

*Matti Ilmari Niemi*

## **Rakennus väliinpuotoajana esineoikeuden järjestelmässä**

### **1. Johdanto**

Rakennukset muodostavat huomattavan osan Suomen kansallisvarallisuudesta. Ne ovat näin ollen tärkeitä omistus-, muiden oikeuksien ja kaupankäynnin kohteita sekä luottojen vakuuksia. Toisin sanoen, ne ovat tärkeitä hallinnan ja vaihdannan kohteita.

Rakennukset rinnastetaan usein ja sekoitetaan kiinteistöihin. Arkikielessä esimerkiksi termeillä kiinteistöhoito, kiinteistönvälitys ja kiinteistösijoittaminen viitataan usein rakennuksiin tai asuntoihin (rakennusten osiin). Toisin kuin monissa Euroopan maissa Suomen oikeusjärjestelmässä rakennus ei kuitenkaan ole kiinteistö. Rakennus ei ole esimerkiksi kiinteistörekisterilain tuntema rekisteriyksikkö tai lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tuntema kirjauksen kohde.<sup>1</sup> Kiinteistöt ja kiinteä omaisuus määrittyvät sen sijaan maa- tai vesialueeseen kohdistuvan omistusoikeuden kautta.

Rakennus ei toisaalta ole myöskään tavanomainen irtain esine; sitä ei käytetä vaihdannassa samoin kuin tavanomaisia kulutus- tai kestokulutushyödykkeitä. Normaalisti rakennus tulee oikeustoimen kohteeksi yhdessä kiinteistön (maapohjan) tai maanvuokraoikeuden kanssa. Rakennus näyttää jäävän kiinteän ja irtaimen omaisuuden välimaastoon. Tämä ilmenee selkeästi myös lainsäädännön tasolla.

Ongelmia ei yleensä aiheudu, kun rakennus jäsentyy osaksi kiinteistöä, ja omistussuhteet maapohjan ja rakennuksen osalta ovat yhdenmukaiset. Sama koskee vastaavasti vuokramaalla olevaa rakennusta. Rakennusten taloudellisen arvon vuoksi ja oikeudenmukaisuudesta johtuvista syistä oikeussuhteiden yhdenmukaisuudesta ei aina pidetä kiinni. Tämä aiheuttaa myös ongelmia, joihin tarkastelu rajoitetaan edempänä.

### **2. Rakennuksen asemasta yleisesti**

Rakennus on Suomessa harvoin itsenäinen ja erillinen oikeuden tai oikeustoimen kohde. Rakennus kuuluu normaalisti joko kiinteistöön tai maanvuokraoikeuteen

---

<sup>1</sup> Ks. Kiinteistörekisterilaki 2 §, 2 a § ja 2 b § sekä maakaari (MK) 10:1, 10:2, 14:6, 16:1 ja 19:1.

sen ainesosana.<sup>2</sup> Luovutuksen kohteena on kiinteistö tai vuokraoikeus, vaikka rakennus muodostaisikin luovutuksen arvokkaimman osan ja vaikka osapuolet mieltäisivät luovutuksen rakennuksen kaupaksi. Osana kiinteistön luovutusta rakennuksen luovutukseen sovelletaan maakaarta ja myös esimerkiksi kiinteistön luovutusta koskevia muotomääräyksiä.<sup>3</sup> Usein näissä tilanteissa puhutaan talosta omalla maalla tai vuokramaalla ja sellaisen kaupasta.<sup>4</sup>

Rakennus ei yleensä ole itsenäinen esine. Jalasmökit tai vastaavat liikuteltavat, käytännössä pienet rakennukset voivat olla erillisten luovutusten kohteina. Kiinteistön omistaja voi myös myydä tai muuten luovuttaa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen purettavaksi tai poisvietäväksi samoin kuin muunkin kiinteistönsä ainesosan tai tarpeistoesineen. Rakennus on kauppalain mukainen ”tavara”, jonka luovuttamiseen kauppalaki soveltuu, kun rakennus luovutetaan ilman käyttöoikeutta maahan.<sup>5</sup> Lisäksi maanomistajaan nähden sivullinen henkilö voi omistaa rakennuksen toisen maalla. Viimeksi mainittuun tilanteeseen kiinnitetään huomio jatkossa.

Rakennus on eräänlainen ”epäesine”. Rakennuksia on luonnehdittu väliryhmäksi maapohjan ja tyyppillisten irtainten esineiden välillä.<sup>6</sup> Rakennus voi kuulua kiinteistöön ainesosana, jolloin kiinteistön ja samalla rakennuksen omistamisessa kysymys on kiinteästä omaisuudesta, tai se voi kuulua samalla tavalla vuokraoikeuteen. Osana vuokraoikeutta rakennus on sen haltijan irtainta omaisuutta. Vuokraoikeuden siirto ja samalla tehtävä vuokraoikeuteen kuuluvan rakennuksen luovuttaminen eivät edellytä kaupanvahvistajan myötävaikutusta. Viimeksi mainittuun tilanteeseen viitattiin aiemmin usein kiinnittämisen yhteydessä termillä laitos, ja muuten puhutaan usein vuokratalosta ja sen kaupasta.<sup>7</sup>

Kaupan tai muun luovutuksen kohteena vuokratalo on tosiasiallisesti ja taloudelliselta arvoltaan samanlainen kohde kuin talo omalla maalla. Myyjän ja ostajan oikeuksien ja velvoitteiden osalta se onkin rinnastettu kiinteistöihin, ja tältä osin sovelletaan maakaaren säännöksiä.<sup>8</sup> Rinnastus koskee myös vuokratalon vakuuskäyttöä: osana vuokra- tai muuta käyttöoikeutta se kiinnitetään ja pantataan

<sup>2</sup> Toisin kuin esimerkiksi Ruotsissa Suomessa ei perinteisesti ole lainsäädännön tasolla määritelty kiinteistön tai muiden esineiden ainesosia tai tarpeistoja. Tämä oli tietoinen ratkaisu myös nykyistä maakaarta annettaessa. Ks. HE 1994:120, hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s. 39. Noudatettavat periaatteet ja säännöt ilmenevät oikeuskäytännössä ja lainopillisessa kirjallisuudessa. Vrt. Ruotsin maakaari (jordabalken, JB) 2. kappale.

<sup>3</sup> MK 2:1.

<sup>4</sup> Erikseen on syytä mainita asunnot, erityisesti osakehuoneistot omistamisen ja luovutusten kohteina. Koska asunnotkaan eivät järjestelmässämme ole kiinteistöjä, vaan niiden hallinta perustuu rakennuksen omistamiseen tai rakennuksen omistavan yhteisön jäsenyyteen, esimerkiksi osakkuuteen asunto-osakeyhtiössä ja osakkeiden omistamiseen, ne voidaan sivuuttaa tässä yhteydessä. Rajoitan tarkastelun ulkopuolelle myös rakentamisen, esimerkiksi perustajaurakointiin, rakennusurakkaan ja talotoimituksiin liittyvän sääntelyn ja kysymykset. Ainesosakysymyksiin kiinnitetään huomiota tarpeen mukaan.

<sup>5</sup> Kauppalaki (KL) 1 § ja 2 §. Ks. HE 1986:93, s. 48.

<sup>6</sup> Ks. esim. *Kartio, Leena*, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta, Vammala 1974, s. 120 ja *Esineoikeuden perusteet*, Helsinki 2001, s. 93.

<sup>7</sup> Vuokraoikeuden siirtoa ja siihen sisältyvän rakennuksen luovutusta koskee oma, joskin ohjeluonteinen muutosäännöksensä (MK 4:4.2). Maa-alueen vuokraamista (vuokraoikeuden perustamista) ja vuokranantajan ja vuokramiehen välistä suhdetta sääntelee maanvuokralaki (MVL).

<sup>8</sup> MK 4:4.1.

samoin kuin kiinteistö.<sup>9</sup> Lisäksi rinnastus on tehty laajasti verotuksessa sekä ulosmittauksessa ja siihen perustuvassa myynnissä.<sup>10</sup>

Erillisenä kohteenakaan rakennusta ei pidetä tavanomaisena irtaimena esineenä. Vakiintuneesti on katsottu, että rakennuksen käteispanntaus ei ole mahdollinen. Rakennukseen ei voi vahvistaa kiinnitystäkään. On myös katsottu, että rakennuksen luovutuksensaaja ei voi saada sivullissuojaa irtainta esinettä koskevien säännösten, lähinnä 11:4 ja 12:4 nojalla. Toisaalta maakaaren vastaavat säännökset eivät siihen sovellu.<sup>11</sup>

Kiinteistöön kuuluvan rakennuksen ostaneen henkilön asema on heikko. Maanomistajalla on normaalisti rakennuksen alkuperäinen saanto, rakennus on tullut kiinteistön ainesosaksi, ja sen katsotaan kuuluvan luovutussopimuksesta huolimatta kiinteistöön sen ainesosana kunnes irrottaminen tai sitä vastaava kirjaus on tehty. Ennen rakennuksen purkamista tai siirtämistä pois kiinteistön alueelta ostajalla on maakaaren mukaan erityinen oikeus, irrottamisoikeus, jonka suoja on useimpia muita erityisiä oikeuksia heikompi. Suhteessa kiinteistön luovutuksensaajaan suoja määräytyy maakaaren 3:8:n mukaan. Samanlaisessa asemassa ostaja on myös rakennuksen jäädessä paikalleen; maanomistaja voi myydä kiinteistöön kuuluvan rakennuksen vuokramiehelle. Vastaavasti kiinteistön omistajalle rakennuksen omistuksenpidätys- tai leasingehtoisesti myyneen henkilön asema on myös heikko. Näissä tilanteissa rakennuksen ostaneen tai myyneen henkilön oikeus on pääsääntöisesti sivullisia, esimerkiksi kiinteistön ostajaa ja velkojia kohtaan sitomaton. Oikeus voidaan kuitenkin eräissä tapauksissa kirjata.<sup>12</sup> Kuvatuissa tilanteissa on syytä puhua heikoista oikeuksista ja sitomattomuusperiaatteesta.<sup>13</sup>

Rakennuksen osalta voidaan näin ollen puhua väliinputoajan asemasta.

### 3. Rakennuksen omistamisesta

Edellä todettiin, että normaalitapauksissa, rakennuksen ja maapohjan tai rakennuksen ja vuokraoikeuden omistus- tai hallintasuhteiden ollessa yhdenmukaiset erityisiä systematiikasta johtuvia ongelmia ei yleensä ilmene.

Normaalitilanteena pidän ensiksi silmällä tapauksia, joissa rakennus kuuluu maapohjan omistajalle tai useille maapohjan omistajille samoissa suhteissa. Esimerkiksi puoliset, jotka ovat ostaneet kiinteistön ja siihen kuuluvan omakotitalon, omistavat yhteisomistuksenlain osoittaman pääsäännön mukaisesti kumpikin puolet (1/2) kiinteistöstä ja samassa suhteessa myös siihen ainesosana kuuluvasta talosta.<sup>14</sup> Käytännössä yleensä koko kiinteistö rakennuksineen on sekä panttauksen että mahdollisen uuden luovutuksen kohteena. Ulosmittaus ja siihen

<sup>9</sup> MK 19:3.

<sup>10</sup> Tuloverolaki 6 §, varainsiirtoverolaki 5.1/2 §, kiinteistöverolaki 2.2/1 §, ulosottoaari 4:4. Ks. HE 2005:13, s. 38. Toisaalta rinnastus on laajasti rajoitettu kiinnityskelpoiseen vuokra- tai muuhun käyttöoikeuteen rakennuksineen.

<sup>11</sup> KKO 1929 I 60 ja 1930 I 56, ks. *Kartio*, Esineoikeuden perusteet, s. 93 ja 280.

<sup>12</sup> Ks. MK 14:4.1/1 ja 2 sekä HE 1994:120, s. 96.

<sup>13</sup> Ks. *Majamaa, Vesa*, Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena, s. 209, Vammala 1978, *Tepora Jarno*, Omistuksenpidätyksestä, s. 186, Vammala 1984 ja *Kartio*, Esineoikeuden perusteet, s. 108.

<sup>14</sup> Yhteisomistuslaki (YhtOmL) 2.1 §.

perustuva myynti kohdistuvat kiinteistöön ainesosineen ja tarpeistoineen tai vastaavalla tavalla kiinteistön määräosaan.<sup>15</sup>

Toiseksi puolisoille voi vastaavalla tavalla kuulua kummallekin puolet maanvuokraoikeudesta ja siihen ainesosana liittyvästä talosta. Vuokraoikeus rakennuksineen on samalla tavalla kuin kiinteistö kokonaisuus joka on sekä panttauksen että luovutuksen kohde. Yhtenäisenä kohteena se yleensä pysyy myös haltijansa velkavastuun piiriin kuuluvana omaisuutena. Se realisoidaan kokonaisuutena ulosmittauksen jälkeisessä huutokaupassa. Toisaalta esimerkiksi puolisoille kuuluvat osuudet, määräosat voivat olla ongelmattomalla tavalla erikseen luovutuksen, kiinnityksen ja panttauksen sekä ulosmittauksen kohteena.

Tavanomaisen vuokratalon osalta rakennuksen suhde kiinteistöön (maapohjaan) ja sen omistamiseen ei ole ongelma. Normaalitytapauksessa vuokramies rakentaa talon omaan lukuunsa, jolloin rakennus tulee maanvuokraoikeuden mutta ei kiinteistön ainesosaksi. Kiinteistö ainesosineen ja vuokraoikeus ainesosineen muodostavat itsenäiset sekä oikeuksien että oikeustoimien kohteet. Kiinteistön panttaus, luovutus, muu oikeustoimi tai ulosmittaus ei kohdistu sivulliselle eli tässä tapauksessa vuokramiehelle kuuluvaan rakennukseen. Vuokramiehellä on rakennukseensa alkuperäinen saanto, eikä ainesosasuhdetta maapohjan ja rakennuksen välille synny edes vuokrasopimuksen lakatessa.<sup>16</sup> Sama koskee tilannetta, jossa joku muu sivullinen on rakentanut rakennuksen kiinteistön alueelle. Rakennusta pidetään sivullisen irtaimena omaisuutena. Maanomistaja ei saa omistusoikeutta rakennukseen sillä perusteella, että rakennus on rakennettu hänen maalleen.<sup>17</sup> Toisaalta omistusoikeus rakennukseen tai sen kuulumattomuus kiinteistöön ei perusta oikeutta pitää rakennusta paikallaan. Omistusoikeus rakennukseen, aineosasuhteet ja oikeus pysyttää rakennus paikallaan määräytyvät kukin omien perusteidensa mukaan, ja ne on arvioitava erikseen.

Edellä lausutun perusteella voidaan todeta, että Suomessa periaatteena on, että *rakennuksella on itsenäinen saantoperuste*, joka osoitetaan erikseen ja riippumatta maapohjan omistus- ja hallintasuhteista. Toisaalta *rakennus yleensä kuuluu ainesosana joko kiinteistöön tai vuokra- tai muuhun käyttöoikeuteen*. Tästä voi

<sup>15</sup> Ulosottokaari (UK) 4:8.1 ja 5:1.1. Tässä ei kiinnitetä huomiota kysymyksiin, jotka liittyvät tilanteeseen, jossa toinen yhteisomistaja on luotonsaaja ja toinen antaa osuutensa luoton vakuudeksi vierasvelkapanttaajana.

<sup>16</sup> Vuokranantajat eivät käytännössä normaalisti pura vuokrasopimuksia, vaikka heillä olisi siihen oikeus olennaisen maksuviiästyksen tai muulla perusteella. Vuokranantaja joutuisi usein lunastamaan vuokramiehen rakentamat rakennukset (ks. MVL 55 § ja 62 §). Saamisia sen sijaan peritään vuokramiehiltä. Periminen voi johtaa maanvuokraoikeuden ja siihen kuuluvan talon ulosmittaukseen ja myyntiin, jolloin ostajasta tulee uusi vuokramies.

Yhtymystilanteita ja niihin liittyviä ongelmia ei tässä käsitellä. Maanomistus- ja maanvuokraoikeuden yhtymys voi tapahtua, kun vuokramies lunastaa itselleen vuokra-alueen tai jos vuokranantajan purkaa tai irtisanoo vuokraoikeuden. Vuokraoikeuden päättyessä vuokrasuhteen osapuolten kesken se ei välttämättä lakkaa sivullisiin nähden. Lakkaaminen loukkaisi esimerkiksi sellaisen panttivelkojan oikeutta, jonka saamisen vakuutena vuokraoikeus ja siihen kuuluva rakennus ovat. Panttivelkoja on suojattu, ja hän voi periä saamisensa vakuuskohteesta. Myös tässä tapauksessa periminen voi johtaa vuokraoikeuden ja talon ulosmittauksen ja myyntiin. Periminen voi näin ollen johtaa maanvuokran uudelleen käyttöön ottamiseen; vuokrasuhde voi ”elpyä” tai ”syntyä uudelleen”, vieläpä eri henkilöiden välille. Ks. MK 14:16 ja *Niemi, Matti Ilmari*, Maakaaren järjestelmä II, Vantaa 2004, s. 379.

<sup>17</sup> *Kartio*, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta, s. 87 ja Puolisoiden asuinrakennuksen omistus esineoikeuden ongelmana, s. 91, teoksessa 2007 Maaliskuun 25 päivän rahasto 100 vuotta, Turku 2007, s. 91-117 ja *Tepora, Jarno*, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 384, teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005, Jyväskylä 2005, s. 375-403.

aiheutua systemaattisia jännitteitä, jotka on purettava erikseen. Jännitteet ovat huomion arvoisia, koska niistä aiheutuvat ongelmat koskevat tilanteita, jotka eivät ole harvinaisia. Kohdistan huomion näihin tilanteisiin.

#### 4. Rakennus velkojan näkökulmasta

Ongelmatilanteissa kysymys on sivullisten, käytännössä ennen kaikkea velkojien eduista. Vastaavia kysymyksiä voidaan hahmottaa myös muiden sivullisten, esimerkiksi kiinteistön ostajan näkökulmasta. Rajoitan tarkastelun tässä velkoihin.

Luotonanto ja vakuuksien käyttäminen edellyttävät oikeusvarmuutta. Kun kysymys on panttioikeudesta kiinteistöön tai vuokraoikeuteen (ja vuokratuloon) oikeusvarmuus on Suomessa rakennettu lainkäyttö- ja täytäntöönpanojärjestelmän lisäksi rekisterijulkisuuden ja ainesosanormien varaan. Velkojat luottavat siihen, että panttioikeuden kohde on rekisteritietojen ja ainesosanormien mukainen, kun luottoa myönnetään. Omistus- ja ulottuvuustiedot ovat tässä suhteessa keskeisimpiä. Lisäksi velkojien luottamusta oikeuden kohteen muuttumattomuuteen suojataan, joskin rajoitetusti. Luotonantaja tai muu velkoja ei sen sijaan voi luottaa siihen, että kaikki kiinteistön alueella tosiasiallisesti sijaitseva omaisuus kuuluu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona. Vuokramiehen rakentama rakennus on tästä selkeä esimerkki.

Perinteisesti velkojien suoja kohteen muuttumattomuuden osalta on toteutettu mm. noudattamalla surrogaattiperiaatetta. Jos kiinteistö ositetaan lohkomalla tai halkomalla, panttioikeus kohdistuu (laajenee) suoraan lain nojalla muodostettaviin uusiin kiinteistöyksiköihin.<sup>18</sup> Näin ollen esimerkiksi määräalan luovuttaminen ei heikennä panttivelkojan asemaa; tytäркиinteistöt vastaavat emäkiinteistön velkavastuista. Vastaavasti panttivakuutena oleva vuokraoikeus pysyy voimassa suhteessa panttivelkojaan, vaikka vuokranantaja ja vuokramies olisivat sopineet vuokrasopimuksen lakkaamisesta tai vaikka vuokraoikeus olisi muuten lakannut.<sup>19</sup> Lisäksi vuokrasuhteen muutokset, jotka heikentävät panttivelkojan asemaa, tulevat velkojaa sitovaksi vain hänen suostumuksensa perusteella.<sup>20</sup>

Velkojien oikeudet toteutetaan usein viime kädessä ulosmittauksen ja siihen perustuvan huutokaupan tai muunlaisen myynnin muodossa. Realisaatio velkojien hyväksi voi tapahtua myös osana konkurssimenettelyä. Menettelyssä toteutetaan samalla kertaa useiden, sekä etuoikeutettujen että etuoikeudettomien velkojien oikeudet. Realisoitavan kohteen on oltava yhdenmukainen suhteessa kaikkiin velkoihin. Kohde voidaan myydä vain yhdenlaisena. Siksi yksittäisten velkojien tietoisuudella tai tiedon puutteella realisoitavasta kohteesta tai sitä koskevista muutoksista ei normaalisti ole merkitystä. Tämä korostaa velkojien suojan kytkeytymistä rekisteritietoihin ja objektiivisiin seikkoihin. Nämä seikat puoltavat myös yhdenmukaisia sivullissuojasääntöjä suhteessa eri velkojatahoihin.

Niin kuin aiemmin on todettu, rakennukset eivät Suomessa ole rekisteriyksiköitä. Kiinteistö- tai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri ei myöskään osoita kiinteistöjen rakennuksia tai niitä koskevia muutoksia. Rakennusten osalta kysymys on velkojien luottamuksesta siihen, että lain mukaan kiinteistön tai vuokraoikeuden ainesosaksi luettavat rakennukset ovat panttioikeuden kohteita.

<sup>18</sup> MK 16:10.2 ja 17:9.1. Ks. *Havansi, Erkki*, *Esinevakuusoikeudet*, Helsinki 1992, s. 340.

<sup>19</sup> MK 14:16. Ks. *Niemi*, *Maakaaren järjestelmä II*, s. 375. Ks. edellä alaviite 16.

<sup>20</sup> MK 14:14.1.

Velkojien suojalla on rajansa. Kysymys on samalla rakennusta koskevien ainesosanormien soveltamisalan rajoittamisesta. Ainesosanormit eivät sovellu, kun katsotaan, että sivullisella on itsenäinen saanto rakennukseen, joka muuten kuuluisi ainesosana kiinteistöön tai vuokra- tai muuhun käyttöoikeuteen. Rajaus ilmenee useilla tavoilla.

Vuokramiehen tai muun sivullisen kiinteistölle rakentama rakennus ei kuulu kiinteistöön. Niin kuin edellä on todettu, rakentaminen perustaa sivulliselle tällaisessa tapauksessa itsenäisen saannon. Tällä varmistetaan samalla vuokra- tai muun käyttöoikeuden käyttökelpoisuus itsenäisenä vallinnan ja vakuuden kohteena. Kiinteistöä koskevan panttioikeuden laajentuminen koskemaan sivullisen rakentamaa rakennusta ei ole myöskään panttivelkojan kannalta perusteltua.

Kiinteistön omistajalla on oikeus määrätä kiinteistöstään, vaikka kiinteistö olisi pantattu. Määrääminen ei edellytä panttivelkojan suostumusta. Toisaalta panttioikeus pysyy voimassa kiinteistön omistajanvaihdoksista riippumatta, eikä sivullisen hyväksy perustettu muu myöhempi oikeus voi saada panttivelkojaa parempaa asemaa.<sup>21</sup> Niin kuin edellä on todettu, panttivelkoja on suojattu myös kiinteistön osittamisessa.

Kiinteistön omistaja voi purkaa tai myydä omistamansa rakennuksen purkamista tai kiinteistön alueelta pois siirtämistä varten. Rakennuksen poistaminen voi heikentää kiinteistön arvoa merkittävästi. Rakennuksesta määrääminen tällä tavalla ei kuitenkaan edellytä panttivelkojan suostumusta. Velkojan intressit on sen sijaan suojattu siten, että hän voi eräännyttää saamisensa ennenaikaisesti vakuuskohteen olennaisen arvon alenemisen perusteella, jos hänen oikeutensa saada suoritus saamiselleen vaarantuu.<sup>22</sup> Velkojat suojautuvat yleensä tällaisia uhkia vastaan myös luottosopimusten ehtojen avulla. Lisäksi panttivelkojaa suojataan siten, että luovutuksen kohteena olevaa rakennusta pidetään kiinteistön ainesosana ja rakennus on panttivastuun piirissä niin kauan kuin se on paikallaan. Toisin sanoen, ainesosasuhte ei katkea vielä sopimuksen vaan vasta purkamisen tai siirtämisen eli irrottamisen perusteella. Sama koskee vastaavasti tilannetta, jossa vuokramies myy rakentamansa rakennuksen purettavaksi tai siirrettäväksi pois vuokra-alueelta.<sup>23</sup>

Vastaava tilanne syntyy, jos määräalan ostaja rakentaa määräalalle, ja hän menettää määräalan joko emäkiinteistön velkavastuun perusteella tai siksi, että määräalan luovutus ei sido emäkiinteistön luovutuksensaajaa. Jälkimmäinen kysymys koettiin ongelmalliseksi ennen nykyisen maakaaren voimaan tuloa. Määräalan erottamisoikeus oli pääsääntöisesti sitomaton suhteessa emäkiinteistön luovutuksensaajaan, eikä kiinnityksiä erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi käytännössä juuri haettu.<sup>24</sup> Nykyisen sääntelyn rakentuessa määräalan ja kiinteistön yhdenmukaiseen kohteluun määräalan saajan kollisiotappio tulee hyvin harvoin ajankohtaiseksi.<sup>25</sup> Vaikka määräalan ostaja menettäisi ostamansa määräalan velkavastuun tai kollisiotappion vuoksi, menetys ei koske hänen määräalalle rakentamaansa rakennusta. Määräalan omistajalla on rakennukseen itsenäinen saanto, eikä asiaa muuta se, että hän on rakentanut määräalan omistajana ja että rakentaminen on tapahtunut näin ollen maanomistajan lukuun.

<sup>21</sup> MK 16:8.1 ja 17:5.2 ja UK 5:47.

<sup>22</sup> MK 17:7. Ks. edellä alaviite 16.

<sup>23</sup> MK 19:3.2.

<sup>24</sup> Ks. tuolloin voimassa olleen jakolain 183.2 §, 202 § ja 203 §.

<sup>25</sup> Ks. MK 13:3.1. Ks. myös *Niemi*, Maakaaren järjestelmä II, s. 245.

Rakennuksen menettäminen olisi kohtuutonta määräalan ostajalle, ja toisaalta se perustaisi perusteettomia etuja panttivelkojalla tai emäkiinteistön luovutuksensaajalle.<sup>26</sup>

Velkojien suojan rajoja on käyty myös tilanteissa, joissa kiinteistö on ostettu ns. salaisen omistajan lukuun. Kiinteistön rakennuksineen ostaa näkyvällä tavalla eli ns. julkioimistajana henkilö, joka allekirjoittaa määrämuotoisen kauppakirjan. Ostaja ja kaupan jälkeen rekisteröitävä (lainhuudon saava) kiinteistön omistaja toimii kuitenkin tosiasiallisesti päämiehenä eli salaisen omistajan välillisenä edustajana. Kiinteistökaupan määrämuotoisuudesta huolimatta järjestelyä on pidetty sitovana päämiehen ja edustajan välisessä suhteessa. Näin ollen on katsottu, että julkioimistajalla eli edustajalla on velvollisuus luovuttaa kiinteistö päämiehelleen.<sup>27</sup> Järjestely ei kuitenkaan sido suhteessa julkioimistajan velkoihin; kiinteistö voidaan realisoida julkioimistajan sekä ulosmittaus- että konkurssivelkojien hyväksi.<sup>28</sup> Salaisen omistajan oikeus voi näin ollen raueta sivullisittomuuden perusteella.

Samat säännöt soveltuvat myös tilanteeseen, jossa kiinteistö rakennuksineen on ostettu osittain omaan ja osittain toisen henkilön lukuun. Tällaisessa tilanteessa julkioimistajana ja edustajana toimii yleensä puoliso toisen puolison jäädessä omalta osaltaan salaiseksi omistajaksi. Ellei voida osoittaa, että muunlaisia osuuksia olisi tarkoitettu, julkioimistajan katsotaan ostaneen puolet kiinteistöstä päämiehen eli toisen puolison lukuun. Asiakirjojen ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan edustaja on toiminut yksin ostajana ja on kaupan jälkeen yksin kiinteistön omistaja.<sup>29</sup>

Viimeksi kuvattu puolison salainen omistusoikeus kiinteistöön liittyy usein tilanteeseen, jossa puoliso kaupan jälkeen rakentavat (käytännössä yleensä rakennuttavat) yhdessä ostetulle kiinteistölle tai määräalalle. Rakennus, jonka puoliso omistavat murto-osin ilmaistavien määräosin, on normaalisti omakotitalo. Tällöin vastaan tulee kysymys itsenäisestä saannosta rakennukseen rakentamisen perusteella. Pysyykö puolison omistusoikeus rakennuksen osaan voimassa, vaikka hänen salainen omistusoikeutensa maapohjaan (kiinteistöön tai määräalaan) raukeaisi? Sama ongelma voi liittyä myös tilanteeseen, jossa toinen puoliso on perinyt tai muuten saanut yksin kiinteistön, jonka alueella puoliso myöhemmin yhdessä rakentavat. Keskityn jatkossa tähän tilanteeseen, jonka ratkaisu on koettu ongelmallisena.

<sup>26</sup> Ks. tarkemmin *Niemi*, Kiinteistön määräala ja oppi irrottamisoikeudesta – Tarina epäonnistuneesta oikeudellisesta siirrännäisestä, s. 284, teoksessa *Sopimus, vastuu, velvoite, juhla* julkaisu Ari Saarnilehto 1947-21/11-2007, Jyväskylä 2007, s. 269-289.

<sup>27</sup> Kiinteistön salainen omistaminen on saanut runsaasti huomiota kirjallisuudessa. Ks. uudemman kirjallisuuden osalta esim. esim. *Niemi*, Maakaaren järjestelmä I, Porvoo 2002, s. 76, *Tepora*, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 376 ja *Tammi-Salminen*, Kiinteistön salaisen omistus, kauppakirjan tulkinta ja velkojat – pohdintoja korkeimman oikeuden käytännön pohjalta, s. 437, teoksessa *Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus*, Vesa Majamaa 60 vuotta 1945-28/12-2005, Helsinki 2005, s. 437-460 ja niissä mainitut lähteet.

<sup>28</sup> KKO 1992:168 ja KKO 2003:82. Jälkimmäinen ennakkopäätös arvioidaan erikseen edempänä.

<sup>29</sup> Osittain toisen lukuun ostamista on käytetty selityksenä erityisesti, kun eron jälkeen on vahvistettu avopuolisoiden omistavan yhdessä kiinteistön, joka on hankittu yhteiseksi kodiksi ja on sellaisenaan käytetty. Oikeuskäytännössä syntyneet normit soveltuvat myös osakehuoneiston ja muunlaisen omaisuuden hankkimiseen ja omistussuhteisiin. Yhteisomistuksen vahvistamisella tavoitellaan samoja oikeudenmukaisuuteen ja kohtuuteen perustuvia päämääriä kuin osituksella aviopuolisoiden kesken. Määräävänä taustana on avoliitto ja sen perusteella syntynyt sidonnaisuus, myös yhteisen talouden muodossa. Normit soveltuvat myös muihin tilanteisiin, mutta avoliittoon verrattavia sidonnaisuuksia syntyy harvoin. Ks. KKO 1985 II 167, KKO 1986 II 76, KKO 1986 II 103 ja KKO 1989 II 76,

## 5. Salaisen omistajan oikeus rakentamaansa rakennukseen

### 5.1 Ainesosanormit ja saanto rakennukseen

Edellä on tullut esille useassa eri tilanteessa esineen ainesosia ja tarpeistoa koskevien periaatteiden ja sääntöjen merkitys sivullissuhteissa.

Ensiksi nämä normit rajaavat esineen ja sen ulottuvuuden suhteessa sivulliseen, esimerkiksi pantti- tai muuhun velkojaan. Esineen ulottuvuus rajoittuu, kun tunnustetaan sivullisen omistusoikeus ja itsenäinen saanto sellaiseen kohteeseen, joka muuten olisi esineen ainesosa. Tästä on kysymys, kun vuokramiehen tai muun sivullisen rakentaman rakennuksen ei katsota kuuluvan kiinteistöön vaan vuokraoikeuteen. Kiinteistö ja vuokraoikeus muodostavat erilliset vakuusoikeuksien ja velkojien muiden oikeuksien kohteet. Tilanne on tavanomainen ja kiinteistön omistajan velkojien kannalta ongelmaton. Kirjaamisvelvollisuuden vuoksi vuokra- tai muu käyttöoikeus ilmenee normaalisti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, eikä rakennuksen kuulumattomuus kiinteistöön alenna kiinteistön arvoa, koska kysymys ei ole kiinteistön omistajan investoinnista.<sup>30</sup>

Toiseksi velkojia suojataan selittämällä esineen ainesosaan kohdistuva sivullisen oikeus pääsääntöisesti sivullisia sitomattomaksi. Tästä on kysymys, kun rakennuksen katsotaan kuuluvan kiinteistöön sen irrottamiseen saakka, vaikka kiinteistön omistaja olisi sopinut rakennuksen myymisestä. Samanlainen mutta vastakkainen tilanne syntyy, kun kiinteistön omistaja ostaa rakennuksen omistuksenpidätys- tai leasingehtoisesti. Ainesosasuhteen katsotaan syntyvän sivullisen, tässä tapauksessa myyjän oikeudesta huolimatta. Kirjaaminen voi kuitenkin muodostaa sitovuusperusteen molemmissa tapauksissa.<sup>31</sup> Kirjaaminen merkitsee sivullisen oikeuden tehokasta julkistamista, joten sitovuusperuste ei ole velkojien kannalta ongelmallinen.

Kiinteistön ja siihen kuuluvan rakennuksen salaisen omistamisen selittäminen sivullisia, tässä tapauksessa velkojia sitomattomaksi on analoginen ratkaisumalli viimeksi kuvatun kanssa. Lähtökohtana on, että velkojien on voitava luottaa, että kiinteistö on sekä vakuusesineenä että velallisen vastaavana omaisuutena julkisten rekisterien ja ainesosanormien mukainen. On katsottu, että tässä tapauksessa sekä puolison että muiden salaisten omistajien intressien on väistyttävä velkojien oikeuksien toteuttamiseksi. Sivullissitomattomuus voidaan perustella myös yleisellä edulla. Oikeusvarmuus ja oikeussuhteiden julkisuus ja yksiselitteisyys (läpinäkyvyys) puoltavat pitäytymistä julkistetuissa oikeussuhteissa.

Voidaan joutua tilanteeseen, jossa kiinteistö on kokonaan tai osittain ostettu salaisen omistajan lukuun ja jossa kaupan jälkeen salainen omistaja on joko yksin tai yhdessä julkioimistajan kanssa rakentanut kiinteistön alueelle. Puolisoiden osalta kysymys on yleensä kiinteistön osittaisesta salaisesta omistamisesta ja rakentamisesta yhdessä. Tällaisesta tilanteesta on kysymys korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä 2003:82, jota tarkastellaan seuraavaksi.

<sup>30</sup> Kirjaamisvelvollisuus koskee maanvuokran lisäksi muita määräaikaista käyttöoikeuksia, kun oikeus on vapaasti siirrettävissä ja kun vuokramies tai oikeudenhaltija saa rakentaa alueelle tai alueella on oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. MK 14.2.1.

<sup>31</sup> MK 14:4.



## 5.2 KKO 2003:82

Ennakkopäätöksen otsikko on seuraava:

KKO 2003:82. Kiinteistö oli ostettu A:n nimiin ja hän oli yksin saanut lainhuudon siihen. A:n vaimo B oli yhdessä A:n kanssa rahoittanut kiinteistön oston sekä kiinteistölle myöhemmin rakennetut rakennukset ja avioparin kesken kiinteistö rakennuksineen oli ymmärretty yhteisesti omistetuksi. Tämän jälkeen A asetettiin konkurssiin. Kiinteistö kuului A:n konkurssipesään lukuunottamatta vaimon omistamaa osuutta eli puolta kiinteistön rakennuksista. Ks. KKO:1992:168.

Tapauksessa A oli ostanut määräalan. Määräala muodostettiin tilaksi, ja A sai tilaan lainhuudon.<sup>32</sup> Sen jälkeen tilalle rakennettiin omakotitalo ja autotalli-varastorakennus. Myöhemmin A asetettiin konkurssiin.

Korkein oikeus samoin kuin alemmat oikeusasteet katsoi, että määräala ja siitä muodostettu kiinteistö oli hankittu A:n ja hänen puolisonsa B:n yhteiseen lukuun. Kysymys oli puolisojen yhteisen kodin rakennuspaikasta, ja puoliset olivat yhdessä rahoittaneet kaupan. Yhteinen hankintatarkoitus kävi ilmi myös heidän myöhemmässä toiminnassaan. Puolisot olivat myöhemmin rakennuttaneet mainitut rakennukset yhdessä ja yhdessä myös rahoittaneet rakentamisen.

Kysymys on tyypillisestä salaisen omistamisen tilanteesta, jossa toinen puoliso, tässä tapauksessa A on ostanut kiinteistön omissa nimissään mutta sekä omaan että puolisonsa lukuun. Kaupparakirjaan ostajaksi oli merkitty vain A, ja kaupan jälkeen A:sta tuli koko kiinteistön rekisteröity omistaja. B:lle syntyi kuitenkin salaisen omistajan oikeus puoleen kiinteistöstä. Asuinrakennuksiin kohdistuvan omistusoikeuden kirjaaminen ei ole lain mukaan mahdollista, joten B:n oikeudet tilaan tai sillä oleviin rakennuksiin eivät ole ulkopuolisten havaittavissa. Tällaiseen niin sanottuun salaiseen omistusoikeuteen voidaan vedota tehokkaasti aviopuolisoiden keskinäisessä suhteessa, mutta kysymys B:n suojasta julkioimistajan eli B:n konkurssivelkojia vastaan oli ratkaistava erikseen.

Korkeimman oikeuden mukaan määriteltäessä omistusoikeuden sisältöä ja merkitystä eri henkilösuhteissa noudatetaan vakiintuneesti periaatetta, jonka mukaan sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten tulisi liittyä sellaisiin tunnusmerkkeihin, jotka ovat ulkopuolisten havaittavissa. Omistusoikeuden salaisuus voi olla ongelmana silloin, kun omistuksen julkistaminen on tiettyjen esinettä koskevien oikeuksien edellytyksenä. Salaiseksi jäävä omistusoikeus ei pääsääntöisesti saa sitä suojaa, jota aikaisempaan oikeusperusteeseen vetoava luovutuksensaaja muutoin saisi luovuttajan myöhempiä seuraajia ja velkojia vastaan. Omistusoikeuden salainen siirtyminen on tämän vuoksi tehokas vain luovutustoimen osapuolten välillä.

Korkein oikeus viittaasi aiempaan ennakkopäätökseensä 1992:168, jossa salaisen omistusoikeuden sitomattomuus ulosmittausvelkojia kohtaan oli vahvistettu. Samaa oikeusohjetta oli noudatettava myös konkurssitilanteessa. Näin ollen ja koska B:n omistusoikeus puolisojen yhdessä hankkimaan tilaan on ennen A:n konkurssin alkamista jäänyt salaiseksi, hän ei voi tehokkaasti vedota siihen A:n konkurssipesää vastaan. Kysymys oli tältä osin ratkaistu kuitenkin vain maapohjan osalta. Kiinteistöllä olevien rakennusten omistusoikeus oli ratkaistava erikseen.

<sup>32</sup> On huomattava, että tapauksessa kiinteistökauppa, lohkominen ja lainhuudatus tapahtuivat ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa, mikä selittää kiinteistötoimituksen ja lainhuudatuksen nykyilainsäädäntöä vastaamattoman aikajärjestyksen.

Korkeimman oikeuden mukaan kiinteistöllä olevat rakennukset voivat kuulua joko kokonaan kiinteistön maapohjan omistajalle taikka osaksi tai kokonaan sivulliselle. Ensiksi mainitussa tapauksessa rakennusten on katsottu kuuluvan kiinteistöön sen ainesosana, jolloin myös niiden hankkimiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen sovelletaan kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä. Tällöin rakennukset seuraavat kiinteistöä sen omistajan joutuessa konkurssiin. Siltä osin kuin rakennukset kuuluvat muulle kuin maapohjan omistajalle, sovelletaan niiden hankkimiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen pääsäännön mukaan irtaimia esineitä koskevia säännöksiä. Tästä seuraa, että myös salaiselle omistusoikeudelle avoimen omistajan konkurssitilanteessa annettava oikeussuoja voi rakennusten osalta määräytyä eri perusteella kuin kiinteistön maapohjan osalta. Kiinteistöllä olevien rakennusten omistusoikeus on selvittävä itsenäisesti kiinteistön omistusoikeudesta erillisenä kysymyksenä. Kun asuinrakennuksen omistuksen julkinen kirjaaminen ei lain mukaan ole mahdollista eikä rakennuksen omistusoikeutta voida myöskään perustaa kirjallisiin lain muotovaatimukset täyttäviin saantokirjoihin, on oikeuskäytännössä ollut tapana perustaa arviointi siihen, mitä asianosaisten on katsottu rakennuksen omistusoikeuden osalta tarkoittaneen. Tältä osin korkein oikeus viittasi aiempiin ennakkopäätöksiinsä 1988:85 ja 1989:37.

Näillä perusteilla korkein oikeus katsoi, että puoliset ovat tulleet omistamaan tilalle rakennuttamansa rakennukset yhteisesti. Rakennusten omistusoikeus kuuluu näin ollen B:n omistusoikeutta vastaavin osin muulle kuin kiinteistön avoimelle omistajalle. Tältä osin rakennukset eivät siten myöskään kuulu kiinteistöön sen ainesosana eivätkä seuraa kiinteistöä sen omistajan joutuessa konkurssiin. Näin ollen B:n omistusoikeus rakennuksiin saa oikeussuojaa hänen puolisonsa konkurssivelkojia vastaan.

### 5.3 Ongelman täsmentäminen

Korkein oikeus on edellä kuvatussa ennakkopäätöksessä tulkinnut johdonmukaisesti aiemmin kuvattuja ainesosia, salaista omistamista ja rakennuksen saantoa koskevia normeja yhdenmukaisesti aiemman oikeuskäytännön kanssa. Siitä huolimatta ratkaisu on koettu ongelmallisena, ja se on saanut huomiota kirjallisuudessa.<sup>33</sup>

Edellä kuvatussa tilanteessa vakiintuneet kiinteistön ainesosia ja salaista omistamista koskevat normit ja toisaalta rakennuksen itsenäistä saantoa koskevat normit voidaan lakiteknisesti ja varallisuus oikeuden systematiikkaa noudattaen soveltaa yhdessä ristiriidattomasti. Silti niiden sovittaminen yhteen näyttää johtavan väistämättä pulmallisiin seuraamuksiin. Kysymys on systematiikan aiheuttamasta jännitteestä ja siitä johtuvista ongelmista, joihin aiemmin on viitattu. Keskityn tässä rakennuksen yhteisomistukseen, johon ongelmat liittyvät.

Rakentamiseen perustuva ja rakennusta koskeva itsenäinen saanto perustuu yhtäältä tarpeeseen suojata rakentajan intressejä ja toisaalta tarpeeseen selkeyttää kiinteistön ja vuokraoikeuden ulottuvuudet itsenäisinä esineinä. Tässä yhteydessä huomion arvoinen on Suomessa omaksuttu tapa jäsentää vuokraoikeus

<sup>33</sup> Ks. Ks. *Koulu, Risto*, oikeustapauskommentti KKO 2003:82, KKO:n ratkaisut kommentein 2003:II, s. 172-173, Helsinki 2004, *Tepora*, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 392, *Tammi-Salminen*, Puolison maalle rakennettu rakennus – vakuusongelma vailla ratkaisua?, *Oikeustiede-Jurisprudentia XL* 2007, s. 479-544 ja *Kartio*, Puolisoiden asuinrakennuksen omistus esineoikeuden ongelmana.

ainesosineen, erityisesti yhdessä vuokramiehen rakentaman rakennuksen kanssa irtaimeksi omaisuudeksi, joka on kuitenkin kiinteistöön rinnastuva vallinnan ja panttioikeuden kohde. Sääntelyn ja sitä koskevien vakiintuneiden tulkintojen ansiosta vuokraoikeus yhdessä sen ainesosana olevan rakennuksen kanssa on riittävän itsenäinen ja selkeä oikeuksien kohde. Käyttökelpoisuus ilmenee ennen kaikkea sen kiinteistöön rinnastuvana vakuusarvona. Sääntelyn ja tulkintojen tyyppitapauksena on vuokramiehen rakentama rakennus, eikä systematiikkaan liittyviä ongelmia ole ilmennyt.

Kysymys ei kuitenkaan ole vain tyyppitapauksesta. Muissakin tapauksissa sivullisen rakentama rakennus jää sivullisen irtaimeksi ja kiinteistöön kuulumattomaksi omaisuudeksi. Jopa luvattomasti rakennettua rakennusta on pidetty samalla tavalla erillisenä irtaimena omaisuutena. Laajemminkin sivullisen kiinteistöön tai rakennukseen liittämät tavarat, kun liittäminen on tapahtunut sivullisen lukuun, jäävät erilliseksi irtaimistoksi; niitä ei lueta kiinteistön tai rakennuksen ainesosiksi tai tarpeistoksi.<sup>34</sup>

Ongelmaksi näissä tilanteissa muodostuu helposti oikeus pitää rakennusta paikallaan eli kiinteistöllä, jonka alueelle se on rakennettu. Sivullisen oikeus rakentaa ja pitää rakennus paikallaan perustuu yleensä muissa kuin maanvuokratilanteissa kiinteistön omistajan suostumukseen tai vastaavaan perusteeseen. Omistajan vaihtuessa vapaaehtoisesti tai ulosmittauksen perusteella tai kiinteistön omistajan joutuessa konkurssiin oikeus pitää rakennus paikallaan helposti lakkaa, jolloin kiinteistön uusi omistaja voi vaatia rakennuksen poistamista paikaltaan.<sup>35</sup> Maanvuokralakiin perustuva vuokranantajan lunastusvelvollisuus ei luonnollisesti ole voimassa. Rakennuksen poistaminen johtaa käytännössä yleensä sekä rakennuksen omistajan että yleisen edun kannalta merkittäviin ja tarpeettomiin kustannuksiin ja omaisuusarvojen häviämiseen.

Niin kuin aiemmin on todettu, tyyppitapaus on ongelmaton, koska vuokraoikeus säännönmukaisesti kirjataan, ja se on myös kirjattavien oikeuksien kohde, joten kiinteistön ja vuokratalon asemat erillisinä oikeuksien kohteina ovat selkeät ja läpinäkyvät. Vuokramiehen rakentaman rakennuksen kuulumattomuus kiinteistöön ei ole ongelma myöskään kiinteistön omistajan pantti- tai muiden velkojien näkökulmasta. Kiinteistön vakuusarvo ei vuokramiehen rakentamisen johdosta laske, eikä maanomistajan luotonantaja rahoita rakentamista. Rakennuksen tuleminen kiinteistön ainesosaksi merkitsisi sen sijaan kiinteistön ylimääräistä arvonnousua ja etua sekä maanomistajalle että kiinteistön panttivelkojalle, jopa perusteettoman edun luonteisena vuokramiehen velkojien kustannuksella.

<sup>34</sup> *Kartio*, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta, s. 87 ja Esineoikeuden perusteet, s. 103.

<sup>35</sup> Poistamispäätökseen voidaan liittää teettämishuoka (rakennuksen siirtäminen kantajan toimesta ja vastaajan kustannuksella) Ks. esim. KKO 1992:157, KKO 1985 II 140, KKO 1985 II 109, KKO 1984 II 77 ja KKO 1959 II 33. Ks. myös *Kartio*, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta, s. 105 ja Esineoikeuden perusteet, s. 94.

Erillisen kysymyksen muodostaa se, kuinka kauan maapohjan omistajan rakentajalle antama suostumus on voimassa heidän välillään, kun määräaika tai muuta aikamääräystä ei voida osoittaa. Yhtäältä kysymys ei voi olla pysyvästä tai ikuisesta luvasta, ja toisaalta välitön, milloin tahansa käytettävissä oleva suostumuksen peruuttamis- ja rakennuksen poistamisoikeus olisi kohtuuton rakennuksen omistajalle. Korkein oikeus on kiinnittänyt huomion mm. siihen, onko rakennuksen omistaja pystynyt hyödyntämään investointinsa ja ovatko olosuhteet, mm. rakennuksen käyttöhyöty tai sen rasittavuus maanomistajalle muuttuneet. Tilanteet on arvioitava tapauskohtaisesti mm. pitäen silmällä osapuolten tarkoitusta, rakennuksen ikää, käyttötarkoitusta ja arvoa. Ks. KKO 1985 II 109 ja *Kartio*, Esineoikeuden perusteet, s. 95.

Vastaavasti ongelmaton on myös tilanne, jossa puoliset omistavat näkyvällä tavalla yhdessä kiinteistön ja ovat rakentaneet yhdessä kiinteistön alueelle. Normaalisti puoliset ovat ostaneet kiinteistön tai määräalan yhdessä, ja he ovat saaneet kumpikin lainhuudon puoleen kiinteistöstä tai määräalasta. Näin ollen he omistavat puolet sekä maapohjasta että siihen ainesosana kuuluvasta rakennuksesta. Osuudet voivat olla yhdessä tai erikseen panttioikeuden kohteita, ja ne ovat heidän velasta vastaavaa omaisuuttaan. Lisäksi realisaatiotilanteessa voidaan ulosmitata ja myydä huutokaupalla tai muulla tavalla koko kiinteistö ulosottokaaren 4:73 mukaisesti säännöksessä mainituin edellytyksin, vaikka velallisena on vain toinen omistajista, jos koko kiinteistön myynti johtaa selkeästi parempaan myyntitulokseen. Yhteisomistussuhde purkautuu tällöin suoraan ulosmittauksessa.<sup>36</sup> Menettely ei edellytä omistajien suostumusta. Näin menetellen voidaan ehkäistä kiinteistön määräosan myyntiin helposti liittyvät, sen heikosta kauppakelpoisuudesta johtuvat ongelmat. Käytännössä ainoa määräosasta kiinnostunut ostaja on usein vain toinen yhteisomistaja, jolloin myyntihinta jää alhaiseksi. Menettelyllä vältetään myös osuuden myynnistä seuraava uusi yhteisomistustilanne, joka omakotitalokiinteistöjen osalta voidaan normaalisti purkaa vain koko kiinteistön uuden myynnin avulla.<sup>37</sup>

Tilanne on erilainen, kun maanomistaja omistaa kiinteistöllä olevan rakennuksen yhdessä sivullisen kanssa. Kysymyksessä on yhteisomistus, ja sivullinen omistaa määräosan rakennuksesta mutta ei maapohjasta. Rakennus on tällöin normaalisti rakennettu maanomistajan ja sivullisen yhteiseen lukuun. On lisäksi yleinen tilanne, että avio- tai avopuolisot rakentavat omakotitalon kiinteistölle, jonka toinen puoliso on aiemmin perinyt, ostanut tai saanut muulla tavalla. Maapohjaa omistamattoman puolison omistusoikeus ja osuus rakennukseen jää salaiseksi: tehokasta keinoa sen julkistamiseen ei ole. Niin kuin aiemmin on todettu, rakennus ei ole kirjauksen kohde, eikä omistusoikeutta rakennukseen voida kirjata.<sup>38</sup> Näytöksi rakennuksen yhteiseen lukuun rakentamisesta ja yhteisomistuksesta, erityisesti maapohjaa omistamattoman puolison osalta on riittänyt osapuolten tarkoitusten osoittaminen. Omistajien tarkoitukset eivät luonnollisesti ole sivullisten havaittavissa.

Sivullisen omistusoikeus rakennuksen määräosaan voitaisiin rinnastaa oikeuteen kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoon tai sellaisen irrottamiseen. Rinnastuskohteena olisi mm. ostajan oikeus kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen, sen materiaaliseen osaan tai sen määräosaan. Niin kuin aiemmin on todettu, tällaisiin oikeuksiin sovelletaan sitomattomuusperiaatetta: sivullisen oikeus ei pääsääntöisesti sido velkojia tai muita sivullisia. Nyt tarkasteltava oikeus rakennuksen osaan olisi tällöin myös heikko oikeus, joka raukeaisi kiinteistön ulosmittauksen ja sen omistajan konkurssin yhteydessä. Ero kokonaiseen rakennukseen voitaisiin kytkeä käytännöllisiin seikkoihin: kun oikeus pitää rakennus paikallaan on päättynyt, sivullisen kokonaan omistama rakennus voidaan vaatia poistettavaksi kiinteistön alueelta, mutta määräosan osalta poistaminen ei tule kysymykseen. Näin tätä yhteisomistustilannetta ei oikeuskäytännössä

<sup>36</sup> HE 2005:13, s. 22 ja 101. Ks. *Linna, Tuula ja Leppänen, Tatu*, Ulosmittaus ja myynti, s. 95 ja 323, Helsinki 2007. Hallinnanjakosopimus, joka estää koko yhteisesti omistetun kiinteistön ulosmittauksen, ei käytännössä koske nyt esillä olevia tilanteita (ks. UK 4:73.2). Tässä silmällä pidetään vain yksihuoneistoisia rakennuksia, ei esimerkiksi paritalokiinteistöjä.

<sup>37</sup> YhtOmL 9 §.

<sup>38</sup> Sivullisen oikeus kiinteistöön muuten kuuluvaan rakennukseen voidaan kirjata MK 14:4:n mukaisesti vain, kun kysymys on elinkeinotoiminnassa käytettävästä rakennuksesta.

kuitenkaan ole tulkittu, vaan omistusoikeus rakennuksen määräosaan on rinnastettu koko rakennusta koskevaan omistusoikeuteen. Tulkinta perustuu tässäkin tapauksessa rakentamisen perustamaan itsenäiseen saantoon rakennuksen määräosan omistavan sivullisen hyväksi.

Ennakkotapauksessa käsillä oli myös salainen, toimeksiantoon perustuva omistusoikeus kiinteistöön ja sen sitovuus suhteessa julkiomistajan velkoihin. Kiinteistön salaista ja rakennuksen yhteisomistusta onkin hyvä tarkastella rinnakkain. Kiinteistön salaista omistusta koskevat tulkinnat ovat hyvin perusteltuja ja tarkoituksenmukaisia. Tulkinta turvaa velkojien aseman ja kiinteistön arvon velasta vastaavana omaisuutena. Rakennuksen omistamista koskeva tulkinta johtaa sen sijaan toisenlaiseen lopputulokseen. Onkin katsottu, että rakennusta koskevan salaisen yhteisomistuksen sivullissitovuuden hyväksyminen ei ole johdonmukainen ratkaisu sen kanssa, että kiinteistöä koskevan salaisen omistusoikeuden sivullissitovuus kiistetään.<sup>39</sup>

Kuvattu rakennuksen yhteisomistustilanne on erityisen pulmallinen kiinteistön omistajan pantti- ja muiden velkojien kannalta. Panttivelkoja on yleensä rahoittanut omakotitalon rakentamisen, ja kiinteistön arvosta suurin osa on yleensä rakennuksessa. Luotonantajana on usein vain kiinteistön omistava puoliso.<sup>40</sup> Velkojalla ei ole luotettavaa tapaa selvittää sitä, että henkilöitä, joilla on osuus kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta, ei yksittäistapauksessa ole.

Kysymys ei ole pelkästään siitä, että kiinteistön eli vakuusesineen ulottuvuus on suppeampi ja arvo vähäisempi kuin velkoja on olettanut. Kohteella on heikko kauppakelpoisuus, kun realisoitavana on kiinteistö ja osuus, normaalisti puolet kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta. Kiinteistö, joka sisältää maapohjan lisäksi osuuden kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta ja jonka mukana tulee yhteisomistus rakennukseen vieraan henkilön kanssa, ei juuri kiinnosta ostajia. Potentiaalinen ostaja olisi lähinnä vain rakennuksen yhteisomistaja, yleensä kiinteistönomistaja-velallisen puoliso. Jos vieras ostaja löytyy, hän tulee rakennuksen osalta yhteisomistajaksi. Vieraiden kesken yhteisomistus tulee normaalisti purettavaksi. Niin kuin edellä todettiin, maanomistaja ei voi vaatia sivullisen omistaman rakennuksen määräosan poistamista kiinteistöltä.

Realisaation jälkeen yhteisomistus rakennukseen voi purkautua vain myynnin avulla, joten kiinteistön ostaminen realisaation yhteydessä vieraan toimesta ei ole mielekäästä. Purettaessa yhteisomistus myynnin avulla käytännössä ainoa potentiaalinen ostaja on maapohjan omistaja. Muulla ostajalla ei ole oikeutta pitää ostettua rakennusta paikallaan, elleivät osapuolet sellaisesta erikseen sovi. Mitään vuokra- tai vastaavaa käyttöoikeutta ei ole, koska rakennus on rakennettu osittain maapohjan omistavan puolison ja osittain toisen puolison lukuun maanomistaja-puolison suostumuksen perusteella.

Niin kuin aiemmin on todettu, ulosottokaaren 4:73:n mukaan koko yhteisesti omistettu omaisuus voidaan myydä, vaikka velallinen omistaa siitä vain osuuden. Menettelyn avulla voidaan välttää juuri edellä kuvatut, yhteisomistajan osuuden myyntiin liittyvät ongelmat. Kirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että käytännöllisten vaikeuksien ja ulosottokaaren sääntelyn vuoksi tämä menettely ei

<sup>39</sup> Jokela, Marjut, Kartio, Leena, Ojanen, Ilmari, Maakaari, Helsinki 2004, s. 590.

<sup>40</sup> Luotonantajan näkökulmasta näyttää johdonmukaiselta, että rakentamisen yhteydessä luotonantajana on rekisteritietojen mukainen kiinteistön omistaja. Molemmat puoliset voivat kuitenkin tosiasiaassa rahoittaa rakentamisen ja hoitaa luotot yhdessä osana yhteistä taloutta. Myös yhteisen talouden muodossa tapahtuva rahoittaminen voi perustaa yhteisomistuksen. Ks. KKO 1986 II 103.

tule kysymykseen ilman osapuolten sopimusta, kun sivullinen omistaa osuuden kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta.<sup>41</sup>

Omaksuttu ratkaisu, jossa yhteisomistusoikeus rakennukseen pysytetään voimassa näyttää näin ollen johtavan yleensä umpikujaan. Käytännössä sekä maapohjan että rakennuksen markkina-arvot helposti romahtavat realisaatiotilanteessa.

Velkoja näyttää suojattomalta tällaista riskiä kohtaan. Romuttaako kuvattu ratkaisu näin ollen kiinteistöjen vakuusarvot? Onko ongelma vakava vaara luotonannon oikeusvarmuudelle?

#### 5.4 Ongelman arviointia

Edellä kuvattu ongelma on käsillä luottoa myönnettäessä ja pyrittäessä käyttämään kiinteistöä ja rakennusta vakuutena erityisesti rakentamisen rahoituksen yhteydessä. Nykyisessä tilanteessa luotonantajan on pyrittävä selvittämään rakennusten omistussuhteet. Esille tullut maapohjan ja rakennuksen epäyhtenäinen omistustilanne voi rajoittaa luotonsaantimahdollisuuksia tai estää sen kokonaan ilman omistussuhteiden uudelleen järjestelyä. Rakennuksen vakuusarvo voi olla osittain tai kokonaan käyttökelvoton.

On liioiteltua puhua kiinteistöjen vakuusarvon romuttumisesta tai edes olennaisesta heikentymisestä. Käytännössä ongelma rajoittuu lähinnä tilanteisiin, jossa puoliset ovat rakentaneet tai aikovat rakentaa kiinteistölle tai määrälalle, jonka omistus on yksin toisen puolison nimissä. Epäyhtenäiset omistussuhteet aiheuttavat epävarmuutta arvioitaessa rakennusten vakuusarvoa. Merkittävästä oikeusvarmuuden heikentymisestä ei siis ole kysymys.

Luotonantaja voi vaatia omistajien kannalta hankalaksi koettavia järjestelyjä. Ei ole järkevää eikä kohtuullista, että luotettavan vakuuden perustamiseksi puolisoitten välille muodostuneet omistussuhteet muutetaan tosiasiallista tilannetta vastaamattomiksi. Jos toinen puoliso on esimerkiksi perinyt tai ennen avio- tai avoliittoa yksin hankkinut tontin tai muun rakennuspaikan, ja puoliset rahoittavat rakentamisen yhdessä, yhteisomistuksen perustaminen maapohjaan asiakirjojen avulla tai rakennuksen omistusoikeuden osoittaminen yksin maanomistajapuolisoille ei vastaa tosiasiallista tilannetta eli aineellista oikeustilaa. Myöhemmässä erotilanteessa järjestelyt voivat johtaa tarpeeseen vahvistaa aineellinen omistusoikeustilanne tai edunpalautuksiin. Tällaiset vakuuksia varten tehtävät järjestelyt eivät kunnioita puolisoitten taloudellista itsenäisyyttä tai varallisuuspiirien erillisyyttä.<sup>42</sup>

Ongelma voi tulla ajankohtaiseksi myös myöhemmässä vaiheessa velkojille yllätyksellisten ja epäedullisten omistussuhteiden muodossa. Niin kuin edellä on todettu, sivullisen omistusoikeus kiinteistöllä olevaan rakennukseen ei ole

<sup>41</sup> *Linna-Leppänen*, s. 99. Heidän mukaansa rakennuksen arvon arviointi ja kauppahinnan jako eivät tässä tilanteessa ole mahdollisia ulosottokaaren sallimalla tavalla, ja menettelyn edellytykset eivät yleensä täyty. Ks. myös *Tepora*, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 393.

<sup>42</sup> Suomen pankkiyhdistyksen mukaan tällaisessa suhteellisen yleisessä tilanteessa omakotitaloa ei voi hyödyntää vakuutena ilman oikeudellisia riskejä. Omakotitalo on usein kuitenkin selvästi arvokkaampi kuin maapohja, jolla se sijaitsee. Asiakkaiden kannalta on kohtuutonta, että heidän on muutettava keskinäiset varallisuussuhteensa kiinteistövuokuuksia koskevan lainsäädännön mukaiseksi. Toisen maalla olevan rakennuksen käyttö vakuutena. Suomen pankkiyhdistyksen lausunto (lainsäädäntöaloite) oikeusministeriölle 10.1.2006, s. 1. Suomen pankkiyhdistys yhdistyi eräiden muiden järjestöjen kanssa Finanssialan keskusliitoksi vuoden 2007 alussa.

kiinteistön omistajan velkojien tai muiden ulkopuolisten havaittavissa. Kiinteistön omistajan velkaantumisen jälkeen realisaation yhteydessä voi ilmoittautua sivullinen, joka väittää olevansa kiinteistöllä olevaan rakennuksen omistaja. Velkojat eivät voi etukäteen tai myöhemminkään varmistua, että tällaisia sivullisten oikeuksia ei ole olemassa.

Tältä osin ongelma koskee erityisesti etuoikeudettomia ulosmittaus- ja konkurssivelkojia, koska he eivät voi panttivelkojien tavoin etukäteistoimin varmistaa tai järjestellä omistussuhteita. Toisaalta väärinkäytös- ja keinottelumahdollisuuksia vähentää se, että osoituksena yhteisomistuksesta edellytetään uskottavaa ja selkeää näyttöä esimerkiksi rakentamisen yhteisestä rahoittamisesta. Jälkikäteen tekaistut yhteisomistussuhteet eivät käytännössä hevin voi tulla hyväksytyiksi. Sivullisella, joka omistaa määräosan toisen omistamalla kiinteistöllä olevasta rakennuksesta, on velvollisuus osoittaa oikeutensa. Lähtökohtana ovat julkistetut ja rekisterien osoittamat tiedot omistajista ja aineosanormit. Esimerkiksi ulosmittauksen yhteydessä sivullisen on osoitettava, että hän omistaa rakennuksen tai sen osan, joka ei kuulu ainesosana kiinteistöön.<sup>43</sup>

Rakennuksen osaan kohdistuvan omistusoikeuden suojaaminen sivullissuhteissa kannustaa perustamaan epäyhtenäisiä omistussuhteita suhteessa maapohjaan. Onko rakennuksen osaomistajaa syytä suojata näin vahvasti? Onko perusteltua rinnastaa rakennuksen osan omistaminen koko rakennuksen omistamiseen? Poikkeako rakentamiseen perustuva omistusoikeus rakennuksen osaan niin selkeästi kiinteistön salaisen omistajan asemasta tai esimerkiksi kiinteistöön kuuluvan rakennuksen ostajan asemasta, että suojan velkojiin nähden on oltava erilainen?

Myönteisten vastausten tueksi voidaan viitata yhdessä rakentaminen tavanomaisuuteen ja hyväksyttävyyteen, erityisesti puolisojen osalta. Korkeimman oikeuden tavoin voidaan myös viitata kirjaamismahdollisuuden puuttumiseen. Rakennuksen osaomistaja ei voi julkistaa tai suojata oikeuttaan kirjaamalla. Samansuuntaisesti voidaan todeta, että salainen kiinteistön omistaja ei tällaista suojaa ansaitse, koska hänen oikeutensa salaaminen on epätavallinen ja tietoinen ratkaisu, jonka tavoitteet voivat olla kyseenalaisia. Normaalisti kiinteistön ostajan oikeus julkistetaan tehokkaasti saantotiedon ja lainhuudatuksen avulla. Myönteisiä vastauksia puoltaa myös se, että rakentaminen muodostaa samanlaisen saantoperusteen yhdelle ja usealle rakentajalle. Edelleen voidaan todeta, että rakennuksen myynti purettavaksi tai siirrettäväksi on yleensä lyhyt välivaihe, joka johtaa rakennuksen irrottamiseen ja ainesosasuhteen lakkaamiseen. Tällaisen vaihdannan merkitystä voidaan myös pitää vähäisenä.<sup>44</sup>

Edellä kuvatuilla tilanteilla on myös yhteisiä piirteitä, mikä puoltaa yhdenmukaista kohtelua. Sivullisen kiinteistöön, rakennukseen tai sen osaan kohdistuva oikeus perustuu todelliseen investointiin tai vastikkeen maksamiseen. Kiinteistön omistajan velkojat voivat näin ollen saada perusteetonta etua, kun sivullisen oikeus raukeaa, mikäli suojaa velkojia kohtaan ei myönnetä.

Kysymys ei ole vain toisen rakentajan, kiinteistön omistajan puolison suojusta puolisonsa velkojia kohtaan vaan myös yleisestä edusta. Missä määrin

<sup>43</sup> UK 4:13.1.

<sup>44</sup> MK 14:4.1/2-kohdan mukainen kirjaamismahdollisuus on käytettävissä, jos elinkeinotoiminnassa käytettävä rakennus luovutetaan vuokramiehelle tai vastaavalle henkilölle tarkoituksen, että rakennus pysyy paikallaan. Ks. *Tammi-Salmisen* argumentointi, kun ongelma hahmotetaan panttivelkojan ja rakennuksen omistajan välisenä kollisiona. Tammi-Salminen, Puolison maalle rakennettu rakennus – vakuusongelma vailla ratkaisua?, s. 521.

epäyhtenäiset omistussuhteet heikentävät kiinteistöjen ja rakennusten arvoa vakuusesineinä ja velasta vastaavana omaisuutena, ja kuinka suuri merkitys näille vaikutuksille on annettava? Vaikutuksia ei voida yksiselitteisesti laskea tai edes arvioida luotettavasti, joten ratkaisu on tehtävä lainopillisen argumentoinnin tasolla. On myös kysyttävä, mikä merkitys yleisen edun kannalta on sillä, että luoton myöntämisen yhteydessä tehdään varallisuusjärjestelyjä, jotka eivät vastaa aineellista oikeustilaa ja jotka voivat myöhemmin aiheuttaa riitoja.

## 5.5 Perustelujen arviointia

Edellä kuvattu ongelma on tiedostettu, ja erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja on esitetty. Suomen pankkiyhdistys esitti harkittavaksi kiinteistökiinnityksen tai -panttauksen ulottamista suostumuksen perusteella sivulliseen omistamaan rakennukseen tai sen osaan. Vaihtoehtona yhdistys esitti maakaaren 14:4 mukaisen kirjaamismahdollisuuden laajentamista muihin kuin elinkeinotoiminnassa käytettäviin rakennuksiin.<sup>45</sup> Kumpaankin ehdotukseen on kirjallisuudessa suhtauduttu pääasiassa torjuvasti.<sup>46</sup> Ongelmista huolimatta nykyistä tilannetta on pidetty esitettyjä muutoksia parempana. Kirjallisuudessa on joko argumentoinnin perusteella päädytty samaan lopputulokseen kuin korkein oikeus ennakkopäätöksessä 2003:82, tai päätös on ollut lähtökohtana ratkaisuvaihtoehtoja arvioitaessa. Korkeimman oikeuden ratkaisua on puollettu ennen kaikkea rakennuksen osan omistajan suojan tarpeella ja asemalla suhteessa luotonantajiin.

Ratkaisuvaihtoehtojen tarkempaan arviointiin ei voida tässä yhteydessä ryhtyä, eikä siihen ole syytäkään. Huomion arvoista on, että lähtökohtana vaihtoehtoissa ja niiden arvioinnissa on ollut oikeustila *de lege lata*, jonka on katsottu suoraan ilmenevän mainitusta ennakkopäätöksestä ja sitä edeltävästä oikeuskäytännöstä. Voimassa olevan oikeuden kanta onkin selvä. Tästä huolimatta korkeimman oikeuden argumentointia on syytä arvioida, ja vaihtoehtoisia perustelutapoja voidaan etsiä ja esittää. Pohdinnoilla on merkitystä sekä voimassa olevan oikeuden kannalta että pidettäessä silmällä muutettavaa lakia (*de lege ferenda*).

Silmiin pistävää korkeimman oikeuden perusteluissa on, että sivullisen rakennukseen kohdistuvan oikeuden osalta ratkaisu syntyy järjestelmän, systematiikan sovellutuksena, vieläpä varsin yleisellä tasolla. Päätely perustuu suoraan kiinteään ja irtaimen omaisuuden erotteluun ja ainesosaperiaatteisiin. Lisäksi on todettu rakennuksen erityinen asema ja sitä koskevan oikeuden kirjaamiskelvottomuus ja salainen luonne. Eroa kiinteistöön kohdistuvaan salaiseen omistusoikeuteen on tarkasteltu vain tässä suhteessa. Kun puolisoiden yhteinen rakentamistarkoitus katsottiin selvitettyksi, maapohjaa omistamattoman puolison osuus rakennuksista todettiin kiinteistöön kuulumattomaksi irtaimeksi omaisuudeksi, joten osuus ei myöskään voinut kuulua toisen puolison konkurssipesään. Päätely on pääosin muodollista, systematiikkaan, käsitteisiin ja periaatteisiin nojaavaa. Päätely suuntautuu taaksepäin siinä merkityksessä, että ratkaisu näyttyy systemaattisten perustelujen johtopäätöksenä. Ratkaisun seuraamuksiin ei kiinnitetä huomiota. Näkökulman vaihtaminen eteenpäin olisi tuonut aineelliset argumentit vahvemmin mukaan päätelyyn. Esillä olevassa

<sup>45</sup> Suomen pankkiyhdistyksen lausunto, s. 2.

<sup>46</sup> Ks. *Linna-Leppänen*, s. 96, *Kartio*, Puolisoiden asuinrakennuksen omistus esineoikeuden ongelmana, alk. s. 109 ja *Tammi-Salminen*, Puolison maalle rakennettu rakennus – vakuusongelma vailla ratkaisua?, s. 535. Ks. myös *Tepora*, Salainen omistus kiinteistöllä, s. 392.



sääntelemättömässä tilanteessa, jossa tukeudutaan aiempiin ennakkopäätöksiin ja kirjallisuuden kannanottoihin, ratkaisun tulisi perustua ennen kaikkea aineellisiin argumentteihin ja niiden punnintaan.

Korkein oikeus on usein käyttänyt seuraamusarviointia ja tukeutunut päättelyssään käytännöllisiin seikkoihin. Seuraamuksia on arvioitu sekä yleisellä tasolla, sidottuina erilaisiin tilanteisiin, että yksittäistä tapausta silmällä pitäen. Vastaavaa perustelutapaa olisi odottanut nyt esillä olevassa tapauksessa.

Hyvän vertailukohdan tarjoaa ennakkopäätös KKO 2004:91. Tapauksessa asunto-osakeyhtiössä oli lunastuslauseke, jonka mukaan osakkeenomistajalla on oikeus lunastaa yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle siirtyvät osakkeet. Aviopuolisot, joista toinen oli entinen osakkeenomistaja, olivat ostaneet yhdessä huoneiston hallintaan oikeuttavan yhtiön osakkeen. Lunastusvaatimus esitettiin. Normaalien varallisuusosoikeuden periaatteiden mukainen tulkinta olisi johtanut siihen, että lunastusoikeus olisi kohdistunut vain sen puolison saantoon, joka ei ennestään ollut yhtiön osakkeenomistaja. Tämä vastaisi myös lunastusoikeuden tarkoitusta. Tavanomaisesti tulkittuna periaate, jonka mukaan samaan osakeryhmään kuuluvia eli samaa huoneistoa koskevia osakkeita ei saa jakaa, ei koske tätä tilannetta, koska kysymys on määräosaisesta yhteisomistuksesta. On tavanomainen tilanne, että useat henkilöt, yleensä puoliset, ostavat, omistavat tai myyvät osuutensa huoneistoon ja osakeryhmään, normaalisti samalla kertaa. Korkeimman oikeuden enemmistö kuitenkin katsoi, että huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet muodostavat myös taloudellisessa merkityksessä kokonaisuuden. Sellaisena ne ovat tehokkaasti hyödynnettävissä esimerkiksi vakuutena. Lunastusoikeuden kohdistuminen vain osaan tästä kokonaisuudesta johtaa epätarkoituksenmukaiseen tulokseen: syntyy yllättävä yhteisomistussuhde kahden toisilleen vieraan tahon kesken. Toinen ostajapuolisoista joutuisi jakamaan huoneiston lunastajan kanssa. Korkein oikeus myös viittasi siihen, että luovutuksensaaja ei saa joutua lunastuksen vuoksi huonompaan asemaan verrattuna siihen tilanteeseen, että lunastusta ei tapahtuisi. Lunastus on näin ollen kohdistettava koko huoneistoon ja osakkeeseen. Lunastusoikeutta laajentava tulkinta on luonnollisesti epätavanomainen. Korkein oikeus ei halunnut jättäytyä yksittäistapauksellisen arvioinnin varaan, vaan kysymys on yleisemmin sovellettavasta laintulkinnasta asunto-osakkeiden osalta.

Merkittävä ero vuoden 2003 ennakkopäätökseen on siinä, että vuoden 2004 tapauksessa ratkaisu johti asunto-osaketta koskevan lunastusoikeuden raukeamiseen. Yleisemmin lunastusoikeuden laajentaminen kohdistumaan koko huoneistoon ja sen hallintaa oikeuttaviin osakkeisiin ei merkitse taloudellista tappiota niin kuin rakennuksen osaan kohdistuvan omistusoikeuden sitomattomuus sivullisia kohtaan ja siitä aiheutuva oikeuden raukeaminen aiheuttaisi.

Eroista riippumatta ennakkopäätöksessä KKO 2003:82 olisi voitu käyttää samanlaista seuraamusargumentointia, ja samanlaiset seikat olisi voitu tuoda esiin. Yhtäältä olisi voitu kiinnittää huomio niihin haitallisiin seuraamuksiin, joihin rakennuksen yhteisomistuksen pysyttäminen johtaa ja joita on kuvattu edellä. Kiinteistön ja rakennusten arvot velasta vastaavana omaisuutena voivat romahtaa, ja syntyvät omakotitalon yhteisomistussuhteet vieraiden kesken realisaation yhteydessä ovat luonnollisesti tässäkin tapauksessa haitallisia. Toisaalta kysymys on rakennuksen osan omistavan puolison suojan tarpeesta. Nämä näkökohdat muodostavat nähdäkseni tapaukseen soveltuvat painavimmat argumentit. Lisäksi olisi voitu perustella laajemmin, miksi luonteeltaan salaista omistusoikeutta

rakennuksen osaan on arvioitava eri lailla suhteessa velkoihin kuin salaista omistusoikeutta kiinteistöön. Viime kädessä kysymys on nähdäkseen siitä, ovatko edellä mainitut haitalliset seuraamukset niin painavia, että rakennuksen osan omistavan henkilön, tyypillisesti kiinteistön omistajan puolison oikeussuojan tarve voidaan sivuuttaa.

Tulkinta, jonka mukaan omistusoikeus rakennuksen osaan ei sitoisi velkojia ja näin ollen raukeaisi konkurssissa tai ulosmittauksen yhteydessä samoin kuin salaisen kiinteistön omistajan osalta, johtaisi käytännössä toisen puolison omistusoikeuden ja hänen tekemänsä investoinnin menettämiseen. Samanlaisen, yleensä vielä suuremman investoinnin on yleensä tehnyt myös päämies käyttäessään välillistä edustajaa salaisen omistusoikeuden järjestelyssä, kun hän on rahoittanut edustajan tekemän kaupan. Toisaalta voidaan todeta, että päämies on ottanut tietoisesti riskin jättäytyessään salaiseksi omistajaksi ja luottaessaan edustajaansa. Vastaavanlaista riskin ottamista ei rakennuksen osan omistamisen yhteydessä voida osoittaa.

Niin kuin edellä on todettu, pidän ratkaisevassa asemassa punnintaa yhtäältä rakennuksen osan, yleensä kiinteistön omistajan puolison suojan tarpeen ja toisaalta aiemmin kuvattujen haitallisten seuraamusten välillä. Tulisiko rakennuksen osan omistajan intressille antaa suurempi paino, vai tulisiko ratkaisu perustaa velkojien ja yleisen edun suojaamiseen? On kiinnitetty huomio mm. siihen, että rakennuksen osan omistaja on normaalisti yksityishenkilö, ja kysymys on hänen kannaltaan sekä taloudellisesti että henkilökohtaisesti merkittävästä omaisuudesta. Omakotitalo tai osuus siitä muodostaa usein henkilön omaisuuden pääosan. Toisin kuin kiinteistön salainen omistaja hän ei voi julkistaa oikeuttaan kirjaamisen avulla. Velkojat ovat puolestaan tyypillisesti pankkeja, muita luotonantajia tai liiketoimintaa harjoittavia yhteisöjä. Yksityishenkilö ei voi varautua ongelmatilanteeseen, kun taas luotonantajat voivat siihen varautua, ja velkojat voivat yleisemminkin kantaa paremmin ongelmista aiheutuvat tappiot.<sup>47</sup> Kysymys on näin ollen tyypillisestä heikon ja vahvan osapuolen välisestä suhteesta.

Rakennuksen osaan kohdistuvan omistusoikeuden pysyttäminen johtaa ongelmiin luotto- ja vakuusjärjestelmässä samoin kuin ulosmittauksessa ja konkurssissa. Tältä osin kysymys on yleisestä edusta. Punninnassa yleiselle edulle ei voi antaa samaa merkitystä kuin yksityishenkilöiden tai yhteisöjen eduille ja oikeuksille. Ristiriitatilanteessa yleisen edun on oltava painava ja sen on oltava selvästi suurempi kuin yksityishenkilöiden intressien. Tehokasta keinoa kompensoida yksityishenkilön menetys, jos hänen omistusoikeutensa rakennuksen osaan raukeaa kollisiotilanteessa, ei liene osoitettavissa. Yleinen etu ei näin ollen näytä käsillä olevassa tilanteessa niin painavalta, että ratkaisu voitaisiin rakentaa sen varaan.

Pidän rakennuksen osan omistajan suojan tarvetta painavampana intressinä kuin velkojien etua kuvatussa tilanteessa. Korkeimman oikeuden ratkaisun lopputulos näyttää näin ollen oikeaan osuvalta. Ratkaisu tulisi kuitenkin johtaa aineellisella argumentoinnilla, ei pelkästään systematiikasta.

## 6. Lopuksi

<sup>47</sup> Ks. *Linna-Leppänen*, s. 97 ja *Tammi-Salminen*, Puolison maalle rakennettu rakennus – vakuusongelma vailla ratkaisua? s. 519.

Rakennus on epäselvä varallisuushyödyke. Rakennusten taloudellinen merkitys on suuri, ja arkikeskustelussa rakennus mielletään usein erilliseksi varallisuudeksi ja oikeuksien kohteeksi. Oikeudellisesti rakennus on kuitenkin yleensä kiinteistön tai maanvuokraoikeuden ainesosa, joskus itsenäinen oikeuksien ja vaihdannan kohde. Toisaalta, niin kuin edellä on käynyt ilmi, omistusoikeudella rakennukseen katsotaan olevan itsenäinen saantoperusta. Rakentaminen omaan lukuun luo rakennuksen omistajalle vahvan oikeussuojan – myös rakennuksen määräosan rakentajalle. Niinpä joudutaan helposti pulmallisiin tilanteisiin, kun rakennus on rakennettu vieraalle maalle, eikä kysymys ole tavanomaisesta maanvuokrasta. Sivullisen omistusoikeus rakennuksen osaan voi vaarantaa koko kiinteistön vakuusarvon, rakennuksen omistajat voivat joutua järjestelemään oikeussuhteensa tavalla, joka ei vastaa tosiasiallista tilannetta tai kiinteistön arvo velallisen vastaavana omaisuutena voi yksittäistapauksessa romahtaa.

Ratkaisu, jonka mukaan sivullisen, tyypillisesti kiinteistön omistajan puolison omistusoikeus rakennuksen osaan olisi velkojia kohtaan sitomaton, ja oikeus näin ollen raukeaisi realisaatiomenettelyssä, olisi hänen kannaltaan kohtuuton. Oikeudenmukaisuussyyt puoltavat ennakkopäätöksessä KKO 2003:82 omaksuttua ratkaisua. Velkojat pystyvät varautumaan ongelmiin ja kantamaan tappiot rakennuksen osan omistajaa paremmin. Nykyisessä tilanteessa ja ilman lainsäädännön muutoksia ei siis liene muuta vaihtoehtoa kuin sietää ne haitalliset vaikutukset, jotka rakennuksen osaan kohdistuvan omistusoikeuden vahvasta suojasta aiheutuvat.<sup>48</sup>

Varallisuusosoikeuden systematiikassa samoin kuin normien tulkinnassa pidetään silmällä tyyppitapauksia. Systematiikka on vahva ja toimiva, jos tyyppitapauksiin ei liity systematiikasta johtuvia ongelmia. Mitä enemmän ongelmia ilmenee, sitä heikommaksi systematiikka tulee. Epätyypillisissä tilanteissa ongelmia sen sijaan usein ilmenee. Tältä osin laintulkinnan ja -soveltamisen tulee olla joustava, jotta ongelmat voidaan ratkaista tai niiden haitalliset vaikutukset voidaan minimoida. Joudutaan turvautumaan myös järjestelmään nähden epätavanomaisiin tulkintoihin.

Ongelmia ei aina voida ratkaista pelkästään oikeudellisen tulkinnan keinoin. Tästä viime kädessä on kysymys edellä tarkastelussa rakennuksen määräosaan kohdistuvan omistusoikeuden tilanteesta. Systematiikka sisältää jännitteen, joka johtaa edellä kuvattuihin ongelmatilanteeseen ja haitallisiin seuraamuksiin. Samalla tulkinnan rajat tulevat vastaan. Ongelmaa ei voida poistaa tulkinnalla.

---

<sup>48</sup> Eräs ratkaisuvaihtoehto olisi muuttaa ulosottokaaren yhteisomistustilannetta koskevaa sääntelyä (UK 4:71-75) siten, että nyt tarkastelun kohteena oleva rakennuksen yhteisomistustilanne voitaisiin purkaa ulosmittauksen yhteydessä ja että kiinteistö ja rakennus voitaisiin realisoida yhtenä kokonaisuutena. Menettely olisi käytettävissä myös konkurssin yhteydessä (KS 17:3.2). Lainmuutoshanke hyvine ja huonoine puolineen on erikseen pohdittava asia, eikä siihen voida tässä kiinnittää enempää huomiota.