hinnan. A:n kanteesta X ja B velvoitettiin suorittamaan A:lle vahingonkorvausta.

HoITL 34 §:ää muutettu lailla 14.1.2011/32, voimaan 1.4.2011, lailla 11.2.2011/122, voimaan 1.5.2011 ja lailla 7.3.2014/184, voimaan 15.3.2014, lailla 28.12.2017/1094, voimaan 3.1.2018, ja lailla 22.2.2019/230, voimaan 1.3.2019.

### **Eriarvoiset osuudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhteisomistuslaissa samoin kuin sen esitöissäkin on kokonaan ohitettu kysymys siitä, miten kauppahinnan jaon tulee tapahtua, mikäli joku osakkaista on ”parantanut osaansa” sijoittamalla esineeseen omaksi hyväkseen kustannuksia. On ajateltavissa esimerkiksi, että yksi kiinteistön yhteisomistajista on rakennuttanut sopimuksen perusteella hallitsemalleen alueelle arvokkaan teollisuus- tai asuinrakennuksen. Vaikka laki vaikeneekin, on selvää, ettei kiinteistöstä rakennuksineen saatua kauppahintaa voida tällaisissa tapauksissa jakaa osuuksien suhteessa, vaan kauppahinnan jaossa rakennuksen osuus siitä on luettava asianomaisen yhteisomistajan hyväksi.

### **Irtaimiston jako**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

On vielä mainittava korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1986 II 146, jossa se on määrännyt uskotun miehen jakamalla erottamaan yhteisomistajan osan yhteisomistuksessa olevan maanviljelystilan elollisesta ja elottomasta irtaimistosta. Yhteisomistuksessa olevan tilan osalta sen sijaan vaatimus lakiin perustumattomana hylättiin perusteluin, että tilan mahdollinen jako oli toimitettava jakolaissa säädetyssä järjestyksessä. Uskotun miehen valta toimittaa yhteisen irtaimiston jako merkitsee käytännössä siitä edellä kuvatusta yhteisomistuslain sääntelystä poikkeamista, jonka mukaan vain esineen myynti voi tulla kysymykseen, milloin esineen ”luonnossa” jakaminen ei käy päinsä. Yhteisomistajan kannalta uskotun miehen toimittama yhteisomistussuhteen purkaminen saattaa merkitä omaisuuden ”pakkojakoa” samaan tapaan kuin pesänjakajan toimittamassa perinnönjaossa on laita. Oikeuskirjallisuudessa onkin katsottu, ettei jakomääräystä uskotulle miehelle voitaisi tällaisissa tapauksissa lainkaan antaa (Kyläkallio 1965, s. 298–302). Samalla kannalla oli esillä olevassa tapauksessa hovioikeus. Korkeimman oikeuden ratkaisua saatetaan puoltaa jakomenettelyn

nopeudella ja tehokkuudella myyntiin verrattuna. Irtaimiston myynti ei myöskään tällaisissa tapauksissa välttämättä ole taloudellisesti edullisin ratkaisu.

## ► Omistusoikeuden saaminen

Saantojen ryhmittely

### Saannon käsite

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeustositseikkoja, jotka synnyttävät jollekulle omistusoikeuden, kutsutaan *saannoiksi*. Omistusoikeussaannon lisäksi voidaan puhua muidenkin oikeuksien kuten esimerkiksi vuokraoikeuden tai panttioikeuden saannosta. Tässä saannolla tarkoitetaan omistusoikeuden saamista.

Saannot on tapana jakaa *alkuperäisiin saantoihin* ja *omistajanvaihdossaantoihin*. Alkuperäisten saantojen nojalla syntyy uusi omistusoikeus. Omistajanvaihdossaannot sen sijaan edellyttävät, että esineellä on ennestään omistaja ja että tapahtuu omistusoikeuden subjektin vaihdos.

## ► Alkuperäiset saannot

### Yleistä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Alkuperäisiin saantoihin luetaan valtaus (*okkupaatio*), yhdistäminen ja valmistaminen (*spesifikaatio*). Eräitä lähinnä metsästykseseen ja kalastukseen liittyviä valtaussäännöksiä lukuun ottamatta Suomen oikeudessa ei ole näitä saantoja koskevaa lainsäädäntöä. Myös oikeuskäytäntö on niukkaa. Suurimmaksi osaksi alkuperäistä saantoa koskevat säännöt perustuvat oikeuskirjallisuudessa esitettyihin kannanottoihin. (Alkuperäisistä saannoista ks. esim. Wrede 1899, s. 113 – 118; Serlachius 1916, s. 166 – 177; Wrede – Caselius 1946, s. 231 – 238 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 245 – 256. Valtauksesta omistusoikeuden saamisen perusmuotona ja sen arvoperustasta ks. Paasto 2000, erit. s. 341, 344 ja 358 – 359 sekä laajemmin Paasto 2004.)

### Valtaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

*Valtauksen* kohteena voi olla vain esine, joka ei ole kenenkään omistuksessa. Kysymys on yleensä esineestä, joka ei aikaisemmin ole kuulunut kenellekään. Kuitenkin myös hylätyn esineen voi toinen vallata ja siten saada siihen alkuperäisen saannon (ks. näistä tapauksista myös edellä

[Omistusoikeuden saaminen](#)).

### Maan valtaus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Aikaisemmin maan saanto on saattanut perustua valtaukseseen. Nykyään valtaus voi tosiasiaa koskea vain irtaimia esineitä. (Maanomistusoikeuden suuntaviivoista varhaiskeskiajalta aina uuden yhteiskuntamme ympäristölliseen omistusoikeuteen saakka ks. Hyvönen 1998, s. 82 – 104. Pohjoismaissa esitetyistä käsityksistä maan käytöstä sen omistusoikeuden syntyperusteena ks. lisäksi Korpjaakko 1989, s. 41 – 78. Ajatusta kiinteistöhylynnästä ja kiinteistön valtaussuunnasta 1900-luvun loppupuolen näkökulmasta on kehitellyt Havansi 1985, s. 75 – 81.)

## **Metsästys ja kalastus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Käytännössä valtauksella saantotapana on merkitystä metsästyksessä ja kalastuksessa.

[Metsästyslain](#) ja [kalastuslain](#) tehtäviin kuuluu mm. sen periaatteellisesti tärkeän kysymyksen sääntely, missä rajoissa riistan ja kalojen valtausmahdollisuus on kenellä tahansa maan tai vesialueen omistussuhteista riippumatta.

Kuten [metsästyslain](#) (615/1993) esitöissä ([HE 300/1992](#) vp, s. 3) on todettu, metsästyksessä on kysymys kenellekään kuulumattoman eli isännättömän esineen haltuun ottamisesta. Riistaeläin ei luonnossa liikkua ole kenenkään omistuksessa, mutta metsästyksessä saatu saalis on metsästäjän omaisuutta. Vaikka riistaeläimet eivät kuulu kenellekään, metsästys ei ole täysin vapaata. Jotta henkilö voisi metsästä, hänellä on oltava alueella metsästysoikeus. Metsästyslain lähtökohta on, että metsästysoikeus kuuluu maanomistajalle, jollei laissa toisin säädetä (lain 6 §). Metsästyksen järjestämisen perusta onkin metsästysoikeuteen ja sen käyttöön kohdistuva sääntely. Vastaavasti kalastusoikeus eli oikeus harjoittaa kalastusta ja määrätä siitä kuuluu laissa säädetyn poikkeuksin vesialueen omistajalle ([kalastuslain](#), 286/1982, 5 § ja HE 214/1980 vp, s. 8). Jokamiehen metsästys- ja kalastusoikeudesta ks. jäljempänä [Jokamiehen oikeudet](#).

## **Yhdistäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

*Yhdistämisestä* on kysymys silloin, kun eri henkilöille kuuluvia esineitä yhdistetään yhdeksi esineeksi. Yhdistäminen voi tapahtua kahdella eri tavalla. Kysymys on joko liittämistä eli aksessiosta tai yhdistämisestä rajoitetussa merkityksessä.

## **Liittäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä esineen ainesosia ja tarpeistoja koskevan esityksen yhteydessä (ks. [Ero liittämisaantoon](#)) on jo tarkasteltu *liittämistä* eli *aksessiota*, joka siis on yhdistämisen muodoista toinen. Tällöin yhdistettävät esineet ovat toisiinsa pää- ja sivuesineen suhteessa. Silloin, kun sivuesineen katsotaan liittämisen perusteella tulleen pääesineen osaksi, pääesineen omistaja saa siihen omistusoikeuden. Kysymys siitä, millaisin edellytyksin liittämisaanto on mahdollinen, on oikeudessamme kuitenkin jossain määrin epäselvä, kuten edellä niin ikään on esitetty. Kysymystä suoranaisesti valottavaa julkaistua

oikeuskäytäntöä ei juuri ole osoitettavissa. Irtaimia esineitä koskevinä esimerkkeinä voidaan esittää varaosan liittäminen koneeseen taikka esineen sekoittaminen tai sulattaminen toiseen eli pääesineeseen tämän laadun taikka koon sanottavasti muuttumatta (ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 255).

### ► Muu yhdistäminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhdistäminen rajoitetussa merkityksessä on yhdistämisen toinen muoto. Siitä puhutaan, mikäli esineitä toisiinsa yhdistettäessä kumpikaan esineistä ei ole pääesineen asemassa. Tyypiesimerkkinä mainitaan tavallisesti esineiden *sekoittuminen siten*, että ne menettävät yksilöitävyytensä ja muodostavat yhdessä uuden esineen, kuten jonkin neste- tai metalliseoksen. Tällaisissa tapauksissa on yleensä katsottu, että sekoittuneiden esineiden omistajien kesken syntyy yhteisomistussuhde. Osuuksien suuruudet määräytyvät yhdistettyjen esineiden arvojen suhteessa (ks. esim. Serlachius 1916, s. 168 – 169; Caselius 1934, s. 331 – 332; Kyläkallio 1965, s. 71; Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 230 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 255. Toisinaan on lisäksi vaadittu, etteivät yhdistettyjen esineiden arvot poikkea ratkaisevasti toisistaan, ks. Tuomisto 1988, s. 291 av. 1 viitteinen).

### ► Saanto-ongelmia

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yhdistämiseen liittyvät saantokysymykset eivät kuitenkaan aina ratkea tällaisten yksinkertaisilta vaikuttavien sääntöjen mukaan. Oman ongelmansa muodostaa esimerkiksi se, millaisia vaatimuksia on asetettava yhdistämällä syntyneen kokonaisuuden yksilöitävyydelle. Rahavarojen sekoittuminen toisiinsa synnyttää ongelmia, joita ratkaistaessa on epäselvää, miten perinteisiä sekoittumissääntöjä tulisi niihin soveltaa.

### Rahavarat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Rahavarojen sekoittumisen ja kysymykseen läheisesti liittyvän surrogaattiperiaatteen soveltamisen ongelmia ei meillä aiheen merkitykseen nähden ole toistaiseksi selvitetty kovinkaan paljon. Korkeimman oikeuden harvoista sekoittumisongelmaan liittyvistä ratkaisuista useimmat koskevat kuitenkin juuri rahavaroja. Ks. KKO 1922 t. II 229, KKO 1938 II 591, [KKO 1977 II 23](#) ja [KKO 1993:132](#).

Oikeuskirjallisuudesta ks. Koulou 1991, erit. s. 226 – 240 ja 1993, s. 52 ja 57 – 59 sekä Rope 2000, s. 114 – 116, joissa näitä ratkaisuja on tarkasteltu. Ks. myös Tuomisto 1988, s. 317 av. 4.

### Irtainten yhdistäminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimia esineitä yhdistettäessä taas ei ole välttämätöntä, että yhdistettävät esineet menettävät yksilöitävyytensä. Kuitenkin on mahdollista, ettei kumpakaan voida pitää pääesineenä.

Tuomisto 1988, s. 291– 294, on maininnut irtainten esineiden yhdistämistapauksista esimerkkinä tapauksen, jolloin omistuksenpidätysehdoin myyty arvokas kuljetusalusta tai korirakennelma on liitetty ostajan ajoneuvoon. On mahdollista, ettei kumpikaan esineistä ole toiseen nähden pääesine. Kuitenkaan yhteisomistussuhteen konstituominen myyjän ja hänen sopijapuolensa välille ei tällaisissa tapauksissa näytä perustellulta. Aiheellisempaa on katsoa, että ehto menettää sivullisittomuutensa.

## **Valmistaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

*Valmistamisella eli spesifikaatiolla* tarkoitetaan uuden esineen luomista olemassa olevista aineista. Jos uuden esineen materiaali kuuluu muulle kuin valmistajalle, joudutaan ratkaisemaan, kuuluuko uuden esineen omistusoikeus aineen omistajalle vai valmistajalle. Ongelma konkretisoituu varsinaisesti vain silloin, kun valmistaja on omaan lukuunsa käyttänyt toiselle kuuluvia valmistusaineita ilman tämän suostumusta. On selvää, ettei saanto-ongelmaa synny, jos voidaan osoittaa, miten työn tulosten osapuolten kesken on tarkoitettu jakautuvan.

## **Valmistajan asema**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Valmistussaantotilanteessa omistajan edut vaativat, ettei omistusoikeutta loukata. Tuotannon edistämisyrittäminen taas puoltaa valmistajan suojaamista. Oikeuskirjallisuudessa ratkaisu aineiden omistajan ja valmistajan eturistiriitaan on ensi kädessä asetettu riippuvaksi tuloksesta, johon aineen ja työn arvojen vertailussa päädytään. Mitä arvokkaampi valmistajan työpanos on aineiden arvoon verrattuna, sitä aiheellisempaa on myöntää omistusoikeus valmistajalle. Tätä kantaa puoltaa sekin, ettei ylipäätään ole helppoa ratkaista, milloin on syntynyt ”uusi esine”. Yleisesti voidaan kuitenkin lähteä siitä, että alkuperäisen esineen muutosten on oltava olennaisia. On myös puhuttu esineen olemuksen muutoksesta. (Valmistamissaantoa koskevista säännöistä ks. esim. Serlachius 1916, s. 166 – 167; Wrede – Caselius 1946, s. 234 – 237; Zitting – Rautiala 1982, s. 255 – 256; Tepora 1984, s. 446 ja Tuomisto 1988, s. 303 – 304 ja 308.)

Valmistamissaannon edellytykseksi ei välttämättä ole asetettu työn suorittajan vilpittömyyttä. Tietyissä tapauksissa myös vilpillisessä mielessä toiminutta valmistajaa on katsottu tarpeelliseksi suojata. Klassisena esimerkkinä on tapaus, jolloin taiteilija on tehnyt arvokkaan taideteoksen tietensä toiselle kuuluvista aineista. Olisi kohtuutonta evätä tekijältä omistusoikeus työn tulokseen (ks. Caselius 1934, s. 333 ja Wrede – Caselius 1946, s. 236).

## **Sivullissuoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lähempänä jokapäiväistä elämää ovat esimerkiksi tapaukset, jolloin joku on valmistanut uusia esineitä toiselta omistuksenpidätysehdoin ostamistaan raaka-aineista. Lankojen raaka-aineet on saatettu valmistaa langaksi taikka tukit sahata laudoiksi tai valmistaa niistä huvilakehikkoja taikka rakennushirsiä. Kirjallisuudessa on näissäkin tapauksissa katsottu omistajan (myyjän) menettävän omistajalle tyypillisen sivullissuojan valmistajan velkoja ja seuraajia vastaan riippumatta siitä, onko ensiksi mainittu sallinut valmistamisen vai onko se ollut luvatonta. Erityisen tärkeää tällöin on sen

yleisen vaatimuksen täyttyminen, että työsuorituksen arvo on riittävän korkea suhteessa aineiden arvoon. (Ks. tästä kannanotosta perusteluineen lähemmin Tuomisto 1988, s. 305–310, joka on tarkastellut valmistamisen vaikutuksia erikseen *inter partes* -suhteessa ja myyjän sivullissuojan kannalta.)

## ► Omistajanvaihdossaannot

### Johdannaiset saannot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajanvaihdossaannot jaetaan johdannaisiin ja kumoaviin saantoihin. Johdannaisissa eli derivatiivisissa saannoissa omistusoikeuden saaja johtaa oikeutensa edeltäjältä siinä mielessä, että seuraajan saannon pätevyys ja laajuus riippuvat edeltäjän oikeudesta. Kumoavat eli ekstinktiiviset saannot sen sijaan ovat riippumattomia edeltäjän omistusoikeudesta.

### Yleisseuraanto

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Johdannaiset saannot edellyttävät seuraantoa ja siis oikeuden siirtymistä henkilöltä toiselle. Yleisseuraannosta on kysymys silloin, kun henkilölle kuuluvat oikeudet siirtyvät sellaisenaan seuraajalle. Perimyksessä tapahtuu tällainen yleisseuraanto, samoin fuusiossa oikeushenkilöiden sulautuessa toisiinsa. Toisinaan puhutaan ns. yleisseuraantoperiaatteesta, joka merkitsee, että yleisseuraajaa ilman muuta sitovat edeltäjän velvoitteet. Siten myös sivullisten oikeudet yleisseuraannon kohteena olevaan esineeseen lähtökohtaisesti sitovat yleisseuraajaa ilman erikseen osoitettavaa perustetta, kuten suostumusta tai sopimusta (ks. esim. Tuomisto 1993, s. 5–6 viitteinen). Yleisseuraannon vastakohtana on erityisseuraanto, joka tapahtuu esimerkiksi myytäessä esine.

Johdannaisia saantoja ovat ositukseen, perintöön tai testamenttiin perustuvat perhe- ja jäämistöoikeudelliset saannot samoin kuin kaikki luovutussaannot. Myös saannot ulosottoviranomaisen toimenpiteeseen perustuvassa pakkorealisoinnissa ovat johdannaisia saantoja.

### Luovutussaannot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luovutussaannoista tärkeimmät ovat kauppa, vaihto ja lahja. Luovutussaantoja on muitakin. Luovutuksesta on kysymys esimerkiksi annettaessa jokin esine, kuten kiinteistö, yhtiöön osaketta tai osuutta vastaan. Luovutussaannoille on tunnusomaista, että ne perustuvat yksityisoikeudelliseen elävien kesken (*inter vivos*) tapahtuvaan oikeustoimeen. Esimerkiksi maakaaren kiinteistön luovutuksen muotoa koskevia säännöksiä on sovellettava kaikkiin kiinteän omaisuuden luovutustoiimiin. Tyhjentävää luovutussaantojen luetteloa ei voida esittää (ks. myös [Sääntelyn yleiset tavoitteet](#)).

Kauppa on luovutussaannoista verrattomasti yleisin ja merkittävin. Kuten edellä on todettu, kiinteistönkauppaa koskeva sääntely on perinteisesti kuulunut esineoikeudessa yksityiskohtaisesti

tarkasteltavaksi. Sama on koskenut kiinteistön vaihtoa ja lahjaa. Tässä teoksessa näitä sopimustyyppisiä tarkastellaan kuitenkin muiden omistajanvaihdossopimusten yhteydessä pääjaksossa VII (ks. [Kiinteistöjen vaihto](#)). Vaihto on lähellä kauppaa, joskin vastikkeesta pääosan muodostaa muu kuin raha, kiinteistöjen vaihdossa kiinteä omaisuus. Lahjan vastikkeettomuudesta johtuu, ettei osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin voida kaikin osin soveltaa kauppaa koskevia säännöksiä. Esimerkiksi luovuttajan kaupanvastuuta koskevat normit eivät tule sovellettaviksi. Vanhastaan on katsottu, että myös esimerkiksi lahjan saajan luovutusvaltaa tai kompetenssia muutoin määrätä lahjasta voidaan rajoittaa tehokkaammin kuin vastikkeellisissa luovutuksissa. Kiinteistön lahjan osalta tämä ei maakaaren voimaan tultua enää pidä paikkaansa. Lahjakirjassa ei voida edes osapuolia sitovasti rajoittaa saajan kelpoisuutta oikeudellisesti määrätä lahjoitetusta kiinteistöstä ([MK 2:11](#) ja [4:2](#) sekä jäljempänä [Kiinteistön lahja](#)). Myöskään irtaimen osalta tällaisilla rajoituksilla ei ole enää vaikutusta ainakaan lahjansaajan velkoihin nähden niin, että ne estäisivät lahjan ulosmittauksen tai kuulumisen lahjansaajan konkurssipesään ([UK 4:19.1](#) 5 k e *contrario* ja [HE 13/2005](#) vp, s. 53–54, sekä [KonkL 5:3.3](#) ja [HE 26/2003](#) vp, s. 73–74).

## Ulosottomyynti

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ulosmittauksen johdosta tapahtuvaan myyntiin perustuva saanto eroaa monessa suhteessa vapaaehtoisesta luovutuksesta. Suurin ero on ulosottoviranomaisen toimittamaan tai tämän määräyksiin toimitettavaan myyntiin, jossa saanto tapahtuu täysin omistajan tahdosta riippumatta. Omistajanvaihdoksen käynnistäjänä on ulosmittausvelkoja, joka esittää täytäntöönpanopyynnön ulosottoviranomaiselle. Omistajanvaihdoksessa velkoja on kuitenkin ulkopuolinen. Erityisseuraanto tapahtuu omistaja-velalliselta ostajalle. Ulosottoviranomainen puolestaan toimii tuomariin verrattavana lainkäyttäjänä eikä ole kaupan perusteella sopimusoikeudellisessa vastuussa ostajalle. Myöskään esineen omistaja-velalliseen ei voida tällaisessa virallismyynnissä soveltaa kauppaa normaalisti liittyviä sopimusoikeudellisia normeja.

**Myyntikohteesta olevasta tosiasiallisesta virheestä tällaisessa tilanteessa säädetään [UK 5:11](#):ssä. Jos myynnin kohteesta on säännöksessä tarkoitettu virhe, ostajalla on oikeus ulosottovalituksella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista ([UK 5:12](#)). Ks. [HE 13/2005](#) vp, s. 120–123 ja Linna – Leppänen 2007, s. 457–465.**

Ulosmitattu esine voidaan myydä myös [UK 5:77](#):n mukaisella vapaalla myynnillä, jossa myyjänä on oikeudellisesti esineen omistaja. Tällaisessa vapaassa myynnissä noudatetaan asianosaisten sopimia ehtoja ja vastaavaa kauppaa koskevaa muuta kuin ulosottokaaren sääntelyä ([UK 5:79.2](#)). Tällaiseen myyntiin tulevat siten sovellettavaksi kauppaa tavanomaisesti liittyvät sopimusoikeudelliset normit. Vapaasta yksityismyynnistä ks. Linna – Leppänen 2007, s. 632–639.

## Sivullisen suoja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ulosmittauksen johdosta tapahtuvaan myyntiin perustuva saanto on joka tapauksessa kuitenkin kaikissa muodoissaan johdannainen saanto. Se on periaatteessa esineen oikean omistajan moitittavissa. Ulosotossa sivullisomistajaa turvaava perussäännös on [UK 4:9.1](#), jonka mukaan sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, paitsi jos se ulosottoperusteen mukaan vastaa hakijan saatavasta tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona. Sivullinen voi riitauttaa velallisen oletetun omistusoikeuden. Jos hän esittää riittävän näytön omistuksestaan, ulosmittausta ei toimiteta. Jos hän taas pystyy esittämään todennäköisen selvityksen omistusoikeudestaan, hänelle annetaan ulosottoasian tullessa epäselväksi osoitus täytöntöönpanoriitaan [UK 10:7](#):n mukaan. (Ks. edellä [Sivullisomistajan asema](#).)

Sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren sääntelyn mukaan kauppakirja, kuten myytäessä kiinteistö taikka asunto-osakeyhtiön osakkeita, ostajaa vastaan ei kuitenkaan voida enää esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Lisäksi omaisuus on palautettava omistajalle [rikoslain voimaanpanemisesta annetun asetuksen \(39/1889\) 11 §](#):ssä tarkoitetuissa tapauksissa ([UK 5:8](#)). Jos oikea omistaja on menettänyt oikeutensa, hänellä voi olla oikeus saada vahingonkorvausta valtion varoista ([UK 5:9](#)).

## **Pakkolunastus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kumoavina saantoina voidaan mainita pakkolunastussaanto ja löytö. [Lunastuslain \(603/1977\) 56.2 §](#):n mukaan lunastukseen perustuvaa saantoa ei saa moittia. Tämä merkitsee, ettei lunastetun omaisuuden oikea omistaja voi lunastuksen päätyttyä nostaa lunastuksen hakijaan kohdistuvaa kannetta sen toteamiseksi, että omaisuus kuuluu hänelle. Sääntelyn tekee perustelluksi jo se, ettei lunastuskelpoisen kohteen omistusoikeus koskaan ole ehdottomasti suojattu, vaan lunastus voi kohdistua kehen henkilöön tahansa. Vertailun vuoksi todettakoon, että etuostolain mukainen kunnan saanto on johdannainen: etuosto-oikeuden saaminen edellyttää pätevää saantoa myyjän ja ostajan välillä. Lunastuksen päättymiseen liittyvistä oikeusvaikutuksista ja [lunastuslain 56.2 §](#):n säännöksestä lähemmin ks. Ojanen 1978, s. 111–113 sekä Hollo 1984, s. 188–190 ja 207–211. Ks. myös Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2010, s. 120.

## **Löytötavaralaki**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtainten esineiden löytöä koskeva yleislaki on löytötavaralaki ([778/1988](#)). Eräitä esineryhmiä on jätetty löytötaveralain soveltamisalan ulkopuolelle. Niihin kuuluvat eläimet, samoin rekisteröitävät

mootoriajoneuvot ja muut laitteet, joiden omistajat pääsääntöisesti ovat selvitettävissä.

Rekisteröitävät vesialukset ovat sen sijaan lain piirissä. Tällä tavoin on haluttu tehostaa esimerkiksi myrskyn vuoksi irti päässeiden veneiden talteenottoa (ks. [LöytötavaraL 1 §](#)).

Tiettyjen esineiden löydöistä taas on säädetty erityislainsäädännöllä, joka syrjäyttää löytötavaralain säännökset (ks. [LöytötavaraL 2 §](#)). Erityisiä säännöksiä on annettu muinaismuistolaisissa ([295/1963](#)) irtaimista muinaisesineistä ja laivalöydöistä, [vesilaissa \(264/1961\)](#) uitossa vesistöön jääneestä tavarasta ja merilaissa sellaisesta haaksirikkoutuneen tai vaarassa olevan aluksen tai aluksessa olevan tavaran pelastamisesta, josta suoritetaan pelastuspalkkiota. Avaruusesineistä on säädetty [avaruuslentäjien pelastamisesta ym. annetussa laissa \(616/1970\)](#).

Vesilaki 264/1961 kumottu uudella [vesilailla 27.5.2011/587](#), voimaan 1.1.2012. [LöytötavaraL 2 §](#) muutettu lailla 12.1.2018/64, voimaan 23.1.2018. L avaruustoiminnasta [12.1.2018/63](#) voimaan 23.1.2018. L 616/1970 kumotaan.

Kysymys oikeudesta haaksirikkoutuneeseen alukseen ja sen lastiin on herättänyt mielenkiintoa eräiden Suomen aluevesiltä löytyneiden hylkyjen ja niissä olleiden vanhojen arvoesineiden omistusoikeudesta syntyneiden erimielisyyksien vuoksi. Ks. rajankäyntiä merilain pelastuspalkkiota koskevien säännösten, muinaismuistolain ja löytötavaralain säännösten välillä tällaisissa tapauksissa Wetterstein 2000, s. 451 – 484.

Löydettyä esinettä on käsiteltävä löytötavarana silloinkin, kun on epäiltävissä, että esine on joutunut pois omistajaltaan [RVA 11 §](#):ssä tarkoitetun rikoksen johdosta. Jos epäily osoittautuu oikeaksi, omistaja saa esineen löytötavaralain säännösten estämättä lunastuksetta haltuunsa.

Edellä mainitusta saantosuoja sääntelyn kannalta tärkeästä [RVA 11 §](#):stä ks. jäljempänä [Säännösten tulkinta](#) ja löytötavaralain perusteluista HE 29/1988 vp, s. 5 – 17.

## **Löytäjän asema**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Se, joka ottaa löytötavaran talteen, on pääsääntöisesti velvollinen ilmoittamaan löydöstä omistajalle taikka toimittamaan löytötavaran poliisille ([LöytötavaraL 4 §](#)). Omistajalla on oikeus saada löytötavara takaisin, mikäli hän maksaa löytöpalkkion ja korvaa löydön aiheuttamat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset ([LöytötavaraL 10 §](#)). Kulujen kohtuullisuutta on lain esitöiden mukaan arvioitava vertaamalla kuluja esineen arvoon. Löytöpalkkion määrästä on säädetty erikseen asetuksella. Se on keskimäärin 10 prosenttia esineen arvosta. Omistusoikeus siirtyy löytäjälle, jollei omistaja ole noutanut löytötavaraa kolmen kuukauden kuluessa [LöytötavaraL 4 §](#):ssä tarkoitetusta ajankohdasta ([LöytötavaraL 14 §](#)).

Lakiin sisältyy vähäarvoisten löytötavaroiden osalta edellistä yksinkertaisempia käsittelysääntöjä. Vähäarvoisena pidetään löytötavaraa, jonka raha-arvo on enintään 20 euroa ja jolla ei ilmeisesti ole

omistajalle erityistä käyttö-, tunne- tai muuta henkilökohtaista arvoa ([LöytötavaraL 3 §](#)). Löydöstä on ilmoitettava omistajalle, jos tämä on tiedossa. Vähäarvoisen löytötavaran, jonka omistaja ei ole vaikeudetta selvitettävissä, saa löytäjä pitää.

Lain pääsäännöstä poiketen löytäjä ei saa omistusoikeutta 1) [LöytötavaraL 5 §](#):ssä tarkoitettuihin laitoslöytöihin, 2) polkupyöriin ja mopoihin ([LöytötavaraL 17 §](#)) eikä 3) [LöytötavaraL 18 §](#):ssä erikseen lueteltuihin esineisiin.

## **Laitoslöytö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Laitoslöytö on löytötavara, joka on otettu talteen julkisen liikenteen kulkuneuvossa, liikehuoneistossa, työpaikalla tai [LöytötavaraL 5 §](#):ssä mainitussa muussa laitoksessa. Samat säännökset koskevat ulkona järjestettävässä ilmoituksen- tai luvanvaraisessa yleisötilaisuudessa tehtyä löytöä. Laitoslöytöä koskevan sääntelyn tarkoituksena on, että löytäjä vapautuu löytämästään esineestä yksinkertaisella tavalla luovuttamalla sen asianomaisen laitoksen henkilökunnalle. Pääsääntöisesti laitoksen on kahden viikon kuluttua talteenottamisesta luovutettava tällainen löytötavara poliisille. Laitoslöydöstä ei suoriteta löytöpalkkiota ([LöytötavaraL 8 ja 10 §](#)).

## **Polkupyörät**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Polkupyörät muodostavat hankalan ja paljon tilaa vievän löytötavaroiden ryhmän. [LöytötavaraL 17 §](#):n mukaan polkupyörät samoin kuin mopotkin myydään poliisin toimesta huutokaupalla, jossa saadusta kauppahinnasta löytäjälle suoritetaan yksi kolmasosa.

## **Erityislaatuinen irtain**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[LöytötavaraL 18.1 §](#):n 1–3 kohdassa on luettelo omaisuudesta, joka on joko luonteeltaan sellaista, ettei sillä ole arvoa muulle kuin omistajalle, taikka sen laatuista, ettei omistusoikeuden siirtymistä löytäjälle ole muista syistä pidetty asianmukaisena. Tällaista omaisuutta ovat asiakirjat, jotka voidaan kuolettaa ja joiden omistaja ei ole tiedossa, lääkkeet, avaimet, henkilö- ja lupatodistukset kuten ajokortti, passi ja sairausvakuutuskortti, pankki- ja luottokortit sekä muu vastaava omaisuus. Tällainen omaisuus on hävitettävä, mikäli omistaja ei sitä nouda tai sitä ei ole voitu toimittaa muulle omaisuuden hallussapitoon oikeutetulle. [LöytötavaraL 18.1 §](#):n 4 kohdan mukaan löytäjä ei saa omistusoikeutta myöskään omaisuuteen, jonka hankkimiseen tai hallussapitoon vaaditaan lupa, jollei löytäjällä ole

sellaista lupaa. Löytäjällä on kaikissa LöytötavaraL 18 §:n tapauksissa oikeus löytöpalkkioon ja kustannusten korvaukseen.

## Ekstinktiiviset saannot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kumoaviin saantoihin on esineoikeudessa usein luettu myös saajan vilpittömään mieleen perustuvat ekstinktiiviset saannot. Tällaisissa tapauksissa seuraaja saa omistusoikeuden siitä huolimatta, ettei luovuttajalla ollut omistusoikeutta eikä siten myöskään omistajan luovutuskompetenssia. Tällainen ekstinktiivinen saanto on mahdollinen kollisiotilanteissa, joita tarkastellaan jäljempänä. Myös nämä saannot ovat vaihdantaan liittyviä luovutussaantoja. Tässä esityksessä ekstinktiivisiä saantoja ei tarkastella omana saantoryhmänään. (Ks. esim. Wrede – Caselius 1946, s. 265 – 266 ja 281 – 294 esitettyä kumoavien saantojen ryhmittelyä ja esitystä vilpittömän mielen ekstinktiivisistä saannoista sekä vrt. Zitting – Rautiala 1982, s. 246 – 249.)

## Kirjallisuutta

Kaisto – Lohi: *Johdatus varallisuus-oikeuteen*, 2008

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Kyläkallio: *Määräosainen yhteisomistus*, 1965

Linna – Leppänen: *Ulosmittaus ja myynti*, 2007

Länsineva: *Perusoikeudet ja varallisuussuhteet*, 2002

Mikkola: *Yhteisomistus*, 2008

Määttä: *Maanomistusoikeus*, 1999

Paasto: *Omistuskäsitteistön rakenteesta*, 1994

Paasto: *Omistuksen juuret*, 2004

Tepora: *Johdatus esineoikeuden perusteisiin*, 2008

Tuomisto: *Omistuksenpidätys ja leasing*, 1988

Wrede – Caselius: *Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan*, 1946 ja 1947

Zitting: *Omistajanvaihdoksesta*, 1951

Zitting: Omistajan oikeuksista ja velvollisuuksista I, *Lakimies* 1952, s. 387 – 401

Zitting – Rautiala: *Esineoikeuden oppikirja*, 1982

## Lain esitöitä

HE 143/1957 vp (*yhteisomistussuhteet*)

HE 29/1988 vp (*löytötavaralaki*)

HE 13/2005 vp (*ulosottokaari*)

KM 1965:A 3 (*saantosuojakomitea*)

## 6. Esineoikeuksien staattinen suoja

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

### Staattisen suojan sääntely

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä jaksossa [Omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin](#) omistusoikeuden käsitettä eriteltäessä omistajan hallintaoikeuden todettiin tarkoittavan yksinomaista, staattisesti suojattua käyttövapautta esineeseen. Staattista suojaa saadaan yleistä sivullistahoa vastaan. Suoja ilmenee tilanteissa, joissa oikeutta loukataan eli – iskulauseenomaisesti – kun ”oikeus on vääryyttä vastassa”.

Staattinen suoja on pohjoismaisessa kirjallisuudessa vakiintuneesti erotettu jäljempänä puheeksi tulevasta dynaamisesta suojasta. Ks. edellä [Staattinen ja dynaaminen suoja ja näiden suojamuotojen erottelusta lähemmin Zitting 1951, s. 39 – 46 viitteineen.](#)

Staattisen suojan keinoista on myös edellä kohdassa [Omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin](#) lyhyesti mainittu. Kun joku loukkaa omistajaa hänen oikeutensa käytössä, hän voi turvautua omistajankanteisiin. Hän voi vaatia myös vahingonkorvausta tai rangaistusta rikoslain asianomaisten (varkautta, omaisuuden vahingoittamista, omankädenoikeutta jne. koskevien) säännösten nojalla.

#### **Omistajankanteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Eri kanteita ja niiden käytön edellytyksiä koskevat kysymykset tulevat varsinaisesti tarkasteltaviksi prosessioikeudessa (ks. eri kannetyypeistä yleisesti Lappalainen 1995, s. 361 – 372). Omistajankanteisiin liittyvillä ongelmilla on kuitenkin läheinen yhteys esineoikeuteen omistajan oikeussuojaa selviteltäessä. Näitä kysymyksiä onkin jonkin verran käsitelty myös esineoikeudellisessa kirjallisuudessa (ks. Wrede – Caselius 1946, s. 295–305 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 238–243. Ks. myös esimerkiksi Kartio 2001, s. 229–230, Kaisto – Lohi 2008, s. 72–73 sekä Tepora 2008, s. 176–177).

Omistajankanteina tulevat kysymykseen 1) hallintakanne, 2) kieltokanne ja 3) ennallistamiskanne. Hallintakanne on oikeammin hallinnan palautuskanne. Kieltokanne on omistajan käytettävissä, mikäli sivullinen häiritsee häntä esineen käytössä. Ennallistamiskanne sisältää vaatimuksen olojen ennalleen palauttamisesta.

### **Hallintakanne**

Hallintakanne on erotettava saannonmoitekanteesta, joka on dynaamisen suojan kanne. Viimeksi mainittuun sisältyy vaatimus saannon tehottomaksi julistamisesta hallinnan palauttamista koskevan vaatimuksen lisäksi. Vaatimus hallinnan saannista saattaa tässä tapauksessa menestyä vain, mikäli saanto voidaan julistaa tehottomaksi.

Oikeuskäytännöstä ks. esimerkiksi [KKO 1941 II 24](#): Kun kantajan omistusoikeus tiluksiin oli käynyt riitaiseksi, vastaajaa, joka oli hallinnut ja edelleen hallitsi noita tiluksia, ei voitu velvoittaa luopumaan hallinnastaan ennen kuin kysymys tilusten omistusoikeudesta, mikä ei ollut käsiteltävänä olevassa tilusten hallintaa koskevassa riitajutussa sopivasti selvitettävissä, oli eri oikeudenkäynnissä ratkaistu.

### **Kieltokanne**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kieltokanteen hyväksyvässä tuomiossa vastaajaa kielletään tekemästä jotakin tai estämästä toista esineen käytössä. On myös mahdollista, että vastaaja velvoitetaan palauttamaan häirinnän kautta rikottu oikeustila.

### **Ennallistamiskanne**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeuskäytännössä esiintyy myös kanteita, joiden sisältönä on yksinomaan vaatimus häirityn oikeustilan palauttamisesta. Tällaisia kanteita voidaan käsitellä omana omistajankanteiden ryhmänä, ennallistamiskanteina hallinnanpalautus- ja kieltokanteiden rinnalla. Ennallistamiskanne voi tulla kysymykseen, jos on aiheutettu kantajalle vahingollisia muutoksia vallitsevissa olosuhteissa, ja olosuhteet ovat palautettavissa ennalleen. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ennallistamiskanne voidaan tietysti edellytyksin ilman nimenomaista säännöstuokeakin hyväksyä. Tämä on mahdollista, mikäli ennallistamisesta aiheutuneiden kustannusten ei arvioida kohtuuttomasti ylittävän sen vahingonkorvauksen määrää, johon kantaja jutussa vahingonkorvauskanteeseen turvautuessaan olisi oikeutettu. (Ks. Pietilä 1975, erit. s. 169 – 171 ja 180 – 181.)

### **Suojaan oikeutetut**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Staattinen suoja yhdistetään yleensä omistajan oikeussuojaan. Vastaavasti kuin omistaja on kuitenkin myös muun esineoikeuden haltija oikeutettu staattiseen suojaan. Staattisessa vaiheessa suojattavan esineoikeuden ei tarvitse sisällöltään mitenkään olla omistusoikeutta lähenevä. Mahdollisuuden saada staattista suojaa ei oikeudessamme ylipäänsä ole katsottu kytkeytyvän tiettyihin oikeustyyppisiin, vaan ratkaisevana on pidetty tosiasiallisen oikeussuojan tarvetta (Tuomisto 1993, s. 30–44).

Staattisen suojan piiriin luettavat oikeuskeinot ovat esimerkiksi pantinhaltijan taikka pidätysoikeuden haltijan käytettävissä (ks. Havansi 1992, s. 312–314 ja 498–499).

Staattiseen suojaan oikeutettu on myös vuokraoikeuden haltija, jonka hallintaoikeus on rajoitettu vuokrasopimuksen tarkoituksen mukaiseen vuokran kohteen käyttämiseen (Wirilander 1993, s. 57). Sama koskee vastaavasti esimerkiksi lailla sääntelemättömien kiinteistön käyttöoikeuden haltijoita. Näidenkin oikeudenhaltijoiden käytössä ovat vastaavat oikeuskeinot kuin omistajalla. He voivat turvautua kielto-, hallinnanpalautus- ja ennallistamiskanteisiin sekä vaatia aiheutettujen vahinkojen korvaamista. He voivat myös – samoin kuin omistajakin – esittää vaatimuksen rikotun hallintatilanteen ennallistamisesta taikka vaatia rangaistusta hallintansa loukkauksen vuoksi (ks. Wirilander 1980, s. 218–220 ja 1993, s. 57).

Oikeuskäytännöstä ks. [KKO 1959 II 33](#), jossa yhtiön vuokrattua tontin vaati yhtiö tontin aikaisemman vuokramiehen velvoittamista muuttamaan tontilta ja siirtämään sieltä pois asuinhuoneistoja sisältävän rakennuksensa. Korkein oikeus hyväksyi kanteen tietyin huoneenvuokrasäännöstelystä johtuvien häädön täytäntöönpanoon liittyvin ehdoin.

Sivullisena, jota vastaan suojaa saadaan, voi olla myös sopimussuhteen toinen osapuoli. Esimerkiksi esineen vuokraaja (vuokralainen tai vuokramies) voi saada staattista suojaa esineen omistajan oikeudenloukkauksia vastaan.

Ks. [KKO 1958 II 24](#) (vuokranantaja ja eräät puutavarayhtiöt, jotka vastoin vuokramiehen tahtoa olivat rakentaneet vuokra-alueelle tien rantalaitureineen, veloitettiin korvaamaan vuokramiehelle tästä aiheutunut vahinko ja palauttamaan entinen olotila) ja [KKO 1991:94](#): Tilasta oli vuokrattu asuintarkoitukseen maa-alue, jolle johti tie tilan tilusten kautta. Tilan omistaja oli ajanut hiekkakuorman tielle siten estäen vuokralaista kulkemasta sillä. Osapuolilla oli erimielisyyttä vuokrasopimuksen voimassaolosta. Siitä huolimatta vuokralaisella katsottiin edelleenkin olleen oikeus käyttää tietä kulkemiseensa vuokra-alueelle, jolla olevaa rakennusta hän oli jatkuvasti hallinnut. Estämällä kulun tiellä maanomistaja oli syyllistynyt rikoslain 16 luvun 14 §:n 1 momentissa tarkoitettuun omankädenoikeuteen.

## Käyttövapauden rajoituksista

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Omistajan käyttövapautta on lainsäädännössä eri syistä rajoitettu. Rajoitukset ilmenevät joko omistajan oman vapauden rajoituksina tai sitten niin, että omistajalla on velvollisuus sallia ulkopuolisen käyttää omistuskohdetta jossakin suhteessa. Säädettyt rajoitukset koskevat yhtä hyvin kuin omistajaa, myös sellaista muun esineoikeuden haltijaa, jolla oikeusasemansa perusteella muutoin on määräysvalta esineeseen.

Niin irtainta kuin kiinteääkin omaisuutta koskevat ns. pakkotilaa koskevat normit. Toisaalta kaikkeen oikeuden käyttämiseen, kohdistuipa se irtaimen tai kiinteään, ulottuu ilkeävaltaisen oikeudenkäytön eli *shikaanin* kielto.

## **Pakkotila**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Pakkotilaa koskevien yleisten periaatteiden mukaan puuttuminen toisen omaisuuteen on tietyin edellytyksin sallittua. Rikoslain (39/1889) 4:5:ssä (515/2003), jossa pakkotilasta säädetään rikosoikeudellisena vastuuvapausperusteena, on lähdetty siitä, että oikeudellisesti suojattua etua uhkaavan välittömän ja pakottavan vaaran torjumiseksi tarpeellinen teko on pakkotilatekona sallittu, jos teko on kokonaisuutena arvioiden puolustettava, kun otetaan huomioon pelastettavan edun ja teolla aiheutetun vahingon ja haitan laatu ja suuruus, vaaran alkuperä sekä muut olosuhteet. (Ks. Lappi-Seppälä ym. 2009, s. 168–169 / *Rikosoikeus*, jakso [Pakkotila](#).)

## **Shikaanikielto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Shikaanikielto merkitsee, että sellainen oikeuden käyttäminen, jonka yksinomaisena tarkoituksena on vahingon tuottaminen toiselle, on kielletty. Kiellon on meillä katsottu olevan voimassa ilman yleissäännöistäkin, joskin se ilmenee eräistä yksittäisistä säännöksistä. Kiinteistön käyttämisen osalta tällainen säännös on [naapuruussuhdelain \(26/1920\) 13 §](#). Tämän lainkohdan mukaan jos joku rakentamalla, kaivamalla tai muulla tavoin käyttää oikeuttansa alueeseen sillä tavalla tai sellaisissa oloissa, että toimenpiteen pääasiallisena tarkoituksena on ilmeisesti tuottaa naapurille vahinkoa tai haittaa, tällä on oikeus vaatia alue saatettavaksi entiseen kuntoonsa sekä korvausta syntyneestä vahingosta ja haitasta. (Shikaanikiellosta oikeudessamme ks. Tammi-Salminen 2001, s. 251 – 253 viitteineen.)

## **Irtaimet esineet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Useimmat käyttövapauden rajoitukset kohdistuvat kiinteistöihin. Lainsäädännössämme tunnetaan kuitenkin myös irtainten esineiden käyttövapautta koskevia rajoituksia. Esimerkkeinä viimeksi mainituista voidaan mainita kotieläinten myyntiin ja käyttöön sekä eläintenpitoon eläintautilain (55/1980) ja eläinsuojelulain (247/1996) perusteella kohdistuvat rajoitukset. Aivan toisen tyyppisistä lähtökohdista on säädetty rajoituksia laissa kulttuuriesineiden maastaviennin rajoittamisesta (115/1999), joka rajoittaa tieteellisesti, taiteellisesti ja historiallisesti arvokkaiden, laissa tarkemmin määriteltyjen kulttuuriesineiden maastavientiä ilman säädettyä vientilupaa.

Eläintautilaki (55/1980) kumottu uudella samannimisellä lailla [14.6.2013/441](#), voimaan 1.1.2014. Laki kulttuuriesineiden maastaviennin rajoittamisesta (115/1999) kumottu uudella samannimisellä lailla [11.11.2016/933](#), voimaan 1.1.2017.

## **Kiinteistöt**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistöjen käyttövapautta koskevia rajoituksia voidaan ryhmitellä eri tavoin. Nämä rajoitukset voivat johtua esimerkiksi jokamiehen oikeuksia ja yleiskäyttöä, naapurussuhdetta sekä erityyppisten yleisten etujen turvaamista koskevasta sääntelystä.

### **► Jokamiehen oikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistön omistajan yksinomaista käyttövapautta rajoittavat ns. jokamiehen oikeudet. Toisinaan käytetään myös termiä sivullisille sallittu yleiskäyttö. Pohjoismaissa vanhastaan tunnetut jokamiehen oikeudet ovat aikoinaan kehittyneet maantavan pohjalta. Niitä ei kaikin osin ole nykyäänkään kirjattu lakiin. Jokamiehen oikeudet antavat oikeuden luontoalueiden käyttämiseen omistussuhteisiin katsomatta. Toisaalta niille on tunnusomaista vaatimus käytön haitattomuudesta. (Jokamiehen oikeuden käsitteestä ja sisällöstä yleisesti ks. esimerkiksi Hollo 2009, s. 289–293, Kuusiniemi – Majamaa – Vihervuori 1998, s. 300–301 sekä Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori 2010, s. 353–367.)

Jokamiehen oikeuden käsite on meillä lähinnä vakiintunut tarkoittamaan maalla liikkumista tai tilapäistä oleskelua siellä ja tiettyjen luonnontuotteiden ottamista. Sen sijaan se ei ole käytössä vesialueilla liikkumisen, uittamisen ja vesialueen muun virkistyskäytön yhteydessä, vaan puhutaan vesien yleiskäytöstä. Voidaan myös puhua metsästyksestä ja kalastuksesta yleiskäyttönä tai niistä yleisoikeuteen perustuvina. (Ks. näiden käsitteiden käyttötavoista lähemmin Honkanen 1985, s. 140 – 141 viitteineen.)

### **Toisen maalla kulkeminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Jokamiehen oikeudesta, jonka kohteena on toiselle kuuluva maa, ei ole positiivisia säännöksiä laissa. Aikaisemmin voimassa olleen rikoslain 33 luvun 11 §:n mukaan toisen maalla kulkeminen ei ollut rangaistavaa muulloin kuin silloin, kun joku luvottomasti ”otti tiensä tahi polkunsä yli toisen pihamaan, taikka yli toisen pellon, niityn tai istutuksen, jolle siitä saattoi olla vahinkoa”. Rikoslain muutoksella (769/1990) säännös kumottiin, mutta pykälässä tarkoitetut teot tulivat rangaistaviksi muiden lainkohtien nojalla joko vahingontekona taikka kotirauhan rikkomisena tai sitten [RL 28:11.1:n](#) 2 kohdan nojalla hallinnan loukkauksena. Tällaisena tekona on lainkohdan mukaan rangaistava mm. toisen pihamaan luvaton käyttäminen kulkutienä. Rikoslain vuonna 1990 tapahtuneella uudistuksella ei haluttu muuttaa jokamiehen oikeuksien laajuutta. Toisen omistamilla alueilla liikkuminen vahinkoa aiheuttamatta on siten yleensä sallittua (HE 66/1988 vp, s. 2 ja 50).

### **Luonnontuotteiden kerääminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Nytemmin niin ikään kumottu rikoslain 33 luvun 1 §, joka koski haaskausta, oli toinen tärkeä jokamiehen oikeuksien ulottuvuutta koskeva säännös edellä mainitun rikoslain 33 luvun 11 §:n lisäksi. Se sisälsi tyhjentävän luettelon rangaistavan haaskauksen kohteista. Koska luettelosta puuttuivat villinä kasvavat kukat, sienet ja marjat, niiden kerääminen katsottiin sallituksi. Haaskauksena rangaistaviin tekoihin ei mainitun lainkohdan mukaan myöskään kuulunut maassa olevien kuivien risujen taikka maahan pudonneiden pähkinöiden tai käpyjen ottaminen.

Rikoslain muutoksen yhteydessä (769/1990) sääntelytapaa muutettiin. Nyt voimassa olevan jokamiehen oikeuksia koskevan [RL 28:14](#):n mukaan luonnontuotteita, joiden kerääminen ei ole sanotun 28 luvun mukaan rangaistavaa, ovat maassa olevat kuivat risut, maahan pudonneet kävyt ja pähkinät, luonnonvaraiset marjat, sienet ja kukat sekä jäkälää ja sammalta lukuun ottamatta ”muut sellaiset luonnontuotteet”. Tällainen tiettyjen luonnontuotteiden ottamisen nimenomaisesti salliva säännös oikeuttaa jokamiehenkäytön aikaisempaa selvemmin. Lainkohdan luettelo ei ole tyhjentävä. Pykälässä tarkoitettuja muita luonnontuotteita voivat esitöiden mukaan olla esimerkiksi villit yrtit ja maustekasvit (ks. HE 66/1988 vp, s. 49 – 50).

Oman ongelmansa on synnyttänyt kysymys siitä, voiko maanomistaja kieltää ja nimenomaan oikeudellisesti tehokkain tavoin estää marjojen poimimisen maaltaan siitä huolimatta, ettei teko ole kriminalisoitu. Vanha omankädenoikeutta koskeva ratkaisu KKO 1920 II 114 viittaa kielteiseen vastaukseen. Siinä katsottiin, ettei maanomistajalla ollut oikeutta ottaa ja viedä pois marjastajalta tämän poimimia puolukoita. Ks. kysymyksestä Ojanen 1969, s. 449 – 450 ja Zitting – Rautiala 1982, s. 222 – 223.

## **Vesien yleiskäyttö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2012.*

Uusi vesilaki ([VL, 587/2011](#)) sallii aiemman lain ([264/1961](#)) tapaan verrattain laajan vesistön yleiskäytön. Jokaisella on lähtökohtaisesti oikeus tarpeetonta vahinkoa, haittaa tai häiriötä aiheuttamatta esimerkiksi kulkea vesistössä ja sen jäällä, ankkuroida tilapäisesti vesistössä, uittaa puutavaraa ja uida vesistössä ([VL 2:3](#)). Jokaisella on myös esimerkiksi oikeus muutoin kuin pysyvästi ottaa vettä tai jäätä henkilökohtaista tarvetta varten vesistöstä sekä satunnaisesti vähäisessä määrin toiselle kuuluvasta norosta tai sellaisesta lähteestä, joka ei ole sen omistajan tai hänen luvallaan muun henkilön vakituksessa käytössä, kunhan näistä ei aiheudu alueen omistajalle tai muille oikeuden haltijoille haittaa tai vähäistä suurempaa häiriötä ([VL 2:4](#)). Rannan omistajalla tai haltijalla on lisäksi yksityistä tarvetta varten lähtökohtaisesti oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma. Oikeuden edellytyksenä on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen ei vesilain muun sääntelyn nojalla lupaa ja se voi

tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa (VL 2:5). Ks. HE 277/2009 vp, s. 27 ja 46–50.

## **Metsästyks ja kalastus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä valtausta koskevasta esityksestä [Alkuperäiset saannot](#) ilmeni, oikeus metsästyks ja kalastaa saattaa lain nojalla tietyissä rajoissa kuulua muulle kuin maa- tai vesialueen omistajalle. Toisesta näkökulmasta kysymys on yleiskäytöstä, joskaan siihen oikeutettuja eivät välttämättä ole kaikki, vaan tiettyyn ryhmään (lähinnä asuinpaikan perusteella) kuuluvat henkilöt. Vapaasta metsästysoikeudesta eli yleismetsästysoikeuksista on säännöksiä metsästyslain (615/1993) 7 §:ssä (oikeus metsästyks yleisellä vesialueella ja talousvyöhykkeellä) (1068/2004) ja 8 §:ssä (kuntalaisen oikeus metsästyks valtion alueella). Ks. tästä sääntelystä lähemmin HE 300/1992 vp, s. 10. Yleiskalastuksesta yleiskäyttönä ja sen sääntelystä ks. kalastuslain (286/1982) 6–8 §.

[Metsästyslain 8 §](#) muutettu lailla 30.12.2014/1427, voimaan 1.1.2015.

## **Immissiokielto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Naapurien keskinäisiä oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevä naapuruussuhdelaki rajoittaa kiinteistön käyttövapautta eri tavoin. [Naapuruussuhdelain 17 §:n](#) 1 momentti sisältää ns. *immissiokielltoa* eli naapurin taholta johtuvan haitallisen vaikuttamisen kieltoa koskevan perussäännöksen. Mainittu kielto säännös on ympäristön pilaamisen uutta lupajärjestelmää koskevan [ympäristönsuojelulain \(YSL, 86/2000\)](#) voimaan tultuakin säilytetty naapuruussuhdelaisissa. Tämä osoittaa osaltaan, että viimeksi mainitun lain järjestelmä on perusteiltaan yksityisten intressien turvaksi säädetty järjestelmä. Toisaalta se merkitsee, että ympäristönsuojelulain mukaisessa kokonaisvaltaisessa lupaharkinnassa voidaan ottaa huomioon myös yksityisoikeudellisten viihtyisyys- ja varallisuussetujen suoja (ks. Kuusiniemi (toim.) 2008, s. 143 –144).

Ympäristönsuojelulain voimaantulon yhteydessä [naapuruussuhdelain 17 §:n](#) sanamuotoa on jossain määrin muutettu ja nykyaikaistettu. Säännöksestä käy nyt selvästi ilmi, että laki soveltuu myös samalla kiinteistöllä tapahtuviin immissioihin. Tämän lainkohdan mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta räsitus ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.

## **Yleinen etu rajoittajana**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Useimmiten kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset johtuvat yleisten etujen vaatimuksista. Maankäyttöä ja rakentamista säännellään kaavoitus- ja rakennuslainsäädännön puitteissa varsin yksityiskohtaisesti. Luonnonsuojelulainsäädäntö on kokonaan uudistettu vuoden 1997 alussa, jolloin [luonnonsuojelulaki](#) tuli voimaan. Metsä on tärkein luonnonvaramme. Yleisten etujen vuoksi metsän käyttöä on erityisesti säännelty. Samaan aikaan luonnonsuojelulain kanssa voimaan tullut [metsälaki](#)(1093/1996) sääntelee metsien taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävää hoitoa ja käyttöä. Yleisistä maankäyttöä koskevista intresseistä johtuu [yksityisistä teistä annettuun lakiin](#) (YksTL, 358/1962) perustuva velvollisuus tietyin edellytyksin luovuttaa toiselle tieoikeus ([YksTL 8 – 10 §](#) muutoksineen 555/1995).

Yksityisistä teistä annettu laki (358/1962) kumottu yksityistielailalla [13.7.2018/560](#), voimaan 1.1.2019.

### **Ympäristönsuojelulaki**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Erityisesti ympäristönsuojelun edut ovat johtaneet maankäyttöä rajoittavan sääntelyn lisääntymiseen. Ympäristöä pilaavat tai haittaavat kiinteistön käyttötavat vaativat säännönmukaisesti viranomaisen luvan. Lupamenettelyä koskeva sääntely on uudistettu vuonna 2000. Edellä mainittu uusi ympäristön pilaantumisen yleissäädös ympäristönsuojelulaki sisältää yhtenäiset säännökset maaperän, vesien ja ilman suojelusta. Tavoitteena on ollut ympäristöä pilaavia toimintoja sääntelevien lupajärjestelmien yhtenäistäminen. [Ympäristönsuojelulain 28 §:n 1 momentin](#) mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavaan toimintaan on oltava lupa (ympäristölupa). Luvanvaraisista toiminnoista on säädetty tarkemmin asetuksella, minkä lisäksi ympäristölupa on saatava [lainkohdan 2 momentissa](#) erikseen lueteltuihin toimintoihin.

Ympäristönsuojelulainsäädännön kokonaisuudistus perustuu hallituksen esitykseen 84/1999 vp. Ympäristönsuojelulaille on kumottu ilmansuojelulaki (62/1982) meluntorjuntalaki (382/1987) ja ympäristölupamenettelylaki (735/1991), kun taas tiettyjen lakien pilaantumista koskevat säännökset on siirretty ympäristönsuojelulakiin.

On huomattava, että ympäristönsuojelulaki sisältää myös vaihdannan kannalta tärkeitä säännöksiä pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisvastuusta sekä pilaantunutta aluetta koskevasta selontekovelvollisuudesta aluetta toiselle luovutettaessa. Ks. [YSL 75 ja 104 §](#) sekä [HE 84/1999 vp, s. 94](#).

### **Maa-aineslaki**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Maa-aineslain ([MAL, 555/1981](#)) mukainen maa-aineksen ottolupajärjestelmä on syntynyt pääosin ympäristönsuojelun tarpeista. Muun ympäristölainsäädännön kehityksen vuoksi lakia on myöhemmin eri otteisiin muutettu. Kiven, soran, hiekan, saven ja mullan ottamiseen tarvitaan maa-aineslain mukaan kunnan määräämän viranomaisen lupa, mikäli kysymys ei ole tavanomaisesta

kotitarvekäytöstä asumiseen tai maa- ja metsätalouteen, jolloin käytön tulee liittyä rakentamiseen tai kulkuyhteyksien kunnossapitoon. Maa-aineslain sääntely ilmentää lupaharkinnan kokonaisvaltaisuutta. Ainesten oton on tapahduttava ympäristön kestävästä kehitystä tukevalla tavalla (MAL 1a §, 463/1997).

## Kirjallisuutta

Ekroos – Kumpula – Kuusiniemi – Vihervuori: *Ympäristöoikeuden pääpiirteet*, 2010

Hollo: *Johdatus ympäristöoikeuteen*, 2009

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Kivimäki – Ylöstalo: *Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa*, 1981

Kuusiniemi (toim.): *Ympäristönsuojelulainsäädäntö*, 2008

Kuusiniemi – Majamaa – Vihervuori: *Maa-, vesi- ja ympäristöoikeuden käsikirja*, 1998

Lappi-Seppälä ym.: *Rikosikeus*, 2009

Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors: *Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus*, 2010

Wrede – Caselius: *Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan*, 1946 ja 1947

Zitting: *Omistajanvaihdoksesta*, 1951

Zitting – Rautiala: *Esineoikeuden oppikirja*, 1982

## ► 7. Esineoikeudet vaihdannassa

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

### Oikeuksien siirrettävyydestä

#### Lähtökohta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Varallisuusosuuksien luovutuskelpoisuutta pidetään yhtenä varallisuusosuuksien kantavista periaatteista. Kuten edellä kohdassa [Siirrettävyys](#) todettu, kehittynyt vaihdanta- ja luottotalous edellyttää varallisuusosuuksien vapaata siirrettävyyttä. Siirtäessään eli luovuttaessaan oikeutensa toiselle varallisuusosuuksien haltija voi käyttää hyväkseen oikeuden arvoa vaihdannassa. Oikeuden arvo vaihdannassa koituu samaan tapaan myös varallisuusosuuksien haltijan velkojen hyväksi;

tällaiset varallisuus oikeudet ovat tyypillisesti ulosmitattavissa haltijansa velasta ja ne kuuluvat hänen konkurssipesäänsä.

Kuten edellä jaksossa [Omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin](#)niin ikään on esitetty, yksityisen omistusoikeuden sisältöön kuuluu omistajan luovutuskompetenssi. Omistusoikeus on vapaasti siirrettävissä, mikäli laista ei muuta johdu. Luovutuskompetenssiin liittyy puolestaan luottokompetenssi, johon esimerkiksi panttauskompetenssi kuuluu. Omistajan luovutuskompetenssi on käytännössä hyvin keskeinen omistusoikeuden elementti; omistusoikeuden vapaa siirrettävyys turvaa omistajalle oikeuden esineen arvonnousuun. Vapaa määräysvalta omistusoikeuden kohteesta on myös sivullisten kannalta perusteltu. He voivat lähteä siitä, että se, jolla on esineen omistusoikeus, voi ilman rajoituksia määrätä esineestä esimerkiksi luovuttamalla tai panttaamalla sen. Vastaavasti voidaan lähteä siitä, että velkoja voi saada suorituksen velalliselta olevasta saatavastaan tämän tahdosta riippumatta viime kädessä ulosmittausmenettelyn kautta niin, että saatavan suorittamiseen käytetään velallisen omistaman esineen myynnistä saatavaa kauppahintaa.

### **Luovutuskiellon sitovuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Koska omistusoikeuden vapaata siirrettävyyttä on edellä mainituin tavoin pidetty kehittyneen vaihdannan ja luotonannon peruslähtökohtana, siirrettävyyden rajoittamisen sallimiseen esimerkiksi asettamalla esineen luovutussopimuksessa saajalle luovutuskielto on oikeudessamme suhtauduttu melko pidättyvästi. Suhtautuminen on 1990-luvun puolivälistä muuttunut yhä kielteisemmäksi. Rajoitusten sitovuus riippuu yhtäältä siitä, onko luovutuksen kohteena kiinteä vai irtain omaisuus ja toisaalta siitä, missä henkilösuhteessa sitovuudesta on kyse. Sillä, onko kyse vastikkeellisen vai vastikkeettoman luovutuksen yhteydessä sovitusta luovutuskiellosta, on nykyään aiempaa vähemmän merkitystä.

### **Kiinteistön luovutuskielto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistön luovutuksen osalta maakaareissa on vastoin aikaisemman oikeuden kantaa lähdetty siitä, ettei sitovaa luovutuskieltoa voida liittää sen paremmin kiinteistön kauppaan kuin lahjaankaan. Saajan oikeutta määrätä oikeudellisesti kiinteistöstä ei muullakaan tavoin voida sitovasti rajoittaa (ks. maakaaren, [MK, 540/1995, 2:11.1 2 k](#) ja [MK 4:2](#)). Kielto ei ole sitova edes sopijapuolten välisessä suhteessa. Sääntelyssä korostuvat vaihdannan näkökohdat ja pyrkimys turvata kiinteistöjen omistussuhteiden selvyys ja vakaus. On katsottu, että sillä, jolla on omistusoikeus, tulee olla omistusoikeuteen normaalisti kuuluva määräysvalta.

### **Irtaimen luovutuskielto**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen omaisuuden luovutussopimukseen sisältyvää luovutuskieltoa taas pidetään sopijapuolia lähtökohtaisesti sitovana. Niinpä jos esimerkiksi ostaja rikkoo kauppasopimukseen sisältynyttä kieltoehtoa, hän syyllistyy sopimusrikkomukseen, josta hän on vahingonkorvausvastuussa esineen alkuperäiselle myyjälle.

Ks. kuitenkin Havansi 1979, s. 382 ja 383 – 384 ja hänen mainitsemansa [KKO 1969 II 3](#) (konekauppaa harjoittavan myyjän asettama traktorin edelleenmyyntikielto); luovutuskielto ei esimerkiksi yleisistä kauppatavoista poiketessaan kaikissa olosuhteissa välttämättä sido ostajaa. Tämä saattaa olla mahdollista yksittäistapauksissa muutoinkin, jos ehtoa on pidettävä kohtuuttomana.

Sen sijaan suhteessa luovutuksensaajan velkoihin luovutuskiellolla ei 2000-luvun alun konkurssi- ja ulosottolainsäädännön uudistusten jälkeen ole vaikutusta sen paremmin irtaimen vastikkeellisen kuin vastikkeettomankaan luovutuksen yhteydessä sovittuna. Sopimusperusteinen luovutuskielto ei estä omaisuuden ulosmittausta eikä sen kuulumista konkurssipesään ja realisointia näissä menettelyissä. Tätä vastikkeettomien luovutustoimien osalta aiemmasta muuttunutta suhtautumista on perusteltu ennen kaikkea velkojen intressien turvaamisella. Ks. ulosottokaaren (705/2007, UK) [4:19.1](#) 5 k e *contrario* ja HE 13/2005 vp, s. 53–54 sekä konkurssilain (120/2004, KonkL) [5:3.3](#) ja HE 26/2003 vp, s. 73–74.

### **Sitovuus myöhempään luovutuksensaajaan**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainsäädäntömuutosten jälkeen avoimeksi on edelleen jäänyt kysymys irtaimen omaisuuden luovutuskiellon sitovuudesta luovutuksensaajan erityisseurajiin (edelleenluovutuksensaajiin) nähden. Vastikkeelliseen luovutukseen liittyvän luovutuskiellon osalta kirjallisuudessa on aiemmin esitetty yhtäältä kanta, jonka mukaan kolmannen saanto on alkuperäiseen myyjään nähden tehokas ja jää pysyväksi riippumatta siitä, onko hän kiellon suhteen vilpittömässä mielessä vai ei, ja toisaalta kanta, jonka mukaan luovutuskiellon tulisi olla vilpillisessä mielessä olevaa kolmatta sitova.

Irtaimen vastikkeettomaan luovutukseen (lahjaan) liitetyn luovutuskiellon on aiemmin vallinneen käsityksen mukaan katsottu sitovan myös lahjan saajan seuraaja. Heidän on kuitenkin katsottu voivan saada vilpittömän mielen suojaa yleisten sivullissuojanormien perusteella. Toistaiseksi on epäselvää, missä määrin lainsäädännössä kieltojen velkojasitovuuteen nähden tiukentuneella suhtautumisella on merkitystä suhtautumiseen näissä tilanteissa. Sääntelyn muutosten taustalla nimittäin vaikutti aiempaa vähäisemmän merkityksen antaminen lahjoittajan tahdon toteutumiseksi. Toisaalta sääntelyn taustalla myös ollut velkojen intressien turvaaminen ei tule näissä tilanteissa vastaavasti esiin. Ks. kysymyksestä lähemmin Tammi-Salminen 2007d.

### **Rajoitetut esineoikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Rajoitettujen esineoikeuksien osalta lähtökohta siirrettävyydestä on epäselvempi kuin omistusoikeuden osalta. Rajoitetut esineoikeudet kohdistuvat toisen omistamaan esineeseen, jolloin

omistajan intressien huomioon ottaminen voi perustella eri tavalla esineoikeuden siirrettävyyden rajoituksia kuin aiemman luovuttajan intressit omistusoikeuden siirrettävyyden rajoituksia. Rajoitetun esineoikeuden siirrettävyyttä voidaankin laissa tai sopimuksessa rajoittaa. Oikeus saattaa myös olla luonteeltaan siirtokelvoton, vaikka tästä ei olisikaan säännöksiä laissa. On myös huomattava, että edellä käsitellyt ulosottokaaren ja konkurssilain säännökset, joilla rajoitettiin sopimusperusteisten luovutuskieltojen merkitystä suhteessa luovutuksensaajan velkoihin eivät koske rajoitettujen esineoikeuksien luovutuskieltoja. Tällaiset luovutuskiellot siis sitovat oikeudenhaltijan velkojia (ks. [HE 26/2003](#) vp, s. 74 ja [HE 13/2005](#) vp, s. 54).

## **Vuokraoikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Esimerkiksi vuokraoikeuksien siirrettävyydestä on nimenomaisesti säädetty niin huoneenvuokralainsäädännössä kuin maanvuokralaissakin. Pääsääntöisesti huoneenvuokraoikeus on siirtokelvoton ilman siirtoon vuokrasopimuksessa annettua suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Maanvuokralaissa vapaa siirto-oikeus on lähtökohtana kaikissa muissa vuokramuodoissa kuin [MVL 4 luvussa](#) säännellyssä rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrassa, jossa siinäkin vapaasta siirrettävyydestä voidaan sopia.

Toisaalta vapaa siirto-oikeus voidaan sopimuksin sulkea pois tai sitä voidaan rajoittaa kaikessa maanvuokrassa [MVL 2 luvun](#) mukaista tontinvuokraa lukuun ottamatta. Käytännössä yleisimmissä vuokramuodoissa, asuntoalueen vuokrassa ([MVL 3 luku](#)) ja muussa maanvuokrassa ([MVL 5 luku](#)), vuokraoikeuden vapaa siirrettävyys on kuitenkin sääntönä. Tämä selittyy pitkälti jo siitä, että vuokraoikeuden siirrettävyys maanomistajaa kuulematta on edellytys sen kelpaavuudelle panttioikeuden kohteeksi. Investoinnit (rakentaminen) vuokra-alueelle taas normaalisti edellyttävät luoton saantia reaalivakuuksineen.

## **Muita oikeuksia**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Leasingsopimuksissa, joista ei ole lainsäädäntöä, vuokraoikeuden siirto edellyttää käytössä olevien vakioehtojen mukaan vuokranantajan suostumusta (ks. Tuomisto 1988, s. 23). Saamisoikeuden luonteeseen kuuluu, että se on siirrettävissä ([velkakirjalaki, VKL, 622/1947, 9 §](#)). Panttioikeus on siirrettävissä samalla kun siirretään tai pantataan saatava, jota pantti turvaa. [KK 10:6](#) sallii lisäksi irtaimen pantin edelleenpanttauksen, mikä tarkoittaa pantinhaltijan oikeutta pantata oma panttioikeutensa. Myös [rahoitusvakuuslain \(11/2004\) 5.1 §](#) sisältää mahdollisuuden edelleenpanttauksen. Toisaalta [luottolaitoslain \(LLL, 121/2007\) 139 §:ssä](#) kielletään luottolaitokselle

annetun vakuuden edelleenpanntaus ilman vakuuden omistajan suostumusta (edelleenpanntauksesta ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 76.)

Luottolaitostoiminnasta annettu laki (121/2007) kumottu uudella samannimisellä lailla [8.8.2014/610](#), voimaan 15.8.2014.

### **Henkilökohtaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luonteeltaan siirtokelvottomina voidaan pitää sellaisia oikeuksia, joiden osalta sopijakumppanin henkilökohtaisilla ominaisuuksilla on korostunut merkitys. Tällaisissa tapauksissa siirtokielto tosin ilmenee useimmiten jo laista tai sopimuksesta. Esimerkiksi edellä mainitussa maanvuokrassa maanviljelystarkoituksiin siirtokelvottomuus on jo laissa lähtökohtana.

### **Perustamistarkoitus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeuden siirtokelvottomuus voi lisäksi johtua sen perustamistarkoituksesta. Niinpä jos esineoikeus on perustettu palvelemaan tietyn henkilön henkilökohtaisia tarpeita, se ei ole siirrettävissä. Tyypillinen tällainen oikeus on kiinteistöeläke. Käyttöoikeus kiinteistöön on myös saatettu perustaa edistämään toisen kiinteistön käyttöä tai tiettyä sillä harjoitettavaa toimintaa. Tällaista käyttöoikeutta ei viimeksi mainitun kiinteistön omistaja tai haltija voi vapaasti siirtää. Tarkoituksena näissä tapauksissa on, että käyttöoikeus jatkuvasti on sen henkilön käytettävissä, joka harjoittaa mainittua toimintaa kiinteistöllä. (Ks. kysymyksestä esimerkiksi Kartio 1988, s. 15 –16.)

### **Tulkinta-asenne**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Mikäli siirrettävyyden rajoituksia ei edellä kuvatuin tavoin voida perustaa lain nimenomaiseen säännökseen, sopimusmääräykseen tai oikeuden omaan luonteeseen, on perusteltua lähteä siitä, että oikeus on vapaasti siirrettävissä. Vaihdannallisten piirteiden korostuminen varallisuus oikeudessa tukee tulkinta-asennetta, että oikeus on siirtokelpoinen, jollei erityisestä perusteesta muuta johdu. Siirto-oikeustoimi ei vapauta siirtäjää niistä velvollisuuksista, joista hän oikeudenhaltijan asemassa on tullut toiselle osapuolelle henkilökohtaiseen vastuuseen.

### **Määräosan siirrettävyys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oma kysymyksensä on, onko siirtokelpoisen oikeuden osuus eli määräosa siitä ilman toisen osapuolen suostumusta siirrettävissä kolmannelle. Edellä lausutuista lähtökohdista tämänkin tulisi olla mahdollista, mikäli erityisestä perusteesta, kuten lain nimenomaisesta säännöksestä tai sopimusmääräyksestä ei muuta johdu.

Vastoin tätä käsitystä on korkein oikeus ratkaisussaan [KKO 1990:80](#) kuitenkin katsonut, ettei vapaasti siirrettävissä olevaa maanvuokralain 5 luvussa tarkoitettua alueen vuokraoikeutta voitu vuokranantajan suostumuksetta siirtää määräosissa edelleen. Perustelut ovat lyhyet ja nojautuvat

yksinomaan vuokraoikeuden siirrettävyyden lähtökohtaisesti sallivan maanvuokralain 75 §:n sanamuodon vastakohtaistulkintaan. Tässä lainkohdassa on säädetty oikeudesta koko vuokraoikeuden siirtämiseen.

## Omistusoikeuden siirtymistä rajoittavasta lainsäädännöstä

### Rajoitusten perusteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yleisiä etuja turvaavasta lainsäädännöstä voi seurata rajoituksia omistusoikeuden hankkimiseen tietyille henkilötahoille. Rajoitukset voivat myös koskea omistusoikeuden vapaata siirrettävyyttä muutoin. Maapohjan merkityksen vuoksi suurimmat rajoitukset koskevat kiinteistönvaihdantaa.

Toisinaan käytetään saantokelpoisuuden käsitettä tarkoitettaessa henkilön kelpoisuutta tulla omistajaksi. Kiinteistön saantokelpoisuutta rajoittivat meillä aikaisemmin laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata (391/1978) sekä ulkomaalaisten maanhankintaoikeutta koskeva lainsäädäntö. Nämä säädökset on nyttemmin kokonaisuudessaan kumottu. Kiinteän omaisuuden hankkimista rajoittaa edelleen [Ahvenanmaan maanhankintalaki](#) (3/1975). Luottolaitostoimintaa sääntelevä lainsäädäntö sisältää rajoituksia luottolaitosten kiinteistönhankintaan. Sen sijaan uskonnollisten yhdyskuntien aiemmista saantokelpoisuuden rajoituksista on nykyisessä [uskonnonvapauslaissa](#) (453/2003) luovuttu. Edelleen kiinteistön omistusoikeuden vapaata siirryntää rajoittaa [etuostolaki](#) (608/1977).

### Maa- ja metsätalousmaa

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vuoden 1979 alussa voimaan tullut laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata (391/1978) teki maa- ja metsätalouden kaupat eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta luvanvaraisiksi. Lain avulla pyrittiin rajoittamaan tällaisen maan siirtymistä pois viljelijäväestöltä ja toisaalta parantamaan olemassa olevien maatilojen elinkelpoisuutta tilakokoa suurentamalla. Tämä laki kumottiin vuoden 1998 alussa voimaan tulleella lailla (1394/1997). Sitä ennen lain soveltamisalaa oli rajattu ja maanhankintaluvan myöntämisehtoja helpotettu niin, että lain merkitys oli olennaisesti vähentynyt aikaisempaan verrattuna. Lakia pidettiin myös verraten voimakkaana keinona puuttua sopimusvapauteen (ks. [HE 197/1997](#) vp).

### Ulkomaalaisomistus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vuonna 1939 oli säädetty laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta sekä osakkeita (219/1939). Laki sisälsi kansalaisuuteen perustuvan kattavan lupamenettelyn kiinteän omaisuuden hankkimiseksi Suomessa.

Tilanne muuttui olennaisesti 1990-luvulla. Ulkomaalaisomistusta koskeviin rajoituksiin puuttuminen tuli Suomessa välttämättömäksi Euroopan talousaluetta (ETA) koskevaan sopimukseen liittymisestä johtuvien velvoitteiden vuoksi.

Tätä taustaa vasten Ulkomaalaisomistuskomitea oli vuonna 1991 jättämässään mietinnössä katsonut ulkomaalaisomistusta koskevan lainsäädäntömme vanhentuneeksi ja ehdottanut siinä säädettyjen rajoitusten poistamista. Lisäksi yleisen edun vaatimukset kiinteän omaisuuden osalta kohdistuivat pääasiallisesti kiinteistön käyttöön. Omistuksella tai omistajan kansalaisuudella oli siten vain toissijainen merkitys. Ks. KM 1991:23, erit. s. 139 – 160.

## Lainsäädännön kehitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Ulkomaalaisomistuskomitean ehdotuksen pohjalta vuoden 1939 laki kumottiin. Kiinteistökauppoja tuli koskemaan laki ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta (1613/1992). Tämä laki oikeutti viranomaiset rajoittamaan vapaa-ajan kiinteistöjen ja virkistysalueiden sekä maanpuolustukselle tärkeiden, rajavyöhykkeellä ja suoja-alueilla olevien kiinteistöjen siirtymistä ulkomailla asuvien omistukseen tai hallintaan. Näiden kiinteistöjen hankkiminen oli muista kiinteistöistä poiketen pääsääntöisesti luvanvaraista.

Myös uusi laki oli osittain EY:n perustamissopimuksen pääomien vapaata liikkuvuutta koskevien määräysten vastainen. Kiinteän omaisuuden hankkimisen osalta sopimus Suomen liittymisestä Euroopan unioniin velvoitti sen vuoden 1999 lopussa päättyneen, viiden vuoden pituisen siirtymäajan jälkeen poistamaan EU-kansalaisten osalta laissa olevat rajoitukset ulkomailla asuvien oikeudesta hankkia Suomessa vapaa-ajan asuntoja. Tämän veloitteen täyttäminen oli perusteena sille, että laki ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta kumottiin kokonaan lailla 1299/1999 vuoden 2000 alusta alkaen. (Lain kumoamisen perusteluista ks. lähemmin [HE 171/1999](#) vp, s. 1 – 3.)

## Luottolaitokset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Laki luottolaitostoiminnasta (LLL, 121/2007), jolla saatettiin voimaan luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten toimintaa säänteleviin direktiiveihin tehdyt muutokset, sisältää kiinteistöjen sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien omistamista koskevia rajoituksia. Kaikkien tässä laissa tarkoitettujen luottolaitosten kelpoisuutta hankkia kiinteistöjä ja kiinteistöyhteisöjen osakkeita ja osuuksia on rajoitettu LLL 33 §:ssä säädetyin tavoin. Siinä on säädetty määrästä, joka luottolaitoksen taseen loppusummasta enintään saadaan sijoittaa mainittuihin kohteisiin; pääsääntöisesti tuo määrä on 13 prosenttia siitä.

Luottolaitostoiminnasta annettu laki (121/2007) kumottu uudella samannimisellä lailla [8.8.2014/610](#), voimaan 15.8.2014.

Ks. [HE 21/2006](#) vp, s. 24 ja sitä edeltäneen, asiasisällöltään vastaavan aiemman luottolaitostoiminnasta annetun lain (1607/1993) ja sen 22 §:n sekä lainkohdan aiempien muutosten perusteluista [HE 295/1992](#) vp, s. 10–22 ja s. 30 sekä [HE 208/1997](#) vp, s. 27.

## **Uskonnolliset yhdyskunnat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Uskonnollinen yhdyskunta ei aiemman uskonnonvapauslain (267/1922) 26 §:n mukaan saanut ilman valtioneuvoston lupaa hankkia tai omistaa muuta kiinteistöä kuin kirkkoa, pappilaa, koulua, hyväntekeväisyyslaitosta ja hautausmaata varten tarvittavan maa-alan. Säännös ei koskenut evenkeliisluterilaisen kirkon ja ortodoksisen kirkkokunnan maanomistusta, joiden saantokelpoisuutta ei tuolloinkaan ollut oman lainsäädäntönsä nojalla rajoitettu. Nykyinen [uskonnonvapauslaki](#) (453/2003) ei enää sisällä rajoituksia uskonnollisten yhdyskuntien kiinteistönomistukselle (ks. [HE 170/2002](#) vp, s. 1).

[Evangelisluterilaisen kirkon ja seurakuntien maaomaisuuden luovutusta koskevasta erityissäätelystä](#) ks. [kirkkolain](#) (1054/1993) [14:3](#) ja [14:4](#).

## **Etuostolain rajoitukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[Etuostolain](#) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Sama koskee kiinteistön määrääsää ja määrääalaa. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten ([Etuostol](#) 1.3 § laissa 289/1989). Alkuaan etuosto-oikeus oli sidottu kaavoituksen etenemiseen ja kiinteistön käyttötarkoitukseen. Lailla (654/1990) etuostolakia muutettiin siten, että kunnan etuosto-oikeus on yleinen eikä enää riipu alueen kaavoituksellisesta tilanteesta. [Etuostol](#) 5 ja 6 §:ssä on säädetty tapauksista, joissa etuosto-oikeutta ei ole. Kun etuosto on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan siinä mainituilla ehdoilla (lain 2.1 §).

[Etuostol](#) 5 §:n mukaan etuosto-oikeus koskee vain tietyn vähimmäispinta-alan ylittävien kiinteistöjen kauppoja. Tältä osin lakia on kuntien eduksi muutettu kahteenkin otteeseen. Jos samalla luovutuskirjalla myydyn kiinteistön tai kiinteistöjen pinta-ala on 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän, ei etuosto-oikeutta ole. Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungissa myytävän kiinteistön pinta-ala saa kuitenkin olla enintään 3 000 neliometriä, jotta kunnan etuosto-oikeus sulkeutuisi pois. Tietyn lähisukulaisten väliset kaupat sekä kaupat, joissa ostajana tai myyjänä on valtio, valtion

liikelaitos tai muu valtion laitos (471/2005), samoin kuin ulosottomiehen toimittamat myynnit jäävät aina kunnan etuosto-oikeuden ulkopuolelle.

[Etuostol 6.1](#) §:ssä on säännös ns. kohtuuttomuustapauksista. Lisäksi [Etuostol 6.2](#) §:n mukaan etuosto-oikeutta ei myöskään ole, kun valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos myy kiinteistön eduskunnan kaupalle antamassa suostumuksessa nimeämälle luovutuksensaajalle tai sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten (471/2005).

## Kirjallisuutta

Havansi: *Panttioikeus osakkeeseen*, 1979

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Tammi-Salminen: *Sopimus, kompetenssi ja kolmas*, 2001

Tepora: *Johdatus esineoikeuden perusteisiin*, 2008

## Lain esitöitä

HE 120/1994 vp (*maakaari*)

HE 171/1999 vp (*ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonta*)

HE 26/2003 vp (*konkurssilaki*)

HE 13/2005 vp (*ulosottokaari*)

# 8. Esineoikeudellinen sivullissuoja

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

## Dynaamisen suojan ja kollision käsitteistä

**”Oikeus oikeutta vastassa”**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten jo teoksen alussa jaksossa [Varallisuus oikeuden jako velvoite- ja esineoikeuteen](#) esitetyistä on ilmennyt, esineoikeudellisille sivullissuojakysymyksille on 1950-luvun jälkeen tapahtuneen analyyttisen ajattelutavan läpimurron jälkeen usein annettu keskeinen sija. Näiden kysymysten selvittelyssä tärkeitä ovat tarkastelussa omaksutut dynaamisen suojan ja kollision käsitteet. Kysymys

dynaamisesta suojasta konkretisoituu vaihdantatilanteissa, jolloin kaksi oikeutta joutuu – eli tietyssä mielessä kuvaannollisesti ”törmää” – vastakkain, eikä niitä voida samanaikaisesti ainakaan täysimääräisesti toteuttaa. Tällöin puhutaan oikeuksien kollisiosta, jossa iskulauseenomaisesti ”oikeus on oikeutta vastassa”. Jos oikeus jää kollisiotilanteessa pysyväksi, oikeudenhaltijan sanotaan saavan dynaamista suojaa; toisen oikeuden on väistyttävä. Dynaaminen suoja merkitsee toisin sanoen oikeusperusteen sitovuutta kollisiotilanteessa. Mitä useampaan henkilötahoon nähden oikeudenhaltija on suojattu, sitä vahvempi hänen dynaaminen suojansa on. Ks. lähemmin Zitting 1951, s. 61–68 ja sama 1989, s. 11–19, jonka kehittämään teoriaan vallitseva esineoikeudellinen ajattelutapa on pitkään pohjannut. Zittingin kuvausta oikeuksien kollisiosta on esineoikeudellisessa kirjallisuudessa myös kritisoitu (ks. Kaisto – Lohi 2008, s. 71 ja 136–137).

Koska tämän esityksen tarkoituksena on antaa vallitsevan käsityksen mukainen yleiskuva esineoikeudesta, tässä on pitäydytty 2000-luvulla ilmestyneissä esineoikeuden oppikirjoissa (Kartio 2001 ja Tepora 2008) yleensä esitetyissä näkemyksissä.

## **Oikeuksien jaottelu**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kollisoiden ratkaisuperusteita tarkasteltaessa oikeudet on ollut tapana jaotella kahteen ryhmään sen mukaan, kohdistuvatko ne perustamisvaiheessaan a) yksilöllisesti määrättyyn kohteeseen vai b) geneerisesti (vain laadun ja paljouden mukaan) määrättyyn kohteeseen. Viimeksi mainittuja ovat lajivelvoitteet, jotka, kuten rahasaatavat, voivat kohdistua suoritusvelvollisen koko varallisuuteen. Esineoikeudessa huomion kohteena ovat ennen muuta oikeudet yksilöityihin kohteisiin eli a-tyyppiset oikeudet. Dynaamisen suojan osalta vastaavasti selvitellään lähinnä tällaisten oikeuksien välisiä kollisioita (eli kollisiot a-a). Myös seuraavassa tarkastellaan lähemmin juuri näitä kollisioita.

Mikäli kysymys on kollisiosta b-tyyppisten oikeuksien välillä (b-b), on kirjallisuudessa lähtökohdaksi todettu kollision ratkeaminen konkurenssi- eli kilpailuperiaatteen mukaan: kollision voittaa se, joka ensinnä ehtii toteuttaa oikeutensa. Velkoja, joka ensiksi perii saatavansa, on muita paremmassa asemassa. Mikäli taas syntyy kollisio a- ja b-tyyppisen oikeuden välillä (a-b), on lähtökohdaksi todettu preferenssiperiaate a-tyyppisen oikeuden hyväksi; esimerkiksi panttioikeuden haltija saa esineestä suorituksen ennen tavallista velkojaa. Kuvatusta kollisiotyyppien kolmijaosta ks. Zitting 1989, s. 10–12, Zitting – Rautiala 1982, s. 7–8. Tätä kolmijakoa on sittemmin arvioinut esimerkiksi Tuomisto 1993, s. 45–47.

## **Riita ”paremmasta oikeudesta”**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tässä tarkasteltavissa esineoikeudellisissa kollisioissa ongelman ydin on, kummalla kahdesta kollision osapuolesta on tiettyyn yksilöityyn kohteeseen parempi oikeus (ks. myös edellä [Esineoikeudelliset suojamuodot](#)). Selvyden vuoksi todettakoon, että näitä kollisioita selviteltäessä on sinänsä mahdollista tarkastella esineiden rinnalla muita varallisuusetuuksia, vaikkei niitä määritelläkään esineiksi. Tällaisia etuuksia ovat esimerkiksi saatavat eli saamisioikeudet, kuten edellä eri yhteyksissä on tullut esiin. Niiden rinnastus esineisiin voidaan tehdä siitä huolimatta, että

saamisoikeuksien kohde on ennen täytäntöönpanovaihetta suhteessa velalliseen vain geneerisesti määrätty, kuten edellä todettiin. Kahden velkojan välisessä suhteessa, jossa kysymys on paremmasta oikeudesta saatavaan, on riidan kohde esineoikeudellisten sääntöjen soveltamiseksi vaadittavalla tavalla yksilöity. Kysymys on tiettyyn velalliseen tietyn oikeusperusteen nojalla kohdistuvasta oikeudesta suoritukseen (ks. Kartio 2001, s. 255).

## ► Eri sivullissuhteet

### Sivullissuhteiden jaottelu

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeuden pysyvyys kollision sattuessa eli sen kysymyksen ratkaisu, saako oikeudenhaltija dynaamista suojaa vai ei, tapahtuu lähtökohtaisesti erikseen ja eri normien nojalla eri sivullissuhteissa. Kollisioiden tarkastelussa on vakiintuneesti käytetty avuksi *etenevän* ja *takautuvan sivullissuhteen* välistä perusjakoa.

Etenevässä sivullissuhteessa kollision osapuolet johtavat oikeutensa eri henkilöiltä, takautuvassa sivullissuhteessa taas samalta henkilöltä. Etenevässä sivullissuhteessa kollisio syntyy aikaisemman, oikeutensa ”menettämässä olevan” oikeudenhaltijan ja uuden, myöhemmän oikeudenhaltijan välille, mikäli kolmas on oikeudettomasti määrännyt ensiksi mainitun oikeudesta jälkimmäisen hyväksi.

Takautuvassa sivullissuhteessa taas on lähtökohtaisesti katsottu olevan kysymys kahden sellaisen oikeuden kollisiosta, jotka molemmat vasta ovat ”tulossa” haltijoilleen. Tämän peruseron on katsottu osaksi selittävän myös kollisionratkaisussa ilmeneviä eroja näissä eri sivullissuhdemuodoissa.

Sivullistahojen jaottelu etenevään ja takautuvaan sivullisrelaatioon on peräisin Zittingin tutkimuksista. Hänen lähin esikuvansa on ollut tanskalainen Ross. Ks. Zitting 1951, s. 48–51. Sivullissuhteita on pohjoismaisessa kirjallisuudessa sittemmin usein kuvattu samantyyppisten kaavakuvien avulla. Kotimaisista oppikirjoista ks. esimerkiksi Zitting – Rautiala 1982, s. 5–10; Zitting 1989, s. 12–15; Havansi 1992, s. 63–67; Kartio 2001, s. 256–260, jonka esitykseen tässä yksityiskohdissaan tukeudutaan, ja Tepora 2008, 174–176. Toisaalta myös näihin käsitteisiin ja niiden taustalla olevaan teorianmuodostukseen on suhtauduttu kriittisesti, ks. Kaisto – Lohi 2008, s. 138 ja 155.

### Etenevä sivullissuhde

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Etenevää sivullissuhdetta voidaan kuvata kirjaimien avulla esimerkiksi seuraavasti:

X ----- A ----- B

Kuviossa X on omistaja tai muun oikeuden haltija, jonka oikeudesta A on oikeudettomasti määrännyt B:n hyväksi. A esimerkiksi myy B:lle jonkin X:n omistaman esineen ilman tämän suostumusta. Kollisio syntyy tällöin X:n ja B:n välille. X, joka on esineen oikea omistaja, voi nojautua omaan saantoonsa, mutta niin voi tehdä myös B, joka on ostanut esineen A:lta. Saanto on A:n ja B:n välillä pätevä, mutta

tehoton X:ään nähden, koska A:lla ei ollut luovutuskompetenssia. B:n saannossa sanotaan tästä syystä olevan kompetenssivirhe. Voimassa olevan oikeuden normeista riippuu, kumman, X:n vai B:n hyväksi kollisio eri tilanteissa ratkeaa. Mikäli kollision voittaa X, noudatetaan ns.

*vindikaatioperiaatetta*. Vindikaatiosta varsinaisessa merkityksessä on tapana puhua silloin, kun X on nimenomaan omistusoikeutta koskevan riidan voittaja. Mikäli taas B:n oikeus jää pysyväksi ja X:n aikaisempi oikeus väistyy, puhutaan *ekstinktiosta* B:n hyväksi.

Etenevässä sivullissuhteessa A:n puuttuva luovutuskompetenssi ja X:n ja B:n välinen kollisio aiheutuu aina jostakin virheellisyydestä suhteessa X – A. Esimerkiksi X:n ja A:n välinen luovutustoimi on pätemätön taikka A:lta kokonaan puuttuu saantoperuste luovuttamaansa esineeseen. Näissä tapauksissa kysymys on omistusoikeuskollisioista. Kollisiot etenevässä sivullissuhteessa saattavat kuitenkin koskea myös muita oikeuksia kuin omistusoikeutta.

## Esimerkkejä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

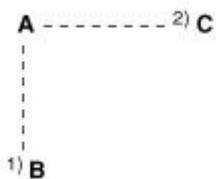
Ensinnäkin on mahdollista, että A oikeudettomasti siirtää eli luovuttaa B:lle jonkin muun X:lle kuuluvan oikeuden kuin omistusoikeuden esineeseen. Esimerkiksi vapaasti siirrettävä vuokraoikeus esineeseen on voinut "joutua pois" X:lta hänen siirrettyään sen A:lle sopijapuolten välisessä suhteessa pätemättömällä luovutussopimuksella. Jos A siirtää vuokraoikeuden edelleen B:lle ennen kuin X ehtii vedota pätemättömyyteen, syntyy etenevän sivullissuhteen kollisio ja riita "paremmasta oikeudesta" vuokraoikeuteen X:n ja B:n välille.

Etenevän sivullissuhteen kollisiosta on kysymys myös silloin, kun A oikeudettomasti perustaa B:lle jonkin rajoitetun esineoikeuden tosiasiallisesti X:lle kuuluvaan esineeseen. A on esimerkiksi vuokrannut X:lta television ja antaa sen velkojensa vakuudeksi käteispanniksi B:lle, taikka A ostettuaan X:lta kiinteistön on vahvistuttanut siihen kiinnityksen ja perustanut panttioikeuden velkojansa B:n hyväksi, minkä jälkeen X:n ja A:n välinen kauppa julistetaan pätemättömäksi. Molemmissa esimerkkitapauksissa on syntynyt etenevän sivullissuhteen kollisio oikean omistajan X:n ja rajoitetun esineoikeuden haltijan B:n välille.

## Takautuva sivullissuhde

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Takautuva sivullissuhde on kirjaimin kuvattavissa esimerkiksi seuraavasti:



Takautuvassa sivullissuhteessa kollision osapuolet ovat B ja C, jotka johtavat oikeutensa samalta henkilöltä A:lta. Kollisio syntyy, kun samaan esineeseen kohdistuvista oikeuksista oikeudellisesti määrätään ensin B:n ja sitten C:n hyväksi. Kysymys on tässäkin tapauksessa laajassa mielessä A:n kompetenssin puutteesta: hänellä ei ole kompetenssia C:hen nähden, koska hän on menettänyt sen määrättyään esineestä B:n hyväksi. Kuviossa B on se, jonka oikeusperuste (esimerkiksi luovutussopimus) on aikaisemmalta ajalta; B:n asemassa olevaa on myös tapana kutsua

*primukseksi*. C:n oikeusperuste esineeseen on myöhäisemmältä ajalta kuin B:n, joten hän on *sekundus*. Mikäli takautuvan sivullissuhteen kollision voittaa primus eli B, noudatetaan *aikaprioriteettisääntöä*. Mikäli taas C:n oikeus voittaa ja B:n aikaisempi oikeus joutuu väistymään, puhutaan samoin kuin etenevässä sivullissuhteessakin *ekstinktiosta*, joka tässä tapauksessa tulee C:n hyväksi.

### **Esimerkkejä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tyypillinen takautuvan sivullissuhteen kollisio syntyy esineen kaksoisluovutustilanteessa. Takautuvassa sivullissuhteessa – vielä useammin kuin etenevässä sivullissuhteessa – syntyy kuitenkin kollisioita myös muiden kuin sellaisten osapuolten välille, jotka kilpailevat omistusoikeudesta samaan esineeseen.

Takautuvassa sivullissuhteessa niin B:n (primuksen) kuin C:nkin (sekunduksen) asemassa voi olla paitsi A:n luovutuksensaaja, myös tämän muu seuraaja taikka velkoja tai sitten jonkin A:n a) perustaman taikka b) siirtämän eli (edelleen) luovuttaman rajoitetun esineoikeuden haltija. Velkojina voivat olla reaaliuottovelkojat (panttivelkojat, joiden saatavan vakuutena riidanalainen esine on), taikka sitten etuoikeudettomat velkojat (ulosmittaus- tai konkurssivelkojat, joilla ei ole saatavansa vakuudeksi perustettua panttioikeutta riidanalaiseen esineeseen). A esimerkiksi on myynyt kiinteistön tai irtaimen esineen B:lle, jonka jälkeen hänen omaisuuttaan ulosmitataan kolmannen saatavasta taikka hän joutuu konkurssiin. Ongelman ydin on, voidaanko myyty esine realisoida näiden (tässä tapauksessa C:n asemassa olevien) velkojatahojen tyydyttämiseksi.

Takautuvassa sivullissuhteessa tulee esiin jäljempänä tarkasteltava vaihdantasuoja, joka kuitenkin koskee vain osaa tässä sivullissuhteessa mahdollisista kollisioista. Vaihdantasuoja on aina primuksena olevan luovutuksensaajan suoja. Käytännölliseltä merkitykseltään tärkeitä takautuvan sivullissuhteen kollisioita syntyy myös monissa sellaisissa tapauksissa, joissa primuksena on esimerkiksi A:n tietty velkojataho taikka A:n perustaman käyttö- tai irrottamisoikeuden haltija. Kysymykset näiden eri henkilötahojen suojasta mm. A:n myöhempiä seuraajia ja (muita) velkojatahoja vastaan kuuluvat myös tämän sivullissuhteen ongelmiin.

Takautuvan sivullissuhteen kollisiotilanteet voidaan jakaa *seuraantokollisioihin* ja *velkojakollisioihin*. Seuraantokollisioissa on nimensä mukaisesti kysymys vaihdannassa ajankohtaistuneesta seuraantotilanteesta, jossa ovat vastakkain kahden yksilöidyn kohteen oikeudenhaltijan intressit. Velkojakollisiot puolestaan tulevat esiin pakotäytäntöönpanotilanteissa, jolloin oikeudenhaltijan intressiä on vastassa (yleensä) useamman velkojan intressi. Näiden kollisiotilanteiden ratkaisuperusteet voivat erota toisistaan.

## **► Kollisioiden ratkaisuperusteista**

### **Aikaprioriteetti lähtökohtana**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yksilöityjä kohteita koskevien kollisioiden ratkaisu voidaan lähtökohtaisesti perustaa joko *aikaprioriteettiperiaatteen* tai *sitomattomuusperiaatteen* pohjalle. Ne johtavat vastakkaisiin lopputuloksiin. Aikaprioriteettiperiaatteen noudattaminen tarkoittaa, että oikeudella, jonka oikeusperuste on aikaisempi, on etusija myöhempään oikeuteen nähden. Sitomattomuusperiaatteen

noudattaminen puolestaan tarkoittaa, että aikaisempi oikeus ei sido myöhempään oikeuteen nähden. Aikaprioriteettiperiaatetta voidaan kutsua sitomattomuusperiaatteen vastakohtana myös *sitovuusperiaatteeksi*, koska – päinvastoin kuin sitomattomuusperiaatetta sovellettaessa – sen noudattaminen tarkoittaa, että aiempi oikeus lähtökohtaisesti sitoo kollisiotilanteessa. Näistä kahdesta aikaprioriteettia voidaan pitää oikeudessamme noudatettavana lähtökohtaperiaatteena. Aikaprioriteetin merkitystä voidaan perustella sekä historiallisilla, taloudellisilla että moraalisisilla perusteilla.

Aikaprioriteetin *historiallisena* perusteena voidaan nähdä jo roomalaisessa oikeudessa vallinnut sääntö *“prior tempore, potior jure”* (ensimmäisellä on paras oikeus). Aikaprioriteetin *taloudellisena* perusteena on puolestaan pidetty ensinnäkin ajatusta, että yhteiskunnassa sekä tuotannossa että vaihdannassa on kannustettava aktiivisuuteen ja palkittava 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 tehnyt saa parhaan oikeusaseman. *Moraalisena* perusteena aikaprioriteetille on mainittu esimerkiksi se, että ellei aikaprioriteettia sovellettaisi, kaupanteko tapahtuisi aina sivullisen (aiemman luovutuksensaajan tai muun oikeudenhaltijan) kustannuksella. Aikaprioriteettia on pidetty perusteltuna lähtökohtana myös siksi, että sekunduksen on arveltu usein tosiasiallisesti tietävän aiemmasta sopimuksesta, vaikka sitä ei aina pystyttäisi näyttämäänkaan toteen. Ks. lähemmin Tammi-Salminen 2001, s. 93–94 viitteineen.

## Sitomattomuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vaikka aikaprioriteettia pidetään oikeudessamme eräänlaisena systemaattisena pääsääntönä, sitä kuitenkin kiistatta noudatetaan vain tiettyjen yksilöityyn kohteeseen kohdistuvien oikeuksien kollisoiden ratkaisuisissa. Sitomattomuusperiaate on käytännössä useiden takautuvan sivullisuhteen kollisionratkaisujen lähtökohtana siitä huolimatta, että sitä voidaan pitää aikaprioriteettiin nähden poikkeuksena.

## Esine- ja velvoiteoikeuden jako

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Erialaisten lähtökohtaisten ratkaisuperusteiden soveltamisen taustalla vaikuttaa varallisuus oikeudessamme aiemmin keskeinen oikeuksien jako *velvoiteoikeuksiin ja esineoikeuksiin*. Varallisuus oikeudet on perinteisesti jaettu näihin kahteen ryhmään oikeuksien sisällön ja niiden nauttiman suojan osalta. Lisäksi sisällön ja suojan välillä on nähty olevan riippuvuussuhde. Esineoikeuden kohteena on tämän jaon mukaan esine, jolloin kysymyksessä oleva oikeus on esinekohtainen. Velvoiteoikeuden (välittömänä) kohteena puolestaan on tietyn henkilön teko. Tällöin kysymyksessä oleva oikeus on henkilökohtainen. Esineoikeuden on edellytetty olevan sitova kaikkiin henkilötahoihin nähden, kun taas velvoiteoikeuden on katsottu olevan suojattu vain sen kohteena olevaa henkilöä kohtaan. Ainoastaan välittömästi esineeseen kohdistuvan oikeuden on katsottu voivan saada suojaa sivullisia kohtaan. Tähän esine- ja velvoiteoikeuden jakoon on liittynyt myös edellä mainittu ajatus esineoikeudellisesta tyyppipakosta. Sen keskeisenä sisältönä voidaan tässä yhteydessä nähdä olevan, että ainoastaan tietyt lainsäädännön tai tavanomaisen oikeuden tuntemat oikeudet voivat olla esineoikeuksia eli saada sivullissuojaa.

## Vahvat ja heikot oikeudet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeuskirjallisuudessa on sittemmin torjuttu ajatus siitä, että oikeuksien suoja sivullisuhteissa voisi enää perustua esine- ja velvoiteoikeuksien jakoon yllä kuvatussa mielessä ja ajatukseen esineoikeudellisesta tyyppipakosta. Oikeuksien jaon esine- ja velvoiteoikeuksiin on kuitenkin katsottu vaikuttavan kollisionratkaisuperusteiden valintaan niin, että oikeudet edelleen luokitellaan niiden reaalis-taloudellisen käyttöarvon mukaan siltä varalta, että erilaiset oikeudet joutuvat keskenään kollision.

Tämä jako tarkoittaa, että kaikki oikeudet eivät ole kollisiontilanteissa keskenään samanvahvuisia. Joitakin oikeuksia pidetään vahvoina (esine)oikeuksina ja toisia taas heikkoina (velvoite)oikeuksina. Mikäli heikot oikeudet joutuvat kollision vahvojen oikeuksien kanssa, edelliset joutuvat väistymään jälkimmäisten edestä. Niinpä lähtökohtaista sitomattomuusperiaatetta noudatetaan kollision, jossa vastakkain ovat heikko ja vahva oikeus, jos heikon oikeuden oikeusperuste on aikaisempi kuin vahvan oikeuden. Ainoastaan keskenään samanarvoisten oikeuksien joutuessa keskenään kollision eli kahden vahvan ja kahden heikon oikeuden välisessä kollision ja silloin kun aikaisempi kollision joutunut oikeus on vahva oikeus ja myöhempi oikeus heikko, kollision ratkaistaan lähtökohtaisen aikaprioriteetin mukaan.

### **Aikaprioriteetti lainsäädännössä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Useiden kollisiontilanteiden osalta ilmenee suoraan lainsäädännöstä, miten kollision joutuneet oikeudet on arvostettu ja mitä ratkaisuperustetta kulloinkin sovelletaan. Aikaprioriteetti on lähtökohtana monissa lain säännöksissä. Se on kirjattu mm. sekä irtainten esineiden että kiinteän omaisuuden kahdelle myyntiä koskeviin säännöksiin. Yhä voimassa olevan vuoden 1734 lain [KK 1:5:n](#) mukaan saman tavaran tultua myydyksi kahdelle ensimmäinen ostaja saa pitää sen. Myös maakaaren ([MK, 540/1995](#)) [3:6:n](#) mukaan lähtökohta on selvä: jos kiinteistö myydään kahdelle, ensimmäinen saanto on pysyvä. Laissa on näin säilytetty vuoden 1734 lain maakaaren sisältämä normi ensin tehdyn ”maan, huoneen tahi talonaseman” kaupan jäämisestä pysyväksi. Primukselle etusijan antavaa lähtökohtasääntöä sovelletaan maakaaren mukaan niin ikään, jos kiinteistöön on perustettu useita kirjattavia erityisiä oikeuksia, eikä niitä voida toteuttaa samanaikaisesti ([MK 14:7.2](#)). Vastaavasti irtaimen esineen kahdellevuokrausta koskevan [KK 13:2:n](#) mukaan etusija on primuksella eli tässä tapauksessa ensimmäisellä vuokraajalla.

### **Sitomattomuusperiaate lainsäädännössä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Toisaalta myös aiemmin perustetun oikeuden sitomattomuus myöhempää samaan kohteeseen kohdistuvaa oikeutta kohtaan ilmenee joissakin tapauksissa lain säännöksistä. Tällaisia säännöksiä ovat ne lainkohdat, joissa nimenomaisesti on säädetty siitä, millä edellytyksin oikeus on myöhempää luovutuksensaajaa tai muuta sekundusasemassa olevaa tahoa sitova. Lainsäätäjät on tällöin lähtenyt siitä, ettei sivullisittomuutta lähtökohtaisesti ole. Yksittäisenä lainkohtana voidaan mainita [MK 3:8](#),

jonka mukaan kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin [MK 14:1](#):ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppa tehtäessä tiesi oikeudesta (ks. siitä myös edellä [Sitomattomuus ja tietoisuus](#)).

Toisena esimerkkinä voidaan mainita vuoden 1734 lain MK 16:15:n säännös, jossa ilmaistu sääntö ”kauppa rikkoo vuokran” on irtaimen esineen vuokrassa yhä voimassa. Meillä ei ole erityistä leasing sopimuksia koskevaa lainsäädäntöä. Leasingvuokralleottajan oikeus on yleensä rinnastettu irtaimen esineen vuokraoikeuteen, jonka osalta lähtökohta edellä mainitun vuoden 1734 lain MK 16:15:n pohjalta on ollut, ettei oikeus ole sivullisia sitova.

Ratkaisussa [KKO 1997:6](#) on otettu kantaa kysymykseen leasing sopimuksen sitovuudesta omistajan konkurssipesää vastaan. Korkeimman oikeuden enemmistö katsoi, ettei leasing sopimus sitonut konkurssipesää. Perusteluissa lausuttiin, ettei voimassa olevaan oikeuteen sisällynyt säännöstä, jonka mukaan konkurssipesä olisi ollut sidottu konkurssivelallisen ennen konkurssin alkamista tekemiin leasing sopimuksiin. Vähemmistöön jäänyt jäsen puolestaan lähti siitä, että leasing sopimus oli tosiasiallisesti pitkälti verrattavissa osamaksukauppasopimukseen, joka oli luovuttajan velkojia sitova. Oli siten perusteltua katsoa, että myös leasing sopimus sitoi omistajan velkojia edellyttäen, että vuokraesine oli siirtynyt vuokralleottajan hallintaan ennen ulosmittausta tai konkurssin alkamista.

## **Epätietoiset tilanteet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä esitetystä oikeuskäytännön esimerkistäkin ilmenee, kollision ratkaisuun lähtökohtaisesti sovellettavan perusteen valinta ei aina ole selvää. Kaikkien erilaisten vaihdannassa mahdollisten kollisiotilanteiden osalta ei ole olemassa selkeää lainsäädäntöä tai tavanomaisoikeudellisia normeja eikä oikeudessamme ole täyttä varmuutta siitä, mitä lähtökohtaperiaatetta tällaisessa epätietoisessa tilanteessa sovelletaan. Esineoikeudellisessa kirjallisuudessa on yleensä lähdetty siitä, että aikaprioriteetin omaksuminen lähtökohdaksi näissä tilanteissa on usein perusteltua ja hyväksyttävää. Toisaalta on kuitenkin korostettu oikeuspoliittisten argumenttien merkitystä valittaessa ratkaisuperustetta epätietoisissa tapauksissa.

Tuomisto 1993, s. 60–84 on eri oikeuspoliittisin argumentein pohtinut laajasti sitä, olisiko tällaisissa epätietoisissa tilanteissa asetettava lähtökohdaksi aikaprioriteetti vai sitomattomuus. Näiden vaihtoehtojen keskinäistä paremmuutta hän on punninnut seuraavien vaihdannan ja luotonannon edistämiseen liittyvien näkökohtien kannalta: 1) sopimussidonnaisuuden tehostaminen, 2) epätarkoituksenmukaisten sidonnaisuuksien ehkäiseminen, 3) vaihdannan ja luotonannon varmuus ja 4) tasa-arvo täytäntöönpanossa. Hän päätyy katsomaan, että seuraantokollisioissa lähtökohtana on perusteltua pitää aikaprioriteettia, kun taas velkojakollisioissa sitomattomuusperiaatteen lähtökohtainen soveltaminen on perusteltua. Keskustelusta ks. lisäksi Tammi-Salminen 2001, s. 96 – 100 ja Tuomisto 2004.

## **Oikeuskäytäntö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeuskäytännössä on epätietoisissa tilanteissa sen sijaan pikemminkin lähdetty aiemmin perustetun oikeuden sitomattomuudesta niin takautuvan sivullissuhteen seuraanto- kuin velkojakollisoiden ratkaisussa.

Ks. edellä mainitun ratkaisun [KKO1997:6](#) lisäksi asunto-osakkeen kaupan esisopimuksen sitovuutta koskeva [KKO 1999:111](#) ja rahoitusleasingvuokralle otetun auton käyttäjälle perustetun lunastusoikeuden sitovuutta koskeva [KKO 2002:58](#). Ratkaisussa [KKO 1999:111](#) katsottiin, että esisopimukseen perustuvat oikeudet eivät ilman erityistä perustetta sido osakkeiden omistusoikeuden myöhemmin saanutta luovutuksensaajaa. Ratkaisussa [KKO 2002:58](#) puolestaan katsottiin, että lunastusoikeuden osalta on kysymys sellaisesta irtaimeen esineeseen kohdistuvasta oikeudesta, jonka sitovuus vaihdannassa vakiintuneiden oikeussuojasäännösten mukaan pääsääntöisesti rajoittuu sopijapuoliin. Lisäksi KKO katsoi, ettei asiassa ollut esitetty sellaisia näkökohtia, joiden perusteella lunastusoikeuden sitovuutta suhteessa luovutuksensaajaan olisi ollut arvioitava toisin. Oikeuskäytännön perusteella voidaankin todeta, että oikeuden sivullissitovuuteen suhtaudutaan meillä lopulta hyvin samaan tapaan kuin mannermaisissa, esineoikeudellisen tyyppipakkoperiaatteen varaan selvemmin pohjaavissa oikeusjärjestyksissä. Ks. myös Tuomisto 2004.

## Ekstinktio

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lähtökohtainen kollisionsratkaisuperiaate ei kaikissa tilanteissa suoraan kerro, jääkö oikeus kollisiossa sitovaksi vai ei. Primuksen oikeuden sitovuuteen johtavasta *aikaprioriteettiperiaatteesta* voidaan poiketa *ekstinktiolla*, jolloin sekunduksen oikeus jääkin poikkeuksellisesti pysyväksi. Ekstinktio on mahdollinen, kun sekunduksen oikeuden osalta on olemassa jokin sitovuusperuste. Tällaisia perusteita voivat oikeudessamme olla esimerkiksi sekunduksen ensin saatu oikeuden kohteen hallinta tai hänen oikeutensa kirjaamisen hakeminen ennen kuin primus on hakenut oikeutensa kirjaamista. Ekstinktion saaminen edellyttää usein tämän lisäksi, että sekundus on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä oikeuden perustajan kompetenssista. Lisäksi ekstinktion myöntämisessä voi olla merkitystä primuksen passiivisuudella eli ajan kulumisella.

Samoin kuin aikaprioriteettia lähtökohtaisena kollisionsratkaisuperiaatteena, mahdollisuutta poiketa siitä ekstinktiolla voidaan perustella sekä taloudellisilla että moraalisisilla seikoilla. *Taloudelliset* näkökohdat edellyttävät, että vaihdanta, tuotanto ja luotonanto tapahtuvat joustavasti työtä ja aikaa säästäen. Tätä edistetään käyttämällä selviä ja yksinkertaisia muotoja ja järjestämällä todistamismahdollisuuksia ja selonottomahdollisuuksia. Vaihdanta ja luotonanto nopeutuu ja helpottuu myös selonottovelvollisuutta vähentämällä. Taloudellisena perusteluna ekstinktiolle on pidetty *sekunduksen*kannalta erityisesti sitä, että vaihdannan edistäminen edellyttää, että suojataan sekunduksen luottamusta siihen, että hänelle oikeuden perustaneella henkilöllä on kompetenssi määrätä oikeudesta. Tämä tarkoittaa, että sekunduksen selonottovelvollisuutta rajoitetaan. *Primuksen* kannalta ekstinktiota eli oikeuden menettämistä voidaan taloudellisesta näkökulmasta perustella sillä, että hän ei ole osoittanut oikeutensa osalta sellaista aktiviteettia, jota olisi syytä suojata. *Moraaliset* näkökohdat näyttäytyvät kollisoiden yhteydessä vaatimuksena, jonka mukaan sivullisia ei saa hyödyttää eikä rasittaa perusteettomasti. Vilpittömään mieleen perustuvaa ekstinktiota voidaan myös moraalinäkökohdista perustella sekunduksen luottamuksen suojaamisella: primuksen oikeuden sitomattomuus sekundukseen nähden on perusteltua, jos tämä ei tiennyt aiemmasta oikeudesta

hänelle asetetun selonottovelvollisuuden täyttämisen jälkeenkään. Ks. Tammi-Salminen 2001, s. 101 viitteineen.

### Tietoisuus sitovuusperusteena

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös silloin, kun kollision sovelletaan lähtökohtana *sitomattomuusperiaatetta*, siitä voidaan poiketa niin, että primuksen oikeus sitookin sekundusta. Poikkeaminen voi tapahtua, kun aikaisemman oikeuden osalta on olemassa jokin sitovuusperuste. Tällaisia sitovuusperusteita voivat oikeudessamme olla esimerkiksi sekunduksen tietoisuus tai tämän primuksen oikeutta koskeva hyväksyminen. Lisäksi on mahdollista, että primuksen oikeus jää pysyväksi sekunduksen passiivisuuden perusteella.

Jos sekundus tietää primuksen oikeudesta ja poikkeaminen kollisionratkaisuun lähtökohtaisesti sovellettavasta periaatteesta on mahdollista, lopputulos voi olla sama riippumatta siitä, mitä ratkaisuperiaatetta kollision lähtökohtaisesti sovelletaan. Kun lähtökohtana on aikaprioriteetti, sekunduksen tieto primuksen oikeudesta estää ekstinktion hänen hyväkseen ja primuksen oikeus sitoo häntä. Kun lähtökohtana taas on sitomattomuus, sekunduksen tieto primuksen oikeudesta toimii tämän oikeuden sitovuusperusteena, jolloin primuksen oikeus sitoo häntä. Ks. Tammi-Salminen 2001, s. 102.

## Keskeisistä sivullissuojamuodoista

### ► ► Saantosuoja

#### Käsite

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Käytännössä tärkeimpiä sivullissuojamuotoja on ryhdytty kutsumaan omin nimityksin. Tässä esitysjaksoissa tarkastellaan saantosuojaa koskevia kysymyksiä sekä irtaimen että kiinteän omaisuuden osalta. Nautintasuojaa samoin kuin vaihdantasuojaa ja eräitä sitä vastaavia suojamuotoja tarkastellaan erikseen jäljempänä.

Saantosuojalla tarkoitetaan saantovirheet tehottomaksi tekevää luovutuksensaajan suojaa oikeaa omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan. Saantosuoja on vilpittömän mielen suojaa, joka ilmenee etenevässä sivullissuhteessa. Kuviossa X – A – B saantosuoja on siis B:n suojaa X:ää vastaan. Saantosuoja tulee nyttemmin kysymykseen sekä irtaimen että kiinteän omaisuuden vaihdannassa. Saantosuojaa koskeva käsitteistö ja oikeusohjeet ovat alkuaan kehittyneet irtaimisto- ja arvopaperioikeuden piirissä.

Saantosuojan käsitteen on meillä ottanut käyttöön Hakulinen velkakirjaoikeudessa (ks. Hakulinen 1965a, erit. s. 146 – 157). Zitting (1956, s. 4 – 7) on ulottanut käsitteen käytön irtainten esineiden vaihdantaan, ks. myös sama 1957, s. 12 – 13 viitteineen. Saantosuojaa käytetään asiansanana esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkotapausten hakemistoissa. – Saantosuoja on tuttu käsite myös immateriaalioikeudessa, ks. Godenhielm (1985, s. 49 – 66), jossa saantosuojakysymyksiä on lyhyesti tarkasteltu eri teollisoikeuksien (patentin, tavaramerkki- ja mallioikeuden) ja tekijänoikeuden osalta. Sivullissuojasääntöihin vaikuttavat immateriaalioikeuksien erityispiirteet ja se, koskeeko niitä

rekisteröintivelvollisuus tai -mahdollisuus vai ei. Immateriaalioikeuksien sivullissuojan lähempi tarkastelu jää tämän esityksen ulkopuolelle. Saantosuojasta niiden osalta ks. esimerkiksi Tepora 2008, s. 231–234.

### ► Saantosuoja irtaimen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineen saantosuojaa koskevat perussäännökset sisältyvät vuoden 1734 lain kauppakaaren esinelainaa ja talletusta koskeviin [11](#) ja [12](#) lukuihin. Nämä säännökset ovat alkuperäisessä muodossaan meillä yhä voimassa. Jos joku luovuttaa tai panttaa lainaksi saadun irtaimen esineen omistajan luvatta, omistaja saa esineensä takaisin lunastuksetta, jos luovutuksensaajassa ”havaitaan vilppiä”. Muutoin omistajan on maksettava lunastusta, mikäli hän haluaa esineen takaisin ([KK 11:4](#)). Samat säännöt koskevat talteenuskottua tavaraa ([KK 12:4](#)).

### ► Säännösten tulkinta

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Näiden [KK 11:4:n](#) ja [12:4:n](#) säännösten katsotaan nykyään ilmaisevan yleisen irtainten esineiden saantosuojaa koskevan säännön. Oikeutemme vakiintuneen kannan mukaan sitä on sovellettava kaikissa muissa tapauksissa kuin silloin, kun esine on joutunut pois omistajan hallinnasta [RVA 11 §:ssä](#) mainittujen rikosten näpistämisen, varkauden, ryöstön tai kiristämisen kautta. Tämän säännöksen mukaan sekin, joka vilpittömässä mielessä on saanut haltuunsa mainittujen rikosten perusteella toiselta viedyn esineen, on velvollinen antamaan sen takaisin ilman lunastusta. Muissa tapauksissa saantosuojaa voidaan myöntää. (Ks. yleiskuvausta [KK 11:4:n](#) ja [12:4:n](#) sekä [RVA 11 §:n](#) sisällöstä ja tulkinnasta Kaisto 1997b, s. 145 – 159.)

Tärkeä merkitys saantosuojaa koskevan sääntelyn kannalta on ollut korkeimman oikeuden täysistuntoratkaisulla [KKO 1928 II 63](#), joka koskee vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan B:n oikeutta A:n luvattomasti X:n omistamasta metsästä kaatamiin puihin. Ratkaisu on otsikoitu korkeimman oikeuden ennakkopäätösten tietokannassa seuraavasti: ”Kolmas henkilö, joka irtaimen esineen ostaessaan oli ollut vilpittömässä mielessä, ei ollut velvollinen lunastuksetta luovuttamaan sitä oikealle omistajalle, jolta se oli joutunut pois muulla tavoin kuin [RVA 11 §:ssä](#) nimenomaan mainitun rikoksen johdosta”. Ks. myös [KKO 1940 II 185](#).

### Rikoslain säännösuudistus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Rikoslain varallisuusrikoksia koskevia säännöksiä uudistettaessa (L 769/1990) [RVA 11 §](#) jätettiin sellaisenaan voimaan. Välikäsitteisesti rikoslain varallisuusrikosluokitus kuitenkin jossain määrin vaikuttaa

saantosuojan ulottuvuuteen. Tämä johtuu lähinnä siitä, että tietyt aikaisemmin haaskauksena rangaistaviksi määrätyt teot on rikoslain muutettujen säännösten mukaan tuomittava varkautena tai näpistykseenä. Varkauden kohteena on rikoslain muutetun [28 luvun 1 §:n](#) mukaan kuten aikaisemminkin toisen hallussa oleva irtain omaisuus. Irtaimiston ohella tässä pykälässä tarkoitetaan kiinteistöistä irrotettavia esineitä. Varkautta tai näpistystä on myös sellainen kiinteistön maapohjan osien (maa-aineksen) ja luonnonvaraisten kasvutuotteiden, kuten puiden anastaminen, joka aikaisemmin voimassa olleen rikoslain [33 luvun 1 §:n](#) mukaan oli tuomittava haaskauksena. Saantosuoja maa-aineksiin ja kasvutuotteisiin ei siten näissä tapauksissa enää voi tulla kysymykseen (ks. HE 66/1988 vp, s.31 ja 55).

### **Luovutuskompetenssin puute**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kaiken kaikkiaan saantosuojaa koskevat normit antavat B:lle suojaa varsin monen tyyppisissä A:n luovutuskompetenssin puutteesta johtuvissa saantovirhetilanteissa. Saantosuoja B:n hyväksi voi [KK 11:4:n](#) ja [12: 4:n](#) nojalla tulla kysymykseen A:n luovutuskompetenssin puuttuessa esimerkiksi seuraavista syistä.

### **Luovuttajan saantovirhe**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

a) X on luovuttanut omistamansa esineen A:lle, mutta luovutustoimi X:n ja A:n välillä on pätemätön jonkin yleisen pätemättömyysperusteen vuoksi. Tällaisia ovat ensinnäkin kaikki [oikeustoimilain \(OikTL, 228/1929\) 28 – 33 §:ssä](#) säädetyt pätemättömyysperusteet. Jaolla vahvoihin ja heikkoihin pätemättömyysperusteisiin ei ole merkitystä, vaan ainoastaan sillä, ettei pätemättömyys X:n ja A:n välisessä suhteessa ole korjautunut (ks. tästä myös edellä jakso [Osapuolen vilpitön mieli](#)). Lisäksi luovutustoimen pätemättömyys voi johtua siitä, että X:ltä puuttuu oikeustoimikelpoisuus. Henkilön oikeustoimikelpoisuus voi vajaavaltaisuuden tai toimintakelpoisuuden rajoitusten vuoksi olla rajoitettua holhoustoimesta annetussa laissa säädetyin tavoin. Sopijapuolen (A:n) vilpitön mieli ei pääsääntöisesti poista toisen osapuolen (X:n) vajaavaltaisuudesta tai toimintakelpoisuuden rajoituksesta johtuvaa oikeustoimen pätemättömyyttä. Periaatteessa jokaisen tulee olla selvillä siitä, onko oikeustoimen toinen osapuoli vajaavaltainen. Sama koskee tilannetta, jossa toisen osapuolen toimintakelpoisuutta on holhoustoimesta annetun lain mukaisesti rajoitettu.

On lisäksi huomattava, että henkilö (X) voi olla oikeustoimikelvoton, vaikkei hän olisikaan vajaavaltainen. X:n ja A:n välisen oikeustoimen pätemättömäksi katsominen edellyttää näissä tapauksissa näyttöä siitä, ettei X:llä henkisen tilansa vuoksi ole ollut kykyä arvostella tekemänsä oikeustoimen merkitystä. Ks. Zitting 1989, s. 23 – 24 ja KM 1990:20, s. 280 – 281.

Konkurssivelallisen irtaimen esineen luovutustoimi rinnastuu läheisesti vajaavaltaisen tekemään luovutukseen. Velallinen (X) ei konkurssiin asettamishetken jälkeen ole konkurssipesää sitovasti kelpoinen luovuttamaan konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta, vaan luovutustoimi on konkurssipesään nähden pätemätön. Samoin kuin vajaavaltaisen tekemän luovutuksen osalta sopijapuolen (A:n) vilpittömyys mieltä ei aiemmin lainkaan suojattu myöskään konkurssivelallisen tekemässä irtaimen esineen luovutuksessa. Nykyisen konkurssilain (KonkL, 120/2004) 3:2:n mukaan konkurssivelallisen oikeustoimi kuitenkin sitoo konkurssipesää, jos velallinen on tehnyt oikeustoimen ennen kuin konkurssin alkamisesta oli kuulutettu eikä toinen sopijapuoli tiennyt eikä hänen pitäneytäkään tietää, ettei velallisella ollut oikeutta määrätä omaisuudesta.

[KonkL 3:2](#) muutettu lailla 16.6.2017/364, voimaan 26.6.2017.

### **Saantoperusteen puuttuminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

b) A:lla ei ole esineeseen lainkaan saantoperustetta. A on saattanut saada esineen haltuunsa jonkin muun kuin [RVA 11 §](#):ssä mainitun rikoksen, esimerkiksi kavalluksen perusteella. Esine voi myös olla hänen hallinnassaan paitsi lainassa ([KK 11:4](#)) tai talletettuna ([KK 12:4](#)), myös jonkin muun oikeuden kuten vuokra-, pantti- tai pidätysoikeuden nojalla. Saantosuojaa myönnetään B:lle myös tällaisissa tapauksissa, mikäli sen edellytykset muutoin täyttyvät. Tässä yhteydessä on paikallaan todeta sekkin, että saantosuojaa voidaan myöntää, vaikka luovuttajan (A:n) saantokirja (X – A) olisi väärennetty. Tämä johtuu siitä, että saantosuoja on edellä todetun mukaisesti mahdollinen, vaikkei sivullisseuraajan (B:n) saantomies (A) voi lainkaan nojautua saantoon. Eri asia on, että saantosuoja näissä tapauksissa saattaa sulkeutua pois siksi, että A on saanut esineen haltuunsa [RVA 11 §](#):ssä tarkoitetun rikoksen perusteella.

A saattaa myös olla esineen yhteisomistaja, jolloin hänellä on saantoperuste vain määräosaan esineestä. Hänellä ei siten ole kompetenssia määrätä esineestä kokonaisuudessaan (ks. [YhtOml 5 §](#)).

### **Ehto luovuttajan saannossa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

c) A:n luovutuskompetenssia rajoittaa jokin hänen omaan saantoonsa liittyvä ehto tai määräys. Tyypillinen tällainen ehto on vakuustarkoituksessa käytetty omistuksenpidätysehto. Ehdon voimassa ollessa A ei ole oikeutettu luovuttamaan B:lle itse esinettä, vaan ainoastaan oikeuden maksamalla esineen kauppahinta tulla esineen omistajaksi. Mikäli A ehdosta välittämättä luovuttaa esineen B:lle, saantosuoja voi tulla tämän hyväksi [KK 11:4](#):ssä ja [12:4](#):ssä säädetyin edellytyksin. (Saantosuojasta omistuksenpidätysehdoin myydyin esineen edelleen luovutuksessa ks. Zitting 1989, s. 75 – 79.)

Jos kysymys on luottokaupasta (X – A) edelleenmyyntiä varten, kuten esimerkiksi autokaupassa on mahdollista, voi kysymykseen tulla myös ostajan (B) vilpittömän mielen suojaaminen oikeustoimilain

valtuutusta (valtuutetun toimivallan ylitystä) koskevan 11 §:n 1 momentin nojalla traditiota edellyttämättä. Esineen lunastusoikeus ei tällöin myöskään tule kysymykseen. (Ks. lähemmin Välimaa 1992, s. 361 – 365 ja 392 – 396 sekä Kaisto 1997b, s. 423 – 428 viitteineen.)

### **Erityissääntelyn etusija**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä kuvattujen tilanteiden lisäksi saattaa joissakin muissakin tapauksissa herätä kysymys B:lle annettavasta sivullissuojasta ja sen perusteista A:n luovutuskompetenssin puutteen vuoksi. Jos tapaus on erityissääntelyn alainen, yleiset saantosuojasäännökset väistyvät. Erityissäännöksiä ovat esimerkiksi kuolleeksi julistamisesta annetun lain (127/2005) 20.3 §, OikTL 34 §, avioliittolain (234/1929) 39 ja 58 §, takaisinsaantilain (TakSL, 758/1991) 20 § ja PK 20:9. Viimeksi mainittu lainkohta suojaa kuolinpesän osakkaiden kanssa oikeustoimeen ryhtynyttä sopijakumppania, joka on luottanut perukirjasta ilmenevien, maistraatin vahvistamien osakastietojen oikeellisuuteen.

### **Saantosuojan edellytykset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä kohdissa a–c on tarkasteltu tärkeimpiä tilanteita, joissa saantosuoja voi tulla kysymykseen luovuttajan luovutuskompetenssin puutteen vuoksi. Saantosuojan edellytykset ovat seuraavat:

1. A:n on luovutettava esine B:lle sen omistajana esiintyen.

Vrt. KKO 1983 II 104: Rakennuttajan urakkasopimuksen purkamisen jälkeen sopimusehtojen perusteella suorittama rakennustyömaan haltuunotto ei ollut sellainen luovutustoimi, jonka perusteella rakennuttaja olisi saanut saantosuojaa rakennustyömaalle erehdyksessä toimitettuihin tavaroihin nähden. Tässä tapauksessa B siis ei ollut saanut esinettä haltuunsa lainkaan luovutustoimen perusteella.

2. Luovuttajalla (A:lla) on oltava esineen hallinta. Kuten edellä kohdassa [Irtaimen saantosuoja](#) on todettu, saantosuojatilanteissa ilmenee hallinnan luotettavuusvaikutus positiivisessa merkityksessä. Hallinnan on voitava luoda omistajaolettama. Hallinnan on siten ilmentävä sellaisella tavalla, että se normaalilla todennäköisyydellä osoittaa omistussuhdetta. Esineen välitön hallinta voi olla myös kolmannella, kuten vuokramiehellä, kunhan tämä tunnustaa A:n oikeuden esineeseen.

3. Luovutuksensaajan (B:n) on oltava perustellussa vilpittömässä mielessä. Tämän vaatimuksen yksityiskohtaisesta sisällöstä ks. edellä jaksossa [Vilpittömän mielen vaatimuksesta](#) esitettyä. B:n selonottovelvollisuuden ankaruuteen vaikuttavat monet tekijät, jotka tapauksittain vaihtelevat. Mitä epäselvempi esimerkiksi edellä 2 kohdassa tarkoitettu hallintasuhde on, sitä tiukemmat vaatimukset vastapuolen vilpittömälle mielelle joudutaan asettamaan.

4. Luovutuksensaajan B:n on saatava esine hallintaansa. Edellytetään toisin sanoen tradition tapahtumista. Luovutuksensaajan on oltava vilpittömässä mielessä vielä hallinnan saannin hetkellä. Traditio voi toteutua myös *traditio brevi manu*- taikka *traditio longa manu* -tyyppisinä hallinnan luovutuksina. Mikäli kyseessä on viimeksi mainittu tapaus, jolloin luovutustoimen kohteena oleva esine on kolmannen hallussa, on katsottu, että myös kolmannen henkilön on oltava vilpittömässä mielessä. (Ks. Zitting 1956, s. 78 – 79.)

**KKO 1983 II 19:** Kolmas henkilö oli vilpittömässä mielessä ostanut esineen. Saantosuoja koskevat säännökset eivät olleet sovellettavissa, kun esine oli jäänyt oikean omistajan haltuun.

On myös selvää, että A:n ja B:n välisen saannon on oltava yleisten edellytystensä puolesta sopijapuolten välisessä suhteessa pätevä niin, ettei se kumoudu jonkin sitä rasittavan virheen vuoksi. Jos esimerkiksi B on petollisesti vietellyt A:n tekemään luovutustoimen kanssaan ja luovutustoimi A:n kanteesta kumoutuu pätemättömänä, ei luonnollisesti myöskään saantosuoja B:n hyväksi suhteessa X:ään voi tulla kysymykseen.

### **Edustajana esiintyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineen saantosuoja edellyttää, että luovuttaja esiintyy omistajana. Voimassa olevan oikeutemme mukaan irtaimen esineen luovutuksensaaja ei saa saantosuoja, mikäli luovuttaja on – esimerkiksi kokonaan ilman valtuutusta toimien tai kelpoisuutensa ylittäen – esiintynyt oikean omistajan (X:n) edustajana eikä esineen omistajana. Irtaimen esineen saantosuoja koskevat säännökset suojaavat luovutuksensaajan luottamusta hallinnan luoman omistajaolehtaman, eivät sen sijaan edustajaolehtaman kestävyteen. Luovutuksensaajan suojan kannalta on siten olennaista, missä asemassa luovuttaja on esiintynyt esinettä koskevan luovutustoimen tehdessään. Yleiset valtuutusta koskevat säännöt ovat niin ollen lähtökohtana tässäkin: jos joku esiintyy toisen edustajana, mutta ylittää kelpoisuutensa, ei vastapuolen vilpittömyttä mieltä suojata. Samat säännöt tulevat sovellettaviksi periaatteessa silloinkin, kun kysymys on oikeushenkilön edustajan päättämistä oikeustoimista. (Edustusvallan puuttumisen merkityksestä saantosuojan kannalta ks. Zitting 1956, s. 118 – 137 ja 1989, s. 73 – 75.)

Valtuutetun kelpoisuuden ylittämisestä on erotettava toimivallan ylitys, jota koskevaan sääntelyyn jo edellä luottokaupasta edelleenmyyntiä varten viitattiin (OikTL 11.1 §). Sama koskee yhtiön tai muun yhteisön edustajan toimivallan ylitystä, jolloin sääntönä on, että vastapuolen vilpittömyttä mieltä suojataan (ks. OYL 6:28, AKL 3:1.3 ja OKL 5:17).

### **Luovuttajana oikeushenkilö**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luovutustointen osapuolina ovat käytännössä varsin usein juuri oikeushenkilöt kuten osakeyhtiöt. Jos syntyy kysymys saantosuojasta B:n hyväksi silloin, kun luovuttajana on oikeushenkilö, erityyppiset tilanteet on erotettava toisistaan. On ajateltavissa esimerkiksi, että osakeyhtiö A:n edustaja Z määrää yhtiön omistamaksi väittämästään irtaimesta esineestä yhtiön puolesta, minkä jälkeen osoittautuu, että esineen oikea omistaja olikin X. Kyseessä on ”normaali” saantosuojatilanne, mikäli Z:lla oli osakeyhtiö A:n edustamiseen voimassa olevien normien edellyttämä kelpoisuus. Tilanne on toinen,

mikäli Z esiintyen osakeyhtiö X:n edustajana mutta ilman kelpoisuutta määrää B:n hyväksi irtaimesta esineestä, joka todella on yhtiön (X:n) omaisuutta. Z on tällöin kuviossa X – A – B ”välihenkilön” A:n asemassa. Tässä tilanteessa B ei voi saada saantosuoja X:ää vastaan juuri siitä edellä mainitusta syystä, ettei edustajaolettamaa suojata.

Saantosuoja koskee luovutussaantoja. Tärkeimmät luovutussaannot ovat kauppa, vaihto ja lahja. Saantosuoja ei siis edellytä vastikkeellista luovutusta. Mikäli kyseessä on kauppa, jolla A on omanaan myynyt B:lle X:n omistaman esineen, on kaupan kohteessa oikeudellinen virhe. Oikeudellisen virheen sopimusoikeudellisista seuraamuksista on säädetty [KL 41 §](#):ssä. Myyjän vastuu oikeudellisesta virheestä tulee ajankohtaiseksi lähinnä niissä tapauksissa, joissa saantosuojan edellytykset ostajan hyväksi eivät täyty.

Saantosuojaa ei voida saada perhe- tai perintöoikeudellisen saannon (osituksen, testamentin tai perinnönjaon) perusteella. Sama koskee (esimerkiksi sulautumiseen perustuvia) yhtiöoikeudellisia saantoja. Ks. KM 1965: A 3, s. 24–26.)

### **Pantti- ja pidätysoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luovutuksensaajan lisäksi pantinsaaja voi saada saantosuoja, mikä ilmenee suoraan [KK 11:4](#):n sanamuodosta (ks. myös Havansi 1992a s. 113 – 116 ja Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 166–168). Lisäksi on katsottu, että saantosuoja voi tietyn edellytyksin tulla pidätysoikeuden haltijan hyväksi. Tämä on mahdollista niissä tapauksissa, joissa on tapahtunut (tosiasiassa X:lle kuuluneen) esineen hallinnan luovutus A:lta B:lle, eikä B itsepuun turvautuen ole ottanut esinettä A:lta hallintaansa.

Tapauksessa [KKO 1929 II 122 A](#) oli ostanut X:ltä pianon ehdoin, että omistusoikeus siirtyi A:lle vuokran muodossa määrätyn hinnan tultua maksetuksi. Ennen tätä vuokranantaja B oli maksamattoman vuokrasaatavansa vakuudeksi ottanut pianon A:n hallinnasta. B veloitettiin luovuttamaan piano X:lle, koska A itse ollut luovuttanut pianoa B:lle, eikä kauppakaaren 11 luvun 4 §:ssä lausuttua sääntöä siis ollut tapaukseen sovellettava. Petoksella oikealta omistajalta vuokralaiselle haltuun saadun omaisuuden osalta ks. vastaavasti [KKO 1965 II 4](#).

### **Käyttöoikeus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Käyttöoikeutta irtaimen esineeseen ei sen sijaan voimassa olevan oikeutemme mukaan voida perustaa vilpittömän mielen ”saannolla”. Niinpä irtaimen esineen vuokraaja B ei voi saada saantosuoja esineen oikeaa omistajaa X:ää vastaan, vaikka hän vilpittömässä mielessä on vuokrannut esineen sen omistajana esiintyneeltä A:lta. Hänen on sovitusta vuokra-ajasta riippumatta luovutettava esine sen oikealle omistajalle (ks. KM 1965: A 3, s. 26).

Edellä käsitellyistä tapauksista on erotettava tilanteet, jolloin oikeudettoman edelleen luovutuksen eli siirron kohteena on ollut jokin esineeseen kohdistuva rajoitettu esineoikeus kuten käyttö- tai irrottamisoikeus. Kuten edellä kohdassa [Irtain omaisuus](#) on esitetty, nämä oikeudet ovat irtainta omaisuutta, kohdistuvatpa ne kiinteisiin tai irtaimiin esineisiin. Irtaimen omaisuuden saantosuojanormit eivät näissäkään tapauksissa tule kysymykseen. Kun A on ilman kompetenssia siirtänyt B:lle todellisuudessa X:n määräysvaltaan kuuluvan oikeuden, ei siis vilpittömässäkään mielessä olevaa sivullisseuraajaa suojata irtaimen saantosuojaa koskevien normien nojalla. Rajoitettujen esineoikeuksien osalta on katsottu, ettei ole osoitettavissa sellaista (omistajan) hallintaa vastaavaa ulkonaista tunnusmerkkiä, joka loisi olettaman haltijan tätä oikeutta koskevasta määräamisvallasta.

## Lunastusoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineen saantosuoja ei anna sivullisseuraajalle B:lle täydellistä suojaa esineen oikeaa omistajaa X:ää vastaan. Saantosuojaa rajoittaa oikean omistajan *lunastusoikeus* esineeseen, kuten [KK 11:4:n](#) ja [12:4:n](#) säännöksistä nimenomaisesti ilmenee. Ekstinktio B:n hyväksi ei tässä tapauksessa siten merkitse sitä, että hän saisi pitää riidanalaisen esineen omanaan. Saantosuoja turvaa B:lle vain oikeuden lunastussummaan esineestä. Eri asia on, onko X:llä intressiä käyttää lunastusoikeuttaan. Esineen taloudellinen arvo saattaa olla viimeksi mainitulle tärkeämpi kuin esine sinänsä. Näin on esimerkiksi omistuksenpidätysehdoin tehdyissä kaupoissa, joissa ehto on käytetty kauppahintasaamisen turvaamiseksi.

Kun oikea omistaja käyttää lunastusoikeuttaan, on myös esineeseen pannut tarpeelliset ja hyödylliset kustannukset korvattava edellä jaksossa [Haltijan oikeus korvaukseen esineeseen pannuista kustannuksista](#) esitettyjen sääntöjen mukaisesti. Myös vilpillisessä mielessä ollut haltija, joka joutuu luopumaan esineestä lunastuksesta, on oikeutettu korvaukseen tarpeellisista kustannuksista.

Lunastusvaatimuksen esittämiselle ei laissa ole asetettu määräaikaa. Kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että lunastusvaatimus on esitettävä kohtuullisessa ajassa (Zitting 1956, s. 84 ja Kaisto 1997b, s. 156).

Määräaikaa ei ole asetettu myöskään yleisiä saantosuojasäännöksiä varsin lähellä olevassa [avioliittolain 58 §:ssä](#). Ks. sen osalta [KKO 1966 II 57](#): Vaimo oli miehensä suostumuksesta myynyt miehen omistaman arvokkaan maalauksen A:lle ja tämä edelleen vilpittömässä mielessä olleelle B:lle. Koska mies ei ollut kohtuullisessa ajassa luovutuksesta tiedon saatuaan esittänyt B:lle lunastusvaatimusta, hänen katsottiin hyväksyneen luovutukset ja hänen yli 14 vuoden kuluttua luovutuksista tiedon saamisen jälkeen nostamansa lunastuskanne hylättiin.

## Lunastuksen suuruus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kysymys siitä, miten lunastussumman suuruus [KK 11:4](#):ää ja [12:4](#):ää sovellettaessa määräytyy, on oikeuskäytännön pohjalta jossain määrin epäselvä. Oikeuskirjallisuudessa on puhuttu toisaalta arvoperiaatteen ja toisaalta korvauseriaatteen mukaan laskettavasta lunastuksesta. Arvoperiaatteen noudattaminen edellyttää esineen vaihtoarvon korvaamista, kun taas korvauseriaatteen mukaan lunastukseen oikeutetulle korvataan hänen kustannuksensa.

Jos katsotaan, että lahjan saaja on oikeutettu saamaan täyden vaihtoarvon mukaisen lunastuksen, noudatetaan arvoperiaatetta. Kun esine on luovutettu kaupalla, arvoperiaatteen soveltaminen tarkoittaa, että lunastussumman on oltava kauppahinnan suuruinen, mikäli kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan esineen käypää arvoa. Arvoperiaatteen täydellinen toteutuminen edellyttäisi, että lunastussumma vastaisi esineen arvoa lunastusvaatimuksen tekemisen hetkellä. Esineen arvonnousu tulisi tällöin esineestä luopumaan joutuvan saantosuojan saajan hyväksi. Arvoperiaatetta näin määriteltynä ei ole oikeuskäytännössämme hyväksytty.

Tapauksessa [KKO 1948 II 101 A](#) oli myynyt erään X:n omistaman (Axel Gallén-Kallelan) maalauksen B:lle, joka oli lahjoittanut sen taidesäätiö C:lle. C velvoitettiin luovuttamaan maalaus X:lle lunastusta vastaan, joka oli sen kauppahinnan määräinen, minkä B oli siitä maksanut. Eri mieltä ollut jäsen katsoi, että C olisi ollut oikeutettu saamaan lunastuksen maalauksesta sen todellisen arvon mukaan, mikä ilmeisesti oli kauppahintaa korkeampi. Vastikkeellisia saantoja koskevissa ratkaisuisa [KKO 1928 II 63](#) (luvatta kaadetut puut) ja [KKO 1949 II 327](#) (oikean omistajan toiselle vuokraama, tämän luvattomasti edelleen myymä piano) on lunastus määrätty vastaamaan sivullisseurajaan (B:n) maksamaa kauppahintaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa pianon vaihtoarvo lunastuksen hetkellä oli ilmeisesti ainakin kaksinkertainen vastaajan siitä maksamaan kauppahintaan verraten.

## **Rahaa koskevat säännöt**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Saantosuojaa koskevien säännösten kannalta erityisasemassa ovat eräät irtainten esineiden ryhmät, joihin on jo edellä jaksossa [Irtainten erityisryhmät](#) kiinnitetty huomiota. Kysymys rahasta esineenä on kaiken kaikkiaan ongelmallinen. Käypään rahaan (rahakappaleisiin) ei [KK 11:4](#):n ja [12:4](#):n säännöksiä ole katsottu voitavan soveltaa. Esimerkiksi saantosuojaa rajoittava lunastusoikeus ei käyvän rahan osalta voi tulla kysymykseen. Vallitsevan näkemyksen mukaan käypään rahaan onkin sovellettava analogisesti arvopaperien saantosuojaa koskevia normeja, joista tulee jäljempänä.

Eri asemassa kuin käypä raha (raha maksuvälineenä) on vanha kotimainen raha, johon [KK 11:4](#):n ja [12:4](#):n säännökset soveltuvat. Vanhemmassa kirjallisuudessa siihen on rinnastettu ulkomaan valuutan määräiset setelit ja kolikot, ks. Zitting 1956 s. 23 – 24 ja 1989, s. 58 sekä KM 1965:A 3, s. 23. Nytemmin kysymystä on alettu arvioida toisin, ks. Koulu 1991, erit. s. 224 ja 1993, s. 53, jonka mukaan aikaisempi kanta oli ymmärrettävä ottaen huomioon vallinnut tiukka valuuttasäännöstely.

Nykyisen rahaliikenteen kannalta on hänen mukaansa vaikea perustella sitä, miksei ulkomaan raha olisi esineoikeudellisesti arvopaperi. Koulun esittämiin näkökohtiin on yhtynyt Rope 2000, s. 27 – 28, joka on kiinnittänyt huomiota siihen, että euron käyttööntulon jälkeen ero ulkomaan valuuttoihin korostuisi entisestään.

## **Rekisteröitävät ajoneuvot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Rekisteröitävien irtainten esineiden oikeudellisia erityispiirteitä on tarkasteltu edellä kohdassa [Rekisteröitävät irtaimet esineet](#). Lähtökohta on, että rekisteröitäviin ajoneuvoihin tulevat sovellettaviksi normaalit saantosuojasäännöt (ks. saantosuojasta rekisteröitäviin irtaimiin esineisiin Koulu 1987, s. 195 – 197 ja 220 – 225). Rekisteröimisvelvollisuus saattaa vaikuttaa saantosuojan saantiin tiukentamalla saajan selonottovelvollisuutta tavanomaisesta. Oikeuskäytännössä merkitystä näissä tapauksissa on kuitenkin annettu myös sille, onko ostajan asemassa yksityinen henkilö vai alan asiantuntija. Kun myyjänä on ollut autoliike, ei yksityiselle ostajalle uudemmassa oikeuskäytännössä ole asetettu velvollisuutta esimerkiksi auton rekisteriotteen tarkastamiseen. Ks. myös edellä [Selonottovelvollisuuden aste](#).

**KKO 1973 II 10:** A oli vuokrannut auton B:lle, joka väärennettyä rekisteriotetta käyttäen möi sen käytettyjen autojen kauppiaille C:lle. Kun tämä olisi voinut esitetyn rekisteriotteen riittävän huolellisesti tarkastaessaan havaita siinä auton mallia, käyttöönottoaikaa ja uusintakatsastuksia koskevia merkintöjä, jotka eivät voineet tarkoittaa kaupan kohteena ollutta autoa, ja myös otteen väärentämiseen viittaavia jälkiä sekä tämän perusteella epäillä otteen oikeellisuutta ja ennen kaupan päättämistä ryhtyä toimiin auton omistussuhteen tarkistamiseksi, C oli ottaen huomioon KK 11 luvun 4 §:n säännökset velvollinen luovuttamaan auton takaisin A:lle ilman lunastusta. Vrt. [KKO 1992:13](#) ja [KKO 1994:29](#) sekä oikeuskäytännöstä myös [KKO 1984 II 65](#), [KKO 1986 II 67](#) ja [KKO 1992:181](#). Saantosuojakysymyksiä ja ostajan selonottovelvollisuudelle asetettavia vaatimuksia erityyppisissä autokauppaan liittyvissä tilanteissa on laajasti tarkasteltu kahdessa 1990-luvulla ilmestyneessä tutkimuksessa, ks. Välimaa 1992, s. 349–402 ja Kaisto 1997b, s. 388–436, joissa myös edellä mainittuja oikeustapauksia on analysoitu. Autojen luottokaupassa jälleenmyyntiä varten saattaa ostajan suojaksi tulla sovellettavaksi myös [OikTL 11.1 §:n](#) säännös, kuten edellä tässä jaksossa on mainittu.

## **Rakennukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Toisen maalla olevien rakennusten saajalle ei myönnetä sivullissuojaa siten kuin tavanomaisten irtainten esineiden luovutuksensaajalle. Niinpä [KK 11:4:n](#) ja [12:4:n](#) säännöksiin perustuva suoja toisen maalla oleviin rakennuksiin ei tule kysymykseen. Suojan puutteella ei maakaaren voimaantulon

jälkeen ole suurta käytännöllistä merkitystä. Saajan suojan tarve on näet suurimmillaan tilanteissa, joissa rakennus on luovutettu yhdessä maapohjan käyttöoikeuden kanssa, ja joissa suoja useinkin voidaan saada maakaaren sivullissuojanormien nojalla.

### Saantosuoja arvopapereihin

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvopaperit ovat irtainta, ja esimerkiksi arvopaperien kauppaan sovelletaan niiden erityisluonteesta johtuvin poikkeuksin kauppalain säännöksiä (HE 93/1986 vp, s. 48). Arvopaperin luovutuksensaajan saantosuoja on vahvempi kuin irtaimen esineen luovutuksensaajalle [KK 11:4](#):n nojalla myönnettävä saantosuoja. Arvopaperioikeudessa vaihdannan edut ovat selkeästi etualalla. Myös sivullissuojaa koskeva normipohja on uudenaikaisempi.

Yleisen arvopaperioikeuden sivullissuojanormit perustuvat velkakirjalain juoksevia velkakirjoja koskeviin säännöksiin. Arvopaperin luovutuksensaajan saantosuojaa koskeva perussäännös on [velkakirjalain \(VKL, 622/1947\) 14 §](#), johon osakeyhtiölainsäädännössä osakekirjojen ja muiden arvopaperiluonteisten asiakirjojen osalta viitataan ([OYL 3:13](#) ja [AsOYL 2:11](#)). Tämä rinnastus sisällytettiin velkakirjalain voimaantulon yhteydessä jo aikaisempaan osakeyhtiölakimme.

[OYL 3:13.1](#) muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

[VKL 14 §](#):n mukaan vilpittömässä mielessä olevan haltijavelkakirjan luovutuksensaajan oikeutta ei estä se, ettei luovuttaja ollut oikeutettu määräämään velkakirjasta, mikäli velkakirja luovutushetkellä oli luovuttajan hallinnassa ja hallinta on siirtynyt luovutuksensaajalle. Määränneisvelkakirjojen osalta sääntö on sama, jos luovuttajalla [VKL 13.2](#):n mukaan oli edellytettävä olleen oikeus määrätä velkakirjasta tai häntä voitiin kohtuullisin perustein pitää tällaisena henkilönä taikka hänen puolestaan toimimaan oikeutettuna. Viimeksi mainittu lainkohta sisältää vaatimuksen haltijaan asti ulottuvasta katkeamattomasta siirtosarjasta. Luovutuksensaaja ei ole ilman erityistä aihetta velvollinen tutkimaan velkakirjan aikaisempien luovutusten oikeellisuutta ja pätevyyttä.

[OYL 3:13.1:n](#) mukaan mm. [VKL 14 §](#):n saantosuojasäännöksiä on sovellettava osakekirjan, väliaikaistodistuksen tai nimetyille henkilölle asetetun osakeanti-, optio- taikka muun vastaavanlaisista oikeutta osoittavan todistuksen luovutukseen ja panttaukseen. Sillä, jolla on tällainen asiakirja hallussaan ja joka yhtiön toimesta asiakirjaan tehdyn merkinnän mukaan on merkitty omistajana osakeluetteloon, on [VKL 13.2 §](#):n mukainen määränneisvelkakirjan velkojaan rinnastettava asema. Luovutuksensaaja on siten normaalitilanteessa velvollinen tutkimaan siirtoketjun vain viimeisen osakeluettelomerkinnän jälkeiseltä osalta. [AsOYL 2:11](#) vastaa pääperiaatteiltaan tätä osakeyhtiölain säännöstä. Osakeluetteloon merkitseminen voidaan kuitenkin selvittää myös isännöitsijätodistuksella.

[OYL 3:13.1](#) muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

Sellaiseen osakeanti-, optio- ja muun vastaavanlaista oikeutta osoittavaan todistukseen, jota ei ole asetettu nimetyille henkilölle, sovelletaan [VKL 14 §:n](#) säännöksiä haltijavelkakirjoista. Ks. lisäksi [OYL 3:13.2](#), jonka mukaan myös lainkohdassa säädetyin edellytyksin osakeantilippu rinnastuu haltijavelkakirjaan siten, että mm. [VKL 14 §](#) tulee sovellettavaksi.

### Saantosuojan ominaispiirteet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten [VKL 14 §:stä](#) ilmenee, luovuttajan hallinta ja tradition tapahtuminen ovat saantosuojan edellytyksenä arvopaperien samoin kuin tavanomaisten irtainten esineidenkin osalta. Erot [KK 11:4:n](#) ja [12:4:n](#) mukaiseen saantosuojaan ovat lyhyesti seuraavat.

a) Arvopaperin luovutuksensaajan (B:n) saantosuojaa ei estä se, että arvopaperi on joutunut oikealta omistajaltaan (X:ltä) pois jonkin [RVA 11 §:ssä](#) mainitun rikoksen, kuten varkauden vuoksi.

b) Saantosuoja ei sulkeudu pois tapauksissa, joissa luovuttaja (A) on esiintynyt arvopaperin omistajan edustajana eikä omistajana. Saantosuoja korjaa siten myös edustusvallan puuttumiseen perustuvat virheet. Sama koskee luovuttajan A:n vajaavaltaisuudesta ja konkurssista johtuvaa kompetenssivirhettä. Vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja B voi siis näissäkin tapauksissa saada suojaa.

c) Olennainen ero irtaimen esineen saantosuojaan on, ettei arvopaperin saajan saantosuojaa rajoita oikean omistajan lunastusoikeus.

### Oikeuskäytäntöä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvopaperien saantosuojaa koskevassa oikeuskäytännössä ovat olleet esillä lähinnä asunto-osakeyhtiön osakkeiden panttaukseen ja luovutukseen liittyvät suojaongelmat ja kysymys saajan selonottovelvollisuudelle asetettavista vaatimuksista. Ks. panttausta koskien [KKO 1975 II 8](#), [KKO 1976 II 9](#) ja [KKO 1985 II 65](#) (viimeksi mainitussa tapauksessa panttaus pankille oli tapahtunut väärinnettyn valtakirjan nojalla, jolloin periaatteessa saantosuoja arvopaperiin voi myös tulla kyseeseen), sekä [KKO 1980 II 39](#): Asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajalla oli tiedossaan olleiden seikkojen sekä kaupan yhteydessä esille tulleiden, tavanomaisesta kaupasta osaksi poikkeavien olosuhteiden johdosta erikoinen aihe myyjän muodollisesti oikean saannon tarkistamiseen. Kun ostaja oli tämän laiminlyönyt, hänen ei voitu katsoa olleen osakkeet saadessaan vilpittömässä mielessä ja hänet veloitettiin luovuttamaan osakkeet oikealle omistajalle. Ratkaisussa [KKO 1995:160](#) oli kysymys pankin vilpittömästä mielestä asunto-osakkeiden pantin saajana ja siitä, oliko pankki voinut velkakirjalain [14 §:n 2 momentissa](#) tarkoitettuina kohtuullisin perustein pitää pantin antajaa oikeutettuna määräämään osakkeista.

Avoliittolain 58 §:n tulkinnasta ks. [KKO 1995:67](#): Puolisot A ja B omistivat yhdessä erään huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet, jotka olivat pankin hallussa panttina. A panttasi yksin osakkeet muistakin pankin saatavista. Panttaus oli pätevä A:n osakkeista omistaman murto-osan osalta. Tapauksessa pankin katsottiin koko panttaussitoumuksen voimassaoloajan olleen tietoinen B:n panttaussuostumuksen puutteesta.

#### ► Setelit ja kolikot

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä on todettu, arvopaperioikeudelliset sivullissuojanormit ([VKL 14 §](#)) soveltuvat rahaan (seteleihin ja kolikoihin) laillisena maksuvälineenä. Kuten muutoinkin, vilpittömän mielen saanto koostuu tässäkin tapauksessa neljästä oikeustositseikasta: 1) setelit ovat olleet maksajan hallinnassa, 2) seteleitä on käytetty nimenomaan maksuun (maksu on yksi [VKL 14 §](#):ssä tarkoitetuista luovutuksista), 3) maksun saaja on saanut setelit haltuunsa ja 4) saaja on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä. On paikallaan korostaa, että rahan (laillisten maksuvälineiden) kohdalla olettaamus vilpittömästä mielestä on normaalia vahvempi. Saajalta ei tavanomaisissa maksutilanteissa yleensä edellytetä selonottovelvollisuutta. Ks. Koulun 1993, s. 51 – 52.

#### Tiliraha

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

On huomattava, että oikeuskäytännössä myös pankkirahan eli tilirahan saajalle on myönnetty saantosuojaa samoin perustein kuin arvopaperin saajalle.

[KKO 1998:45](#): A oli erehdyksessä maksanut tilisiirrolla 400 000 Yhdysvaltain dollaria B:n tilille pankissa C. Tämän jälkeen B oli siirtänyt varat C:lle velkansa lyhennykseksi. A:n vaatimus C:n velvoittamisesta palauttamaan varat hylättiin, koska C oli maksun saadessaan ollut vilpittömässä mielessä. Ratkaisusta ja siitä ilmenevien periaatteiden ulottuvuudesta ks. Tuomisto 1998, s. 282 – 284 ja Rope 2000, s. 116 – 120.

#### Arvo-osuudet

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvo-osuusjärjestelmässä kirjaukset arvo-osuustileille saavat aikaan ne oikeusvaikutukset, jotka perinteisten arvopaperien osalta kytkeytyvät hallintaan ja traditioon. Kirjauksen sivullissuojavaikutuksista on säädetty arvo-osuustileistä annetun lain ([Arvo-osuusTL, 827/1991](#)) [26 – 29 §](#):ssä. Lain [27 §](#) koskee arvo-osuuden luovutuksensaajan saantosuojaa. Säännös vastaa arvo-osuusjärjestelmään sovellettuna [VKL 14 §](#):ää. [Arvo-osuusTL 27 §](#):n mukaan jos arvo-osuuden tai siihen kohdistuvan oikeuden on luovuttanut joku, jolla arvo-osuustilin kirjausten mukaan on siihen

oikeus, ei saajan oikeutta estä se, ettei luovuttajalla ollut oikeutta määrätä arvo-osuudesta, paitsi jos saaja saannon hetkellä tai oikeuden saadessaan tiesi tai hänen piti tietää siitä. Suojan saamiseksi ei siis lain mukaan vaadita, että saaja kirjaisi oikeutensa. Siten ei myöskään edellytetä, että saaja olisi vilpittömässä mielessä vielä kirjausta hakiessaan taikka kirjaamisen tapahtuessa. (Kirjauksen sivullissuojavaikutuksista Arvo-osuusTL:n mukaan yleisesti ja lain 27 §:n perusteluista ks. HE 104/1990 vp, s. 64 – 66.)

[Arvo-osuusTL 26 §](#), [27 §](#) ja [29 §](#) muutettu lailla 14.12.2012/751, voimaan 1.1.2013. [Arvo-osuusTL 29.1–2 §](#) muutettu lailla 16.6.2017/350, voimaan 21.6.2017. [Arvo-osuusTL 29.3 §](#) muutettu lailla 25.8.2017/579, voimaan 1.9.2017.

#### ► Tavallinen velkakirja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tavallisen velkakirjan luovutuksensaaja (B) ei voi saada saantosuoja. Kielteinen kanta on johdettavissa [VKL 27 §](#):ssä ilmaistusta periaatteesta, ettei tavallisen velkakirjan luovutus eli siirto tuota uudelle velkojalle parempaa oikeutta kuin luovuttajalla (A:lla) oli. Vaikka tämä lainkohta nimenomaisesti koskee vain luovutuksensaajan B:n suhdetta velalliseen, ei tavallisen velkakirjan luonteeseen kuulu myöskään saantosuoja. Myös [VKL 27 §](#):n esitöistä ilmenee saantosuojaan nähden torjuva kanta (KM 1936:1, s. 76). Velkakirjan oikealla haltijalla (X:llä) on valta saada uudelle velkojalle (B:lle) oikeudettomasti siirretty velkakirja palautetuksi itselleen.

#### Saantosuoja kiinteistöön

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä jaksossa [Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus](#) on tarkasteltu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta koskevia kysymyksiä. Maakaaren saantosuoja koskeva sääntely pohjautuu juuri julkisen luotettavuuden periaatteelle. Tarkemmin sanoen kysymys on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintöjen positiivisesta julkisesta luotettavuudesta.

Maakaaren mukaan lainhuudolla on välittömiä oikeusvaikutuksia. Kirjauksella aikaansaadaan ne oikeusvaikutukset, jotka arvopapereiden ja irtainten esineiden osalta liitetään hallintaan.

Kun puhutaan kirjauksen merkityksestä saantosuojan kannalta, on toisaalta korostettava, ettei lainhuuto korjaa osapuolten välisessä oikeussuhteessa (luovutussopimuksessa) olevaa aineellisoikeudellista virhettä. Tämä ilmenee [MK 13:2:n](#) säännöksestä. Lainhuuto ei estä osapuolta vetoamasta esimerkiksi [OikTL 3 luvun](#) pätemättömyysperusteeseen tai puutteeseen sopijapuolen edustusvallassa. Saantosuoja on aina suoja kolmatta henkilöä vastaan. Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 310–313.

#### Saantosuojan edellytykset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteän omaisuuden saantosuoja koskeva perussäännös on [MK 13:4](#). Tämän lainkohdan 1 momentin mukaan luovutukseen perustuva kiinteistön saanto on pysyvä, vaikkei luovuttaja (A) ollut kiinteistön oikea omistaja hänen tai hänen edeltäjänsä saannon virheellisyyden vuoksi, jos luovuttajalla saannon tapahtuessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä luovutuksensaaja (B) tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei luovuttaja ollut oikea omistaja. Säännös koskee vastaavasti kiinteistön määräosan ja määräalan saantoa.

### **Lainhuudon merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Säännös sisältää sen, että luovuttajan lainhuuto korjaa luovuttajan tai tämän edeltäjän saannossa olleet pätemättömyysperusteet. Luovutuksensaaja saa luovuttajan lainhuudon perusteella välitöntä vilpittömän mielen suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa (X:ää) vastaan. Edellytyksenä saajan suojaamiselle ei siten ole sen paremmin kuin arvo-osuuslainsäädännönkään mukaan, että luovutuksensaaja olisi itse hakenut saantonsa kirjaamista.

### **Saajan vilpittömän mieli**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Riittävää lisäksi on, että luovutuksensaaja on ollut vilpittömässä mielessä sopimuksentekohetkellä. Tämän ajankohdan jälkeen saatu tieto luovuttajan saannon pätemättömyydestä ei vaikuta asiaan. Toisaalta kuten oikeudessamme pääsääntöisesti muutoinkin, suojaan vetoavalta edellytetään, että hän on saannon hetkellä ollut perustellussa vilpittömässä mielessä. On myös otettava huomioon kirjauksen julkisuusvaikutusta koskeva [MK 7:3](#), jonka pääsäännön mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän on katsottava tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon. Jos esimerkiksi saannonmoitekanteen vireille tulosta on tehty merkintä rekisteriin, kuten viran puolesta edellytetään tehtäväksi ([MK 6:13](#)), merkintä poistaa luovutuksensaajan vilpittömän mielen.

[MK 7:3.2](#) muutettu lailla 13.12.2013/922, voimaan 1.1.2014.

### **Luovutussaannot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Saantosuoja koskee vain luovutukseen perustuvaa kiinteistön saantoa eli kauppaa, vaihtoa, lahjaa ja [MK 4:3](#):ssä tarkoitettua muuta luovutusta. Jos kiinteistö on saatu perintönä, testamentilla tai osituksessa taikka muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella, saaja ei saa vilpittömän mielen

suojaa maakaaren 13 luvussa tarkoitetuissa kollisiotilanteissa ([MK 13:9](#)) (Oikeuskirjallisuudessa tähän sääntelyyn on osituksen osalta kriittisesti suhtautunut Lohi 2003).

### **Rajoitettujen oikeuksien suoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä jaksossa [Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus](#) on todettu, myös erityisen oikeuden haltija ja panttioikeuden saaja voivat luottaa oikeuden perustajan lainhuudatetun saannon pätevyyteen. Heidän oikeutensa jää toisin sanoen pysyväksi, vaikka myöhemmin kävisi ilmi, että lainhuuto on myönnetty väärin perustein ([MK 13:4.2](#)). Myös tämä luovutuksensaajan saantosuoja vastaa vilpittömän mielen suoja edellyttää vain, että oikeuden perustajalla on ollut lainhuuto kiinteistöön ja että oikeudenhaltija on sopimusta tehtäessä ollut perustellussa vilpittömässä mielessä. Vaatimuksena ei tässä tapauksessa ole, että esimerkiksi erityisen oikeuden haltija olisi itse hakenut oikeutensa kirjaamista.

[MK 13:4.3](#):ssa on lisäksi säädetty suojasta muun kuin omistajan tehottomuusvaatimusta vastaan. Ks. puheena olevasta maakaaren säännöksestä lähemmin [HE 120/1994](#) vp, s. 90 – 91; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 320 –325 ja 327 –329, Niemi 2004, s. 252 –261 sekä Wainio 1997, s. 137 –159.

### **► Poikkeukset saantosuojasta**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tietyissä törkeissä (kvalifioiduissa) tapauksissa lainhuuto ei korjaa luovuttajan saannossa olevaa pätemättömyysperustetta. Näitä tapauksia on kolme ja ne on tyhjentävästi lueteltu [MK 13:5](#):ssä. B:tä ei suojata, jos

1. oikean omistajan (X:n) luovutuskirja tai muu saantokirja taikka tämän puolesta toimineen edustajan valtakirja tai muu kelpoisuuden osoittava asiakirja on väärennetty,
2. oikean omistajan (X:n) luovutus on pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen pakotettu [OikTL 28](#) §:ssä tarkoitetulla tavalla, tai
3. kiinteistön luovuttaja tai oikeuden perustaja (A) taikka tämän edeltäjä on erehdyksessä merkitty lainhuudon saajaksi tai jos merkintä lainhuudosta ei perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun. On esimerkiksi mahdollista, että A:lle on kirjaamismenettelyssä erehdyksessä myönnetty lainhuuto sivullisen omistamaan kiinteistöön tai lainhuuto on teknisen virheen vuoksi kirjautunut väärän kiinteistön kohdalle. Jos sen sijaan lainhuuto vastaa ratkaisijan tarkoitusta, vaikka se on asiallisesti virheellisesti myönnetty (esimerkiksi käyttöoikeustestamentin perusteella on myönnetty lainhuuto), saantosuoja saadaan.

[MK 13:5](#):ssä tarkoitetut törkeät pätemättömyysperusteet johtavat myös siihen, ettei erityisen oikeuden haltija sen paremmin kuin panttivelkojakaan saa vilpittömästi mielestään huolimatta suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan (ks. [MK 13:4.2](#) ja [17:11](#) sekä edellä [Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus](#)).

## **Valtion korvausvelvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Maakaaren saantosuojaa koskevaan sääntelyyn kuuluvat tärkeänä osana säännökset valtion vahingonkorvausvelvollisuudesta. Väistymään joutuvalla X:llä on oikeus saada hänelle aiheutuneesta vahingosta korvaus valtion varoista. Edellä mainituissa törkeissä tapauksissa, joissa kiinteistön omistajaa vastaan ei voikaan saada suojaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkintöihin perustuvan luottamuksen nojalla, korvaukseen oikeutettu on B. Sääntelyn tausta-ajatuksena on, että kirjaamisviranomaisen ratkaisuun, lainhuutoon, on voitava luottaa. Jos se on myönnetty virheellisin perustein, valtion on vastattava vahingosta. Jos vahingon kärsinyt on myötävaikuttanut vahinkoon, korvausta voidaan kohtuuden mukaan sovittaa. Kuten [MK 13:6](#):stä ilmenee, valtion vastuu koskee vain saantosuojaan liittyviä vahinkoja, ei esimerkiksi vahinkoa, joka syntyy kaksoisluovutuksessa kollision hävinneelle osapuolelle, koska kysymys ei tässä tapauksessa ole kirjaamisratkaisun virheellisyydestä. (Ks. myös [MK 13:7](#) ja [13:8](#) sekä valtion vahingonkorvausvastuusta lähemmin [HE 120/1994](#) vp, s. 91 – 92, Niemi 2004, s. 266–272 ja Wainio 1997, s. 180 – 189.)

## **Saantosuoja vuokraoikeuteen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistöoikeudellista saantosuojaa annetaan maakaaren mukaan myös kirjaamisvelvollisuuden alaisen vuokra- tai muun käyttöoikeuden haltijalle vuokraoikeuden oikeaa haltijaa vastaan vastaavasti kuin luovuttajan lainhuutoon luottaneelle kiinteistön luovutuksensaajalle kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan. Tämä ilmenee [MK 14:7.3](#):n säännöksestä. Vilpittömässä mielessä olleen luovutuksensaajan oikeus jää [MK 13:5](#):ssä säädetyin poikkeuksin pysyväksi vuokraoikeuden oikeaa haltijaa taikka vastaavasti vuokraoikeuden perustajaa vastaan, vaikka luovuttajan omaa oikeutta rasittaa jokin pätemättömyysperuste, jos hän on kirjannut oikeutensa. Luovuttajan kirjaamismerkinnällä on siten positiivinen julkinen luotettavuus samoin kuin lainhuudolla. Tämä sääntely on perusteltu ottaen huomioon siirrettävän vuokraoikeuden läheinen rinnastettavuus kiinteistöön vaihdannan kohteena.

Onkin tärkeää huomata, ettei kiinteistöoikeudellinen saantosuojasääntely koske kaikkia kirjattavia erityisiä oikeuksia. Jos esimerkiksi metsänhakkuuoikeuden haltijan kirjattu oikeus osoittautuu pätemättömäksi sen aikaisempaan haltijaan taikka oikeuden perustaneeseen kiinteistön omistajaan nähden, ei hakkuuoikeuden edelleen luovutuksessa siirronsaajan vilpittömästi mieltä (eli luottamusta

kirjauksen luomaan oletettavaan oikeuden pätevydestä) suojata. Ks. [MK 14:7.3:n](#) sääntelystä lähemmin [HE 1994:120 vp, s. 99](#).

## ► Nautintasuoja

### Lähtökohdat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Nautintasuoja oli keskeinen kiinteistöoikeudellinen sivullissuojamuoto ennen nykyisessä maakaaressa omaksuttua, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkintöjen julkisen luotettavuuden pohjalle rakentuvaa, välitöntä vilpittömän mielen suojaa turvaavaa sääntelyä. Nykyisen maakaaren järjestelmässä nautintasuoja on edelleen säilytetty täydentämässä lainhuutoon ja luovutuksensaajan vilpittömän mieleen perustuvaa suojaa. Tämä [MK 13:10](#):ssä säännelty suojamuoto on kiinteistön saajalle määräaikaisen nautinnan muodossa annettavaa suojaa. Vuokraoikeutta tämä uusikaan nautintasuojasäännöstö ei koske.

Saannonmoitesäännösten kehityksestä ja nautintasäännöstöstä aikaisemmassa oikeudessamme ks. [Zitting 1951, s. 255 – 275](#); [Wrede – Caselius 1946, s. 111 – 122](#) sekä [Zitting – Rautiala 1982, s. 100 – 104 ja 320 – 324](#). On huomattava, että nykyisen maakaaren voimaantullessa kumotun lainhuudatuslain nautintasuojasäännökset tulevat yhä sovellettaviksi saannonmoiteriidoissa, joissa oikea omistaja vaatii kiinteistöä itselleen ja viimeinenkin luovutus on tehty ennen maakaaren voimaantuloa, ks. [MKVPL 5.1 §](#).

### Säännösten soveltuminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[MK 13:4](#):ssä säädetty välitön vilpittömän mielen suoja ei voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun luovuttajalla ei ole ollut lainhuutoa. Saantosuoja ei ole [MK 13:9.1](#):n mukaan mahdollinen myöskään, jos saajan saanto ei perustu luovutukseen, vaan esimerkiksi perinnönjakoon, testamenttiin tai ositukseen. Mm. näissä tapauksissa saaja voi saada suojaa [MK 13:10](#):n perusteella. Myös silloin, kun saantoa rasittaa [MK 13:5](#):ssä tarkoitettu kvalifioitu (törkeä) pätemättömyysperuste, oikean omistajan moiteoikeus katkeaa viimeistään [MK 13:10](#):ssä säädetyn määräajan kuluttua, mikäli lainkohdan mukaiset suojan edellytykset ovat muutoin täyttyneet.

### Suojan edellytykset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikea omistaja menettää oikeutensa vaatia kiinteistö palautetuksi, jollei kannetta paremmasta oikeudesta kiinteistöön ole pantu vireille kymmenessä vuodessa siitä, kun toinen on saanut

lainhuudon kiinteistöön ja on omistajana ryhtynyt hallitsemaan kiinteistöä. Määräaika alkaa kulua vasta, kun molemmat edellytykset ovat täyttyneet. Laista ilmenee, ettei nautintaan vetoavalta itseltään edellytetä kymmenen vuoden nautinta-aikaa, vaan riittää, että kiinteistö on tämän ajan ollut pois oikean omistajan omistajanhallinnasta. Nautintasuojan saanti ei edellytä, että juuri lainhuudon saaja olisi ollut vilpittömässä mielessä (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 93).

Ajateltaessa esimerkiksi etenevää sivullissuhdetta X – A – B – C, jossa niin B:n kuin C:nkin saantoa rasittaa kompetenssivirhe X:n ja A:n välisen saannon pätemättömyyden vuoksi, vaaditaan lainhuudon saajan (B:n) tai tämän seuraajan (C:n) vilpittömyyttä mieltä saannon hetkellä. Jos C on vilpittömässä mielessä, hän saa hyväkseen myös B:n nautinta-ajan. Toisaalta B:n vilpittömyyden mieli tulee myös C:n hyväksi.

Ks. aiemman lain aikaisesta tulkintakäytännöstä esimerkiksi [KKO 1951 II 4](#), jossa vilpittömässä mielessä olevan ostajan seuraajan saanto perustui testamenttiin, ja [KKO 1984 II 112](#): Kun erheellisesti liian suureen osaan kuolinpesään kuuluneesta kiinteistöstä lainhuudon saaneen nautinta-aika oli ollut yli kymmenen vuotta ja se henkilö, jolle hän oli sen jälkeen osuutensa myynyt, oli ollut vilpittömässä mielessä, moitekanne hylättiin liian myöhään nostettuna.

## Suoja asianosaissuhteessa

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Useimmiten nautintasuoja tulee luonnollisesti kysymykseen etenevässä sivullissuhteessa X - A - B viimeksi mainitun suojana oikean omistajan X:n moitekannetta vastaan. Nautintasuoja on kuitenkin mahdollinen myös asianosaissuhteessa (A - B). Mikäli pätemättömyyden on aiheuttanut jokin oikeustoimilain 3 luvun mukainen peruste ja B saannon tapahtuessa on ollut vilpittömässä mielessä, pätemättömyys sopijapuolten välisessä suhteessa kuitenkin pääsääntöisesti korjautuu jo [OikTL 3 luvun](#) säännösten perusteella (ks. myös edellä [Osapuolen vilpittömyyden mieli](#)). A:n vajaavaltaisuudesta johtuva pätemättömyys on eri asemassa. Esimerkiksi tässä tapauksessa on mahdollista, että maakaaren nautintasuoja säännös tulee sovellettavaksi myös osapuolten välisessä suhteessa. Määräaikainen nautinta suoja saajaa (B:tä) myös silloin, kun A on X:n edustajana esiintyen, mutta ilman vaadittavaa kelpoisuutta luovuttanut tälle kuuluvan kiinteistön B:lle. Kiinteistön saanto saattaa jo ennen [MK 13:10](#):n ehdottoman aikarajan täyttymistä pätevyitä hyväksymisen tai passiivisuuden perusteella (ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 333 ja pätemättömyyden eri korjaantumistavoista [Ämmälä 1993b](#), s. 212–313).

## ► Vaihdamantasuoja

### Määritelmä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vaihdantasuojalla on tarkoitettu vakiintuneesti *luovutuksensaajan* suojaa luovuttajan *myöhempiä seuraajia* ja *velkojia vastaan*. Vaihdantasuojan käsite on muodostettu eri tavalla kuin saantosuojan ja nautintasuojan käsitteet. Saantosuoja edellyttää vilpittömää mieltä, kun taas nautintasuojalle on ominaista tietyn määräajan (nautinta-ajan) kuluminen. Vaihdantasuojan käsitettä sen sijaan käytetään riippumatta siitä, millä perusteella suojaa saadaan. Vaihdantasuojaa koskevia kysymyksiä on lyhyesti kosketeltu eri yhteyksissä edellä. Esimerkiksi omistusoikeuden käsitettä eriteltäessä on kiinnitetty huomiota siihen, miten tärkeänä vaiheena omistajan oikeusaseman kehityksessä on usein pidetty vaihdantasuojan saamista tiettyjä velkojatahoja vastaan.

Koska luovutuksensaajan suoja voi ratketa eri perustein suhteessa luovuttajan velkoihin kuin luovuttajan seuraajiin, vaihdantasuojan käsitteestä on toisinaan alettu erottaa omaksi suojatyypikseen velkojasuoja, jossa on kyse luovutuksensaajan suojasta luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan.

Esineoikeuden yleisesityksissä velkojasuojan käsitettä on käyttänyt esim. Tepora 2008, s. 241–258. Ks. myös Kaisto – Lohi 2008, esim. s. 158–160 ja 250–254. Velkojasuojaa käytetään terminä laajemminkin oikeuskirjallisuudessa.

### **Ulkopuolelle jäävät ongelmat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luovutuksensaajan vaihdantasuojan lisäksi voidaan puhua panttivelkojan ja muiden rajoitettujen esineoikeuksien haltijoiden vaihdantasuojasta tai sitä vastaavasta suojasta. Näiden suojakysymysten tarkastelu ei kuulu tämän esineoikeuden peruskysymyksiä koskevan esitysjakson puitteisiin. Koska vaihdantasuojassa on kysymys luovutuksensaajan suojasta, jäävät ulkopuolelle myös ongelmat, jotka koskevat luovuttajan suojaa eri sivullistahoja vastaan. Irtaimen kaupassa myyjän suojaaminen ostajan velkojia vastaan ennen kauppahintasaatavan suorittamista kuuluu näihin kysymyksiin. Niiden yhteydessä selvitettäviksi kuuluvat mm. myyjän pysäyttämisoikeuden edellytykset ([kauppalaki, 355/1987, 61.2 ja 63.2 §](#)) ja kysymys myyjän asettaman omistuksenpidätysehdon sitovuudesta ostajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan ([konkurssilaki, 120/2004, 5:7 ja ulosottokaari, 705/2007, 4:15](#)).

Irtaimen esineen omistuksenpidätyksen sivullissitovuuteen liittyviä kysymyksiä on laajasti selvitetty Teporan (1984) ja Tuomiston (1988) tutkimuksissa. (Ks. omistuksenpidätysehdon sivullissitovuutta koskevista kysymyksistä myös tässä teoksessa jäljempänä [Omistuksenpidätyksen sivullissitovuuden edellytyksiä](#).)

Irtaimen myyjän pysäyttämisoikeudesta eri merkityksissä ja sen sisällöstä lähemmin ks. HE 93/1986 vp, s. 116 ja 118 – 119 sekä Routamo 1997, s. 172 – 174. Irtaimen esineen omistuksenpidätyksen sivullissitovuutta koskevasta sääntelystä ks. HE 26/2003 vp, s. 75–76 ja HE 13/2005 vp, s. 48–49 sekä Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 385–402. (Ks. omistuksenpidätysehdon sivullissitovuutta

koskevista kysymyksistä myös tässä teoksessa jäljempänä [Omistuksenpidätyksen sivullisittomuuden edellytyksiä](#)).

## Käsitteen sisällöstä

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä lausutusta ilmenee, vaihdantasuoja tulee kysymykseen takautuvassa sivullissuhteessa ja se on luovutuksensaajan *aikaprioriteettia turvaavaa suoja*. Oikeusperuste, johon luovutuksensaaja vetoaa oikeutensa pysyttämiseksi, on aikaisemmalta ajalta kuin vastapuolen oikeusperuste. Kun A luovuttaa esineen B:lle, oikeusperusteena on luovutussopimus. Vaihdantasuojatilanteissa konkretisoituu kysymys siitä, riittääkö sopimus pysyttämään B:n oikeuden sellaisia C:n asemassa olevia A:n seuraajia ja velkojia vastaan, jotka nojautuvat myöhempään oikeusperusteeseen, vai vaaditaanko lisäksi joidenkin muiden edellytysten täyttymistä. Vaihdantasuojan saanti merkitsee esineen siirtymistä pois luovuttajan varallisuuspiiristä siten, ettei tämä enää pätevästi voi määrätä siitä esimerkiksi luovuttamalla sen toiselle tai ettei sitä enää voida lukea luovuttajan omaisuudeksi ulosotossa tai konkurssissa.

C:n asemassa olevien sivullistahojen kannalta katsottuna vaihdantasuoja B:n hyväksi merkitsee *ekstinktion syrjäytymistä*. Vaihdantasuoja ei ole vilpittömän mielen suoja, koska ei mielekkäästi voida asettaa vaatimusta primuksena olevan luovutuksensaajan vilpittömästä mielestä johonkin myöhemmin sattuvaan seikkaan nähden. Jos sen sijaan samaa tilannetta tarkastellaan myöhemmän oikeudenhaltijan C:n kannalta, tulee esiin kysymys tämän vilpittömästä mielestä ja sen merkityksestä B:n vaihdantasuojan pois sulkemiseksi ja ekstinktion saamiseksi.

## Oikeuden syntyhetken merkitys

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä esitetty osoittaa, miten tärkeä merkitys vaihdantasuojaan liittyviä kysymyksiä ratkaistaessa on esineeseen kohdistuvan oikeusperusteen syntyhetkellä. Luovutussopimuksen osalta tämä hetki on sopimuksen tekohetki, kuten edellä todettiin. Ulosotto- ja konkurssivelkojen oikeusperuste tiettyyn yksilöityyn esineeseen syntyy, kun luoton perusta yksilöidään. Ulosottovelkojen osalta tämä tapahtuu esineen ulosmittauksella (ulosmittausjulistuksella) ja konkurssivelkojen osalta konkurssiin asettamisen hetkellä, jolloin velallisen ulosmittauskelpoinen omaisuus tulee kuulumaan konkurssipesään. Jos velallinen määrää esineestä näiden ajankohtien jälkeen, ei luovutuksensaaja enää voi olla primuksen asemassa.

Ulosottomenettelyssä ulosottomiehen on viran puolesta otettava huomioon ne säännöt, jotka määräävät velallisen varallisuuden rajat. Hänen ratkaistavakseen jäävät siten mm. sivullisten mahdollista vaihdantasuojaa koskevat kysymykset. Ulosottoviranomaisesta esineoikeuden normien soveltajana ks. Koulu 1988, s. 160 – 170 viitteineen ja Havansi 2000, s. 92 – 98.

Konkurssissa pesänhoitajan on ratkaistava yleisten esineoikeudellisten normien nojalla kysymys siitä, mitä konkurssipesään kuuluu. Mikäli pesänhoitaja ei luovuta sivullisen omakseen väittämää esinettä pesästä, tällaisen sivullisomistajan on toteutettava separaatio-oikeutensa konkurssioikeudenkäynnin ulkopuolisella prosessilla pesää vastaan. Ks. Koulu 2009, s. 229–230.

Vaihdantasuojan myöntämisen perusteet vaihtelevat. Suojan saannin edellytykset riippuvat paitsi kollision toisena osapuolena olevasta henkilötahosta (luovuttajan velkoja – luovuttajan myöhempi seuraaja) myös luovutuksen kohteesta.

#### ► Irtaimen kaksoisluovutus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineen luovutuksessa luovutuksensaajan vaihdantasuoja myöhempiä luovutuksensaajia vastaan määräytyy edellä kohdassa [Irtaimen kaksoisluovutus](#) mainittujen kaksoisluovutusta koskevien sääntöjen mukaan. Jo A:n ja B:n välinen luovutus sopimus antaa B:lle suoja A:n yleisseuraajaa ja sellaista myöhempiä luovutuksensaajaa vastaan, joka ei ollut vilpittömässä mielessä. Tämä perustuu [KK 1:5](#):ssä asetettuun lähtökohtaiseen aikaprioriteettisääntöön. Sen sijaan luovutuksensaaja on vasta tradition tapahduttua suojattu vilpittömässä mielessä olevaa myöhempiä luovutuksensaajaa vastaan. Hänen aikaprioriteetin mukainen etusijansa voi näet ennen hallinnan saantia kumoutua sellaista myöhempiä luovutuksensaajaa vastaan, joka luottaen luovuttajan hallinnan luomaan omistajaolettamaan saa esineen vilpittömässä mielessä hallintaansa. Tässä tapauksessa sovelletaan [KK 11:4:n](#) ja [12:4:n](#) säännöksistä ilmeneviä periaatteita myöhemmän luovutuksensaajan hyväksi. Viimeksi mainitun on sanottu tällöin saavan saantosuojaan verrattavaa suoja.

#### Primuksen lunastusoikeus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeudessamme on herättänyt keskustelua kysymys siitä, onko ensimmäiselle luovutuksensaajalle tässä tapauksessa myönnettävä lunastusoikeus esineeseen. Kirjallisuudessa kielteistä kantaa on varovasti puollettu. Esineellä sinänsä ei ole sitä saamatta jääneelle taholle samaa merkitystä kuin saantosuoajatilanteessa oikealle omistajalle, jolta esine on joutunut pois. Oikeuskäytännössä kuitenkin lunastusoikeus on myönnetty.

Saantosuojan ja lunastusoikeuden periaatteellisesta erillisyydestä ks. Zitting 1956, s. 152 – 155 sekä lunastusoikeudesta kaksoisluovutustilanteessa Zitting 1989, s. 79 – 80 ja Kaisto 1997b, s. 155 viitteinen. Vrt. oikeuskäytännön osalta KKO 1933 II 150 (asunto-osakkeiden ensimmäisellä saajalla oli ennen velkakirjalain voimaantuloa lunastusoikeus asunto-osakeyhtiön osakkeisiin), ja [KKO 1948 II 26](#): A oli sitoutunut säilyttämään B:n häneltä ostamaa konetta liikkeessään mutta sitoumuksestaan huolimatta myynyt koneen omanaan C:lle, jolta se oli siirtynyt edelleen D:lle. Kun B oli joutunut lunastamaan koneen D:ltä, veloitettiin A suorittamaan B:lle vahingonkorvaukseksi tämän D:lle maksama lunastushinta.

#### ► Arvopaperin kaksoisluovutus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvopaperin kaksoisluovutuksesta ei ole nimenomaisia säännöksiä laissa. Lähtökohtana on kuitenkin tässäkin tapauksessa aikaprioriteettisääntö ensimmäisen saajan B:n hyväksi. Jotta B saisi vaihdantasuoja myöhempää vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa C:tä vastaan, edellytetään nytkin tradition tapahtumista. Muutoin C saattaa saada etusijan tradition perusteella ja B:n vaihdantasuoja sulkeutuu pois. Sääntö on kirjallisuudessa usein analogisesti johdettu [VKL 14 §:n](#) saantosuoja koskevasta säännöksestä. C:n etusijan edellytyksenä B:hen nähden ei määrännevelkakirjojen osalta kuitenkaan ole luovuttajan siirtosarjan tutkiminen (vrt. [VKL 14.2 §](#)). Toisinaan luovuttajan seuraajia koskevan vaihdantasuojasäännön tueksi onkin [VKL 14 §:n](#) sijasta nojaututtu saman lain [22 §:n](#) säännökseen, joka nimenomaisesti koskee juoksevan velkakirjan luovutuksensaajan suoja luovuttajan myöhempiä velkojia vastaan ja jossa traditiolle annetaan suojan saannin kannalta ratkaiseva merkitys. [OYL 3:13:ssä](#) ja [AsOYL 2:11:ssä](#) viitataan sivullissuojan osalta velkakirjalain kumpaankin säännökseen.

[OYL 3:13.1](#) muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

Sekä irtaimen esineen että arvopaperin osalta luovutuksensaajan vaihdantasuoja luovuttajan myöhempiä panttivelkojia vastaan määräytyy samoin kuin suoja luovuttajan seuraajia vastaan ([KK 11:4](#) ja [12:4](#) *ex analogia* ja [VKL 10 §](#)). Vilpittömässä mielessä olevaa pantinsaajaa suojataan siten tradition tapahduttua.

Oikeuskäytännöstä ks. [KKO 1983 II 101](#) ja [KKO 1983 II 102](#), joissa kummassakaan asunto-osakeyhtiön osakkeiden pantiksiottajan selonottovelvollisuuden ei katsottu täyttyneen, kun yhtiön perustajaosakas oli omanaan pantannut panttaushetkellä jo toiselle myydyt osakkeet, vaikka osakekirjat edelleen olivat perustajaosakkaan nimissä ja hänen hallinnassaan. Nytemmin [asuntokauppalain \(AsKL, 843/1994\) 2 luvun](#) säännökset suojaavat asunto-osakkeen ostajaa perustajaosakasta vastaan rakentamisvaiheen aikana (ks. [AsKL 2:11.3](#)).

#### ► Irtaimen kauppa ja velkojat

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Irtaimen esineen kaupassa traditio ei ole saajan vaihdantasuojan edellytys luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Sääntö on siten toinen kuin lahjassa, jonka osalta vaaditaan traditiota (ks. edellä [Lahjan täyttäminen](#)). Ostaja on suojattu luovutussovituksen ja lajiesineiden kaupassa lisäksi tarpeellisen hänen lukuunsa tapahtuneen erottamisen jälkeen. Tällaisen erottamisen tapahduttua esinettä ei saa ulosmitata myyjän velasta, vaikka se olisi yhä hänen hallinnassaan, vaan esine on [UK 4:9:ssä](#) tarkoitettua sivulliselle kuuluvaa omaisuutta, jota ei saa ulosmitata. Eri asia kuitenkin on, että [UK 4:10:n](#) presumptiosäännöksen mukaan velallisen hallinnassa oleva irtain omaisuus saadaan ulosmitata, jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että omaisuus kuuluu sivulliselle. Sinänsä

tällaiseksi osoitukseksi käy esimerkiksi juuri luovutussopimus. (Säännöksen soveltamisesta ks. esim. Linna – Leppänen 2007, s. 123–126.)

Velallisen konkurssissa taas [Konkl 5:6](#):n mukaan konkurssipesään kuulumaton velallisen hallinnassa oleva sivullisen omaisuus, joka voidaan erottaa velallisen omaisuudesta, on luovutettava omistajalle tai tämän määräämälle sellaisin ehdoin, joiden täyttämistä konkurssipesällä on oikeus vaatia. Jos esinettä sen sijaan ei voida erottaa velallisen tavaroista, on sivullisella yleensä vain oikeus esineen arvon perusteella laskettavaan jako-osuuteen (HE 26/2003 vp, s. 75). Jako-osuutta saadakseen velkojan on pääsääntöisesti valvottava konkurssisaatavansa ([Konkl 12 luku](#)).

Sivullissuojan kannalta arvopaperin luovutus eroaa tavanomaisen irtaimen esineen kaupasta olennaisesti. Saajan vaihdantasuoja luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan edellyttää nimittäin tradition tapahtumista ([VKL 22 §](#), [OYL 3:13](#) ja [AsOYL 2:11](#) ja edellä [Lahjan täyttäminen](#)).

[OYL 3:13.1](#) muutettu lailla 16.6.2017/349, voimaan 21.6.2017.

### **Arvo-osuuden saajan suoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Arvo-osuusjärjestelmässä kirjaamismerkintöihin liittyy julkinen luotettavuus sekä positiivisessa että negatiivisessa merkityksessä, kuten edellä on todettu. Mm. arvo-osuuden saajan vaihdantasuojaa luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan koskee [Arvo-osuusTL 26 §](#), josta ilmenee tilimerkintöjen negatiivinen julkinen luotettavuus. Lainkohdassa on säädetty niistä perusteista, joiden nojalla oikeuksien keskinäinen etuoikeus takautuvan sivullissuhteen kollisiotilanteissa määräytyy. Etusija on säännöksestä ilmenevin rajoituksin kytketty kirjaamiseen. Vilpillisessä mielessä olevalle myöhemmälle oikeudenhaltijalle kirjaus ei tuota etusijaa.

[Arvo-osuusTL 26.1 §:n](#) mukaan arvo-osuustilille kirjattu saanto ja arvo-osuuteen kohdistuva arvo-osuustilille kirjattu oikeus saa etusijan suhteessa saantoon tai oikeuteen, jota ei ole kirjattu tilille. Jos samaan arvo-osuuteen kohdistuu keskenään ristiriidassa olevia oikeuksia, saa aikaisemmin arvo-osuustilille kirjattu oikeus etusijan myöhemmin kirjattuun nähden, vaikka viimeksi mainittu perustuisikin aikaisempaan oikeusperusteeseen. Näiden sääntöjen perusteella ei kuitenkaan suojata vilpillisessä mielessä olevaa myöhempää oikeudenhaltijaa, mikä seikka käy ilmi lainkohdan 2 momentista. Primuksen etusija näet sekunduksen oikeuden aikaisemmasta kirjauksesta huolimatta säilyy, mikäli myöhempään saantoon tai oikeuteen vetoava saannon hetkellä tai oikeuden saadessaan tiesi tai hänen piti tietää aikaisemmasta saannosta tai oikeudesta. [Arvo-osuusTL 26.2 §:n](#) mukaan aikaprioriteetin mukainen etusija säilyy luovutuksensaajalla kirjauksesta riippumatta myös suhteessa oikeuksiin, jotka perustuvat ositukseen tai perintöön taikka sulautumiseen, jakautumiseen, oikeushenkilön purkautumiseen tai yhteisen omaisuuden jakoon. Ks. lähemmin HE 104/1990 vp, s. 65 – 66.

[Arvo-osuusTL 26 §](#) muutettu lailla 14.12.2012/751, voimaan 1.1.2013.

### **► Muu kuin juokseva saatava**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Tavallisen velkakirjan samoin kuin muun tavallisen – myös suullisen – saatavan luovutuksensaajan vaihdantasuojaa koskee [VKL 31 §](#). Kaksoisluovutuksessa kollision ratkaisu määräytyy sen mukaan, kummasta luovutuksesta tehdään ensin velalliselle siirtoilmoitus eli denuntiaatio. Myöhemmän luovutuksensaajan etusija edellyttää kuitenkin hänen vilpittöntä mieltään ([VKL 31.2 §](#)).

Vaihdantasuojaa luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan luovutuksensaaja saa niin ikään siirtoilmoituksen perusteella ([VKL 31.1 §](#)). Siirtoilmoituksen voi tehdä joko luovuttaja tai luovutuksensaaja. Toisin kuin [KK 10:1:2](#):ssa säädetty denuntiaatio tämä siirtoilmoitus on vapaamuotoinen.

[VKL 31 §](#) tulee sovellettavaksi mm. laskusaatavien siirtoon *factoring*-järjestelyä käytettäessä, ks. [Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 444](#).

### **Kiinteistön kaksoisluovutus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistön luovutuksensaajan vaihdantasuoja myöhempiä luovutuksensaajia vastaan määräytyy kiinteistön kaksoisluovutusta koskevien [MK 3:6:n](#) ja [13:3.1:n](#) säännösten mukaan. Viimeksi mainittu lainkohta ilmentää osaltaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin negatiivista julkista luotettavuutta (ks. siitä edellä [Kirjauksen puuttuminen](#)). Ensimmäisellä luovutuksensaajalla on aikaprioriteetin mukainen etusija, mutta hän voi menettää sen, jos kiinteistön myöhempi luovutuksensaaja a) on saannon tapahtuessa ollut vilpittömässä mielessä ja b) hakee lainhuutoa ensin. Kollision ratkaisun kannalta merkitystä on myös kirjauksen julkisuusvaikutusta koskevalla [MK 7:3:n](#) säännöksellä, jonka mukaan sekundus ei enää primuksen saannon rekisteriin merkitsemistä seuranneena arkipäivänä voi saada vilpittömän mielen suojaa.

[MK 7:3.2](#) muutettu lailla 13.12.2013/922, voimaan 1.1.2014.

Kiinteistön luovutus merkitään viran puolesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin saantotietoihin kaupanvahvistajan tehtyä siitä ilmoituksen kirjaamisviranomaiselle. Sama koskee kiinteistön määräosan ja määräalan luovutusta ([MK 7:5](#) ja [KirjRekA 14 §](#)).

### **Kiinteistönkauppa ja velkojat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luovuttajan myöhempiä konkurssivelkoja vastaan kiinteistön saaja on suojattu jo luovutussopimuksen perusteella. Sama koskee maakaaren voimaantulon jälkeen saajan suojaa luovuttajan ulosmittausvelkoja vastaan. Kiinteistöoikeudessa lähdetään nykyään siitä, ettei kiinteistö kuulu luovuttajan ulosmitattavaan omaisuuteen enää luovutussopimuksen jälkeen, vaikka saaja ei olisikaan hakenut lainhuutoa saannolleen ja viimeinen lainhuuto kiinteistöön siten olisi velallisen

nimissä. Jos kiinteistön luovutuksensaaja esittää ulosottomiehelle asianmukaisesti vahvistetun kiinteistön luovutuskirjan, [UK 4:13:n](#) (705/2007) mukainen, lainhuutoon perustuva olettava velallisen omistusoikeudesta kiinteistöön kumoutuu.

Ennen maakaaren voimaantuloa luovutuksensaajan vaihdantasuoja luovuttajan ulosmittausvelkoja vastaan edellytti lainhuudon hakemista, mikä johtui silloisen ulosottolain erityissäännöksestä, jonka tarkoituksena oli ehkäistä kiinteistön valeluovutuksia. Ks. lähemmin Zitting 1951, s. 361–371.

Kuten jäljempänä jaksossa [Panttaus](#) lähemmin selvitetään, kiinteistöpanntioikeus syntyy useiden osatekijöiden tuloksena. Kiinnitysmenettelyssä kiinteistön omistaja hankkii tietyn suuruisen panttikirjan, joka on todistus kiinnityksestä. Panttauksen perustana on panttaussitoumus. Panttioikeuden syntyminen ja sivullisittomuus edellyttää julkivarmistusta, jonka perusmuotona on, että panttikirja luovutetaan velkojan hallintaan. Kiinteistön luovutuksensaajan vaihdantasuoja myyjän myöhempiä panttivelkoja vastaan ratkeaa [MK 17:10:n](#) perusteella. Kiinteistön panttausvalta kuuluu yksinomaan kiinteistön omistajalle. Niinpä lähtökohtana tässäkin tapauksessa on, että kiinteistön luovutuksensaajalla on myöhempään panttioikeuden haltijaan nähden aikaprioriteettiin perustuva etusija. Hän voi kuitenkin menettää sen myöhemmän panttioikeuden haltijan hyväksi edellä mainitussa lainkohdassa säädetyin perustein. [MK 17:10.1:n](#) nojalla nimittäin panttivelkojan vilpittömyyttä suojataan. Säännöksen mukaan panttioikeus kiinteistöön on pysyvä, vaikka panttioikeuden perustaja on ennen panttaushetkeä luovuttanut kiinteistön, jollei velkoja panttaushetkellä tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön luovutuksesta. Säännöksen 2 momentin mukaan velkoja saa luottaa enintään yhden kuukauden vanhaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoon kiinteistön omistajasta. Tätä velkojan eduksi säädettyä poikkeusta kirjaamisen julkisuusvaikutusta koskevan [MK 7:3:n](#) määräajasta on maakaaren esitöissä perusteltu pyrkimyksellä taata rahoitustoiminnan joustavuus ([HE 120/1994 vp](#), s. 116).

[MK 7:3.2](#) muutettu lailla 13.12.2013/922, voimaan 1.1.2014.

On toisaalta huomattava, että velkojan vilpittömän mielen suoja katkeaa välittömästi, jos kiinteistön uusi omistaja on ilmoittanut velkojalle luovutuksesta tai omistajanvaihdos on muutoin tullut tämän tietoon. Pantinhaltijan selonottovelvollisuus tiukkenee myös, jos hänellä jollakin perusteella on aihetta epäillä, että kiinteistön omistusoikeus on siirtynyt.

### **Määräala seuraantotilanteissa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kun kiinteistöstä luovutetaan määräala, määräalan luovutuksensaajan vaihdantasuoja luovuttajan (emäkiinteistön omistajan) seuraajiin nähden on yhtä vahva kuin jos luovutuksen kohteena olisi kokonainen kiinteistö. Kaikkia kiinteistön luovutusta koskevia maakaaren säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräalaan. Niinpä myös määräalan luovutuksen pysyvyys määräytyy yleisten kiinteistön kaksoisluovutusta koskevien säännösten mukaisesti. Sama koskee määräalan saajan

vaihdantasuojaa osittain tai kokonaan saman määräalan kaksoisluovutuksessa. Sovellettaviksi tulevat siten kaikissa näissä tapauksissa [MK 3:6:n](#) ja [13:3.1:n](#) säännökset, joista on tehty selkoa edellä. Lähtökohtaisesti määräalan saaja saa aikaprioriteetin mukaisen etusijan, joka voi kumoutua jälkimmäisessä lainkohdassa säädetyin edellytyksin vilpittömässä mielessä olleen sekunduksen hyväksi.

### **Määräala ja edeltäjän konkurssi**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Emäkiinteistön omistajan konkurssissa määräalan saaja saa vaihdantasuojaa velallisen konkurssivelkoja vastaan jo luovutussopimuksen perusteella samoin kuin kokonaisen kiinteistön saaja. Tämä sääntö perustuu välittömästi määräalan ”luonteeseen” kokonaiseen kiinteistöön rinnastettavana, määräalatunnuksen avulla yksilöityvänä omistuskohteena (ks. tästä tunnuksesta [KiintRekL 4 §](#) ja [KiintRekA 8 §](#)). Luovutettu määräala ei siten enää kuulu konkurssipesän varallisuuspiiriin.

[KiintRekA 8 §](#) muutettu valtioneuvoston asetuksella 30.1.2014/62, voimaan 1.2.2014. [KiintRekA 8 §](#) muutettu valtioneuvoston asetuksella 20.6.2018/488, voimaan 1.8.2018.

Vaikka määräalan saajan katsottiin aikaisemmankin oikeuden mukaan saavan suojaa emätilan omistajan konkurssivelkoja vastaan jo sopimuksen perusteella, kysymys määräalan erottamisoikeuden pysyttämistä emäkiinteistön konkurssirealisoinnissa oli monessa suhteessa ongelmallinen. Ks. esimerkiksi Zitting 1989, s. 100.

### **Määräala ulosmittaustilanteissa**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Määräalan saajan vaihdantasuoja luovuttajan ulosmittausvelkoja vastaan on sekin maakaaren voimaantulon jälkeen aikaisempaa vahvempi. Määräalan saaja saa suojaa luovuttajan myöhempiä ulosmittausvelkoja vastaan jo luovutussopimuksen perusteella. Koska kiinteistöä luovutettu määräala on itsenäinen omistusoikeuden kohde, kiinteistön ulosmittaus ei kohdistu enää siihen. Luovutettua määräalaa ei toisin sanoen saa ulosmitata eikä myydä kiinteistön omistajan velasta [UK 4:9:n](#) pääsäännön perusteella, jonka mukaan sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata.

Määräalan osalta voi kuitenkin ajankohtaistaa [UK 4:9](#):stä niin ikään ilmenevä poikkeus edellisestä. Mainitun lainkohdan mukaan sivulliselle kuuluvaa omaisuutta saa kuitenkin ulosmitata, jos se ulosottoperusteen mukaan vastaa ulosmittauksen hakijan saatavasta. Ulosmittaus voi siten kohdistua myös jo luovutettuun määräalaan, jos kiinteistö kokonaisuudessaan vastaa ulosottoperusteen mukaan ulosmittausta hakeneen saatavasta. Täytäntöön pantavana on tällöin hypoteekkituomio, joka on saatu koko kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden nojalla.

Tällainen poikkeustilanne syntyy, jos emäkiinteistöön on perustettu panttioikeuksia ennen määräalan luovutusta. Määräala vastaa aikaisemmista panttioikeuksista velallisen kiinteistöön nähden toissijaisesti siten kuin [MK 17:9:ssä](#) on lähemmin säädetty. Kysymys ei siis tässäkään tapauksessa ole vaihdantasuojan saamatta jäämisestä luovuttajan myöhempiä ulosmittausvelkojia vastaan.

Maakaaren mainittuun sääntelyyn kytkeytyy myös se, että ulosmittauksen johdosta toimitettavassa myynnissä noudatetaan tällaisessa tilanteessa [UK 5:67:ssä](#) säädettyä myyntijärjestystä.

## **Määräala ja panttivelkojat**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Määräalan saajan vaihdantasuoja luovuttajan kiinteistöön kohdistuvien myöhempien panttioikeuksien haltijoita vastaan määräytyy samojen peruseräiteiden mukaan kuin kokonaisen kiinteistön saajan suoja. Kiinteistön omistaja, joka on luovuttanut määräalan toiselle, ei enää ole oikeutettu käyttämään määräalaa omien velkojensa vakuutena, vaan hänen panttausvaltansa siihen katkeaa. Vanhan panttikirjan käyttö on sallittu, kunnes määräalaan on haettu lainhuuto, koska vasta tällöin kiinnitys voidaan poistaa luovutetun määräalan osalta. Panttioikeus koskee kuitenkin vain pantinantajalle jäänyttä osaa kiinteistöstä ([MK 17:4](#) ja [HE 120/1994](#) vp, s. 111 – 112). Määräalan saaja menettää aikaprioriteetin mukaisen etusijansa, jos pantinsaaaja on vilpittömässä mielessä siten kuin edellä selostetussa [MK 17:10:n](#) säännöksessä on säädetty.

## **Takaisinsaantilain merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Luovutuksensaajan vaihdantasuojaa koskevien kysymysten yhteydessä on vielä mainittava *takaisinsaantia* koskevat säännökset, joihin edellä eri yhteyksissä on kiinnitetty huomiota. Takaisinsaanti konkurssipesään, josta nykyään säädetään takaisinsaantilaissa, antaa konkurssivelkojille siinä lähemmin säädetyn edellytyksin mahdollisuudet peräyttää konkurssivelallisen ennen konkurssia tekemät velkojien oikeuksia loukkaavat oikeustoimet. Konkurssipesään kuuluu myös omaisuus, joka takaisinsaantilain säännösten perusteella voidaan saada takaisin pesään ([konkurssilain, 120/2004, 5:1.2](#)). Takaisinsaantia vastaava peräytys tulee kysymyksen myös yksityishenkilön velkajärjestelyn, yrityksen saneerauksen ja ulosoton yhteydessä ([VJL 60.1 §](#), [YrSanL 35.1 §](#) ja [UK 3:84](#)). Takaisinsaanti voi koskea vain omaisuutta, jonka velallinen on sinänsä pätevin oikeustoimin luovuttanut sivulliselle ja johon nähden luovutuksensaajan vaihdantasuojan edellytykset ovat täyttyneet. Sivullisen suoja eri velkojatarhojen takaisinsaantimahdollisuutta vastaan ei kuulu vaihdantasuojan käsitteeseen. Takaisinsaannissa ei siis ole kysymys vaihdantasuojan ”murtumisesta”, vaan pätevien ja muuten velkojia sitovien määräämistöimien julistamisesta heitä kohtaan takaisinsaantilaista ilmenevillä perusteilla tehtömiksi (ks. Tuomisto 2002, s. 1).

[TakSL 5 §](#):ään sisältyy yleinen takaisinsaantisäännös, jonka soveltaminen edellyttää vastaajan vilpillistä mieltä peräyttämisen edellytyksenä olevien seikkojen suhteen. Sen nojalla ovat peräytettävissä oikeustoimet, joilla yksin tai yhdessä muiden toimenpiteiden kanssa on sopimattomasti suosittu velkojaa toisten velkojien kustannuksella, siirretty omaisuutta velkojien ulottumattomiin tai lisätty velkoja velkojien vahingoksi. Lisäksi edellytetään, että velallinen oli peräyttämisen kohteena olevan oikeustoimen tyyplistä riippuen joko maksukyvytön tai ylivelkainen tai että oikeustoimi osaltaan johti velallisen maksukyvyttömyyteen tai ylivelkaisuuteen. Takaisinsaantiaika on tässä tapauksessa pitkä, viisi vuotta. Kriittiset ajat luetaan takaisinsaantilain mukaan pääsääntöisesti päivästä, jona konkurssihakemus jätettiin tuomioistuimelle ([TakSL 2 §](#)). Jos sopimattoman edun saaja on velallisen ns. läheinen ([TakSL 3 §](#)), aika on periaatteessa rajoitukseton (ks. [TakSL 5.3 §](#)). Lisäksi laissa ([TakSL 6 – 14 §](#)) on tiettyjä tapauksia koskevat erityiset takaisinsaantisäännökset, joita voidaan soveltaa vastaajan vilpittömästä mielestä huolimatta. Keskeisimmät säännökset koskevat velan maksun, lahjan ja lahjanluontoisen sopimuksen sekä vakuuden peräytymistä. Takaisinsaantiajoista näissä tilanteissa on säädetty tapauskohtaisesti.

## Kirjallisuutta

Aurejärvi – Hemmo: *Luotto-oikeuden perusteet*, 2004

Hoffrén: *Tieto ja sivullisuus*, 2008

Jokela – Kartio – Ojanen: *Maakaari*, 2010

Kaisto: ”*Tiesi tai olisi pitänyt tietää*”, 1997b

Kaisto – Lohi: *Johdatus varallisuus-oikeuteen*, 2008

Kartio: *Esineoikeuden perusteet*, 2001

Koulu: *Konkurssioikeus*, 2009

Linna – Leppänen: *Ulosmittaus ja myynti*, 2007

Niemi: *Maakaaren järjestelmä II*, 2004

Rope: *Konkurssipesään kuuluvat rahavarat ja maksunsaajan suoja*, 2000

Tammi-Salminen: *Sopimus, kompetenssi ja kolmas*, 2001

Tepora: *Johdatus esineoikeuden perusteisiin*, 2008

Tepora – Kaisto – Hakkola: *Esinevakuudet*, 2009

Tuomisto: *Tyyppipakosta aikaprioriteettiin*, 1993

Tuomisto: *Takaisinsaannista*, 2002

Tuomisto: *Sopimus ja insolvenssi*, 2010

Wrede – Caselius: *Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan*, 1946 ja 1947

Zitting: *Omistajanvaihdoksesta*, 1951

Zitting: *Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa*, 1956

Zitting: *Arvopaperin luovutuksensaajan oikeussuojasta*, 1957

Zitting: *Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa*, 1989

Zitting – Rautiala: *Esineoikeuden oppikirja*, 1982

Ämmälä: *Sopimuksen pätemättömyyden korjaantumisesta*, 1993b

## Lain esitöitä

HE 104/1990 vp (*arvo-osuusjärjestelmä*)

HE 120/1994 vp (*maakaari*)

HE 13/2003 vp (*konkurssilaki*)

HE 13/2005 vp (*ulosottokaari*)

KM 1936:1 (*velkakirjalaki*)

KM 1965:A 3 (*saantosuojakomitea*)

# 9. Kirjaamisjärjestelmä esineoikeudessa

---

Leena Kartio – Eva Tammi-Salminen

## Yleistä

### Rekisteröinti ja kirjaaminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Edellä on eri yhteyksissä puhuttu esineoikeudellisesta kirjaamisesta ja sen ilmenemismuodoista. Esineoikeudellinen kirjaaminen tarkoittaa esineitä koskevien *oikeussuhteiden* merkitsemistä viranomaisen (tai, kuten arvo-osuusjärjestelmässä, lain säännöksiin tehtävään legitimoidun yksityisen subjektin) pitämään rekisteriin. Kirjaaminen liittyy oikeudelliseen ratkaisuun. Kuten tämän pääjakson eri kohdissa niin ikään on tullut esiin, esineoikeudellisesta kirjaamisesta on erotettava esineiden merkitseminen eli rekisteröiminen viranomaisen pitämiin rekistereihin. Tärkeä kirjaamisoikeudellinen periaate on, että yksilöityihin esineisiin kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen edellyttää itse esineen rekisteröintiä. Tämä koskee yhtä hyvin esimerkiksi kiinteistöjä kuin niitä eri kulkuneuvoja, joiden

rekisteröimistä on tarkasteltu edellä jaksoissa [Irtaimen esineen luonne](#) ja [Rekisteröivät irtaimet esineet](#).

## **Kirjaamisen muotoja**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kirjaamisella on suurin merkitys kiinteistöoikeudessa. Kiinteistöoikeudellisen kirjaamisen menettelyn ja eri kirjaamismuotojen pääasioita tarkastellaan kokonaisuutena seuraavassa jaksossa [Kiinteistöoikeudellinen kirjaaminen](#). Kuten edellä on todettu, esineoikeudellinen kirjaaminen on myös irtaimen omaisuuden osalta tarkoituksenmukaista sellaisissa tapauksissa, joissa hallintaan ei ole aiheellista tai mahdollista liittää oikeusvaikutuksia. Omistajalleen tarpeellisten kulkuneuvojen panttaamisen niiden hallintaa luovuttamatta mahdollistaa kirjaamisen vahvistettava velkakiinnitys (ks. siitä edellä jakso [Panttioikeuden perustaminen](#)). Arvopaperit suurelta osin korvanneen atk-pohjaisen arvo-osuusjärjestelmän ja siihen perustuvan kirjaamisen avulla taas on voitu eliminoida perinteisten paperiasiakirjojen käsittelystä ja siirtämisestä aiheutuneet kasvavat kustannukset ja käytännön hankaluudet (ks. edellä [Arvo-osuusjärjestelmän kehitys](#)). Poikkeuksellinen panttioikeusmuoto on yritys kiinnitys, koska siinä kirjaamista (kiinnitystä) edellyttävän panttioikeuden kohteena eivät ole yksittäiset esineet, vaan vaihteleva yritys omaisuus kokonaisuutena. Yritys kiinnitystä tarkastellaan jäljempänä jaksossa [Yritys kiinnitys](#).

## **Järjestelmän perusteista**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kirjaamisjärjestelmä voi olla hajautettu tai keskitetty. Hajautetussa järjestelmässä on useita rekisterinpitäjiä, eikä yhteistä keskusrekisteriä ole. Kiinteistökirjaaminen on meillä toteutettu hajautetun järjestelmän puitteissa, kun taas kulkuneuvojen kirjaamisessa ja kiinnittämisessä on omaksuttu keskitetty järjestelmä. Sama koskee nyttemmin arvo-osuuksien kirjaamista, jossa rekisterinpitäjänä on arvopaperikeskus. Arvopaperikeskuksena toimii Euroclear Finland Oy.

Keskeisiä kirjaamisoikeudellisia ongelmia ovat kysymykset oikeuksien kirjaamiskelpoisuudesta, oikeudenhaltijan kirjaamisvelvollisuudesta, kirjaamisen kohteesta, kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden laajuudesta ja kirjaamisen oikeusvaikutuksista. Kirjaamisen menettelyn keskeisiä periaatteita ovat täsmällisyys- eli specialiteettiperiaate ja laillisuus- eli legaliteettiperiaate. Täsmällisyysperiaate sisältää vaatimuksen, että sekä kirjaamisen kohteet että kirjattavat oikeudet on niin täsmällisesti yksilöity, ettei niiden kesken synny sekaannusta eikä muutakaan epä tietoisuutta kirjattujen oikeussuhteiden sisällöstä. Laillisuusperiaate edellyttää, että kirjaamisviranomaisen on oma-aloitteisesti tutkittava kirjaamisen muodolliset edellytykset. Kirjaamismerkintä voidaan tehdä vain, jos laissa asetetut edellytykset ovat täyttyneet.

[Ks. mainituista periaatteista Koulun – Tepora 1989, s. 57–58 ja Niemi 2004, s. 17–21 ja 32–33, joka käyttää jälkimmäisen asemesta yhtäältä tutkintaperiaatteen ja toisaalta virallisperiaatteen nimeä.](#)

## **Julkinen luotettavuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinteistöoikeuden osalta on jo edellä eri yhteyksissä tarkasteltu kirjaamisen oikeusvaikutuksia kolmanteen ja maakaaren voimaantulon myötä toteutettua julkisen luotettavuuden periaatetta. Kirjaamisoikeudelliset periaatteet ovat yleensä kehittyneet ensimmäiseksi kiinteistöjen vaihdannan tarpeisiin. Meillä kuitenkin arvo-osuusjärjestelmään liitetty kirjaamismerkintöjen positiivinen ja negatiivinen julkinen luotettavuus toteutettiin jo ennen maakaaren voimaantuloa, kuten arvo-osuustileistä annetun lain saanto- ja vaihdantasuojaa koskevista säännöksistä ilmenee.

Ks. edellä [Saantosuoja](#) ja [Vaihdantasuoja](#) sekä [vahingonkorvausvastuusta arvo-osuusjärjestelmässä](#) lisäksi [Koulu 1992b, s. 1057 – 1088](#) sekä [ratkaisu KKO 2008:116](#): Tilinhoitoyhteisö ja sen asiamies eivät olleet arvo-osuustileistä annetun lain nojalla ankarassa korvausvastuussa pantinsaajaa kohtaan vahingosta, joka tälle oli aiheutunut siitä, että arvo-osuuden omistajan antama panttaussitoumus, jonka perusteella arvo-osuuden panttaus oli kirjattu tilille, oli väärennyksen vuoksi tehoton pantinantajaa kohtaan. (Ään.)

Sen sijaan kulkuneuvorekisterien omistajamerkinnoilla ei voimassa olevassa oikeudessamme ole julkista luotettavuutta. Olisi ajateltavissa, että rekisteröitävät irtaimet esineet suljettaisiin kokonaan irtaimisto-oikeudessa muutoin sovellettavien kollisiosääntöjen ulkopuolelle. Niin ei oikeudessamme ole tapahtunut, minkä on katsottu johtuvan rekisteröintijärjestelmiemme kehittymättömyydestä.

Ks. [Koulu 1987, s. 228](#). Alusrekisterilakia laadittaessa viitattiin mahdollisuuteen kytkeä alusrekisterimerkintöihin jatkossa julkinen luotettavuus, ks. [HE 24/1993 vp, s. 25](#). Velkojien luottamuksensuojasta ks. lisäksi [KM 1992:24:ssä](#) ehdotettua sääntelyä. Mietintö sisältää toistaiseksi toteuttamattoman ehdotuksen kuljetusvälineitä koskevien kiinnitysjärjestelmien uudistamiseksi ja yhtenäisen atk-pohjaisen kiinnitysrekisterin luomiseksi.

## **Tyypipakkokysymys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kirjaamisjärjestelmä saattaa olla joko avoin tai ns. kirjaamisoikeudelliseen tyypipakkoon perustuva. Tällaisella tyypipakolla on tarkoitettu, että vain laissa mainitut oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia (ks. edellä [Sopimusvapaus ja tyypipakko](#) ). Suomen kiinteistöoikeudessa samoin kuin esimerkiksi Saksan ja Ruotsin oikeudessa vastakohtaksi tanskalais-norjalaiselle järjestelmälle vain laissa määritellyt oikeustyytit ovat kirjaamiskelpoisia. Arvo-osuusjärjestelmässä kirjaamiskelpoiset oikeudet on määritelty väljästi. Arvo-osuustileistä annetun lain esitöissä (HE 104/1990 vp, s. 55) on todettu, että arvo-osuustilille voidaan kirjata kaikkia oikeuksia ja rajoituksia, jotka ovat sisällöltään riittävän täsmällisiä ja jotka yleisten periaatteiden mukaan voivat saada sivullissuojaa. Kirjallisuudessa (Koulu 1992a, s. 495 – 496) on perustellusti katsottu, ettei kirjaamisen tyypipakkoperiaate koske arvo-osuusjärjestelmää.

## ► Kiinteistöoikeudellinen kirjaaminen

Yleistä

### **Kirjaamisen käsite**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kirjaamisella tarkoitetaan maakaassa kahta eri asiaa. Ensinnäkin sillä ymmärretään kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toiseksi se tarkoittaa vain yhtä kirjaamismuotoa eli kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien merkitsemistä rekisteriin. Kuten edellä (ks. [Julkisuutta luovat keinot](#)) on todettu, kiinteistöoikeudelliset kirjaamismuodot ovat lainhuudatus, kiinnitys ja erityisen oikeuden kirjaaminen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään myös tietoja kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista sekä muita tietoja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista eri säädöksiin sisältyvien määräysten perusteella. Esimerkiksi julkisoikeudelliset panttioikeudet, joista kiinteistö lakisääteisesti vastaa, merkitään rekisteriin. Ks. lähemmin [HE 120/1994](#) vp, s. 71.

### **Kirjaamismuodot**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuudatus tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista. Kiinteistön saannolle myönnetään lainhuuto osoitukseksi omistusoikeudesta kiinteistöön (ks. [MK 11:1](#)). Lainhuuto luo julkisuutta ja vahvistaa saajan omistajanasemaa. Sen sijaan ei voida sanoa, että omistusoikeus perustuisi lainhuutoon. Kiinnityksellä tarkoitetaan maakaassa, toisin kuin aikaisemmin voimassa olleessa kiinnitysasetuksessa, yksinomaan vakuustarkoitukseen käytettävää rahamääräistä kiinnitystä. Toiselle kuuluvan erityisen oikeuden, kuten käyttö- tai irrottamisoikeuden kirjaaminen vastaa aikaisemman oikeuden mukaista kiinnitystä oikeuden pysyvyyden vakuudeksi (pysyvyyškiinnitystä). Asiallisesti ja oikeusvaikutusten kannalta lainhuudatus ja erityisen oikeuden kirjaaminen ovat lähellä toisiaan. Kummatkin antavat lisäsuojaa jo syntyneelle oikeudelle. Kiinnitys eroaa niistä. Kiinnityksen vahvistaminen kiinteistöön on näet panttioikeuden perustamisen osatekijä.

### **Kirjaamisasioiden käsittely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Maakaaren mukaisessa kirjaamisjärjestelmässä on yksi yhtenäinen atk-pohjainen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri, jota kirjaamisviranomaiset pitävät toimialueillaan. Kirjaamistehtävät siirrettiin käräjäoikeuksilta maanmittaushallinnolle vuoden 2010 alusta. Kirjaamisviranomaisina toimivatkin nykyään maanmittaustoimistot. Kirjaamisviranomainen on [se maanmittaustoimisto, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee \(MK 5:2\)](#). Kirjaamishakemus on esitettävä viranomaiselle kansliassa tai toimitettava tälle postitse tai lähetin välityksellä. Maakaaren kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevilla

säännöksillä on haluttu tehostaa ja yksinkertaistaa menettelyä kirjaamisasioissa ja edistää palveluperiaatteen toteutumista kirjaamisviranomaisen toiminnassa. Kirjaamisviranomaisen on asiaa ratkaistaessa omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevista rekistereistä (MK 6:4). Päätökset kirjaamisasioissa tehdään merkitsemällä asian ratkaisu suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6:9.2). Ratkaisun antaminen ja rekisterimerkinnän tekeminen on tällä tavoin sekä ajallisesti että sisällöllisesti sulautettu toisiinsa. Jos asia ratkaistaan toisin kuin hakija on pyytänyt, ratkaisusta annetaan lisäksi erillinen päätös. Samoin menetellään, jos hakemus jätetään lepäämään tai asiassa tehdään muu tähän verrattava asian käsittelyä koskeva päätös.

[MK 5:2.1–2](#) muutettu lailla 13.12.2013/922, voimaan 1.1.2014.

Kirjaamisasioiden siirrosta käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle ks. HE 30/2009 vp.

Kirjaamisasioiden siirto liittyy osin pyrkimykseen mahdollistaa tulevaisuudessa sähköiset asiakirjat ja asiointitavat myös kiinteistöä koskevissa oikeustoimissa. Tätä tarkoitusta varten eduskunta on hyväksynyt lain muutoksen, jolla maakaareen lisätään sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset (L 96/2011). Säännökset mahdollistavat kiinteistön kauppakirjan tekemisen sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmässä. Sähköisessä kiinteistön kaupassa kiinteistön luovutustiedot siirretään eri viranomaisille suoraan sähköisistä kauppakirjoista. Myös lainhuudatus tulee tällöin vireille ilman eri hakemusta eikä ostajan siis tarvitse erikseen hakea omistusoikeutensa kirjaamista. Säännökset mahdollistavat myös nykyisten paperimuotoisten panttikirjojen korvaamisen sähköisillä. Sähköinen panttikirja muodostuu tällöin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla ja paperimuotoisen panttikirjan hallinnan luovutukseen liittyvät oikeusvaikutukset korvautuvat sähköisen panttikirjan osalta panttikirjan saajaa koskevalla rekisterimerkinnällä. Kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevat hakemukset voidaan tehdä sähköisesti asiointijärjestelmässä. Lainsäädännön uudistamisen ohella sähköinen kiinteistön kauppa ja panttaus sekä kirjaamisen menettely edellyttävät vielä monipuolisten sähköisten palvelujen kehittämistä. Lainmuutosten onkin tarkoitus tulla voimaan noin kolmen vuoden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta. Ks. muutoksista lähemmin HE 146/2010 vp ja KM 2006:1. Selvyyden vuoksi todettakoon vielä, että sähköinen kauppakirja ja panttikirja ovat ainoastaan vaihtoehtoja perinteisille asiakirjoille ja menettelytavoille eivätkä sähköisen menettelyn mahdollistavat säännökset sisällä muutoksia perinteisiin, paperimuotoisia asiakirjoja tai hakemuksia koskeviin säännöksiin, joita muun muassa tässä jaksossa selvitetään lähemmin.

### **Virheen korjaaminen**

Maakaaren kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset ovat laajentaneet kirjaamisviranomaisen itseoikaisuvaltaa aikaisemmasta. Tästä on säädetty virheen korjaamista koskevassa [maakaaren 8 luvussa](#). Sen säännöksissä erotetaan toisistaan asiavirheen ja teknisen virheen korjaaminen. Jos

kirjaamisviranomaisen ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen, kirjaamisviranomaisen voi poistaa sen ja ratkaista asian uudelleen. Näissä asiavirhettä koskevissa tapauksissa edellytyksenä itseoikaisulle eli korjaamiselle kuitenkin on, että ne asianosaiset, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet korjaamiseen suostumuksensa (MK 8:1). Jos taas lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyissä merkinöissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe tai muu näihin verrattava virhe tai puute, viranomaisen on velvollinen omasta aloitteestaan tekemään tarpeelliset korjaukset merkintöihin (MK 8:2).

## Lainhuudatus

### Sovellettavat säännökset

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuudatusvelvollisuudesta ja -menettelystä on säädetty [maakaaren 11](#) ja [12 luvuissa](#). Kiinteistön luovutuksesta perittävistä verosta säädetään varainsiirtoverolaissa ([VarSiirtoVL, 931/1996](#)).

Lainhuudon oikeusvaikutuksia koskee [maakaaren 13 luku](#), jonka sivullissuojasäännöksiä on tarkasteltu eri yhteyksissä edellä.

### Lainhuudatusvelvollisuus

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuudatusvelvollisuus on yleinen ja koskee kaikkia saantoja ja omistajia. Lainhuudatuksen kohteena on kiinteistön ja sen määräosan lisäksi toiselle luovutettu määräala ([MK 11:1.1](#)). Määräalan lohkomisen kiinteistöksi tulee viran puolesta vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos määräala sijoittuu alueelle, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. Lohkomisen aloittamista on kuitenkin lykättävä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta, tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy ([KML 22.2 §](#)). Määräalan lainhuuto siirretään aikanaan automaattisesti koskemaan muodostettua kiinteistöä ([MK 11:7](#)).

### Lainhuudatusaika

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yleinen lainhuudatusaika on kuusi kuukautta luovutuskirjan tekemisestä ([MK 11:1.2](#)). Aika alkaa kulua päivästä, jolloin luovutuskirja on vahvistettu. Tämä koskee myös ehdollisia saantoja. Myöskään

etuosto-oikeudelle säädetty määräaika ei pidennä lainhuudatusaika. Perintö-, testamentti- ja ositussaannoissa aika kuitenkin luetaan saannon lainvoimaiseksi tulosta (MK 11:2). Ulosottokaaren (705/2007) mukaiseen huutokauppaan tai ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kauppakirja annetaan ostajalle (MK 11:3.2, 574/2009).

### **Lainhuudatusmenettely**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuudatuksessa tutkitaan saannon pätevyys. Hakijan on selvitettävä saannon laillisuus. Jos edeltäjän saanto on huudatettu, hakijan ei tarvitse esittää selvitystä siitä. Jos edellinen omistaja ei ole huudattanut saantoaan, hakijan on esitettävä hänen omistusoikeudestaan selvitys, joka olisi ollut tarpeen saantomiehen oman saannon huudattamiseksi. Tällaisen ns. välisaannon laillisuus tutkitaan samoin kuin huudatettava saanto. Välisaantoa ei kuitenkaan huudateta eikä sitä merkitä rekisteriin. Saannon perusteena oleva asiakirja on esitettävä alkuperäisenä taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä (MK 12:1). Samoin on esitettävä selvitys varainsiirtoveron maksamisesta (veronmaksukuitti), ks. [VarSiirtoVL 29.1 §](#). Selvitys edeltäjän omistusoikeudesta ei ole tarpeen, jos kiinteistö on saatu ulosottokaaren mukaisella huutokaupalla, ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä tai kiinteistötoimituksessa. Kuten kirjaamisenmenettelyssä muutoinkin, kaikki sellaiset tiedot, jotka voidaan käräjäoikeudessa tarkistaa atk-rekistereiden avulla, tulee selvittää viran puolesta. (Lainhuudon hakemisesta ja hakemuksen käsittelystä ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 274 – 300 viitteineen.)

### **Veronmaksuvelvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Varainsiirtoveron peruste on pääsääntöisesti kauppahinta, joten selvitystä verotusarvosta ei kaupassa yleensä tarvita (ks. [VarSiirtoVL 6.1 §](#)). Verokanta on 4 prosenttia. Laki ei tunne ns. sukulaisalennusta. Jollei lainhuutoa ole haettu viimeistään säädetyssä ajassa, veroa korotetaan. Tämä korotus on 20 prosenttia veron määrästä. Uusi korotus seuraa kuuden kuukauden välein, kunnes lainhuutoa on haettu. Vero voi nousta enintään kaksinkertaiseksi. Vastikkeettomista saannoista varainsiirtoveroa ei suoriteta. (Varainsiirtoverotuksen alaisista luovutuksen kohteista ja veron määrästä ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 392–398.)

### **Puutteiden korjaaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Jos hakemuksessa on puute, se voidaan korjata täydentämismenettelyssä ([MK 6:5](#)). Tämä voi koskea veronmaksuakin. Jos täydentämiskehotusta ei noudateta, hakemus jätetään tutkimatta.

Hakijaa tai muuta henkilöä voidaan myös kuulla huudatettavaan saantoon liittyvien seikkojen selvittämiseksi (ks. [MK 6:6](#) sekä kirjaamishakemuksen täydentämisestä ja kuulemismenettelystä yleisesti [HE 120/1994](#) vp, s. 72 –73).

### **Lepäämään jättäminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Lainhuutohakemus voidaan jättää lepäämään, mikäli hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta omistusoikeuden lopullinen siirtyminen riippuu tulevista tapahtumista (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 85). Lainhuuto voidaan aikanaan myöntää viran puolesta esimerkiksi omistuksenpidätysedon määräajan tai kunnan etuostolle varatun ajan kuluttua umpeen. Lepäämään jättämisen perusteet on lueteltu tyhjentävästi [MK 12:2](#):ssä.

Ks. myös jäljempänä jakson [Kauppa perustettavan yhtiön lukuun esitystä kaupasta perustettavan yhtiön lukuun](#), jolloin lainhuutohakemus jätetään lepäämään välitilan ajaksi.

### **Erityisen oikeuden kirjaaminen**

#### **Maakaaren terminologia**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kuten edellä on todettu, maakaareissa ei tunneta kiinnityksen käsitettä aikaisemman lain mukaisen pysyvyyskiinnityksen merkityksessä. Sen tilalla on erityisen oikeuden kirjaaminen, josta säännökset sisältyvät [maakaaren 14 lukuun](#).

Erityisellä oikeudella tarkoitetaan maakaareissa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kolmatta ryhmää omistusoikeuden ja panttioikeuden lisäksi. Oikeudellisesti merkitsevä on seuraava jaottelu: 1) [MK 14:1](#):n mukaan kirjattavat erityiset oikeudet, 2) muut maakaaren 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet ([MK 14:3](#) ja [14:4](#)), ja 3) muut erityiset oikeudet (ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 341–342).

Maakaaren 14 luvussa ([MK 14:5](#)) on lisäksi säädetty kiinteistönomistajan oikeudesta kirjaamalla määrittää oman elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuutensa kuulumista ainesosana tai tarpeistona kiinteistöön (ks. siitä edellä jakso [Määritys kirjaamalla](#)). Kyseessä ei tällöin ole toiselle kuuluvan erityisen oikeuden kirjaaminen.

#### **Kirjaamisen merkitys**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kirjaamisen avulla turvataan oikeuden pysyvyys erityyppisissä vaihdantatilanteissa kiinteistöön kohdistuvia kilpailevia oikeuksia vastaan. Kirjattujen erityisten oikeuksien pysyvyys kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan määräytyy kiinteistön kaksoisluovutusta koskevien säännösten mukaisesti, joista on tehty selkoa edellä kohdassa [Kirjauksen puuttuminen](#). Sama koskee erityisten oikeuksien keskinäistä pysyvyyttä, mikäli niitä ei voida toteuttaa samanaikaisesti (ks. [MK 14:7](#)). Lisäksi erityisen oikeuden haltija turvaa kirjaamisen avulla oikeudelle laissa määrätyn etusijan kiinteistön ulosmittauksen johdosta toimitettavassa huutokaupassa ([MK 14:8](#) ja [UK 5:47](#)).

### **Kirjaamiskelpoiset oikeudet**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Vain laissa nimenomaan mainitut erityiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia. Maakaassa omaksutun sääntelyn tavoitteena on kuitenkin ollut, että kaikki käytännössä merkittävät, taloudellisesti tärkeät kiinteistöön kohdistuvat oikeudet näkyisivät rekisteristä (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 94 ja Tammi-Salminen 2001, s. 190).

### **Maakaaren 14 luvun 1 §**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Maakaaren kirjaamiskelpoisia oikeuksia koskeva perussäännös on tämän lain [14:1](#):ssä. Sen 1 momentin mukaan saadaan kirjata sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva:

1. vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus
2. eläkeoikeus
3. metsänhakkuoikeus sekä
4. oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus.

Pykälän 2 momentissa erityisten oikeuksien kirjaamiskelpoisuudelle on asetettu yleisiä rajoituksia. Erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on pysyvä tai voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi tai jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä. Pysyväksi tarkoitettu oikeus on useimmiten samalla voimassa jonkin kiinteistön tai alueen eikä henkilön hyväksi. Kysymys on tällöin rasitteesta, joka perustetaan kiinteistötoimituksessa ja merkitään kiinteistörekisteriin (ks. [HE 120/1994](#) vp, s. 97 ja rasitteista myös edellä kohta [Rasitteet](#).)

Kirjattava vuokraoikeus voi olla yhtä hyvin maan- kuin huoneenvuokraakin. Myös vuokraoikeutta rajoitetumpi käyttöoikeus kiinteistöön (esim. jollekulle perustettu oikeus kaivon käyttöön) voidaan kirjata. Niin ikään vastikkeeton käyttöoikeus kiinteistöön on kirjaamiskelpoinen. Eläkeoikeuden eli syytingin sisältönä on usein asumisoikeus, mutta se voi käsittää muitakin eläkkeensaajan hyväksi

perustettuja oikeuksia. Maa-aineksilla tarkoitetaan maa-aineslaissa mainittujen kiven, soran, hiekan ja mullan lisäksi esimerkiksi turvetta ja muita vastaavia maa-aineksia. Ks. [MK 14:1](#):n nojalla kirjaamiskelpoisista oikeuksista [HE 120/1994](#) vp, s. 94 –95 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 343–347.

Kirjauksen voimassaoloaika määräytyy [MK 14:1.2](#):n mukaisesti. Metsänhakkuuoikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta ja irrottamisoikeus enintään 50 vuotta oikeuden perustamisesta sekä käyttöoikeus enintään laissa säädetyn enimmäisajan. Kirjaaminen saadaan [MK 14:15](#):n nojalla poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta sopimuksen voimassaoloajan päätyttyä.

## **Kirjaamisvelvollisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Oikeudesta kirjata erityinen oikeus (eli oikeuden kirjaamiskelpoisuudesta) on pidettävä selvästi erillään velvollisuus erityisen oikeuden kirjaamiseen. Oikeuden *kirjaamisvelvollisuudesta* säädetään [MK 14:2](#):ssä. Tämän lainkohdan mukaan maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos

1. oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta, ja jos
2. alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Kirjaamisvelvollisuus koskee sekä käyttöoikeuden ensimmäistä eli perustamissaantoa että myöhempiä saantoja, jolloin oikeus on siirtynyt uudelle haltijalle. Määräaika kirjaamisen hakemiseen on pääsääntöisesti kuusi kuukautta oikeuden perustamisesta tai siirtämisestä. Kirjaamisvelvollisuus rinnastuu mm. tässä suhteessa lainhuudatusvelvollisuuteen (ks. [MK 14:2.2](#)).

[MK 14:2](#) koskee käytännössä useimmiten maanvuokraoikeutta. Kysymykseen voi kuitenkin tulla myös sellainen vastikkeeton käyttöoikeus, joka edellyttää maapohjan hallintaa vuokraoikeuden tapaan. Kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden tunnusmerkistöön kuuluu lisäksi, että alueella olevat tai sille rakennettavat rakennukset tai laitteet ovat oikeudenhaltijan eivätkä maanomistajan omistamia. Huoneenvuokraoikeutta kirjaamisvelvollisuus ei siten koske. Maanvuokramuodoista kysymykseen voivat tulla maanvuokralain [3 luvussa](#) säännelty asuntoalueen vuokra ja maanvuokralain [5 luvussa](#) tarkoitettu muu maanvuokra, ei sen sijaan rakennetun viljelmän vuokra, jossa rakennukset kuuluvat vuokranantajalle (ks. [MVL 57 §](#)).

[MK 19 :1](#):n mukaan kiinnitys ja panttioikeus on mahdollinen sellaiseen ja vain sellaiseen kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen, joka on kirjattu kiinnityksen hakijan nimiin. [MK 14:2](#):ssä ja [19:1](#):ssä tarkoitettujen oikeuksien tunnusmerkistöt ovat samat.

Ks. kirjaamisvelvollisuuden alaisista erityisistä oikeuksista [HE 120/1994 vp](#), s. 95–96 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 348–353. Käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan myös ennen lain voimaantuloa saamansa oikeuden kirjaamista ([MKVPL 6 §](#)). Aikaisemman lain mukainen pysyvyyskiinnitys vastaa kuitenkin kirjausta.

### **Hallinnanjakosopimus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Aikaisemmasta oikeudesta poiketen maakaassa sallitaan kirjata kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta ([MK 14:3](#)). Näin turvataan jakosopimuksen pysyvyys kiinteistöosuuksien myöhemmissä omistajanvaihdoksissa. Sääntelyn perusteita ja kirjaamisen oikeusvaikutuksia on tarkasteltu myös edellä (ks. [Hallinnan jako](#)). Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle ([MK 14:8](#)), joten se sitoo kirjattuna kaikkia yhteisomistajien velkojia.

### **Elinkeinotoiminnan kirjaukset**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

[MK 14:4](#):n mukaan voidaan kirjata toiselle kuuluva oikeus elinkeinotoiminnassa käytettävään, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelemaan rakennukseen, rakennelmaan, koneeseen tai laitteeseen. Elinkeinotoiminta on ymmärrettävä väljästi ammattimaisesti harjoitetuksi taloudelliseksi toiminnaksi (ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 357 – 358).

### **Sivullisen oikeus esineeseen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

1) [MK 14:4.1](#):n 1 kohdan mukaan voidaan kirjata toisen oikeus rakennukseen ja muuhun edellä mainittuun kohteeseen, joka on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokrasopimuksen tai siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Ilman kirjausta näihin kohteisiin kohdistuvat sivullisten oikeudet eivät ole kiinteistönomistajan velkojia sitovia, mikäli kohteista, kuten useimmiten, tulee kiinteistön ainesosia tai tarpeistoja. Kirjaus ei tee oikeudesta sivullissitovaa siinä tapauksessa, ettei se ole sitova myöskään sopijapuolten välillä (ns. aksessiosaan tilanteet). Ks. myös edellä jaksossa [Ero liittämisaantoon](#) esitettyä. Kirjaus saa normaalin, kirjaamishakemuksen vireilletulopäivästä laskettavan etusijan ([MK 14:8.1](#) verr. 2 momenttiin).

### **Omistusoikeuden hajautus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

2) [MK 14:4.1](#):n 2 kohdan mukaan saadaan kirjata kiinteistön käyttöoikeuden haltijalle tähän oikeuteen kuuluvaksi luovutettu oikeus rakennukseen, rakennelmaan, koneeseen tai laitteeseen (ns. omistusoikeuden hajautus, josta ks. myös edellä [Hajautuksen kirjaaminen](#)).

Kirjauksen edellytyksenä on, että luovutetut rakennukset ja muut kohteet on tarkoitettu kuulumaan käyttöoikeuteen, joka on kirjauksen kohteeksi kelpoinen [MK 14:6](#):n mukaan. Tällainen on vain kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus, joka on kirjattu. Tällöin käyttöoikeus on myös panttioikeuskelpoinen. Lisäksi sekä kiinteistön omistajan että kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden on annettava kirjaukseen suostumuksensa. ([MK 14:10](#)). Kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle, eikä etusijaa saada myöhemmin muuttaa ([MK 14:8.2](#)). Täten varmistetaan se, että kaikilla kiinnityksillä on sama kohde.

### **Kirjauksen kohde**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Erityisen oikeuden kirjaus voi kohdistua vain laissa mainittuihin kohteisiin. Kirjauksen kohteesta säädetään [MK 14:6](#):ssä. Kohteena voi olla

1. kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistö tai yhteinen alue
2. määräala, joka on lainhuudatettu tai
3. [MK 14:2](#):ssä tarkoitettu ja siis kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus, joka on kirjattu.

Kiinteistön määräosa ei voi olla kirjauksen kohteena. Määräosan yhteisomistajan oikeus ei kohdistu mihinkään konkreettiseen kiinteistön alueeseen. Asiaan ei vaikuta [MK 14:3](#):ssä tarkoitettu hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen. Ks. kysymyksestä Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 372.

### **Muutosten kirjaaminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Myös erityisen oikeuden myöhemmät muutokset saadaan kirjata. Edellytyksenä kuitenkin on, että ne oikeudenhaltijat, joiden asema heikkenee muutoksen vuoksi, antavat siihen suostumuksensa (ks. [MK 14:13](#)). Muutos sitoo vain kirjattuna esimerkiksi vilpittömässä mielessä olevaa kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa.

### **► Kiinnitys**

#### **Maakaaren järjestelmä**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Maakaaren velkakiinnitysjärjestelmässä 1) kiinteistön kiinnittäminen ja 2) kiinteistön panttaus erotetaan selvästi toisistaan. Kiinnityksestä on säännökset maakaaren [16 luvussa](#) ja panttauksesta

maakaaren [17 luvussa](#). Kiinnitysmenettelyssä hankitaan tietyn suuruinen ja tiettyyn etusijaan oikeuttava vakuusasiakirja eli panttikirja. Se ei ole luonteeltaan velkakirja, vaan todistus kiinnityksestä. Panttioikeus kiinteistöön perustetaan antamalla panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Seuraavassa kiinnitetään huomiota kiinnitystä koskevan sääntelyn pääpiirteisiin. Kiinteistön panttauksesta sisältyy yleiskuvaus jäljempänä jaksoon [Panttaus](#).

## Kiinnityksen kohde

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön ja sen määräosaan, erottamattomaan määräalaan sekä laissa säädetyt edellytykset täyttävään vuokraoikeuteen ([MK 15:1](#)).

Kiinnitettäviä kiinteistöjä ovat lainhuudatuskelpoiset kiinteistöt eli tilat ja tontit. Kiinnitys ulottuu kaikkeen siihen, mikä kiinteistöön kuuluu ainesosana tai tarpeistona (maa- ja vesitulukset, puusto, maa-ainekset, kiinteistön omistajalle kuuluvat rakennukset sekä kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevat koneet ja laitteet). [MK 14 luvun](#) uudet kirjaamismuodot, joista on edellä tehty selkoa, antavat mahdollisuuden vaikuttaa siihen, mitä elinkeinotoiminnassa käytettävään kiinteistöön kuuluu.

Kiinteistön määräosa on jo aikaisemman lain mukaan ollut kiinnityskelpoinen. Määräosan vakuusarvo voi kuitenkin olla alhainen. Määräosan vakuusarvoa on omiaan parantamaan hallinnanjakosopimuksen kirjaus ([MK 14:3](#)). Kirjauksen jälkeen kiinnitykset voidaan vahvistaa vain määräosiin ([MK 16:2.3](#)). Muutoin myös (esim. aviopuolisoiden) yhteisomistuksessa oleva kiinteistö voidaan kiinnittää kokonaisuutena.

[MK 16:2](#) muutettu lailla 13.12.2013/922, voimaan 1.1.2014.

Määräala on maakaaren mukaan kiinnitys- ja panttioikeuskelpoinen samoin kuin kiinteistö. Kiinnityksen pysyvyyteen ei vaikuta se, ettei määräalaa esimerkiksi osittamisrajoitusten vuoksi voida muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi. Normaalisti kiinteistönmuodostusautomaattika johtaa siihen, että ”määräalavaihe” ei kestä pitkään. Määräalaan kohdistuneet kiinnitykset siirretään aikanaan viran puolesta kohdistumaan uuteen kiinteistöön ([MK 16:10.1](#)).

Myös kiinteistöjen yhteiskiinnitys on mahdollinen. Sille asetetaan kuitenkin laissa rajoituksia (ks. [MK 16:2](#)). Yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä ei voida kiinnittää erikseen niin kauan kuin ne kuuluvat samalle omistajalle.

[MK 16:2](#) muutettu lailla 13.12.2013/922, voimaan 1.1.2014.

Aikaisemman lain laitoskiinnitystä vastaava kiinnitys voidaan vahvistaa kirjaamisvelvollisuuden alaisiin käyttöoikeuksiin ([MK 19:1](#)). Käytännössä kysymykseen tulevat lähinnä [maanvuokralain 3](#) ja [5 luvun](#) mukaiset vuokraoikeudet. Myös vuokraoikeuden määräosa voidaan kiinnittää. Alivuokraoikeuden kiinnityskelpoisuudesta maakaaren järjestelmässä on esitetty erilaisia kantoja. Ks. kysymyksestä

Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 428–429 viitteineen, jossa on puollettu alivuokraoikeuden kiinnityskelvottomuutta.

## Kiinnityksen hakeminen

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinnitystä voi hakea vain kiinteistön tai määräalan omistaja taikka vuokraoikeuden haltija. Hakijalla on oltava lainhuuto tai sitä vastaava vuokraoikeuden kirjaus. Jos kiinteistöstä on luovutettu määräala, jonka lainhuutoa on haettu, kiinnitys ei kohdistu siihen ([MK 16:10.2](#)). Jos kiinteistön kauppa on ehdollinen ja saajan lainhuuto on jätetty lepäämään, ostaja voi hakea ja saada kiinnityksen myyjän suostumuksella. Samoin tarvitaan myyjän suostumus, jos kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun.

Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava kiinnityshakemus. Myös asiamies voi hakea kiinnitystä, mutta silloin tarvitaan omistajan allekirjoittama yksilöity valtakirja. Kiinnityshakemuksesta on käytävä ilmi: 1) kiinnityksen kohde, 2) kiinnitettävä rahamäärä, 3) haettujen kiinnitysten etusija ja 4) tiedot hakijasta. Kiinnityshakemuksessa voidaan määrätä, kenelle panttikirja on annettava (eli että se toimitetaan tietyille velkojalle, [MK 16:4.2](#)). Määräystä ei voida yksipuolisesti peruuttaa. (Kiinnityksen hakemisesta ks. lähemmin Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 430–440 ja Niemi 2010, s. 240–272.)

[MK 16:4](#) muutettu lailla 4.2.2011/96, voimaan 1.11.2013 (L 622/2013).

## Kiinnitys ja panttikirja

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Kiinnitysmenettelyn lopputuloksena syntyy panttikirja, joka siis on kirjaamisviranomaisen antama todistus kiinnityksestä. Kiinnitys on määrältään kiinteä ja sitä on haettava Suomen rahassa. Kiinnitys ulkomaan valuutassa ei maakaaren mukaan ole mahdollinen. Kiinnitykseen ei voida liittää esimerkiksi korkolauseketta. Samalla hakemuksella voidaan hakea useita kiinnityksiä, jolloin myös voidaan määrätä niiden keskinäisestä etusijasta.

Kiinnityksen oikeusvaikutukset (etusija) alkavat hakemuksen vireille tulosta ([MK 16:8](#)). Kiinnitystä ei tarvitse uudistaa. Se on voimassa, kunnes se kuoletaan ([MK 18:5](#)). Tästä on erotettava panttikirjan kuolettaminen (asiakirjain kuolettamisesta vuonna 1901 annetun lain 1 §:n 4 ja 5 momentti laissa 544/1995). Kiinnityksen pysyvyydestä ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 448–450.

## ► Yrityskiinnitys

### Kiinnityksen luonne

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Panttioikeuden perustaminen kirjaamisen avulla yrityksen irtaimeen omaisuuteen on mahdollista vuonna 1984 annetun [yrityskiinnityslain \(YrKiinL, 634/1984\)](#) puitteissa. Yrityskiinnitys eroaa esimerkiksi eri kulkuneuvokiinnityksistä periaatteellisesti siinä mielessä, etteivät yrityskiinnityksen

kohteena ole mitkään yksittäiset esineet, vaan elinkeinotoiminnassa käytettävä kiinnityskelpoinen yritysomaisuus kokonaisuutena. Panttioikeuden kuten yleensäkin esineoikeuksien kohteilta edellytetään normaalisti, että ne ovat yksilöllisesti määrättyjä. Tässä suhteessa yritys kiinnitykseen perustuva panttioikeus on poikkeuksellinen.

Yritys kiinnityksen peruspiirteistä ks. HE 190/1983 vp sekä Tuomisto 2007.

## **Panttioikeuden syntyminen**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yritys kiinnityksen tuottama panttioikeus syntyy, kun luonteeltaan juoksevan velkakirjan tyyppinen panttivelkakirja, johon merkityn sitoumuksen vakuudeksi yritys kiinnitys on vahvistettu, annetaan pantiksi tietyn sitoumuksen täyttämistä (ks. YrKiinL 2 ja 7 §). Yritys kiinnityksessä on siten omaksuttu sellainen kahden velkakirjan järjestelmä, joka ennen maakaaren voimaantuloa oli käytössä kiinteistöpanntioikeutta perustettaessa. Yritys kiinnityksen menettelyä koskevat säännökset ovat osin yhdenmukaisia nykyisten kiinteistökirjaamista koskevien säännösten kanssa. Rekisteriviranomaisena on patentti- ja rekisterihallitus, joka pitää koko maalle yhteistä yritys kiinnitysrekisteriä (YrKiinL 16 §).

## **Kiinnityskelpoinen omaisuus**

*Kirjailija päivittänyt tekstin 2.1.2011.*

Yritys kiinnitys on kaikkien kaupparekisteriin merkittyjen elinkeinonharjoittajien käytettävissä (YrKiinL 1 §). YrKiinL 3 §:n mukaan yritys kiinnitys koskee elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvasta irtaimesta omaisuudesta:

1. rakennuksia, rakennelmia, koneita, kalustoa ja näihin verrattavaa käyttöomaisuutta
2. tavaramerkkioikeutta, toiminimioikeutta, mallioikeutta, patenttioikeutta ja muuta immateriaalioikeutta sekä vuokraoikeutta, käyttöoikeutta, irrottamisoikeutta ja muuta erityistä oikeutta sekä muuta käyttöomaisuutta
3. aineita, tarvikkeita, valmisteita, tavaroita ja muuta vaihto-omaisuutta sekä
4. kassavaroja, saatavia, arvopapereita, arvo-osuuksia ja muuta rahoitusomaisuutta.

Laissa on myös säännöksiä yritys kiinnityksen suhteesta muihin vakuusmuotoihin. Lähtökohtana on, ettei yritys kiinnitys koske sellaista omaisuutta, johon voidaan vahvistaa kiinnitys muun lain mukaan (ks. YrKiinL 4 §). On lisäksi huomattava, että maakaaren tultua voimaan elinkeinonharjoittaja voi lain 14 luvun 5 §:ssä säädetyissä puitteissa kirjaamisen avulla määrittää rajaa irtaimen ja siten yritys kiinnityskelpoisen omaisuuden ja kiinteistöön kuuluvan omaisuuden välillä (ks. edellä Määritys kirjaamalla).

Kiinnityksen piiriin kuuluu periaatteessa kaikki elinkeinonharjoittajan kiinnitystä vahvistettaessa omistama ja myöhemmin saama kiinnityskelpoinen omaisuus riippumatta siitä, missä se

tosiasiallisesti sijaitsee. Laissa on tosin annettu mahdollisuus vahvistaa kiinnitys myös rajoitettuna joko siten, että se kuuluu elinkeinotoiminnan määrättyyn osaan, taikka siten, että se kuuluu yhdessä tai useammassa kunnassa tai läänissä harjoitettavaan elinkeinotoimintaan ([YrkiinL 5 §](#)).

### **Omaisuu den luovutus**

Kiinnitettyä omaisuutta voidaan [YrkiinL 9 §](#):n 1 momentin mukaan luovuttaa ja käyttää siten kuin elinkeinotoimintaan kuuluva säännöllinen tavaranvaihto tai omaisuuden tarpeellinen uusiminen taikka muu normaali liiketoiminta edellyttää. Näissä tapauksissa panttioikeus omaisuuteen lakkaa. Jos omaisuuden luovutuksensaaja on saanut sen vilpittömässä mielessä, panttioikeus lakkaa, vaikka omaisuus olisi luovutettu vastoin äsken mainittua säännöstä (ks. myös edellä [Vilpittömän mielen kohde](#)). Yrityksen luovutuksesta ja kiinnityksen vastattavaksi ottamisesta on säädetty [YrkiinL 10 §](#):ssä.

## **Kirjallisuutta**

Jokela – Kartio – Ojanen: *Maakaari*, 2010

Koulu – Tepora: *Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely*, 1989

Niemi: *Maakaaren järjestelmä II*, 2004

Niemi: *Maakaaren järjestelmä III*, 2010

Tammi-Salminen: *Sopimus, kompetenssi ja kolmas*, 2001

Tuomisto: *Yrityskiinnitys*, 2007

## **Lain esitöitä**

HE 190/1983 vp (*yrityskiinnityslainsäädäntö*)

HE 104/1990 vp (*arvo-osuusjärjestelmä*)

HE 24/1993 vp (*alusten rekisteröintiä koskeva lainsäädätö*)

HE 120/1994 vp (*maakaari*)

HE 146/2010 vp (*sähköinen kiinteistön kauppa, panttaus ja kirjaamismenettely*)

KM 1992:44 (*kuljetusvälineiden velkakiinnitystoimikunta*)