

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 126

Vesa Majamaa

TOISEN MAALLA OLEVA RAKENNUS KIINNITYSLUOTON KOHTEENA

Mit deutscher Zusammenfassung

o

**SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA**

A-sarja N:o 126

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 126

VESA MAJAMAA

TOISEN MAALLA
OLEVA RAKENNUS
KIINNITYSLUOTON
KOHTENA

Mit deutscher Zusammenfassung

GEBÄUDE AUF FREMDEM GRUND ALS OBJEKT
EINER HYPOTHEKENKREDIT

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

TOISEN MAALLA OLEVA RAKENNUS KIINNITYSLUOTON KOHTEENA

KIRJOITTANUT

VESA MAJAMAA

OIKEUSTIETEEN LISENSIAATTI

VARATUOMARI

Yliopistollinen vältöskirja, joka Helsingin yliopiston
Oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella esitetään
julkisesti tarkastettavaksi Porthanian luentosalissa III
lauantaina syyskuun 2 päivänä 1978 kello 10.

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1978, Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-9068-86-4 (nid.)

ISBN 951-9068-87-2 (sid.)

ISBN 978-951-855-593-6 (PDF)

ISSN 0356-7206 (painettu)

ISSN 2814-8053 (verkkojulkaisu)

Raijalle

ALKUSANAT

Viedessäni valmistuneen tutkimuksen käsikirjoitusta painettavaksi muistelin kiitollisena kaikkia niitä, jotka ovat auttaneet minua selviytymään työssäni esiin tulleista vaikeuksista.

Opettajaani, professori *Simo Zittingiin* kohdistuva syvä kiitollisuus ei koske ainoastaan tämän tutkimustyön eri vaiheita, vaan ulottuu jo opiskeluvuosiini. Hänen esimerkkinsä ja neuvonsa ovat innostaneet esineoikeudellisten kysymysten pariin. Ilman professori *Matti Ylöstalon* arvokasta apua olisin ollut vaikeuksissa työni loppuvaiheissa. En halua myöskään unohtaa professori *Aulis Aarniota*, jonka rohkaisevilla neuvoilla olen voittanut ajoittaisen epäuskoni. Esitarkastajani ja vastaväittäjäni professori *Pertti J. Muukkosen* suureen asiantuntemukseen olen voinut teokseni käsikirjoitusasteella turvautua; hänen neuvonsa ja huomautuksensa olen mielelläni ottanut varteen.

Saamani apurahat *Emil Aaltosen säätiöltä*, *Heikki ja Hilma Honkasen säätiöltä*, *Alfr. Kordelinin säätiöltä*, *Osuuspankkijärjestöjen Kyösti Haatajan rahastolta*, *E. J. Sariolan säätiöltä*, *Säästöpankkien Tutkimussäätiöltä*, *Leo ja Regina Wainsteinin säätiöltä*, *Jenny ja Antti Wihurin rahastolta*, *Oskar Öflundin säätiöltä* sekä *Suomalaiselta Lakimiesyhdistykseltä* ovat helpottaneet tutkimustyötäni taloudellisesti. Kiitollisena mainitsen myös sen taloudellisen tuen, jota Suomalainen Lakimiesyhdistys antaa julkaistessaan teokseni A-sarjassaan.

Perheeni on joutunut vuosien vierieissä harjoittamaan kieltäymysten kautta itsekasvatusta. En unohda sitä milloinkaan.

Helsingissä, toukokuun 15. päivänä 1978

Vesa Majamaa

SISÄLLYSLUETTELO

Alkusanat	VII
Sisällysluettelo	IX
Lyhenneluettelo	XVII
Lähdeluettelo	XXI

I luku

JOHDANTO

1 §. Tutkimuksen kohteesta	1
1. Tutkimustehtävän tausta	1
2. Tutkimustehtävän asettaminen	3
3. Laitoskiinnityksen merkityksestä	11
4. Tutkimustehtävän käsittely	13

II luku

PERUSKYSYMYKSIÄ

2 §. Kiinteistön ulottuvuuden määräytymisestä erityisesti silmällä pitäen rakennuksen kuulumista kiinteistöön	15
1. Kiinteistön määrittelystä	15
2. Legitimaatio kiinteistön ulottuvuuden määrääjänä	21
a. Yleistä	21
b. Saksa	25
c. Norja ja Tanska	27
d. Ruotsi ja Suomi	28
e. Tiivistelmä	33

3. Oikeudellinen liittymäsuhde kiinteistön ulottuvuutta rajoittavana tekijänä	34
a. Yleistä	34
b. Aineosasuhde oikeuksien välisenä suhteena	35
c. Oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen edellytyksistä	40
d. Oikeudellisen liittymäsuhteen lakkaamisesta	48
3 §. Aineosasuhdetta koskevien säännösten oikeudellisesta funktiosta	55
1. Yleistä	55
2. Kollision ratkaisussa tavoiteltavista päämääristä	62
a. Yleistä	62
b. Kollisioon joutuvien oikeuksien laatu	62
c. Moralisointi	62
d. Riitaisuuksien välttäminen	65
3. Velvoiteoikeudellisen oikeuden oikeudenhaltijan sivullissuojasta	67
a. Yleistä	67
b. Hyväksyminen	68
c. Kiinnitys	74
d. Tietoisuus	75
e. Tiivistelmä	79
4 §. Rakennuksen ja vuokraoikeuden välisestä suhteesta	84
1. Yleistä	84
2. Tanska ja Norja	86
3. Ruotsi	87
4. Suomi	89
4.1. Oikeudellisen liittymäsuhteen perusta	89
a. Karttion näkemys	89
b. Kirjoittajan näkemys	92

III luku

TOISEN MAALLA OLEVAN RAKENNUKSEN KÄYTTÖ LUOTON VAKUUTENA RUOTSISSA, NORJASSA JA TANSKASSA

5 §. Ruotsi	102
1. Yleistä	102
2. Rakennukset ei-hypotekaarisen panttioikeuden kohteena	103
3. Rakennukset hypotekaarisen panttioikeuden kohteena	105
a. Yleistä	105
b. Tonttioikeus	108
c. Yrityskiinnitys	110

6 §. Norja	115
1. Yleistä	115
2. Rakennukset ja vuokraoikeus TL:ssa	116
3. Vuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuudesta	119
4. Rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden yhtyminen	121
7 §. Tanska	125
1. Yleistä	125
2. Rakennukset ja vuokraoikeus TL:ssa	125
3. Vuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuudesta	128
4. Rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden yhtyminen	130

IV luku

LAITOSKIINNITYKSEN SUHDE ERÄISIIN MUIHIN
HYPOTEKAARISIIN PANTTIOIKEUKSIIN

8 §. KiinA:n ja IrtKiinL:n mukaisen kiinnityksen välinen suhde	131
1. Yleistä	131
2. Irtaimistokiinnitys ja yrityskiinnityslain järjestelmien eroavuudet	134
3. Hallintaoikeudessa tapahtuvan muutoksen vaikutus IrtKiinL:n mukaiseen kiinnitykseen	137
4. IrtKiinL:n ja laitoskiinnityksen välinen suhde	139
9 §. Sähkölaitoskiinnitys	141
1. Laitoskiinnityksen suhde sähkölaitoskiinnitykseen	141

V luku

VUOKRAMAALLA OLEVAN RAKENNUKSEN HALTIJAN
OIKEUSASEMAN MUODOSTUMINEN

10 §. Vuokraoikeus ja rakennus	146
1. Yleistä	146
11 §. Vuokraoikeus	148
1. Vuokraoikeuden riippuvuus eräistä MVL:n säännöksistä (MVL 12 §, 16 §, 17 §, 21 § ja 54 §)	148
2. Vuokramiehen suoja kiinteistön oikeata omistajaa vastaan (MVL 14 §)	153

3. Vuokraoikeuden luovutuksensaajan vaihdanta- ja saantosuoja ..	156
3.1. Yleistä	156
3.2. Vallitseva kanta	158
3.3. Vallitsevan kannan arviointia	162
a. Yleistä	162
b. Wreden ja Caseliuksen näkemys	162
c. Chydeniuksen ja Hakulisen näkemys	164
3.3.1. Eri ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelu	166
a. Yleistä	166
b. Kirjaaminen	167
c. Denuntiaatio	173
d. Hallinta	175
e. Kirjoittajan näkemys	177
12 §. Rakennus	182
1. Yleistä	182
2. Rakennuksen luovutuksensaajan vaihdanta- ja saantosuoja	184
2.1. Vallitseva kanta	184
2.2. Vallitsevan kannan arviointia	186
2.2.1. Yleistä	186
2.2.2. Kiinteistöön kuulumaton rakennus	189
a. Yleistä	189
b. Rakennuksen luovutuksensaajan saantosuoja	189
c. Rakennuksen luovutuksensaajan vaihdantasuoja	192
2.2.3. Kiinteistöön kuuluva rakennus	194
a. Yleistä	194
b. Luovutuksensaajan suoja kiinteistön omistajan velkojaa vastaan	198
c. Luovutuksensaajan suoja kiinteistön omistajan seuraajia vastaan	208
3. Tiivistelmä	209

VI luku

VUOKRAOIKEUDEN JA VUOKRAMAALLA OLEVIEN RAKENNUSTEN KIINNITTÄMINEN

13 §. Kiinnittämisen yleiset edellytykset	213
o 1. Yleistä	213
2. Vuokrasopimuksen lainmukaisuuteen kohdistuva tarkastus	219
3. Kiinnityssuostumus	220
a. Yleistä	220
b. OYL 36 §	225

c. HolhL 39 §	227
d. AL 38 §	228
4. Oikeudesta hakea kiinnitystä nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi	230
14 §. Kiinnittämisen erityiset edellytykset	232
1. Hallintaoikeudelle asetettavat yleiset vaatimukset	232
a. Hallintaoikeus on perustettu maanomistajan suostumuksella	232
b. Hallintaoikeus on siirrettävissä maanomistajaa kuulematta ..	235
2. Hallintaoikeudelle asetettavat erityiset vaatimukset	240
a. Yleistä	240
b. Määräalan hallintaoikeus KiinA 2 §:n mukaisena hallintaoikeutena	241
c. Osuus vuokraoikeudesta (useampia vuokramiehiä)	246
d. Alivuokraukseen perustuva vuokraoikeus KiinA 2 §:n mukaisena hallintaoikeutena	250
e. Huoneenvuokraoikeus KiinA 2 §:n mukaisena hallintaoikeutena	251
3. Rakennukselle asetettavat vaatimukset	252
3.1. Rakennukselle esineenä asetettavat vaatimukset	252
3.2. Rakennukseen kohdistuvalle oikeudelle asetettavat vaatimukset	254
a. Yleistä	254
b. Serlachiuksen näkemys	255
c. Kirjoittajan näkemys	256
4. Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettava kiinnitys laitoskiinnityksen edellytyksenä	264
a. Yleistä	264
b. Kiinnitys toistaiseksi voimassa olevan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi	266
c. Poikkeukset	268
5. Pysyvyydekiinnityksen voimassaolosta ja oikeusvaikutuksista	270
a. Yleistä	270
b. Vuokraoikeuden muutos- ja lisäsopimusten vaikutus kolman-teen	272
c. Onko KiinA 27.2 §:ssa lausuttu uusi periaate?	277

VII luku

LAITOSKIINNITYKSEN JA MUIDEN OIKEUKSIEN HALTIJAIN OIKEUSASEMA VUOKRAOIKEUDEN LAKKAAMISTAPAUKSISSA

15 §. Laitoskiinnityksen kohtalo vuokra-ajan kuluttua umpeen ja annettaessa alue uudelleen vuokralle	283
1. Yleistä	283

2. Vuokra-ajan jatkamisen tai alueen uudelleen vuokrauksen vaikutus laitoksiinnitykseen	285
a. Yleistä	285
b. Voimassa olevan lain kritiikkiä	288
16 §. Vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen oikeusvaikutukset	295
1. Yleistä	295
2. Kirjallisuudessa esitetyt vaihtoehdot, oikeuskäytäntö ja lain-säädäntö ennen MVL:a	296
a. Kirjallisuudessa esitetyt ratkaisuvaihtoehdot	296
b. Oikeuskäytäntö	305
c. Lainsäädäntö ennen MVL:a	308
3. Maanvuokralain 25.2 §:n merkityssisällöstä	313
a. Laintarkastuskunnan näkemys	313
b. Hakulisen näkemys	315
3.1. Muuttumattomuusvaihtoehdon tarkastelu	320
3.2. Laajenemisvaihtoehdon tarkastelu	328
3.3. Tiivistelmä	341
17 §. Vuokrasuhteessa tapahtuvien muiden muutosten vaikutus laitoksiinnityksen haltijan oikeusasemaan	348
1. Vuokraoikeus raukeaa irtisanomisen tai siihen verrattavan toimenpiteen johdosta	348
2. Asianosaisten välisen vuokrasuhteen muutosta koskevan sopimuksen merkitys	354
3. Laitoksiinnityksen haltijan suojaksi sovellettavan säännöksen valinnasta	358

VIII luku

LAITOSKIINNITYKSEN JA MUIDEN OIKEUKSIEN HALTIJAIN OIKEUSASEMA PAKKOTÄYTÄNTÖÖNPANOTILANTEISSA

18 §. Realisointi ennen vuokra- ja omistusoikeuden yhtymystä	362
1. Yleistä	362
2. Laitoksiinnityksen haltijan oikeusasemasta pakkotäytäntöönpanon kohdistuessa kiinteistöön	363
3. Vuokraoikeuden murto-osa pakkotäytäntöönpanon kohteena	365
19 §. Realisointi vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen jälkeen	367
1. Kiinteistö pakkotäytäntöönpanon kohteena	367
a. Realisointi osittaismuutosta merkitsevän vaihtoehdon mukaan	367
b. Realisointi muuttumattomuusvaihtoehdon mukaan	372
c. Realisointi laajenemisvaihtoehdon mukaan	373

2. Vuokraoikeus ja rakennukset pakkotäytäntöönpanon kohteena ..	374
a. Realisointi muuttumattomuusvaihtoehdon mukaan	374
b. Realisointi laajenemisvaihtoehdon mukaan	375
3. Realisointi määräalan hallinta- ja erottamisoikeuden sekä vuokra- oikeuden yhtymyksen jälkeen	376
a. Yleistä	376
b. Emätila/kantatila pakkotäytäntöönpanon kohteena	377
c. Määräala pakkotäytäntöönpanon kohteena	381
d. Lohkotila pakkotäytäntöönpanon kohteena	382
Zusammenfassung	384
Oikeustapaushakemisto	399
Asiahakemisto	401

LYHENNELUETTELO

AJ	=	asetus jakolaitoksesta 26. 10. 1916/82
AL	=	avioliittolaki 13. 6. 1929/234
AlusrekisteriL	=	alusrekisterilaki 29. 7. 1927/211
AOL	=	laki aviopuolisoiden omaisuus- ja velkasuhteista 15. 4. 1889/17
AsOYL	=	laki asunto-osakeyhtiöstä 5. 2. 1926/30
AutokiinnitysL	=	autokiinnityslaki 15. 12. 1972/810
AvustuskassaL	=	avustuskassalaki 19. 6. 1942/471
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch 18. 8. 1896 (Saksan liittotasavalta)
DL	=	Defensor Legis
EOA	=	etuoikeusasetus 9. 11. 1868
FIF	=	förordning angående förlagsinteckning 13. 4. 1883 (Ruotsi)
FöIntL	=	lag om företagsinteckning 29. 7. 1966 (Ruotsi)
HD	=	högsta domstolen (Ruotsi)
HE	=	hallituksen esitys
HKPA	=	Helsingin kaupunginvaltuuston painetut asiakirjat
HO	=	hovioikeus
HolhL	=	holhouslaki 19. 8. 1898
HVL	=	huoneenvuokralaki 10. 2. 1961/82
HVL,		
vuoden 1925	=	huoneenvuokralaki 12. 5. 1925/166
IF	=	förordning angående inteckning i fast egendom 16. 6. 1875 (Ruotsi)
Ilma-alus-		
kiinnitysL	=	laki kiinnityksestä ilma-aluksiin 15. 6. 1928/211
IrtKiinL	=	laki irtaimistokiinnityksestä 17. 2. 1923/55
JB	=	jordabalken 17. 12. 1970 (Ruotsi)
JFT	=	Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
JL	=	jakolaki 14. 12. 1951/604
KesVakL	=	laki keskinäisistä vahinkovakuutusyhdistyksistä 2. 6. 1933/185
KiinA	=	asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11. 1868
KHO	=	korkein hallinto-oikeus
KK	=	vuoden 1734-lain kauppakaari

KL	= lag om köp och byte av lös egendom 20. 6. 1905 (Ruotsi)
KO	= kihlakunnanoikeus
Kom.	= komiteanmietintö
KoO	= korkein oikeus
KS	= konkurssisääntö 9. 11. 1868
KunL	= kunnallislaki 10. 12. 1976/953
LB	= lagberedningens publikation (Suomi)
LF	= förordning angående lagfart å fång till fast egendom 16. 6. 1875 (Ruotsi)
LL	= laki lainhuudatuksesta ja kiinteistösaannon moittimisajasta 28. 2. 1930/86
LM	= Lakimies
LoR	= Lov og Rett (Oslo)
LTK	= laintarkastuskunta
LvK	= lainvalmistelukunta
MH	= maaherra
Mila	= Maanmittausinsinööri, Maanmittausinsinöörien liiton aikakauskirja
MK	= vuoden 1734-lain maakaari
MVA	= asetus torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta 12. 3. 1909/12
MVL	= maanvuokralaki 29. 4. 1966/258
MVL,	
vuoden 1902	= laki maanvuokrasta maalla 19. 6. 1902
NaapL	= laki eräistä naapuruussuhteista 13. 2. 1920/26
NJA	= Nytt juridisk arkiv
NK	= vuoden 1734-lain naimiskaari
NyttjL	= lag om nyttjanderätt till fast egendom 14. 6. 1907 (Ruotsi)
OikTL	= laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13. 6. 1929/228
OK	= vuoden 1734-lain oikeudenkäymiskaari
OsittamisA,	
vuoden 1864	= förordning angående egostyckning och jordavsöndring å frälse- och skattehemman samt legoavtal om någon del av slika lägenheter 19. 12. 1864
OsittamisA,	
vuoden 1883	= asetus tilusten lohkomisesta ja maan eroittamisesta rälssi- ja perintötiloilla sekä jotakin semmoisen tilan osaa koskevasta vuokrasopimuksesta 19. 2. 1883
OsuuskuntaL	= osuuskuntalaki 28. 5. 1954/247
Ot	= odelsetinget (Norja)
OYL	= laki osakeyhtiöstä 2. 5. 1895
Prop.	= Kungl. Maj:ts proposition (Ruotsi)
RakL	= rakennuslaki 16. 8. 1958/370
RO	= raastuvanoikeus
RVA	= asetus rikoslain voimaannpanemisesta 19. 12. 1889

SKL	= Suomen kunnallislehti
SOO	= senaatin oikeusosasto
SOU	= statens offentliga utredningar (Ruotsi)
SvJT	= Svensk Juristtidning (Stockholm)
SvLT	= Svensk Lantmäteritidskrift (Stockholm)
Sähkölaitos-	
kiinteistöL	= laki sähkölaitoskiinteistöistä 17. 12. 1948/936
TrR	= Tidsskrift for Rettsvitenskap (Oslo)
TVL	= tontinvuokralaki 17. 3. 1939/75
TL, Norjan	= Lov om tinglysning 7. 6. 1935
TL, Tanskan	= Lov om tinglysning 31. 3. 1926
UfR	= Ugeskrift for Retsvaesen (København)
UL	= ulosottolaki 3. 12. 1895
VKL	= velkakirjalaki 31. 7. 1947/622
Vp	= valtiopäivät
VuokraAlJärjL	= laki vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa 9. 3. 1962/218
VuokraAlLunL	= laki eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1958/361
YhdL	= laki yhdistyksistä 4. 1. 1919/1
YhtomL	= laki eräistä yhteisösuhteista 25. 4. 1958/180

LÄHDELUETTELO

- Agell, Anders*, Ägareförbehållets giltighet mot borgenär och senare förvärvare i nyare rättspraxis. SvJT 1966 s. 225—247.
- Aho, Matti*, Varallisuusoikeudellisen oikeustoimen tulkinnasta. Porvoo 1968. (*Aho*)
- Alkio, Paavo*, Tuomarin tehtävistä käräjillä. Vaasa 1948. (*Alkio*)
- Almén, Tore*, Om köp och byte av lös egendom I—II. 4. uppl. ombesörjd av Rudolf Eklund. Stockholm 1960. (*Almén* I—II)
- , — Om äganderättsförbehåll till föremål, som införlivas med fast egendom. SvJT 1918 s. 5—22.
- Andersson, Edward*, Lagfartsstämpelns storlek vid uppskjuten äganderättsövergång samt då den överlåtna fastigheten är balastad av nyttjanderätt. JFT 1968 s. 381—393.
- Arnholm, Carl Jacob*, Panteretten 3 utg. Oslo 1962. (*Arnholm*)
- Augdahl, Per*, Den norske obligasjonsretts almindelige del. Oslo 1972. (*Augdahl*, Obligasjonsrett)
- , — Norsk Panterett. Oslo 1932. (*Augdahl*)
- Berger, B.*, Litt mer om tomtefeste. Tfr 1942 s. 168—184.
- , — Noen bemerkninger om tomtefeste. Tfr 1941, s. 177—183.
- Benckert, Karl*, Om exstinktiva förvärv av lös egendom i god tro enligt H.B. 11:4 och 12:4. I—II. Stockholm 1925. (*Benckert* I—II)
- Bengtsson, Bertil*, Nyttjanderätt till fast egendom. 2:a uppl. Stockholm 1976. (*Bengtsson*)
- , — Särskilda avtalstyper I. Stockholm 1976. (*Bengtsson*, Avtalstyper)
- Bergman, Gunnar*, Studier i svensk servitutsrätt IV. Lund 1926. (*Bergman*)
- Bergström, Svante*, Sakrättsliga spörmål rörande byggnader å annars grund. SvJT 1955 s. 369—387.
- Betenkning angående nordisk patentlovgivning. Oslo 1962. (*Nordisk patentlovgivning*)
- Björling, Carl G.E.*, Den svenska rättens ekstinktiva laga fång till lörören på grund af god tro. Uppsala 1896. (*Björling*)
- Braekhus, Sjur — Harem, Axel*, Norsk tingsrett. Oslo 1964. (*Braekhus — Haerem*)
- Brotherus, Harry*, Rajankäynti ja tilusriita. LM 1932 s. 1—31.

- Bäärnhjelm, M. — Larsson, S.*, Jordbruksarrende. En redogörelse för 1970 års lagstiftning. Stockholm 1972. (*Bäärnhjelm — Larsson*)
- Böök, Einar*, Tontinvuokrasta Suomessa ja ulkomailla. Helsingin sosiaalilautakunnan julkaisuja I. Helsinki 1914. (*Böök*)
- Candolin, A.*, Om aktiebolags hörande såsom fastighetsägare i inteckningsärenden. Festskrift för Berndt Julius Grotenfelt. Helsingfors 1929 s. 189—196.
- Caselius, Ilmari*, Kiinnityksen lainvoimasta, DL 1925 s. 211—234 ja DL 1926 s. 48—71.
- „ — Kiinnityksestä toisen maalla olevaan laitokseen ja vuokraoikeuteen. LM 1928 s. 321—338.
- „ — Laki irtaimistokiinnityksestä, annettu helmikuun 17 päivänä 1923 siihen liittyvine asetuksineen ja selityksineen. Porvoo 1924. (*Caselius*, Irtaimistokiinnitys)
- „ — Oikeustapausalustus. DL 1932 oik.tap.os. s. 111—116.
- „ — Sopimukseen perustuvat irrottamisoikeudet. Varallisuus oikeudellinen tutkimus Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Helsinki 1934. (*Caselius*)
- Charpentier, Axel*, Om sytning. Akad. afh. Helsingfors 1896. (*Charpentier*)
- Chydenius, Jakob Wilhelm*, Lärobok i Finlands kontraktsrätt II. Helsingfors 1918; 2. omarb. uppl. Helsingfors 1925. (*Chydenius* II)
- „ — Studier i finsk jordlegorätt. Helsingfors 1913. (*Chydenius*, Jordlegorätt)
- Ekelöf, Olof*, Nya sakrätter? SvJT 1940 s. 683.
- Ellilä, Tauno*, Ulosotto-oikeuden yleiset opit. Toinen uusittu painos. Porvoo 1970. (*Ellilä*)
- Enneccerus, Ludwig*, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. 15., neubearb. Aufl. von Hans Carl Nipperdey. I Allgemeine Lehren, Personen, Rechtsobjekte. Tübingen 1959. (*Enneccerus — Nipperdey*)
- Erman, Walter*, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (teilkommentiert), Verschollenheitsgesetz (materielle Vorschriften), Abzahlungsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Schiffsrechtsgesetz, Ehegesetz, Hausratsverordnung, unter Einarbeitung weiterer einschlägiger Bestimmungen in zwei Bänden. 4. neubearb. Aufl. 1—2. Münster/Westf. 1967. (*Erman*, 1. Band, 2. Band)
- von Eyben, W.E.*, Formuerettigheder. 4. Udgave. København 1972. (*von Eyben*)
- „ — Panterettigheder. København 1971. (*von Eyben*, Panterettigheder)
- Falkanger, Thor*, Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom. TfR 1973 s. 147—218.
- „ — Panterett og festerett. Jus og jord. Heidersskrift til professor Olav Lid på 70-årsdagen. Oslo 1978. S. 67—81.
- Forsman, Ernesti*, Suomen Suuriruhtinaanmaan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat asetukset muistutuksilla ja selityksillä varustettuina. Helsinki 1896. (*Forsman*)
- Forssell, Hans*, Tredjemansskyddets gränser. En studie av principen »köp bryter lega» och indelningen i sakrätter och obligatoriska rättigheter. Lund 1976. (*Forssell*)

- Förhandlingar i Juridiska Föreningen n:o 7/1864—1865. Anses inteckning, hvars innehafvare medgivit en yngre inteckning förmånsrätt, genom anmälan härom inför domstol vara förnyad, eller bör förnyelsen särskildt sökas inom tio år från den dag inteckningen skedde, för att densamma skall äga gällande kraft? JFT 1867 s. 160.
- „ — n:o 1/1872—1873. Är byggnad å annans grund att anses lika med fastighet äfven i andra fall, än 2 § i Kejs. Förordningen om inteckning i fast egendom af den 9 November 1868 omförmäler? JFT 1875 s. 20—23.
- „ — n:o 3/1875—1876. Är köpare af lägenhet, vid hvilkens försäljande förbehåll om sytnings åtnjutande från lägenheten lagligen gjorts, personligen ansvarig för denna sytning? JFT 1877 s. 328—331.
- „ — n:o 2/1882. Då en å annans grund anlagd industriel inrättning, som tillkommit med grundegarens bifall och jämte besittningsrätten till sjelfa grunden kan, utan hans hörande, till tredje man öfverlåtas, tillhör ett bolag, får inteckning meddelas i andel af samma inrättning, tillhörig någon af bolagsmännen, till säkerhet för denne enskilda åliggande förbindelse? JFT 1882 s. 81—83.
- „ — n:o 5/1883. Då uti skriftlig afhandling sytning förbehålles åt tvenne personer, t.ex. makar eller syskon, utan att deri säges att sytningen efter enderas död skall förminskas med hälften, bör sådan minskning dervid i fråga komma eller ej? JFT 1883 s. 312—313.
- „ — n:o 2/1888. Då en person, till säkerhet för sin fordran hos innehafvare af arrendetomt i stad, vunnit inteckning i dennes å tomten uppförda byggnader samt i besittningsrätten till densamma, undergår hans panträtt någon förändring, i händelse tomten under arrendetiden öfvergår i legotagarens ego? och i hvad förhållande står nämnda rätt till inteckningar (t.ex. för ogulden köpeskilling), hvilka sedermera fastställas i sjelfva gården? JFT 1888 s. 70—81.
- „ — n:o 1/1889. Bör vårt lagfarts- och inteckningsväsen ordnas på grundvalen af fastighetsböcker med offentlig trovärdighet? JFT 1888 s. 229—347.
- „ — n:o 3/1897. Äro bestämningarna om lega af gård eller hus i staden tillämpliga jämväl å hyresafstal på landet eller skola sådana aftal bedömas enligt stadgandena rörande lega af jord på landet? JFT 1899 s. 250—255.
- „ — n:o 10/1928. Vilken rätt medför fastighetsinteckning i byggnader och annan anläggning på annans grund efter det anläggningens ägare förvärvat äganderätt till grunden och denna åt honom avsöndrats? JFT 1929 s. 56—71.
- „ — n:o 6/1935. Då fastighetsägare, som avgivit i InteckningsF § 5 mom. 1 (i L. 1929) omnämnt inteckningsmedgivande, avlidit innan ansökan inlämnats till domstol, så frågas huruvida medgivandet binder arvingarna? JFT 1936 s. 198—208.
- „ — n:o 6/1961. Kan inteckning enligt IntF 2 § fastställas i anläggning, som uppförts på ett till dess ägare överlåtet, ännu outbrutet område? JFT 1962 s. 591—593.

- Förslag till förordning angående förlagsinteckning och i sammanhang dermed erforderliga författningar 1881.
- Gadolin, A. W.*, Suomen holhousoikeuden pääpiirteet. Suom. Onni Heinonkoski. Helsinki 1936. (*Gadolin*)
- Godenhielm, Berndt*, Arvostelu teoksesta Simo Zitting — Martti Rautiala, Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. Vammala 1963. LM 1964 s. 443—446.
- „ — Om realisation av pantskuldebrev. JFT 1958 s. 89—98.
- „ — Uusi huoneenvuokralaki ja siihen liittyvä lainsäädäntö selityksineen. Porvoo 1964. (*Godenhielm*)
- Grauers, Folke*, Fastighetsköp enligt nya JB. Lund 1972. (*Grauers*)
- Grotenfelt, Julius*, Kommentar till förmynderskapslagen. Helsingfors 1924. (*Grotenfelt*)
- Grubbe, Nils*, Andelslejligheder. Salg. Pantaetning. Kreditorforfølgning. Arv. København 1973. (*Grubbe*)
- Grönvall, Filip*, Asetus torpan, lampuutilan ja mäkitypa-alueen vuokrauksesta 12 p:ltä maaliskuuta 1909. Maanomistajia ja vuokramiehiä varten selityksillä. Porvoo 1909. (*Grönvall*)
- „ — Uusi avioliittolainsäädäntö selityksineen. 3. p. Porvoo 1936. (*Grönvall*, Avioliittolainsäädäntö)
- Haataja, Kyösti*, Ehdotus laiksi kiinteästä omaisuudesta. Helsinki 1917. (*Haatajan ehdotus*)
- „ — Pöytäkirja vuokralautakuntien puheenjohtajien yleisestä kokouksesta Tampereella 1911. Tarkastanut ja osittain täydentänyt Kyösti Haataja. (*Haataja, Pöytäkirja*)
- „ — Maanjaot ja talojärjestelmä. Helsinki 1949. (*Haataja, Maanjaot*)
- „ — Suomen maanvuokraoikeus. Porvoo 1934. (*Haataja*)
- „ — Vuokran käsite yksityismaan vuokrasta maalla nykyään voimassa olevan Suomen lainsäädännön mukaan. Vuokralakitutkimuksia I. Väitösk. Porvoo 1921. (*Haataja, Vuokran käsite*)
- Hagerup, Francis*, Den norske panteret. Tredje delvis omarbeidede udgave. Kristiana 1917. (*Hagerup*)
- Hakulinen, Y. J.*, Ehdotus patenttilainsäädännön uudistamiseksi. Helsinki 1937 (*Hakulinen, Ehdotus*)
- „ — Hallinnansaannin merkityksestä, kun sama esine on vuokrattu kahdelle. LM 1937 s. 399—411.
- „ — Kiinnitysluottojärjestelmän horjuttamista. LM 1963 s. 693—700.
- „ — Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävästä. 2 täyd. uus. p. Vammala 1948. (*Hakulinen, Kiinteistön luovutus*)
- „ — Koneista rakennuksen osina tai tarpeistona. DL 1935 s. 209—223.
- „ — Velkakirjalaki. Porvoo 1965. (*Hakulinen, Velkakirjalaki*)
- „ — Velvoiteoikeus I. Yleiset opit. Toinen laajennettu painos. Helsinki 1965. (*Hakulinen, Velvoiteoikeus*)
- „ — Vuokraoikeus I. Maanvuokra. Helsinki 1967. (*Hakulinen*)

- Hakulinen, Y. J. — Raninen, Hugo*, Osamaksukauppa. Tampere 1968. (*Hakulinen — Raninen*)
- Halila, Jouko*, Konkurssioikeuden pääpiirteet. Kolmas uusittu painos. Helsinki 1975. (*Halila*)
- Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralaiksi. HE n:o 6/1923 Vp.
- „ — uudeksi aviokaareksi. HE n:o 40/1927 Vp.
- „ — laiksi lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta. HE n:o 24/1936 Vp. Ehdotukseen sisältyy korkeimman oikeuden lausunto.
- „ — tontinvuokraa koskevaksi lainsäädännöksi. HE n:o 57/1938 Vp.
- „ — laiksi eräistä yhteisomistussuhteista. HE n:o 143/1957 Vp.
- „ — huoneenvuokralaiksi. HE n:o 59/1959 Vp.
- „ — laiksi vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa. HE n:o 101/1960 Vp.
- „ — maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. HE n:o 126/1965 Vp.
- „ — laiksi kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 27 §:n muuttamisesta. HE n:o 136/1975 II Vp.
- „ — laeiksi autokiinnityslain 1 ja 22 §:n sekä irtaimistokiinnityksestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta. HE n:o 165/1976 Vp.
- „ — uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi. HE n:o 27/1977 Vp.
- Hannikainen, Antti*, Virallisen vastaväittäjän lausunto teoksesta Nikupaavola, Eino, Yhteiskiinnityksestä I. Siviilioikeudellinen tutkimus. LM 1954 s. 65—80.
- Harbek, Ole F. — Solem, Erik*, Lov om tinglysning med kommentar. 5. utg. Oslo 1968. (*Harbek — Solem*)
- Hartsang, Leif Chr.*, Noen bemerkningen om festekontrakter, pantsettelse av festetomten og prioritetsvikninger. Tfr 1941 s. 334—347.
- Harvia, Yrjö*, Eräitä kaupunkikiinteistöjen kunnallisia rasituksia. SKL 1930 s. 27—31.
- „ — Tontinvuokran luottokelpoisuus. SKL 1927 s. 1—8.
- Hasselrot, Berndt*, Några spörmål ang. vindikationsrätt och arbetsbeting. Malmö 1926. (*Hasselrot*)
- Hassler, Å.*, Till frågan om rättsskydd för tredje man vid utmätning. — Festskrift för Stenberg, 1940 s. 104—112.
- Havansi, Erkki*, Mitä sisältää kiinnitysasetuksen 1.1. §:n sanonta »vissi määrä rahaa tahi tavaraa». LM 1967 s. 537—546.
- „ — Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. Ensimmäinen osa. Vammala 1975. (*Havansi*)
- Hegetschweiler, Otto*, Der Schutz des Guten Glaubens, Aarau 1912. (*Hegetschweiler*)
- Heikonen, A. R.*, Yhteisomistuksen sovellutusala. LM 1959 s. 629—649.
- Helminen, Arvo*, Laitoskiinnityksestä koskevien säännösten soveltamisala. Pääalustus keskustelukysymykseen n:o 1 1961. JFT 1961 s. 239—247.
- Helsingin hovioikeuden lainsäädäntöaloite vuokraoikeuskiinnitysten uudistamista koskevassa kysymyksessä. LM 1968 s. 414—417.

- Hessler, Henrik, Allmän sakrätt. Om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer. Stockholm 1973. (Hessler)
- Holmqvist, Lars, Patenträtt. Stockholm 1976. (Holmqvist)
- Hyvönen, Veikko, O., Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Helsinki 1974 (Hyvönen, Kaavoitus- ja rakentamisoikeus)
- „— Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Vammala 1970. (Hyvönen)
- Hällfors, Edvard, Lega af jord på landet enligt gällande finsk rätt. Helsingfors 1917. (Hällfors)
- Illum, Knud, Dansk Tingsret. 2 udgave, 2. oplag. København 1973. (Illum, Tingsret 1973)
- „— Dansk Tingsret 3. omarbejdede udgave ved Vagn Carstensen. København 1976. (Illum)
- „— Fast Ejendom. Bestanddele og Tilbehør. København 1948. (Illum, Fast Ejendom)
- „— Om Ejerpant og Panteprioritet. København 1961. (Illum, Ejerpant)
- „— Tinglysning. København 1950. (Illum, Tinglysning)
- „— Tinglysning vedrørende Bygninger på lejet Grund. UfR 1961 s. 101—116.
- Innstillinger og betenkninger
- Om tomtefeste. Sivillövbokutvalet. Oslo 1971. (Sivillövbokutvalet)
- Jatkola, Tapani, Selvitys poikkeuslupamenettelystä lääninhallituksissa II. SisM, Kaavoitus- ja rakennusosasto. Tutkimus 1974: 43. (Jatkola)
- Kanerva, Veikko — Matikainen, Kari, Rakennus ja maatalousmaan hinta Suomessa. Kansallis-Osake-Pankin kuukausikatsaus, B-painos n:o 20. Helsinki 1974. (Kanerva — Matikainen)
- Karlgren, Hjalmar, Arvostelu teoksesta Unden, Östen, Svensk sakrätt II. Fast egendom. 1. Lund 1936. SvJT 1937 s. 383—396.
- „— Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis. Stockholm 1959. (Karlgren)
- Kartio, Leena, Eräistä käytäntöä koskevan selvitystyön ongelmista juridisessa tutkimuksessa. LM 1975 s. 837—845.
- „— Kiinteistön luovutuksensaajan kolmannen oikeutta koskevan tietoisuuden merkityksestä. LM 1969 s. 558—574.
- „— Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. Vammala 1974. (Kartio)
- „— »Toisen maalla oleva laitos» eräiden vuokraoikeuden siirtoon liittyvien ongelmien kohteena. LM 1977 s. 16—30.
- Keisarillisen Majesteetin Armollinen esitys Suomen Kansaneduskunnalle, koskeva asetusta maanvuokrasta maalla. N:o 13/1908 II Vp.
- Kivimäki, T. M. — Ylöstalo, Matti, Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen Osa. Kolmas uudistettu painos. Toimittanut Matti Ylöstalo. Porvoo 1973. (Kivimäki — Ylöstalo)
- Koktvedgaard, Magnus, Patentloven. København 1971. (Koktvedgaard)
- Komiteanmietinnöt
- Kom. 1897: 2. Keisarilliselle Majesteetille, lakiehdotuksen tekemistä varten maan vuokrauksesta maalla asetetulta komitealta. Helsinki 1897.

- Kom.* 1907: 16. Agraarikomitean mietintö I. Maanvuokralakiehdotus. Helsinki 1907.
- Kom.* 1920: 21. Ehdotukset alusrekisterin ja aluksen kiinnityslainsäädännön uudistamisesta. Helsinki 1920.
- Kom.* 1933: 8. Jakolakkomitean mietintö. Helsinki 1933.
- Kom.* 1936: 17. Ehdotus jakolaksi ja jakoasetukseksi. Jakoasetustoimikunnan mietintö. Helsinki 1936.
- Kom.* 1952: 10. Maankäyttölainsäädäntökomitean mietintö III. Ehdotus laiksi eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta perusteluineen. Helsinki 1952.
- Kom.* 1952: 14. Osuustoimintalakikomitean mietintö. Helsinki 1952.
- Kom.* 1957: 1. Maankäyttölainsäädäntökomitean mietintö IV. Ehdotus maanvuokralaksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi perusteluineen. Helsinki 1957.
- Kom.* 1957: 8. Huoneenvuokralakikomitean mietintö. Helsinki 1957.
- Kom.* 1960: 15. Vuokra-aluekomitean osamietintö n:o 1. Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa. Helsinki 1960. (Monistettu).
- Kom.* 1964: B 27. Pohjoismaista patenttia suunnittelevan Suomen komitean mietintö. Ehdotus patenttillaiksi pohjoismaista patenttihakemusta tarkoittavine järjestelmineen. Helsinki 1964.
- Kom.* 1965: A 3. Saantosuojakomitean mietintö. Helsinki 1965.
- Kom.* 1965: B 69. Asuntotonttikomitean mietintö. Helsinki 1965.
- Kom.* 1970: B 4. Huoneenvuokralain tarkistustoimikunnan I mietintö. Helsinki 1970.
- Kom.* 1971: A 22. Ehdotus holhouslainsäädännön uudistamiseksi. Helsinki 1972.
- Kom.* 1974: 117. Holhaus, huolto ja uskottu mies. Holhoustoimikunnan mietintö. Helsinki 1974.
- Kom.* 1975: 39. Ilma-aluskiinnitystoimikunnan mietintö. Helsinki 1975.
- Kom.* 1976: 29. Avioliittolakikomitean mietintö II. Helsinki 1976.
- Kom.* 1976: 30. Kiinteistörekisteritoimikunnan osamietintö VI. Helsinki 1976.
- Komitean mietintö halpaim asuntojen saannin lisäämisestä sekä maan luovuttamisesta ehdoilla, jotka takaavat tonttiarvon kohoamisen tulevan kunnan hyväksi. Helsingin kaupunginvaltuuston painetut asiakirjat n:o 14/1908. (HKPA n:o 14/1908)
- Komsi, Toivo*, Myyjän kuuleminen määräalan erottamisoikeuden kiinnitystä haettaessa. DL 1939 s. 23—27.
- Kruse, Fr. Vinding*, Ejendomsretten I—III 3. udg. København 1951. (*Vinding Kruse I—III*)
- , — Interesseafvejning. TfR 1941 s. 447—473.
- , — Nordisk lovbog. 2. udg. København 1962. (*Vinding Kruse*, Nordisk lovbog)
- , — Tinglysningsloven. Kommentar. 3. udgave. København 1952. (*Vinding Kruse*, Tinglysningsloven)
- Kungl. Maj:ts proposition* 1966: 24 med förslag till lag om vad som är fast egendom. Stockholm 1966. (*Prop.* 1966: 24)

- Kungl. Maj:ts proposition 1970: 20 med förslag till jordabalk. Del A. Del B 1, Del B 2. Stockholm 1970. (*Prop. 1970: 20 Del A, Del B 1, Del B 2*)
- Kylmänen, Seppo, Vakuutuksien arviointi. Rahoitus ja vakuuskysymyksiä. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja N:o 19. Helsinki 1976. (*Kylmänen*)
- Kyläkallio, Juhani, Määräosainen yhteisomistus. Helsinki 1965. (*Kyläkallio*)
- Lagberedningens förslag till utsökningslag och till andra dermed sammanhängande författningar jemte motiv. Helsingfors 1889. (*LB 1889*)
- „ — förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jordarättegångsbalken. Hfors 1898. (*LB 1898*)
- „ — utlåtande i anledning af särskilda myndigheters yttranden öfver beredningens förslag angående lydelse af särskilda rum i ärfda-, jord- och rättegångsbalken. Hfors 1898. (*LB 1828*)
- „ — förslag till jordabalk I. Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom. Stockholm 1905. (*JB I*)
- „ — förslag till jordabalk II. Förslag till lagar om köp, byte och gåfva af fast egendom, om rätt till undantag samt om inskrifning af rätt till fast egendom m.m. Stockholm 1908. (*JB II*)
- „ — förslag till jordabalk III. Förslag till jordabalk m.m. Stockholm 1909. (*JB III*)
- Lagutskottets betänkande n:o 5, sisältyy lakiehdotukseen n:o 26, Hans Kejserliga Majestäts Nådiga Propositioner (*Prop. 1867: 26*) till Storfurstendömet Finlands ständer å landtdagen i Helsingfors år 1867, äfvensom vederbörande utskotts betänkanden och ständernes underdåniga svar i anledning af sagde propositioner, III. Hfors 1871. (Lagutskottets betänkande)
- Laintarkastuskunnan lausunto n:o 3/1964. Lausunto ehdotuksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi (Moniste). Hki 1964. (*LTK 1964: 3*)
- Lainvalmistelukunnan julkaisut (ks. myös Lagberedningens förslag och utlåtanden)
- LvK 1902: 3. Lainvalmistelukunnan ehdotus laiksi teoslainakiinnityksestä ja sen yhteydessä oleviksi asetuksiksi ynnä perustelmat. Helsinki 1902.
- LvK 1919: 2. Lainvalmistelukunnan tarkastettu ehdotus laiksi eräänlaisen irtaimen omaisuuden kiinnittämisestä (ennen: teoslainakiinnityksestä) ynnä perustelut. Helsinki 1919.
- LvK 1920: 1. Ehdotus laiksi aviopuolisoiden oikeussuhteista ynnä perustelut. Helsinki 1920.
- LvK 1921: 4. Ehdotus huoneenvuokralaiksi ynnä perustelut. Helsinki 1921.
- LvK 1924: 1. Ehdotus uudeksi aviokaareksi ynnä perustelut. Helsinki 1924.
- LvK 1927: 1. Ehdotukset laiksi sukulunastusoikeuden lakkauttamisesta, laiksi lainhuudatuksesta ja maansaannon moittimisajasta, laiksi lunastustarjousvelvollisuuden lakkauttamisesta ja laiksi maakaaren II luvun 2 §:n muuttamisesta perusteluineen. Helsinki 1927.
- LvK 1930: 20. Ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi perusteluineen. Helsinki 1930.

- LvK 1937: 12.* Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle tontinvuokraa koskevaksi lainsäädännöksi perusteluineen ja liitteineen. Helsinki 1937.
- LvK 1947: 6.* Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi sähkölaitoskiinteistöistä. Helsinki 1947.
- LvK 1949: 1.* Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle eräiden vuokrasopimusten rekisteröimistä kaupungissa ja kauppalassa koskevaksi lainsäädännöksi. Helsinki 1949.
- LvK 1951: 1.* Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista lisäperusteluineen. Helsinki 1951.
- LvK 1954: 3.* Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista. (Tarkistettu ehdotus liitteineen). Helsinki 1954.
- LvK 1963: 8.* Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. Helsinki 1963.
- LvK 1965: 2.* Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. (Tarkistettu ehdotus). Helsinki 1965.
- Langvand, N. P.,* Innløyising av festetomter. Jus og jord. Heidersskrift til professor Olav Lid på 70-årsdagen. Oslo 1978. S. 105—112.
- Lejman, Fritjof,* Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande. Lund 1976. (*Lejman*)
- Lennander, Gertrud,* Panthavarens skyldighet vid pantavtal om lös egendom. Uppsala 1977. (*Lennander*)
- Lent, Friedrich — Schwab, Karl Heinz,* Sachenrecht. Ein Studienbuch. 9. neubearbeitete Auflage. Berlin 1962. (*Lent — Schwab*)
- Lid, Olav,* Lov om tomtefeste. LoR 1976 s. 3—29.
- „— Tomtefeste. Oslo 1961. (*Lid*)
- Lumiala, E. A.,* Tuomiokunnan tuomarin tehtävät uuden asutuslainsäädännön mukaan. LM 1938 s. 353—367.
- Lundstedt, A. V.,* Om lösöresköp. Lund 1912. (*Lundstedt*)
- Lundstedt, Vilhelm,* Några rättssystematiska reflexioner. — Festskrift tillägnad Birger Ekeberg, Stockholm 1950. S. 331—353.
- Luukanen, Niilo,* Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksistä. Suomen lakimiesliiton X lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1959 s. 124—137. (*Luukanen,* Lakimiespäivien pöytäkirja 1959)
- Lögberg, Åke,* Den nya svenska lagstiftningen om företagsinteckning. JFT 1968 s. 124—137.
- „— Några ord om föremålet för fastighetsinteckning. — Teori och praxis. Skrifter tillägnade Hjalmar Karlgren. Stockholm 1964 s. 236—246. (*Lögberg,* Teori och praxis)
- „— Studier över förlagsinteckning. Uppsala 1947. (*Lögberg*)
- Majamaa, Vesa,* Autokiinnityksen haltijan oikeusasemasta. LM 1975 s. 134—144.
- „— Kaupunkimaan vuokrauksesta Helsingin kaupungin soveltamien ehtojen valossa. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 12. Helsinki 1973. (*Majamaa*)
- „— Kiinnityslainsäädännön uudistamisesta erään lainmuutoksen valossa. LM 1977 s. 170—183.

- Majamaa, Vesa*, Om villkor rörande realisation av lös pant. JFT 1973 s. 553—569.
 Maapoliittisen komitean mietintö. Helsingin kaupunki. Helsinki 1976.
- Maapolitiikan selvitystyö*. Helsingin kaupunki. Helsinki 8. 10. 1973. (*Maapoliittinen selvitystyö*)
- Malmlund, Torsten*, Mitä vaikuttaa vuokraoikeuteen ja vuokramaalla oleviin rakennuksiin vahvistetun kiinnityksen pätevyyyteen ja sisältöön se, että maapohja ja rakennukset joutuvat saman henkilön omiksi. Suomen vakuutuslakimiesten yhdistyksen julkaisuja I. Helsinki 1934 s. 7—27. (*Malmlund*)
- Modeen, Tore*, Till frågan om vilken rätt i fast egendom intecknat ackommodationsskuldebrev medför JFT 1958 s. 72—88.
- Montgomery, Robert*, Handbok i Finlands allmänna privaträtt. Första delen. Inledande läror. II. Om rättsförhållandena. Helsingfors 1895. (*Montgomery*)
- Muukkonen, P. J.*, Esisopimus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1960. (*Muukkonen, Esisopimus*)
- „ — Laitoskiinnitys, erityisesti silmällä pitäen ns. yhtymystapausta. Säästöpankki 1965 s. 253—256. (*Muukkonen, Säästöpankki 1965*)
- „ — Muutosäännökset. Varallisuus oikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Vammala 1958. (*Muukkonen*)
- „ — Virallisen vastaväittäjän lausunto teoksesta Kartio, Leena, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. LM 1974 s. 524—529.
- Nial, Håkan*, Nya sakrätter? SvJT 1940 s. 673—683.
- Nikupaavola, Eino E.*, Yhteiskiinnityksestä I. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1953. (*Nikupaavola*)
- Nordling, E. V.*, Om lagfarst- och inteckningsväsenets ordnande. Uppsala 1869. (*Nordling*)
- „ — Svensk civilrätt. Allmänna delen. Uppsala (*Nordling, civilrätt*)
- Nordström, Torkel*, Lagen om företagsinteckning. 2 uppl. Stockholm 1971. (*Nordström*)
- Ojanen, Ilmari*, Laitoskiinnityksen akilleen kantapää — ajatustottumustemme aikaansaannos? LM 1969 s. 893—924.
- Olivecrona, Karl*, Inteckning och panträtt. Göteborg 1972. (*Olivecrona, Inteckning och panträtt*)
- „ — Inteckningsförordningen. Sjätte upplagan. København 1964. (*Olivecrona, Inteckningsförordningen*)
- „ — Utsökning. 7 uppl. Lund 1972. (*Olivecrona*)
- Ollinen, Ilmo*, Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmällä pitäen erityisesti ulosotto-prosessuaalisia kysymyksiä I. Valmistavat toimenpiteet ennen myytäväksi tarjoamista. II. Myytäväksi tarjoaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet. Vammala 1938—1939. (*Ollinen I—II*)
- Olsson, Curt*, Vilken verkan har ägareförbehåll då godset säljes vidare? JFT 1960 s. 3—12.
- Palmgren, Bo*, Inteckning i anläggning på outbrutet område. JFT 1961 s. 248—251.

- Pietilä, Jorma*, Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta. LM 1966 s. 782—831.
- „ — Kiinteistönmuodostamisoikeus. Helsinki 1974. (*Pietilä, Kiinteistönmuodostamisoikeus*)
- „ — Näkökohtia maanmittausoikeuden systematiikasta. Mila 1964 s. 3—14.
- „ — Tilojen yhteenrakentamisesta rakennuskaava-alueilla. LM 1964 s. 539—565.
- ” — Tonttiriketerikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Maa- ja metsätieteellinen tutkimus. Vammala 1969. (*Pietilä*)
- Pehkonen, F. A.*, Sananen ehdollisesta tontista ja tonttiäyristä. LM 1916 s. 183—210.
- Portin, G.*, Verkan av ägareförbehåll när köpgodset infogas i byggnad. JFT 1960 s. 277—298.
- Prawitz, Gunnar*, Begreppen fast egendom och fastighet. SvLT 1954 s. 306—309.
- Pulli, Markku — Ojanen, Petteri*, Sopimusehdoista vuokrissa maanvuokrasopimuksissa. Oikeusministeriön lainsäädäntöosasto. Helsinki 1976. (*Pulli — Ojanen*)
- Rabenius, Olof*, Klander. Å Lös Egendom, som på god tro kommit i tredje mans hand. Upsala 1770. (*Rabenius*)
- Rapola, Marjos*, Eräitä huomioita »sähkölaitoskiinnityksistä». DL 1954 s. 237—240.
- „ — Näkökohtia eläkkeen käsitteestä. LM 1946 s. 217—246.
- Rautiala, Martti*, Avioliitto-oikeus. 5. lis. pain. Vammala. (*Rautiala, Avioliittotoikeus*)
- „ — Holhousoikeus, 3. lyh. ja tark. painos. Vammala 1975. (*Rautiala*)
- Rodhe, Knut*, Obligationsrätt. Lund 1966. (*Rodhe*)
- Ross, Alf*, Om ret og retfaerdighed. En indførelse i den analytiske retsfilosofi. 3. opl. København 1971. (*Ross*)
- Schmidt, Folke*, Om ägareförbehåll och avbetalningsköp. Helsingfors 1938. (*Schmidt*)
- Schumann-Andersen, Kaare*, Tinglysningsavjørelser. Oslo 1955. (*Schumann-Andersen*)
- Schwerdtner, Eberhard*, Verzug im Sachenrecht. Eine rechtssystematische und rechtsdogmatische Untersuchung über die Anwendbarkeit der schuldrechtlichen Verzugsvorschriften auf dingliche Ansprüche. Berlin 1973. (*Schwerdtner*)
- Serlachius, Julian*, Lärobok i sakrätten enligt gällande finsk rätt I—II. Helsingfors 1889—1900. (*Serlachius, Sakrätten I—II*)
- „ — Om begreppet fast egendom I—II. JFT 1888 s. 1—25 ja s. 166—192 sekä JFT 1889 s. 99—112.
- „ — Om klaunder å jord enligt de svenska landskapslagarne. Helsingfors 1884. (*Serlachius, Klander å jord*)
- „ — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3. uppl. Helsingfors 1916. (*Serlachius*)

- Simonsen, Einar*, Tomtefeste. TfR 1940 s. 385—444.
- , — Tomtefeste. Et tilsvær til sorenskriver Berger og advokat Hartsang. TfR 1942 s. 524—532.
- Sjöström, Bertil*, Virallisen vastaväittäjän lausunto teoksesta Ollinen, Ilmo, Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmällä pitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä I. LM 1939, s. 565—582.
- Skarstedt, S. — Ekeberg, Seve*, Lagen om nyttjanderätt till fast egendom av den 14 juni 1907 m. fl. författningar. 3. uppl. Stockholm 1941. (*Skarstedt — Ekeberg*)
- Sohm, Rudolph*, Institutiot. Roomalaisen yksityisoikeuden historia ja järjestelmä. 16. painoksesta suomentanut Arvo Haveri. Porvoo 1924. (*Sohm*)
- Spyridakis, Johannes*, Zum Problematik der Sachenbestandteile. Tübingen 1966. (*Spyridakis*)
- Stark, Hans-Olav*, Jordabalken. Den nya lagstiftningen med kommentar. 4:e omarbetade upplagan. Uddevalla 1973. (*Stark*)
- Statens offentliga utredningar
- SOU 1926: 8. Betänkande med förslag till lag om ändrad lydelse av vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Stockholm 1926.
- SOU 1930: 20. Jordbruksutredningens betänkande II. Betänkande angående jordbrukets kreditförhållanden. Stockholm 1930.
- SOU 1938: 22. Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning. Stockholm 1938.
- SOU 1938: 38. Betänkande med förslag till ändringen i arrendelagstiftningen. Stockholm 1938.
- SOU 1947: 38. Lagberedningens förslag till jordabalk I. Stockholm 1947.
- SOU 1952: 28. Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m.m. Stockholm 1952.
- SOU 1960: 24. Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I. Lagtext. Stockholm 1960.
- SOU 1960: 25. Lagberedningens förslag till jordabalk II. Motiv till balken. Stockholm 1960.
- SOU 1960: 26. Lagberedningens förslag till jordabalk III. Motiv till lagen om införande av nya jordabalken m.m. Stockholm 1960.
- SOU 1963: 55. Reviderat förslag till jordabalk m.m. avgivet av särskild utredningsman (jordabalksutredningen). Stockholm 1963.
- SOU 1964: 10. Företagsinteckning. Förslag av förslagsintektningskommittén. Stockholm 1964.
- SOU 1965: 14. Godtrosförvärv av lösöre. Betänkande avgivet av särskild utredningsman. Stockholm 1965.
- SOU 1966: 26. Bostadsarrende m.m. Förslag av arrendelagsutredningen. Stockholm 1966.
- SOU 1974: 55. Utsökningsrätt XIII. Promulgationslag till utsökningsbalk m.m. Lösöresköp. Stockholm 1974.

- Staudinger, I. v.*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. III. Band. Sachenrecht, 1. Teil. 11. neubearbeitete Auflage. Berlin 1954. (*Staudinger*)
- Ståhlberg, K. J.*, Laki maanvuokrasta maalla. Selityksillä varustettuna. Kuopio 1903. (*Ståhlberg*)
- Suomaa, Väinö*, Jakolainsäädäntö selityksineen. 3. uus. painos. Porvoo 1974. (*Suomaa*)
- Suomen virallinen tilasto XXIII C: 88—93. Helsinki 1972—1977. (*Virallinen tilasto*)
- Talokohtaiset lainat. Asuntohallituksen ohjekirja n:o 1. Asuntohallitus. Maaliskuu 1977.
- Taxell, Lars Erik*, Aktiebolagsstyrelsens kompetens att rätts-handla. Åbo 1946. (*Taxell*, Aktiebolagstyrelsens kompetens)
- ,,— Panträtt i skuldebrev. Åbo 1949. (*Taxell*)
- Tegengren, Ernst*, Om sytning. JFT 1811 s. 1—30.
- Tepora, Jarno*, Etuoikeusjärjestyksestä erityisesti silmällä pitäen kiinteistön pakko-uutokauppaa. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 17. Helsinki 1975. (*Tepora*)
- ,,— Määräalasta reaaliuoton perustana. LM 1975 s. 646—672.
- Tiberg, Hugo*, Kreditsäkerhet i fartyg. Stockholm 1968. (*Tiberg*)
- ,,— Nyttjanderättshavarens sakrättsliga skydd. SvJT 1964 s. 497—516.
- Tikka, Kari*, Veron minimoinnista. Tutkimus tulo- ja omaisuusverosta vapautumisen tarkoituksessa tehdystä toimista lainsoveltamisongelmana erityisesti silmällä pitäen verotuslain 56 §:ää. Helsinki 1972. (*Tikka*)
- Tirkkonen, Tauno*, Suomen siviiliprosessioikeus II. Toinen uusittu painos. Toimittanut Jouko Halila. Porvoo 1977. (*Tirkkonen Sp II*)
- Tonttikustannusselvitys. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja 1977: A 4. (*Tonttikustannusselvitys*)
- Träskman, Gunnar*, Om utmätning av outbrutet område. JFT 1968 s. 394—410.
- Undén, Östen*, Nyttjanderätt till lösöre. TFR 1940 s. 527—528.
- ,,— Om panträtt i rättigheter. Lund 1923 (*Undén*, Panträtt)
- ,,— Om tillbehör till fastighet enligt svensk rätt. TFR 1921 s. 3—18.
- ,,— Svensk sakrätt I. Lös egendom 7. Lund 1971. II. Fast egendom. Förra avd. 6. genoms. upp. Lund 1969. Senare avd. 5. genoms. uppl. Lund 1968. (*Undén I—II*, 1, 2)
- Vahlén, Lennart*, Fastighetsköp. 2. uppl. Stockholm 1968. (*Vahlén*)
- Walén, Gösta*, Nya sakrätter? SvJT 1941 s. 428—432.
- ,,— Separationsrätt. Lund 1975. (*Walén*)
- Valiokuntamietintö tontinarvon kohoamisesta koituvan hyödyn varaamiseksi kunnalle sekä kaupungintontin vuokralle antamisesta. Helsingin kaupunginvaltuuston painetut asiakirjat n:o 61/1910. (*HKPA n:o 61/1910*)
- Weber, Wilhelm*, Treu und Glauben (§ 242 BGB). Berlin 1961 (*Weber*)
- Westerlind, Peter*, Kommentar till Jordabalken 1—5 kap. Stockholm 1971. (*Westerlind*, Jordabalken)
- ,,— Studier över tomträttsinstitutet (Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter). Stockholm 1965. (*Westerlind*, Tomträttsinstitutet)

- Westerlind, Peter*, Vad som är fast egendom. Kommentar till lagen i ämnet av den 29 juli 1966. Stockholm 1967 (*Westerlind*)
- Westermann, Harry*, Sachenrecht. Ein Lehrbuch. 5., neu bearb. Aufl. Karlsruhe 1966. (*Westermann*)
- Westman, E. G.*, Rådighetsinskränkande klausuler i tomträttskontrakt. Arvostelu teoksesta *Westerlind, Peter*, Studier över tomträttsinstitutet I. Stockholm 1965. SvJT 1966 s. 667—677.
- Vihma, Väinö*, Palovakuutusoppimus. Vakuutus oikeudellinen tutkimus. Suomen vakuutuslakimiesten yhdistyksen julkaisuja IX. Turku 1948. (*Vihma*)
- Winroth, A.*, Strödda uppsatser. II Eganderätts öfvergång vid köp af lösöre. 2. upp. Upsala 1905. (*Winroth*)
- Wirilander, Juhani*, Om Hohfelds analys av juridiska grundrelationer och dess användning i rättsvetenskaplig forskning. JFT 1970 s. 295—324.
- Wrede, R. A.*, Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver inhemsk civilrätt. I—III. Ny öfversedd uppl. Med tillstånd af föreläsaren men utan hans medvärkan utg. af Hjalmar Ekholm och Otto von Essen. Helsingfors 1899. (Wrede I—III)
- „ — Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver utsökningsväsendet. Med tillstånd af föreläsaren utgifna af Juridiska Studentfakulteten genom Hjalmar Nyqvist. Helsingfors 1912 (*Wrede, Utsökningsväsendet*)
- „ — Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag. I—II. Helsingfors 1925—1926. (*Wrede, Grunddragen*)
- „ — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. I—II. 2. pain. Toim. Ilmari Caselius. Helsinki 1946—1947. (*Wrede — Caselius*)
- Zitting, Simo*, Arvopaperin luovutuksensaaajan oikeussuojasta. Porvoo 1957. (*Zitting, Arvopaperi*)
- „ — Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951. (*Zitting*)
- „ — Ns. laitoskiinnityksen edellytyksenä olevan vuokraoikeuskiinnityksen uudistamista koskevia näkökohtia — Juhlaulkaisu Tauno Tirkkosen 70-vuotispäivänä 2. 8. 1968. Vammala 1968. S. 216—224. (*Zitting, Tauno Tirkkosen juhlaulkaisu*)
- „ — Om upphävande av skyldigheten att förnya inteckning. Finska vetenskaps — societeten rätthistoriska institut 1968: 2. S. 148—155. (*Zitting, Om upphävande*)
- „ — Omistajan oikeuksista ja velvollisuuksista. LM 1952 s. 387—401.
- „ — Puheenvuoro kiinnitysvelkojan suojaa kiinteistön oikeata omistajaa vastaan koskevan keskustelukysymyksen n:o 7/1956 johdosta. LM 1958 s. 235—237.
- „ — »Puhtaan» oikeudellisen ajattelun vaatimuksesta käytännössä. — Juhlaulkaisu Ilmari Caselluksen ja Aarne Rekolan 70-vuotispäivänä 29. 4. 1963. Porvoo 1963 s. 284—289. (*Zitting, Caselius — Rekolan juhlaulkaisu*)
- „ — Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa. Vammala 1956. (*Zitting, Saantosuoja*)

- Zitting, Simo*, Sivullissuojasta varallisuusosoikeudessa. Helsinki 1975. (*Zitting, Sivullissuoja*)
- „ — Tiedon ja puuttuvan tiedon merkityksestä sivullissuhteissa. LM 1970 s. 830—839.
- „ — »Tiesi tai piti tietää». DL 1977 s. 184—191.
- „ — Uusi maanvuokralaki maankäytön perustana. Suomen Lakimiesliiton XVIII lakimiespäivien pöytäkirja. Vammala 1967. (*Zitting, Lakimiespäivien pöytäkirja*)
- Zitting, Simo — Rautiala, Martti*, Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 4. tarkistettu ja täydennetty painos. Helsinki 1976. (*Zitting — Rautiala*)

I l u k u

JOHDANTO

1 §. Tutkimuksen kohteesta

1. Tutkimustehtävän tausta

Lisensiaattityöni aiheena oli selvittää kaupunkimaan vuokrauksessa noudatettuja sopimusehtoja. Tutkimuskohde oli erityisen mielenkiintoinen sen vuoksi, ettei Suomessa ollut olemassa yleistä kaupunkimaan vuokrausta säätelevää lakia ennen vuoden 1966 maanvuokralain voimaantuloa.¹ Luovutusehtoja tutkiessani havaitsin, että ehtojen muotoutumiseen on erityisesti vaikuttanut kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetussa asetuksessa (32/1868) tapahtunut kiinteän omaisuuden ja toisen maalla olevan laitoksen ynnä hallintaoikeuden rinnastaminen toisiinsa. Tämän vuokralle luovuttamista koskevan työn yhteydessä kiinnostukseni heräsi KiinA 2.1 §:n tarkoittamaan toisen maalla olevaan laitokseen liittyviä oikeudellisia kysymyksiä kohtaan.

¹ Vuonna 1939 annettu tontinvuokralaki (75/39) tosin sääteli myös kaupunkimaan vuokrausta, mutta lakia ei kuitenkaan käytännössä mainittavammin sovellettu sen vuokranantajan vapautta rajoittavien säännösten ja lain soveltamisen vapaaehtoisuuden vuoksi. Kaupunkialueella olevaan maanvuokraan saatettiin joissakin tapauksissa soveltaa vuoden 1902 maanvuokralain säännöksiä. Näin tapahtui, mikäli vuokrasopimus alueesta oli tehty ennen kuin alue kuntaliitoksessa oli tullut kaupungin yhteyteen. Hallinnollisin toimenpitein tapahtuneet alueliitokset eivät muuttaneet ennen liitoksia syntyneitä yksityisoikeudellisia oikeussuhteita. Vuoden 1902 MVL voi tulla sovellettavaksi sekä kaupungin että yksityisen omistamaan maahan, vuoden 1909 MVA sitävastoin ainoastaan yksityisen omistaman maan vuokraan. Ks. *Haataja*, Pöytäkirja s. 151—155 ja *Kom. 1957: 1* s. 9—10.

Oudoksuttavaa oli, että lainsäätäjät oli KiinA:ssa sallinut toisen maalla olevan laitoksen käyttämisen reaaliuuton vakuutena asettamatta hallintaoikeudelle muuta vaatimusta kuin että sen tuli olla siirrettävissä kolmannelle maanomistajaa kuulematta.² Kiinnityksen haltijan suojaksi ei laissa ollut ennen KiinA 2.3 §:n säätämistä säännöksiä nautintaoikeuden ennenaikaisen päättymisen varalta, joten tästä johtuvia ilmeisiä epäkohtia pyrittiin poistamaan vuokrasopimuksiin sisällytettävillä sopimusehdoilla. Vuokrasopimuksissa vuokranantaja sitoutui maksamaan kiinnityksen haltijalle rakennusten lunastushinnan, jonka maanomistaja vuokrasopimuksen määräysten mukaan oli velvollinen suorittamaan. Mikäli vuokrasopimus päättyi vuokramiehen sopimusrikkomuksen vuoksi ennen aikaisesti, oikeutti kaupunki kiinnityksen haltijan, jonka saatava ei tulisi lunastushinnasta täysin suoritetuksi, lunastamaan vuokraoikeuden ja rakennuksen suorittamalla ne saamiset, jotka on kiinnitetty paremmalla etuoikeudella.³ Muuttumattomana säilyneessä kiinnityksen haltijan turvaamista tarkoittavassa sopimuskohdassa kaupunki sitoutui olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokrakauden kuluessa.⁴

Vuoden 1966 maanvuokralain säätämisen yhteydessä maanvuokralakiin ja KiinA:een sisällytettiin säännöksiä, joiden tarkoituksena on turvata kiinnityksen haltija vuokraoikeuden ennenaikaiselta päättymiseltä sekä säännellä hänen oikeuttansa kiinnitysobjektiin erilaisissa vuokraoikeuden päättymistapauksissa.⁵ Vuokraoikeuden ja vuokra-alueeseen kohdistuvan omistusoikeuden yhtymisen vaikutukset kiinnitysobjektiin aiheuttivat erimielisyyttä maanvuokralain valmistelutyön yhteydessä eikä MVL 25.2 §:n säännöskään näytä ratkaisseen lopullisesti tätä jo lähes

² Tähän merkkillisyyteen kiinnitti LB huomiota jo vuonna 1892. LB:n mielestä KiinA:ssa olisi tullut ehdottomasti vaatia, että vuokramiehen hallintaoikeus olisi ainakin tietyn ajan turvattu. Ks. LB 1892 s. 125. Lainsäätäjät olisivat asettanut vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistettavalle kiinnitykselle huomattavasti suuremmat edellytykset kuin mitä KiinA 2.1 §:ssä on mainittu. Ks. läh. lakiehdotuksen 3:6.

³ Ks. *Majamaa* s. 20 ss.

⁴ Mikäli kaupunki sitoutui olemaan myymättä aluetta kiinnityksen haltijan luvatta, katsottiin vuokra-alueen voivan muodostua panttiesineeksi, jonka arvo on miltei yhtä suuri kuin omalla maalla sijaitsevan vastaavan laitoksen. Ks. HKPA 1908:14 s. 12; 1910:61 s. 21 ja *Harvia*, SKL 1930:1 s. 6.

⁵ Vuokraoikeuden ja maa-alueen omistusoikeuden yhtymisestä aiheutuva epävarmuus aikaansai 1970-luvulla mm. eduskuntakyselyn. Ks. *vuoden 1961 valtiopäivät, pöytäkirjat I* s. 622.

vuosisadan esillä ollut ongelmaa. Kun maanvuokralakia sovelletaan vain syyskuun 1. päivänä 1966 tai sen jälkeen solmittuihin vuokrasopimuksiin taikka aiemmin tehtyihin sopimuksiin, joiden voimassaolon pidentämisestä on sovittu maanvuokralain voimaantulon jälkeen, saattaa aikaa kulua ennen kuin tuomioistuimissa käsitellään riitakysymyksiä, joiden ratkaisuun sovelletaan MVL 25 §:n säännöksiä.⁶ Maanvuokralain säätämisen yhteydessä ei lainkaan kiinnitetty huomiota niihin kiinnityksen haltijan oikeutta vaarantaviin seikkoihin, jotka johtuvat vuokramaalla olevan rakennuksen omistajan puutteellisesta oikeussuojasta rakennuksen »oikeata» omistajaa vastaan. Perusteltua syytä on siis tarkastella lähemmin saanto- ja vaihdantasuojan saamista koskevia ongelmia sekä ongelmia, joita kiinnitysviranomaiset kohtaavat kiinnitystä vahvistaessaan, että myös täytäntöönpanoviranomaisten ratkaistavaksi tulevia ongelmia.

2. Tutkimustehtävän asettaminen

Kiina 2.1 §:n mukaan, sellaisena kuin se muutettuna kuuluu 17. päivänä maaliskuuta 1939 annetussa laissa (77/39), on »kiinnitys luvallinen perintötilaan maalla, niin myös taloon ja talonasemaan kaupungissa; tiettyyn, jopa lohkaisemattomaankin osaan semmoisesta kiinteästä omaisuudesta; maahan siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitoksineen, joka on perintötilasta erotettu, kuten siitä on erikseen säädetty; niin ikään tontinvuokraoikeuteen, jonka vakuudeksi on rekisteröiminen myönnetty; sekä semmoiseen toisen maalla olevaan laitokseen, johon kuuluu yksi tai useampia huoneita ja rakennuksia ja joka on maanomistajan suostumuksella perustettu sekä voidaan ynnä hallinto-oikeuden kanssa itse maahan, häntä kuulustamatta kolmannelle miehelle luovuttaa». Mainittu säännös, joka mahdollisti kiinnityksen vahvistamisen toisen maalla olevaan laitokseen ja siihen hallinto-oikeuteen, joka oikeuttaa laitoksen paikoillaan pysyttämiseen, merkitsi melkoista muutosta silloiseen lainsäädäntöön: irtainta omaisuutta voitiin käyttää luoton vakuutena kiinteän omaisuuden kiinnittämistä koskevassa järjestyksessä. Säännöksen periaatteel-

⁶ Korkeimmassa oikeudessa on ollut ratkaistavana vain yksi tapaus, jossa kiinnityksen haltijan asema vuokraoikeuden päättyessä ja annettaessa alue uudelleen vuokralle ratkaistiin MVL:n mukaan, ks. KoO 1972 II 38. Ratkaisun johdosta ks. läh. s. 288 ss.

lisesta merkityksestä huolimatta lainsäätäjän perustelut ovat lähes ole-mattomat. Hänen Keisarillisen Majesteettinsa Armollisessa esityksessä Suomen Säädyille vain todetaan, että asetusehdotuksen kohteena oleva kiinteä omaisuus laajennetaan koskemaan myös toisen maalla olevia ra-kennuksia.⁷

Kun tarkastellaan toisaalta kiinteistöä ja toisaalta KiinA 2 §:n tarkoit-tamaa laitosta disponoinnin tai jonkin oikeuden kohteena, voidaan objek-tien kuvauksessa havaita tiettyä eroavuutta. Ensin mainitussa tapauk-sessa sanotaan kiinteistön kaikkineen mitä siihen kuuluu olevan dispo-noinnin tai oikeuden kohteena, jälkimmäisessä tapauksessa rakennuksen ynnä sen hallintaoikeuden, jonka nojalla rakennus on kiinteistöllä. KiinA 2.1 §:n sanamuodon mukaan on kiinnityksen varsinaisena kohteena laitos, johon kuuluu yksi tahi useampia huoneita ja rakennuksia. Lainkohdan vanhahtavasta sanamuodosta johtuneekin kiinnityksestä yleisesti käytetty nimitys »laitoskiinnitys». Hallintaoikeuden merkitys KiinA 2.1 §:n sana-muodon mukaan rajoittuu siihen, että laitoksen omistajalla on oikeus pitää rakennus paikoillaan. Lainkohdan sanamuodon mukaanhan kiin-nitys vahvistetaan maanomistajan suostumuksella perustettuun laitok-seen. Lainkohdassa käytetty ilmaisu on yhdenmukainen lainsäätäjän tarkoituksen kanssa.⁸ Vuoden 1867 valtiopäivillä lisättiin lakivaliokun-nan ehdotuksesta lainkohtaan tosin sanat »ynnä hallinto-oikeuden kanssa itse maahan». Tehdyllä lisäyksellä haluttiin vain varmistaa laitoksen ja hallintaoikeuden yhteenkuuluvuus, lisäyksellä ei muutoin tarkoitettu määritellä kiinnityksen kohdetta.⁹ Myös muissa lainsäännöksissä, jotka koskevat toisen maalla olevien rakennusten käyttöä kiinnitysluoton va-kuutena tai tällaisen omaisuuden myyntiä, on pääsääntöisesti käytetty ilmaisua »toisen maalla oleva laitos, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle».¹⁰ KiinA

⁷ Prop. 1867: 26 s. 1296.

⁸ Prop. 1867: 26 s. 1299, 1314 ja 1321.

⁹ Ks. lähemmin 14 § 2.

¹⁰ AL 38.3 § ja OsuuskuntaL 83.2 §.

Ks. kuitenkin KiinA 2.3 §, 30.2 §, MVL 25 § sekä UL 4:32. Vuoden 1966 MVL:n säätämisen yhteydessä annettiin eräitä täydentäviä säännöksiä vuokra-oikeuden osalta. Niissä käytetään kohteessa ilmaisua »vuokraoikeus ja vuokra-miehelle vuokra-alueella kuuluvat rakennukset». Oikeuskäytännössä käytetään toisinaan nimitystä »vuokratulla alueella olevat rakennukset ja vuokraoikeus», toisinaan puhutaan »maa-alueen vuokraoikeudesta ja alueella olevista rakennuk-sista. Edellisestä mainittakoon esimerkkinä KoO 1922 T 341, 1928 II 38, 1932

2.1 §:n sanamuoto vastaa useimmissa tapauksissa myös reaalistaloudellisia näkökohtia, sillä juuri rakennukset edustavat kiinnitysobjektin pääasiallista taloudellista arvoa.¹¹

Käytännössä kiinnitysmenettely kehittyi jo varhain sellaiseksi, että kiinnityksen kohteen yksilöimiseksi oli tarpeen esittää selvitys vain maapohjaan kohdistuvasta hallintaoikeudesta, selvitystä laitoksesta ei vaadittu tai esitetty.¹² Tämän vuoksi vahvistettavasta kiinnityksestä yleisesti käytetty nimitys »laitoskiinnitys» ei täsmällisesti määrittele kiinnityksen

I 53, 1933 II 25, 1934 II 485, 1935 I 5, 1936 II 142, 1936 II 286, 1951 II 45, 1969 II 12 ja 43; jälkimmäistä ilmaisua on käytetty mm. SOO 1910 tied. 26, KoO 1919 T 130, 1921 P 453, 1933 I 5, 1935 II 47, 1940 II 208, 1949 II 65, 1967 II 46 ja 67 sekä 1972 II 38.

¹¹ Kerrostalon tonttimaan osuus tuotantokustannuksista on 3—40 prosenttia taajaman koosta ja tontin sijainnista riippuen. Pientalotontin osalta vastaavat prosenttiluvut ovat 5—40 prosenttiin. Asuntohallitus hyväksyy tonttimaan osuudeksi enintään noin 15 prosenttia rakennuskustannuksista. Ks. *Kanerva—Matikainen* s. 22 ja *Tonttikustannus selvitys* s. 13. Maan hinnan ja rakennuskustannusten keskinäisestä suhteesta ks. myös *Kom. 1965: B 69* s. 29 ja erit. s. 311. Vertaillen luotonsaannin kannalta omistusoikeuksin hallittua tonttia vuokratonttiin komitea totesi, etteivät omistusoikeuksin hallitun tontin osalta rahoitusmahdollisuudet ole olennaisesti paremmat kuin vuokratontin, koska rakentamatonta tonttia vastaan saatava laina on vain osa tontin arvosta.

Kysymykseen rakennusko vai vuokraoikeusko edustaa objektin pääasiallista taloudellista arvoa liittyy läheisesti keskustelu siitä, mikä on rakennuksen ja hallintaoikeuden keskinäinen suhde. Serlachiuksen mukaan hallintaoikeus on rakennuksen tarpeista. Hällforsin mielestä asia käytännöllis-taloudelliselta kannalta oli siten kuten Serlachius sen esitti, mutta jos hallintaoikeus oli maanvuokralakien (vuoden 1902 MVL ja MVA) alainen, oli tilanne päinvastainen: vuokra-alue on kokonaisuuden pääasiallinen osa ja rakennukset kuuluvat ainesosana vuokra-alueeseen. Ollinen yhtyi Hällforsiin. Ks. *Serlachius* s. 321; *Hällfors*, JFT 1929 s. 58 ja *Ollinen* I s. 175.

Hällfors esitti mielipiteensä tueksi erinäisiä 1902 MVL:n ja MVA:n säännöksiä, jotka oikeuttavat ja velvoittavat vuokranantajan vuokrasuhteen lakatessa lunastamaan vuokramiehen rakennukset. Korvausta oli hänen mukaansa pidettävä vuokramiehelle tulevana hyvityksenä vuokra-alueen parannuksista. Nikupaavolan mielestä lunastusvelvollisuutta voitaneen tuskin pitää ilmauksena siitä, että rakennukset ovat vuokra-alueen ainesosia ja kiinteistön parannuksia, ks. *Nikupaavola* s. 298. Ks. myös *Majamaa* s. 95—108 sekä erit. siinä mainittu kirjallisuus. Lunastusvelvollisuus lienee pikemminkin säädetty lieventämään vuokrasuhteen päättymisen aiheuttamaa tyytymättömyyttä, eikä lunastusvelvollisuutta koskevista lainkohdista voitane tehdä Hällforsin esittämiä johtopäätöksiä.

¹² Ks. *Serlachius* II s. 21 *Caselius*, LM 1928 s. 338; ja *Nikupaavola* s. 229.

kohdetta, koska »laitosta» (rakennusta) ei välttämättä tarvitse olla edes kiinnityksen vahvistamishetkellä. Käytännössä kiinnitys vahvistettiin hallintaoikeuteen¹³ ja oikeuden haltijalle alueella kuuluviin rakennuksiin.¹⁴ Vallitsevan käytännön voidaan tältä osin sanoa heijastuneen viimeaikaiseen lainsäädäntöönkin.¹⁵

Kun kiinnitystä vahvistettaessa ei kiinnitetty huomiota rakennuksiin, syntyi keskustelu laitoskiinnityksen *pääasiallisesta kohteesta*. Hallintaoikeuden olemassaolo on laitoskiinnityksen vahvistamisen ehdoton edellytys, epäselvyyttä ei vallitse myöskään siitä, etteikö kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta voitaisi toteuttaa, vaikka vuokra-alueella ei olisi koskaan ollutkaan vuokramiehelle kuuluvia tai kuuluneita rakennuksia. Mainitut seikat ovat johtaneet siihen, että hallintaoikeutta on alettu pitää laitoskiinnityksen ensisijaisena kohteena.¹⁶ Hallintaoikeuden kohottaminen kiinnitysohjettin pääasialliseksi kohteeksi on kuitenkin tapahtunut myös siinä yksinomaisessa tarkoituksessa, että voitaisiin selittää laitoskiinnityksen »kohtalo» maanomistajan lunastettua kesken vuokrakauden vuokramiehen rakennukset tai vuokramiehen hankittua vuokra-alueen omistukseensa.¹⁷ Havainnollisesti tämän ilmaisee Muukkonen toteamalla kysymyksen laitoskiinnityksen objektista olevan eräänlainen yhtymys-tapauksenkin »esikysymys».¹⁸ Laitoskiinnityksen kohteen pohdiskelu objektin pääasiallisen osan selvittämiseksi on nähdäkseni hedelmätöntä,

¹³ Siitä mitä Kiina 2.1 §:ssä tarkoitetaan hallintaoikeudella ks. 14 § 2.

¹⁴ Rakennuksia koskevan lausuman merkityksestä ks. lähemmin s. 100.

¹⁵ Erityisen selvästi vallitseva käytäntö näyttää heijastuneen UL 4:32:n sanamuotoon. UL 4:32:ää on muutettu viimeksi lailla 18. 5. 1973/389. UL 4:32:n mukaan UL:a sovelletaan »maanvuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin, vuokra-alueella oleviin rakennuksiin» edellyttäen, että omaisuutta rasittaa kiinnitys. Vuokraoikeuden sijasta lainkohdassa mainittu »maanvuokraoikeus» selittyy sillä, että lainsäätäjän mukaan Kiina 2.1 §:n mukaisella hallintaoikeudella Kiina 2.3 §:n mukaisesti tarkoitetaan maanvuokraoikeutta. Ks. HE n:o 24/1972 Vp. s. 5. Käytännön tilanteet vastaavat useimmissa tapauksissa lainsäätäjän käsitystä, mutta tilanne voi olla toinenkin. UL 4:32:stä ks. lähemmin s. 240. ss.

Ennen mainittua lainmuutosta UL 4:32:ssä käytettiin ilmaisua »Jos jollakulla on toisen maalla laitos, jota ei saa laissa huudattaa, ja jos sitä rasittaa kiinnitys, ...».

Lainsäädännöksissä käytetyissä ilmaisuissa tapahtuneista muutoksista ks. myös edellä alav. 10.

¹⁶ Zitting — Rautiala s. 144. Ks. myös Nikupaavola s. 228—229.

¹⁷ Ollinen I s. 175—176. Ks. myös Hällfors, JFT 1929 s. 58 ss.

¹⁸ Muukkonen, Säästöpankki 1965 s. 254.

koska siltä pohjalta ei voida kuitenkaan luotettavasti edetä ratkaistaessa esiintulevia ongelmia.

Tutkimuksen hypoteettisena lähtökohtana pidän kiinnitysobjektia, joka muodostuu sekä vuokraoikeudesta että vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluvista rakennuksista.¹⁹ Tietyissä tapauksissa saattaa tosin yksinomaan vuokraoikeus muodostaa kiinnitysvakuuden, niin kuin edellä on todettu. KiinA 2.1 § rakentuu kuitenkin sille, että vakuusobjektina ovat sekä rakennus että hallintaoikeus. Samoin laitoskiinnityksen haltijan suojaamiseksi tarkoitetut säännökset on laadittu sitä silmällä pitäen, että vuokra-alue on varustettu vuokramiehelle kuuluvilla rakennuksilla.²⁰ Työhypoteesi tyydyttää nähdäkseni varsin hyvin myös käytännön tarpeen vaatimukset. Vuokralle luovuttamisella on pyritty edistämään erityisesti kaupunkimaista rakentamista. Niinpä rakennustoimen elvyttäminen on ollut keskeinen näkökohta vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä kehitettäessä.²¹ Vuokramiehen ja rakennettavan rakennuksen asukkaan kannalta vuokraukseen liittyy merkittävä etu ostoon verrattuna: luovutuksensaajan ei tarvitse sitoa huomattavia määriä varoja maapohjaan. Vuokrausta sinänsä voidaan pitää eräänä rakentamisen rahoitusmuotona.²² Vuokrauksesta koituu myös luovuttajalle monia etuja: vuokralle luovuttaessaan omistaja voi pidättää itselleen maapohjan osalle myöhemmin tulevan maanarvon nousun; luovutuskirjaan voidaan sisällyttää luovuttajan kannalta tarkoituksenmukaiseksi katsottuja ehtoja, jotka eivät olisi mahdollisia omistusoikeuksin tapahtuvassa luovutuksessa. Havaintojeni mukaan laitoskiinnitys liittyy lähes poikkeuksetta vuokra-

¹⁹ Ks. myös *Zitting — Rautiala* s. 169.

²⁰ Esim. MVL 25.3 §:n soveltaminen tulee kysymykseen vain silloin, kun vuokra-alue on varustettu vuokramiehelle kuuluvilla rakennuksilla. Samoin MVL 25.2 §:n rationa on ollut turvata vuokra- ja omistusoikeuden yhtyessä pantinhaltijan oikeus vuokra-alueella olevaan rakennukseen, ks. *LvK* 1930: 20 s. 86 ja *LTk* 1964: 3 s. 102 ss.

²¹ Ks. *LvK* 1937: 12 s. 2; *Kom.* 1957: 1 s. 18 ss. ja erit. *Kom.* 1965: B 69 s. 313.

Erityisen selvästi vuokralleluovutuksen ja kaupunkimaan rakentamisen keskinäinen riippuvuus käy selville perusteluista, jotka johtivat Ruotsin tonttioikeussäännösten luomiseen, ks. *JB* I s. 245—251.

²² Ks. *Kom.* 1965: B 69 s. 310. Komitea totesi vuokralleluovutuksen helpottavan rakentamisen rahoitusta, kun rakennuksen eliniän pituisia lainoja ei yleensä ole saatavissa. Maapohjasta maksettava vuosivuokra on tietty prosentti — yleensä 5 prosenttia — tontin arvioidusta käyvästä hinnasta. Myynnin ja vuokrauksen eduista ja haitoista ks. lähemmin *Maapoliittinen selvitystyö* s. 110 ss.

alueen rakentamiseen tai rakennettuun vuokra-alueeseen.²³ Työhypoteesin valintaa perustelen edelleen sillä, että kolmatta koskevia oikeudellisia ongelmia syntyy varsinaisesti vain silloin, kun vuokra-alueella on rakennuksia.

Laitoskiinnityksen synnyttämää problematiikkaa voidaan havainnollisesti kuvata siten, että kysymys on kolmannen varoilla tapahtuvasta rakentamisesta toisen maalle. Tutkimuksen keskeisiksi ongelmiksi muodostuvatkin kysymykset siitä,

- 1) missä määrin ja millä edellytyksin kiinteistöön kuuluva rakennus voi olla erityisen²⁴, dynaamista suojaa nauttivan oikeuden kohteena, ja
- 2) mikä merkitys rakennukseen kohdistuvalle oikeudelle on sillä, että rakennus tulee kiinteistön ainesosaksi.

Näiden seikkojen selvittämistä olen pitänyt tutkimuksen primaarisena päämääränä. Laitoskiinnitys tarjoaa tutkimukselle erinomaisen perustan, koska mainitut kysymykset ovat keskeisellä sijalla juuri laitoskiinnityksen synnyttämässä problematiikassa. Ensin mainittu kysymys on laitoskiinnitystä koskevan tutkimuksen kannalta merkittävä, koska vastattaessa kysymykseen täysin kielteisesti laitoskiinnitys osoittautuu kokonaisuudessaan tai ainakin rakennusten osalta tehottomaksi jos jälkeensä näytetään rakennusten olleen kiinnityksen vahvistamishetkellä kiinteistön ainesosia. Ainesosasuhteen syntymisen merkitys tulee vuorostaan esille vuokra- ja omistusoikeuden yhtyessä eli tapauksissa, joissa vuokramies ostaa itselleen vuokra-alueen tai maanomistaja lunastaa vuokramiehen rakennukset. Yhtymyksen vaikutusta voidaan tosin tar-

²³ Havainnot perustuvat kiinnityksiasian päiväkirjojen tutkimiseen vuodelta 1977 Helsingin ja Lappeenrannan kaupungeissa ja Lappeen tuomiokunnassa, tämän työn yhteydessä tekemiini tiedusteluihin sekä tuomioistuinharjoittelun yhteydessä saamiini kokemuksiin.

²⁴ Rakennuksen ja kiinteistön yhteenkuuluvuus perustuu ainesosasuhdetta koskeviin säännöksiin, kuten II luvussa lähemmin selvitetään. Kun tässä tutkimuksessa puhun kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen kohdistuvasta *erityisestä oikeudesta*, tarkoitan tällä jollakulla rakennukseen olevaa muuhun kuin ainesosasuhdetta koskeviin säännöksiin perustuvaa oikeutta. Esim. laitoskiinnityksen haltijalleen tuottamaa oikeutta vuokra-alueella olevaan rakennukseen kutsun erityiseksi oikeudeksi erotukseksi siitä oikeudesta, minkä kiinteistökiinnitys suopanttivelkojalle velallisen omistamiin kiinteistöillä oleviin rakennuksiin.

kastella myös siitä näkökulmasta, että yhtymyksen seurauksena vuokrasuhde päättyy eli vuokraoikeus lakkaa olemasta. Yhtymyksen oikeusvaikutukset on kuitenkin viime kädessä johdettu siitä tosiasiasta, että rakennus on tullut kiinteistön ainesosaksi.²⁵

Jo tutkimustyön varhaisessa vaiheessa kävi selville, ettei tämän työn yhteydessä ole mahdollista paneutua seikkaperäisesti kaikkiin laitoskiinnitystä koskeviin kysymyksiin. Tutkimuksesta puuttuu mm. kiinnitysviranomaisia koskeva esitys kokonaisuudessaan. Kiinnityksen vahvistamisen yleisten edellytysten käsittelyn olen rajoittanut niihin kysymyksiin, jotka ovat mielenkiintoisia erityisesti laitoskiinnityksen kannalta. Samoin olen lähemmältä tarkastelulta sivuuttanut tutkimuksessa sellaiset kysymykset, jotka koskevat yhtä hyvin kiinteistö- kuin laitoskiinnitystä. Tällaisia ovat vahvistettuun kiinnitykseen kuuluvaa omaisuutta koskeva kysymys,²⁶ vakuuden arviointiin liittyvät yleiset kysymykset

²⁵ Jo Serlachius (*Serlachius* s. 336) totesi yhtymystapauksen eroavan muista vuokraoikeuden lakkaamistapauksista siinä, ettei yhtymys synnytä velvollisuutta viedä rakennuksia pois siitä puhumattakaan, että se oikeuttaisi jonkun sitä vaatimaan. Toteamukset, joiden mukaan vuokramiehen hallinto-oikeus muuttuu yhtymyksessä omistajan hallinto-oikeudeksi, sisältävät nähdäkseni ajatuksen siitä, ettei yhtymystapauksessa ratkaisua ole ajateltu johdettavan hallinto-oikeuden (vuokraoikeuden) päättymisestä. Laitoskiinnitysten raukeaminen on viime aikaisessa lainsäädännössä pyritty kytkemään vuokraoikeuden lakkaamiseen, ks. MVL 25.1 ja 25.2 §. Viimeksi mainittu säännös on kuitenkin tarkoitettu vain väliaikaisratkaisuksi siksi kunnes laitoskiinnitykset raukeavat rakennusten tultua kiinteistön ainesosiksi. Ks. s. 313–320.

²⁶ Laitoskiinnityksen kohteesta voidaankin puhua kahdella tasolla. Kohdetta voidaan tarkastella ensinnäkin siitä näkökulmasta, mitkä objektit sisältyvät vakuusobjektiin. Ongelma on tällöin sama kuin kiinteistökiinnityksessä yleensä. Tältä osin kohde määräytyy samojen periaatteiden mukaan kuin kiinteistökiinnityksessäkin. Lienee riidatonta, että laitoskiinnitys kohdistuu vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen lisäksi vuokramiehen rakentamiin pysyvään käyttöön tarkoitettuihin laitteisiin ja laitoksiin, vuokramiehen istuttamiin puihin ja pensaisiin eli sellaiseen vuokra-alueella olevaan omaisuuteen, josta vuokramiehellä on MVL:n mukaan oikeus saada lunastus vuokranantajalta. Laitoskiinnityksen kohdistuminen sivullisen vuokramiehelle kuuluvaan rakennukseen liittämään sivuesineeseen taikka vuokramiehen omistuksenpidätysehdoon hankkimaan sivuesineeseen ratkeaa nähdäkseni samalla tavoin kuin kiinteistökiinnityksen kohdalla. Kiinteistökiinnityksen kohteesta mainituilta osin ks. 2 §.

Tässä tutkimuksessa laitoskiinnityksen kohteesta puhutaan kuitenkin KiinA 2.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä. Tällöin pysytellään ikäänkuin eri »tasolla» selvittämättä lähemmin mitä sisältyy toisaalta vuokraoikeuteen ja toisaalta rakennukseen.

sekä yleensä sellaiset vakuuden arvoon alentavasti vaikuttavat seikat, joiden seuraamuksiin laitoskiinnityksen haltija voi menestyksellisesti edeltä käsin varautua. Tutkimuksen rajaaminen edellä mainituin tavoin voi tapahtua haittaamatta tutkimuksen päämäärien saavuttamista, rajaus on tarpeen myös kiinteämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Laitoskiinnityksellä ei ole esikuvaa aiemmassa lainsäädännössämme. KiinA 2.1 §:n tarkoittama laitos ei ole kehittynyt — niin kuin Ruotsissa tonttioikeussäännöstö — vuoden 1734-lain ehdollista tonttia²⁷ koskevista säännöksistä; kysymys ei siis ole MK 4:2 ja 6 §:ssä mainitun omaisuuden kiinnittämisestä.²⁸ Tutkimukseen ei ole näin ollen katsottu tarpeelliseksi sisällyttää yksityiskohtaista esitystä Ruotsin tonttioikeussäännöstöstä.²⁹ Vastaavasti Saksan »Erbbaurecht» eroaa perusteiltaan niin suuresti KiinA 2.1 §:ssä säännellystä laitoksesta, että Erbbaurecht -säännösten lähempi tarkastelu on sivuutettu. Tanskan TL:ssä käsitellään toisen maalla olevia

²⁷ Ehdollisesta tontista käytetään eri nimityksiä. Aiemmin puhuttiin »epä-vakaasta tontista» (ofri tomt) erotuksena omistusoikeuksin hallitusta tontista (fri tomt). Tonttiin kohdistuvasta oikeudesta käytti jo Serlachius nimitystä »ständig besittningsrätt». Ks. *Serlachius*, JFT 1888 s. 5. Pehkosen mukaan oikeuden kutsuminen »vakaaksi hallintaoikeudeksi» on peräisin Ruotsin vuoden 1905 LB:ltä, ks. *Pehkonen*, LM 1916 s. 186—187. Voidaanpa käyttää myös ilmaisua »vakaa hallintaoikeus ns. ehdolliseen tonttiin», ks. *Zitting—Rautiala* s. 11.

²⁸ Ks. kuitenkin JFT 1888 s. 71. Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymyksen alustaja käsitteli laitoskiinnityksen kohtaloa vuokra- ja omistusoikeuden yhtyessä koskevan esityksensä alussa myös MK 4:2 ja 4:6:n säännöksiä. *Caselius* piti mainittua esitystä KiinA 2 §:n tarkoittaman laitoksen historiallista kehitystä selventävänä, ks. *Caselius*, LM 1928 s. 324 alav. 1.

²⁹ Ruotsissa vuonna 1875 saatettiin nautintaoikeuden luovutusaikaa koskevat säännökset koskemaan myös kaupungissa olevan maan vuokraa, kuitenkin siten, että kaupungissa olevan talon tai sen osan taikka tonttiin kuuluvan maan enimmäksi sallituksi luovutusajaksi säädettiin 10 vuotta. Kaupunkimaata koskeva rajoitus esti tonttien luovuttamisen rakentamiseen, joten rakennustoiminnan elvyttämiseksi esitettiin käyttöönotettavaksi muun muassa ehdollisten tonttien luovuttaminen. Kun nautintaoikeuden pisintä luovutusaikaa koskevien määräysten otaksuttiin koskevan myös ehdollisia tontteja, olisi jo vanhan järjestelmän käyttöönotto vaatinut lainmuutosta; kaupungin maapolitiikan kannalta pidettiin myös välttämättömänä luovuttaa tontit määräajaksi. Merkittävää on, että samalla kun tonttioikeutta koskevat säännökset tulivat voimaan, kiellettiin vastedes luovuttamasta tontteja vakaalla hallintaoikeudella. Tonttioikeutta koskevilla lainsäädännöllä korvattiin Ruotsissa siis ehdollisen tontin luovutusta koskevat säännökset. Ks. *JB I* s. 245—251 ja s. 272. Tonttioikeutta koskevan säännösten historiallisesta taustasta ks. myös *Westerlind*, *Tomträttsinstitutet* s. 13 ss.

rakennuksia kiinteänä omaisuutena. Rakennuksia käytetään TL:n mukaan luoton vakuutena ilman, että samalla kiinnitettäisiin hallintaoikeus, jonka nojalla rakennus on paikoillaan. Nautintaoikeus — kiinteään omaisuuteen kohdistuvana oikeutena — saattaa tulla erikseen käytetyksi luoton vakuutena. Näiden peruslähtökohtien eroavuuksien vuoksi ei myöskään Tanskassa käytössä olevasta menettelystä saada apua konkreettisten kysymysten ratkaisuun. Norjassa vuonna 1976 voimaantulleen tontinvuokralain esikuvana on ollut muun muassa Ruotsin tonttioikeussäännöstö.³⁰ Norjassa vuokralleluovutus on tosin määräaikainen, mutta vuokramiehellä on lakiin perustuva oikeus saada alue joko uudelleen vuokralle tai lunastaa vuokra-alue itselleen. Myös näiden säännösten yksityiskohtainen käsittely sivuutetaan tässä tutkimuksessa.

3. Laitoskiinnityksen merkityksestä

Täsmällistä tietoa vuokra-alueiden lukumäärästä on saatavissa vain kuntien, valtion ja seurakuntien osalta. Kuntien voimassa olevien maanvuokrasopimusten määrän arvioidaan olevan noin 55.000, joista asuntotonttien vuokrasopimuksia on lähes 40.000. Valtion ja seurakuntien tekemien asuntotonttien vuokrasopimusten määräksi arvioidaan noin 2.000.³¹

Missä määrin vuokraoikeutta ja vuokra-alueella olevia rakennuksia käytetään luoton vakuutena ei ole tarkoin selvitettävissä, koska tuomioistuintilastoissa ei eroteta kiinteistö- ja laitoskiinnityksiä toisistaan. Laitoskiinnitysten tarkka lukumäärä olisi selvitettävissä vain käymällä lävitse kiinnitysasiain päiväkirjat kunkin raastuvanoikeuden ja tuomiokunnan osalta erikseen. Tällaisen selvitystyön olen suorittanut vuodelta 1977 Helsingin ja Lappeenrannan kaupungeissa sekä Joutsenon, Lemin, Nuijamaan, Savitaipaleen, Suomenniemen, Taipalsaaren ja Ylämaan kunnissa. Näissä oli vahvistettuja tai uudistettuja laitoskiinnityksiä seuraavasti: Helsingissä 539 kpl eli n. 26 prosenttia, Lappeenrannassa 303 kpl eli n. 28 prosenttia ja edellä mainittujen kuntien muodostamassa Lappeen tuomiokunnassa 87 eli n. 10 prosenttia vahvistettujen tai uudistettujen kiinteistökiinnitysten määrästä. Mainittu selvitys antanee suhteellisen oikean kuvan laitoskiinnityksen esiintymisestä koko maankin osalta, sillä Lap-

³⁰ Ks. *Sivillobbokutvalet* s. 7, 49 ja 54.

³¹ Ks. *Pulli — Ojanen* s. 1.

peen tuomiokunnan aluetta ehkä Joutsenon kuntaa lukuunottamatta voidaan pitää tyypillisenä maaseutuna.

Laitoskiinnityksen käytännöllisestä merkityksestä voidaan tehdä päätelmiä paitsi edellä mainittujen vuokrasopimusten arvioitujen kokonaismäärien ja esitetyn selvityksen pohjalta myös nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettujen kiinnitysten määrän perusteella. Vuosina 1955—1975 on nautintaoikeuksien pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu ja mainittuja kiinnityksiä uudistettu seuraavasti:³²

vuosi	vahvistettu	uudistettu
1955—59	9.870	3.148
1960—64	10.579	2.999
1965	2.258	512
1966	2.125	374
1967	3.094	1.816
1968	3.054	500
1969	3.473	493
1970	3.331	509
1971	3.252	820
1972	4.246	647
1973	4.906	626
1974	5.373	689
1975	5.813	865

Nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettujen kiinnitysten lukumäärä osoittaa vuonna 1967 ja sen jälkeen ainoastaan kiinnityskelpoisten kohteiden lukumäärän, eikä lainkaan vahvistettujen laitoskiinnitysten määrää taikka laitoskiinnitysten yhteistä arvoa; tieto kiinnitysohjettien lukumäärästäkin on jossain määrin epätarkka, koska osa nautintaoikeuksista saattaa olla kiinnityskelvottomia puuttuvan vapaan siirto-oikeuden tai muun syyn vuoksi.

³² Ks. *Virallinen tilasto XXIII C: 88—93.*

Nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettujen kiinnitysten vuosittainen lukumäärä on tasaisesti kasvanut. Erityisesti on havaittava, että 1. 9. 1966 lukien oli laitoskiinnityksen vahvistaminen mahdollinen vain jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys, mikäli sen vahvistaminen taas lain mukaan oli mahdollista (KiinA 2.3). Lain voimaantulosäännöksen mukaan pysyvyyskiinnitys oli laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytys vain mikäli maanvuokrasopimus oli tehty 1. 9. 1966 tai sen jälkeisenä aikana. Lain voimaantulo ei sanottavasti näytä kasvattaneen vahvistettujen kiinnitysten lukumäärää.

Laitoskiinnityksellä tulee vastaisuudessaakin olemaan merkitystä. Vuokralle luovutusta on pidetty myyntiä tarkoituksenmukaisempana luovutusmuotona pyrittäessä kehittämään rakennustoimintaa asutuskeskuk-
sissa ja turvaamaan maapohjan saanti kohtuulliseen hintaan.³³

4. Tutkimustehtävän käsittely

Tutkimus jakautuu kahdeksaan lukuun. Johdantoluvun jälkeen käsitellään toisessa luvussa eräitä peruskysymyksiä, jotka myöhemmin tulevat olemaan pohjana laitoskiinnityksen haltijan oikeusaseman kuvauksessa. Luvun 2 §:ssä käsitellään niitä periaatteita, joiden mukaan määräytyy kiinteistön ulottuvuus yleensä ja erityisesti rakennuksen osalta; 3 §:ssä tehdään selkoa ainesosasuhdetta koskevilla säännöksillä tavoittelavista päämääristä ja näiden säännösten merkityksestä kiinteistön muodostaman kokonaisuuden ylläpitäjänä sekä 4 §:ssä tarkastellaan rakennuksen ja vuokraoikeuden välistä suhdetta, suhteen perustaa ja erityisesti tämän suhteen vaikutusta siihen suhteeseen, joka vallitsee maapohjan ja siihen faktisessa liitossuhteessa olevien objektien välillä.

Kolmannessa luvussa tarkastellaan oikeusvertailuteitse, kuinka toisen maalla olevaa rakennusta käytetään luoton vakuutena Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Tarkastelu osoittaa laitoskiinnitystämme koskevan säännösten olevan hyvin kansallisen, jolla ei edellä mainittujen maiden lainsäädännössä ole esikuvaa eikä suoranaista vertailukohdetta. Neljännessä luvussa tehdään selkoa laitoskiinnityksen suhteesta muihin hypotekaarisiin panttioikeuksiin, joiden perusteella toisen maalla oleva rakennus saattaa tulla käytetyksi luoton vakuutena.

Viidennessä luvussa tarkastellaan dynaamisen suojan kysymyksiä, erityisesti edellytyksiä, joiden vallitessa toisaalta vuokraoikeuden ja toisaalta rakennuksen luovutuksensaajalle olisi mahdollista myöntää saanto- ja vaihdantasuojaa. Nämä kysymykset koskevat ensisijassa laitoksen haltijaa, mutta ulottavat vaikutuksensa kiinnityksen haltijaan, jonka oikeudelle ei myönnetä itsenäistä oikeussuojaa (KiinA 17.3 §). Erityisen pohdinnan kohteena on kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajan suoja kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan.

³³ *Kom. 1965: B 69 s. 313.*

Kuudennessa luvussa käsitellään erikseen kiinnityksen vahvistamisen yleisiä ja erityisiä edellytyksiä. Kiinnityksen vahvistamisen erityiset edellytykset tarkoittavat sekä vuokraoikeudelle että rakennuksille asetettuja vaatimuksia.

Seitsemännessä luvussa tarkastellaan laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaa erinäisissä vuokraoikeuden lakkaamistapauksissa. Perinpohjaisen pohdinnan kohteena on yhtymyksen vaikutusten arviointi eri oikeudenhaltijoiden kannalta. Viimeisessä eli kahdeksannessa luvussa käsitellään ajateltavissa olevia pakkotäytäntöönpanotilanteita konkreettisten ongelmien ratkaisemiseksi.

II l u k u

PERUSKYSYMYKSIÄ

2 §. Kiinteistön ulottuvuuden määräytymisestä erityisesti silmällä pitäen rakennuksen kuulumista kiinteistöön

1. Kiinteistön määrittelystä

Aineellisella perusteella määriteltynä kiinteistöä on pidetty maanpinnan alueellisesti rajoitettuna osana. Kiinteistöjä koskevan rekisterilaitoksen kehityttyä määritellään kiinteistö nyttemmin rekisteriyksiköksi, joka on merkitty kiinteistönä asianomaiseen julkiseen rekisteriin.¹ Hyvönen toteaa kuitenkin, että voimassa olevan oikeuden pohjalta on ehyeen systematiikkaan pääsemiseksi tarpeen muodostaa kaksi kiinteistön käsitettä. Kiinteistöllä laajassa eli tosiasiallisessa merkityksessä hän tarkoittaa maanpinnan alueellisesti rajoitettua osaa ja kiinteistöllä varsinaisessa eli muodollisessa merkityksessä rekisteriyksikköä.²

Kiinteitä ja irtaimia esineitä koskevassa jaottelussa kiinteistöllä tarkoitetaan maanpinnan alueellisesti rajoitettua osaa eli kiinteistöä laajassa merkityksessä. Määritelmän mukainen kiinteistö synnyttää mielikuvan kiinteistöstä, josta on olemassa ainoastaan maanpintaan merkityt rajaviivat. Tämä ei vastaa kuitenkaan tosiasiallista tilannetta, vaan kiinteistö laajassa merkityksessäänkin muodostuu rajojen sisäpuolella olevista osa-

¹ Ks. Hyvönen s. 66—69 ja siinä mainittu kirjallisuus sekä Zitting — Rautiala s. 21.

² Hyvönen s. 69. Hyvönen korostaa, etteivät määritelmät ole vastakkaisia, vaan että kummassakin on kysymys erilaisista asioista, ks. Hyvönen s. 67.

sista, joita kutsutaan ainesosiksi.³ Ainesosa on epäitsenäinen objekti, jota ei tämän ominaisuutensa vuoksi pidetä juridisessa mielessä erillisenä esineenä.

Esinetasolla asiaa tarkasteltaessa voidaan epäitsenäisestä esineestä nähdäkseni puhua varsinaisesti vain siinä tapauksessa, että on olemassa joku toinen esine, johon nähden ensinmainittua pidetään epäitsenäisenä. Jos pidämme silmällä edellä mainittujen määritelmien mukaisia kiinteistöjä ja tarkastelemme erikseen kiveä, multaa, soraa, kasvavia puita ja maapohjalla olevia rakennuksia, niin voimme sanoa jokaisen objektin erikseen olevan kiinteistön ainesosa. Pääesineenä pidettävää esinettä (kiinteistöä) ei siis konkreettisesti objektina ole olemassa. Ainesosat muodostavat yhdessä objektin, jota oikeudellisesti pidetään erillisenä esineenä. Mainittujen määritelmien mukaiset kiinteistöt eroavat toisistaan siinä, että laajassa merkityksessä määritellyn kiinteistön ja sen osien välillä vallitsee tosiasiallinen, aistein havaittava suhde kun taas kiinteistössä varsinaisessa eli muodollisessa merkityksessä tosiasiallinen liitossuhde kiinteistön eri osien väliltä saattaa puuttua. Kiinteistöä ei siis varsinaisesti olekaan olemassa pääesineenä, vaan kiinteistöä, jonka kokonaisuuden säilyttäminen on ensisijassa ainesosasuhdetta koskevien säännösten varassa,⁴ voidaan pitää tässä mielessä oikeudellisen ajattelun tuotteena.⁵

Kiinteistöön luetaan kuuluvaksi maa-alueiden lisäksi mm. oikeuksia, esim. osuus yhteiseen alueeseen ja rasiteoikeuksia. Aiemmin katsottiin, ettei mm. rasiteoikeuksia voida lukea kiinteistön tarpeistoon, koska oikeuden ja esineen käsitteet eivät ole rinnastuskelpoisia. Perustelu oli oikea ja pitää edelleenkin paikkansa, mutta tämä aiemmin oikeustiedettä askarruttanut ongelma on tullut ratkaistuksi siten, ettei tarpeiston vertauskohdaksi otetakaan pääsinettä (kiinteistöä) vaan siihen kohdistuva oikeus.⁶ Tarpeistosuhde muodostuu tällöin siis oikeuksien välille.

³ Kiinteistöön luetaan sen tarpeistona osuudet yhteisiin vesi- ja maa-alueisiin. Sen jälkeen kun ne ovat tulleet erotetuiksi yksityisiksi tiluksiksi, pidetään niitä kiinteistön ainesosina, ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 41. Kysymys on kiinteistön ulottuvuuden määrittelystä. Kiinteistön ulottuvuudesta ks. s. 19 ss.

⁴ Ainesosasuhdetta koskevista säännöksistä kokonaisuuden ylläpitäjänä ks. lähemmin 3 §.

⁵ Niinpä esim. Spyridakis totesi ainesosaominaisuuden funktion olevan siinä, että useista toistensa kanssa yhteydessä olevista esineistä luodaan BGB 90 §:n tarkoittamassa merkityksessä uusi esine, joka on esineoikeudellisesti yhtenäinen objekti. *Spyridakis* s. 33.

⁶ *Zitting, Caselius — Rekolan juhlaulkaisu* s. 287—288.

Tarkasteltaessa kiinteistöä ainesosasuhdetta koskevien säännösten luomana kokonaisuutena olisi asian ymmärtämisen kannalta nähdäkseni eduksi, mikäli kiinteistö määriteltäisiin siten, että sen sanottaisiin muodostuvan eri esineiden joukkoon kohdistuvista (omistus)oikeuksista eikä itse esineistä — ainesosista. Mikäli kiinteistö ymmärretään eri objekteihin kohdistuvien oikeuksien kokonaisuudeksi, voidaan vasta tällöin samalla tasolla tarkastella maapohjan ja esimerkiksi rakennuksen keskinäistä suhdetta kiinteistöön ja rakennukseen kohdistuvien oikeuksien välisenä suhteena. Kiinteistön määrittely esineeksi johtuukin ruotsalaisen Prawitzin mukaan siitä, että kiinteistö on määritelty kiinteän omaisuuden osaseksi. Prawitz haluaa luopua käsitteen johtamisesta kiinteästä omaisuudesta, koska se hänen mukaansa johtaa kiinteistön määrittelyssä erinäisiin vaikeuksiin. Niinpä hän määrittelee kiinteistön *oikeuksien joukoksi* (ett knippe av rättigheter).⁷ Kiinteistön käsitteen johdonmukainen käyttö Prawitzin esittämässä merkityksessä on vaikeata. Kirjallisuudessa jo vakiintuneesta poikkeava uusi merkityssisältö aiheuttaisi helposti sekaannusta; oikeus- ja esinekäsitteiden sekoittaminen saattaisi lisäksi johtaa virheellisiin yleistyksiin.⁸ Jäljempänä puhunkin kiinteistöstä tavanomaisessa merkityksessä.

⁷ Ks. Prawitz, SvLT 1954 s. 306—309.

Esimerkkinä nykyisestä määrittelytavasta johtuvista vaikeuksista Prawitz mainitsee rasitteen. Hänen mukaansa rasite voidaan luontevasti kuvata hallitsevan kiinteistön tarpeistoksi, mutta ilmaisuvaikeuksia syntyy määriteltäessä rasitteen rasittamaa kiinteistöä. Prawitz päätyy määrittelemään kiinteistön *oikeuksien joukoksi* (ett knippe av rättigheter). Näitä ovat mm. oikeus tietyissä suhteissa käyttää hyväkseen tietyn (tiettyjen) maanpinnan osan (osien) ylä- ja alapuolella olevaa tilaa, omistusoikeus mainituissa tiloissa olevaan kiinteään materiaan ellei se erityisen oikeusperusteen nojalla kuulu jollekulle muulle, tietynlainen oikeus tilassa oleviin kaasu- ja nestemäisiin aineisiin, osuudet yhteisiin alueisiin, rasiteoikeudet ja osuudet rasiteoikeuksiin sekä omistusoikeus tarpeistoesineisiin.

Pietilän mielestä lainsäädännössämme on eräin paikoin kuvattu kiinteistöä Prawitzin esittämällä tavalla. Näin on hänen mukaansa tapahtunut lainkohdissa, joissa kiinteistöä kuvataan sanoilla alue ja etuudet. Esimerkkinä Pietilä mainitsee nyttemmin kumotun MaankäyttöL 49 §:n. Ks. kuitenkin MaatilaL 26 §. Pietilä, Mila 1964 s. 9. Vrt. Hyvönen s. 66—67. Hyvösen mielestä Prawitzin kiinteistölle ehdottama merkityssisältö on etäällä oikeuslähteissä ja oikeudellisessa kielenkäytössä yleensä hyväksytyistä merkityssisällöistä eikä hänen mukaansa Prawitzin määritelmästä voine olla merkittävää hyötyä oikeustieteellekään.

⁸ Oikeus- ja esinekäsitteiden erillään pitämisen merkityksestä ks. Zitting, Caselius — Rekolan juhlaulkaisu s. 285—286.

Kiinteistön määrittely oikeuksien joukoksi osoittautunee myös tarpeettomaksi, sillä sama lopputulos — kiinteistön havainnollinen kuvaus tietystä näkökulmasta — voidaan nähdäkseni saavuttaa tarkastelemalla kiinteistöä ulottuvuuskysymyksenä. Kiinteistöoikeudessa on rajankäyntiä ja tilusriitoja koskevien kysymysten yhteydessä vanhastaan puhuttu kiinteistön ulottuvuudesta. Ulottuvuudella tarkoitetaan tällöin kiinteistön rajan määräämistä, rajoin tai muulla tavoin tapahtuvaa erottamista ympäröivästä ainemaailmasta.⁹ Kiinteistön ulottuvuutta on tarkasteltu myös siitä näkökulmasta, ilmeneekö ulottuvuutta määräävä tekijä asianomaisista kiinteistörekistereistä tai niihin liittyvistä asiakirjoista. Kiinteistöön kuuluva maanpinnan osa eli alue, kiinteistöön luettavat osuudet useammalle kiinteistölle yhteisiin alueisiin ja kiinteistön käyttämiseksi perustetut rasitteet muodostavat sen ulottuvuuden, joka ilmenee asianomaisista kiinteistörekistereistä, asiakirjoista ja kartoista. Mutta Pietilä on todennut kiinteistön ulottuvuuden muodostuvan myös muista tekijöistä: kiinteistön tarpeistosta ja muista ainesosista kuin alueista. Tätä rekistereistä ja siihen liittyvistä asiakirjoista ilmenemätöntä ulottuvuutta hän nimitti kiinteistön ulottuvuudeksi vertikaalitasossa.¹⁰

⁹ Ks. *Brotherus*, LM 1932 s. 4 *Brotheruksen* mukaan kiinteistön ulottuvuus voi olla sekä abstraktista että konkreettista. Abstraktisella ulottuvuudella hän tarkoitti sitä kiinteistön ulottuvuutta, joka ilmaistaan oikeudellisin keinoin; ulottuvuus on konkreettinen kun kiinteistön suuruus ilmaistaan rajoin tai muin konkreettisoin keinoin. Oikeudellisia ilmaisukeinoja ovat esim saanto, nautinta ja kyläluku, konkreettinen ilmaisukeino esim. kartta. Kiinteistön ulottuvuus on *Brotheruksen* mukaan joko saantoperusteinen tai vahvistusperusteinen. Saantoperusteisella ulottuvuudella hän tarkoitti kiinteistön ulottuvuuden määräytymistä sen saannon kautta, johon uuden kiinteistön syntyminen perustuu. Ulottuvuus on vahvistusperusteinen, mikäli ratkaiseva merkitys annetaan sille oikeudellis-tekniselle toimenpiteelle, jolla kiinteistön rajat vahvistetaan. Kiinteistön ulottuvuus tulee siten määritellyksi aina vähintään kahdesti: ensiksi saannossa tai muussa tahdonilmaisussa, joka on oikeudellis-teknisen toimenpiteen edellytys, ja toiseksi oikeudellis-teknisessä rajanvahvistustoimenpiteessä. Ks. *Brotherus*, LM 1932 s. 9 ss. Ks. myös *Pietilä* s. 46.

¹⁰ *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 3.

Vertikaalitasoon ulottuvuus — *Pietilän* nimitystä käyttäkseni — eroaa kiinteistön muusta ulottuvuudesta siinä, etteivät sen kohdalla tule kysymykseen viranomaisen oikeudellis-tekniset toimenpiteet. Ulottuvuus ei siis tältä osin voi olla vahvistusperusteista. Kiinteistötoimituksissakaan ei rakennusta koskeville disponoinnille ole pääsäännön mukaan saatavissa kolmanteen ulottuvaa tehokkuutta. Poikkeuksen muodostavat halkomistapaukset. Rakennuksen luovutuksensaaja saa dynaamista suojaa, mikäli hän johtaa oikeutensa rakennukseen halkomis-

Ulottuvuudesta voidaan kiinteistön kohdalla nähdäkseni puhua muusakin kuin kiinteistön aluetta, osuuksia tai rasitteita koskevien kysymysten yhteydessä. Ulottuvuuden määrittelyssä on kysymys rajaamisesta, joka voi koskea yhtä hyvin aluetta, oikeustoimen kohdetta kuin oikeusvaikutuksiakin.¹¹ Kiinteistön ulottuvuus voidaan määritellä silmällä pitäen tiettyä ominaisuutta, joka on kaikille siihen luettaville tekijöille yhteinen. Mikäli tällaisena pidetään sitä, ettei kiinteistön omistaja voi disponoida ulottuvuuteen luettavista tekijöistä pelkästään tahdonilmaisuin kaikkiin henkilösuhteisiin nähden tehokkaalla tavalla, voidaan kiinteistön ulottuvuuteen lukea myös kiinteistön tarpeisto ja muut ainesosat kuin alueet.¹² Kiinteistön ulottuvuus tällä tavoin määriteltynä merkit-

menettelyssä tehdystä sopimuksesta, lohkomisen yhteydessä tehty sopimus ei sitä vastoin tuo rakennuksen »omistajalle» mainittua suojaa. Ks. *Pietilä*, LM 1964 s. 557 sekä siinä yhteydessä mainitut KoO:n ratkaisut 1933 I 92, 1937 I 47 ja 1938 I 47.

Vertikaalitason ulottuvuuteen luettavan omaisuuden osalta yksilöinti suoritetaan yksinomaan soveltamalla konkreettisesti määrätyllä alueella olevaan omaisuuteen abstraktista sääntöä maa-alueen ja sillä olevan omistajalle kuuluvan omaisuuden yhteenkuuluvuudesta, niin kuin *Pietilä* (*Pietilä*, LM 1964 s. 542) on todennut.

Tarpeisto ja kiinteistön muut ainesosat kuin alueet voidaan lukea lähinnä kiinteistön abstraktiseen ulottuvuuteen, yhteenkuuluvuushan ilmaistaan oikeudellisin keinoin, ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevin säännöksin. Näistä säännöksistä ks. lähemmin 3 §.

¹¹ Ks. esim. *Hyvönen*, Kaavoitus- ja rakentamisoikeus s. 266; *Jatkola* s. 74 ss.; *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 81 ja *Tirkkonen*, Sp II s. 285 ss. ja s. 297 ss.

Kun *Hyvönen* puhuu viranomaisen rakennuskieltoa koskevan päätöksen ulottuvuudesta, tarkoittaa hän ulottuvuudella juuri päätöksen kosketteleman alueen osoittamista. *Jatkola* puhuu poikkeusluvan ulottuvuudesta tarkoittaen ulottuvuudella poikkeusluvan hakijalle suomaan oikeutta. *Pietilä* käsittelee saannon ulottuvuutta koskevana riitana tapauksia, joissa asianosaisten kesken syntyy erimielisyyttä siitä, mitkä alueet, osuudet ja rasitteet on luovutusta koskevien määräysten perusteella luettava lohkotilaan. Vanhastaan on puhuttu myös tuomion oikeusvaikutusten ulottuvuudesta. Oikeusvoiman objektiivisessa ulottuvuudessa on kysymys siitä, missä laajuudessa tuomioistuimen ratkaisu tulee sitovaksi. Tutkittaessa oikeusvoiman subjektiivista ulottuvuutta on sitä vastoin kysymys siitä, keitä henkilöitä tuomion oikeusvoima sitoo.

¹² Mikäli on kysymys asianomaisista rekistereistä tai niihin liittyvistä asiakirjoista ilmenevistä tekijöistä, on oikeusvaikutusten kolmanteen ulottumisen edellytyksenä viranomaisen toimenpide. Sopimusperusteinen rasite muodostaa pääsäännöstä poikkeuksen. Poikkeus ei kuitenkaan ole merkittävä, sillä sitovuus

see samaa kuin mitä kiinteistöön katsotaan tietyssä konkreettisessa tapauksessa kuuluvan. Jäljempänä puhunkin kiinteistön ulottuvuudesta juuri mainitussa merkityksessä.

Kun rakennuksen kuulumista kiinteistöön tarkastellaan ulottuvuuskysymyksenä, voidaan myös rakennuksen ja kiinteistön välinen suhde nähdä osittain uudessa valossa. Esimerkiksi rakennuksen ja kiinteistön yhteenkuuluvuutta koskevassa tarkastelussa rakennusta on pidetty yhtenä kokonaisuutena. Pietilä esittää kuitenkin tapauksia, joissa tiettyä rakennusta ei voida lukea kokonaisuudessaan mihinkään kiinteistöön kuuluvaksi. Tällaisia tilanteita syntyy erityisesti rakennuskaava-alueilla, mikäli rakennus rakennetaan useamman tilan alueelle.¹³ Pietilä ratkaisee ongelman siten, että kuhunkin kiinteistöön katsotaan kuuluvan määräosuus rakennuksesta. Tämä ei hänen mukaansa ole sen merkillisempää kuin että kiinteistöön kuuluu murto-osa jostakin maa- tai vesi-alueesta tai murto-osia useammista sellaisista alueista.¹⁴ Pietilän ratkaisuvaihtoehto on ymmärrettävissä, kun rakennusten kuulumista kiinteistöön tarkastellaan ulottuvuuskysymyksenä.¹⁵

Rakennuksen ja maapohjan välisen suhteen näkeminen kiinteistökohteisena johtunee osaltaan siitä, että Suomessa vaihdantatilanteissa kysymykseen tuleva suoja eli dynaaminen suoja on perinteisesti kytketty rekisteriyksiköihin. Rakennus joko kuuluu tai ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana. Rakennuksen haltijan oikeusasema määräytyy mainittuun »joko/tai» -kysymykseen annettavan vastauksen pohjalta. Jos rakennus kuuluu kiinteistöön, ei sitä vallitsevan käsityksen mukaan voida erottaa kiinteistöstä oikeudellisin keinoin, esim. disponoimalla yksinomaan rakennuksesta. Rakennuksen kuuluminen kiinteistöön on maapohjan ja rakennuksen yhteenkuuluvuutta koskevan abstraktisen säännön varassa.

tulee harvoin kysymykseen. Muiden ulottuvuuteen luettavien tekijöiden (tarpeisto, ainesosa) osalta oikeusvaikutusten syntyminen edellyttää vallitsevan käsityksen mukaan irroittamista taikka kiinnittämistä tapauksissa, joissa se on mahdollinen.

¹³ Ks. Pietilä, LM 1964 s. 549.

¹⁴ Pietilä, LM 1964 s. 551.

¹⁵ Pietilä mainitsee lainsäädäntömme tuntemina esimerkkeinä tapauksista, joissa kiinteistöön kuuluu osuus rakennuksesta rekisteritonteilla olevan oikeuden yhteiseen välimuuriin ja KaavJL 35.1 §:n 2) kohdan. Mainitun lainkohdan mukaan tonttia varten voidaan rasitteena perustaa oikeus yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen kahden tai useamman tontin hyväksi. Ks. Pietilä, LM 1964 s. 551—552.

Rakennuksen kiinteistökohtaisuuskin näyttäytyy uudessa valossa, kun asiaa tarkastellaan ulottuvuuskysymyksenä. Mikäli alkuperäisenä kiinteistön ulottuvuuden ilmaisijana pidettävälle *saannolle* annetaan merkitystä abstraktisin perustein määräytyvän ulottuvuuden rinnalla,¹⁶ seuraa tästä, että kiinteistön ulottuvuus rakennustenkin osalta tulisi määritellyksi useammalla, toisistaan poikkeavalla tavalla.¹⁷ Kiinteistön ulottuvuus — kysymys on tässä yhteydessä rakennusten kuulumisesta kiinteistöön — voi ilmeisesti vaihdella eri henkilösuhteissa. Ulottuvuuden vaihtelussa on kysymys siitä, kuinka kauas oikeusperusteen, esimerkiksi juuri rakennuksen erillisen disponoinnin vaikutus ulottuu. Kun jäljempänä olevassa esityksessä tarkastellaan kiinteistön ulottuvuutta eri henkilösuhteissa, pidetään silmällä tiettyjä dynaamisen suojan kollisiotilanteita: rakennuksen omistajan ja luovutuksensaajan suojaa kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan.

2. Legitimaatio kiinteistön ulottuvuuden määräjänä

a. Yleistä. Tosiasiallinen eli aineellinen oikeustila ja havaittavissa oleva asiantila eli sivullisen tosiasiallisesta oikeustilasta saama käsitys saattavat poiketa toisistaan. Vastaamattomuus synnyttää ongelman, kun esineen haltija ryhtyy kompetenssinsa ylittäviin esinettä koskeviin määräämis-toimiin. Kompetenssin ylitys voi johtua siitä, ettei haltija ole pätevästi tullut esineen omistajaksi tai hän on menettänyt kelpoisuutensa määrätä esineestä taikka hänen kelpoisuutensa määrätä esineestä on rajoitettu

¹⁶ Aikojen alussa on pelkästään saanto riittänyt ilmaisemaan kiinteistön ulottuvuuden, ks. *Brotherus*, LM 1932 s. 9.

¹⁷ Brotheruksen esittämä ja edellä mainittu kiinteistön ulottuvuuden useampikertaista määrittystä koskeva havainto on Pietilän mukaan kiinteistön määrittelemistä koskevan tutkimuksen kannalta erittäin merkityksellinen. Tämä havainto avaa hänen mukaansa tien uusiin kysymyksenasetteluihin. Pietilä tutkii mm. sitä, mikä kiinteistön useampikertaisista määrittelyistä ratkaisee ulottuvuuden, jos eri määrittelyt ovat keskenään ristiriidassa, ks. *Pietilä* s. 54—60.

Tutkimuksen kohteena Pietilällä on maanmittaustoimituksissa tapahtuvan moninkertaisen määrittelyn oikeusvaikutukset eri henkilötahoihin. Tässä tutkimuksessa on kysymys kiinteistön ainesosasta (tarpeistosta), erityisesti rakennuksesta. Eroavuutta on toimenpiteissä, joista poikkeava määrittely saattaa olla seurauksena. Periaatteellinen ongelma on kuitenkin sama kuin Pietilällä eli mitä kiinteistöön katsotaan kuuluvan tietyssä yksittäistapauksessa.

kolmannen hyväksi. Kompetenssin ylityksestä seuraa kollisio, kahden tai useamman oikeuden sattuminen yhteen.

Sivullisen oikeudesta saaman käsityksen, ulkonaisen »kuvan» ja aineellisen oikeustilan vastaamattomuus kuuluu laajaan legitimaatiota koskevaan problematiikkaan. Staattisen suojan osalta legitimaatiossa on kysymys omistus- tai muuhun oikeuteen perustuvan puhevallan käyttämisestä yleistä sivullistahoa vastaan, dynaamisen suojan osalta on kysymys ulkoisen »kuvan» luotettavuudesta. Tässä yhteydessä legitimaatiosta puhutaan viimeksi mainitussa merkityksessä.

Legitimaatio-ongelma on ollut Suomessa Zittingin tutkimuksissa erityisen keskeisellä sijalla.¹⁸ Zitting toteaa ulkonaisten tunnusmerkkien luovan kuvitelman tosiasiallisesta oikeustilasta. Ongelma esiintyy samana sekä irtaimisto-oikeudessa että kiinteistöoikeudessa. Vaikutelma oikeudesta saattaa syntyä mitä erilaisimmista seikoista. Irtainten esineiden hallintaan on vanhastaan liitetty omistajaolettama, toisin sanoen sitä pidetään esineen omistajana, jolla on esine hallussaan. Kirjaaminen vastaa kiinteistöoikeudessa tietyssä suhteessa hallintaa.¹⁹ Kiinteistöoikeudessa oikeusvaikutelman saattaa synnyttää myös se tosiasiallinen liitossuhde, joka on kiinteistön sekä sen tarpeiston ja ainesosien, esimerkiksi rakennuksen välillä. Niin kuin Zitting toteaa, legitimaatiossa ei kuitenkaan ole kysymys pelkästään luonnollisesta olettamasta, vaan legitimaatiosta voidaan puhua vasta sitten kun lainsäätäjä oikeuttaa ottamaan tämän olettamisan perustaksi. Tämä voi hänen mukaansa tapahtua seuraavin tavoin:

- a) olettaja otetaan perustaksi siihen saakka kunnes näytetään, ettei se ole oikea (A-tapaus), tai
- b) olettaja, vaikka se olisi väärä, pidetään voimassa vilpittömässä mielessä olevan sivullisen hyväksi (B-tapaus).²⁰

Ensinmainitussa eli A-tapauksessa on kysymys todistamistaan jakoon liittyvästä problematiikasta eli siitä, että tietty *presumptio* otetaan

¹⁸ Ks. Zitting s. 134–136 ja sama, Arvopaperi s. 19–23.

¹⁹ Lainhuudatus ei oikeutemme mukaan sinänsä kelpuuta asianomaista käyttämään omistajan puhevaltaa. Lainhuudatus luo *presumption* omistusoikeudesta, *presumption* syntyminen edellyttää tuekseen periaatteessa omistajanhallintaa. Ks. Zitting s. 135.

²⁰ Ks. Zitting s. 135 ja sama, Arvopaperi s. 21.

ratkaisun perustaksi kunnes se näytetään virheelliseksi. Todistamistaakkaa koskeva legitimaatio osoittaa menettelytapaohjeen tilanteessa, jossa ulkoinen »kuva» ei vastaa aineellista oikeustilaa. B-tapauksessa, jossa on kysymys luovutuslegitimaatiosta, on sitä vastoin kysymys varsinaisesta kollisiotilanteesta ja sen lopullisesta ratkaisusta, jolla ristiriita poistetaan materiaalsen oikeuden ja ulkoisen »kuvan» väliltä. B-tapauksessa on kysymys sivullisen luottamuksen suojaamisesta, luottamuksensuojaan perustuvasta ratkaisusta. Asiaan ei vaikuta se, että A-tapauksessa »väliaikaisratkaisu» saattaa jäädä pysyväksi, mikäli muuta ei näytetä.

Irtaimisto-oikeudessa ulkoisen »kuvan» ja aineellisen oikeustilan vastaamattomuus ratkeaa aina ja kiinteistöoikeudessa useimmissa tapauksissa ottamalla oletama edellä mainituin tavoin ratkaisun perustaksi. Kiinteistöoikeudessa esiintyy kuitenkin kollisiotilanteita, joissa ratkaisu ei perustu luottamuksensuojaan. Tällöin on kysymys tapauksista, joissa kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoesineeseen kohdistuva oikeus joutuu kollisioon kiinteistöön kohdistuvan oikeuden kanssa. Kollision ratkaisussa ei näissä tapauksissa pääsääntöisesti anneta tietoisuudelle merkitystä. Zitting esittääkin eräänlaisena luovutuslegitimaation täydennyksenä seuraavan vaihtoehdon:

- c) oletama pidetään voimassa sivullisen hyväksi, jolle mitään erityisperustetta (hyväksyminen, tieto tms.) ole olemassa (C-tapaus).²¹

Olettaman kohteena A- ja B-tapauksessa on ulkoisen »kuvan» ja aineellisen oikeustilan vastaamattomuus, C-tapauksessa olettaman kohteena on sitä vastoin *oletama lain sisällöstä*. Mainittu vastaamattomuus ei voi C-tapauksessa olla olettaman kohteena, koska »oletama» pidetään sivullisen hyväksi voimassa myös niissä tapauksissa, joissa hän on vastaamattomuudesta tosiasiallisesti tietoinen. Juuri lain sisältöön kohdistuvasta olettamasta on kysymys ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevassa väittämässä, jonka mukaan kiinteistön omistajan seuraajat ja velkojat voivat lähteä siitä, ettei sivullisella ole heitä kohtaan voimaan saatettavaa oikeutta kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoon.²²

Lähtökohtana kollision ratkaisussa on B-tapauksessa aikaprioriteettiin perustuva etuoikeus, josta *ekstinktio muodostaa poikkeuksen*. C-tapauksessa kollision ratkaisuperusteen lähtökohta on päinvastainen: lähdetään

²¹ Ks. Zitting — Rautiala s. 53—54.

²² Mainitusta väittämästä ks. esim. Zitting, Sivullissuoja s. 46.

sitomattomuudesta, josta *sitovuus muodostaa poikkeuksen*. Lähtökohtainen eroavuus B- ja C-tapausten välillä johtuu perimmältään oikeuksien jaottelusta esine- ja velvoiteoikeuksiin eli oikeuksiin, jotka joko ainakin tietyssä määrin nauttivat oikeussuojaa tertiusta vastaan tai jotka eivät ulota vaikutusta asianosaissuhteen ulkopuolelle.²³

Todistamistaakkaa koskeva legitimaatio ulottaa vaikutuksensa myös sivulliseen. Jos kiinteistöllä on vuokramiehen rakentama rakennus, ei se kuulu kiinteistöön. Kiinteistön luovutuksensaajan luottamusta ulkoiseen »kuvaan» ei tässä tapauksessa suojata. Tapauksissa, joissa sivullinen asetetaan samaan asemaan kuin sopijapuoli, on kysymys A-legitimaation vahvuudesta. Mikäli vuokramies näyttää oikeutensa rakennukseen ja aineellinen oikeustila asetetaan ratkaisun perustaksi, kollision syntyminen tavallaan ehkäistään edeltä käsin. Sivullisen, ulkoiseen »kuvaan» luottaneen kannalta asiaa tarkasteltuna ei tilanne eroa varsinaisista kollisio-tilanteista: sivulliselta jää saamatta oikeus objektiin (rakennukseen), jonka hän luuli kuuluneen saantomiehelleen.

²³ Ks. *Zitting*, LM 1970 s. 832 ja *sama*, *Sivullissuoja* s. 40.

Oikeussuojan laajuus vaihtelee eri henkilösuhteesta riippuen. Hessler jakaa-kin ns. esineoikeudet *vahvoihin* ja *heikkoihin* sen mukaan suojataanko oikeutta luovuttajan velkojia ja seuraajaa (uutta omistajaa) vastaan taikka vain jompaa kumpaa mainittua henkilötahoa vastaan. Ks. *Hessler* s. 277.

²⁴ Kirjaamisen yhteydessä voidaan luotettavuudesta puhua useammassa eri merkityksessä. Kirjaamiseen voidaan liittää tosiasiallinen eli välittömästi vaikuttava luotettavuus, joka perustuu todennäköisyyteen, että kirjaamismerkintä antaa oikean kuvan tosiasiallisesta oikeussuhteesta. Tällöin ei sivullisen luottamusta suojata siinä tapauksessa, että tosiasiallinen oikeussuhde ja kirjaamisen antama »kuva» eivät vastaakaan toisiaan. Tälle periaatteelle rakentuu Suomen kirjaamislainsäädäntö.

Kun puhutaan kiinteistökirjan julkisesta luotettavuudesta, tarkoitetaan tällöin tavallisesti luottamuksensuojaan perustuvaa luotettavuutta. Sivullista, joka luottaa merkintään, suojataan, mikäli tosiasiallinen oikeustila eroaa kirjaamisen luomasta »kuvasta». Luottamuksensuojaan perustuvassa julkisessa luotettavuudessa erotetaan kaksi puolta: positiivinen ja negatiivinen luotettavuus. Positiivisella luotettavuudella tarkoitetaan vilpittömässä mielessä olevan henkilön oikeutta luottaa siihen, että kiinteistökirjaan merkitty oikeus on pätevästi syntynyt. Negatiivisella luotettavuudella tarkoitetaan puolestaan sitä, että sivullinen voi luottaa siihen ettei kolmannella oli sellaista oikeutta kiinteistöön, jota ei ole merkitty kiinteistökirjaan. Toisin sanoen vilpittömässä mielessä olevaa sivullista vastaan ei voida saattaa voimaan kolmannen kiinteistökirjaan merkitsemätöntä oikeutta. Kiinteistökirjan julkisesta luotettavuudesta ks. läh. *Zitting* s. 130 ss. ja *Zitting—Rautiala* s. 50—55 ja s. 91—93. Ks. myös jäljempänä s. 30.

Edellä esitetty oletaman ottamista ratkaisun perustaksi koskeva jaottelu voidaan nähdäkseni ottaa lähtökohdaksi selvittäessä rakennuksen ja maapohjan välistä suhdetta, rakennuksen kuulumista kiinteistöön. Esitetyn jaottelun valossa tarkastellaankin seuraavassa mihinkä näkökohtiin perustuu rakennuksen ja kiinteistön välinen yhteenkuuluvuus Saksan, Norjan, Tanskan sekä Ruotsin ja Suomen oikeudessa. Yhteistä Saksan, Norjan ja Tanskan kirjaamislainsäädännölle on, että kiinteistökirja rakentuu julkisen luotettavuuden pohjalle.²⁴ Ulkoinen »kuva» asetetaan näiden maiden kiinteistöoikeudessa ratkaisuperusteeksi.

b. *Saksa*. Saksan oikeudessa »*Rechtschein*» -ilmiöllä tarkoitetaan sitä, että objektin omistajana pidetään henkilöä, jolla on objekti hallussaan. Ulospäin näkyvästä asiantilasta tehdään siis johtopäätöksiä tosiasiallisen oikeustilan suuntaan.²⁵ Päätely, jonka mukaan haltija on objektin omistaja, perustuu havaintoon, että objektiin kohdistuvan tosiasiallisen ja oikeudellisen vallan välillä vallitsee säännönmukaisesti yhteenkuuluvuus. Hallinta on esineeseen kohdistuvaa tosiasiallista valtaa ja omistus taas siihen kohdistuvaa oikeudellista valtaa.²⁶ Vaihdannassa hallinta aikaansaa luovuttajalle legitimaation. Hallinta luo vaikutelman oikeudesta, johon luovutuksensaaja voi luottaa.²⁷

Näkökohdasta, jonka mukaan hallinta luo vaikutelman oikeudesta, seuraa johdonmukaisesti että kaikissa tapauksissa, joissa vaikutelma syntyy, myönnetään luovutuksensaajalle saanto.²⁸ Vaikutelman syntymisen edellytyksenä on luovutuksensaajan tietämättömyys havaittavissa olevan

²⁵ *Enneccerus* — *Nipperdey* s. 304.

²⁶ *Lent* — *Schwab* s. 8—9 ja *Enneccerus* — *Nipperdey* s. 117 ja 301.

²⁷ Irtaimisto-oikeudessa tämä on otettu yleiseksi lähtökohdaksi. Esim. KK 11:4 ja 12:4:n säännökset rakentuvat tälle periaatteelle.

Hallinnan luomaa oikeusvaikutelmaa voidaan irtaimisto-oikeudessa vahvistaa eri tavoin. Eräs tapa on järjestää omistusoikeuden siirtyminen traditioperiaatteen mukaisesti. Jos omistusoikeuden siirtyminen edellyttää hallinnansaantia, tulevat hallinta ja omistus kytketyiksi toisiinsa, ks. *Lent* — *Schwab* s. 9.

Ruotsissa on hallinnansaannilla huomattavasti suurempi merkitys luovutuksensaajan suojalle luovuttajan velkojia vastaan kuin meillä Suomessa. Meillä jo sopimus riittää suojaamaan luovutuksensaajaa (UL 4:9 ja 4:10 sekä EOA 2 § ja KS 45 §). Ruotsissa suojan saanti vallalla olevan käsityksen mukaan edellyttää hallintaa. Myös uusi lakiehdotus *Lag med vissa bestämmelser om överlåtelse och pantsättning av lösöre* rakentuu traditioperiaatteelle. Ks. *SOU* 1974: 55 s. 73.

²⁸ *Westermann* s. 220; *Enneccerus* — *Nipperdey* s. 304—305 ja *Lent* — *Schwab* s. 9 ja 65.

tilan ja tosiasiallisen oikeustilan vastaamattomuudesta. Tietämättömyys on välttämätön oikeudellisesti merkityksellisen vaikutelman syntymiselle. Kiinteistökirjan julkinen luotettavuus ei kärsi vaikkei rekisterimerkinnän tosiasiallisen tilan vastaamattomuudesta tietävän henkilön saantoa suojata, koska suojan saamatta jäämisellä ei ole mitään tekemistä kiinteistökirjan luotettavuuden kanssa.²⁹

Saksassa on kiinteistöoikeuden osalta BGB 892 ja 893 §:ssä toteutettu »Rechtschein» -periaatteen mukainen järjestely.³⁰ Kiinteistöoikeudessa — päinvastoin kuin irtaimisto-oikeudessa — ratkaisu perustuu yksinomaan oikeudesta saatavaan vaikutelmaan. Luovuttajan oikeudesta oleva merkintä kiinteistökirjassa ja luovutuksensaajan vilpittömän mielen ovat ainoat ratkaisuun vaikuttavat seikat. Kokonaan merkitystä vailla on sitä vastoin se, miten tosiasiallista oikeutta vastaamaton rekisterimerkintä on syntynyt. Irtaimisto-oikeudessa »oikeata» omistajaa suojataan sitä vastoin ns. aiheuttamisperiaatteen avulla.³¹ Viranomaisten auktoriteetti ja menettelyn takaama oikeellisuus vahvistavat kiinteistöoikeudessa vaikutelman oikeudesta, ne varmistavat aineellisen oikeustilan ja ulospäin näkyvän olotilan yhtäpitävyyden. Nämä takaavat niin voimakkaan vaikutelman oikeudesta, ettei aiheuttamisperiaatteen mukainen järjestely ole tarpeen lieventämään »oikean» omistajan ja luovutuksensaajan intressien välistä vastakohtaisuutta. Kiinteistöoikeudessa ei ratkaisuun vaikuta esimerkiksi se, että A väärentämällä jonkin asiakirjan on saanut itsensä merkityksi kiinteistön tai kiinteistöön kohdistuvan oikeuden omistajaksi. Rekisterimerkintään luottanut B on suojattu »oikean» omistajan vaateita vastaan.³²

²⁹ Ks. Harbek — Solem s. 144. Ks. myös Hegetschweiler s. 54. Hegetschweiler toteaa, että eräissä aiemmissa Saksan laeissa oli annettu kirjaamiselle muodollinen oikeusvoima, jolloin oli samantekevää, oliko luovutuksensaaja tietoinen tai tietämätön jostain oikeutta koskevasta seikasta. Hänen mielestään tällaista vaihdannan edut liiaksi huomioon ottavaa järjestelmää ei oikeutetusti ole otettu mihinkään uudempaan lainsäädäntöön.

³⁰ Ks. Erman, 2. Band s. 68 ss.

³¹ Irtaimisto-oikeudessa on oikeusvaikutelma -periaatteesta johtuvia seuraamuksia lievennetty siten, että vilpittömän mielen saanto tulee kysymykseen vain niissä tapauksissa, joissa »oikea» omistaja on myötävaikuttanut tosiasiallista tilannetta vastaamattoman ulospäin havaittavan tilan syntyyn. Tätä edellytystä kutsutaan aiheuttamisperiaatteen nojalla tapahtuvaksi oikaisuksi, ks. BGB 892 ja Westermann s. 223—224. Vilpittömän mielen suojaamisen lähtökohta on eri kuin Ruotsissa ja Suomessa. Vrt. RVA 11 §, jota vastaava säännös puuttuu Ruotsista.

³² Ks. Westermann s. 225 ja 429 sekä Lent — Schwab s. 65. Eroavuus irtai-

Kiinteistöllä olevat rakennukset ovat BGB:n mukaan säännönmukaisesti kiinteistön ainesosia. BGB 95 §:n mukaan eivät kuitenkaan sellaiset rakennukset, jotka ovat toisen maalla jonkin kiinteistöön kohdistuvan oikeuden nojalla, ole kiinteistön vaan jonkin muun oikeuden ainesosia tai itsenäisiä esineitä. BGB 95 §:ssä mainittu oikeus tarkoittaa esineoikeutta, vaikka sitä ei lainkohdassa ole nimenomaan lausuttu.³³ Vaikutelmaa rakennusten kuulumisesta kiinteistöön ei synny, koska kiinteistökirjassa on merkintä kiinteistöön kohdistuvasta oikeudesta. Jos merkintä sitä vastoin puuttuu kiinteistökirjasta tai merkintä on poistettu, saa kiinteistön luovutuksensaaja (tai panttivelkoja) kiinteistökirjan luoman oikeusvaikutelman perusteella oikeuden myös kiinteistöllä oleviin rakennuksiin.³⁴

c. *Norja ja Tanska.* Norjassa ja Tanskassa on myös rekisteröimisjärjestuksen ja niiden säännösten, joille se rakentuu, perustana, että kiinteistökirjaan omistajaksi merkitty on myös sen kaikkien ainesosien, rakennustenkin omistaja.³⁵ TL:n mukaan liittyy legitimaatio kirjanautintaan. Vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja voi luottaa siihen, että kiinteistökirjaan omistajaksi merkitty on myös oikeutettu määräämään kiinteistöllä olevista rakennuksista (Norjan TL 15.1 § verr. 27 §:ään). Toisaalta on Norjassa TL:n valmistelun yhteydessä nimenomaisesti todettu, ettei TL:ssä voi olla kysymys mistään legitimaatiosta tapauksissa, joissa joku muu kuin maanomistaja on rakentanut rakennuksen.³⁶ Norjassa näyttää kuitenkin olevan vallalla se käsitys, että vilpittömässä mielessä

misto- ja kiinteistöoikeudessa noudatettavissa periaatteissa johtunee myös siitä, ettei kiinteistöoikeudessa oikealla omistajalla» ole mahdollisuutta saada samassa määrin aikaan totuutta vastaamatonta tilannetta kuin irtaimisto-oikeudessa. Ks. *Hegetschweiler* s. 64.

Tanskassa ja Norjassa ei kirjaamiselle ole annettu vastaavanlaista oikeusvaikutusta. Eroavuus johtuu osittain siitä, ettei lainkaan haluttu kirjaamisjärjestelmän suovan takeita tosiasiallisesta oikeustilasta siinä määrin kuin saksalainen järjestelmä. Menettelystä olisi tullut liian kallis ja raskassoutuinen. Ks. *Vinding Kruse II* s. 915 ss.

³³ Ks. *Spyridakis* s. 20 ja *Erman*, 1. Band s. 96.

³⁴ Ks. esim. *Lent — Schwab* s. 66—67.

³⁵ *Harbek — Solem* s. 109.

³⁶ Ks. *Ot. prp. nr 9/1935*.

Ekstinktiota ei voida selittääkään yksinomaan legitimaatioteorian pohjalta. Ekstinktion ja legitimaation välisestä suhteesta ks. *Zitting* s. 135 alav. 38.

oleva luovutuksensaaja (tai pantinhaltija) saa oikeuden myös rakennukseen.³⁷

Vaikutelman luoma oletama oikeudesta on ratkaisun perusteena myös Tanskassa. Vilpittömässä mielessä oleva kiinteistön luovutuksensaaja (tai pantinhaltija) saa oikeuden myös kiinteistöllä oleviin vuokramiehen rakentamiin rakennuksiin, ellei vuokramies ole kiinnittämällä turvannut niihin oikeuttaan.³⁸ Vaikutelma ei siis synny, jos rakennusten omistaja on kiinnityttänyt oikeutensa kiinteistöön. Jos rakennusten omistaja johtaa oikeutensa rakennuksiin maanomistajalta, myönnetään vilpittömässä mielessä olevalle kolmannelle ekstinktio TL 1 §:ssä olevan säännöksen perusteella. Jos rakennukset ovat vuokramiehen rakentamat, perustuu ekstinktio TL 27 §:n säännökseen.³⁹

d. *Ruotsi ja Suomi.* Ulkoista »kuvaa» ei Ruotsin eikä Suomen kiinteistöoikeudessa aseteta ratkaisun lähtökohdaksi. Suomessa rakennuksen ja kiinteistön välinen yhteenkuuluvuus perustuu, niin kuin edellä on todettu, ainesosasuhdetta koskevaan abstraktiseen sääntöön. Tämän mukaan kiinteistön omistajalle kuuluvat, kiinteistöllä olevat ja sen pysyvään käyttöön tarkoitetut rakennukset ovat kiinteistön ainesosia.⁴⁰ Ruotsissa rakennusten ja kiinteistön välinen yhteenkuuluvuus perustuu erityiseen lakiin. Jo vuonna 1895 säädettiin Ruotsissa laki siitä, mitä kiinteään omaisuuteen on luettava.⁴¹ Lain on sittemmin kumonnut vuoden 1966 laki siitä, mitä

³⁷ Ks. *Lid.* s. 86; *Arnholm* s. 63—64 ja *Braekhus — Haerem* s. 438.

³⁸ Ks. *Illum* s. 84 ss.; *sama*, *Fast egendom* s. 38—39 ja *von Eyben* s. 364.

³⁹ *Illum*, *Tinglysning* s. 276. TL 1 §:n mukaan kiinteään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet on kiinnitettävä, jotta ne olisivat voimassa kiinteistön luovutuksensaajaa ja panttivelkojaa vastaan. TL 27 §:n mukaan tiettyjä mainitussa lainkohdassa mainittuja poikkeuksia lukuunottamatta kiinnitetyn oikeuden pätevyyttä koskevat väitteet ovat tehottomia vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa vastaan. TL 1 §:n ja 27 §:n välisestä suhteesta ks. *von Eyben* s. 365 ss.

Vrt. *Vinding Kruse* II s. 955. *Vinding Krusen* mukaan *Illumin* käsitys perustuu TL 1 §:n ja 27 §:n soveltamisaloja koskevaan väärinymmärrykseen. Epäselvyyttä näyttää vallitsevan vain siitä, perustuuko kiinteistön luovutuksensaajan ekstinktio sivullisen kiinteistölle rakentaman rakennuksen osalta johonkin TL:n nimenomaiseen säännökseen vaiko on se johdettava niistä julkisen luotettavuuden periaatteista, joille kiinteistökirja rakentuu. Ks. myös *Kartio* s. 239—240.

⁴⁰ Ks. esim. *Zitting — Rautiala* s. 40.

⁴¹ Lag 24 maj 1895 ang. vad till fast egendom är att hänföra.

on pidettävä kiinteänä omaisuutena,⁴² jonka säännökset on vuorostaan sisällytetty lähes sellaisenaan vuoden 1972 alussa voimaan tulleeseen JB 2-lukuun. JB 2: 1:n mukaan kiinteistöön kuuluvat sillä olevat, kiinteistön pysyvään käyttöön tarkoitetut rakennukset, johdot, aitaukset ja muut laitokset, pystyssä olevat puut sekä muut kasvit sekä luonnon lanta. Myös kiinteistön ulkopuolella olevat rakennukset ja laitokset, joita rasitteen nojalla käytetään pysyvästi kiinteistön tarpeisiin, luetaan kiinteistöön kuuluviksi, mikäli niitä ei lueta siihen kiinteistöön, jolla ne sijaitsevat.

Ruotsissa ei lainkaan käytetä käsitteitä ainesosa ja tarpeisto puhuttaessa objekteista, jotka on luettava kiinteistöön kuuluviksi. Varsinkin Undén puhuu rakennuksesta kiinteistön tosiasiallisena oikeudellisenä tarpeistona. Suomessa rakennuksen katsotaan olevan kiinteistön ainesosa. Nimitysten poikkeavuus ei merkitse sitä, että maapohjan ja rakennuksen välinen suhde olisi erilainen Suomessa kuin Ruotsissa, vaan kiinteistöön kuuluvat objektit, joista Suomessa käytetään ainesosa -nimitystä, ilmaistaan Ruotsissa vuoden 1895 lain 2 §:ssä termillä »Till jorden höra» ja vuoden 1972 JB 2: 1:ssä »Till fastighet hör».⁴³

Kummankaan maan kiinteistöoikeudessa ei siis vaikutelman oikeudesta luomalla olettamalla ole merkitystä. Tästä seuraa, ettei kiinteistön omistajan seuraaja (velkoja) saa minkäänlaista oikeutta kiinteistöllä olevaan rakennukseen, jonka hän olettaa kuuluvan kiinteistön omistajalle. Hänen luottamustaan ulkoiseen »kuvaan» ei suojata (B-tapaus). Ruotsin oikeuden osalta tämä tuntuu yllättävältä. Ruotsissa on nimittäin vilpittömän mielen suojaa koskevilla säännöksillä laaja soveltamisala. Ruotsin intaimisto-oikeudessa on pääsääntönä voimassa luovutuksensaajan vilpittömän mielen suojaaminen. Luovutuksensaaja saa suojaa siitä riippumatta, millä tavoin esine on joutunut pois oikean omistajan hallusta. Ruotsin oikeudessa ei edes tunneta Suomen RVA 11 §:n kaltaista poikkeussäännöstä, jonka mukaan oikea omistaja saa esineen lunastuksetta takaisin

⁴² Lag 29 juli 1966 om vad som är fast egendom.

⁴³ Serlachius tähdentää vuoden 1734-laissa käytetyn ilmaisun »höra till» tarkoittavan juuri sitä, että jokin objekti on ainesosa, kiinteistön tai rakennuksen osa. Tarpeisto-ominaisuus ilmaistiin vuoden 1734-laissa toisella tavoin. Serlachius s. 16. Ks. myös Montgomery s. 514. Vrt. Caselius s. 304 ss. ja s. 337.

Niissä maissa, joissa ei ole erityistä lainsäädäntöä siitä mitä kiinteään omaisuuteen on luettava, käytetään ainesosan ja tarpeiston käsitteitä. Ks. Westermann s. 250 ja 270 ss. sekä Erman, 2. Band 890 ja 926 §; Illum s. 60 ss. ja Braekhus — Haerem s. 7—10.

vilpittömässäkin mielessä olleelta luovutuksensaajalta, mikäli esine on joutunut pois oikealta omistajalta näpistämisen, varkauden, ryöstön tahi kiristämisen kautta.⁴⁴ Ruotsin JB 18: 1 ja 2:n mukaan sivullinen on oikeutettu luottamaan myös siihen, että kiinteistökirjaan omistajaksi merkitty on oikea omistaja.

Sivullisomistajan oikeus objektiin, joka JB 2: 1:ssä lausutun pääsäännön mukaan olisi kiinteistön tarpeista, on turvattu kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan JB 2: 4:ään sisällytetyllä poikkeussäännöllä. JB 2: 4:n mukaan kiinteistöön eivät kuulu sellaiset objektit, jotka nautinto-oikeuden haltija tai joku muu kuin kiinteistönomistaja on liittänyt kiinteistöön, mikäli objekti ja kiinteistö eivät ole joutuneet saman omistajan käteen. Poikkeussääntö on samansisältöinen kuin vuoden 1966 kiinteätä omaisuutta koskevassa laissa oli säädetty. Vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:n mukaan ei kiinteistöön kuulunut sellainen rakennus tai muu mainitun lain 2 ja 3 §:ssä mainittu omaisuus, johon jollakulla oli ketä tahansa vastaan voimassa oleva omistusoikeus.⁴⁵ Lain sa-

⁴⁴ Vuoden 1734-lain mukaan oli oikealla omistajalla oikeus saada varastettu esine lunastuksetta takaisin vilpittömässä mielessä olleelta kolmannelta. Oikeuskäytäntö muuttui kuitenkin Ruotsissa jo 1700- ja 1800-lukujen vaihteessa, ks. *Nordling*, *Civilrätt* s. 284—285 ja *Björling* s. 146—152. Jo 1700-luvulla oli Rabenius esittänyt, ettei ole mitään syytä arvostella asioita eri tavoin sillä perusteella, onko kysymys tallekalusta, pantista tai lainaesineestä taikka varastetusta esineestä, ks. *Rabenius* s. 18—22.

Vilpittömän mielen laaja-alaiseen suojaan kiinnitti jo Almén huomiota. Hänen mukaansa vilpittömän mielen suojaa koskevia säännöksiä sovellettiin Ruotsissa laajemmin kuin muissa maissa, ks. *Almén*, *SvJT* 1918 s. 19.

Suomessa oikeuskäytäntö on aina pysynyt vuoden 1734-lain lainsäätäjän tarkoittamalla kannalla. Vuoden 1734-lain Rikos- ja Rangaistuskaaren 49:2:ää vastaava säännös on nyttemmin RVA 11 §:ssä. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan saa »oikea» omistaja esineen lunastuksetta takaisin, mikäli hän näyttää sen joutuneen pois hallustaan näpistämisen, varkauden, ryöstön tahi kiristämisen kautta. RVA 11 §:ää pidetään poikkeuksena KK 11:4:ssä ja 12:4:ssä lausutusta yleisestä vilpittömän mielen suojan periaatteesta, minkä vuoksi säännöstä sovelletaan vain niissä tapauksissa, joissa esine on joutunut pois »oikealta» omistajaltaan lainkohdassa mainittujen syiden johdosta. Ks. *Zitting*, *Saantosuoja* s. 21.

⁴⁵ Mainitut lainkohdat kuuluvat seuraavasti:

2 §: »Till jorden höra: därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader, ...» sekä 4 §: »Har någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund äganderätt till byggnad eller annat, som efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fast egendom höra, då må det ej till den fasta egendomen räknas.» — — —.

namuodon muutos ei merkinnyt asiallista muutosta, ennen vuonna 1966 tapahtunutta lain muutosta oli kysymys »ketä tahansa vastaan voimassa olevan perusteen» (emot enhvar gällande grund -säännöksen) tulkinnasta, nyttemmin siitä kuuluuko objekti lain mukaan kiinteistöön vai ei.⁴⁶

Lainsäädännössä kehitykseen ja käsitysten muodostumiseen on Alménin mielipiteillä ollut Ruotsissa merkittävä vaikutus. Almén totesi ensinnäkin, että tulkitaanpa vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:n säännöstä miten tahansa, täytyy objektin kuuluminen kiinteistöön ratkaista jonkin objektiivisen, ketä hyvänsä vastaan voimassa olevan periaatteen mukaisesti. Tätä taustaa vastaan on Alménin kielteinen suhtautuminen vilpittömän mielen suojaa koskevien säännösten soveltamiseen kiinteistöoikeudessa ymmärrettävissä. Alménin mukaan kiinteistöoikeudessa ei vilpittömälle mielelle voida antaa sellaista vaikutusta, että esine, joka lain mukaan ei kuulu kiinteistöön, tulisi kuulumaan siihen siksi, että luovutuksensaaja luulee tai hänellä on syytä luulla esineen kuuluvan myyjälle. Vilpittömän mielen saanto ei hänen mukaansa tullut kysymykseen siinäkään tapauksessa että esine oli sen laatuinen, että jos edellytys esineen kuulumisesta myyjälle olisi täytynyt, kauppa olisi koskenut myös tätä esinettä.⁴⁷ Kantaansa Almén perusteli sillä, että vilpittömän mielen suojaa koskevien säännösten (B-tapaus) soveltaminen synnyttäisi luonnottoman tilanteen. Kiinteistöön liitettyä objektia pidettäisiin itsenäisenä irtaimena esineenä, jos kiinteistön luovutuksensaaja on tietoinen kiinteistön omistajan määräämisvallan puutteesta sivuesineen osalta, kun taas objektin katsottaisiin kuuluvan kiinteistöön, mikäli luovutuksensaaja on vilpittömässä mielessä.⁴⁸

Tietoisuus on subjektiivinen seikka, koska tietoisuuden huomioon ottaminen merkitsisi ratkaisun lopputuloksen jäämistä tietoisuudesta riippuvaksi. Objektiivisen periaatteen soveltaminen merkitsee paitsi sitä, ettei seuraajan (velkojan) vilpittömyyttä mieltä suojata, mikäli hän erehtyy pitämään faktisessa liitossuhteessa kiinteistöön olevaa rakennusta kiinteistöön kuuluvana, myös sitä ettei seuraajan (velkojan) tietoisuudellekaan anneta oikeudellista merkitystä. Viimeksi mainittu seikka ilmenee siten, ettei seuraajan (velkojan) pelkkä tietoisuus kiinteistön omistajan tarpeista (ainesosaa) koskevasta määräämis-toimesta sivullisen hyväksi

⁴⁶ Westerlind s. 134.

⁴⁷ Almén, SvJT 1918 s. 18—19.

⁴⁸ Almén, SvJT 1918 s. 19.

estä seuraajaa (velkojaa) saamasta oikeutta myös sivulliselle luovutettuun objektiin, esim. rakennukseen, taikka kumoamasta sivullisen saamaa oikeutta, esim. oikeutta ottaa kiinteistöltä jotain siihen kuuluvaa. Ratkaisun perustaksi otetaan oletama lain sisällöstä (C-tapaus). Eri asia on, että kiinteistöön, sen ainesosaan tai tarpeistoon erityisen oikeuden saanut voi saada oikeudelleen suojaa rajoitettuja esineoikeuksia koskevien säännösten nojalla. Alménin esittämä objektiivisen tulkinnan vaatimus näyttää Ruotsissa tulleen laajalti hyväksytyksi ja omaksutuksi JB:iinkin.⁴⁹ Suomessa oikeuskäytäntö on yhdenmukainen Ruotsin kanssa.

KoO 1931 I 37: Myydessään tilansa B:lle A pidätti itselleen tilan vähätuparakennuksen, vanhemman navetan ja sen vieressä olevan ladon ja aitan, jonka A aikoi rakennuttaa jo valmistamistaan hirsistä. B myi tilan C:lle. A:n leski myi rakennukset, edelleen D:lle. Lesken kuoltua C vaati, että D:lle tapahtunut kauppa julistetaan mitättömäksi ja että hänet oikeutetaan A:n ja B:n välillä tehdyn kiinteistökaupan mukaisesti lunastamaan rakennukset 1.000 markalla A:n oikeudenomistajilta.

KoO hylkäsi C:n vaatimuksen aitan osalta, koska A oli rakentanut sen vasta kiinteistökaupan jälkeen ja omistusoikeus aittaan niin ollen kuului A:lle, mutta koska vähätuparakennus, puoti, navetta ja lato kuuluivat kaupan tapahtuessa kiinteistöön, niin omistusoikeus niihin siitä huolimatta, että A oli pidättänyt ne kaupassa itselleen, rakennusten jäädessä paikoilleen lain mukaan oli seurannut tilan omistusoikeutta. Se seikka, että C oli tullessaan kiinteistön omistajaksi hyväksynyt mainitun pidätyksen oli KoO:n mukaan tuottanut A:n perillisille vain oikeuden viedä rakennukset pois, ellei C niitä lunastaisi, joten oli C:llä oikeus D:lle tapahtuneen kaupan estämättä lunastaa rakennukset maksamalla A:n oikeudenomistajalle 1.000 markkaa.⁵⁰

Riidan kohteena olevan aitan osalta havaitaan, ettei hallinnan luomaa vaikutelmaa oikeudesta pidetä voimassa, vaan materiaallinen oikeus voidaan saattaa voimaan tertiustakin vastaan; vähätuparakennuksen, navetan ja ladon osalta oletama pidetään voimassa, vaikka se tiedetäänkin vääräksi.

⁴⁹ Ks. esim. *SOU* 1947:38 s. 110; *Prop* 1966:24 s. 98; *NJA* 1960 s. 9 ja *Agell, SvJT* 1965 s. 222.

⁵⁰ Oikeustapauksen osalta ks. myös *Kartio* s. 266. Ks. myös KoO 1923 I P 26 ja KoO 1926 I 24 sekä viimeksi mainittujen tapausten osalta lähemmin s. 49 sekä *Kartio* s. 267 ss.

e. *Tiivistelmä.* Kun vaikutelma oikeudesta asetetaan ratkaisun perustaksi siten, että tertiuksen luottamusta suojataan, on itse asiassa kysymys vilpittömän mielen saantoa koskevien säännösten soveltamisesta objekteihin, jotka ovat sellaisessa suhteessa kiinteistöön, että jos ne kuuluisivat kiinteistönomistajalle, koskisi kiinteistöön kohdistuva määräämis-toimi (ainesosasuhdetta koskevan) pääsäännön mukaisesti myös niitä. Ratkaisun perustaminen vaikutelman luomaan oletamaan oikeudesta näyttää olevan tietyssä määrin yhteydessä niihin periaatteisiin, joille kiinteistökirja on järjestetty. Tanskalaisessa kirjaamislainsäädännössä julkinen luotettavuus perustuu kolmannen vilpittömän mielen suojaamiseen. Tanskassa näyttääkin vuoden 1925 TL merkinneen muutosta aiempaan oikeuskäytäntöön. Ennen vuoden 1925 TL:ia vuokramies säilytti oikeutensa rakennukseen vilpittömässä mielessä olevaan luovutuksensaajaankin nähden, vaikka vuokramies ei ollutkaan kiinnittänyt oikeuttaan, koska luovuttajalla ei ollut mitään saantoa rakennukseen.⁵¹ Samalla tavalla näyttää asianlaita olleen Norjassa.⁵² Norjassa oikeuskäytäntö on muodostunut toisenlaiseksi kuin mitä lainsäätävä edellytti. Norjan TL:n esitöissä nimittäin katsottiin, ettei ole riittäviä perusteita ratkaista mainittua legitimaatiokysymystä TL:ssa.⁵³ Saksassa »Rechtschein» -periaatteen mukainen ratkaisu nojaa viranomaisen auktoriteettiin ja kirjaamisenettelyn takaamaan aineellisen oikeustilan oikeellisuuteen. Vaikka lopputuloksen suhteen ei olekaan eroavuutta, on lähtökohta saksalaisessa kiinteistökirjajärjestelmässä kuitenkin toinen kuin Tanskassa ja Norjassa. BGB 892 §:ssä tietoisuudelle annettu merkitys ei ole ilmaus vilpittömän mielen suojaan liittyvästä legitimaatiosta, vaan siitä että tietoisuutta pidetään erityisenä sitovuusperusteena.⁵⁴

Merkittävää on, että kollisiot ratkaistaan Saksassa, Norjassa ja Tanskassa oikeudesta saatavan vaikutelman mukaisesti siinäkin tapauksessa, että kysymys on kolmannen toiselle maalle rakentamasta rakennuksesta, joka ei ole koskaan kuulunut kiinteistöön.⁵⁵ Luovutuksensaajan (pantti-

⁵¹ *Illum*, *Tinglysning* s. 276 alav. 109.

⁵² *Hagerup* s. 200 ja *Augdahl* s. 11—12.

⁵³ Ks. *Harbek* — *Solem* s. 113 sekä edellä alav. 36.

⁵⁴ Ratkaisun lähtökohdaksi otetaan siis sitomattomuussääntö, mutta tietoisuutta pidetään erityisenä sitovuusperusteena (C-tapaus).

⁵⁵ Mikäli on kysymyksessä vuokramiehen rakentama rakennus, perustuu ekstinktio TL 1 §:ään, mutta TL 27 §:ään, jos rakennuksen haltija johtaa oikeutensa maanomistajalta, ks. alav. 39.

velkojan) oikeuden ulottamista myös vuokramiehen omistamiin rakennuksiin on perusteltu vaihdannan turvaamista koskevilla näkökohdilla.⁵⁶ Toisaalta on todettu, että toisen maalle rakentavan täytyy olla selvillä siitä, että hän saa aikaan tilanteen, jossa maanomistaja voi esiintyä myös rakennusten omistajana. Tämän vuoksi on rakentajalle katsottu voitavan säilyttää seuraukset siitä, että joku vilpittömässä mielessä oleva edellyttää kiinteistökirjan osoittavan todellisen asiointilan.⁵⁷ Viimeksi mainitusta perustelusta käy selvästi ilmi »Rechtschein» -ajatus.

3. Oikeudellinen liittymäsuhde kiinteistön ulottuvuutta rajoittavana tekijänä

a. Yleistä. Edellä jo havaittiin, ettei rakennusten kuuluminen kiinteistöön määräydy Ruotsissa tai Suomessa ulkonaisen »kuvan» perusteella. Toisen maalle rakentanut ei menetä oikeuttaan rakennukseen kiinteistön omistajan seuraajan tai velkojan hyväksi, koska näiden vilpittöntä mieltä ei suojata. Oikeudellinen kohtalonyhteys rakennuksen ja maapohjan välillä jää siis syntymättä. Ruotsissa ja Suomessa noudatetaan Saksan, Tanskan ja Norjan oikeudesta poikkeavia periaatteita myös silloin, kun on kysymys kiinteistöllä yhä olevasta rakennuksesta, jonka kiinteistön omistaja on myynyt sivulliselle. Saksassa, Tanskassa ja Norjassa uuden omistajan tietoisuus rakennusta koskevasta määräämistoimesta on riittävä pitämään sivullisen rakennukseen saaman oikeuden voimassa. Sivullinen menettää kuitenkin oikeutensa tässäkin tapauksessa vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan hyväksi. Tietoisuustapauksissa ei synny mitään tosiasiallisesta oikeustilasta poikkeavaa ulkoista »kuvaa».⁵⁸ Ruotsissa ja Suomessa ratkaisu muodostuu tässäkin tapauksessa toisenlaiseksi. Tämä johtuu siitä, ettei tietoisuustapauksissa oletaman kohteena ole, kuten edellä on jo todettu, ulkoinen »kuva» vaan lain sisältö, joka po. osalta kuuluu seuraavasti: kiinteistön omistajan seuraajat ja velkojat voivat lähteä siitä, ettei sivullisilla ole oikeuksia liitossuhteessa olevaan objektiin.⁵⁹

⁵⁶ Arnholm s. 64.

⁵⁷ Harbek — Solem s. 109.

⁵⁸ Ks. myös alav. 29.

⁵⁹ Ks. esim. Zitting, Sivullissuoja s. 46.

Vaikka Saksassa, Tanskassa ja Norjassa oikeudellinen kohtalonyhteys saattaakin syntyä kiinteistön ja sivullisen sille rakentaman rakennuksen välille, ei tämä johdu siitä että oikeudellisen liittymäsuhteen (ainesosa-suhteen) syntymisen edellytykset olisivat mainituissa maissa erilaiset kuin Ruotsissa ja Suomessa. Eroavuus lopputuloksessa johtuu siitä, että ensin mainituissa maissa asetetaan ulkoinen »kuva» ratkaisun perusteeksi. Sivullisen luottamusta ulkoiseen »kuvaan» suojataan. Syyt, jotka aiheuttavat eroavuutta oikeudellisen kohtalonyhteyden lakkaamisessa, vaativat lähemmän tarkastelun. Eroavuuden voidaan tosin sanoa johtuvan siitä, ettei Saksassa, Tanskassa tai Norjassa ratkaisun perustaksi aseteta olettaa lain sisällöstä kuten Suomessa ja Ruotsissa, vaan oletettaman kohteena on aina ulkoinen »kuva», jonka sivullinen uskoo vastaavan myös aineellista oikeustilaa. Tällöin ei ole kuitenkaan vielä vastattu kysymykseen, mikä on aiheuttanut mainitun eroavuuden. Tämä voi tapahtua vain tarkastelemalla peruslähtökohtien taustalla olevia seikkoja. Kun kiinteistön ulottuvuus on yhtä lailla riippuvainen ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen kuin lakkaamisenkin edellytyksistä, ei ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä koskevaa tarkastelua voida kokonaan sivuuttaa. Ennen mainittujen suhteiden syntymistä ja lakkaamista koskevaa tarkastelua on selvitetävä, mistä tässä suhteesta on kysymys, kuinka se ilmenee. Tässä yhteydessä ei ole kysymys ainesosa- tai tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksista, vaan siitä onko mainitussa suhteessa kysymys objektien tai niihin kohdistuvien oikeuksien välisestä suhteesta.

b. Ainesosasuhde oikeuksien välisenä suhteena. Niin kuin edellä on todettu, ei Ruotsin vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:n mukaan kiinteistöön luettu kuuluvaksi sellaista rakennusta, johon jollakulla oli ketä hyvänsä vastaan voimassa oleva omistusoikeus. Undén selitti mainitun 4 §:n synnyttämän tilanteen siten, että rakennus tästäkin huolimatta on maapohjan tosiasiallista tarpeistoa, mutta ei sen oikeudellista tarpeistoa.⁶⁰ Oikeudellisella tarpeistolla Undén tarkoitti oikeudellista yhteenkuuluvuutta eli että omistusoikeus pääesineeseen ja sivuesineeseen on yhtenäinen oikeus. Tästä hänen mukaansa seurasi, että panttioikeus kiinteistöön (pääesineeseen) ja sivuesineeseen on myös yhtenäinen oikeus.⁶¹ Sittemmin Zitting osoitti oikeudellisesti relevantin tar-

⁶⁰ Undén, TFR 1921, s. 6—7.

⁶¹ Undén, TFR 1921 s. 6.

peistosuhteen vallitsevan pääesineeseen ja sivuesineeseen kohdistuvien oikeuksien välillä.⁶² Näin voitiin luontevasti selittää rasiteoikeus kiinteistön tarpeistoksi. Esteenä aiemmin oli ollut, kuten edellä on todettu, se etteivät oikeus (rasiteoikeus) ja kiinteistö (esine) olleet rinnastuskelpoisia. Mainitusta Zittingin havainnosta huolimatta ainesosasuhdetta on tarkasteltu esineiden välisenä, aistein havaittavana suhteena. Tiettyyn tosiasiaan, esineen yhdistämiseen toiseen esineeseen siten, että ensin mainittu esine menettää identiteettinsä ja tämän myötä oikeudellisen itsenäisyytensä, on liitetty oikeusseuraamus: yhdistämistä pidetään eräänä omistusoikeuden menettämisperusteena. Mainitunlaista toisen esineen epäitsenäistä osaa kutsutaan yleisesti ainesosaksi. Aksessiota eli liittämistä koskevilla oikeusohjeilla on haluttu ratkaista tietty ongelma; ne ovat olleet tarpeen vaadittavan omistuksen yhteisyyden saavuttamiseksi.⁶³ Omistuksen yhteisyyteen on päästy selittämällä, että pääesineeseen kohdistuva omistusoikeus laajenee käsittämään myös siihen liitetyn sivuesineen. Kun on pääesine ja sivuesine, ei sivuesineen »vieraalla» oleva omistusoikeus ole esteenä ainesosasuhteen muodostumiselle koska yhdistämisen johdosta »vieraan» omistusoikeus lakkaa. Omistuksen yhteisyys toteutuu siis yhdistämisen kautta.⁶⁴ Kun on kysymys rakennuksista ja kiinteistöstä, pidetään kiinteistöä aina pääesineenä.⁶⁵

⁶² Zitting, Caselius — Rekolan juhlaulkaisu s. 287.

⁶³ Aksessiotahan koskeva väittämä kuuluu, että pääesineeseen kohdistuva omistusoikeus laajenee käsittämään siihen liitetyn sivuesineen, ks. esim. *Serlachius* s. 170 ja *Kartio* s. 33.

⁶⁴ Liittämistä koskevien oikeussäännösten ongelmallisuudesta ks. *Undén*, TfR 1921 s. 14 Gjelsvikiä siteeraten Undén totesi, että liittämisoppia koskevien käsitysten tueksi viitatuista lainkohdista saadaan yleensä hyvin vähän apua konkreettisten kysymysten ratkaisuun. Taipumuksena on sanoa joko hiukan liian paljon tai liian vähän.

⁶⁵ Ks. *Kartio* s. 34 ja siinä alav. 70 mainittu kirjallisuus.

Kun on kysymys objektin liittamisestä rakennukseen, pidetään rakennusta Serlachiuksen mukaan (*Serlachius* s. 170) pääesineenä samalla tavoin kuin kiinteistöä. Havainnollisesti kiinteistön viimekätinen pääesineen luonne käy ilmi Hällforsin lausumasta, kun hän käsitteli omistusoikeuden ja vuokraoikeuden yhtymystä. Hällfors totesi, että kun laitoksen omistava vuokramies ostaa vuokra-alueen itselleen ja erotuttaa sen, rasittavat maapohjaa koskevat kiinnitykset myös laitoksia, koska maapohja on määräävä ainesosa. Tästä ei kuitenkaan seuraa, että laitosta rasittavat kiinnitykset koskisivat maapohjaa, ks. *Hällfors*, JfT 1929 s. 62.

Mainitusta esinetason tarkastelusta nähdäkseni osittain johtuu, ettei ainesosasuhteeseen liittyvää problematiikkaa ole kyetty ratkaisemaan. Vasta Kartio on ryhtynyt tarkastelemaan myös ainesosasuhdetta oikeuksien välisenä suhteena. Kartio toteaa, ettei tarpeiston ja ainesosan välistä erottelua voida perustaa kuten hänen mukaansa näyttää tehdyn siihen, että ainesosasuhteen muodostumista vastaisi jokin sellainen muutos reaalimaailmassa, jollaista ei esiintyisi tarpeistosuhteen syntyessä. Hänen mielestään myös ainesosasuhde merkitsee määrätyn sisältöisen oikeudellisen riippuvuussuhteen vallitsemista kiinteistöön ja objektiin kohdistuvien oikeuksien välillä.⁶⁶

Kun Undén muodostaa käsitteet tosiasiallinen ja oikeudellinen tarpeisto tarkastellessaan tilanteita, joissa kiinteistöllä olevan rakennuksen ei katsota kuuluvan kiinteistöön, erottaa Kartio samaa tilannetta kuvattaessaan toisistaan kiinteistön ja objektin välisen faktisen liitossuhteen ja ainesosasuhteen. Faktillisella liitossuhteella hän tarkoittaa sellaista mekaanista ja/tai käyttötarkoituksen mukaista yhteyttä kiinteistöön, joka on välttämätön edellytys ainesosasuhteen syntymiseksi.⁶⁷ Ainesosasuhteella Kartio tarkoittaa oikeudellista riippuvuussuhdetta kiinteistöön ja siihen faktisessa liitossuhteessa olevaan objektiin kohdistuvien oikeuksien välillä.⁶⁸ Ainesosasuhde objektin ja kiinteistön välillä edellyttää hänen

⁶⁶ Kartio s. 31.

⁶⁷ Kartio s. 32. Käyttötarkoituksen yhteydellä Kartio ymmärtäne, että objekti on tarkoitettu pysyvään käyttöön kiinteistön tarvetta varten. Tätä Kartio kutsuu käyttötarkoituksen yhteyden vaatimukseksi, ks. Kartio s. 25.

Merkintätapa »ja/tai» on jossain määrin epäselvä. Epäselväksi jää, ovatko mekaaninen ja käyttötarkoituksen yhteys valinnaisia: riittääkö jompi yksinään synnyttämään faktillisen liitossuhteen rakennuksen ja maapohjan välillä vai ovatko molemmat tarpeen, taikka katsotaanko joissakin tapauksissa vain toinen tarpeelliseksi. Merkintätapa lieene kuitenkin ymmärrettävä siten, että kaikki kolme tapausta ovat mahdollisia. Käyttötarkoituksen yhteys ilman mekaanista liitossuhdetta on riittävä faktisen liitossuhteen perustamiseksi, SähkölaitoskiinL 4.2 §. Ks. Kartio s. 29. Vrt. KaavJL 85 §. Pelkkä mekaaninen yhteys ei sitä vastoin kaikissa tapauksissa ole yksin riittävä synnyttämään faktista liitossuhdetta. Maanomistajan tilalleen pystyttämät myytäväksi tarkoittamat hirsirakennukset on mainittu esimerkkinä tapauksesta, jolloin faktista liitossuhdetta ei katsota syntyneeksi, Kartio s. 26—27. Ks. myös Erman, 1. Band BGB 95 §:n perusteluja. Tilapäistä tarkoitusta varten kiinteistölle pystytettyjä rakennuksia ei katsota kiinteistöön kuuluviksi.

⁶⁸ Kartio s. 37.

Tässä tutkimuksessa ei ole tarpeen erikseen määritellä minkälaisia objekteja

mukaansa faktista liitossuhdetta ja samalla henkilöllä olevaa objekteihin kohdistuvaa omistusoikeutta. Kartion mukaan faktinen liitossuhde on aina, omistuksen yhteisyys useimmissa tapauksissa ainesosasuhteen syntymisen välttämätön edellytys.⁶⁹

Aksessiota eli liittämistä koskevat opit eivät Kartion mukaan anna vastausta siihen, onko ainesosasuhteen syntymisen edellytyksenä pidettävä samalla henkilöllä olevaa omistusoikeutta sekä sivu- että pääesineeseen. Mikäli ainesosasuhteella tarkoitetaan oikeudellisen riippuvuussuhteen syntymistä, aksessiosaantoa koskeva väittämä — pääesineeseen kohdistuva omistusoikeus laajenee käsittämään myös siihen ainesosaksi liitetyn sivuesineen — sisältää Kartion mukaan vain ajatuksen, jonka mukaan esineen ainesosalla ei voi olla erillistä omistajaa.⁷⁰ Kartion aksessiota eli liittämistä koskevien oppien hylkäämisen syy johtuneekin juuri siitä, että aksessio-opeissa ongelmaa tarkastellaan esinetasolla, esineiden välisenä suhteena, kun taas Kartio tarkastelee objektien (ainesosien) välistä suhdetta oikeustasolla, objekteihin kohdistuvien oikeuksien välisenä suhteena.

Ainesosasuhteen näkeminen oikeudellisena riippuvuussuhteena avaa uuden mahdollisuuden tarkastella niitä edellytyksiä, joiden on toteuduttava ainesosasuhteen syntymiseksi. Erääksi ainesosasuhteen syntymisen edellytykseksi Kartio asetti, niin kuin edellä on jo todettu, omistuksen yhteisyyden eli että faktisessa liitossuhteessa kiinteistöön olevan objektin on ennen liittämistä kuuluttava kiinteistön omistajalle. Tämä merkitsee uutta merkityssisältöä ainesosan käsitteelle. Kun asiaa on tähän saakka tarkasteltu esinetasolla, jolloin ainesosalla on tarkoitettu sen faktista puolta, on omistuksenyhteys pääesineen ja sivuesineen välillä ollut *oikeusseuraamus*. Sitä vastoin oikeustasolla, jolloin ainesosasuhteen sanotaan vallitsevan oikeuksien välillä, on omistuksenyhteys ainesosasuhteen

pidetään kiinteistön ainesosina ja tarpeistoesineinä, koska ne oletetaan tunnetuiksi. Ainesosasta ja tarpeistoesineistä ks. läh. esim. *Serlachius* 3 ja 5 §; *Wrede — Case-lius* 8 §; *Montgomery* 8 § ja *Zitting — Rautiala* 6 §.

⁶⁹ Kartio s. 37.

⁷⁰ Kartio s. 34.

Toisaalta sekä Saksassa että Tanskassa käsitellään toisen maalle rakentamista oman esineen liittämisenä vieraaseen esineeseen, ks. *Westermann* s. 249—252 ja *Vinding Kruse* I s. 434. Mainitut kirjoittajat käsittelevät problematiikkaa seuraavin otsikoin: »Die Folgen der Verbindung» ja »Indførelse af egne genstande i fremmed ejendom».

teen muodostumisen *edellytys*. Ainesosasuhde Kartion esittämällä tavalla määriteltynä on »sekakäsite», joka sisältää sekä faktoja (mekaaninen ja/tai käyttötarkoituksen mukainen yhteys) että oikeudellisen edellytyksen (omistuksenyhteys). Ainesosalla Kartion määritelmän mukaan tarkoitetaan siis faktisen liittymän ja omistuksen yhteyden oikeusseuramusta eli objektien kesken vallitsevaa oikeudellista kohtalonyhteyttä.⁷¹

Oikeudellista kohtalonyhteyttä koskevan tarkastelun siirtäminen esinetasolta oikeustasolle on nähdäkseni välttämätön toimenpide muun muassa tässä tutkimuksessa esille tulevien kysymysten selvittämiseksi. Vuokra- ja omistusoikeudella on oma vakiintunut sisältönsä, mikä ei kuitenkaan saa olla esteenä sen seikan havaitsemiselle, että vuokraoikeus on omistusoikeuden kohde samalla tavoin kuin maapohjakin.⁷² Niinpä kysymyksiä oikeustasolla tarkasteltaessa olisikin puhuttava *oikeuksien yhteydestä* omistuksenyhteyden sijasta. Ainesosan käsitettä rasittavat erilaiset mielikuvat siinä määrin,⁷³ ettei tavallisuudesta poikkeavan merkityssisällön antaminen käsitteelle ole omiaan selventämään sitä. Jäljempänä en väärinkäsitysten välttämiseksi nimitä rakennukseen kohdistuvan omistusoikeuden ja maapohjaan kohdistuvan omistus- ja käyttöoikeuden välillä vallitsevaa suhdetta ainesosasuhteeksi, vaan käytän tästä oikeuksien välillä vallitsevasta suhteesta yksinkertaisesti *oikeudellisen liittymäsuhteen* nimitystä. Oikeudellisella liittymäsuhteella tarkoitetaan Kartion tavoin oikeudellista kohtalonyhteyttä eli että (pää)esineettä koskevan oikeustoimen oikeusvaikutukset ulottuvat myös siihen oikeudelli-

⁷¹ Oikeustositseikastoon voidaan Kartion tavoin lukea myöskin oikeudellista olosuhdetta kuvaavia seikkoja, jotka aikanaan ovat syntyneet valaisemaan tiettyihin oikeustositseioihin liitettyjä oikeusseuraamuksia. Esimerkki: kun henkilöt ovat avioliitossa, seuraa tästä tosiasiasta tiettyjä oikeusvaikutuksia (esim. syntyvät lapset ovat aviolapsia). Kun henkilöt ovat menossa avioliiton, tulee tiettyjen edellytysten olla olemassa (esim. kuulutus). Vihkivä viranomainen tarkastaa vaadittavat edellytykset, ja jos ne ovat olemassa, selittää henkilöiden olevan avioliitossa. Ensin mainitussa tapauksessa avioliittoa voidaan pitää *oikeustositseiana* ja jälkimmäisessä *oikeusseuraamuksena*.

⁷² Esim. Vinding Kruse käyttää nautintaoikeudesta nimitystä välillinen omistusoikeus. Omistusoikeus on hänen mukaansa välillistä tai välitöntä siitä riippuen, vallitseeko subjekti oikeuden kohdetta välittömästi vai toisen henkilön välityksellä. Ks. *Vinding Kruse* I s. 140 ss. Ks. myös *Hyvönen* s. 170. Hyvönen puhuu omistusoikeudesta kiinteistön määräalaa samassa merkityksessä kuin omistusoikeudesta kiinteistöön.

⁷³ Siihen liittyy mielikuva oikeusseuraamuksista, sen avulla on pyritty ratkaisemaan hyvinkin erilaisia kollisiotilanteita jne. Ks. lähemmin 3 § 1.

nessa liittymäsuhteessa olevaan objektiin.⁷⁴ Ainesosasuhteella tarkoitetaan kiinteistön ja objektin välistä faktista liittymäsuhdetta, aistein havaittavissa olevaa asiantilaa.

c. *Oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen edellytyksistä.* Suomessa on sivuesineen omistajan oikeusasema kiinteätä omaisuutta koskevan lainsäädännön puuttuessa ongelmallinen. Niin kuin Kartio totesi, eivät aksessiota koskevat opit anna vastausta siihen, onko omistuksen yhteisyys pää- ja sivuesineen osalta ainesosasuhteen syntymisen edellytys. Hänen mukaansa omistuksen yhteys on useimmissa tapauksissa ainesosasuhteen (oikeudellisen liittymäsuhteen) syntymisen edellytys.⁷⁵ Sivuesineen omistajan oikeusasema on Kartion mukaan ratkaistava kysymällä, millä tavoin sivullisomistajan oikeusasema liittämässä muuttuu. Tällöin on kaksi vaihtoehtoa: liittäminen joko muodostaa saantoperusteen kiinteistön omistajalle taikka sivullinen menettää dynaamisen suojan joissakin tietyissä henkilösuhteissa.⁷⁶

Nähdäkseni on Kartio aivan oikeassa siinä, että voidaan pitää vääränä yleistystenä väitettä, että sivullinen menettää liittämässä omistusoikeutensa esineeseen. Missä kaikissa tapauksissa yleistys on väärä, ei ole seikkaperäisesti selvitettävissä tässä tutkimuksessa. Kuitenkin myös Suomen oikeudessa voidaan pitää vallitsevana käsityksenä sitä, ettei sivuja pääesineen välille synny oikeudellista kohtalonyhteyttä tapauksissa, joissa muu kuin maan- tai rakennuksenomistaja, esim. juuri vuokramies, liittää omistamansa esineen sellaiseen yhteyteen kiinteistöön tai rakennukseen, että esinettä olisi pidettävä sen tarpeistona, mikäli esine kuuluisi pääesineen omistajalle.⁷⁷ Merkittävin tähän ryhmään kuuluvista ta-

⁷⁴ Ks. Kartio s. 39 ss.

⁷⁵ Kartio s. 37.

⁷⁶ Kartio s. 36 ja sama, LM 1975 s. 119 ss.

⁷⁷ Jos yhdistäminen tapahtuu täysin oikeudettomasti, on sivuesineen omistajan oikeusasema ongelmallinen. Caseliuksen mukaan on kysymys tässäkin tapauksessa ratkaistava samalla tavalla kuin spesifikaatiossa. Omistajan tahdon puuttuminen ei hänen mukaansa estä tarpeistosuhteen syntymistä. Ks. *Caselius* s. 365—369. Tosin *Serlachius* s. 29. Serlachiuksen mukaan saattaa kuitenkin jälkeinpäin tapahtuva pääesineettä koskeva oikeustoimi lakkauttaa sivullisen omistusoikeuden, mikäli tämä pysyy oikeutensa suhteen passiivisena (*Serlachius* s. 30). Vrt. Ruotsin oikeuden osalta *Almén*, SvJT 1918 s. 19; *Benckert* II s. 187; *Almén — Eklund* II s. 240 ja *Hasselroth* s. 62. Eriäviäkin mielipiteitä on Ruotsissa esiintynyt, ks. esim. *Hessler*, SOU 1965:14 s. 63—64 ja sama, Allmän sakrätt s. 224,

pauksista tämän tutkimuksen kannalta on se, ettei vuokramiehen rakentaman rakennuksen ja kiinteistön välille synny oikeudellista kohtalonyhteyttä. Ainesosasuhteen näkeminen esineiden välisenä suhteena ei siis ole ollut esteenä sen seikan havaitsemiselle, mikä merkitys rakennukseen kohdistuvalla omistusoikeudella on ollut oikeudellisen riippuvuussuhteen muodostumiselle.

Omistuksen yhteisyyttä ja faktista liitossuhdetta koskeva väite oikeudellisen liittymäsuhteen — Kartion tarkoittamassa merkityksessä ainesosasuhteen — syntymisen edellytyksenä on sitä vastoin tämän tutkimuksen kannalta mielenkiintoinen. Seuraavassa tarkastellaankin missä määrin omistuksenyhteyttä on pidettävä oikeudellisen kohtalonyhteyden syntymisen edellytyksenä. Jäljempänä pyritään osoittamaan, etteivät oikeudellinen kohtalonyhteys ja ainesosa-/tarpeistosuhde ole identtisiä. Tämä auttaa osaltaan vapautumaan siitä ajatuksenkulusta, että kolli-siotilanteissa ikään kuin *esikysymyksenä* ratkaistaan ainesosasuhteen olemassaolo. Ainesosasuhde merkitsee useimmissa tapauksissa myös objektien välistä kohtalonyhteyttä, mutta oikeudellista kohtalonyhteyttä tai sen puuttumista ei nähdäkseen voida johtaa ainesosasuhteesta, vaan oikeudellinen kohtalonyhteys on selvitettävä kussakin tapauksessa erikseen. Tämä merkitsee henkilötahon hajoittelua. Sen sijaan että kysyttäisiin, vallitseeko ainesosasuhde, onkin kysyttävä keihin nähden oikeudellinen kohtalonyhteys vallitsee. Tämän seikan selvittämisessä voidaan ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia säännöksiä käyttää apuna.

Oikeudellinen kohtalonyhteys syntyy oikeutemme mukaan useissa tapauksissa ilman että omistusoikeus sivu- ja pääesineeseen olisi samalla henkilöllä.⁷⁸ Esimerkkeinä voidaan mainita omistuksenpidätys objek-

jossa Hessler pitää legitimaatioon vetoamista kehässä kulkemisena. Ks. myös *SOU 1947: 38 s. 110 ja prop. 1966: 24 s. 98* sekä alav. 89.

Oikeudellinen kohtalonyhteys saattaa tosiasiallisesti jäädä syntymättä muidenkin seikkojen vuoksi. Kysymystä voidaan lähestyä muun muassa tarkastelemalla kenen intressissä objektin liittäminen on tapahtunut. Tällä tavoin voidaan suojata muun muassa vuokramiestä ja vuokralaisia omistajan pääesineen disponoinnista muutoin aiheutuvilta oikeusseuraamuksilta. Oikeudellista kohtalonyhteyttä ratkaistaessa annetaan yleisesti merkitystä sille, kenen toimesta liittäminen on tapahtunut, ks. JB 2:4 ja, Tanskan TL 38 §.

⁷⁸ Toisaalta oikeudellinen kohtalonyhteys saattaa jäädä syntymättä, vaikka omistuksen yhteisyyttä koskeva vaatimus toteutuisikin. Tämä saattaa johtua pää- ja sivuesineen väliltä puuttuvasta käyttötarkoituksen yhteydestä, kiinteistöllä olevien rakennusten tilapäisyydestä tms. syystä. »Näennäisainesosista ks.

tiin, joka on tarkoitettu liitettäväksi kiinteistöön tai rakennukseen sekä rakennus, joka on pystytetty määräalalle tai lohkotilalle.

Suomessa pidetään omistuksenpidätysehtoa asianosaissuhteessa tehokkaana myös sellaisissa tapauksissa, joissa osamaksukaupan kohteena oleva objekti on tarkoitettu liitettäväksi rakennukseen tai on laatunsa puolesta tyypillinen toisen esineen käyttötarkoitusta palveleva esine.⁷⁹ Omistuksenpidätysehdon tunnustaminen asianosaissuhteessa tehokkaaksi synnyttää mielikuvan siitä, että omistuksenyhteys olisi myös tarpeistosuhteen syntymisen edellytys. Näin ei välttämättä ole asianlaita. Oikeuskäytäntöä tarkastelemalla voidaan selvittää, millä tavoin sivullisomistajan (osamaksumyyjän) oikeusasema eri henkilösuhteissa muuttuu.

KoO 1932 I 64: Tavarantoimittaja A oli myynyt omistuksenpidätysehdoin rakentajalle B kylpyammeita, pesualtaita ja kaasukaminoita. Rakentaja B joutui konkurssiin ja A vaati B:n konkursipesää vastaan nostamassa kanteessa maksamatta jääneitä ja irroitettavissa olevia esineitä takaisin. Kanteen vireillä ollessa myytiin rakennus konkurssipesän toimesta pakkohuutokaupalla. A teki pakkohuutokaupassa huomautuksen oikeudestaan osamaksulla myymiinsä objekteihin. Omistuksenpidätysehto katsottiin tehottomaksi pakkohuutokauppaostajaan nähden.⁸⁰

lähemmin esim. *Erman*, 1. Band BGB 95 §; *Kivimäki* — *Ylöstalo* s. 228 ja *Kartio* s. 26.

⁷⁹ Ks. esim. *Portin*, JFT 1960 s. 292 ja 298 sekä *Kartio*, LM 1975 s. 123 ss.

Kysymys omistuksenpidätysehdon pätevydestä tarpeistoesineisiin on viimeksi Ruotsissa JB:ia valmisteltaessa ollut hyvin vilkkaan keskustelun kohteena. Kiinteätä omaisuutta koskevan lain uudistuksen yhteydessä vuonna 1966 selitettiin lain 6 §:ssä omistuksenpidätysehto asianosaissuhteessakin pätemättömäksi. Vuoden 1895 lain mukaan omistuksenpidätysehdon pätevyys kolmanteen nähden oli lain 4 §:ssä olevan yleisen säännön varassa. Omistuksenpidätysehtoa ei oikeuskäytännössä kuitenkaan katsottu 4 §:n tarkoittamaksi »emot en var gällande grund», -perusteeksi, joka olisi estänyt tarpeistosuhteen muodostumisen. Ks. *Almén*, SvJT 1918 s. 18 sekä erityisesti omistuksenpidätysehdon osalta käydyistä keskustelusta *Westerlind*, Jordbalken s. 172—176.

Ratkaisuun vaikuttanee myös se, millaiseksi omistuksenpidätysehto luonnettaisiin asianosaisten välillä. Zittingin mukaan sekä myyjällä että ostajalla on ehdollinen omistusoikeus esineeseen. Esineen luovuttajalla on omistajan hallintaoikeus ja osamaksuostajalla hallintaoikeuden vaihdokseen tähtäävä sekundaarinen oikeus. Ks. *Zitting*, Saantosuoja s. 138 ss. Ruotsissa vallitsevan käsityksen mukaan omistusoikeus esineeseen siirtynee ostajalle, mutta myyjällä on oikeus ottaa esine takaisin tietyn edellytyksin. Tässä tapauksessa siis myyjä johtaa oikeutensa esineeseen ostajalta. Ks. *Hessler* s. 189 ss.

⁸⁰ Samoin KoO 1932 I 70 ja 1932 II 373.

Ks. myös KoO 1932 I 51: Tavarantoimittaja A oli myynyt urakoitsija B:lle kattiloita, lämmittimiä, kylpyammeita, WC-laitteita yms., jotka B oli asentanut C:n omistamaan rakennukseen. A oli pidättänyt B:n kanssa tekemässään urakkasopimuksessa omistusoikeuden mainittuun omaisuuteen, siihen saakka kunnes urakkahinta oli maksettu. A:n vaatimus C:n velvoittamisesta luovuttamaan mainittu omaisuus A:lle hylättiin.⁸¹

Oikeuskäytännössä on tehty ero niiden tapausten välille, joissa on kysymys toisaalta tavarantoimittajan (A) ja ostajan (B) välisestä suhteesta ja toisaalta tavarantoimittajan ja kolmannen miehen (C) välisestä suhteesta. Viimeksi mainituissa tapauksissa on omistusoikeuden objektiin katsottu siirtyneen C:lle A:n ja B:n omistuksenpidätysehtoa tarkoittavasta sopimuksesta huolimatta; tavarantoimittajan ja ostajan seuraajan välisessä suhteessa omistuksenpidätysehdon on selitetty menettäneen tehonsa sen kautta, että omistuksenpidätyksen kohteena olevat objektit ovat kiinnittämällä saaneet tarpeiston luonteen. Perustelut ovat oikeuskäytännössä muuttuneet 1970-luvulla.

KoO 1971 II 65: A toimitti B:lle seinäelementtejä muun muassa ehdoin, että rakennuspaikalla irrallaan olevat seinäelementit olivat A:n omaisuutta siihen saakka, kun niiden hinta on kokonaan maksettu. B joutui konkurssiin ja B:n konkurssipesä kieltäytyi luovuttamasta A:lle työmaalle toimitettuja, irrallaan olevia 11 seinäelementtiä. KoO katsoi, että kun B on hänen ja A:n välisen hankintasopimuksen mukaan ollut oikeutettu käyttämään A:lta osta-

⁸¹ Ks. myös KoO 1931 II 347 ja 1933 II 171.

Vuoden 1931 ja 1933 ratkaisuissa ei ehto sitonut C:tä, koska C ei ollut siitä tietoinen. Vuoden 1932 ratkaisussa lausuttiin, ettei omistuksenpidätysehto sitonut C:tä, koska hän ei ollut hyväksynyt A:n ja B:n välistä sopimusta, josta C:llä näytettiin olevan tosiasiallisesti tieto.

Ks. myös KoO 1968 II 53: A oli pidättänyt omistusoikeuden B:lle toimittamiinsa puuelementteihin kunnes niiden hinta oli kokonaisuudessaan maksettu. B:n jouduttua konkurssiin oli C ottanut rakennusalueella olevat elementit haltuunsa ja käyttänyt ne talojen rakentamiseen. Kun B:llä oli oikeus käyttää elementit jo ennen kuin niiden hinta oli maksettu A:lle, katsottiin omistuksenpidätysehto C:hen nähden tehottomaksi siitä riippumatta, että C oli tietoinen omistuksenpidätysehdosta. Vrt. KoO 1958 II 80: Koska näyttöä puuttui siitä, että kattilan hallinta olisi siirtynyt C:lle ennen kuin C:lle oli ilmoitettu A:n ja B:n välisestä sopimuksesta (= omistuksenpidätysehdosta) B:n jouduttua konkurssiin, veloitettiin C palauttamaan rakennukseensa liittämä kattilan tai maksamaan sen hinta A:lle.

mansa seinäelementit urakoitsijana rakentamaansa rakennukseen jo ennen kuin niiden hinta on A:lle maksettu, hankintasopimukseen liittyvä ehto omistuksenpidätyksestä elementteihin katsottiin B:n jouduttua sen jälkeen konkurssiin B:n konkurssipesään nähden tehottomaksi.⁸²

Ratkaisu perustunee niiden tapausten, joissa ostaja on oikeutettu luovuttamaan objektin edelleen jo ennen kuin sen kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu, rinnastamiseen tapauksiin, joissa osto on tapahtunut kiinteään tiliin.⁸³ Omistuksenpidätysehdon tehottomuutta kolmatta

⁸² Vrt. NJA 1960 s. 221. Mainitussa ratkaisussa oli kysymys oikeudesta omistuksenpidätysehdoin myytyihin palo- ja työntöoviin. Tavarat oli toimitettu urakoitsijalle, joka oli ottanut tehtäväkseen rakentaa talon kolmannelle. Sinä hetkenä kun urakoitsija joutui konkurssiin, olivat ovet toimitettu tälle, mutta vain osa niistä oli asennettu paikoilleen. Tavarantoimittajan kanne konkurssipesän velvoittamiseksi luovuttamaan ovet, joiden kauppahinta oli maksamatta, hylättiin juuri KoO 1971 II 65 ratkaisussa mainituin perustein.

Ks. myös KoO 1971 II 102 ja 1977 I 4. Viimeksi mainitussa tapauksessa rakennusurakoitsija A:lla oli A:n ja B:n välisen hankintasopimuksen mukaan ollut oikeus käyttää B:ltä ostamansa ikkunat rakentamiinsa rakennuksiin jo ennen kuin niiden hinta oli maksettu, *ellei B sitä ennen ollut kieltänyt niiden kiinnittämistä* (kurs. tässä). A joutui konkurssiin. Kun B toimitettuaan ikkunat rakennuspaikalle ei ollut ennen konkurssin alkua käyttänyt oikeuttaan estää ikkunoiden kiinnittämistä, hankintasopimukseen liittynyt ehto omistuksenpidätyksestä ikkunoihin katsottu A:n konkurssivelkoja kohtaan tehottomaksi (täysistunto, ään. 16—9).

⁸³ Näin meillä esim. Olsson, JFT 1960 s. 4 ss. Ruotsin osalta ks. *Hessler*, SOU 1965:14 s. 34. Ks. myös *Hakulinen — Raninen* s. 29—31.

Alménin mielestä omistuksenpidätysehdon tehottomuus tapauksissa, joissa ostaja on oikeutettu luovuttamaan esineen edelleen, oli johdettavissa siitä, etteivät asianosaiset olleet tarkoittaneet ehtoa todelliseksi, ks. *Almén* I 28 § alav. 129. Alménin perustelut ovat joutuneet kritiikin kohteeksi. Arvostelijat eivät ole pitäneet niitä kelvollisina, koska he ovat katsooneet asianosaisten tarkoittaneen juuri sitä mitä ovat sopineet, ks. erityisesti *Schmidt* s. 196 ja *Hessler* s. 191—193.

Kielteistä suhtautumista omistuksenpidätysehtoon on perusteltu myös sillä, että omistuksenpidätysehto merkitsee salaista panttioikeutta, ks. *Almén*, SvJT 1918 s. 18 ja *Portin*, JFT 1960 s. 286.

Eron tekeminen tapausten, joissa ostaja on oikeutettu luovuttamaan esineen edelleen ja tavallisten omistuksenpidätysehto -tapausten välille on nähdäkseni perusteltua. Edellisissä myyjän tarkoituksena on turvata kauppahintasaatavansa ostajan maksukyvyttömyyden varalta tapauksissa, joissa ostaja ei ole ehtinyt luovuttaa tai muuten käyttää objektia. Normaalisti osamaksuostaja ei sitä vastoin saa ilman myyjän suostumusta ennen kauppahinnan maksamista luovuttaa esinettä. Ehdon tehokkuutta ostajan velkoja vastaan ei ole syytä jättää

(C) kohtaan ei enää tarvitse perustaa omistusoikeuden siirtymistä koskeviin argumentteihin eikä ostajan seuraajia (konkurssivelkojia) kohtaan liittämiseen.

Niin kuin Kartio toteaa,⁸⁴ ei oikeuskäytännöstä ole löydettävissä suoranaista vastausta siihen, katsotaanko omistuksenpidätysehto *inter partes* -suhteessa tehokkaaksi kaupan kohteen tultua liitettyksi rakennukseen. Ongelma tuskin tulee käytännössä ratkaistavaksi, koska ostajan maksukyvyttömyyteen liittyy säännönmukaisesti konkurssi. Nimenomaisen säännöksen puuttuessa (vrt. JB 2: 5) lienee ehtoa kuitenkin pidettävä asianosaissuhteessa mahdollisena. *Inter partes* -suhteessahan on kysymys vain sopimusvelvoitteesta, omistusoikeutta koskeva kysymys liittyy aina sivullistahon tarkasteluun. Kysymyksen käytännöllistä merkitystä vähentävät kuitenkin kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä asetetut rajoitukset myyjän sopimukseen perustuvan oikeuden käyttämiselle. Irroittamisen tulee tapahtua pääesineelle vahinkoa tuottamatta tai sen käyttöä haittaamatta.⁸⁵ Kun myyjän oikeuden toteuttamiselle asetetaan tarpeeksi tiukat rajat — oikeuden käyttäminen ei saa tuottaa vahinkoa tai häiriötä — jää myyjälle itse asiassa normaali saatava velalliselta.⁸⁶

Liittäminen siis muuttaa sivullisomistajan oikeusasemaa: sivullisomistaja menettää suojan konkurssivelkojia vastaan ja asianosaissuhteessakin rajoitetaan oikeuden käyttämistä. Suojan saaminen kiinteistön uutta omistajaa vastaan on kyseenalainen: kolli-

riippumaan sattumanvaraisista seikoista. Omistuksenpidätyksen varsinaisena tarkoituksena on turvata myyjän oikeus *esineeseen* siltä varalta, että ostaja laiminlyö *kauppahinnan* maksamisen. Muussa tarkoituksessa käytettyyn omistuksenpidätysehtoon on oikeuskäytäntömme suhtautunut kielteisesti, ks. KoO 1977 I 1: omistuksenpidätysehto myyjän takaukseen perustuvan takautumissaatavan vakuudeksi katsottiin kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi ostajan saamalla pankkilainalla, josta myyjä oli mennyt tapaukseen, tehottomaksi ostajan konkurssivelkojia vastaan.

⁸⁴ Kartio, LM 1975 s. 128.

⁸⁵ Ks. *Portin*, JFT 1960 s. 292 ja 298 sekä erit. alav. 60 mainittu kirjallisuus.

Vuoden 1892 maakarta koskevan lakiehdotuksen 3 §:ssä lausuttiin sama asia seuraavasti: »Till byggnad hör allt, som... och annat dylikt, som icke kan från byggnaden skiljas, utan att de del, hvarvid det är fästadt, väsentligen skadas eller blifver ofullständigt». Ks. myös *Haatajan* lakiehdotuksen 3 §.

⁸⁶ *Forssell* toteaa osuvasti, että selittämällä asianosaissuhteessa tietyt sopimukset tehottomiksi vaikutetaan kolmannen oikeusasemaan. Kolmatta voidaan tällöin suojella ilman, että tarvitsee turvautua *velvoite- ja esineoikeuden pohjalta johdettuun argumentointiin*, jonka mukaisesti tietyt objektiin kohdistuvat oikeudet olisi selitettävä kolmatta sitomattomiksi. Ks. *Forssell* s. 202.

sion ratkaisussa lähdetään sitomattomuussäännön pohjalta (C-tapaus)⁸⁷ ja mikäli peruste poikkeamiseen on olemassa, rajoitetaan esineen irroittamista kuten asianosaissuhteessakin. Myyjällä oleva luovutettuun esineeseen kohdistuva oikeus jää niin epämääräiseksi, ettei Kartion esittämiä vaihtoehtoja — liittäminen muodostaa joko saantoperusteen kiinteistön omistajalle tai sivullinen menettää dynaamisen suojan joissakin tietyissä henkilösuhteissa⁸⁸ — voitane pitää todellisina vaihtoehtoina.⁸⁹ Oikeuskäytännön valossa näyttää siltä, että oikeudellinen kohtalonyhteys syntyy ilman että oikeuksien yhteys pää- ja sivuesineen välillä olisi toteutunut. Aksessiota eli liittämistä koskevien oppien mukaan asia voitaisiin tosin selittää siten, niin kuin edellä on todettu, että sivullinen on menettänyt omistusoikeutensa sivuesineeseen. Tätä selitysperstusta en kuitenkaan pidä oikeaan osuneena.

Oikeudellinen kohtalonyhteys saattaa vallita rakennukseen ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien välillä siinäkin tapauksessa, ettei omistusoikeus rakennukseen ole koskaan kuulunut mainitun yhteyden syn-

⁸⁷ Ks. *Portin*, JFT 1960 s. 290—291 ja *Kom* 1965: A 3 s. 22. Portinin mukaan myös Suomessa olisi perusteltua omaksua Ruotsin oikeuskäytännössä vallitseva kanta, jonka mukaan omistuksenpidätysehto tarpeistoesineeseen menettää merkityksensä kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Kantaansa Portin perustelee mm. sillä, että omistuksenpidätysehdon kohteena on objekti, jonka osamaksuostaja on omistuksenpidätysehdosta huolimatta oikeutettu luovuttamaan edelleen. Ks. myös *Olsson*, JFT 1960 s. 11—12 sekä alav. 80 ja 81 mainitut oikeustapaukset.

⁸⁸ Ks. edellä s. 40.

⁸⁹ Serlachiuksen mukaan tarpeistosuhteen syntymisen edellytyksenä on, että 1) pääesineen omistaja omistaa myös alistettavan esineen, 2) pääesineen omistajalla on niin laaja oikeus määrätä sivuesineestä, että hän voi pätevästi perustaa jatkuvan pääesineen taloudellista tarkoitusta palvelevan suhteen, tai 3) pääesineen omistaja on saanut sivuesineen omistajalta suostumuksen alistussuhteen perustamiseen. Ks. *Serlachius* s. 29.

Kun ostajalle on myönnetty oikeus käyttää objektia vaikka sen kauppahinta on maksamatta, on nähdäkseni kysymys Serlachiuksen 2) ja 3) kohdassa tarkoittamista tapauksista.

Vrt. *Caselius* s. 364. Caseliuksen mukaan tarpeistosuhde on faktillinen, omistajan tahdosta riippumaton suhde — ulkonaiset olosuhteet ja objektiivinen arvostelu määräävät milloin esinettä on pidettävä tarpeistoesineenä.

Omistuksenpidätysehdon merkitys häviää Caseliuksen mukaan tosiasiallisen tapahtuman vaikutuksena (= esineen saattaminen tarpeistosuhteeseen), Serlachiuksen tarpeistosuhteen syntymisen edellytykseksi mainitsemat seikat Caselius ymmärtää siten, että omistuksenpidätysehto menettää merkityksensä, kun tarpeistosuhde syntyy myyjän antaman hiljaisen suostumuksen perusteella. Ks. *Caselius* s. 364 ss.

nyttäneelle henkilölle. Oikeudellisen kohtalonyhteyden synnyttävät säännökset, jotka koskevat lohkotilan vastuuta kantatilan kiinnityksistä. Kantatilan kiinnitysvelkojalla on KiinA 19 §:n nojalla oikeus hakea saatavansa suoraan ja yksinomaan lohkotilasta; lohkotilan vastuu kantatilan kiinnityksistä ei oikeutemme mukaan ole tässä mielessä toissijainen. Epäselvyyttä ei vallitse siitä, etteikö tässä tapauksessa toiselle kuuluvaa rakennusta voida käyttää kantatilan kiinnitysvelkojan tyydyttämiseen.⁹⁰ Rakennuksen omistusoikeuden menettäminen perustuu kantatilan omistajan panttivelkojalleen myöntämään sekundaariseen oikeuteen aikaansaada pakkotäytäntöpanossa lohkotilan omistusoikeuden vaihdos, mikäli panttivelkojan sekundaarisella oikeudella on aikaprioriteettisäännön mukainen etuoikeus ennen lohkotilan omistajan kantatilaan kohdistuvaa oikeutta.⁹¹ Oikeudellinen kohtalonyhteys syntyy siis rakennuksen

⁹⁰ Määräalan luovutuksensaajan vastuuta tarkastellessaan Hyvönen puhuu osuvasti kiinteistöoikeudessamme vallitsevasta kiinnityksen kohteen säilyttämisperiaatteesta, ks. *Hyvönen* s. 337.

⁹¹ Vrt. *Kartio* s. 222 ss. Kartion mukaan oikeusjärjestykseemme ei sisällä normia, jonka mukaan määräalalle taikka itsenäiselle kiinteistölle rakennetun rakennuksen omistaja olisi sidonnaisuusasemassa saantomiehen velkoihin nähden. Määräalan erottamis- ja hallinto-oikeuden raukeaminen taikka tilan omistusoikeuden menettäminen esim. emätilan kiinnitysvelkojan tyydyttämiseksi järjestetyssä pakkohuutokaupassa ei hänen mukaansa merkitse sitä, että määräalansa tai tilansa menettäneeltä riistettäisiin myös omistusoikeus rakennukseen.

Kysymys on ongelmallinen. Määräalan luovutuksensaajan määräalalle rakentama rakennus voidaan käyttää kantatilan kiinnitysvelkojan tyydyttämiseksi vielä senkin jälkeen, kun määräala on lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi (KiinA 19 §). JL 203.2 §:ssa rinnastetaan em. merkityksessä erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys lohkomiseen. Yleisen käsityksen mukaan määräalan ostajan asema vahvistuu, kun määräalasta muodostetaan itsenäinen tila. Esillä olevassa konkreettisessa tapauksessa, jossa on kysymys määräalan luovutuksensaajan rakentamista rakennuksista, huonontuisi luovutuksensaajan asema rakennusten osalta määräalan tultua merkityksi maarekisteriin.

Kartio on nähdäkseni aivan oikeassa siinä, ettei määräalan erottamis- ja hallinto-oikeuden raukeamisen pitäisi ulottaa vaikutusta luovutuksensaajan määräalalle rakentamiin rakennuksiin kohdistuvaan oikeuteen. Rakennuksen omistajalle tulisi myöntää korvaus hänen kiinteistölle tekemistään parannuksista tai oikeus viedä rakennus pois aivan kuten silloin, jos kiinteistö «oikean» omistajan kanteesta voitetaan pois omistajahaltijalta. Kysymys on kuitenkin laajemmasta ongelmasta. Pantinhaltijan oikeus esineeseen ratkaistaan toisin kuin jos kysymyksessä olisi omistajahaltijan ja «oikean» omistajan välinen suhde. Määräalalla olevan rakennuksen omistajan suojaaminen muodostaa vain erään erikoistapauksen laajemmasta ongelmasta, joka koskee lohkotilan vastuuta kantatilan

osalta niihin kantatilan oikeudenhaltijoihin nähden, joiden kantatilaan kohdistuvalla oikeudella (panttioikeus) on parempi etuoikeus kuin lohko-tilan omistajan oikeudella, esim. kiinnitykseen perustuvalla määräalan erottamis- ja hallinto-oikeudella.

d. Oikeudellisen liittymäsuhteen lakkaamisesta. Vallitsevana käsityksenä voidaan oikeudessamme pitää sitä, ettei oikeudellisen liittymäsuhteen synnyttyä rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien oikeuksien välillä ole mahdollista disponoida yksinomaan rakennuksista sellaisin vaikutuksin, että mainittu oikeudellinen kohtalonyhteys lakkaisi. Keran syntyneen oikeudellisen liittymäsuhteen purkaminen on vallitsevan käsityksen mukaan toisin sanoen mahdollista vain erottamalla (sivu)esine faktisesta liitossuhteesta (pää)esineeseen.⁹² Asiaan ei vaikuta tapahtuuko rakennuksen »erottaminen» kiinteistöstä luovuttamalla rakennuksen omistusoikeus kolmannelle vai pidättämällä omistusoikeus rakennuksiin kiinteistönkaupan yhteydessä.⁹³ Vallitsevaa käsitystä kuvastavat seuraavat oikeustapaukset.

kiinnityksistä. Rakennuksen omistajan suojaaminen erottamisoikeuden rauettua ei nähdäkseni ole mahdollista, koska suoja puuttuu lohkotilan omistajaltakin. Molemmissa tapauksissa suojan myöntämistä voidaan perustella samoin erittäin painavin näkökohdin. Kun suoja puuttuu lohkotilan omistajalta, voidaan sitä tuskin myöntää määräalankaan omistajahaltijalle. Kysymys ei ole argumentoinnista »suuremmasta pienempään», vaan lainsäätäjän tietoisesta suhtautumisesta esillä olevaan kysymykseen. Lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamiseen tähtäävistä pyrkimyksistä ks. 16 § alav. 158.

Vallitsevan mielipiteen mukaan ei omistajahaltija menetä oikeuttaan rakennukseen maapohjan joutuessa häneltä »oikealle» omistajalle, ks. esim. *Kartio* s. 218 ja s. 223 sekä siinä mainitut oikeustapaukset. Rakennuksen omistajan oikeusasema muodostuu siis erilaiseksi siitä riippuen onko kysymyksessä panttivelkoja tai »oikea» omistaja; asiaa voidaan nähdäkseni perustella muun muassa sillä, että määräalalle rakentava voi ennalta nähdä kiinteistöä rasittavan oikeuden ja varautua oikeutensa menettämiseen.

⁹² *Serlachius* s. 180; *Almén*, SvJT 1918 s. 7 ja *Undén* I s. 124. Ks. myös *LvK* 1930: 20 s. 85.

⁹³ Kun kiinteistönomistaja kaupan yhteydessä pidättää omistusoikeuden johonkin kiinteistön ainesosaan, voitaisiin hänen oikeuttaan objektiin ajatella suojeltavan siten, ettei objekti ole lainkaan sisältynyt kauppaan. Tätä ei ole kuitenkaan yleisesti hyväksytty, ks. kuit. määräalan osalta tapaukset KoO 1963 II 110 ja 1968 II 71 ja niiden osalta lähemmin s. 78. Omistusoikeuden ainesosaan (tai nautinto-oikeuden) pidättäneen katsotaan olevan samassa asemassa kuin jos hän johtaisi oikeutensa kiinteistön luovutuksensaajalta. Tästä ns. kahden oikeustoi-

KoO 1923 I P 26: A oli myydessään tilan B:lle pidättänyt itselleen omistusoikeuden tilalla olevaan asuin- ja navettarakennukseen. Tilan omistusoikeus siirtyi B:ltä C:lle ja tältä edelleen D:lle. A:n purettua ja siirrettyä mainitut rakennukset tilalta vaati D A:ta suorittamaan hänelle rakennusten arvon.

KoO velvoitti A:n maksamaan D:lle rakennusten arvon, koska C:n ja D:n välisessä kaupassa rakennuksia ei oltu erotettu tilasta. Kun rakennukset olivat olleet paikoillaan vielä D:n ostaessa tilan, katsottiin niiden yhdessä tilan kanssa *tilaan kuuluvina* siirtyneen D:lle. KO ja HO olivat hylänneet kanteen sillä perusteella, että A oli siirtänyt tilalta vain hänelle kuuluvan omaisuuden.

KoO 1926 I 24: A myi tilallaan olevat rakennukset B:lle. A:n luona suoritetussa ulosmittauksessa tilan omistusoikeus siirtyi C:lle. B:n vaatimus tilalla olevien asuin-, sauna- ja navettarakennuksen erottamisesta ulosmittauksesta hylättiin, koska *omistusoikeus rakennuksiin ei ollut siirtynyt* yksistään A:n ja B:n välisellä kaupalla B:lle. Rakennukset voitiin siis ulosmitata yhdessä tilan kanssa A:n veloista.

Edellä on todettu oikeudellisen liittymäsuhteen syntyvän oikeuksien välillä. Oikeudellisen liittymäsuhteen edellytyksiä selvitellessään Kartio totesi, että sivuesineen omistajan oikeusasema on ratkaistava tarkastelemalla millä tavoin sivuesineen omistajan oikeusasema liittämisessä muuttuu.⁹⁴ Kartion faktisen liittämisen aiheuttamia oikeusvaikutuksia selvittelevä kysymyksenasettelu on oikeaan osunut: liittämisen oikeusvaikutusten selvittäminen edellyttää henkilötahon hajottelua. Kysymyksenasettelu nähdäkseni edellyttää, että liittäminen saattaa synnyttää oikeudellisen liittymäsuhteen tiettyyn henkilötahoon nähden, kun taas johonkin henkilötahoon nähden oikeudellinen liittymäsuhde (oikeudellinen kohtalonyhteys) jää syntymättä. Tästä lähtökohdasta voidaan nähdäkseni luontevasti edetä. Oikeudellisessa liittymäsuhteessa ei olekaan kysymys sen »joko/tai» olemassaolosta, vaan se on riippuvainen tarkasteltavasta henkilötahosta. Mikä koskee oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen edellytyksiä, koskee nähdäkseni myös suhteen lakkaamista: oikeudellinen liittymäsuhde saattaa olla lakannut tiettyssä henkilösuhhteessa olkoonkin että se jossain toisessa henkilösuhhteessa on edelleen voimassa. Oikeudellisen liittymäsuhteen tarkastelussa on kysymys samasta asiasta kuin sen syntymistäkin koskevassa selvityksessä eli siitä, vallit-

men konstruktiosta ks. lähemmin Hessler s. 289 ss. ja siinä mainittu kirjallisuus; Kartio s. 45 alav. 101 ja Moring, JFT 1918 s. 91 ss.

⁹⁴ Ks. edellä s. 40.

seeko tiettyihin objekteihin kohdistuvien oikeuksien välillä oikeudellinen kohtalonyhteys tiettyssä henkilösuhteessa. Lakkaamisessa asiaa tarkastellaan vain toisesta näkökulmasta: kysymys on jo syntyneen oikeudellisen liittymäsuhteen (ainesosasuhteen) purkamisesta ja sen edellytyksistä.

Oikeudellisen liittymäsuhteen lakkaamisesta tiettyyn henkilötahoon nähden voidaan jo tässä yhteydessä mainita esimerkkinä sama määräalatapaus, josta edellä sanottiin käyvän selville, että oikeudellisen liittymäsuhteen, joka merkitsee oikeudellista kohtalonyhteyttä, syntyminen rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien oikeuksien välillä riippuu tarkasteltavasta henkilötahosta. Määräalan luovutuksensaajan suojasta luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan on säännös JL 203 §:ssä. Mainitun lainkohdan mukaan lohkotilan omistajan oikeus on suojattu kaikkia niitä kohtaan, joiden oikeus kantatilaan on syntynyt sen jälkeen kun on haettu kiinnitystä määräalan erottamis- ja hallintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Asia voidaan ilmaista myös siten, että kantatilalla on eri »ulottuvuus» siitä riippuen, onko kantatilaan kohdistuvan oikeudenhaltijan oikeudella aikaprioriteettisäännön mukaisesti etusija ennen vai jälkeen lohkotilan omistajan oikeutta. Jos po. määräalalla oli luovuttajalle (maanomistajalle) kuuluneita rakennuksia, katkeaa myös näiden osalta oikeudellinen kohtalonyhteys sellaisia kantatilan oikeudenhaltijoita kohtaan, joiden kantatilaan kohdistuvalla oikeudella on huonompi etuoikeus kuin määräalan luovutuksensaajalla. Tämä merkitsee samalla oikeudellisen liittymäsuhteen lakkaamista rakennuksen ja kantatilan väliltä mainitussa henkilösuhteessa.

Edellä on määräälaa koskevaa tapausta esimerkkinä käyttäen osoitettu kuinka oikeudellisen liittymäsuhteen syntyminen, olemassaolo ja lakkaaminen riippuvat tarkasteltavasta henkilötahosta. Esimerkkinä käytetystä tapauksesta käy myös selville, ettei oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen edellytyksenä ole oikeudellisen liittymäsuhteen samalla hetkellä tapahtuva lakkaaminen, mikäli tällainen liittymäsuhde on ollut ennestään olemassa. Oikeudellinen kohtalonyhteys syntyy rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja määräalaan (lohkotilaan) kohdistuvan oikeuden välillä siinäkin tapauksessa, että rakennus on edelleen tiettyyn henkilötahoon nähden oikeudellisessa kohtalonyhteydessä kantatilaan (pääkiinteistöön).⁹⁵

⁹⁵ Määräalan kaupassa oikeudellinen kohtalonyhteys ilmenee siten, että

Havainto oikeudellisen kohtalonyhteyden vallitsemisesta oikeuksien välillä yhdessä edellä mainitun seikan kanssa — oikeudellinen liittymäsuhde riippuu henkilötahosta — avaa mahdollisuuden tarkastella rakennuksen omistajan ja rakennukseen kohdistuvan erityisen oikeuden haltijan oikeusasemaa uudessa valossa. Sivullisen oikeutta rakennukseen, joka on oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön, ei esimerkiksi ole tarpeen selittää kiinteäksi omaisuudeksi.⁹⁶ Edelleen oikeudellista riippuvuussuhdetta koskevan tarkastelukulman siirtämisestä esinetasolta oikeustasolle seuraa, että vastaavanlaisesta oikeudellisesta liittymäsuhteesta, joka vallitsee rakennuksen ja kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden välillä, voidaan puhua myös niissä tapauksissa, joissa kiinteistöön kohdistuvana oikeutena on muu kuin omistusoikeus. Oikeudellinen liittymäsuhde ei välttämättä synny vain omistusoikeuksien välille. Ainesosasuhdetta on nähdäkseni tarkasteltukin omistusoikeuskeskeisenä. Havainto, ettei myöskään oikeudellisen liittymäsuhteen lakkaaminen ole »joko/tai» -kysymys, on merkittävä. Se sisältää itse asiassa vastauksen johdannossa esitettyyn kysymykseen, voiko kiinteistöön kuuluva rakennus olla erityisen, dynaamista suojaa nauttivan oikeuden kohteena. Edellä on jo todettu, kuinka oikeudellinen liittymäsuhde voi syntyä rakennukseen ja useampaan kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden välille. Jäljempänä tarkastellaan onko voimassa olevassa lainsäädännössämme myös sellaisia säännöksiä, joiden mukaan oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön oleva rakennus tulee mainitun liittymäsuhteen katkeamatta oikeudelliseen liittymäsuhteeseen myös muuhun kuin omistusoikeuteen.

Niin kuin edellä on mainittu, totesi Kartio ainesosasuhteessakin olevan kysymys oikeuksien välillä vallitsevasta riippuvuussuhteesta. Kartio korosti, että ainesosasuhteen kaltainen liittymäsuhde saattaa syntyä muulloinkin kuin rakennukseen ja kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden välille. Hänen mukaansa rakennukseen kohdistuvan omistusoikeuden ja maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevan vuokraoikeu-

rakennukset seuraavat määräläa samalla tavoin kuin jos olisi kysymyksessä koko kiinteistön kauppa.

⁹⁶ Ks. *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 44.

Ks. myös 2 § alav. 7. Mikäli kiinteistöllä ymmärrettäisiin eri objekteihin kohdistuvien oikeuksien kokonaisuutta, voidaan ainesosaan kohdistuvaa sivullisen oikeutta kuvata havainnollisesti pääesineen omistuksen sidonnaisuutena.

den välillä vallitsee ainesosasuhde.⁹⁷ Tämä nähdäkseni aivan luonnollisen lopputulos seuraa siitä kun oikeudellista riippuvuussuhdetta koskevassa tarkastelussa on siirrytty esinetasolta oikeustasolle. Vuokraoikeuden ja rakennuksen välistä suhdetta tarkastellaan lähemmin jäljempänä 4 §:ssä. Vuokraoikeuden ja maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden yhtymiseen viitaten Kartio kuitenkin toteaa, että rakennuksen ja vuokraoikeuden välinen yhteenkuuluvuussuhde on aina jossain määrin komplisoitu.⁹⁸ Hän tarkoittanee sitä, että rakennuksen liittymäsuhde kiinteistöön on »ensisijainen» ulottaen vaikutuksensa vuokraoikeuden ja rakennuksen väliseen suhteeseen.⁹⁹ Taustalla lieenee ajatus siitä, että jos oikeudellinen liittymäsuhde — se on ainesosasuhde Kartion tarkoittamassa merkityksessä — syntyy rakennukseen ja kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden välille tai vallitsee niiden välillä, ei oikeudellinen liittymäsuhde rakennuksen osalta johonkin muuhun oikeuteen, esimerkiksi vuokraoikeuteen ole mahdollinen taikka mikäli oikeudellinen liittymäsuhde rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja vuokraoikeuden välillä on ollut olemassa, se lakkaa rakennuksen jouduttua vastaavaan liittymäsuhteeseen kiinteistön kanssa. Oikeustasollakin vallitseva suhde on siis nähty yksinomaisena; toisin sanoen liittymäsuhde voi olla joko rakennuksen ja kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden tai rakennuksen ja esimerkiksi vuokraoikeuden välillä, mutta ei samanaikaisesti molempien välillä.¹⁰⁰

Edellä mainitun käsityksen tueksi voidaan viitata tontinvuokraoikeutta koskeviin säännöksiin. MVL 31 §:n mukaan tontinvuokraoikeuteen kuuluvat tontilla olevat ja sille rakennettavat rakennukset, pysyvään

⁹⁷ Kartio s. 186 ja 192.

⁹⁸ Kartio s. 207.

⁹⁹ Rakennuksen ja maapohjan välisen suhteen viimekäteisyydestä verrattuna rakennuksen ja vuokraoikeuden väliseen suhteeseen ks. myös edellä 2 § alav. 65.

¹⁰⁰ Ruotsissa, jossa on erityinen lainsäädäntö siitä, mitä on pidettävä kiinteistön tarpeistona, ilmenee jo lainsäädännöstäkin selvästi tarpeiston osalta mainittu »joko/tai» -ajattelu. JB 2:1.2:n mukaan kiinteistön tarpeistoksi luetaan kiinteistön pysyvää käyttöä rasiteoikeuden nojalla palveleva, toisen kiinteistön alueella oleva rakennus vain siinä tapauksessa, ettei sitä ole pidettävä jälkimmäisen kiinteistön tarpeistona; JB 2:4.2 §:n mukaan yritysikiinnityksen rasittama omaisuus ei tule kiinteistön tarpeistoksi ennen kuin yritysikiinnitys on lakannut; JB 2:6:n mukaan rakennuksia, aitauksia ja muita laitoksia ei pidetä kiinteistön tarpeistona ennen kuin niitä rasittava tonttioikeus on lakannut. Vastaavasti omistuksenpidätysehto niissä tapauksissa, joissa se on mahdollista (JB 2:3:n tarkoittama teollisuustarpeisto) aikaan saa sen, ettei omaisuutta JB 2:4.1:n mukaan pidetä kiinteistön tarpeistona sinä aikana kun mainittu ehto rasittaa omaisuutta.

käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä tontilla kasvavat puut ja pensaat. Mikäli tontilla on edellä mainitunlaista omaisuutta, joka ei ennestään ole vuokramiehen, siirtyy sen omistusoikeus MVL 31.2 §:n mukaan vuokramiehelle. Viimeksi mainittua säännöstä voitaisiin pitää ilmauksena siitä, etteivät MVL 31.1 §:ssa luetellut objektit, muun muassa rakennukset, voi olla liittymäsuhteessa sekä kiinteistöön kohdistuvaan omistusoikeuteen että muuhun oikeuteen. Niinpä Kartio selittääkin tontinvuokraoikeuksin tapahtuneen luovutuksen synnyttämän tilanteen siten, että luovutus sopimus katkaisee rakennuksen ja kiinteistön välisen oikeudellisen liittymäsuhteen samalla kun se synnyttää oikeudellisen liittymäsuhteen rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden välille.¹⁰¹

Oikeudellinen liittymäsuhde rakennuksen ja kiinteistön väliltä ei nähdäkseni katkea edes silloin kun tontti luovutetaan vuokralle tontinvuokraoikeuksin. Tämä käy ilmi MVL 27.2 §:sta verrattaessa sitä MVL 44 §:n 2-kohtaan. MVL 27.2 §:sta käy selville, että tontinvuokraoikeus syntyy jo sopimuksella, mutta tontinvuokraoikeus raukeaa, mikäli tontinvuokraoikeuden rekisteröinti evätään tai rekisteröintiä ei haeta kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamispäivästä; rekisteröinnin edellytyksenä MVL 44 §:n 2-kohdan mukaan on, ettei tonttia rasita kiinnitys.¹⁰² Tontinvuokraoikeuden voimaantulo eli oikeudellisen liittymäsuhteen syntyminen rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden välille (MVL 31.1 §) ei siis edellytä, että mitkään kiinnitykset eivät rasita tonttia. Vain vuokraoikeuden rekisteröimisen edellytyksenä on, että kiinnitykset eivät rasita tonttia. Mikäli tonttia tontinvuokraoikeuden luovuttamishetkellä rasittaa jokin erityinen oikeus, on luovutuksen ja rekisteröinnin välisenä aikana vallitseva tilanne nähdäkseni sellainen, että esimerkiksi rakennus on oikeudellisessa liittymäsuhteessa sekä tonttiin että tontinvuokraoikeuteen. Mikäli oikeudellisen liittymäsuhteen katsottaisiin katkeavan jo tontinvuokrasopimusteitse, merkitsisi tämä samalla sitä, etteivät kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset kohdistuisi sopimuksen teon jälkeen ainakaan rakennuksiin. Tonttiin vahvistetut kiinnitykset eivät missään tapauksessa voi raueta samalla kun tontti luovutetaan tontinvuokraoi-

¹⁰¹ Kartio s. 276 ss.

Ks. myös Hakulinen s. 172. Hakulisen mukaan säännöksen merkitys on siinä, että mahdollistaa rakennetun tontin vuokraamisen tontinvuokraoikeuksin; MVL 31.2 §:n omistusoikeuden siirtymistä koskeva säännös estää sopimuksen tulemisen huoneenvuokran alaiseksi.

¹⁰² Rekisteröimisen muista edellytyksistä ks. MVL 44 §.

keuksin. Jos lainsäätäjällä olisi näin ajatellut, ei lakiin olisi ollut tarpeen ottaa MVL 44 §:n 2-kohdassa olevaa tontinvuokraoikeuden rekisteröinnin edellytystä koskevaa säännöstä. Lainsäätäjän tarkoituksena ei ole myöskään voinut olla aiheuttaa sellaista luonnotonta tilannetta, että tontinvuokraoikeuksin tapahtuneen luovutuksen jälkeen kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset kohdistuisivat yksinomaan maapohjaan, mutta eivät enää sillä oleviin, tontin omistajalle kuuluneisiin rakennuksiin.¹⁰³ Tällaisesta vaihtoehdosta seuraisi edelleen, että oikeudellisen liittymäsuhteen olisi katsottava syntyvän uudelleen rakennuksen ja tontin välille, mikäli tontinvuokraoikeus raukeaisi määräajassa tapahtuvan rekisteröimisen hakemisen laiminlyönnin taikka rekisteröimisen epäämisen vuoksi.

Maanvuokralain 31 §:ää ei nähdäkseni voida pitää ilmauksena periaatteesta, jonka mukaan rakennus ei saata olla oikeudellisessa liittymäsuhteessa sekä kiinteistöön että tontinvuokraoikeuteen. MVL 31 §:n säännös¹⁰⁴ ei millään tavoin katkaise oikeudellista liittymäsuhdetta maapohjaan. Rekisteröinnin edellytykseksi asetettu vaatimus — ettei tonttia rasita kiinnitys, maksamattoman kauppahinnan panttioikeus eikä tonttiin kohdistuva kiinnityshakemus ole vireillä — johtuu yksinkertaisesti vain siitä, että tontinvuokraoikeudelle on haluttu antaa lisättyä oikeus-suojaa.¹⁰⁵

Toisaalta voidaan havaita, ettei MVL 25.2 §:n mukaan vuokraoikeus lakkaa, jos omistusoikeus vuokra-alueeseen ja vuokraoikeus siihen joutuvat samalle henkilölle, ennen kuin vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on kuoletettu.¹⁰⁶ Estettä ei liene sille, etteikö rakennus voisi muissakin kuin MVL 25.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa olla liittymäsuhteessa sekä maanpohjaan että johonkin muuhun oikeu-

¹⁰³ Kartio tosin toteaa, ettei laissa ole säännöstä rakennuksen ja tontin välisen oikeudellisen liittymäsuhteen lakkaamisesta, mutta silti näin tapahtuu, koska koko MVL 31 §:n sääntely rakentuu hänen mukaansa tälle edellytykselle, ks. *Kartio* s. 277.

Kartio lähtee siitä, ettei sen jälkeen kun tontti on annettu vuokralle tontinvuokraoikeuksin ole olemassa velkojatarhaa, jonka oikeus kohdistuu kiinteistöön yksilöllisesti määrättynä omaisuusobjektina. Zitting on kuitenkin huomauttanut, että tonttia voi rasittaa muun muassa maksamattomaan kauppahintaan perustuva salainen panttioikeus, johon Kartiokin on viitannut. Ks. *Zitting*, Lakimiespäivien pöytäkirja s. 112 ja *Kartio* s. 282.

¹⁰⁴ MVL 31 §:stä ks. lähemmin s. 97—100.

¹⁰⁵ Ks. *LvK* 1937: 12 s. 52—53 ja *LTK* 1964: 3 s. 237 ss.

¹⁰⁶ MVL 25.2 §:sta ks. lähemmin 16 § 3.

teen, esimerkiksi vuokraoikeuteen.¹⁰⁷ Jos kiinteistön omistaja luovuttaa jollekulle omistusoikeuden rakennukseen ja vuokraoikeuden rakennuksen paikallaan pysyttämiseksi tarvittavaan maa-alueeseen, syntyy liittymäsuhte luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja vuokraoikeuden välille rakennuksen ja maapohjan välillä vallitsevan liittymäsuhteen katkeamatta. Tilanne on samantapainen kuin se mikä syntyy rakennetun määräalan luovutuksen yhteydessä. Vuokraoikeuteen ja rakennukseen kohdistuvan oikeuden välillä vallitseva oikeudellinen liittymäsuhte rajoittaa kiinteistön ulottuvuutta kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia kohtaan kuten määräalan erottamis- ja hallintaoikeuskin.¹⁰⁸

3 §. Ainesosasuhdetta koskevien säännösten oikeudellisesta funktiosta

1. Yleistä

Ainesosa/tarpeisto -suhte tarjoaa ratkaisumahdollisuuden niihin ongelmiin, jotka syntyvät kun ulkoinen »kuva» ei vastaa aineellista oikeustilaa. Vaihtoehtoisena ratkaisuperusteena tulee kysymyksen sivullisen luottamuksen suojaaminen ulkoiseen »kuvaan», kuten edellä on esitetty. Ainesosasuhdetta koskevilla säännöksillä on pyritty ratkaisemaan useita eri kysymyksiä. Meillä esim. Pietilä kuvaa havainnollisesti rakennuksen ja maapohjan yhteenkuulumisen perustetta todeten sen avulla haluttavan määritellä kiinteistö määrättyjä käytännöllisiä, taloudellisen elämän vaatimusten mukaisia tarpeita varten eräästä tietyistä näkökulmasta silloin, kun se on yksityisoikeudellisten oikeustoimien kohteena. Hänen mukaansa tällä yhteenkuuluvuudella on kolme tehtävää:

¹⁰⁷ Ks. myös IrtKiinL 3.2 §. Mainitun lainkohdan mukaan IrtKiinL:n mukaisen kiinnityksen olemassaolo ei ole esteenä oikeudellisen liittymäsuhteen syntymiselle rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja kiinteistön omistusoikeuden välillä. Tosin voidaan huomauttaa, ettei oikeudellista liittymäsuhdetta ole tässä tapauksessa rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja vuokraoikeuden välillä. Tällä seikalla ei nähdäkseen ole merkitystä. Merkittävää on sitä vastoin se, että rakennus yhä edelleen on irtaimistokiinnityksen kohteena. Vrt. FöIntL 10 §. Ruotsin oikeudessa omaksutun järjestelyn osalta ks. lähemmin 5 § 3 c.

¹⁰⁸ Määräalalla ennestään olevien tai sille rakennettavien rakennusten oikeudellinen kohtalonyhteys emätilaan jää riippumaan erottamis- ja hallintaoikeuden vakuudeksi haetusta tai haettavasta kiinnityksestä, JL 203 §. Ks. myös edellä alav. 91.

- 1) ratkaista täsmällisesti panttioikeuden vastuuobjekti,
- 2) ratkaista kohteen osalta eri intressenttien oikeuksien asema pakkohuutokaupassa, ja
- 3) määritellä kiinteistöä koskevien oikeustoimien kohde, jos väli-
puheet eivät sisällä riittävän tarkkoja määräyksiä.¹⁰⁹

Ainesosasuhdetta koskevien säännösten pulmallisuus johtuu nähdäk-
seni suurelta osin juuri siitä, että yhden säännön perusteella on pyritty
ratkaisemaan sekä asianosaissuhdetta että sivullissuhteita koskevia kysy-
myksiä. Ongelmallisuutta on lisännyt ainesosasuhteeseen kytketty omis-
tusoikeuden siirtymistä koskeva kysymys.¹¹⁰

Asianosaissuhteessa on kysymys tahdonilmaisun täydentämisestä tie-
tyn presumptio-säännön (oikeudellinen kohtalonyhteys) avulla. Oikeu-
dellisen kohtalonyhteyden on edellä sanottu merkitsevän, että esim. luovu-
tustapauksessa omistajanvaihdos koskee myös ainesosaa ja tarpeistoesi-
nettä. Tämä merkitsee siis sitä, että ainesosasuhdetta koskevat säännök-
set palvelevat tulkintasääntöinä; kaikki se mikä kuuluu pääesineeseen
ainesosana tai tarpeistona seuraa pääesinettä, jos ei voida näyttää muuta
tarkoitettua. Yhteenkuuluvuus pää- ja sivuesineen väliltä siis katkeaa,
mikäli sivuesine joko tulkinnan tai täydentämisen avulla jää disponointi-
toimen ulkopuolelle sekä luonnollisesti myös silloin, kun näin on nimen-
omaisesti sovittu. Luovuttajan on lisäksi oltava kelpuutettu disponoi-
maan myös sivuesineestä, ettei luovutustoimi jää tältä osin kompetenssi-
virheen takia tehottomaksi. Oikeudellista kohtalonyhteyttä koskeva sään-
nös tulee siis sovellettavaksi toissijaisesti; objektin katsotaan seuraavan
pääesineen mukana, ellei muuta näytetä. Kysymys on prosessuaalisesta,
todistamistaakkaa koskevasta ongelmasta.¹¹¹

Sivullissuhteissa on sitä vastoin kysymys varsinaisen kollision ratkai-
semisesta. Ainesosasuhdetta koskevilla säännöksillä on erityisen keskei-

¹⁰⁹ Pietilä, LM 1964 s. 541.

¹¹⁰ Aksessiota eli liittämistä koskevien oppienhan mukaan sivullinen menet-
tää omistusoikeuden esineeseen samalla kun se tulee toisen esineen ainesosaksi.
Ks. lähemmin edellä s. 36 ss.

¹¹¹ Ks. Zitting, Sivullissuoja s. 46 ja Undén, Tfr 1921 s. 16. Ks. myös SOU
1947: 38 s. 83.

Presumptiossa on kysymys säännöstä, jonka mukaan tiettyjen tosiasioiden
vallitessa katsotaan tietyn tosiasian tai oikeuden olevan olemassa, ellei vasta-
näyttöä esitetä. Ks. esim. *Enneccerus—Nipperdey* s. 117.

nen asema juuri tietyn oikeudellisen kokonaisuuden, esimerkiksi kiinteistön, ylläpitäjänä.¹¹² Ainesosasuhteen merkitys ilmenee tällöin siten, että kiinteistön omistajan seuraajat ja velkojat voivat lähteä siitä, ettei sivullisella ole heitä kohtaan voimaan saatettavaa oikeutta liitossuhteessa olevaan objektiin. Tätä voidaan nähdäkseni pitää ainesosa- ja tarpeistosuhteen keskeisimmän sisällön kuvauksena.¹¹³ Yleensä ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkitystä kollision ratkaisuperusteena kuvataan siten, että pääesinettä koskevat oikeustoimet ja -säännökset ulottavat vaikutuksensa myös sivuesineeseen.

Asian havainnollistamiseksi esitän vielä lyhyesti kollision synnyn ja ratkaisun voimassa olevan oikeutemme mukaan. Jos luovuttaja (A) ei ole esineen omistaja, luovutuksensaajan (B) saantoa rasittaa esineen osalta kompetenssivirhe, joka aiheuttaa tehottomuuden esineen »oikeata» omistajaa (X) vastaan. Etenevässä sivullissuhteessa syntyvä kollisio X—B voidaan ratkaista joko X:n tai B:n hyväksi. Vaihdannan intressissä suojataan laajasti sivullisseuraajan luottamusta, Haltijaa erehdyksessä omistajana pitävän sivullisen luottamusta suojataan. Legitimaation kohteena on hallinnan luoma omistajaolettama (B-tapaus). Näin on varsinaisten irtainten esineiden kohdalla.¹¹⁴ Mikäli irtain esine on faktisessa liitossuhteessa kiinteistöön, muuttavat ainesosaa ja tarpeistosuhdetta koskevat säännökset ratkaisun toisenlaiseksi. Sivullisen luottamusta hallinnan luomaan vaikutelmaan oikeudesta ei suojata. Tällä tavoin asia ratkaistaan niissä tapauksissa, joissa objekti on muun kuin kiinteistön omistajan intressissä liitetty kiinteistöön taikka objektin ei muusta syystä katsota kuuluvan siihen. Irtain omaisuus voi tosin kiinteistönluvutuksen yhteydessäkin olla vilpittömän mielen saannon kohteena KK 11:4:ssä ja 12:4:ssä ilmaistujen periaatteiden mukaisesti. Sivullisen vilpittömä mieltä suojeltaneen kuitenkin vain silloin kun objektia maanomistajalle kuuluneenakaan ei olisi pidetty kiinteistön tarpeistona.¹¹⁵ Faktisen liitossuh-

¹¹² Kiinteistön määritelmistä ks. edellä s. 15 ss.

¹¹³ Ks. myös *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 46.

¹¹⁴ KK 11:4 ja 12:4 verr. RVA 11 §:ään. Ks. myös OYL 32 a § ja VKL 15 §.

¹¹⁵ Ruotsissa vilpittömän mielen suojan myöntämisen edellytyksenä on, ettei irtainta omaisuutta maanomistajalle kuuluneenakaan olisi pidetty kiinteistön tarpeistona, mutta jos omaisuus maanomistajalle kuuluneena olisi kiinteistön tarpeistoa, ei luovutuksensaajan vilpittömä mieltä suojata. Suojan myöntäminen riippuu siis siihen kysymykseen annettavasta vastauksesta, olisiko irtainta esinettä maanomistajalle kuuluneena pidettävä kiinteistön tarpeistona. Ks. *Westerlind*,

teen luoma olettava omistuksenyhteydestä on siis kumottavissa osoittamalla oikean omistajan (X) oikeus toteen.¹¹⁶ Asiaa tarkastellaan todista-

Jordabalken s. 382; Stark s. 183; Undén I s. 142 ja JB 4:17 verr. 2:4:ään. Ks. myös *Almén*, SvJT 1918 s. 19 ja *SOU* 1947: 38 s. 213. Vrt. *Hessler*, *SOU* 1965: 14 s. 63—65. Hesslerin mielestä vilpittömän mielen suojan puute johtuu useimmissa tapauksissa vain siitä, ettei säännösten soveltamisen edellytyksiä tietyssä yksittäistapauksessa ole olemassa. Puute saattaa johtua joko objektin laadusta (esim. rakennus) tai siitä, ettei kiinteistön omistajalla ole esineen hallintaa. Mutta mikäli säännösten soveltamisen edellytykset ovat muutoin olemassa, tulee hänen mukaansa vilpittömän mielen saantoa koskevia säännöksiä soveltaa myös objekteihin, joilla objektiivisesti asiaa tarkasteltuna on tarpeistoesineen luonne. Ks. myös *Zitting*, *Kom.* 1965: A 3 s. 21.

Suomessakin sivullisomistajan sellaista oikeutta, jota hän ei johda maanomistajalta, pidetään vahvana. Oikeuskäytäntömme tukee tekstissä esitettyä, oikeuskäytäntö on lisäksi yhdenmukainen sen kanssa mitä Ruotsin osalta edellä on esitetty.

KoO 1949 II 35: vuokramies oli kiinnittänyt vuokra-alueellaan oleviin aidanpylväisiin kaksinkertaisen piikkilangan. Määräalan ostaja vaati vuokramieheltä korvausta siitä, että tämä määräalan kaupan jälkeen oli ottanut haltuunsa pylväisiin kiinnitetyn piikkilangan. KoO hylkäsi kanteen sillä perusteella, ettei vuokramies vuokrasopimuksen nojalla tai muutoinkaan ollut velvollinen tekemään aitaa ja että aitaa näin ollen pysyväksi tarkoitettunakin oli pidettävä vuokramiehelle kuuluvana esineenä. Mainitusta tapauksesta ilmenee, kuinka KoO on ensin ratkaissut sen kysymyksen, onko aita kiinteistön tarpeisto vai ei. Samalla tavoin on seuraavassa tapauksessa ratkaistu »esikysymyksenä» ainesosasuhteen olemassaolo. KoO 1933 II 342: Torppari A myi X:lle omistamansa rakennuksen. Tultuaan vuokra-alueen omistajaksi A myi tilansa B:lle. B purki kaupantekohetkellä yhä tilalla olleen rakennuksen sekä käytti sen omiin tarpeisiinsa. B veloitettiin maksamaan X:lle vahingonkorvausta. Ratkaisun perusteluina KoO esitti, ettei rakennus ollut tullut kiinteistöön kuuluvaksi, koska rakennus oli myyty X:lle ennen kuin A:sta oli tullut vuokra-alueen omistaja. Ks. myös KoO 1951 II 15: A myi B:lle kiinteistön ilman irtaimistoa. Tilalle jäi kevätiljan pahnaja ja heinäseipäitä. B myi tilan edelleen ilman irtaimistoa C:lle. C käytti hyväkseen pahnat ja heinäseipäitä. A:n vaatimus C:n velvoittamisesta korvaamaan A:lle omaisuuden käyttämisestä aiheutunut vahinko hylättiin heinäseipäiden osalta, koska ne katsottiin tilan tarpeistoksi, mutta hyväksyttiin pahnajien osalta.

¹¹⁶ Ratkaisu perustuu tässä tapauksessa aivan eri näkökohdille kuin mitä normaalisti irtainten esineitten kohdalla on asianlaita. Vaikka KK 11:4 ja 12:4:n säännösten mukaan oikealla omistajalla onkin mahdollisuus saada esine takaisin (lunastusoikeus), on KK 11:4 ja 12:4:ssä kysymys luottamuksensuojaan perustuvasta ratkaisusta (B-tapaus). Lunastusoikeus vain rajoittaa luovutuksensaajan objektiin saamaa oikeutta. Kun ratkaisu perustuu A-tapaukseen, joutuu luovutuksensaaja luopumaan esineestä oikean omistajan hyväksi korvauksetta. Kaupan kohdetta tapauksissa, joissa kiinteistön luovutuksensaaja ei saa omistus-

mistaakkaa koskevana kysymyksenä, jossa sivullinen (kiinteistön luovutuksensaaja) asetetaan asianosaisen asemaan. Toisaalta tietyn vaikutelman luoma oletama¹¹⁷ pidetään voimassa, jollei sen kumoamiseen ole erityistä oikeusperustetta. Tällä tavoin ratkaistaan kollisiot niissä tapauksissa, joissa objektin ja kiinteistön välillä on vallinnut (vallitsee) oikeudellinen liittymäsuhde eli objektin sanotaan kuuluvan kiinteistöön. Sivullisseuraajan tietoisuudella ei pääsäännön mukaan ole oikeudellisesti relevanttia merkitystä.¹¹⁸

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat säännökset on nähdäkseen muodostettu silmällä pitäen »tertiusta» siten, että ne edellyttävät sivullistahon käsittelyä yhtenä kokonaisuutena. Tämä ilmenee mm. jo edellä mainitusta Alménin esittämästä vaatimuksesta, jonka mukaan objektin kuuluminen kiinteistöön on ratkaistava objektiivisesti.¹¹⁹ Objektiivisuus juuri edellyttää sivullistahon tarkastelua yhtenä kokonaisuutena. Mikäli esim. tietoisuudelle annettaisiin oikeudellista merkitystä, ratkaisu olisi riippuvainen sivullisen tietoisuudesta, tietoisuushan on aina subjektiivinen seikka.

Objektiivisella ratkaisuperusteella on eittämättömät etunsa. Yhtä ratkaisuperustetta sovellettaessa ovat kollisiotilanteet helposti hallittavissa ja ratkaisut muodostuvat yksinkertaisiksi. Järjestelmän yksinkertaisuus on kuitenkin saavutettu uhraamalla eräitä oikeushyviä. Järjestelmä rakentuu oikeuksien jaotteluun siten, että näiden eri joukkoon kuuluvien oikeuksien joutuessa kollisioon toiseen joukkoon luettavat oikeudet saavat säännönmukaisesti väistyä toiseen joukkoon kuuluvien oikeuksien tieltä. Esimerkkeinä mainitsen tässä yhteydessä ainoastaan kaksi tapausta, joissa toisessa voittavana puolena on kiinteistön uusi omistaja, toisessa velkoja. Mikäli kiinteistön luovutuksensaaja on tietoinen kiinteistön vuokrauksesta kaupantekohetkellä, saa hän tästä huolimatta kiin-

oikeutta rakennukseen, rasittaa oikeudellinen virhe, ks. *Zitting*, Kiinteistön myyjän vastuu s. 122; *Vahlén*, Fastighetsköp s. 175 ja *Westerlind*, Jordabalken s. 382. Luovutuksensaajalla on tällaisissa tapauksissa oikeus vaatia joko kaupan purkua tai hinnanalennusta. Ruotsin osalta tästä on JB:ssa nimenomainen säännöskin, ks. JB 4:17.

¹¹⁷ Olettaman kohteena on tässä tapauksessa lain sisältö eikä havaittavissa olevan ja tosiasiallisen oikeustilan vastaavuus. Ks. edellä s. 23. Kollisio ratkaisu esitetyllä tavalla mahdollistaa itse asiassa toisen varallisuudesta sopimisen.

¹¹⁸ Poikkeuksena voidaan mainita JL 183.2 §. Mainitusta lainkohdasta ks. lähemmin s. 72—73 ja 75—77.

¹¹⁹ Ks. edellä s. 31—32.

teistään oikeuden, jota ei vuokramiehen oikeus rajoita, MVL 12.1 § verr. 12.2 §:iin.¹²⁰ Mikäli velkoja on tietoinen määräalan kaupasta silloin kun hänen saatavansa maksamisen vakuudeksi vahvistetaan kiinnitys, saa hän tästä huolimatta kiinteistöön oikeuden, jota ei määräalan luovutuksensaaajan oikeus rajoita, JL 203 § verr. 183.2 §:iin.¹²¹

Kun yksilöllisesti määrättyyn objektiin kohdistuu useampia oikeuksia, voidaan kollisio ratkaista kahdella tavalla. Ratkaisun lähtökohdaksi otetaan joko

- 1) sitovuussääntö, tai
- 2) sitomattomuussääntö.

Sitovuussäännön pohjalta lähdettäessä oikeuksien kollisio ratkaistaan aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesti eli vanhemmalle oikeudelle annetaan etusija ennen myöhäisempää oikeutta. Tämä on kuitenkin vain pääsääntö, josta sekunduksen hyväksi saatetaan poiketa myöntämällä tälle ekstinktio. Aikaprioriteettisääntöä ei kuitenkaan aina oteta kollisio ratkaisun lähtökohdaksi. Sitomattomuussäännön pohjalta lähdettäessä vanhempi oikeus joutuu väistymään myöhemmin syntyneen oikeuden tieltä, ensin syntyneen oikeuden sanotaan olevan vaikutukseton tertiusta vastaan.¹²²

Minkä vuoksi kollisiotilanteissa lähdetään toisinaan sitovuussäännön ja toisinaan sitomattomuussäännön pohjalta, ei kaikissa tapauksissa ole niinkään selvää. Esimerkiksi kun vuoden 1734-lain lainsäätäjät MK 16:15:ssä lausuu, että kauppa rikkoo vuokran, katsoo Zitting säännöksen kuvastavan käsitystä, jonka mukaan ostajan oikeus merkityksellisempänä sivuuttaa aikaisemman vuokramiehen oikeuden.¹²³ Kollisiotapauksia ratkaistaessa onkin käytännössä tarkoituksenmukaista selvittää, niin kuin Zitting toteaa,¹²⁴ millainen kollisiotyyppi kulloinkin on kysymyksessä ja voidaanko aikaprioriteettiperiaate ottaa ratkaisun lähtökohdaksi. Jo

¹²⁰ MVL 12 §:stä ja erityisesti tietoisuuden merkityksestä ks. s. 71 ss.

¹²¹ Ks. lähemmin s. 75.

¹²² Ks. Zitting, Sivullissuoja s. 42.

¹²³ Zitting, Sivullissuoja s. 31.

Vrt. HVL 37 §. HVL 37 §:n 2-kohdan mukaan voi luovutuksensaaaja irtisanoa huoneenvuokrasopimuksen 37 §:n 2-kohdassa mainituilla perusteilla, mutta ei sitävastoin myyjä sillä perusteella, että hän myy huoneiston kolmannelle.

¹²⁴ Zitting, Sivullissuoja s. 43.

vuoden 1734-laissa näytetään kollisio ratkaistun kiinnittämällä huomiota kollisioon joutuvan oikeuden oikeussuojan tarpeeseen. Intressivertailu oikeussuojan tarpeen osalta onkin eräs reaalinen argumentti, jota on käytetty erityisesti silloin kun tietyiltä oikeuksilta on haluttu evätä kolmanteen ulottuvat oikeusvaikutukset.¹²⁵ Käytännössä ratkaisut kuitenkin muodustuvat samankaltaisiksi kuin jos ne olisi johdettu esine- ja velvoiteoikeuksien kahtiajaon pohjalta.

Oikeuksien kahtiajakoon esine- ja velvoiteoikeuksiin liittyy läheisesti kysymys *tietoisuudelle* annettavasta merkityksestä kollisio ratkaisussa. Kun Almén aikanaan pohti omistuksenpidätysehdon pätevyyttä objektin tultua liitettyksi pääesineeseen ja saatua tarpeistoesineen luonteen, hän kiinnitti huomiota siihen, että Ruotsissa tuskin lainkaan on pohdittu kysymystä miten *tietoisuus* toisen velvoiteoikeudellisesta oikeudesta tiettyyn esineeseen saattaa *vaikuttaa luovutuksensaajan vilpittömään mieleen*.¹²⁶ Alménin esityksestä voi päätellä, että hän on osittain sekoittanut toisiinsa edellä mainitut kaksi ratkaisun lähtökohtaa — sitovuussäännön ja sitomattomuussäännön. Lähdetäessä sitovuussäännön pohjalta on tietoisuudella merkitystä sikäli, että tiedon puute on eräs edellytys sitovuussäännöstä poikkeamiselle eli ekstinktiolle. Sitomattomuussäännön pohjalta lähdetäessä ei tietoisuudella sitä vastoin ole pääsäännön mukaan oikeudellista merkitystä, mutta sille saatetaan yhdessä muiden seikkojen kanssa antaa merkitystä, kuten jäljempänä esitetään.¹²⁷ Vilpitön mieli liittyy luottamuksensuojaa koskevaan problematiikkaan, eikä siitä väärinkäsitysten välttämiseksi ole syytä puhua silloin kun kollisio ratkaisussa lähdetään sitomattomuussäännön pohjalta.¹²⁸

¹²⁵ Esim. irtaimen esineen vuokramieheltä on evätty suoja uutta omistajaa vastaan toteamalla, ettei nautintaoikeuden haltija ole suojan tarpeessa, ks. *Tiberg*, SvJT 1964 s. 513.

Vrt. *Hessler* s. 283—285. Hesslerin mielestä kollisiot on ratkaistava asiallisin perustein sen mukaan, onko tietyssä tapauksessa tietoisuudelle annettava merkitystä taikka päinvastoin, jos on olemassa syitä sen puolesta, ettei tälle anneta merkitystä.

¹²⁶ *Almén*, SvJT 1918 s. 15.

¹²⁷ Tietoisuutta on joissakin tapauksissa pidetty konkludenttisena hyväksymisenä taikka tietoisuudesta on tehty johtopäätöksiä asianosaisten tahtoon. Ks. s. 77—79.

¹²⁸ Vilpillisestäkin mielestä puhutaan useammassa merkityksessä, mikä on omiaan aiheuttamaan väärinymmärrystä, ks. 3 § alav. 134.

2. Kollision ratkaisussa tavoitelluista päämääristä

a. *Yleistä.* Seuraavassa tarkastellaan miksi tietoisuudelta on haluttu eräissä tapauksissa evätä oikeudellinen merkitys ja kuinka tavoiteltavien päämäärien saavuttamisessa on onnistuttu. Perusteisiin saakka ulottuva tarkastelu johtanee tietoisuuden oikeudellisen merkityksen uudelleen-arviointiin. Tarkastelu nähdäkseni osoittaa kiistattomasti myös sen jo edellä todetun, että kysymys tietoisuuden merkityksestä liittyy oikeuksien kahtiajakoon esine- ja velvoiteoikeuksiin.

b. *Kollisioon joutuvien oikeuksien laatu.* Saksan BGB perustuu kokonaisuudessaan jyrkkään oikeuksien jaottelamiseen esine- ja velvoiteoikeuksiin. Kun Saksassa BGB:n säätämisen yhteydessä oli esillä kysymys tietoisuuden merkityksestä kollision ratkaisuperusteena, haluttiin asia päättää muodollisin perustein niin, ettei tietoisuudella olisi merkitystä. Tietoisuudelle annettavan oikeudellisen merkityksen katsottiin sisältävän kolmanteen kohdistuvaa moraalista arvostelua. Ilman tietoisuudelle annettavaa oikeudellista merkitystä voitiin välttää esimerkiksi riitaisuudet, jotka koskivat mm. sitä, tuliko kollision joutuvien oikeuksien olla samanlaatuisia.¹²⁹

c. *Moralisointi.* Lainsäädännössä pidetään samaa tarkoittavina ilmauksina »tiesi tai olisi pitänyt tietää», »oli tietoinen» ja »on ollut vilpillisessä mielessä».¹³⁰ Tällöin tietoisuudella tarkoitetaan vilpittömän mielen puuttumista. Vastakkaisesta tosiasiasta käytetään laissa ilmausta »vilpittömässä mielessä».¹³¹ Vilpittömän mielen vastakohtaan — vilpilliseen mieleen — näyttää liittyvän tietty moraalinen arvostelu.¹³² Zitting toteaaakin, että moraalisen arvostelun jättäminen sivuun täsmentää vilpittömän mielen käsitettä.¹³³ Hän haluaa operoida puhtailla käsitteillä, jolloin vilpitön mieli tulee kysymykseen silloin, kun oikea tieto puuttuu. Vilpitön mieli merkitsee hänen mukaansa yksinkertaisesti vain tietä-

¹²⁹ Ks. *Forssell* s. 51 ja siinä mainittu kirjallisuus.

¹³⁰ Ks. esim. OikTL 3. luku ja VeksL 16.2 §.

¹³¹ Ks. esim. VKL 15 § ja MVL 14 §.

¹³² Selvästi tämä käy ilmi vuoden 1734-lain lainsäätäjän KK 11:4:ssä käyttämästä sanamuodosta »Jos sen ostajassa — — — havaitaan vilppiä».

¹³³ Zitting, DL 1977, s. 185.

mättömyyttä ja myös sitä, ettei selonottovelvollisuutta ole laiminlyöty.¹³⁴

Lainsäätäjän näyttää kuitenkin olevan vaikeata vapautua moralisoinnista. Ruotsin JB 7:14:n mukaan luovuttajan tekemä vuokrasopimus sitoo luovutuksensaajaa, jos luovutuksensaaja oli luovutushetkellä vuokrauksesta tietoinen, »ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen». Hessler näkee lainsäätäjän suhtautumisen muutoksessa jälkiä moralisoinnista. Hänen mukaansa asia on ratkaistu siten, että lainsäätäjä on katsonut olevan moraalitonta, ellei sekunduksen tarvitsisi kunnioittaa sellaista primuksen oikeutta, josta hän on tietoinen hankkiessaan oikeuden esineeseen. Hesslerin mielestä lainmuutos johtuu yksinkertaisesti siitä, että »vilpillinen mieli» mielletään epäilyttäväksi ja sopimattomaksi.¹³⁵

JB:n esitöiden valossa kysymys näyttääkin ratkaistun Hesslerin esittämällä tavalla. Jo vuonna 1905 todettiin, ettei ole olemassa mitään periaatteellista estettä antaa tietoisuudelle oikeudellista merkitystä, mutta eräät käytännölliset syyt ovat sitä vastaan. Katsottiin, että saattaa syntyä vaikeuksia tietoisuuden osoittamisessa ylipäänsä ja erityisesti milloin tietoisuus on ollut sen asteista, että luovutuksensaaja on voinut selvittää itselleen luovutetun nautintaoikeuden todellisen merkityksen.¹³⁶ Huomionarvoinen on kuitenkin vuoden 1907 NyttjL:n johdosta annettuun

¹³⁴ Vilpillisestä mielestä puhutaan kahdessa eri merkityksessä, toisaalta erehdystilanteissa silloin kun ajatellaan vilpittömän mielen puuttumista (esim. KK 11:4 ja 12:4) ja toisaalta oikean tiedon tilanteissa silloin, kun positiiviselle tiedolle on annettu oikeudellista merkitystä (esim. JL 183.2 §). Bona fide -ongelmasta voidaan puhua vain silloin, kun on kysymys oikean tiedon puuttumisesta, toisin sanoen erehdyksestä; positiivisella tiedolla voi olla merkitystä muussa mielessä ja muulloinkin kuin bona fide -ongelman yhteydessä, ks. *Zitting*, DL 1977 s. 190.

Ks. myös *Hessler* s. 283—284. Hessler toteaa, että tietoisuutta tai epäilystä jostakin tulisi kutsua vilpilliseksi mieleksi vain silloin kun tietoisuuteen liittyy oikeusseuraamus, ettei saantoa voida saattaa voimaan »oikeata» omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa vastaan. Vilpillinen mieli merkitsisi tällöin sekä tiettyä tosiasiaa että oikeusseuraamusta. Hessler toteaa, että käsitteen johdonmukainen käyttö mainitunlaisessa merkityksessä on vaikeata ja päätty käyttämään käsitettä sen oikeustieteellisessä kielenkäytössä saamassa tavanomaisessa merkityksessä kuvaamaan vain tiettyä oikeustositasiata.

¹³⁵ *Hessler* s. 285.

¹³⁶ *JB I* s. 74—75.

Oikeudellisen merkityksen antaminen tietoisuudelle evättiin Ruotsissa vuonna 1905 samoilla perusteilla kuin Saksassa muutamaa vuosikymmentä aikaisemmin. Ks. *Forssell* s. 51.

HD:n lausuntoon liittyvä eriävä mielipide, jonka mukaan »bristen på god tro vore från den allmänna moralens synpunkt en bestämd diskvalifikation för förvärvande av rättigheter av vilket slag som helst och torde därför icke heller böra av lagstiftaren annorlunda anseas».¹³⁷ Mielipide on tärkeä, sillä siihen viitataan myöhemmin JB:n esitöissä sen näkökohdan tueksi, että tietoisuudelle on annettava oikeudellista merkitystä.¹³⁸

Vuoden 1916 jakoasetuksesta puuttui säännös, jonka mukaan tietoisuus tapahtuneesta määräalan luovutuksesta olisi sitonut kiinteistön luovutuksensaajaa (AJ 36 §). JL 183.2 § merkitsi tältä osin muutosta: tietoisuudesta tuli sitovuusperuste. Tämänkin muutoksen takaa on havaittavissa moraalisia argumentteja. Jakolakikomitea perusteli JL 183 §:n säännöstä sillä, että kieltämällä tietoisuudelta oikeudellinen merkitys suodaan mahdollisuus keinotteluun ja väärinkäytöksiin. Tähän perusteluun yhtyi myös KoO lausunnossaan.¹³⁹ E erityisen mielenkiintoinen esillä olevan kysymyksen kannalta on Walinin lausuma, jossa hänestä on kohtuullista vaatia, etteivät esineoikeudelliset säännökset saa olla ristiriidassa yleisen käsityksen kanssa siitä, mikä on kunniallista ja hyväksyttävää.¹⁴⁰

¹³⁷ NJA II 1908 nr. 5 s. 10.

¹³⁸ Ks. *SOU* 1960: 25 s. 311; *SOU* 1963: 55 s. 45 ja *Prop.* 1970: 20 B 1 s. 385.

¹³⁹ *Kom.* 1933: 8 s. 138 ja *Kom.* 1936: 17 s. 144 sekä *KoO:n lausunto* s. 135. Ks. myös *LvK* 1921: 4 s. 30.

Vuoden 1925 HVL:n 15 §:ään otettiin säännös, jonka mukaan kauppa ei riko vuokraa, jos vuokramies on ottanut huoneiston hallintaansa. Hallintaa sitovuusperusteena perusteltiin sillä, että ostaja voi helposti saada tietoonsa, mitkä ja minkälaiset vuokraoikeudet rasittavat kiinteistöä. *Hallinnan funktio oli siis vaikuttaa tietoisuuteen*. Komitea totesi »kauppa rikkoo vuokran» -periaatteesta, että »se onkin luonnollista oikeudentuntoa loukkaavana ja käytännöllisiltä seurauksiltaan vahingollisena ulkomailla jo yleensä hylätty ja niin on meilläkin maanvuokraan nähden».

Yleisenä oikeusperiaatteena voitaneenkin pitää sitä, ettei oikeusjärjestys salli kenenkään oikeudettomasti hyötyä toisen kustannuksella. Tämän periaatteen ilmaisuina lainsäädännössä voitaneen pitää varallisuus oikeudessa olevia ns. yleislausekkeita (OikTL 33, VKL 8 § sekä VaksopL 4 §). Ks. myös VKL 18.1 §, joka laajentaa velallisen kuittausoikeutta uutta velkojaa vastaan, jos tämä velkakirjan saadessaan tiesi velallisella luovuttajalta olevan vastasaamisen perimisen vaarantuvan velkakirjan siirron johdosta. »Oikeudettomuudella» tarkoitetaan tässä yhteydessä toimintaa toisen vahingoittamiseksi. Yleislausekkeilla tavoiteltavista päämääristä ks. esim. *Apaja—Arlander* s. 174 ss. ja erit. s. 206 ss. sekä *SOU* 1974: 83 s. 41 ss. ja s. 111 ss.

¹⁴⁰ Ks. *Walén* s. 47. Walin toteaa: »Det förefaller vara ett rimligt krav, att de sakrättsliga reglerna inte strider mot allmänhetens uppfattning om tro och

d. Riitaisuuksien välttäminen. Niin kuin edellä on todettu, haluttiin Saksassa saavuttaa tiettyjä etuja epäämällä tietoisuudelta oikeudellinen merkitys. Haluttiin välttää riitaisuuksien syntymistä, jättää vastaamatta kysymykseen, tuleeko kollisioon joutuvien oikeuksien olla samanlaisia ja edistää vaihdannan varmuutta. Koska juuri Saksassa kannanotot tehtiin tietoisesti, on perusteltua lyhyesti tarkastella, ovatko saksalaiset onnistuneet saavuttamaan kyseiset päämäärät.

Jyrkkään velvoiteoikeuden ja esineoikeuden väliseen jaotteluun rakentuva järjestelmä mahdollistaa myös menettelyn, jolla toisen vain velvoiteoikeudelliselle asteelle kehittynyt oikeus saada raukeamaan perustamalla kolmannelle samaan objektiin kohdistuva esineoikeus. BGB:n eräitä yleislausekkeita on alettu oikeuskäytännössä soveltaa lainsäädäntöön jääneiden ja siinä ilmenneiden aukkojen täyttämiseksi sekä kohutuullisten ja oikeudenmukaisten ratkaisujen löytämiseksi. Tällaisia elastisia säännöksiä ovat mm. BGB 242 §, jossa asetetaan asianosaisille »Treu und Glauben«-menettelyn vaatimus ja BGB:n 826 §:n säännös, jossa nimenomaisesti kielletään hyvien tapojen rikkominen ja muodollisen oikeusaseman väärinkäyttö.¹⁴¹

Muodollisen oikeuden väärinkäytöstä seuraa BGB 826 §:n mukaan ensinnäkin luovuttajalle vahingonkorvausvelvollisuus. Mikäli luovutuksensaajan menettely katsotaan hyvän tavan vastaiseksi — hän oli esimerkiksi tietoinen aikaisemmasta objektia koskevasta disponoinnista — voi »oikea» omistaja, jonka oikeus objektiin oli vain velvoiteoikeudellinen, BGB 826 §:ään vetoamalla saada esineen takaisin.¹⁴² Vilpittömän mielen sijasta riidan kohteena onkin, onko luovuttaja käyttänyt väärin muodollista oikeusasemaansa ja onko luovutuksensaajan menettelyä pidettävä hyvän tavan vastaisena vai ei. Riidan ajankohta vain on siirtynyt myöhäisemmäksi.¹⁴³

Saksassa ei velvoiteoikeudellisia oikeuksia ole katsottu voitavan jät-

heder i handel och vandel». Ks. myös Hegetschweiler, jonka mukaan, että vanhempi saksalainen oikeus ei pyrkinyt suojaamaan vilpittömää luovutuksensaajaa, vaan olemassa olevaa oikeutta epärehellistä saantoa vastaan. *Hegetschweiler* s. 16.

Vrt. alav. 134. Walin pitää silmällä vilpittömästä mielestä puhuessaan oikean tiedon tilanteita eikä erehdytapauksia.

¹⁴¹ *Enneccerus—Nipperdey* s. 51—52. Heidän mukaansa BGB:ssä on kauttaaltaan voimakas moraalinen ja siveellinen piirre.

¹⁴² Ks. *Westermann* s. 455; *Lent—Schwab* s. 47 sekä *Weber* s. 7 ja 765—767.

¹⁴³ Ks. myös *Forssell* s. 54 ss.

tää vaille oikeussuojaa. Eräs tapa suojata näitä kollisiossa esineoikeutta vastaan on soveltaa laajentavasti eräitä BGB:n yleissäännöksiä, niin kuin edellä on todettu. Mutta tämänkään ei ole katsottu riittävän. Niinpä BGB:ssä onkin erityinen Vormerkung-järjestelmä, jossa velvoiteoikeudelliselle oikeudelle annetaan esineoikeudellista suojaa.

Vormerkung-järjestelmän sijainti BGB:n järjestelmässä on ollut hyvin riittävä. Tämä jyrkästä oikeuksien kahtiajaosta aiheutuvia oikeusseuraamuksia lieventävä ennakkomerkintäjärjestelmä soveltuu huonosti BGB:n systematiikkaan.¹⁴⁴ Ennakkomerkintää koskeva säännös on BGB:n 883 §:ssä. Säännös ei alkujaan sisältynyt BGB:n ensimmäiseen lakiehdotukseen, sillä dogmaattisista syistä se oli jätetty pois, vasta Preussin vaatimuksesta säännös sisällytettiin lakiin.¹⁴⁵

Kiinteistökirjaan tehtävä ennakkomerkintä antaa suojaa kiinteistönomistajan kolmannen hyväksi tekemiä määräämistöimiä vastaan sekä kaikkia niitä muita mahdollisia tapauksia vastaan, jotka saattaisivat hävittää velvoiteoikeudellisen oikeuden olemassaolon.¹⁴⁶ Ennakkomerkintäjärjestelmä on luonut uusia esineoikeuksia ja se on osaltaan murentanut ns. numerus clausus -järjestelmää.¹⁴⁷ Ennakkomerkinnällä voidaan saada esineoikeudellista suojaa kaikille sellaisille oikeuksille, jotka aikaan tulevat muuttamaan tavalla tai toisella kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta.¹⁴⁸ Säännöksen soveltamisala näyttää olevan jatkuvan kiistan kohteena.¹⁴⁹

Käytännölliset näkökohdat ovat pakottaneet luopumaan oikeuksien jyrkästä kahtiajaosta esine- ja velvoiteoikeuksiin, jolle koko BGB aiottiin rakentaa.¹⁵⁰ Ennakkomerkintäjärjestelmän perustana on yksinkertaisesti se, ettei ole pidetty kohtuullisena ratkaisuna »velvoiteoikeudelliseksi» oikeudeksi luonnehditun oikeuden raukeamista kollisiossa esineoikeuden kanssa.

Oikeuksien kahtiajaolla sekä epäämällä tietoisuudelta merkitys pyrittiin välttymään vastaamasta mm. siihen, tuliko kollisioon joutuvien oi-

¹⁴⁴ Westermann s. 146 ja Schwerdtner s. 185.

¹⁴⁵ Schwerdtner s. 85.

¹⁴⁶ Erman, 2. Band s. 52 ss.; Westermann s. 416; Schwerdtner s. 84 ja Lent—Schwab s. 55.

¹⁴⁷ Erman, 2. Band s. 52 ja Westermann s. 414.

¹⁴⁸ Lent—Schwab s. 57.

¹⁴⁹ Schwerdtner s. 185.

¹⁵⁰ Schwerdtner s. 185.

keuksien olla samanlaisia eli ottamasta kantaa siihen, mikä merkitys luovutuksensaajan tietoisuudella kolmannen velvoiteoikeudellisesta oikeudesta on kollision ratkaisussa.¹⁵¹ Tätä ongelmaa ei ole voitu kuitenkaan välttää, sen osoittavat toisaalta eräiden BGB:n yleislausekkeiden laaja soveltaminen esine- ja velvoiteoikeuksien väliseen kollision, toisaalta ennakkomerkintäjärjestelmä, jolla hälvennetään koko jaottelun oikeudellista merkitystä.¹⁵²

Esine- ja velvoiteoikeuksien kahtiajakoon liittyy läheisesti ns. abstraktioperiaate, jolla tarkoitetaan oppia abstraktisesta esineoikeudellisesta sopimuksesta. Esineoikeudellinen sopimus ilmenee traditiona irtaimen omaisuuden kohdalla ja ns. »Auflassung'ina» kiinteän omaisuuden kohdalla. Esineoikeudellinen sopimus on riippumaton asianosaisten välisestä kauppasopimuksesta, joka perustaa osapuolten välille velvoiteoikeudellisen suhteen. Kauppasopimuksella ei ole vaikutusta omistusoikeussuhteisiin. Kauppasopimus vain »velvoittaa» osapuolia luovuttamaan esi-
neen omistusoikeuden sopijapuolelle ja maksamaan kauppahinnan. Velvoiteoikeudellinen sidonnaisuus ei estä velvoitettua periaatteessa ryhtymästä sopimuksenvastaiseen oikeustoimeen, joka saattaa velvoitteen vastaisuudesta huolimatta olla tehokas.¹⁵³

Abstraktioperiaatteella on pyritty saavuttamaan selvyyttä ja varmuutta oikeustoimen oikeusvaikutuksista sekä turvaamaan vaihdannan vaatimuksia. Onnistutaanko näissä päämäärissä, näyttää kiistaiselta. Abstraktioperiaate pakottaa ensinnäkin pitämään erillään taloudellisesti yhteenkuuluvat velvoiteoikeudelliset ja esineoikeudelliset sopimukset.¹⁵⁴ Toisaalta on todettu, että velvoiteoikeudellisen sopimuksen pätemättömyydestä vaihdannalle mahdollisesti aiheutuvat vaarat vältetään vilpittömän mielen suojaa koskevilla säännöksillä. Abstraktioperiaatetta on pidetty tarpeettomana.¹⁵⁵

3. Velvoiteoikeudellisen oikeuden oikeudenhaltijan sivullissuojasta

a. Yleistä. Kollisiot on Hesslerin mukaan ratkaistava asiallisin perustein sen mukaan, onko tietoisuudelle tai epäilykselle sivullisen oikeu-

¹⁵¹ Ks. Forssell s. 51 ja siitä mainittu kirjallisuus.

¹⁵² Westermann s. 414 ss. ja Schwerdtner s. 184.

¹⁵³ Lent—Schwab s. 55.

¹⁵⁴ Enneccerus—Nipperdey s. 623.

¹⁵⁵ Westermann s. 24 ja Enneccerus—Nipperdey s. 623 alav. 6 a.

desta annettava oikeudellista merkitystä taikka onko olemassa syitä, ettei tälle anneta merkitystä.¹⁵⁶ Suoja luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan riippuu tietyistä tosiasioista, joissa tarkasteltavasta henkilötahosta ja kysymyksessä olevasta oikeudesta ja objektista riippuen havaitaan huomattavaakin vaihtelua.¹⁵⁷ Tosiasiaa, johon sivullissuoja liittyy, kutsuu Hessler esineoikeudelliseksi momentiksi. Tällä on hänen mukaansa kaksi tehtävää. Esineoikeudellisen momentin merkitys voi olla ensinnäkin siinä, että luovutettu oikeus tulee sen havaittavaksi, joka on hankkimassa rasitetun esineen. Esineoikeudelliselle momentille voidaan hänen mukaansa toisaalta antaa myös sellainen merkitys, että oikeuden katsotaan saavuttaneen tietyn kypsytyden vasta tietyn tosiasian tapahduttua.¹⁵⁸

Luovutuksensaajan (tai panttivelkojan) tietoisuuden merkitystä sivullisen tiettyyn esineeseen kohdistuvasta velvoiteoikeudellisesta oikeudesta voidaan nähdäkseni havainnollisesti tarkastella juuri Hesslerin esittämän jaottelun pohjalta. Jos se tehtävä, joka tietylle tosiasialle — jota Hessler kutsuu esineoikeudelliseksi momentiksi — on asetettu, voidaan saavuttaa useammalla eri tavalla, on otaksuttavasti samantekevää miten asetettu päämäärä saavutetaan. Mahdollisina tosiasioina, joihin sivulliseen ulottuva oikeusvaikutus voidaan liittää, tulevat kysymykseen tietoisuus, hyväksyminen, hallinta ja kirjaaminen. Mikäli näille tosiasioille annetaan tietyissä yksittäistapauksissa eri merkitys — esim. tietoisuus sinänsä ei riitä vaan vaaditaan hyväksyminen — tulee tämän tueksi esittää perusteltuja syitä.

b. Hyväksyminen Selvää on, että luovutuksensaajan hyväksyminen merkitsee asianosaissuhteessa poikkeamaa siitä oikeudellisesta yhteydestä, joka objektien välillä muutoin vallitsisi. Luovuttaja esim. ilmoittaa luovutuskirjassa luovuttaneensa toiselle jonkun erityisen objektin, (esim. kiinteistöön) kohdistuvan oikeuden. Luovutuskirjassa olevaa mai-

¹⁵⁶ Hessler s. 283.

Hessler tarkoittanee samaa kuin Zitting, jonka mukaan kollisiotilanteessa on aina ensin selvítettävä kollisiotyyppi ja voidaanko aikaprioriteettiperiaate ottaa lähtökohdaksi. Ks. edellä s. 60.

¹⁵⁷ Luovutuksensaajan suojasta luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan (vaihdamantasuojasta) irtaimen esineen, kiinteistön ja arvopaperin osalta ks. Zitting, Sivullissuoja s. 96.

¹⁵⁸ Hessler s. 284.

nintaa kutsutaan usein ehdoksi. Hyväksyminen voi luonnollisesti tapahtua muutoinkin.¹⁵⁹

Laissa saattaa kuitenkin olla nimenomainen maininta siitä, että erityinen oikeus sitoo luovutuksensaajaa, mikäli tästä on otettu määräys luovutuskirjaan. Näin on asianlaista esimerkiksi MVL 12.1 §:ssa, jonka mukaan tehty vuokrasopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa mm. silloin, kun luovutuskirjaan on otettu määräys vuokraoikeuden pysyvyydestä. Vaatimus ehdon sisällyttämisestä luovutuskirjaan ei kuitenkaan merkinne varsinaista muotomääräystä, jonka noudattamatta jättämisestä aiheutuisi erityisen oikeuden, vuokraoikeuden sammuminen.¹⁶⁰

Maanvuokralain 3.2 §:n mukaan vuokrasopimuksen siirto on tosin tehtävä kirjallisesti ja ne ehdot, joita ei ole otettu vuokrasopimukseen, ovat mitättömiä. MVL 12.1 §:n tarkoittamassa tapauksessa ei kuitenkaan ole kysymys vuokrasopimuksen siirrosta, vaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjasta. Jos vuokrasopimus ei MVL 12.1 §:n nojalla sido luovutuksensaajaa, tulee hänen 12.2 §:n mukaan kuukauden kuluessa saannosta ilmoittaa vuokramiehelle, että hän haluaa vuokrasopimuksen lakkaavan. Sidonnaisuus perustuu MVL 12.2 §:n tapauksessa siihen, ettei uusi omistaja ole ilmoittanut haluavansa vuokrasopimuksen lakkaavan. Hänen passiivisuudelleen on siis annettu oikeudellista merkitystä.

Kun on ilmeistä, että uusi luovutuksensaaja voi ilmoittaa milloin tahansa, ettei hän aio käyttää irtisanomisoikeuttaan, olisi kohtuutonta vuokramiestä kohtaan, mikäli luovutuksensaaja voisi vedota hyväksymisensä olevaan »muotovirheeseen». MVL 12.1 §:n säännöstä on tuskin ymmärrettävä kirjaimellisesti, säännöksessähän on vain mainittu perusteet (hyväksyminen, hallinta, kirjaaminen), jotka synnyttävät sidonnaisuuden. MVL 12.2 §:n säännös asettaa joka tapauksessa aikarajan, jonka kuluessa luovutuksensaajan on vedottava hyväksymisensä tehottomuuteen. Jos hän ei kuukauden kuluessa saannostaan reagoi, sitoo vuokrasopimus häntä joka tapauksessa MVL 12.2 §:n nojalla. Kysymyksen käytännöllinen merkitys ei siten liene kovin suuri.

¹⁵⁹ Aiemmin kun tietoisuus määräalan luovutuksesta ei sitonut kiinteistön uutta omistajaa, vaan vaadittiin hänen hyväksymisensä, voitiin hyväksyminen suorittaa konkludenttisesti. Ks. *Hyvönen* s. 318 ja siinä mainittu kirjallisuus. Ks. myös *Kartio*, LM 1969, s. 570.

¹⁶⁰ Toisin *Kartio*, LM 1969, s. 570. *Kartio* mainitsee juuri maanvuokrasopimuksen poikkeuksena siitä, että kolmannelle kuuluvan oikeuden pysyttämiseksi on tarpeen ottaa tästä määräys luovutuskirjaan.

Hyväksymisen (luovutuskirjaan otetun ehdon) merkityksestä on esitetty eri mielipiteitä. Erään mielipiteen mukaan luovutuksensaajan hyväksyminen (luovutuskirjaan otettu ehto) merkitsee samaa kuin jos luovutuksensaajan ja erityisen oikeuden haltijan välillä olisi tehty uusi sopimus. Erityisen oikeuden haltija johtaisikin oikeutensa objektin (pääesineen) uudelta omistajalta.¹⁶¹ Tämän käsityksen pohjana lienee ajatus, jonka mukaan omistusoikeus objektiin siirtyy aina kokonaisuutena eikä niine rasituksineen, jotka objektiin mahdollisesti kohdistuvat.¹⁶² Esineoikeudelliset vaikutukset määräytyvät kuitenkin entisen omistajan tekemän luovutuksen mukaisesti,¹⁶³ missä on tietty epäjohdonmukaisuus. Sopimuksen oikeusvaikutukset kolmanteen määräytyisivät »kumoutuneen» sopimuksen nojalla. Vastaavanlaista ajattelua ei ole esiintynyt Suomessa, meillä on päinvastoin nimenomaisesti todettu, ettei luovutuksensaajan hyväksyminen synnytä uutta sopimusta vuokramiehen ja luovutuksensaajan välille.¹⁶⁴

Kun luovutuskirjaan otetaan maininta (ehto) objektia rasittavasta erilisestä oikeudesta, pidettäneen tätä useimmiten vain eräänä faktana, joka esitetään luovutuksen kohteena olevan objektin ominaisuuksista. Maininta

¹⁶¹ *Hessler s. 293. Ks. myös Lejman s. 43—44.*

¹⁶² Tästä ns. kahden oikeustoimen konstruktioista ks. lähemmin alav. 93.

Lainhuudatusleimaveroa määrättäessä ajattelu näyttää rakentuvan myös sille, että kiinteistö luovutetaan rasituksitta. Mikäli luovuttaja pidättää itselleen hakkuuoikeuden, nautintaoikeuden tms., pidetään sitä myyjän saamana etuna, jonka arvo lisätään leimaveroa määrättäessä rahana maksettavaksi sovitettuun kauppahintaan. Ajattelutapaa pitää Andersson leimavero-oikeudellisena fiktiona. Ks. *Andersson, JFT 1968 s. 390 ss.*

¹⁶³ *Hessler s. 293—294.*

Ks. myös KiinA 27.2 § ja sen osalta erityisesti 14 § 5.c.

¹⁶⁴ *Chydenius, Jordlegorätt s. 113 alav. 1.*

Ks. myös *Caselius s. 121.* Kaupan yhteydessä annettu hyväksyminen merkitsee Caseliuksen mukaan sitä, että ostaja hankkii tilan, jota rasittaa määräalan erottamisoikeus. Mutta mikäli kiinteistön luovutuksensaaja vasta kaupan teon jälkeen antaa hyväksymisensä aiemmin tapahtuneelle määräalan kaupalle, tuli sen Caseliuksen mukaan tapahtua MK 1:2:n mukaisessa järjestyksessä. Hyväksymistä oli hänen mukaansa pidettävä tällöin uutena määräalan luovutuksena, ks. *Caselius s. 123.* Caseliuksen käsitys jälkeinpäin annettavan hyväksymisen luonteesta selittyy sillä, että tuohon aikaan katsottiin omistusoikeuden määräalan kaupassa siirtyvän vasta lohkomisessa ostajalle, ks. esim. *Serlachius s. 142* ja *Caselius s. 53—59.* Nytemmin kysymystä omistusoikeuden siirtymisestä tarkastellaan määräälatapauksissakin vaiheittaisena tapahtumasarjana, ks. *Hyvönen s. 163—170.*

erityisestä oikeudesta poistaa tietämättömyyden objektiin kohdistuvasta rasituksesta, ts. antaa positiivisen tiedon objektista aivan samalla tavoin kuin jos kauppakirjassa mainittaisiin talon vuotava peltikatto. Luovutuksensaaja saa objektin sellaisena kuin se oli luovuttajan kädessä voimatta esittää (vahingonkorvaus)vaatimuksia saantomiestään tai muita vaatimuksia erillisen oikeuden haltijaa vastaan. Hyväksymistä (luovutuskirjaan otettua ehtoa) voidaan toisaalta pitää vain eräänä tapana vaikuttaa luovutuksensaajan tietoisuuteen.¹⁶⁵

Maanvuokralain 12.1 §:n mukaan vuokrasopimus sitoo luovutuksensaajaa, »jos luovutuskirjaan on otettu määräys sopimuksen pysyvyydestä».¹⁶⁶ Sanamuoto viittaa siihen, että vuokrasopimus »uusittaisiin» luovutuksensaajan sitoutuessa pysyttämään vuokrasopimuksen edelleen voimassa.¹⁶⁷ MVL:n lainvalmistelutöitä tarkastelemalla saadaan vastaus siihen, mikä tehtävä lainsäätäjän mukaan MVL 12.1 §:ssa mainituilla sitovuuksiperusteilla on täytettävänä. Maankäyttölainsäädäntökomitea totesi, ettei ole kohtuullista, jos vuokranantaja luovuttaessaan omistusoikeuden voisi varata luovutuksensaajalle oikeuden vuokrasopimuksen kumoamiseen, eihän hänelläkään ole tällaista oikeutta. Edelleen komitean mielestä luovutuksensaajan kannalta on pidettävä riittävänä, että luovutuksensaaja voi saada tiedon kiinteistöä tai aluetta rasittavasta vuokraoikeudesta. Komitean mukaan luovutuksensaaja saa tämän tiedon, jos vuokraoikeuden vakuudeksi on haettu tai saatu kiinnitys taikka jos vuokramiehellä on alueen hallinta.¹⁶⁸ Myös lintarkastuskunta lausunnossaan ehdotuksesta maanvuokralaiksi asetti perusvaatimukseksi sen, että ostajalla täytyy olla kauppaa tehdessään selvyys siitä, mitkä oikeudet rasittavat kiinteistöä. LTK totesi, että ellei vuokramies ole ottanut vuokra-aluetta hallintaansa, ei ostajalla voi olla tietoa vuokrasopimuksesta, ellei myyjä taas siitä erikseen ilmoita. LTK:n mukaan ilmoitus ei kuitenkaan vielä saata sopimusta ostajaakin sitovaksi, vain vuokramiehen hallinta tahi kauppakirjaan pantu ehto vuokrasopimuksen pysyvyydestä takaavat vuokrasopimuksen pysyvyyden uuttakin omistajaa vastaan.¹⁶⁹

¹⁶⁵ Ks. alav. 168 kohdalla.

¹⁶⁶ Lain sanamuodon mukaan luovutus ei sitoisi, ellei *pysyvyydestä* ole otettu nimenomaista ehtoa. Tästä ks. edellä s. 69 olevaa esitystä.

¹⁶⁷ Vrt. Hesslerin esittämään »tennispeliin», jonka mukaan vuokramies joutaisi oikeutensa vuokra-alueeseen uudelta omistajalta. Ks. alav. 161 kohdalla.

¹⁶⁸ *Kom. 1957:1* s. 44.

¹⁶⁹ *LTK 1964:3* s. 41–42.

Maankäyttölainsäädäntökomitean ja LTK:n esityksessä ovat kannanotot sitovuusperusteiden osalta ristiriitaiset. Hallinnan funktiona mainitaan tiedon välittäminen luovutuksensaajalle tapahtuneesta vuokrauksesta. Kun sekä maankäyttölainsäädäntökomitea että LTK toisaalta korostivat luovutuksensaajan kannalta riittäväksi tietoa tapahtuneesta vuokrauksesta, saattaa olla vaikeata havaita, miksi ajateltavissa olevilla sitovuusperusteilla (tieto, hyväksyminen, hallinta, kiinnittäminen) on LTK:n minitsemassa määrin erilainen sisältö.

Maanvuokralain 12.1 §:n säännöksen »ristiriita» lienee syntynyt kun lainsäätäjät ei ole riittävässä määrin kiinnittänyt huomiota siihen funktion, joka 12.1 §:ssa mainituilla tosiasioilla on täytettävänä. Kun Ruotsissa säädettiin JB 7:14:ssä tietoisuus nautinto-oikeudesta sitovuusperusteeksi, perusteltiin muutosta mm. sillä, että luovutuskirjaan otettu ehto on vain eräs tapa poistaa kolmannen tietämättömyys. Jos kolmas oli muutoin tosiasiallisesti tietoinen vuokrauksesta, oli tätä tapausta lainsäätäjän mielestä arvostettava samoin perustein.¹⁷⁰ Ruotsin oikeuskäytännössä olikin luovutuskirjassa olevaa mainintaa tapahtuneesta erityisen oikeuden luovutuksesta ilman että sen pysyvyydestä olisi otettu nimenomainen ehto, käsitelty samalla tavoin kuin jos oikeus olisi nimenomaisesti pysytetty.¹⁷¹

Merkittävää on, että sitovuusperuste »jos luovutuskirjaan on otettu määräys sopimuksen pysyvyydestä» liittyy »tai»-sanana välityksellä säännöksessä mainittuun toiseen sitovuusperusteeseen »jos vuokramies on ottanut alueen hallintaansa». Hallinta mainitaan sitovuusperusteena juuri sen vuoksi, että lainsäätäjät katsoo luovutuksensaajalla olevan tiedon vuokrauksesta vuokramiehen saatua alueen hallintaansa.¹⁷² Tosiasiallista tietoa vuokrauksesta ei sitä vastoin voida pitää sitovuusperusteena, mikä ilmenee MVL 12.2 §:sta, jonka mukaan aika sitomattomuuden toteamiseksi lasketaan joko saannosta tai siitä kun uusi omistaja sai vuokrauksesta tiedon.¹⁷³ Hakulisen mielestä tulee myös uuden omistajan tietoisuuden käydä sitovuusperusteesta. Kantaansa hän perustelee sillä, että muutoin syntyy ristiriitaa MVL:n ja muun lainsäädännön välillä. Esimerkkinä hän mainitsee JL 183.2 §:n jonka mukaan määräalan erottamisoikeus on voimassa luovutuksesta tietoista kiinteistön uutta

¹⁷⁰ Ks. *Prop.* 1970: 20 A s. 276 ja *SOU* 1960: 25 s. 311.

¹⁷¹ NJA 1908 s. 368 ja NJA 1914 s. 430.

¹⁷² Ks. edellä alav. 168 kohdalla.

¹⁷³ Ks. myös *Kartio*, LM 1969 s. 562.

omistajaa vastaan. Kun sidonnaisuus määräalan erottamistapauksessa on uudelle omistajalle merkityksellisempi kuin jos kysymyksessä on vuokraoikeus, on Hakulisen mukaan perusteltua syytä katsoa tietoisuus riittäväksi tässä luovutuksensaajalle vähemmän merkitsevässä tapauksessa.¹⁷⁴

Kieltämättä Hakulinen on oikeassa siinä, etteivät kollision ratkaisuperusteet ole lainsäädännössämme yhdenmukaiset. Vaikka melkoinen yksimielisyys vallitsee siitä, ettei JL 183.2 §:a ollut pidettävä kiinteistö-oikeudessamme uutena periaatteena,¹⁷⁵ ei säännöstä ole pidetty ilmaisu- ja yleisestä periaatteesta.¹⁷⁶ Lainsäädännössämme olevat eroavuudet kollision ratkaisussa niissäkin tapauksissa, joissa olisi perusteltua ratkaista ne saman periaatteen mukaisesti, johtuvat nähdäkseni siitä, ettei lainsäädäntömme rakennu yksinomaan luottamuksensuojaan perustuvilla näkökohdilla (B-tapaus), ja siitä, ettei lainsäätäjällä ole menetelty johdonmukaisesti säätäessään poikkeuksia velvoiteoikeudellisesta sitomattomuussäännöstä. MVL 12 §:n sitovuusperusteita tarkasteltaessa käy selville, kuinka tietoisuudesta abstraktisessa merkityksessä on erotettava *presumoitu tieto* ja *konkreettinen tieto*. Hallinta luo presumoidun tiedon, jota vastaan todistelu ei ole sallittu. Konkreettinen tieto ei sinänsä ole sito-

¹⁷⁴ Hakulinen s. 139. Kantansa tueksi Hakulinen esitti edelleen, että mikäli vuokrasopimuksessa on vuokramiehelle myönnetty oikeus lunastaa vuokra-alue, sitoo vuokramiehelle myönnetty erottamisoikeus kaikkine vuokrasopimuksessa olevine ehtoineen luovutuksesta tietoista uutta omistajaa. Tästä Hakulinen päätteli, että myös vuokrasopimus, johon ei sisälly erottamisoikeutta (lunastusoikeutta), sitoo vuokrauksesta tietoista uutta omistajaa.

Hakuliselta on jäänyt tässä yhteydessä havaitsematta, ettei vuokrasopimuksessa oleva lunastuslauseke merkitse samaa kuin määräalan kauppaan perustuva erottamisoikeus. Kysymyksessä ei ole lopullinen kauppa vaan sitoumus lopullisen kaupan päättämisestä eli ns. esisopimus. Hakulinen on itse katsonut, ettei esisopimus sido uutta omistajaa, ks. Hakulinen, Kiinteistön luovutus s. 114 ja sama, Velvoiteoikeus s. 119. Muukkosen mielestä on epäselvää, sitooko esisopimus edes perillisiä, ks. Muukkonen, Esisopimus s. 73, 81—83 ja 92. Oikeuskäytäntökin näyttää vahvistaneen sen, ettei esisopimuksen tekoon liity aikaprioriteettivaikutusta. Kolmannen henkilön kanssa esisopimusta loukaten tehty kauppa jää pysyväksi, ks. Helsingin HO tuomio 15.12.1971 taltio n:o 524/1971 sekä mainitun tapauksen osalta LM 1971 s. 685.

Ks. myös Hessler s. 454. Hessler suhtautuu suuresti epäillen sopimuksin perustettujen optio-oikeuksien sitovuuteen uutta omistajaa vastaan.

¹⁷⁵ Ks. 3 § alav. 187.

¹⁷⁶ Zitting, LM 1970 s. 834 sekä siinä erityisesti alav. 5.

vuusperuste, konkreettinen tieto saa merkitystä vasta konkludenttisena hyväksymisenä.¹⁷⁷ Presumoidun ja konkreettisen tiedon erilainen oikeudellinen merkitys saa selityksensä juuri oikeuksien kahtiajakoon — esine- ja velvoiteoikeuksiin — perustuvasta ajattelusta, tietoisuus saa eri merkityksen siitä riippuen lähdetäänkö kollisionsratkaisussa sitovuusperiaatteen (aikaprioriteetin) vai sitomattomuusperiaatteen (velvoiteoikeuden) pohjalta.

c. *Kiinnitys*. Laissa saattaa olla nimenomainen säännös, jonka mukaan erityisen oikeuden haltijan on kiinnitettävä oikeutensa saadakseen suojaa luovuttajan seuraajia (ja velkojia) vastaan.¹⁷⁸ Useimmiten laissa kuitenkin tyydytään sanomaan, että kiinnitetyn oikeuden pysyvyydestä on säädetty erikseen, esim. MVL 12.4 § ja HVL 26.1 §.

Kiinnityksen funktio on sama kuin hallinnankin eli tehdä oikeus julkiseksi, kolmannen havaittavaksi. Kiinnityksen havaittavuus perustuu siihen julkisuuteen, joka kiinteistökirjaan katsotaan liittyvän.¹⁷⁹ Maankäyttölainsäädäntökomitea totesi nimenomaan, että luovutuksensaaja saa riittävän tiedon vuokraoikeudesta, jos se on kiinnitetty.¹⁸⁰ Oikeuden kiinnittäminen yksinkertaisesti vain välittää luovutuksensaajalle tiedon kiin-

¹⁷⁷ HVL 26 §:n mukaan on uudella omistajalla oikeus sanoa vuokrasopimus irti, jollei luovutuksessa ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Godenhielmin mukaan on myös *konkludenttinen ehto* mahdollinen, niin kuin tahdon- ilmaisussa yleensä. Jos luovutuksen kohteena on kiinteistö, ei hänen mukaansa ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä tarvitse ottaa itse luovutussopimukseen. MK 1:2n muotovaatimus ei ole esteenä suulliselle tai konkludenttiselle hyväksymiselle, koska se ei hänen mukaansa ole niitä ehtoja, joiden puuttuminen tekisi luovutustoimen pätemättömäksi. Ks. *Godenhielm* s. 188—189. Ks. myös 3 § alav. 159.

Konkreettinen eli tosiasiallinen tieto on konstruoitu myös erityiseksi vilpillisen mielen lajiksi (»kvalificerade onda tro»), jotta tietoisuutta voitaisiin pitää sitovuusperusteena, ks. *Bengtsson*, *Avtalstyper* s. 62.

¹⁷⁸ Ks. esim. J syytingistä eli vanhan asukkaan eläkkeestä maantiloilla Suomessa vuodelta 1852. Mainittu julistus on nyttemmin kumottu lailla 425/76, joka tuli voimaan 1. 8. 1976.

¹⁷⁹ Erityisesti on huomattava, ettei Suomessa kiinnityksellä ole — panttioikeuksia lukuunottamatta — sellaista esineoikeudellista momenttia, että oikeuden katsottaisiin saavuttaneen tietyn kypsyyden vasta kiinnityksen tapahduttua tai kuten Hessler ilmaisi asian »nått en viss mognad, blivit i tillräcklig grad manifesterad».

¹⁸⁰ *Kom.* 1957: 1 s. 44; ks. myös *LTK* 1964: 3 s. 46.

teistöä rasittavasta oikeudesta. Nautintaoikeuden kiinnityksellä ei ole oikeutta perustavaa merkitystä. Kiinnitys vain turvaa nautintaoikeudelle tietyn etuoikeuden muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien joukossa.¹⁸¹

d. *Tietoisuus*. Tietoisuuden merkitys toisen objektiin (pääesineeseen) kohdistuvasta »velvoiteoikeudelliseksi» oikeudeksi luonnehditusta oikeudesta askarruttaa jatkuvasti mieliä. Ongelmallisuus johtuu kahden järjestelmän rinnakkaisesta soveltamisesta: kysymysten ratkaiseminen toisaalta esine- ja velvoiteoikeuden jaottelun pohjalta sekä toisaalta vilpittömän mielen suojaa koskevien säännösten pohjalta. Tämä johtaa kolliision ratkaisuihin lopputuloksiin, jotka saattavat olla vaikeasti ymmärrettävissä. Yksittäiset lainmuutokset eivät juuri muuta tilannetta. Esimerkkinä mainittakoon JL 183.2 §: määräälan luovutuksensaaja saa sen mukaan suojaa sellaista kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan, joka on tietoinen tapahtuneesta määräälan luovutuksesta. Säännöksen ei kuitenkaan ole katsottu suojaavan määräälan luovutuksensaajaa emätilan myöhäisempää *panttivelkojaa* vastaan. Hyvönen perustaa mielipiteensä JL 203.2 §:iin. Hän toteaa, ettei panttivelkojan ekstinktion edellytyksistä ole JL:ssa nimenomaista säännöstä, mutta hän katsoo näiden käyvän välillisesti ilmi JL 203.2 §:sta. Ekstinktion edellytyksenä on määräälan luovutuksensaajan puolella tapahtunut kiinnittämisen laiminlyönti erotamisoikeuden vakuudeksi, kiinnitysvelkojan puolelta edellytetään kiinnityksen hakemista. Vilpittömyyttä mieltä ei hänen mielestään JL 203.2 §:n sanamuodon mukaan kiinnitysvelkojalta vaadita.¹⁸²

Pääsäännön mukaan ei siis tietoisuudella toisen »velvoiteoikeudellisesti» oikeudesta ole oikeudellista merkitystä. Eräänä oireena tämän säännön vanhentuneisuudesta ja yleisen oikeustajun vastaamattomuus-

¹⁸¹ KiinA 22.5 §:n mukaan merkitään pakkohuutokauppaluetteloon myös kiinnittämättömät nautintaoikeudet. Nautintaoikeuden kiinnityksen merkitys rajoittuu siihen, että se tuottaa nautintaoikeudelle tietyn aseman kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien joukossa. Ks. kuitenkin UL 5:32, jonka mukaan kiinnittämättömiä nautintaoikeuksia ei merkitä viran puolesta pakkohuutokauppaluetteloon.

¹⁸² Hyvönen s. 342. Ks. myös Pietilä s. 34.

Kiinnitysvelkojan tietoisuudella määräälan luovutuksesta ei ole oikeudellista merkitystä, niin kuin Hyvönenkin toteaa. Tämä ei kuitenkaan johdu ekstinktiosta tai sen edellytyksistä vaan siitä, että tietoisuudelle annetaan JL 183.2 §:ssa poikkeuksellisesti oikeudellista merkitystä (C-tapaus). JL 183.2 §:sta ks. lähemmin s. 80.

desta voidaan pitää oikeuskäytännön myönteistä suhtautumista pääsäännöstä tehtäviin poikkeuksiin tapauksissa, joissa oli kysymys määräalan luovutuksensaajan oikeuden turvaamisesta kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Kun tietoisuutta ei voitu sellaisenaan pitää sitovuusperusteena, on tavoiteltuun päämäärään — sitovuuteen — voitu päästä kiertoteitse. Ristiriita lainsäädännön ja yleisen oikeustajun välillä johti, kuten edellä on jo osoitettu, lainmuutokseen. Jäljempänä esitetään, kuinka tietoisuus on presumoitu hyväksymiseksi tai kuinka tietoisuudesta on tehty johtopäätöksiä asianosaisten tahtoon. Esimerkkitapauksissa on kysymys määräalan ostaneen henkilön suojasta kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Tapaukset eivät nähdäkseni ole menettäneet merkitystään kyseisen ongelman poistuttua JL:n säätämisen yhteydessä, niistä ilmenevä argumentointi voi yhtä hyvin esiintyä missä kollisiotilanteessa tahansa, jonka ratkaisussa lähdetään sitomattomuussäännön pohjalta.

Lausunnossaan vuoden 1936 jakoasetustoimikunnan jakolain lakiehdotuksesta katsoi KO kiinteistöoikeutemme uudeksi periaatteeksi lakiehdotukseen, nyttemmin JL 183.2 §:iin sisältyvän säännöksen, jonka mukaan luovutuksensaajan tietoisuus tapahtuneesta määräalan luovutuksesta sitoo luovutuksensaajaa. Tällä KoO tarkoitti, ettei sillä seikalla, onko kolmas mies ollut tietoinen jonkin kiinteistöä koskevan, esineoikeutta heikomman oikeuden olemassaolosta, ole ratkaisevaa merkitystä määrättäessä, kummalle kahdesta samaa kiinteistöä tai kiinteistönosaa koskevasta oikeudesta on annettava etusija.¹⁸³ Toisin sanoen velvoiteoikeuden joutuessa kollisioon esineoikeuden kanssa ratkaistaan kollisio viimeksi mainitun eduksi, vaikka tämän oikeuden haltija olisi velvoiteoikeudellisen oikeuden olemassaolosta tietoinen. Poikkeuksena tästä pääsäännöstä KoO mainitsi tietoisuuden eläkeoikeudesta, joka vuonna 1852 syytingistä annetun julistuksen mukaan oli kolmatta sitova.¹⁸⁴

¹⁸³ KoO:n lausunto s. 134.

¹⁸⁴ Mainittua julistusta ei sen sanamuodosta huolimatta ole sovellettu KoO:n esittämällä tavalla. Julistusta ei edes 1800-luvulla tulkittu sanamuodon mukaisesti ja oikeuskäytännössä eläkeoikeus rinnastettiin maksamattomaan kauppahintaan. Charpentier totesi, että julistuksen sanamuodon mukaan tietoisuus on tosin sitovuusperuste, mutta ottaen huomioon oikeuskäytännön ja muutoin vallitsevat periaatteet ei säännöstä ole ymmärrettävä sanamuotonsa mukaisesti. Ks. Charpentier s. 128 ja 133—136. Vrt. Tegengren, JFT 1881 s. 20.

Ks. myös SOO p. 15. 1. 1878 sekä lainopillisen yhdistyksen keskustelu kysymys n:o 3 1875—1876, JFT 1877 s. 328—331 ja n:o 5 1883, JFT 1883 s. 312—313.

Oikeuskäytännössä oli kuitenkin AJ 36 §:ää alettu tulkita siten, että luovutuksensaajan tuli olla vilpittömässä mielessä. Tietoisuus tapahtuneesta määräalan luovutuksesta tulkittiin hyväksymiseksi.¹⁸⁵ Juuri oikeuskäytäntöön viitaten Hyvönen toteaaakin, että JL 183.2 §:ssä on itse asiassa vahvistettu vain jo aikaisemmin vakiintunut käytäntö.¹⁸⁶ Hyvösen mukaan ei siis ollut kysymys uudesta periaatteesta, kuten KoO katsoi asianlaidan olevan. Hyvösen mielipiteen näyttää myös Zitting hyväksyneen.¹⁸⁷

Tietoisuuden ja hyväksymisen välinen rajanveto jää aina lopulta oikeuskäytännön tehtäväksi. Oikeuskäytäntö osoittaa, kuinka tulkintateitse on yksittäistapauksissa päästy samaan päämäärään kuin jos laissa olisi tietoisuudelle annettu oikeudellista merkitystä. Tämä seikka ratkaisi, kun Ruotsissa säädettiin JB 7:14:ssä pelkkä tietoisuus toisen nautinto-oikeudesta sitovuusperusteeksi.¹⁸⁸ Vastaavasti perusteli vuoden 1933 jakolakilakomitea tietoisuuden säätämistä lakiin sitovuusperusteeksi sillä, että tietoisuuden ja hyväksymisen välinen rajanveto on hämärä ja että lailla voitaisiin välttää hämäryydestä johtuvat tulkintavaikeudet.¹⁸⁹

Tietoisuus ja hyväksyminen ovat oikeustositasiaina aina eri faktoja.¹⁹⁰ Tietoisuus jostakin ei välttämättä merkitse sitä, että sivullinen myös hyväksyisi sen tosiasian, josta hän on tietoinen. Selvimmin tietoisuuden ja hyväksymisen välinen ero tulee esille kun on kysymys henkilön moitittavasta menettelystä. Tietoisuudesta ei tässä tapauksessa voida päätellä sivullisen myös hyväksyneen toisen teon. Mutta kun on kysymys tietoisuudesta sitovuusperusteena edellä käsitellynlaisissa tapauksissa, ei oikeustositasioiden toisistaan erottaminen ole yhtä yksinkertaista. Näissä tapauksissa tietoisuuden ja hyväksymisen välistä eroa hälventäneen myös se, ettei erotteluun tietyissä yksittäistapauksissa saata olla perusteltua syytä. Sivullinen saattaa ryhtyä oikeustoimeen esimerkiksi spekulatiotarkoituksessa.¹⁹¹ Tällöin ratkaisu sisältäneen myös moraaliarvostelun,

¹⁸⁵ Oikeustapauksista ks. *Hyvönen* s. 314–315.

¹⁸⁶ *Hyvönen* s. 316 sekä erit. alav. 18.

¹⁸⁷ *Zitting*, LM 1970, s. 833 sekä *sama*, *Sivullissuoja*, s. 40.

¹⁸⁸ *Prop. 1970: 20 B 1* s. 385; *SOU 1960: 25* s. 310–313. Ks. myös *JB I* s. 74.

¹⁸⁹ *Kom. 1933: 8* s. 138; ks. myös *Kom 1936: 17* s. 144.

¹⁹⁰ Ks. kuitenkin *KoO:n lausunto* s. 134. KoO toteaa, että tietoisuutta on pidettävä hyväksymistä lievempänä sitovuusperusteen edellytyksenä.

¹⁹¹ Esim. seuraavanlaisen tapauksen arvostelu tuottaa vaikeuksia. Kiinteistön ostaja ajattelee: »Olkoonkin, että myyjä on vuokrannut osan tilasta X:lle (myynyt tilalla olevan rakennuksen taikka osan metsästä), ostan tilan, koska kaup-

jolta saksalaiset halusivat välttyä epäämällä tietoisuudelta oikeudellisen merkityksen;¹⁹² edellä esitetyn valossa tässä ei näytetä onnistuneen. Käytännössä rajanveto tietoisuuden ja hyväksymisen välillä on vaikeata, jopa mahdotonta suorittaa niin kuin jakolakikomitea totesi.¹⁹³

Tietoisuudesta on tehty johtopäätöksiä myös asianosaisten tahtoon.¹⁹⁴ Luovutuksensaajan tietoisuus kolmannen velvoiteoikeudellisesta oikeudesta on tulkittu osapuolten tarkoitukseksi jättää tietty objekti luovutuksen ulkopuolelle. Havainnollisesti asia ilmenee seuraavista KoO:n ratkaisuksista, joissa määräalan kaupan sitovuutta kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan on jouduttu arvostelemaan vuoden 1916 AJ:n mukaan.

KoO 1963 II 110: Aviopuolisot A ja B olivat myyneet määräalan tilaansa kuuluvasta saaresta. A:n ja B:n kuoltua heidän kuolinpesänsä osakkaat myivät tilan C:lle, jolloin C:lle kaupantekotilaisuudessa ilmoitettiin määräalan kaupasta. C myi myöhemmin mainitun määräalan D:lle. Määräalan ensimmäisen ostajan kanteesta julistettiin C:n ja D:n välinen kauppa mitättömäksi.

KoO 1968 II 71: A ja B myivät C:lle tilaansa kuuluvan saaren sekä sen jälkeen itse tilan D:lle. A:n ja B:n sekä D:n välisessä kaupakirjassa oli nimenomainen maininta siitä, ettei C:lle myyty saari sisältynyt kauppaan. D:n kuoltua tila joutui hänen vaimolleen E:lle. E myi tilan edelleen F ym:lle. F ym. eivät olleet tietoisia tilaan kuuluneen saaren luovutuksesta. C:n kanteesta KoO vahvisti C:llä olevan paremman oikeuden kuin F ym:llä mainittuun saareen.

Molempien ratkaisujen perusteluissa todetaan, ettei myyjäpuolen tarkoituksena ollut myydä eikä ostajapuolen tarkoituksena ollut ostaa kiinteistöstä aiemmin myytyä määräalaa (saarta), minkä vuoksi määräala (saari) ei sisältynyt kauppaan. Eroavuutta tapausten välillä on kuitenkin siinä, että vuoden 1963 ratkaisussa ostajataho oli tietoinen tapahtuneesta määräalan luovutuksesta, jolloin tietoisuudesta on siis voitu tehdä johtopäätös asianosaisten tahtoon. Vuoden 1968 ratkaisun selostuksesta sitä vastoin käy ilmi, ettei ostajataho ollut tietoinen tapahtuneesta tilaan kuuluneen saaren luovutuksesta. KoO:n ratkaisun perustelut eivät vuo-

pa on minulle edullinen.» Jos nyt ei ole olemassa »lain vaatimaa» esineoikeudellista momenttia (luovutuskirjaan otettua ehtoa, nimenomaista hyväksymistä), niin onko välttämätöntä tehdä edellisestä kaupasta vieläkin edullisempi uhramalla kolmannen miehen oikeus.

¹⁹² Ks. edellä s. 62.

¹⁹³ *Kom* 1933: 8 s. 138.

¹⁹⁴ Ks. esim. *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 41 ja *Hyvönen* s. 317.

den 1968 tapauksessa ole osuneet oikeaan, koska saaren jättämistä tilakaupan ulkopuolelle ei ole voitu johtaa luovutuksensaajan tahdosta (tietoisuudesta).¹⁹⁵

e. Tiivistelmä. Edellä on jo todettu ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkityksen olevan ennen kaikkea siinä, että kiinteistön omistajan seuraajat ja velkojat voivat olettaa, ettei sivullisella ole oikeuksia liitossuhteessa olevaan objektiin. Sivullisen *luottamusta* suojataan ylläpitämällä sääntöä oikeudellisesta yhteydestä, mikä tapahtuu ottamalla lähtökohdaksi sitomattomuussääntö.¹⁹⁶ Lähdetessä sitomattomuussäännön pohjalta (C-tapaus) ei kysymyksessä kuitenkaan ole sivullisen luottamuksen suojaaminen samassa merkityksessä kuin B-tapauksessa, koska kollisio ratkaistaan uuden omistajan tai velkojan hyväksi vaikka heillä olisikin konkreettinen tieto kolmannen oikeudesta. Selvyyden vuoksi olisikin luottamuksen suojasta puhuttava vain bona fide -suojan yhteydessä (B-tapaus). Niinpä edellä mainittu Alménin esittämä paradoksi *mikä merkitys tietoisuudella saattaa olla tertiuksen vilpittömään mieleen selittyikin sillä, ettei tarpeellista huomiota ole kiinnitetty siihen kuinka tietoisuudesta voidaan puhua useammassa merkitysyhteydessä.* Syntyy sekaannusta, mikäli tietoisuus sitovuusperusteena rinnastetaan vilpittömän mielen tapauksiin.¹⁹⁷

Voimassa olevassa lainsäädännössämme on useita säännöksiä, joissa tietoisuudelle annetaan merkitystä kollision ratkaisuperusteena. Eräiden säännösten osalta vallitsee kuitenkin erimielisyyttä siitä, mistä säännöksessä mainittu *tietoisuus* on ilmauksena. Vaihtoehtoja on kaksi kuten edellä on esitetty: tiedon puute on joko ekstinktion edellytys (B-tapaus) tai tietoisuus muodostaa sitovuusperusteen (C-tapaus). Vain edellisessä

¹⁹⁵ Varhaisemmista oikeustapauksista, ks. *Haataja*, Maanjaot s. 482.

Oikeuskäytännössä on havaittavissa taipumusta määräalan luovutuksensaajan suojaamiseen. Ks. esim. KoO 1955 II 55: Samalla kertaa mutta eri kauppakirjoilla oli myyty, yhdellä kiinteistö lukuunottamatta kahta määräalaa ja kahdella muulla kauppakirjalla nuo määräalat. Kiinteistökauppoja moitittiin mm. muotovirheen perusteella. Tilan luovutuksensaaja oli saanut saannolleen lainhuudon, mutta määräalat olivat edelleen erottamatta ja huudattamatta kauppoja moitittaessa. Tilaan myönnetyn lainhuudon katsottiin suojaavan myös määräalojen luovutuksensaajia, koska »myydyt määräalat, niitten erottamisen ollessa vielä suorittamatta, oikeudellisesti sisältyivät osina tilaan». Ään. 3—2.

¹⁹⁶ *Zitting*, Sivullissuoja s. 46.

¹⁹⁷ Ks. esim. *Walén* s. 47 ja *Forssell* s. 224 sekä erityisesti 3 § alav. 134.

on kysymys luottamuksensuojasta. JL 183.2 §:n mukaan määräalan erotamisoikeus pysyy voimassa mm. luovutuksesta tietoista kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Hyvönen tarkastelee JL 183.2 §:n säännöstä siitä näkökulmasta, että vilpittömässä mielessä oleva kiinteistön luovutuksen-saaja saa suojaa tapahtuneita määräalojen luovutuksia vastaan eli ilmauksena uuden omistajan luottamuksensuojasta. Zittingin mukaan mainitussa säännöksessä ei ole kysymys luottamuksensuojasta, vaan siitä että luovutuksensaajan tietoisuutta pidetään sitovuusperusteena.¹⁹⁸ Edellä esitetyn, oikeuskäytännössä uuden omistajan sidonnaisuuteen johtaneen kehityksen ja erityisesti jakolain perustelujen valossa on ilmeistä, että JL 183.2 §:ssa on kysymys velvoiteoikeudellisesta sitomattomuussäännöstä tehdystä poikkeuksesta.¹⁹⁹

Ainesosaa ja tarpeistoa koskevilla säännöillä on Suomessa luotu yksinkertainen järjestelmä, jollaista tuskin muualla tavataan. Oikeudellinen kohtalonyhteys, joka Suomessa on ainesosaa ja tarpeistosuhdetta koskevien säännösten varassa, ilmenee Tanskan TL 1,19 ja 27 §:stä sekä Norjan TL 12, 20 ja 27 §:stä. Tanskassa ja Norjassa on oikeuteemme verrattuna kaksi merkittävää eroavuutta. Tanskan TL 1 §:n ja Norjan TL 12 §:n mukaan voidaan kiinteistörekisteriin merkitä kaikki oikeudet, joiden kohteena vain on kiinteä omaisuus.²⁰⁰ Toisaalta kolmannen tietoisuus toisen kiinteistöön kohdistuvasta oikeudesta, jota ei ole merkitty kiinni-

¹⁹⁸ Ks. Hyvönen s. 311 ss. ja Zitting, LM 1970 s. 830.

¹⁹⁹ Vastakkaisia mielipiteitä on esitetty myös VKL 14 §:n säännöksestä. Mainitun lainkohdan mukaan ovat tehottomia haltijavelkakirjan luovutuksensaajaa kohtaan väitteet, ettei luovuttaja ollutkaan oikeutettu määräämään velkakirjasta, paitsi milloin saaja tiesi tai saajan olisi pitänyt tietää mainitusta luovuttajan kompetenssin puutteesta. Hakulinen selitti lainkohdassa säännellyn kaksoisluovutustapauksen sitomattomuussäännön pohjalla. Primusostajalla on hänen mukaansa vain saamisosoikeus, joka ei ole suojattu sekundusostajaa vastaan. Sekundusostaja ei voi kuitenkaan vedota siihen, että toisen oikeus on vain »velvoiteoikeudellinen», jos hän on ollut tietoinen aikaisemmasta luovutuksesta. Zitting sitä vastoin tarkastelee säännöstä luottamuksensuojan näkökulmasta: aikaprioriteetti-periaate on lähtökohtana, josta poiketaan sekunduksen hyväksi, mikäli tämä oli vilpittömässä mielessä. Ks. Hakulinen, Velkakirjalaki s. 158 ja Zitting, Sivullis-suoja s. 39.

Ks. myös Forssell s. 142 ja 225. Tarkasteltuaan kuinka lainsäädännössä on ilmaistu eri aikoina »kauppa rikkoo vuokran»-periaate Forssell totesi, että alkujaan velvoite- ja esineoikeuksien jaotteluun perustunut ratkaisu on vajonnut taustalle ja kysymys on enää esitystekniikasta.

²⁰⁰ Vrt. Saksan »Vormerkung»-järjestelmää, josta lähemmin edellä s. 66.

tysrekisteriin, estää ekstinktion (TL 27 §). Pelkkä tietoisuus riittää siis hajoittamaan ykseyden, oikeudellisen yhteenkuuluvuuden.

Merkillepantavaa on, että objektin kuuluminen kiinteistöön — mitä tietoisuuteen tulee — ratkaistaan saman pääsäännön mukaisesti, oli sitten kysymyksessä luovutuksensaaaja tai velkoja.²⁰¹ Objektiivisesta ratkaisuperusteesta voidaan nähdäkseni luopua sikäli kuin se voi tapahtua vaikeuttamatta kiinteistön määrittelyä silloin kun se on yksityisoikeudellisten oikeustoimien kohteena.²⁰² Juuri tässä ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevilla säännöksillä on keskeinen asema. Mainituilla säännöksillä tavoiteltava päämäärä saavutetaan, vaikka ratkaisuperuste ei olikaan kaikissa tapauksissa objektiivinen. Minkäänlaisten haitallisten seuraamusten syntymistä ei liene osoitettavissa, jos *luovutuksensaaajan* tietoisuudelle annetaan oikeudellista merkitystä kollision ratkaisussa.²⁰³ Mikäli kiinteistön ostaja on tietoinen myyjän esim. rakennusta koskevasta luovutustoimesta tai kiinteistöä rasittavasta vuokraoikeudesta, ei luovutuksensaaajalle tulisi myöntää kiinteistöön parempaa oikeutta kuin mitä luovuttajalla oli.

Kiinteistön ulottuvuus velkojatahoon nähden on ratkaistava seuraaja-tahosta erillään. Tämän henkilötahon tarkastelussa saattaa ilmetä seikoja, jotka oikeuttavat suhtautumaan tietoisuuteen toisella tavoin kuin seuraajaan. Näin on kiinteistön *panttivelkojan* kohdalla, jonka tietoisuudelle ei voida antaa oikeudellista merkitystä. Tämä johtaisi lähes ratkaisemattomiin käytännön vaikeuksiin. Ajatellaanpa esim., että kiin-

²⁰¹ Vrt. *Forssell* s. 161. Forssell totesi, että siitä laissa ilmaistusta »kauppa rikkoo vuokran» säännöstä on katsottu seuraavan, ettei nautintaoikeus ole voimassa velkojaankaan nähden. Hänen mukaansa tässä on kysymys käsitejuridikkasta; soveltamiseen ei ole esitetty mitään hyväksyttävissä olevia syitä, joita hänen mukaansa ei ole edes olemassakaan.

²⁰² Pietilän mukaan yhteenkuuluvuuden perusta on juuri siinä, että oikeustoimen kohde voidaan eri tilanteissa määritellä täsmällisesti, ks. edellä s. 55 ss.

²⁰³ Ks. *Pietilä*, LM 1964 s. 557—558. Pietilä huomauttaa, että rakennuksen kuuluminen kiinteistöön saattaa tulla eri tavoin arvostelluksi siitä riippuen, onko kysymyksessä kiinteistön panttivelkoja tai luovutuksensaaaja. Pietilän mukaan eroavuutta olisi selonottovelvollisuudessa. Ostajalta voidaan vaatia tilan tarkastamista, mutta luotonantajan on voitava arvostella kiinteistön arvo julkisten asiakirjojen perusteella. Ks. myös *Bergman* s. 213 ss. Räsistusten osalta Bergman katsoo, että ostajalla on panttivelkojaa laajempi selonottovelvollisuus. Kun ostaja näkee tilalla olevan rakennuksen, on hänen syytä ottaa selville, minkä oikeuden nojalla rakennus on kiinteistöllä. Ks. myös *Hakulinen* s. 139.

teistön omistaja A on luovuttanut kiinteistönsä kohdistuvan vuokraoikeuden tai kiinteistönsä kuuluvan rakennuksen B:lle. Mainitun oikeustoimen jälkeen A:n antaman kiinnityssuostumuksen nojalla vahvistetaan kiinteistöön kiinnitys C:lle, D:lle ja F:lle näiden A:lta olevien saatavien maksamisen vakuudeksi. C on tietoinen vuokrauksesta tai rakennusta koskevasta määräämistoimesta, mutta D ja F ovat tietämättömiä. Jos panttivelkoja C:n tietoisuudelle nyt annetaan merkitystä, niin vakuuden kohteena oleva omaisuus on C:n, D:n ja F:n tapauksissa erilainen.²⁰⁴ Oletetaan edelleen, että C:n kiinnityksen tuottamalla panttioikeudella on parempi etuoikeus kuin D:llä ja F:llä. Kiinteistöön kohdistuva pakko-täytäntöönpano vaikeutuisi, kun siinä erikseen jouduttaisiin selvittämään kunkin kiinnityksen kohde. Ajauduttaisiin vaikeiksi, ellei mahdolltomiksi osoittautuviin arviointitehtäviin. Näiden seikkojen perusteella on ilmeistä, ettei panttivelkojan *konkreettiselle tiedolle* voida antaa merkitystä. Kiinteistön ulottuvuus panttivelkojaan nähden ratkaistaan mainituin tavoin siinäkin tapauksessa, että kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuus rajoittaisi kiinteistön ulottuvuutta uuteen omistajaan nähden. Kiinteistön ulottuvuus voi siten olla erilainen uuteen omistajaan ja tämän panttivelkojaan nähden.

Objektiivinen ratkaisuperiaate kiinteistön panttivelkojaa kohtaan ei kuitenkaan merkitse sitä, etteikö rakennuksen luovutuksensaaja voisi muilla perusteilla saada suojaa myös panttivelkojaa kohtaan. Objektiivinen ratkaisuperiaatehan ei merkitse sitä, että kiinteistöllä olisi kaikkiin panttivelkoihin nähden sama ulottuvuus. Kiinteistön ulottuvuutta koskeva määrittely on objektiivinen niissä tapauksissa, joissa kiinteistön ulottuvuuteen vaikuttava seikka ilmenee kiinnitysrekisteristä. Juuri tähän perustuu kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen. Kun oikeuden kiinnitys antaa kiinnityksenhaltijalle suojaa luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan, merkitsee tämä itse asiassa juuri sitä, että tällä tavoin rajoitetaan kiinteistön ulottuvuutta mainittuihin henkilötahoihin nähden. Sivullisen kiinteistöön saaman oikeuden ei nähdäkseni välttämättä tarvitse olla sellainen, joka KiinA 1 §:n mukaan on kiinnitettävissä. Esimerkiksi kiinteistöä rasittava vuokraoikeus, jonka pysyvyyden

²⁰⁴ Merkitään kiinteistöä kokonaisuudessaan kirjaimella (a), kolmannelle myönnettyä vuokraoikeutta (tai oikeutta rakennukseen) kirjaimella (b) sekä oikeuden rasittamaa kiinteistöä kirjaimella (c). Jos panttivelkojan tietoisuudelle annetaan merkitystä, kohdistuu C:n panttioikeus (c):hen mutta D:n ja F:n panttioikeuksien kohteena onkin (a).

vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys, estää velkojaa, jota kohtaan vuokraoikeus pysytetään voimassa, käyttämästä hyväkseen vuokra-alueella olevia rakennuksia, mikäli ne on erikseen luovutettu vuokramiehelle tai vuokramiehellä on niihin vuokrasopimuksen mukaan käyttöoikeus. Kiinteistön ulottuvuutta voidaan toisin sanoen rakennustenkin osalta rajoittaa kiinnitysvelkojaa kohtaan.²⁰⁵

Ulosmittaus- ja konkurssivelkojen osalta asian ratkaiseminen ei liene yhtä selvä. Suomen yhtä vähän kuin Ruotsinkaan oikeudessa ei ole olemassa yleistä sääntöä, joka suojaisi velkojen luottamusta siihen, että velallinen todella omistaa kaiken sen, mikä hänelle näyttää kuuluvan. OikTL 34 §:ssä on säännös suojasta valeluovutuksia vastaan, säännös ei kuitenkaan koske velkojen suojaa.²⁰⁶ Vastaavasti Norjassa eivät velkojat ja konkurssipesä voi puolustukseensa vedota maanomistajan legitimaatioon. He voivat saattaa voimaan ainoastaan omistajan todellisen oikeuden.²⁰⁷ Sivullisomistajan ja kiinteistön pakkohuutokauppaostajan välinen kollisio ratkaistaan siten, että pakkohuutokaupan ulkopuolelle jää kaikki se mitä ei katsota kuuluvan kiinteistöön.²⁰⁸ Tietoisuudelle rakennusta koskevasta määräämisestä ei kuitenkaan voitane antaa oikeudellista merkitystä. Ratkaisevaa merkitystä ei nähdäkseni ole sillä, että kiinteistöön kuuluvan objektin luovutustoimen voitaisiin katsoa loukkaavan kiinteistön omistajan velkoja.²⁰⁹ Pakkotäytäntöönpanon kohteena olevan kiinteistön ulottuvuutta jäisi rasittamaan tietty epämääräisyys, jos siihen vaikuttaisi velkojan tietoisuus. Erityisesti konkurssitapauksessa syntyisi ratkaisemattomia vaikeuksia jo sen seikan selvittämisessä, mikä merkitys yhden tai useamman velkojan tietoisuudelle on annettava muiden ollessa tietämättömiä sivullisen erityisestä oikeudesta.²¹⁰ Välttämättömyys määritellä pakkotäytäntöönpanon kohde samalla

²⁰⁵ Ks. 12 § 2.2.3.

²⁰⁶ *Karlgren*, SvJT 1936 s. 183—184.

²⁰⁷ *Harbek—Solem* s. 76.

Merkitystä on sitä vastoin ns. historiallisilla seikoilla. Jos luovutuksensaaja johtaa oikeutensa maanomistajalta, tulee hänen turvatakseen oikeutensa rakennukseen velkoja vastaan kiinnittää oikeutensa. Ks. *Harlek—Solem* s. 76 ja 108; ks. myös *Augdahl* s. 11.

²⁰⁸ Ks. *Kartio* s. 254—259 sekä mainituilla sivuilla olevat oikeustapaukset.

²⁰⁹ Tällaisissa tapauksissa velkojilla on käytettävissään KS:n ja UL:n mukaiset suojakeinot. Takaisinvoittoa koskevien kanteiden osalta ks. lähemmin s. 206.

²¹⁰ Mahdollisuudesta suojata kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajaa velkojatahoa vastaan ks. jäljempänä 12 § 2.2.3.

tavoin kaikkiin velkojiin nähden estää antamasta oikeudellista merkitystä konkreettiselle tiedolle.

4 §. Rakennuksen ja vuokraoikeuden välisestä suhteesta

1. Yleistä

Rakennuksen ja kiinteistön välistä oikeudellista liittymäsuhdetta on yleisesti tarkasteltu kiinteistökohtaisena, rekisteriin merkityn kiinteistön ja rakennuksen välisenä suhteena useammastakin syystä. Dynaamisen suojan saaminen on kytketty rekisteriyksikköön,²¹¹ toisaalta maapohjan ja rakennuksen oikeudellista yhteenkuuluvuutta koskevan pääsäännön muodostuminen perustuu ilmeisesti rakennuksen ja kiinteistön väliseen ulkonaiseen, aistein havaittavaan suhteeseen.²¹² Kiinteistönvaihdanta ja -panttaus eivät noudata kuitenkaan aina kiinteistöjaotusta.²¹³ Luovutuksen kohteena voi olla kiinteistön ideaalinen tai alueellinen osa; panttauksen kohteena kiinteistön ideaalinen osa tai kiinteistön alueellinen osa, jos siihen kohdistuva oikeus perustuu KiinA 2 §:n mukaiseen hallintaoikeuteen.²¹⁴

²¹¹ Pietilä kiinnittää huomiota siihen, että lainhuudatuksen ja kiinnityksen muodossa saatava dynaaminen suoja on kytketty rekisteriyksikköihin, *Pietilä* s. 29 ss.

²¹² Kartion mielestä käsitys, jonka mukaan ainesosasuhde syntyisi yksinomaan rakennuksen ja kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden välillä, kuvastaa näkemystä ainesosasuhteen muodostumisesta konkreettisten objektien tasossa, *Kartio* s. 186 ja 193. Ks. myös *Undén*, TfR 1921 s. 6—7. Undénin selitys, jonka mukaan rakennus on aina maapohjan tosiasiallista tarpeista — siinäkin tapauksessa, ettei se olisi sen oikeudellista tarpeista — sisältää nähdäkseni ajatuksen suhteen muodostumisesta konkreettisten objektien tasossa. Ks. myös *Pietilä*, LM 1964 s. 553 alav. 28.

²¹³ Rekisteriyksikkö voi olla kiinnityksen kohteena silloinkin, kun sen hallintaoikeus perustuu muuhun kuin omistusoikeuteen, esim. tontinvuokraoikeuteen tai maanvuokraoikeuteen. Tontinvuokraoikeus tulee kysymykseen vain jos alue on rekisterikiinteistö, MVL 26 §; ks. myös MVL 51.2 §, jonka mukaan muun asuntoalueen vuokrauksessa vuokra-alueen tulee olla asemakaavan mukainen tontti, jos alue sijaitsee asemakaava-alueella. Tästä lähemmin jäljempänä s. 246.

²¹⁴ Havansi kutsuu nautintaoikeuden kohdetta määrärajaiseksi maa-alueeksi. Nimitystä hän perustelee sillä, että vuokramiehen oikeus viime kädessä kohdistuu maa-alueeseen. Ks. *Havansi* s. 455.

Niissäkin tapauksissa, joissa luovutus ja panttaus eivät noudata kiinteistöjaotusta, vallitsee tietty liittymäsuhde alueen ja sillä olevien rakennusten välillä. Täsmällisesti ilmaistuna liittymäsuhde vallitsee kiinteistöön kohdistuvan, KiinA 2.1 §:n tarkoittaman hallintaoikeuden taikka määräalan erottamis- ja hallintaoikeuden sekä rakennukseen kohdistuvan omistusoikeuden välillä. Tämä liittymäsuhde ilmenee ainakin asianosaissuhteessa: rakennusten katsotaan seuraavan kiinteistön materiaallisen osan luovutusta kuten kiinteistön kaupassa.²¹⁵ Periaate, jonka mukaan määräalan faktisessa liitossuhteessa olevat kiinteistön omistajalle kuuluvat objektit seuraavat kauppaa, ilmenee seuraavasta KoO:n ratkaisustakin.

KoO 1950 II 296: Määräalan ostajan kanteesta myyjä velvoitettiin maksamaan vahingonkorvausta määräalalla olleen rakennuksen lattiasta ottamastaan korkkimatosta ja määräalalta viemistään heinäseipäistä, koska näiden katsottiin sisältyneen määräalan kauppaan.

Myös rakennuksen ja vuokraoikeuden oikeudellinen yhteenkuuluvuus asianosaissuhteessa on ilmeinen. Vuokraoikeuden ja rakennusten erottaminen toisistaan merkitsisi taloudellisten arvojen tuhoamista. Presumptiona voitaneen pitää sitä, että hallintaoikeuden luovutusta seuraa rakennus taikka päinvastoin: rakennuksen luovutusta seuraa sen hallintaoikeuden luovutus, jonka nojalla rakennusta pidetään paikoillaan ellei muuta ole nimenomaisesti sovittu taikka muutoin voida osoittaa mitään järkevää syytä menettelylle.²¹⁶

Rakennuksen ja vuokraoikeuden väliseen oikeudelliseen liittymäsuhteeseen liittyy oma problematiikkansa. Lähinnä tällöin on kysymys mainitun liittymäsuhteen sivullisiin ulottuvista vaikutuksista. Tässä tutkimuksessa rajoitutaan sen seikan selvittämiseen, mitä rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja vuokraoikeuden välinen liittymäsuhde vaikuttaa rakennuksen ja maapohjan väliseen oikeudelliseen liittymäsuhteeseen. Oikeudellinen liittymäsuhde rakennuksen ja vuokraoikeuden välillä voi ensinnäkin katkaista rakennuksen ja maapohjan välisen oikeudellisen kohtalonyhteyden tietyissä henkilötahoissa. Näin olisi mahdollista suojata kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajaa kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan. Rakennuksen ja vuokra-

²¹⁵ Ks. *Kartio* s. 187–188.

²¹⁶ Ks. *Lid* s. 118 ja *Kartio* s. 207.

oikeuden välinen oikeudellinen liittymäsuhde ulottaa vaikutuksensa rakennuksen ja maapohjan väliseen suhteeseen myös niissä tapauksissa, joissa rakennuksen ja maapohjan välinen liittymäsuhde syntyy vasta myöhemmin rakennuksen ja maapohjan omistusoikeuden joutuessa samaan käteen. Tällöin on kysymys ns. yhtymyksestä, jossa vuokra- ja omistusoikeus tulevat samalle henkilölle joko siten, että vuokramies saa vuokra-alueen omakseen taikka maanomistaja saa kesken vuokrakauden omistusoikeuden vuokramiehelle kuuluneisiin rakennuksiin. Näihin kysymyksiin palataan jäljempänä VII ja VIII luvussa.

Seuraavaksi tarkastellaan Tanskan, Norjan, Ruotsin ja Suomen osalta erikseen mihin rakennuksen ja vuokraoikeuden välinen oikeudellinen liittymäsuhde perustuu sekä erityisesti tämän liittymäsuhteen »luonnetta». Tällä tarkastelulla osoitetaan, että rakennuksen ja vuokraoikeuden välisessä yhteenkuuluvuudessa on kysymys samasta ilmiöstä, joka vallitsee toisaalta rakennuksen ja maapohjan sekä toisaalta rakennuksen ja Suomen tontinvuokraoikeuden välillä. Tämä havainto yhdessä jo edellä todetun kanssa, joka koski ainesosasuhteen syntymistä oikeuksien välillä, auttaa näkemään oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen ja lakkaamisen vuokraoikeuden ja rakennuksen välillä uudessa valossa. Rakennuksen ja maapohjan välinen suhde ei ole yksinomainen suhde, joka sulkisi pois rakennuksen osalta muut oikeudelliset liittymäsuhteet.

2. Tanska ja Norja

Tanskan TL 19 §:n mukaan toisen maalla olevat rakennukset ovat kiinteätä omaisuutta siitä riippumatta, minkä oikeuden nojalla ne siellä ovat. Toisen maalla olevia rakennuksia pidetään Norjan TL 12 §:n mukaan kiinteänä omaisuutena, johon voidaan rekisteröidä oikeuksia, kuten kiinteään omaisuuteen yleensä. Norjan TL 15 §:n mukaan pidetään myös kiinteistökirjaan merkittyä vuokraoikeutta kiinteänä omaisuutena.²¹⁷

Tanskassa ei estetä panttioikeuden perustamista erikseen vuokraoikeuteen ja erikseen vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Nämä kaksi eri oikeutta eivät ole millään tavalla sidotut toisiinsa. Nautintaoikeus, joka on rakennuksiin kohdistuvan oikeuden fundamentti ja välttämätön edellytys rakennusten hyväksikäytölle, merkitään kiinteistökirjaan kiinteis-

²¹⁷ Ks. jäljempänä 6 § 2.

tön kohdalle, kun taas oikeus rakennuksiin merkitään erikseen omalle lehdelleen. Illum pitääkin tätä seikkaa eräänä kiinteistökirjan omituisuutena.²¹⁸

Aiemmin oli myös Norjassa mahdollista pantata vuokraoikeus ja rakennukset erikseen; vuokraoikeuden ja rakennusten välinen yhteenkuuluvuus saavutettiin ottamalla vuokrasopimukseen kielto niiden erikseen luovuttamisesta tai panttaamisesta taikka tulkitsemalla asianosaisten välistä luovutus- tai panttaussopimusta. Yhteenkuuluvuus asetettiin presumptioksi.²¹⁹ Vuoden 1976 alussa voimaan tulleessa tontinvuokralaissa (Lov om tomtefeste) on vuokraoikeuden ja rakennuksen yhteenkuuluvuuden osalta nimenomainen säännös. Mainitun lain 17.3 §:n mukaan vuokraoikeus voidaan pantata vain yhdessä niiden vuokramiehen rakennusten kanssa, jotka ovat tai tulevat olemaan vuokra-alueella. Lainkohdassa on erikseen nimenomaisesti kielletty panttaamasta rakennuksia ilman vuokraoikeutta.²²⁰

3. Ruotsi

Ruotsissa toisen maalla oleva rakennus voidaan kiinnittää velan maksamisen vakuudeksi yhdessä maapohjaan kohdistuvan hallintaoikeuden kanssa, jos alue on luovutettu vuokramiehelle tonttioikeuksin. Vuonna 1953 uudistettiin silloin NyttjL 4-luvussa ollut tonttioikeutta koskevaa säännöstä mm. siten, että luovutus tapahtuu määräämättömäksi ajaksi. Ruotsin tonttioikeutta, jota koskevat säännökset ovat nyttemmin JB 13-luvussa, ei enää vuonna 1953 tapahtuneiden muutosten jälkeen voida verrata Suomen tontinvuokraoikeutta koskeviin säännöksiin. Ruotsin tonttioikeus on nautintaoikeuden ja omistusoikeuden välimailloin oleva kiinteistöön kohdistuva hallintaoikeus.²²¹ Tämä eroavuus ei kuitenkaan

²¹⁸ Illum, UfR 1961 s. 101.

²¹⁹ Ks. Harbek—Solem s. 116 ja siinä mainitut lähteet. Presumptio vuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuudesta katsottiin Norjassa melko vahvaksi. Ellei rakennusten panttaamiselle voitu erikseen osoittaa rationaalista perustetta, oletettiin vuokraoikeuskin pantatuksi. Ks. Lid s. 184.

²²⁰ *Sivillovbokvalet* esitti lakiehdotuksessaan, ettei rakennusta ja vuokraoikeutta voitaisi myöskään luovuttaa toisistaan erillään. Periaate sinänsä hyväksyttiin, mutta kieltoa ei sisällytetty lakiin, koska sen olisi katsottu estävän muun muassa rakennusten luovuttamisen pelkästään purkamista varten. Ks. mt. s. 43.

²²¹ Ks. esim. *Westerlind*, *Tomträttsinstitutet*, s. 55 ss. ja *Bengtsson* s. 145 ss.

estä etteikö tonttioikeuden ja rakennusten välisen yhteenkuuluvuuden tarkastelusta saattaisi olla hyötyä Suomen oikeuden osalta, varsinkin kun ennen vuoden 1953 muutoksia eroavuudet olivat järjestelmien välillä olennaisesti pienemmät.

Ruotsin vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 2 §:n mukaan luettiin kiinteään omaisuuteen kuuluvaksi mm. sillä olevat rakennukset. Mainitun lain 4 §:ssä oli poikkeus 2 §:ssä lausutusta pääsäännöstä: jos jollakulla erityisen säännöksen tai muun perusteella on omistusoikeus rakennukseen tai muuhun 2 ja 3 §:ssä mainittuun objektiin, joka on voimassa ketä hyvänsä vastaan, ei rakennuksen tai muun objektin katsota kuuluvan kiinteistöön. Kun vuonna 1907 tuli voimaan kiinteään omaisuuden kohdistuvasta nautintaoikeudesta erityinen laki (NyttjL),²²² jonka 4-lukuun sisältyivät tonttioikeutta koskevat säännökset, lisättiin kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:ään erityinen säännös tonttioikeuden osalta. Mainitun lisäyksen mukaan ei tontilla olevia rakennuksia, aitauksia tai pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitoksia ole luettava tonttiin kuuluviksi siinäkään tapauksessa, että maanomistaja omistaa ne, mikäli tonttia rasittaa rekisteröity tonttioikeus. Tämä tonttioikeutta koskeva lisäys katsottiin tarpeelliseksi, koska rakennukset olisivat muussa tapauksessa 2 §:ssä olevan pääsäännön nojalla kuuluneet kiinteistöön.²²³

Ruotsin NyttjL 4:4:n mukaan kuuluivat rakennukset tonttioikeuden rekisteröinnin jälkeen tonttioikeuteen sen tarpeistona. Säännöksellä, jonka mukaan rakennukset selitettiin tonttioikeuden tarpeistoksi, haluttiin vain lainsäädäntöteitse luoda tonttioikeuden ja rakennusten välille yhteenkuuluvuus, jotta tonttioikeuteen vahvistetulla panttioikeudella olisi taloudellista merkitystä.²²⁴ Ruotsissa siis säädettiin erikseen tonttioikeutta koskevissa säännöksissä yhteenkuuluvuudesta, joka tavallisesti vallitsee maapohjan ja rakennuksen välillä, maanomistajalle kuuluvat rakennukset erotettiin kiinteistön yhteydestä kiinteätä omaisuutta koskevaan lakiin otetulla erityisellä säännöksellä. Vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:ää ja NyttjL:n 4:4:ää vastaavat säännökset ovat nyttemmin JB 2:6:ssä ja 13:9.2 §:ssä.

Tonttioikeuden ja rakennuksen sekä maapohjan keskinäiset suhteet selvitti Undén seuraavalla tavalla. Tonttioikeuksin luovutetulla tontilla

²²² *Lag 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.* Ruotsin uusi JB kumosi mainitun lain 1.1.1972.

²²³ JB I s. 326; ks. myös *SOU 1952:28* s. 79.

²²⁴ JB I s. 265 ja erit. *SOU 1952:28* s. 79.

on rakennus maapohjan tosiasiallista tarpeistoa, mutta ei (kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:n nojalla) maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden tarpeistoa. Esine ei olisi oikeuden tarpeistoa, vaan rakennukseen kohdistuva omistusoikeus (mahdollisesti nautintaoikeus) on tonttioikeuden tarpeistoa tai sen liitännäinen.²²⁵ Tosiasiallinen tarpeisto voi siis olla säännösten mukaan erityisen oikeuden kohteena maapohjan omistusoikeudesta erotettuna, eikä omistusoikeus tarpeistoon saa aikaan oikeudellista liitännäissuhdetta maapohjan omistusoikeuteen siinäkään tapauksessa, että sama henkilö omistaa sekä rakennuksen että maapohjan. Tonttioikeudenhaltijalla voi esimerkiksi olla vain nautintaoikeus sekä rakennukseen että maapohjaan. Undénin mukaan tällainen järjestely merkitsi poikkeusta laissa lausumatta jääneestä säännöstä tosiasiallisen tarpeistosuhteen oikeudellisista seuraamuksista.²²⁶

Havainto tarpeistosuhteen vallitsemisesta oikeuksien välillä on merkityksellinen, tosin se on vain selityspäteeille sille tosiasialle, ettei kaikki mikä näyttää kuuluvan kiinteistöön, kuulukaan siihen. »Näennäisainesosien» olemassaolo on saanut teoreettisen selityksen.

4. Suomi

4.1. Oikeudellisen liittymäsuhteen perusta

a. *Kartion näkemys.* Rakennuksen ja vuokraoikeuden välinen suhde on, kuten johdannossa jo esitettiin, askarruttanut mieltä. Serlachiuksen mukaan hallintaoikeus kuului rakennukseen, Hällforsin mielestä rakennus oli vuokra-alueen ainesosa, kaksi vastakkaista käsitystä esittääkseen. Näiden mielipiteiden, joiden avulla pyrittiin ratkaisemaan yhtymyksen synnyttämää problematiikkaa, pohjalta ei voida edetä selvitetessä vuokraoikeuden ja rakennuksen välisen oikeudellisen liittymäsuhteen perustaa.

Viimeksi rakennuksen ja vuokraoikeuden välinen suhde on ollut Kartion tutkimuksen kohteena. Edellä jo todettiin hänen päätyneen siihen lopputulokseen, että myös ainesosasuhteessa on kysymys oikeuksien väli-

²²⁵ Undén, TfR 1921 s. 6.

Rakennuksen ja tonttioikeuden välinen tarpeistosuhde on mainittu nimenomaisesti jo NyttjL:n 1:4:ssä.

²²⁶ Undén, TfR 1921 s. 7.

sestä riippuvuussuhteesta. Tästä havainnosta seuraa nähdäkseni luonnollisena lopputuloksena myös se Kartion esittämä mielipide, jonka mukaan maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevan vuokraoikeuden ja vuokramiehen vuokra-alueella omistamien rakennusten välillä vallitsee ainesosasuhde. Myös tätä suhdetta kutsun jatkossa oikeudelliseksi liittymäsuhteeksi.²²⁷ Oikeudellisen liittymäsuhteen tueksi Kartio esitti seuraavat näkökohdat:

- 1) Vuokramiehen vuokra-alueella olevat rakennukset kuuluvat kiinnitettyyn vuokraoikeuteen. Laitoskiinnityksen haltijan sekundaarioikeuden käyttö aiheuttaa myös vuokramiehelle kuuluvien rakennusten omistajanvaihdon vuokraoikeuden pakko-huutokauppaostajan hyväksi;
- 2) Rakennukset on realisoitava yhdessä vuokraoikeuden kanssa siinäkin tapauksessa, ettei niitä rasita kiinnitys (UL 4: 29.1 ja 2 §);
- 3) Kun rakennuksista ei syystä tai toisesta ole mainintaa, päädytään oikeustoimen tulkinnalla useissa tapauksissa siihen, että rakennukset on tarkoitettu luovutettaviksi yhdessä vuokraoikeuden kanssa.²²⁸

Oikeudellisen liittymäsuhteen tueksi esitetyt näkökohdat koskettelevat verraten erilaisia kysymyksiä. UL 4: 29:n sinänsä vaikeaselkoisesta säännöksestä saa tuskin tukea rakennuksen ja vuokraoikeuden välillä vallitsevalle kohtalonyhteydelle. UL 4: 29:ssä on lausuttu sama ajatus kuin UL 4: 3:ssäkin eli ettei velallisen omaisuuden kohdistuvassa pakko-täytäntöönpanossa saa omaisuutta erottaa sillä tavoin toisestaan, että velalliselle jäljelle jäävä tulee arvottomaksi. Kysymyksessä on siis vain yleinen ulosotto-oikeudellinen periaate.

Kantansa, jonka mukaan rakennukset on realisoitava yhdessä vuokraoikeuden kanssa siinäkin tapauksessa, ettei niitä rasita kiinnitys, tueksi Kartio viittaa KoO:n ratkaisuihin 1929 I 24, 1933 II 112, 1936 II 158 ja 1939 I 13. Kaikissa mainituissa oikeustapauksissa on kysymys siirto-oikeutta vailla olevan vuokraoikeuden ja vuokra-alueella olevien vuokramiehen omistamien rakennusten ulosmittaamisesta. Yksinomaan rakennuksiin kohdistuvaa pakko-täytäntöönpanoa ei vuosien 1929, 1933 ja 1936 oikeus-

²²⁷ Käytettävästä nimityksestä ks. edellä s. 39—40.

²²⁸ Kartio s. 204—207.

tapauksissa sallittu, vuoden 1939 ratkaisussa se katsottiin kuitenkin mahdolliseksi. Kun viimeksi mainitun tapauksen otsikointi ²²⁹ antaa nähdäkseni virheellisen kuvan itse tapauksesta, on tässä yhteydessä syytä esittää KoO:n ratkaisun perustelut. Ratkaisua KoO perusteli seuraavasti:

»ja koska oli riidatonta, ettei A:lla ja B:llä ollut siihen maa-alueeseen, jolla heidän kysymyksessä olevat rakennuksensa olivat, sellaista nautintaoikeutta, että se voitaisiin ulosmitata, eikä ulosottolain 4 luvun 29 §:n säännös niin ollen estänyt rakennuksen erikseen ulosmittaamista, niin ja kun A ja B eivät olleet väittäneetkään, että heillä olisi muita riidattomia varoja, ja heidän omistamansa rakennukset ulosottolain 4 luvun 3 §:n säännösten mukaan siis voitiin käyttää ulosotonalaisen saamisen maksuksi, KoO harkitsee oikeaksi — — määrätä kysymyksessä olevan ulosmittauksen toimeenpantavaksi.»

Ratkaisun perusteluista käy selvästi ilmi, ettei vuokraoikeuden ja rakennuksen välillä vallitse oikeudellista kohtalonyhteyttä tapauksissa, joista vuokraoikeuden siirrettävyys puuttuu.²³⁰ Oikeudellisen kohtalonyhteyden puuttuminen vain maanomistajan suostumuksella siirrettävissä olevan vuokraoikeuden ja rakennuksen väliltä ilmenee myös IrtKiinL 3 §:n säännöksestä. IrtKiinL 3 §:n mukaan ei irtaimistokiinnitys kohdistu sellaiseen vuokramiehen vuokra-alueella omistamaan rakennukseen, joka yhdessä hallintaoikeuden kanssa voidaan maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Rakennus voi toisin sanoen olla irtaimistokiinnityksen kohteena vain silloin, kun se ei ole oikeudellisessa liittymäsuhteessa — ainesosasuhteessa Kartion tarkoittamassa merkityksessä —

²²⁹ Tapaus on otsikoitu lakikirjassa seuraavasti: »Vaikka velallisen hallintaoikeutta maa-alueeseen, jolla hänen asuin- ja ulkojuonerakennuksensa olivat, ei voitu maanomistajan suostumuksetta siirtää toiselle, eikä siis ulosmitata, ei UL 4 luvun 29 §:n säännös, kun velallisella ei ollut muita riidattomia varoja, estänyt rakennuksen erikseen ulosmittaamista».

²³⁰ Siirtokelvottomalla vuokra-alueella olevan rakennuksen ulosmittaamistapauksista ei voitane päätellä rakennusten olevan erottamattomasti yhdistyneinä vuokraoikeuteen. Ks. *Kartio* s. 206. Näissä tapauksissa oikeudellinen kohtalonyhteys puuttuu tietyissä henkilösuhteissa. Tästä ks. lähemmin 8 § 4.

Ks. myös *LvK 1919:2* s. 43. Irtaimistokiinnitystä ehdottanut lainvalmistelukunta piti ilmiselvänä UL 4:29:n sellaista tulkintaa, että jos vuokraoikeutta maa-
han ei UL 4:29:n mukaan voida ulosmitata, voidaan rakennukset ulosmitata erikseenkin. Rakennuksen ja vuokraoikeuden yhteenkuuluvuuden osalta ks. myös 4 § 1.b.

oikeuteen, johon rakennuksen paikoillaan pysyttäminen perustuu. Tämä on tullut vahvistetuksi oikeuskäytännössäkin. Irtaimistokiinnityksen ei KoO:n ratkaisussa 1930 II 529 katsottu käsittäneen huvilarakennusta, joka sijaitsi vuokra-alueella jota koskeva vuokraoikeus oli maanomistajaa kuulematta siirrettävissä kolmannelle.²³¹ Seuraavasta ratkaisusta käy sitä vastoin selville, kuinka rakennuksesta ja vuokraoikeudesta voidaan oikeudellisen kohtalonyhteyden puuttuessa disponoida sivulliseen ulottuvin vaikutuksin erikseen.

KoO 1961 II 159: A oli vuokrannut saha- ja tonttialueen mm. sellaisin ehdoin, ettei vuokraoikeutta saanut maanomistajan luvatta luovuttaa kolmannelle. A:n jouduttua konkurssiin myytiin konkurssipesän toimesta alueella olevat rakennukset. Konkurssin lakkautta osti A rakennukset takaisin. Vuokranantaja vaati vuokraoikeuden menetetyksi julistamista luvattoman siirron johdosta. Koskei ensin mainittu kauppa käsittänyt vuokraoikeuden siirtoa eikä sillä niin ollen ollut rikottu vuokrasopimuksen ehtoa, KoO selitti vuokraoikeuden olevan edelleen voimassa.»²³²

b. *Kirjoittajan näkemys.* Maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevan vuokraoikeuden ja rakennuksen välinen oikeudellinen liittymäsuhde ei perustu, niin kuin Kartio esittää, UL 4:29:n säännökseen vaan se on lausuttu KiinA 2.1 §:ssa. Tämä käy ilmi paitsi lainkohdan sanamuodosta, erittäinkin asetusta säädettyäessä esitetyistä lausumista sekä lainsäätäjän myöhemmistä, erityisesti tontinvuokraa koskevan lainsäädännön yhteydessä lausumista käsityksistä.

Alkuperäisessä lakiehdotuksessa säännös kuului seuraavasti: »Inteck-

²³¹ Tapauksen johdosta ks. lähemmin s. 137.

²³² Ks. myös KoO 1969 II 12: A vuokrasi omistamastaan tilasta B:lle n. 1 ha:n suuruisen maa-alueen. B rakensi alueelle myyntikioskin ja rakennuksen. B:llä oli oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle A:ta kuulematta. B luovutti vuokraamansa alueen ja rakentamansa rakennuksen Oy Shell Ab:lle. Luovutuksen ei katsottu sisältäneen A:n ja B:n välillä tehdyn vuokrasopimuksen siirtoa. Tapauksesta käy ilmi, että toisen maalla oleva rakennus voi olla (vuokralle)luovutuksen kohteena ilman, että samalla luovutettaisiin (siirrettäisiin) se hallintaoikeus, jonka nojalla rakennusta pidetään toisen maalla.

Tapaus on menettänyt merkitystään sikäli, että 15.6.1974 voimaan tulleen ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 9 §:n mukaan on valtioneuvoston lupa tarpeen vaikka sopimusta pidettäisiinkin huoneenvuokrana, jos maa-alue luovutetaan huoneiston yhteydessä käytettäväksi.

ning vare tillåten — — —; i jord, som enligt Förordningen af den 19 December 1864 blifvit från frälse- eller skattelägenhet afsöndrad, samt i sådan, af en eller flere byggnader och inrättningar å annans grund bestående anläggningar, som med grundegarens bifall tillkommit och utan hans hörande kan till tredje man öfverlätas». Lausunnossaan lakivaliokunta totesi, että lakiehdotuksen 2 §:n mukaan tulisi kiinnitettäväksi myös maa, joka 19.12.1864 annetun asetuksen mukaisesti on erotettu rälssi- tai perintötilasta sekä sellainen toisen maalla oleva laitos, johon kuuluu yksi tai useampia huoneistoja tai rakennuksia, ja joka on perustettu maanomistajan suostumuksella ja voidaan häntä kuulematta luovuttaa kolmannelle. Koska ehdotettu sanamuoto mahdollisesti olisi saatanut johtaa sellaiseen väärinkäsitykseen, että kiinnitys olisi sallittu ensimmäisessä tapauksessa vain maahan, mutta ei siihen kuuluviiin rakennuksiin, ja toisessa tapauksessa vain rakennuksiin ja laitoksiin, mutta ei hallinto-oikeuteen maahan, vaikka tämä myynnin tapahtuessa välttämättä seuraa sillä sijaitsevia laitoksia, katsoi valiokunta, jottei *minkäänlaista epäselvyyttä syntyisi*, tarpeelliseksi saada selventävän lisäyksen tähän kohtaan. Lakivaliokunnan ehdotuksesta lainkohta saikin nykyisen muotonsa ja edellä olevaan alkuperäiseen ruotsinkieliseen ehdotukseen tehtiin lakivaliokunnan tarkoittama lisäys. Säännöksen loppuosa tuli kuulumaan seuraavasti », som med grundegarens bifall tillkommit och jemte besittningsrätten till sjelfva grunden kan, utan hans hörande, till tredje man öfverlätas.²³³

Rakennuksen ja vuokraoikeuden väliseen liittymäsuhteeseen saadaan valaistusta myös vastaavista tontinvuokraoikeutta koskevista säännöksistä. Tontinvuokraoikeutta koskeva säännöstö tarjoaa mielenkiintoisen vertailukohteen, koska rakennuksen omistusoikeuden ja tontinvuokraoikeuden sekä näiden muodostaman objektin ja kiinteistön välistä suhdetta koskevat säännökset ovat huomattavasti yksityiskohtaisemmat kuin vastaavat toisen maalla olevaa laitosta koskevat säännökset. Tontinvuokraoikeutta koskevia säännöksiä tarkastelemalla voidaan päätellä, onko lainsäätäjän tarkoituksena ollut järjestää tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen välinen suhde jollain tavoin erilaiseksi kuin rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja vuokraoikeuden välinen suhde. Tämän seikan selvittämiseksi on tarpeen käsitellä tontinvuokraoikeutta laajemmin kuin sitä koskevan säännösten käytännöllinen merkitys edellyttäisi.

²³³ Lisäys kursivoitu tässä. Ks. *Prop. 1867:26* s. 1299, 1314 ja 1321.

Vuoden 1939 tontinvuokralailla pyrittiin poistamaan eräitä syntyneitä yhteiskunnallisia epäkohtia. Asuntopoliittiset näkökohdat ja vuokraoikeuden luottokelpoisuuden edistäminen vaikuttivat voimakkaasti lain kehittelyyn.²³⁴ Eräänä lain päätarkoituksena oli säännellä tontin luovutusta vuokramiehelle oman talon rakentamiseksi asuntotarkoituksia varten.²³⁵

Lainsäätäjä piti erityisen tärkeänä tontinvuokraoikeuden luottokelpoisuutta, jonka katsottiin olevan edellytys edellä mainittujen päämäärien saavuttamiseksi. Huomiota kiinnitettiin tontinvuokrasopimuksen muotoon, tontinvuokraoikeuden siirrettävyyteen ja etuoikeuteen, joka tontinvuokralle tuli taata. Panttioikeutta määrittelevänä seikkana mainittiin, että tontilla olevien rakennusten tuli kuulua tontinvuokraoikeuden rekisteröimisen jälkeen tontinvuokraoikeuteen. Rakennukset yhdessä tontinvuokraoikeuden kanssa muodostivat sen panttioikeuden esineen, jonka vuokramies oli oikeutettu perustamaan.²³⁶ LvK:n käsityksen mukaan vuokraoikeuteen vahvistettu kiinnitys kohdistui rakennuksiin tai laitokseen samalla tavoin kuin kiinteään omaisuuteen vahvistetut kiinnitykset rasittavat sillä olevia rakennuksia.²³⁷ LvK halusi yhdistää tontilla olevat rakennukset ja tontinvuokraoikeuden toisiinsa kuten KiinA 2 §:ssä vuokraoikeuden ja rakennusten osalta oli säädetty.²³⁸ TVL 7 §, jossa rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden välinen oikeudellinen yhteenkuuluvuus oli säädetty, kuului seuraavasti:

»Sitten kun tontinvuokraoikeuden pysyväisyyden vakuudeksi on myönnetty rekisteröiminen, on tontilla olevan rakennuksen tai

²³⁴ Mm. tontinvuokralailla pyrittiin vuokraolot järjestämään niin tyydyttävällä tavalla, ettei vastaisuudessa olisi tarvetta turvautua vuokra-alueiden lunastuksiin. Ks. LvK 1937: 12 s. 2, 13 ja 42—45.

²³⁵ Tontinvuokralain ja huoneenvuokralain välisen rajanvedon tuli LvK:n mukaan tapahtua tarkastelemalla luovutussopimuksen pääasiallista tarkoitusta. Jos luovutetulla tontilla oli ennestään vuokranantajalle kuuluvia vuokrasopimukseen sisältyviä rakennuksia, oli sopimusta pidettävä huoneenvuokrasopimuksena, mikäli näiden rakennusten käyttöä oli pidettävä sopimuksen pääasiallisena tarkoituksena. Ks. LvK 1937: 12 s. 2. Huoneen- ja maanvuokralain soveltamisalasta ks. lähemmin 14 § 3.2 c.

²³⁶ LvK 1937: 12 s. 5—6.

²³⁷ Ks. *Kom.* 1937: 12 s. 49. Myös kiinteistökiinnityslakia ehdottaneen LvK:n mukaan rakennukset tai laitos sisältyivät vahvistettuun kiinnitykseen kuten rakennukset kiinteistökiinnitykseen, ks. LvK 1930: 20 s. 85.

²³⁸ LvK 1937: 12 s. 49.

muun pysyvään käyttöön tarkoitetun laitoksen katsottava kuuluvan tontinvuokraoikeuteen.

Tontinvuokraoikeuteen, kaikkineen mitä siihen kuuluu, voidaan sen jälkeen kun rekisteröiminen on myönnetty, saaminen tai muu oikeus kiinnittää, niinkuin siitä on erikseen säädetty.»

Kun oikeudellisen kohtalonyhteyden luomiseksi tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen tai laitoksen välille on viitattu KiinA 2 §:ään, antaa tämä aiheen olettaa, että TVL 7.1 §:n säännös myös asiallisesti merkitsee samaa kuin mitä KiinA 2 §:ssä on säädetty. TVL 7.1 §:sta on kuitenkin katsottu käyvän ilmi enemmän kuin pelkkä tontinvuokraoikeuden ja säännöksessä mainittujen objektien yhteenkuuluvuus. TVL 7 §:ään sisältyi Kartion mukaan myös normi kiinteistöllä ehkä olevien rakennusten ja muiden lainkohdassa mainittujen objektien omistusoikeuden siirtymisestä rekisteröidyn tontinvuokraoikeuden haltijalle. Omistusoikeuden siirtymistä koskevaa normia Kartio pitää periaatteellisesti merkityksellisenä.²³⁹ Sen seikan selvittämiseksi sisältääkö TVL 7 §:n säännös omistusoikeuden siirtymistä koskevan normin, on tarpeen tarkastella lähemmin eräitä tontinvuokralain ja Ruotsin tonttioikeutta koskevan säännösten säännöksiä.²⁴⁰

Tonttioikeuden esikuvana voidaan pitää Ruotsissa ja Suomessa vanhastaan käytössä ollutta tapaa luovuttaa tontteja rakennettavaksi ns. vakaalla hallintaoikeudella.²⁴¹ Vakaalla hallintaoikeudella luovutettiin rakentamattomia tontteja.²⁴² Tämä käy ilmi mm. näissä luovutuksissa yleisesti käytetystä ehdosta, jonka mukaan nautintaoikeus oli menetetty, ellei tonttia rakennettu määräajassa.²⁴³ Ruotsin valtiopäivillä tehtiin vuosina 1903 ja 1904 ehdotuksia asuntokysymyksen järjestämiseksi suurissa kaupungeissa. Vaihtoehtoja oli useampia. Kunnat voisivat myydä tontteja halukkaille, rakentaa tontteja valmiiksi ja luovuttaa ne vuokralle asuntoa tarvitseville, luovuttaa nautintaoikeus rakennustonttiin tai

²³⁹ Kartio s. 196.

²⁴⁰ Tontinvuokrasopimuksen vaikutuksesta rakennuksen ja maapohjan väliseen oikeudelliseen liittymäsuhteeseen ks. edellä s. 87 ss.

²⁴¹ Vuonna 1953 tehdyn lainmuutoksen jälkeen tonttioikeusinstituutio muistuttaa yhä suuremmassa määrin vanhaa järjestelmää, jossa luovutettiin tontti ns. vakaalla hallintaoikeudella. Yhtäläisyyttä on mm. siinä, että myös tonttioikeuksin tapahtuva luovutus periaatteessa on ajallisesti rajoittamaton. Ks. 5 § alav. 23.

²⁴² JB I s. 358 ss.

²⁴³ Westerlind, Tomträttsinstitutet s. 14.

luovuttaa tontti vakaalla hallintaoikeudella.²⁴⁴ Vaihtoehtoisista tavoista valittiin nautintaoikeuden luovutus tonttiin tonttioikeuksin.

Tonttioikeutta koskevaa lainsäädäntöä laadittaessa kiinnitettiin erityistä huomiota vakuuskysymyksiin.²⁴⁵ Vuonna 1953 uudistettaessa tonttioikeutta koskevia säännöksiä muutettiin NyttjL 4:4 kuulumaan siten, että tonttioikeuden luovutus käsitti kaikki sellaiset kiinteistöllä olevat objektit, joiden luovutushetkellä katsottiin kuuluvan kiinteistöön. Luovutettavasta omaisuudesta oli kiinteistön omistajalla muutetun lainkohdan mukaan oikeus saada erikseen korvaus tonttioikeuden luovutuksen saajalta. NyttjL 4:4:n muutos ei sinänsä merkinnyt asiallista muutosta omistusoikeuden siirtymistä koskevassa kysymyksessä, sillä omistusoikeuden katsottiin aiemminkin siirtyneen tonttioikeuden luovutuksessa mm. tontilla oleviin rakennuksiin tonttioikeuden saajalle. Merkittävää on sitä vastoin se, ettei omistusoikeuden siirtyminen tapahtunut NyttjL 4:4:n nojalla, jossa oli säädetty rakennuksen ja rekisteröidyn tonttioikeuden yhteenkuuluvuus, vaan se johdettiin vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:stä. Sen mukaanhan ei mm. tontilla olevia rakennuksia luettu kuuluvaksi rekisteröidyn tonttioikeuden rasittamaan kiinteistöön, vaan tonttioikeuteen. Tästä säännöksestä johtui, ettei maanomistajalla ollut mahdollisuutta pidättää omistusoikeutta tontilla olevaan rakennukseen.²⁴⁶

Vastaavasti vuoden 1939 TVL:lla pyrittiin edistämään rakentamista. Vuokraamalla alue haluttiin alentaa talonrakentajalle aiheutuvia kustannuksia niin, ettei hänen täydy hankkia tonttia omistukseensa; myöntämällä vuokramiehelle turvattu oikeus tonttiin haluttiin vaikuttaa rakentamishalukkuuteen.²⁴⁷ LvK lausui tontinvuokraoikeutta koskevan lain ja huoneenvuokralain soveltamisalan osalta nimenomaan, että sopimuksen päätarkoitus on ratkaiseva.²⁴⁸ Jos luovutetulla tontilla oli ennestään vuokranantajalle kuuluvia vuokrasopimukseen sisältyviä rakennuk-

²⁴⁴ JB I s. 244—246.

²⁴⁵ Ks. JB I s. 265 ja 326.

²⁴⁶ Ks. SOU 1952:28 s. 79.

²⁴⁷ LvK 1937:12 s. 2—3.

²⁴⁸ Ruotsissa oli aikanaan asianosaisilla mahdollisuus keskenään sopia siitä, sovelletaanko heidän väliseensä suhteeseen maan- tai huoneenvuokraa koskevia säännöksiä. Sopimusvapaus katsottiin tarpeelliseksi, koska aina tulee olemaan sellaisia rajatapauksia, joissa sovellettavan lain määrääminen tuottaisi vaikeuksia. Ks. lähemmin 14 § alav. 140.

sia, oli sopimusta LvK:n mukaan pidettävä huoneenvuokrasopimuksena, mikäli niiden käyttö katsottiin sopimuksen pääasialliseksi tarkoitukseksi.²⁴⁹ Toisaalta TVL 7 §:n perusteluissa todetaan, että kaikki rakennukset — sellaisetkin jotka luovuttaja on mahdollisesti omistanut — on katsottava tontinvuokraoikeuteen kuuluviksi. LvK:n lausumaa on nähdäkseni tarkasteltava silmällä pitäen LvK:n käsitystä lain soveltamisalasta. Tontinvuokraoikeuteen luettiin siis vuokranantajankin varhemmin omistamat rakennukset, mutta omistusoikeus näihin ei siirtynyt TVL 7.1 §:ssa olevan säännöksen nojalla vaan muulla tavalla, esimerkiksi kaupalla. Mikäli omistusoikeus rakennuksiin jäi kiinteistön omistajalle ja rakennusten käyttöä oli pidettävä sopimuksen pääasiallisena tarkoitukseksi, ei kysymyksessä ollut lainkaan tontinvuokraoikeuden luovutus. TVL 7.1 §:n säännöksen tarkoituksena oli vain poistaa kaikki *panttioikeuden laajuutta* koskevat epäselvyydet.²⁵⁰ TVL 7.1 §:ssa lausuttiin vain sama yhteenkuuluvuus kuin vuoden 1907 NyttjL 4:4:ssä. Viimeksimainittuun säännökseenkään ei sisältynyt — kuten edellä on osoitettu — ennen vuoden 1953 lainmuutosta omistusoikeuden siirtymistä koskevaa normia.

Tontinvuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuus on nyttemmin säännelty MVL 31 §:ssä. Mainittuun lainkohtaan sisältyy myös rakennusten omistusoikeuden siirtymistä koskeva säännös. MVL 31 § kuuluu seuraavasti:

»Tontinvuokraoikeuteen kuuluvat tontilla olevat ja sille rakennettavat rakennukset, pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä tontilla kasvavat puut ja pensaat. Tontilla olevat 5 §:n 2 momentissa tarkoitetut johdot ja laitteet eivät kuitenkaan kuulu tontinvuokraoikeuteen.

Jos tontinvuokraoikeuteen 1 momentin mukaan kuuluu omaisuutta, joka ennestään ei ole vuokramiehen, siirtyy sen omistusoikeus vuokramiehelle, ja on vuokranantajalla, jollei vuokrakirjassa ole toisin sovittu, oikeus saada siitä korvaus vuokramieheltä.»

Tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen välinen oikeudellinen liittymäsuhte on säädetty MVL 31.1 §:ssa, omistuksen yhteisyyttä koskeva säännös on MVL 31.2 §:ssa. Kun alue luovutetaan tontinvuokraoikeuksin, luovutetaan samalla erityistä korvausta vastaan tontinvuokraoikeuden saa-

²⁴⁹ LvK 1937: 12 s. 2.

²⁵⁰ LvK 1937: 12 s. 49.

jalle omistusoikeus sellaiseen tontillaolevaan omaisuuteen, joka MVL 31.1 §:n mukaan luetaan tontinvuokraoikeuteen kuuluvaksi.

Maanvuokralain 31 §:n esitöistäkin käy selville, ettei lainsäätäjänkään käsityksen mukaan TVL 7 §:ään sisältynyt omistusoikeuden siirtymistä koskevaa normia. Maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksen 29 § kuului seuraavasti:

»Rekisteröityyn tontinvuokraoikeuteen kuuluvat tontilla olevat ja sille rakennettavat rakennukset, pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä muut tontin arvoon vaikuttavat parannukset samoin kuin oikeus niistä tämän lain mukaan suoritettavaan korvaukseen. Tontilla kasvavat puut ja pensaas eivät kuulu rekisteröityyn tontinvuokraoikeuteen, ellei vuokratirjassa ole toisin sovittu. Sanottuun oikeuteen eivät myöskään kuulu 6 §:n 2 momentissa tarkoitettut johdot ja muut sellaiset laitteet.

Kun rekisteröityyn tontinvuokraoikeuteen 1 momentin mukaan kuuluva omaisuus, joka ennestään ei ole vuokramiehen, rekisteröimisellä siirtyy vuokramiehen omaksi eikä vuokratirjassa ole sovittu siitä, että omaisuus siirtyy korvauksetta, on vuokranantajalla oikeus saada vuokramieheltä siitä korvaus. Jollei korvauksesta ole sovittu, on vaatimus sen saamisesta esitettävä 6 luvussa säädettyssä järjestyksessä vuoden kuluessa rekisteröimisen lainvoimaiseksi tulosta lukien.»

Komitean mukaan rekisteröidyn tontinvuokraoikeuden muodostamaan kokonaisuuteen tuli lukea kaikki sivullisenkin selvästi todettavissa olevat objektit ja oikeudet. Tämän päämäärän saavuttamiseksi tuli komitean mukaan täydentää rekisteröityyn tontinvuokraoikeuteen kuuluvia oikeuksia siitä mitä TVL 7.1 §:ssa oli säädetty. Lisäksi komitea katsoi tarpeelliseksi irroittaa tontilla ennestään olevat rakennukset maanomistajan omistusoikeudesta ja selittää ne kuuluviksi rekisteröityyn tontinvuokraoikeuteen.²⁵¹ LTK:n lausuma on MVL 31 §:n osalta epäselvä. LTK siteertuaan TVL 7.1 §:a toteaa säännösehdotuksessa sanontaa täsmennetyn ja nimenomaan lausuu kaiken tontilla olevan omaisuuden, joka kuuluu tontinvuokraoikeuteen, muttei ennestään ole vuokramiehen omaa, siirtävän tämän omistukseen.²⁵² Säännösehdotuksella LTK tarkoitti lakiehdotuksen 30 §:ää,²⁵³ joka asiallisesti vastasi edellä mainitun maankäyttölain-

²⁵¹ Kom 1957: 1 s. 52.

²⁵² LTK 1964: 3 s. 130.

²⁵³ LTK:n lausunto koski vuoden 1963 LvK:n maanvuokralakiehdotusta.

säädäntökomitean ehdotuksen 29 §:ää. Kysymys ei kuitenkaan ole TVL 7.1 §:n täsmentämisestä, kuten LTK näyttää asian ymmärtäneen,²⁵⁴ vaan säännöksen hyväksymisestä maankäyttölainsäädäntökomitean ehdotamassa muodossa. Viimeksi mainitussa ehdotuksessa ei ollut kysymys yksinomaan TVL 7.1 §:n täsmentämisestä niin kuin edellä on jo todettu.

Kiina 2 §:ssä on siis lausuttu rakennuksen ja vuokraoikeuden välillä vallitseva oikeudellinen liittymäsuhte, jonka jo säännöksen perusteluisakin todettiin ilmenevän sekä luovutuksessa että panttauksessa.²⁵⁵ Rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden välinen oikeudellinen liittymäsuhte on säännelty MVL 31.1 §:ssa (aiemmin TVL 7.1 §:ssa). Oikeudellinen liittymäsuhte on molemmissa tapauksissa samanlainen.

Oikeudellisen liittymäsuhteen samankaltaisuuden tueksi voidaan viitata myös MVL 25.2 §:n ja MVL 40.1 §:n säännöksiin. Säännöksissä on nautintaoikeuteen vahvistetun kiinnityksenhaltijan asema omistusoikeuden ja vuokraoikeuden yhtyessä järjestetty aivan samalla tavalla: kiinteistöön kohdistuva nautintaoikeus (vuokraoikeus tai tontinvuokraoikeus) ei yhtymyksessä lakkaa ennen kuin sen pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys tai rekisteröinti on kuoletettu.²⁵⁶ Laitoskiinnityksen objekti on nähdäkseni ymmärrettävä samaan tapaan kuin tontinvuokraoikeuden objekti MVL 31 §:ssä: kiinnitys vahvistetaan vuokraoikeuteen, johon rakennus on oikeudellisessa liittymäsuhteessa kuten rakennus kiinteistöön tai tontinvuokraoikeuteen.

Tontinvuokraoikeuden osalta on nyttemmin nimenomaisesti lausuttu, kuten edellä on todettu, että maanomistajalle kuulunut rakennus kuuluu tontinvuokraoikeuteen. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että siinä oikeudellisessa liittymäsuhteessa, joka vallitsee toisaalta rakennuksen ja vuokraoikeuden sekä toisaalta rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden välillä, olisi eroavuutta. MVL 31.2 §:n tarkoituksena on osaltaan MVL 31.1 §:a täydentäen luoda tietyllä alueella olevien sivullisellekin havaittavissa olevien esineiden ja oikeuksien kesken oikeudellinen kohtalon-

²⁵⁴ Ks. myös Kartio s. 198.

²⁵⁵ Prop. 1867: 26 s. 1315.

²⁵⁶ Ks. myös LTK 1964: 3 s. 150—152. LTK:n nimenomaisena tarkoituksena oli järjestää kiinnityksen haltijan asema samalla tavoin sekä vuokra- että tontinvuokraoikeuden ja omistusoikeuden yhtymyksessä. Kun Kiina 27.2 §:n mukaan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on nyttemmin voimassa sovitun vuokra-ajan ellei sitä sitä ennen kuoleteta, ei säännösten välillä ole asiallista eroa.

yhteys. MVL 31.2 §:n tarkoituksena on parantaa tontinvuokraoikeuden vakuusarvoa. Samaan päämäärään tähtäävät säännökset tontinvuokraoikeuden parhaasta etuoikeudesta (MVL 44 §) ja KiinA 2.2 §, jonka mukaan kiinteistöön, jota rasittaa tontinvuokraoikeus, ei voida vahvistaa minkäänlaista kiinnitystä.²⁵⁷ Eroavuus KiinA 2.1 §:ssa ja MVL 31.1 §:ssa mainittujen objektien välillä rajoittuukin siihen, että se oikeudellinen liittymäsuhde, joka rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden välillä syntyy MVL 31.2 §:n nojalla, edellyttää syntyäkseen rakennuksen ja vuokraoikeuden välillä rakennusten osalta erityistä omistusoikeuden luovutustointa.

Rakennuksen ja vuokraoikeuden yhteenkuuluvuuden voitaisiin pantauksessa katsoa perustuvan kiinnityspäätökseenkin. Kiinnityshän vahvistetaan vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Oikeudellinen liittymäsuhde ei nähdäkseni kuitenkaan ole johdettavissa kiinnityspäätöksessä käytetystä sanamuodosta.²⁵⁸ Ilmaisuihin johtuu KiinA 2.1 §:n sanamuodosta, joka on ymmärrettävissä kokonaisuudesta käytettynä nimityksenä. Alkuperäisestä lakiehdotuksestahan puuttui kokonaan maininta hallintaoikeudesta, mutta se lisättiin siihen laki-valiokunnan ehdotuksesta, koska KiinA 2.1 §:n tarkoittaman laitoksen panttaus tai luovutus sisälsi myös hallintaoikeuden. KiinA 2.1 §:ssa on kysymys vastaavanlaisesta ilmaisusta, jota vuoden 1734-laissa on käytetty ilmaisemaan rakennuksen ja maapohjan välistä yhteenkuuluvuutta sanoin »talo ja talonasema» (»hus och tomt»).²⁵⁹ Vuoden 1734-lain säännöksistä johdettu rakennusten ja maapohjan välinen yhteenkuuluvuus²⁶⁰ on nyt-

²⁵⁷ Ks. myös LTK 1964: 3 s. 237—240 ja s. 251—252.

²⁵⁸ Vrt. IrtKiinL 2 §. Irtaimistokiinnitystä vahvistettaessa mainitaan kiinnityspäätöksessä erikseen omaisuus, johon kiinnitys kohdistuu. Kiinnitys ei kohdistu kiinnityspäätöksessä mainitsemattomaan, IrtKiinL 2 §:n mukaan kiinnityskelpoiseen ja velalliselle kuuluvaan omaisuuteen. Eroavuus KiinA 2.1 §:n tapaukseen johtuu siitä, että velallisella on IrtKiinL:n mukaan mahdollisuus rajata kiinnitys koskemaan vain tiettyä omaisuudenlajia, ks. LvK 1901: 39 s. 56; LvK 1919: 2 s. 45—46 ja *Çaselius*, Irtaimistokiinnitys s. 15—16. Velallisen oikeus rajoittaa kiinnitys koskemaan vain tiettyä omaisuudenlajia on hyväksytty myös oikeuskäytännössä, ks. KoO 1932 I 28.

²⁵⁹ Ks. *Kartio* s. 163—164 ja s. 204. Ks. myös KiinA 2.1 §, jonka mukaan kiinnitys on luvallinen »taloon ja talonasemaan kaupungissa».

²⁶⁰ Tavoista, jolla vuoden 1734-laissa ilmaistiin rakennuksen ja kiinteistön välinen yhteenkuuluvuus ks. *Serlachius*, JFT 1888 s. 3—11. Ks. myös *Pietilä*, LM 1964 s. 539—540.

temmin niin ilmeinen, ettei kiinteistöstä puhuttaessa rakennuksia tavallisesti mainita erikseen.²⁶¹

²⁶¹ Vrt. *Prop. 1867:26* s. 1315 ja 1320. Lakivaliokunta katsoi tarpeelliseksi epäselvyyksien estämiseksi todeta lohkotilan osalta kiinnityksen kohdistuvan maahan siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitoksineen. Niinpä lakivaliokunnan ehdotuksesta KiinA 2.1 § tuli po. osalta kuulumaan»; maahan, *siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitoksineen*, joka on rälssi- tahi perintötilasta erotettu, ...». Lisäys kursivoitu.

III luku

TOISEN MAALLA OLEVAN RAKENNUKSEN KÄYTTÖ LUOTON VAKUUTENA RUOTSISSA, NORJASSA JA TANSKASSA

5 §. Ruotsi

1. Yleistä

Ruotsin oikeusjärjestyksessä ei ole Suomen KiinA 2 §:n kaltaista yleistä säännöstä, joka oikeuttaisi käyttämään toisen maalla olevaa rakennusta ja hallintaoikeutta kiinnitysvakuutena. Ruotsin vuoden 1875 IF 1 §:n mukaan kiinnitys voitiin vahvistaa ainoastaan velallisen kiinteään omaisuuteen. Tästä seurasi mm., ettei nautintaoikeudenhaltijan oikeutensa rajoissa luovuttaman oikeuden pysyvyyden vakuudeksi voitu myöntää kiinnitystä, koska oikeuden kohteena ei ollut oikeuden luovuttaneen kiinteä omaisuus.¹ Vuoden 1972 JB rakentuu tältä osin vanhan lainsäädännön pohjalle.²

Siitä huolimatta, ettei — tai niinkuin jäljempänä olevasta esityksestä Norjan ja Tanskan oikeusjärjestysten osalta käy ilmi — oikeusjärjestyksessä ole Suomen KiinA 2 §:ää vastaavaa säännöstä, on oikeusvertaillevalla esityksellä perusteltu tehtävä. Ratkaistavat ongelmat ovat kaikissa maissa suurelta osin samankaltaiset. Oikeusvertailuteitse voidaan selvittää millä tavoin muiden maiden positiivisessa oikeudessa on säännelty

¹ Ks. *Undén* II.2 s. 202. Suomessa ei tunneta vastaavanlaista rajoitusta, ks. esim. KoO 1970 II 10. Mainitussa tapauksessa vahvistettiin kiinnitys vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi A:n omistamaan rakennukseen ja A:lla olevaan kiinteistöön kohdistuvaan vuokraoikeuteen.

² Ks. *Prop. 1970: 20 Del B I* s. 350.

tai rajoitettu inhimillistä toimintaa alueella, joka on oman oikeusjärjestyksemme osalta tutkimuksen kohteena. Tässä on nähdäkseen oikeusvertailun mielekkyys, tarkastelun tulee tapahtua kyllin etäältä tarkastelemalla positiivisen oikeuden inhimilliselle toiminnalle asettamia rajoituksia.

2. Rakennukset ei-hypotekaarisen panttioikeuden kohteena

Toisen maalla olevia rakennuksia on Ruotsissa pyritty käyttämään vakuutena monin tavoin. Vuoden 1845 LkF:n mukaan voidaan irtaimia esineitä käyttää luoton vakuutena siten, ettei velallisen tarvitse luopua esineen hallinnasta. LkF:n säännöksiä noudattamalla esineen ostaja saa suojaa myyjän velkojia vastaan sekä oikeuden ottaa esine myyjän konkurssipesästä. Käytännössä lösöresköp -sopimukset koskevat useimmiten tapauksia, joissa »ostaja» hankkii »myyjältä» olevalle saatavalleen vakuuden. Saatava on saattanut syntyä jo ennen kauppasopimuksen päättämistä.³

Vuoden 1845 LkF:n soveltamisala on kuitenkin rajattu koskemaan vain varsinaisia irtaimia esineitä. Oikeuskäytännössäkään ei ole hyväksytty toisen maalla olevan rakennuksen panttaamista LkF:n mukaisesti.⁴ Lundstedt perusteli soveltamisalan rajoittamista sillä, että lain esitöiden mukaan se koskisi vain sellaisia esineitä, jotka voidaan luovuttaa ja jotka voivat jäädä myyjän haltuun. Mikäli LkF:ia olisi sovellettu toisen maal-

³ KF 20 nov. 1845 i avseende på handel om lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva. Tästä asetuksesta ks. läh. Undén I s. 109 ss. ja siinä mainittu kirjallisuus.

Nytemmin on esitetty vuoden 1845 asetuksen kumoamista. Sen sijaan on ehdotettu uutta lakia, lag med vissa bestämmelser om överlåtelse och pantsättning av lösöre. Lakiehdotuksella ei nyt käsiteltävänä olevalle kysymykselle ole merkitystä, koska ehdotetun lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät mm. toisen maalla olevat rakennukset. Ks. SOU 1974: 55 s. 223—224, 230 ja 235.

⁴ NJA 1952 s. 407. Ratkaisun osalta ks. erityisesti Karlgren, Säkerhetsöverlåtelse s. 179. Ks. myös Undén I s. 174 ja Lundstedt s. 86—89 sekä siinä mainittu kirjallisuus.

Erityisesti on huomattava, ettei KK 11:4 ja 12:4:stä ilmenevien vilpittömän mielen suojaa koskevien periaatteiden soveltaminen määräydy yksin sen mukaan, onko esine luettava kuuluvaksi kiinteään omaisuuteen. KK 11:4 ja 12:4:n soveltamisalan ulkopuolelle jää kiinteän omaisuuden lisäksi kaikki sellainen irtain omaisuus, joka ei ole samalla irtain esine, ks. SOU 1965: 14 s. 57.

la olevaan rakennukseen, olisi tästä Lundstedtin mielestä ollut seurauksena sellaisen merkityksen antaminen irtaimelle esineelle (lösöre), jollaista sillä ei ennen ole ollut.⁵

Rakennus voitiin pantata vain luovuttamalla sen hallinta velkojalle.⁶ Oikeuskäytännössä ei hyväksytty rakennuksen panttausta ilman hallinnan siirtoa siinäkin tapauksessa, että rakennuksesta tehdyn erillisen panttaussopimuksen yhteydessä siirrettiin vuokrasopimus, johon perustuvan oikeuden nojalla rakennusta pidettiin paikoillaan, velkojan nimiin.⁷

Kun panttaus ilman hallinnan siirtoa ei ollut mahdollinen,⁸ päädyttiin panttauksella tavoiteltavien päämäärien saavuttamiseksi eräänlaiseen kiertotiehen: rakennusten vakuusluovutukseen.⁹ Rakennusten vakuusluovutusta koskeva sopimus antaa ostaja-velkojalle välittömästi esineoikeudellisen suojan myyjä-velallisen ulosmittaus- ja konkurssivelkojia sekä myyjä-velallisen seuraajia vastaan.¹⁰ Vakuusluovutusta koskevalla sopimuksella ostaja-velkoja ei sitä vastoin saa suojaa rakennuksen oikeata omistajaa vastaan. Oikean omistajan asemassa on myös aiemmin tapahtuneen vakuusluovutuksen ostaja-velkoja. Juuri näiden riskien vuoksi ei tämä vakuusmuoto ole tyydyttänyt luotonantajia.¹¹

⁵ Lundstedt puhui tässä yhteydessä irtaimelle esineelle annettavasta kolmannesta merkityksestä. Irtaimen esineen »toisella» merkityksellä Lundstedt tarkoitti oikeutta, irtainta omaisuutta, joka muodostuu muusta varallisuudesta kuin omistusoikeudesta esineeseen. Ks. *Lundstedt* s. 86.

⁶ *Undén* I s. 197.

⁷ *NJA* 1907 s. 552; *NJA* 1925 s. 426 ja *NJA* 1954 s. 455. Ks. myös *Karlgren* s. 179 ss.

Nautintaoikeutta voidaan myös käyttää reaalivakuutena. Tällöin kuitenkin vaaditaan, jotta panttaus oli pätevä nautintaoikeuden haltijan velkojia vastaan, että panttaaja luovuttaa hallinnan velkojalleen, ks. *SOU* 1974: 55 s. 220 sekä siinä alav. 32 mainittu kirjallisuus.

⁸ Käytännössä on mahdotonta luovuttaa rakennusten hallintaa velkojalle omaisuuden luonteen vuoksi: omaisuutta käytetään joko omana asuntona tai velallisen harjoittaman liikkeen tarpeisiin. Ks. esim. *Bergström*, SvJT 1955 s. 370.

⁹ *Karlgren* s. 185.

Vakuusluovutuksessa velallinen-myyjä pidättää itselleen lunastusoikeuden esineeseen. Velkoja-ostaja esiintyy kolmanteen nähden omistajana: tähän perustuu hänen suojansa velallisen muita velkojia vastaan. Luovutus ei ole lopullinen — ehto voi olla joko suspensiivinen tai resolutiivinen. Ks. *Karlgren* s. 13—27.

¹⁰ *NJA* 1952 s. 407.

¹¹ *SOU* 1964: 10 s. 79.

Tarkoituksenmukaisempaa tapaa käyttää rakennuksia panttia ei ole yrityksistä huolimatta saatu luotua, ks. *SOU* 1974: 55, s. 224.

Kun vuonna 1952 oikeuskäytännössä hyväksyttiin vakuusluovutus myös toisen maalla olevien rakennusten osalta,¹² syntyi epä tietoisuutta sen seikan suhteen saattoiko rakennus tulla pantatuksi hallintaa siirtämättä. Vakuusluovutusta koskenut ratkaisu ei kuitenkaan tältä osin muuttanut oikeuskäytäntöä. Eräässä toisessa tapauksessa, jossa asianosaiset olivat kutsuneet keskinäistä oikeustointaan panttaukseksi eivätkä kaupaksi, asettui HD aikaisemman oikeuskäytännön kannalle ja katsoi, ettei panttioikeutta ollut syntynyt.¹³ Tätä ratkaisua on Ruotsissa arvoستeltu, viimeksi Hessler on kohdistanut siihen voimakkaan kritiikkinsä.¹⁴ Oikeuskäytännön erilaista suhtautumista kauppaan — joka on itse asiassa vakuusluovutus — ja panttaukseen on sitä vastoin Walin asettunut puolustamaan. Hän perustelee panttauksen ja vakuusluovutuksen erottamista toisistaan sillä, että vakuusluovutuksessa velallinen menettää legitimaationsa määrätä esineestä kun taas panttauksessa legitimaatio säilyy velallisella. Legitimaation menettäminen merkitsee hänen mukaansa »uhrauskynnystä», joka velallisen on välttämättä ylitettävä jotta oikeustoimelle voitaisiin antaa kolmanteen ulottuvia oikeusvaikutuksia.¹⁵

3. Rakennukset hypotekaarisen panttioikeuden kohteena

a. Yleistä. Ruotsissa on tehty lukuisia yrityksiä saattaa toisen maalla olevat rakennukset kiinnitysvakuuden piiriin. Tämä oli esillä jo vuoden

¹² NJA 1952 s. 407.

¹³ NJA 1954 s. 455.

¹⁴ Hessler s. 421.

¹⁵ Walin s. 36.

Panttaajan uhraus (uppooffring) esiintyy yleisemminkin ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa. Panttauksen »esineoikeudellinen momentti» tulee täytetyksi, kun uhrauskynnyks on ylitetty. Uhrauskynnyksestä ks. esim. Hessler s. 91 ja Undén I s. 55. Tanskassa käytössä oleva ilmaisu »velalliselta riistetään tehokkaasti määräämisvalta esineeseen» tarkoittaa samaa asiaa: ks. esim. von Eyben s. 99 ss.

»Uhrauskynnyks» on omiaan helpottamaan eri henkilösuhteiden erottamista panttauksessa. Panttauksessakin on syytä tehdä ero asianosaissuhteessa ja suhteessa kolmansiin, vaikka panttioikeudessa sanotaankin tietyillä toimilla olevan panttioikeuden synnyttävä vaikutus. Panttausluvannalle lainsäädännössä annettusta merkityksestä ks. KS 46 §:n k) kohta verr. KS 10.1 §:iin ja Kiina 17.1 §. Ks. myös Hessler s. 32 ja 360—361. Panttausluvannan perillisiä sitovasta vaikutuksesta ks. KoO 1977 II 5.

1883 teoslainakiinnitystä koskevan lain (FIF) valmistelun yhteydessä. Komitea totesi toisen maalla olevilla teollisilla rakennuksilla saattavan olla suuri taloudellinen arvo. Rakennukset jätettiin kuitenkin kiinnitysvakuuden ulkopuolelle. Tätä komitea perusteli sillä, että rakennukset menettävät irtaimen omaisuuden luonteensa, jos omistusoikeus maapohjaan ja rakennuksiin tulee yksiin käsiin. Rakennukset tulevat tällöin joko kiinteistön osaksi tai tarpeistoksi, jonka seurauksena teoslainakiinnitys raukeaa irtaimesta kiinteäksi muuttuvan omaisuuden osalta. Teoslainakiinnityksen haltijalle aiheutuva epäoikeudenmukaisuus ja kohtuuttomuus, kun hänen menettämänsä etuoikeus koituisi kiinteistökiinnityksen haltijoiden hyväksi vaikka ne olisi vahvistettu teoslainakiinnityksen jälkeenkin, olisi komitean mielestä johtanut rettelöihin.¹⁶

Rakennusten sisällyttäminen kiinnitettävien objektien joukkoon oli uudelleen¹⁷ esillä vuonna 1930 maatalouden luottomahdollisuuksia tutkineen komitean työssä. Yhtymystapauksessa syntyvät ongelmat muodostuivat jälleen esteeksi. Komitea ei pitänyt mahdollisena ratkaista eturistiriitoja Suomen IrtKiinL 3.2 §:ssa säännellyllä tavalla. Komitean mielestä kiinteistökiinnityksen haltijan olisi pakko hankkia selvitys siitä, ettei kiinteistöllä olevia rakennuksia rasita maatalousomaisuuteen vahvistettu kiinnitys. Mikäli mainitunlainen kiinnitys olisi olemassa, tulisi kiinteistökiinnityksen haltijan arvioida missä määrin tällaiset rakennuksiin kohdistuvat kiinnitykset vaikuttavat kiinteistökiinnityksen arvoon. Komitean mielestä arviointi vaikeutuisi, jos rakennuksia olisi korjattu, paranneltu tai niihin olisi tehty lisärakennus sen jälkeen kun rakennus on tullut kiinteistön tarpeistoksi.¹⁸ Kiinteistökiinnitysten realisointi hankaloituisi, koska kiinteistöön kuuluvat rakennukset voidaan myydä vain yhdessä maapohjan kanssa. Kiinteistökiinnitysten ja maatalousomaisuuteen vahvistettujen kiinnitysten keskinäisen kollision ratkaisemista siten, että rakennuksiin kohdistuvan kiinnityksen annettaisiin väistyä kiinteistökiinnitysten tieltä, ei komitea myöskään pitänyt mahdollisena. Tämä

¹⁶ Ks. FIF s. 50.

¹⁷ Ehdotuksia toisen maalla olevien rakennusten sisällyttämisestä hypotekaarisen luoton piiriin oli tehty eri tahoilta tulleissa lakialoiteissa 1920-luvulla. Näistä ks. läh. Lögdberg s. 215.

¹⁸ Viimeksi mainittu ongelma ei ole Suomessakaan tuntematon. Ks. KoO 1962 II 68: Kiinteistötuomari ja HO hylkäsivät kiinnityshakemuksen mm. sillä perusteella, että tontin määräalalle rakennettava rakennus tulisi olemaan tontilla ennestään olevan asuin- ja liiketalon osa.

ratkaisu loukkaisi komitean mielestä kiinnityksen haltijaa, jonka kiinnitys kohdistuu vain rakennukseen eikä maapohjaan.¹⁹

Myös maanvuokrausta tutkineen komitean mietinnössä päädyttiin vuonna 1966 kielteiseen tulokseen asiassa, joka koski vuokramaalla olevien rakennusten kiinnittämistä kiinteistökiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti. Perusteluna komitea esitti panttioikeuden kohdistuvan sellaiseen omaisuuteen, jonka vakuusarvo voitaisiin helposti mitätöidä.²⁰ Vuokraoikeus voitaisiin irtisanoa ja vuokramies pakottaa repimään rakennukset paikoiltaan, vuokraoikeus voitaisiin menettää vuokramiehelle kuuluvien velvollisuuksien laiminlyönnin johdosta jne. Merkittävimpänä heikkoutena tämäkin komitea piti pantinasettajalla olevaa mahdollisuutta tuhota panttioikeuden kohde kokonaan siten, että omistusoikeus maapohjaan ja rakennukseen siirtyy yksin käsiin.²¹ Viimeksi on mm. irtaimen

¹⁹ *SOU* 1930: 2 s. 123.

Vrt. Norjan Lov om tvangsfuldbyrdelse 127 §, jossa on järjestetty kiinnityksen haltijoiden välinen ristiriita, kun toisen oikeus kohdistuu vain tarpeistoon ja tätä huonommalla etuoikeudella olevan oikeus sekä tarpeistoon että maapohjaan. Jälkimmäinen osa suorituksen kauppahinnasta ikään kuin hänen panttioikeutensa olisi kohdistunut myös tarpeistoon.

Hagerup kohdistaa kritiikkinsä mainittuun 127 §:n säännökseen, jonka olemassaoloa eivät puolusta teoreettiset eivätkä käytännölliset näkökohdat. Sen ainoa etu on menettelyn yksinkertaisuus, mikä Hagerupin mielestä on kuitenkin ostettu liian kalliisti. Ks. *Hagerup* s. 296.

²⁰ *SOU* 1966: 26 s. 162 ss. Vrt. Knut Possen lausumaa vuodelta 1881. Hän totesi vakuuden arvon riippuvan lainanottajan rehellisyydestä, henkilökohtaisista ominaisuuksista ja kyvyistä, — ylipäänsä ei hänen mielestään ole mahdollista sanoa, että kiinnityksen tuottamalla vakuudella olisi jokin pysyvä arvo. Ks. *FIF* s. 60.

²¹ *SOU* 1966: 26 s. 162—165.

Arrendelagsutredningin mietinnössä todettiin, että yritysikiinnitystä käsitellyt komitea oli päättänyt ehdottamaan toisen maalla olevien rakennusten sisällyttämistä yritysikiinnityksen piiriin. Komitean mielestä yritysikiinnityksen tuottamalla oikeudella ja panttioikeudella on kuitenkin huomattava ero, *SOU* 1966: 26 s. 160.

Vuoden 1966 mietinnöstä saa sellaisen käsityksen, että juuri tämän vuoksi — yritysikiinnitys tuottaa etuoikeuden, ei panttioikeutta — olisi vuoden 1964 komitea päättänyt ehdottamaan toisen maalla olevien rakennusten sisällyttämistä yritysikiinnityksen piiriin, ja ettei arrendelagsutredningin mielestä vuoden 1964 lakiehdotusta ole juuri tämän vuoksi pidettävä tältä osin lainkaan merkittävänä. Näin ei kuitenkaan vuoden 1964 komitean mielestä ollut asianlaita. Vuoden 1964 komitean tarkoituksena oli toteuttaa jo kauan vireillä ollut asia siinä laajuus-

omaisuuden luovutusta ja panttausta koskevien säännösten uudistamista esittänyt komitea tutkinut mahdollisuuksia antaa säännökset toisen maalla olevien rakennusten luovutuksesta ja panttauksesta. Komitea (beredning) ei ole kuitenkaan katsonut voivansa antaa esitystä näihin asioihin liittyvistä esineoikeudellisista kysymyksistä, komitean mielestä luovutusta ja panttausta koskevat kysymykset on ratkaistava yhdessä kiinteään omaisuuteen kohdistuvan nautintaoikeuden luovutusta ja panttausta koskevien kysymysten kanssa.²²

b. *Tonttioikeus.* Toisen maalla olevia rakennuksia voidaan Ruotsissa käyttää hypotekaarisen luoton vakuutena mm. tonttioikeutta koskevien säännösten mukaan. Ruotsin tonttioikeus eroaa kuitenkin olennaisesti Suomen KiinA 2 §:n mukaisesta laitoskiinnityksestä. Eroavuutta on mm. maapohjaan kohdistuvassa hallintaoikeudessa. Tonttioikeus luovutetaan JB 13:1:n mukaan määräämättömäksi ajaksi,²³ tonttioikeuden pysyvyyttä ei voida JB 13:6:n mukaan tehdä ehdosta riippuvaiseksi eikä tontinvuokraoikeuden haltijalla ole JB 13:13 mukaan oikeutta irtisanoa tonttioikeutta koskevaa sopimusta. Kun tonttioikeus on lainsäädännössä — mm. mitä tonttioikeutta koskevan oikeuden ja omistajanvaihdosten kirjaamiseen tulee — lisäksi rinnastettu kiinteään omaisuuteen,²⁴ muistuttaa hal-

nessa kuin se oli mahdollista. Komitea edellytti lisäksi, että vireillä olevissa lainsäädäntöuudistuksissa asia ratkaistiin muilta osin. Ks. *SOU 1964:10* s. 80.

²² Ks. *SOU 1974:55* s. 224.

Merkille pantavaa on, että eri lakien valmistelun yhteydessä todetaan, ettei kysymyksen järjestely (toisen maalla olevien rakennusten sisällyttäminen kiinnitysvakuuden piiriin) oikeastaan kuulu tähän yhteyteen, vaan viitataan johonkin muuhun vireillä olevaan uudistukseen tai johonkin kokonaiskysymykseen, jonka yhteydessä asia olisi ratkaistava. Ks. kaksoisluovutuksen aiheuttaman kollisioin ratkaisuperiaatteesta s. 179. Muista 1960-luvun yrityksistä saattaa toisen maalla olevat rakennukset kiinnityskelpoisiksi objekteiksi ks. *SOU 1966:26* s. 31 ja 155—158.

²³ Tiettyjen ajanjaksojen kuluttua on maanomistajalla kuitenkin laissa mainituin edellytyksin mahdollisuus sanoa tonttioikeus irti, ks. JB 13:14. Irtisanomismahdollisuudella on haluttu varata yhteiskunnalle maan arvon noususta koituva hyöty. Irtisanominen tulee kysymykseen myös tapauksissa, joissa edellytykset maan pakkolunastamiseen yhteiskunnalle olisivat olemassa. Maanomistajan irtisanomisoikeudesta ks. lähemmin *SOU 1952:28* s. 37, s. 60 ss. ja s. 86 ss.

²⁴ Ks. *Prop. 1970:20 Del I* s. 350.

lintaoikeus enemmän vuoden 1734-lain vakaata hallintaoikeutta kuin vuokraoikeutta.²⁵

Tonttioikeuden rekisteröiminen on mahdollista vain jos kiinteistöä ei rasita myönnetty pantti- tai muu oikeus eikä hakemustakaan tällaisen oikeuden vahvistamiseksi ole vireillä. Tonttioikeuden luovutus käsittää JB 13:5:n mukaan myös sen omaisuuden, joka lain mukaan kuuluisi kiinteistöön eikä mainittu omaisuus yhtymyksessäkään tule kiinteistön tarpeistoksi, JB 2:6. JB 21:6.2:ssa säädetään lisäksi, ettei tonttioikeuden rekisteröintiä voida kuolettaa, mikäli tonttioikeutta rasittaa kiinnitys, hakemus kiinnityksen vahvistamiseksi on vireillä taikka tonttioikeus on ulosmitattu.

Käytettäessä tonttioikeutta luoton vakuutena ei siis synny ongelmia, jotka johtuisivat nautintaoikeuden lakkaamisesta taikka oikeudellisen liittymäsuhteen muodostumisesta rakennuksen ja maapohjan välillä. Niinpä tässä yhteydessä ei olekaan aihetta enemmälti tarkastella toisen maalla olevien rakennusten käyttöä kiinnitysluoton vakuutena tonttioikeutta koskevien säännösten mukaisesti.²⁷

²⁵ Ks. *Bengtsson* s. 145 ja *Skarstedt—Ekeberg* s. 197. Viimeksi mainittujen mielestä vuoden NyttjL:n mukainen sadan vuoden enimmäisaika luovuttaa tontti tonttioikeuksin oli merkittävin eroavuus tonttioikeuden ja ehdollisten tonttien luovutusten välillä.

Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 11. Oikeutta ehdolliseen tonttiin pidetään Suomessa erityisenä omistusoikeutta lähellä olevana oikeutena. Vuoden 1907 NyttjL:n mukainen tonttioikeus luettiin sitä vastoin irtaimen omaisuuteen, jota erinäisissä laeissa käsiteltiin kiinteän omaisuuden tavoin, ks. *SOU* 1952:28 s. 28.

²⁶ Vrt. MVL 44 §, jossa on säädetty tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisen edellytykset.

²⁷ Myös Saksan »*Erbbaurecht*» -säännöstö poikkeaa olennaisesti KiinA 2 §:n tarkoittamasta laitoksesta. *Erbbaurecht* on kehittynyt roomalaisten tunteman superficies-oikeuden pohjalta (*Sohm* s. 452—453; ks. myös *Erman*, 2. *Band* s. 249). *Erbbaurecht* luonnehditaan esineoikeudelliseksi oikeudeksi käyttää rakentamiseen toisen maapohjaa. Luonteenomaista oikeudelle on, että siinä annetaan ikäänkuin läänityksenä henkilölle oikeus toisen maahan; nimitys »*Erbbaurecht*» johtuu yksinkertaisesti oikeuden perinnöllisyydestä (*Staudinger* s. 864 ss.). Maapohjan omistajalla on pelkkä muodollinen omistusoikeus; maapohjaa käyttää hyväkseen kiinteistökirjaan merkitty nautintaoikeuden haltija. Oikeudesta laaditaan kiinteistökirjaan oma alustensa ja sitä käsitellään — mitä siihen kohdistuvien oikeuksien perustamiseen tulee — kuten kiinteistöä. »*Erbbaurecht*» on useimmiten määräaikainen, mutta vallitsevan käsityksen mukaan on myös aikaan rajoittamaton luovutus mahdollinen (*Westman* s. 333 ss.). Ruotsin tonttioikeuden esikuvana

c. *Yrityskiinnitys*. Vuonna 1964 FIF:ia uudistamaan asetettu komitea päätyi ehdottamaan toisen maalla olevien rakennusten sisällyttämistä niihin objekteihin, jotka muodostaisivat yrityskiinnityksen tuottaman vakuuden.²⁸ Komitean mielestä voitiin toisen maalla olevien rakennusten käyttö luoton vakuutena tosin järjestää tyydyttävästi vain erityisen panttioikeusinstituution avulla, mutta tällaisen järjestelmän luominen ei ollut mahdollista JB:n valmistelutyön ollessa keskeneräinen. Kelvollisen panttioikeusinstituution puuttuessa komitea siis hyväksyi rakennukset sen omaisuuden joukkoon, johon yrityskiinnitys saattoi kohdistua. Komitean mielestä sen esittämä menettelytapa ei edes merkittävästi vaikeuttaisi uuden panttioikeuslainsäädännön toteuttamista.²⁹

Kiinteistö- ja yrityskiinnitysten kesken mahdollisesti syntyvien kollisioiden osalta komitea tähdensi,³⁰ että irtaimistokiinnityksen haltija saattoi voimassa olevan lainkin mukaan menettää etuoikeutensa rakennukseen sellaisessa yhteydessä oleviin koneisiin ja muihin tarvekaluihin, jotka tulisivat kuulumaan rakennuksen tarpeistoon vuokratiloissa teollista toimintaa harjoittavan yrittäjän hankittua rakennuksen omakseen. Valitsevasta tilanteesta ei komitean mukaan ole kuitenkaan koitunut erityistä haittaa.³¹ Komitean mielestä rakennuksiin kohdistuvan omistusoikeuden

on ollut muun muassa Saksan Erbbaurecht (*Westerlind* s. 28; ks. myös *JB I* s. 25 s.).

²⁸ Rakennusten sisällyttäminen irtaimistokiinnitykseen oli esillä myös vuonna 1932 FIF:iin tehtyjen muutosten yhteydessä. Kielteisen suhtautumisen tueksi viitattiin tällöin vuoden 1930 jordbruksutredningenin mietinnössä lausuttuihin käsityksiin, ks. *NJA II* s. 257.

²⁹ Komitea piti ehdotustaan väliaikaisena järjestelynä, jolla tyydytetään käytännön tarpeet lopullisia lainuudistuksia odoteltaessa. Ks. *SOU 1964: 10* s. 80—81. Komitean kaavailemia uudistuksia ei kuitenkaan edes harkittu toteuttaa JB:n voimaantulon yhteydessä.

Vrt. *Lögberg* s. 222. *Lögbergin* mielestä toisen maalla olevia rakennuksia tuli käyttää luoton vakuutena millä muulla tavalla tahansa kuin ottamalla niitä irtaimistokiinnityksen piiriin. Ks. myös *Lögberg*, *JFT 1968* s. 131.

³⁰ Juuri mahdollisten kollisioiden syntyminen oli aiemmin nähty pääasiallisena esteenä toisen maalla olevien rakennusten kiinnittämislle. Ks. erityisesti *SOU 1930: 2* s. 122 ja *Lögberg* s. 220.

³¹ *SOU 1964: 10* s. 80.

Merkille pantavaa on, että jo vuoden 1881 mietinnössä eriävän mielipiteen lausunut Posse esitti saman näkökohdan. Hänen mielestään myös toisen maalla olevat rakennukset tuli ottaa kiinnityksen piiriin. Ratkaisevaa merkitystä ei tullut antaa sille, että rakennusten tullessa kiinteäksi omaisuudeksi saattaa niihin kohdistunut kiinnitys tulla arvottomaksi tai vähäarvoiseksi, koska muutoin-

ja maapohjan omistusoikeuden yhtyminen oli lisäksi niin harvinaista, ettei lainanantaja ota tätä riskimahdollisuutta laskelmissaan edes huomioon.³² Niinpä komitea päätyi ehdottamaan yrityskiinnityksen ulottamista toisen maalla oleviin rakennuksiin edes ehdottamatta yrityskiinnityksen haltijan suojaksi erityisiä säännöksiä yhtymystapauksen varalta. Jos lainanantaja arvioi yhtymyksen aiheuttaman vaaran niin suureksi, ettei hän laske rakennuksille vakuutena mitään arvoa, ei komitean mielestä tällöinkään synny mainittavaa haittaa, vaikka kiinnitys kohdistuisikin rakennuksiin.³³ Ehdotuksen mukaan rakennuksina tuli lain tarkoittamassa merkityksessä pitää myös muita rakennuksiin verrattavia laitoksia; rakennuksen käsite ymmärrettiin laajasti.

Yrityskiinnityslakia valmisteltaessa oli vireillä myös mitä kiinteään omaisuuteen oli luettava koskevan lain uudistus. Tämän lain valmistelutyön yhteydessä kiinnitettiin sitä vastoin huomiota yrityskiinnityksen haltijan suojaan yhtymystapauksissa. Yrityskiinnityksen haltijaa ei lagrådetin mielestä tullut jättää yhtymystapauksissa suojatta, koska lakiehdouksen 5 §:ssä oli katsottu aiheelliseksi suojata nautinto-oikeuden haltijaa, joka omistaa muutoin lain mukaan kiinteistöön kuuluvan esineen, esineen vuokraajaa ja omistuksenpidätysehdoin esineen luovuttanutta myyjää, sikäli kuin on kysymys teollisuustarpeistoon kuuluvasta esineestä.

kaan ei ole mahdollista sanoa kiinnityksen tuottamalla vakuudella olevan pysyvää arvoa. Ks. FIF s. 60. Ks. myös edellä alav. 20.

³² Riski yhtymisestä puuttuu komitean mielestä kokonaan, jos kunta omistaa maapohjan, *SOU 1964: 10* s. 82.

³³ Suomen IrtKiinL 3.2 §:n mukaisen järjestelyn katsottiin edellyttävän liian monimutkaisia lainsäännöksiä, *SOU 1964: 10* s. 81.

Lögdborg totesikin IrtKiinL 3.2 §:n säännöksestä, että »enligt vår uppfattning skulle det kunna vara tänkbart att här införa en motsvarighet till den finska regeln vid kollision mellan lösöreinteckning och fastighetsinteckning i liknande fall kombinerad med tidsbestämd anmälningsplikt till vederbörande inskrivningsdomare för anteckning i fastighetsboken och solidarisk proprieansvar för förlagstagaren och den fastighetsägare, av vilken han förvärvat marken, med ett belopp av högst byggnadens värde för tredje man åsamkad förlust på grund av att anmälan till inskrivningsdomaren ocke skett i rätt tid», ks. *Lögdborg* s. 222.

Lögdborgin mielestä IrtKiinL 3.2 §:n säännös ei suojaa sellaista kiinnityksen haltijaa, joka vasta yhtymyksen jälkeen saa haltuunsa ennen yhtymystä kiinteistöön vahvistetun kiinnityksen, kuten ei sellaistaakaan kiinnityksen haltijaa, jonka saatavan vakuudeksi vahvistetaan kiinnitys vasta yhtymisen jälkeen. Näiden suojaaminen on hänen mukaansa mahdollista vain, jos kiinteistön rasitus-todistuksessa on maininta, että irtaimistokiinnitys koskee rakennuksia kiinteistökiinnitystä paremmalla etuoikeudella. Ks. *Lögdborg* s. 215.

Niinpä lagrådetin ehdotuksesta lisättiin lakiehdotuksen 5 §:ään toinen momentti suojaamaan yritys kiinnityksen haltijaa tapauksissa, joissa yritys kiinnityksen käsittämä omaisuus muuttuisi kiinteistön tarpeistoksi, koska omaisuuden laadun muuttumisesta olisi muutoin välttämättömänä seurauksena omaisuuden vapautuminen sitä rasittavasta yritys kiinnityksestä.³⁴

Omaisuuden laatu voi muuttua kahdella tavalla. Joko elinkeinonharjoittaja-nautintaoikeuden haltija hankkii omistusoikeuden kiinteistöön tai kiinteistön omistaja hankkii ensin mainitulta tämän liikeyrityksen. Edellisessä tapauksessa on kysymys kiinteistön luovuttamisesta, jälkimmäisessä liikkeen luovuttamisesta, mutta ongelma on molemmissa sama. Lagrådet huomautti, että FöIntL 10 §:ssä on poikkeus pääsäännöstä, jonka mukaan luovutettu omaisuus ei enää vastaa luovuttajan yritys kiinnityksestä. FöIntL 10 §:n poikkeussäännös ei kuitenkaan koskenut sitä erikoistapausta, jossa yrityksen luovutus tapahtuu elinkeinonharjoittaja-nautintaoikeuden haltijan ja maanomistajan välillä ja omaisuus tämän yhtymyksen seurauksena muuttuu irtaimesta kiinteäksi. Tilanetta ei pidetty tyydyttävänä vaan korostettiin, että yritys kiinnityksen haltijan tuli tässäkin tapauksessa saada 10 §:ssä säädetyn ajan pitää omaisuus vakuutena.³⁵

Järjestely toteutettiin siten, ettei 5.2 §:n mukaan, jota nyttemmin vastaa JB 2:4.2, yritys kiinnityksen alainen omaisuus muutu kiinteistön tarpeistoksi ennen kuin yritys kiinnitys on rauennut.³⁶ Kiinteistöön vahvis-

³⁴ Prop. 1966: 24 s. 121.

³⁵ Prop. 1966: 24 s. 122.

FöIntL 10 §:n tarkoittamissa tapauksissa kiinnitys rajoittuu koskemaan vain niitä konkreettisia esineitä tai oikeuksia, joita kiinnitys rasitti luovutushetkellä, SOU 1964: 10 s. 91.

Säännöksen tarkoituksena on ennen kaikkea edistää välienselvittelyä luovuttajan ja kiinnityksen haltijan kesken. Kun etuoikeus säilyy luovutettuun omaisuuteen, on se omiaan tekemään myös luovutuksensaajan halukkaaksi välien selvittelyyn, SOU 1964: 10 s. 94.

³⁶ Kiinnityksen voimassa pysymiselle on kuitenkin asetettu aikaraja. Lagrådet tähdensi, että yhtymystapaus oli vain eräs erikoistapaus, joissa on kysymys yritys omaisuuden luovuttamisesta kolmannelle. FöIntL 10 §:n mukaan omaisuus vastaa luovutuksensaajan kädessä yritys kiinnityksestä, mutta kiinnityksen haltija menettää oikeutensa luovutuksensaajaan nähden ellei hän vuoden kuluessa luovutuksesta nosta kannetta luovutuksensaajaa vastaan maksun saamiseksi tästä omaisuudesta ja tee kanteen nostamisesta ilmoitusta kirjaamistuomarille. Ks. Prop. 1966: 24 s. 121. Ks. myös SOU 1964: 10 s. 93.

tettu kiinnityskään ei tuona aikana kohdistu yrityskiinnityksen käsittämään omaisuuteen.³⁷ Vastaava suojan tarve on yrityskiinnityksen haltijalla silloinkin kun elinkeinonharjoittaja-nautintaoikeuden haltija hankkii itselleen kiinteistön. Tämän tapauksen varalta yrityskiinnityksen haltijan asemaa turvaava säännös rakentuu sille, että kiinnityksen rasittama omaisuus tulee kiinteistön tarpeistoksi vasta myöhemmän ajankohtana eikä kiinteistön hankkimishetkellä.³⁸

Yrityskiinnityksen haltijan on yhtymyssuunnasta riippuen joko vuoden kuluessa luovutuksesta tai kuuden kuukauden kuluessa lainhuudosta nostettava kanne luovutuksensaajaa vastaan ja tehtävä tästä kanteen nostamisesta samassa ajassa ilmoitus kiinteistötuomarille uhalla, että hän muutoin on menettänyt oikeutensa saada suoritus saatavalleen kiinnitystä omaisuudesta. Nämä toimenpiteet estävät JB 2:4:n mukaan omaisuuden tulemisen kiinteistön tarpeistoksi. Jotta yrityskiinnityksen haltijan etuoikeus ei sammuisi asiasta mahdollisesti käytävän oikeudenkäynnin aikana, ei säännöksen mukaan omaisuus tule kiinteistöön kuuluvaksi ennen kuin kaksi kuukautta on kulunut kannetta koskevan tuomion tai päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. JB 2:4:n suojasäännökset tulevat sovellettavaksi vain siinä tapauksessa, että rakennusten hankkiminen on tapahtunut siten, että yritys sellaisenaan luovutetaan kiinteistön omistajalle. Muussa tapauksessa yleisten sääntöjen mukaan kiinnitykset lakkaavat rasittamasta rakennusta jo luovutuksessa samalla tavoin kuin jos rakennus olisi luovutettu jollekin muulle kuin kiinteistönomistajalle.³⁹

Ruotsissa on siis yhtymistapauksessa omaksuttu jakaantumisperiaate, lisäksi kiinnitysten kohteiden sekoittuminen toisiinsa on estetty täydellisesti.⁴⁰

Kiinnitysten keskinäistä etuoikeusjärjestystä ei järjestetä aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesti niissäkään tapauksissa, joissa luovutettu omaisuus yhtyy yrityskiinnityksen ennestään rasittamaan omaisuuteen.⁴¹

³⁷ *Prop. 1966: 24* s. 122.

³⁸ JB 2:4:n mukaan on yrityskiinnityksen haltijan oikeus voimassa kuusi kuukautta siitä, kun velallinen haki saannolleen lainhuudon.

³⁹ *Nordström* s. 46.

⁴⁰ Eri kiinnitysjärjestelmien erillään pitämisestä ks. *Nikupaavola* s. 301. Erillään pitämisessä ei aina täysin onnistuta, ks. esim. *Tiberg* s. 40.

⁴¹ Laajenemista ei tapahdu siinäkään tapauksessa, ettei luovutuksensaajan yritysomaisuutta rasittaisi lainkaan kiinnitys. Vrt. KoO 1969 II 95, jossa irt.-kiinnityksen katsottiin tuottaman etuoikeuden kohdistuvan myös sellaiseen omai-

FöIntL 10 §:ssä tosin säädetään, että »kiinnitys antaa etuoikeuden maksuun ennen yrityskiinnitystä, joka on luovutuksensaajan perustama, mutta 10 §:n pääsääntö koskee tätäkin tapausta. Kiinnitys rajoitetaan vain luovutettuun omaisuuteen, laajenemista ei tapahdu. Säännöksen tarkoituksena lienee estää epäselvyyksien syntyminen siitä, onko luovutuksensaajan myöntämällä yrityskiinnityksillä aikaprioriteettiperiaatteen mukainen etusija ennen niitä kiinnityksiä, jotka kohdistuvat luovutettuun omaisuuteen.⁴²

Toisen maalla olevat rakennukset kuuluvat yrityskiinnityksen piiriin, vaikkei liikkeenharjoittaja-velallinen olisi oikeutettu siirtämään toiselle maanomistajaa kuulematta sitä hallintaoikeutta, jonka nojalla rakennukset ovat paikoillaan (FöIntL 4 §). Toisaalta kuitenkin todettiin, että edellytyksenä toisen maalla olevien rakennusten käytölle kiinnitysluoton vakuutena on, että velallisen nautintaoikeus maahan on turvattu ja että nautintaoikeus voidaan pakkotäytäntöönpanotilanteessa luovuttaa yhdessä rakennusten kanssa.⁴³

FöIntL 4 §:n mukaan kiinnityksen kohteina ovat myös tietyt kiinteään omaisuuteen kohdistuvat nautintaoikeudet, kuten mm. huoneenvuokra- ja maanvuokraoikeus. Oikeus on kiinnityksen kohteena kuitenkin vain silloin, kun se on luovutettavissa.⁴⁴ Yrityskiinnityksen haltijan suojaami-

suuteen, joka oli hankittu konkurssipesään velkojien jatkettua velallisen elinkeinoa.

⁴² Komitean esittämässä muodossa lause kuului »som meddelats på grund av förvarvarens medgivande». Säännöksellä on siis estetty luovutuksensaajan perustamien kiinnitysten laajeneminen luovutettuun omaisuuteen, jos sitä rasittaa kiinnitys. Ks. *SOU 1964: 10* s. 122 ja 91.

Ks. myös FöIntL 12 §, jossa suoritetaan rajanveto tämän lain ja vuoden 1845 asetuksen välillä. Mainitun asetuksen kumoamista on ehdotettu, ks. *SOU 1974: 55* s. 254.

⁴³ *SOU 1964: 10* s. 78. Komitea katsoi toisen maalla olevien rakennusten edustavan yhdessä pitkäköksi ajaksi solmitun maanvuokrasopimuksen kanssa huomattavaa osaa liikkeen omaisuudesta. Samoin katsottiin olevan asianlaita, jos yrittäjällä on perusteltua aihetta olettaa maanomistajan olevan halukas sopimusajan umpeenkuluttua uusimaan vuokrasopimukset.

⁴⁴ Luovutettavuus on panttauksen edellytys *SOU 1964: 10* s. 82. Samat vaaratekijät ovat olemassa kiinnityksen raukeamisessa nautintaoikeuksien kohdalla kuin rakennusten kohdallakin. Nautintaoikeus voi lakata ennen sovittua aikaa joko siten, että yrittäjä hankkii kiinteistön, sopii lakkaamisesta maanomistajan kanssa taikka jollakin muulla perusteella. Komitea totesi, ettei tällaista vastaan ole olemassa mitään laillista vastalääkettä eikä sellaista voitane myöskään säätää,

seksi ei nautintaoikeuden osalta ole yhtymystapauksen tai muusta syystä tapahtuvan oikeuden lakkaamisen varalta laissa minkäänlaisia säännöksiä.⁴⁵

Toisen maalla olevien rakennusten ja vuokraoikeuden käyttö kiinnitysluoton vakuutena tulee Ruotsissa kysymykseen vain niissä rajoissa, joissa yrityskiinnityslain mukainen kiinnitys on mahdollinen.⁴⁶ Yrityskiinnitys täydentää merkittävästi mahdollisuutta käyttää mainitunlaista omaisuutta kiinnitysluoton vakuutena. Rakennusten ja hallintaoikeuden käyttö luoton vakuutena ei kuitenkaan tule kysymykseen niin laajasti kuin Suomessa KiinA 2 §:n nojalla.⁴⁷

6 §. Norja

1. Yleistä

Norjassa ei varallisuus-oikeutta jaeta systemaattisesti esine- ja velvoiteoikeuteen. Esineoikeus on varallisuus-oikeuden osa kuten velvoite- ja immateriaalioikeudetkin. Norjassa luetaan velvoiteoikeuteen rahan- saatavat ja muut geneerisesti määräytyvät suoritukset sekä työsuoritukset, joilla ei ole mitään liittymää esineoikeuteen. Esine- ja velvoiteoikeuden välistä rajaa ei kuitenkaan tehdä oikeussuojan perusteella, oikeussuojakysymys käsitellään omana kokonaisuutenaan. Esineeseen kohdistuvia oikeuksia ei eroteta, vaan esine- ja velvoiteoikeuksien välinen jako voidaan suorittaa sitä vastoin oikeussuhteen perusteella. Sopimusoikeudellista puolta — asianosaisten välistä sopimusta esineestä — pidetään velvoiteoikeutena, kun taas muilta osin esinettä koskevat oikeussuhteet kuuluvat esineoikeuden piiriin.⁴⁸

lainanantajan tuli komitean mielestä ottaa riski laskuissaan huomioon. Ks. *SOU* 1964: 10 s. 82. Vrt. Suomen osalta MVL 25.3 ja 4 §.

⁴⁵ Tähän ei sovellu yrityskiinnityslain 15 §, joka oikeuttaa kiinnityksenhaltijan tiettyissä tapauksissa hakemaan saatavansa ennen eräpäivää. Ks. *SOU* 1964: 10 s. 122.

⁴⁶ Lain soveltamisalasta ks. esim. *Nordström* s. 19—31.

⁴⁷ Yrityskiinnityksen (irtaimistokiinnityksen) olemassaolo ja laajuus ovatkin suuressa määrin riippuvaisia kiinteistökiinnityksen kohteen määrittelystä. Ks. esim. *Löfdberg*, *Teori och praxis* s. 240.

⁴⁸ Ks. läh. *Braekhus—Haerem* s. 3—4.

2. Rakennukset ja vuokraoikeus TL:ssa

Norjan TL:ssa ei ole Tanskan TL 19 §:n kaltaista säännöstä, jonka mukaan toisen maalla olevat rakennukset olisivat kiinteätä omaisuutta,⁴⁹ vuokraoikeus on sitä vastoin erityisen sääntelyn kohteena.

Toisen maalla olevia rakennuksia pidetään Norjassakin kiinteänä omaisuutena, johon TL 12 §:n mukaisesti voidaan rekisteröidä oikeuksia kuten kiinteään omaisuuteen.⁵⁰ Jo ennen TL:n voimaantuloa vuonna 1935 oli käytäntö muovautunut sellaiseksi, että toisen maalla olevien rakennusten panttaaminen tapahtui kiinteätä omaisuutta koskevien säännösten mukaisesti, vaikkakin rakennuksia erillisinä oikeusobjekteina pidettiin irtaimena omaisuutena.⁵¹

Norjan TL 15.2 §:n mukaan käsitellään kiinteistökirjaan merkittyä vuokraoikeutta itsenäisenä kiinteänä omaisuutena. Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien rekisteröinnistä annettujen ohjeiden 16 artiklan mukaan tehdään kiinteistökirjaan erillinen lehti kiinteistön osasta, joka on kiinteistöstä vuokrattu siitä asianmukaisesti erottamatta, jos vuokra-aika on vähintään 20 vuotta. Mainitun artiklan 2 momentin mukaan voidaan vuokra-alueesta muutoinkin tehdä erillinen lehti kiinteistökirjaan, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.⁵² Sen jälkeen kun vuokra-alueesta on tehty kiinteistökirjaan erillinen lehti, käsitellään vuokra-aluetta 16 artiklan mukaan erillisenä omaisuutena.⁵³

⁴⁹ Tanskan TL 19 §:n osalta ks. läh. 7 § 2.

⁵⁰ *Harbek—Solem* s. 68. Ks. myös *Braekhus—Haerem* s. 7.

Rakennuksen ja laitoksen käsite on tällöin ymmärretty laajasti. Oikeuskäytännössä näytetään tehdyn ero rakennusten välille sen mukaan onko laitosta tai rakennusta rakennuslainsäädännön mukaan pidettävä rakennuksena. Vain rakennuslainsäädännön mukainen rakennus on katsottu kiinteäksi omaisuudeksi, ks. Rt 1908.568; vrt. Rt 1909.189. Ks. myös *Augdahl* s. 24—25.

⁵¹ Ks. *Hagerup* s. 112—113. Hagerup muistuttaa, että kun käytännössä rakennusten panttaaminen oli alkanut tapahtua kiinteätä omaisuutta koskevien säännösten mukaisesti, ei sen seurauksena rakennusta voitu enää pantata irtaimen omaisuuden tapaan luovuttamalla sen hallinta, *Hagerup* s. 113.

⁵² Vuonna 1965 TL:iin lisätyn 12a §:n mukaan ei oikeuden perustaminen (grunnbokheimel) ole mahdollista vähintään 20 vuodeksi perustettuun vuokraoikeuteen, ellei oikeutta ole rekisteröity taikka rekisteröintiä pyydetäessä rekisteröidä myöskin mittakirjaa, jos alueen mittausta on rakennuslainsäädännön mukaan tarpeen. Tontinmittauksen edellytykset on mainittu vuoden 1965 bygningslovin 62 §:ssä.

⁵³ Ks. *Forskrifter om Tinglysning gitt av Justisdepartementet 13 december 1935.*

Erillisen lehden tekemisestä on vallinnut epäselvyyttä. Erään käsityksen mukaan sitä ei voitaisi tehdä, mikäli vuokra-alue on jo alun alkaen yhtenevä itsenäisen kiinteistön kanssa taikka tulee asianmukaisen kiinteistötoimituksen jälkeen itsenäiseksi kiinteistöksi; erillisen lehden tekeminen ei olisi mahdollista edes sillä 16 artiklan 2 momentissa mainitulla perusteella, että kiinteistötuomari katsoo siihen olevan erityisiä syitä. Käsitys perustuu 16 artiklan 1 momenttiin, jonka mukaan vuokraoikeudesta, joka käsittää *osan kiinteistöä*, voidaan tehdä erillinen lehti kiinteistökirjaan.⁵⁴ Toisen käsityksen mukaan ei ole estettä tehdä vuokraoikeudesta erillistä lehteä, vaikka vuokra-alue olisikin yhtenevä asianomaiseen rekisteriin merkityn kiinteistön kanssa.⁵⁵

Mielipide-eroja vallitsee myös vuokraoikeudesta tehtävän alusteen oikeusvaikutuksista. Nämä oikeusvaikutukset liittyvät läheisesti kiinteistökirjan luomaan legitimaatioon.

Kiinteistökirjaan maapohjan omistajaksi merkityllä on TL 15.1 §:n mukaan kirjanautinta (*grunnbokshjemmel*) myös kiinteistöllä oleviin rakennuksiin. TL 15.2 §:n mukaan koskee mitä TL 15.1 §:ssa on säädetty myös sellaista vuokraoikeuden haltijaa, jonka vuokra-alueesta on asian-

Vrt. TL 15.2 §, jonka mukaan kiinteistökirjaan merkittyä vuokraoikeutta pidetään itsenäisenä kiinteänä omaisuutena.

Vuokrasopimuksen rekisteröinnissä vuokraoikeus merkitään kiinteistökirjaan myös pääkiinteistön rasitteeksi. Simonsenin mielestä tapauksissa, joissa vuokra-alueesta tehdään erillinen lehti, on kiinteänä omaisuutena pidettävä vuokraoikeutta eikä vuokra-aluetta, ks. *Simonsen*, Tfr 1940 s. 414.

⁵⁴ *Simonsen*, Tfr 1940 s. 416. Ks. myös *Harbek—Solem* s. 114, jossa todetaan, että kiinteistökirjassa on oma lehtensä ensinnäkin erityiseen rekisteriin merkityistä kiinteistöistä ja tietyissä tapauksissa vuokraoikeuksista, jotka käsittävät osan em. kiinteistöistä. Ks. myös TL 15.2 §.

⁵⁵ *Berger*, Tfr 1941 s. 182. Ks. myös *Schumann—Andersen* s. 123—124. TL 15 §:ää ei ole *Schumann—Andersenin* mukaan tulkittava siten, että vuokraoikeudesta tehdään oma aluste vain 15 §:ssä mainituin edellytyksin. Erillinen lehti voidaan kiinteistökirjaan tehdä mm. kaupungin oikeudesta pidättää johtoja, viemäriä yms. toisen omistamalla maapohjalla jne. Lehti voidaan tehdä muissakin kuin 15 §:n nimenomaisesti mainitsemisissa tapauksissa, tarpeen olemassa olon ratkaisee kiinteistötuomari.

Kiinteistötuomarin harkintavallasta ks. lisäksi *Simonsen*, Tfr 1940 s. 416 ja *Harbek—Solem* s. 114. Tuomari voi Simonsenin mukaan tehdä poikkeuksen 16 artiklan 2 momentin edellytyksistä, jos on kysymys vuokra-ajan pituudesta. Jos on ilmeistä, että vuokramies varustaa alueen rakennuksilla, on *Harbek—Solem*'in mukaan syytä käyttää harkintaa ja tehdä vuokraoikeudesta erillinen lehti.

mukaisten säännösten perusteella tehty erillinen lehti kiinteistökirjaan. Erään käsityksen mukaan olisi ainoastaan sillä vuokramiehellä, jonka vuokra-alueesta on tehty lehti kiinteistökirjaan ja joka on merkitty vuokraoikeuden haltijaksi, kirjautautinta myös vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Mikäli vuokra-alueesta ei sitä vastoin ole tehty lehteä, saisi vuokramies suojaa vilpittömässä mielessä olevaan pääkiinteistön⁵⁶ luovutuksensaajaa tai pantinhaltijaa kohtaan, joiden oikeus perustuu kiinteistön omistajan kanssa tehtyyn sopimukseen, vain mikäli hänet on merkitty kiinteistökirjaan rakennusten omistajaksi.

Tämä mielipide perustuu siihen käsitykseen, että TL 15.2 § muodostaa poikkeuksen TL 15.1 §:sta ilmaistusta pääsäännöstä.⁵⁷ TL 15.1 §:sta seuraa, että sillä, jolla on kirjautautinta maahan, on oikeus myös maalla oleviin rakennuksiin.⁵⁸ Vain vuokraoikeudesta tehty lehti voi aikaansaada vuokramiehelle legitimaation alueella oleviin rakennuksiin.⁵⁹

Toisen käsityksen mukaan TL 15.2 § ei ole poikkeus TL 15.1 §:ssa ilmaistusta periaatteesta, kysymys on vain TL 15.1 §:ssa lausutun periaatteen soveltamisesta tiettyyn erikoistapaukseen.⁶⁰ Berger on korostanut, ettei tällä kohden lain epäselvästä sanamuodosta huolimatta ole kohtuullista tehdä sellaista johtopäätöstä, että vuokramiehen oikeus raken-

⁵⁶ Pääkiinteistöllä tässä tarkoitetaan omistusoikeudella hallittua kiinteistöä erotuksena vuokraoikeudella hallitusta kiinteistöstä.

⁵⁷ Näin mm. *Simonsen*, Tfr 1940 s. 413.

⁵⁸ *Simonsen*, Tfr 1940 s. 416.

Perustellessaan lehden tekoa muissakin kuin TL 15 §:n tapauksissa Schumann—Andersen tähdentää, että TL 15 §:ssä säädetään vain, että kun lehti on tehty siinä mainittujen edellytysten täytyessä, seuraa sen teosta tiettyjä oikeusvaikutuksia. Eräs oikeusvaikutus on juuri vuokraoikeuden haltijan otaksuttu omistusoikeus (*grunnbokhjemmel som eier*) alueella oleviin rakennuksiin. Ks. *Schumann—Andersen* s. 123.

Ks. myös *Lid* s. 304. Kun vuokra-alueesta on tehty lehti, on vuokraoikeus tullut samalla TL:n tarkoittamassa merkityksessä itsenäiseksi kiinteistöksi.

⁵⁹ Näin siis *Simonsen*, Tfr 1940 s. 413.

Simonsen ei itsekään pitänyt syntyvää lopputulosta kohtuullisena, mutta mielipidettään hän piti oikeana ja lakiin perustuvana. Hänen mielestään olisi lakia kuitenkin muutettava siten, että muustakin vuokra-alueesta kuin kiinteistön osasta voitaisiin tehdä oma lehti kiinteistökirjaan. Oman lehden puuttuessa voi vuokramies perustaa saannon (*hjemmel*) rakennuksiin vain maanomistajan erikseen antamalla saantokirjalla. Ks. *Simonsen*, Tfr 1940 s. 413 ja 416.

⁶⁰ Näin esittää asian *Berger*, Tfr 1941 s. 181.

nuksiin riippuisi vuokraoikeudesta tehtävästä lehdestä. Hän korostaa, että vuokramiehen oikeus rakennuksiin jäisi riippumaan yksinomaan teknisestä tarkoituksenmukaisuuskysymyksestä eli siitä katsooko kiinteistötuomari olevan aiheutta lehden tekemiseen.⁶¹ Bergerin mukaan TL 15.2 §:n merkitys on siinä, että lainsäätäjä on katsonut tarpeelliseksi mainita 15.1 §:n soveltamisesta myös vuokra-alueeseen.

Säännöksellä on erityistä merkitystä juuri rakennuksen omistajan oikeusasemaan. Ennen TL:n säätämistä oli tarpeen, että vuokramies rekisteröi todistuksia, jotka osoittivat hänen rakentaneen rakennukset. Rakennuksiin kohdistuvasta erityisestä oikeudesta tehtiin merkintä kiinteistökirjaan sen kiinteistön kohdalle, jolla rakennus sijaitsi. Näin vuokramies saattoi osoittaa saantonsa rakennuksiin. Vuokramiehen katsootaan tosin saavan legitimaation vuokra-alueella oleviin rakennuksiin muullakin kuin TL 15.2 §:n mainitsemalla tavalla. Mikäli kiinteistöön rekisteröidystä vuokraoikeudesta ilmenee,⁶² että vuokramies rakentaa tontille tai jos rekisteröidystä asiakirjasta muutoin käy selville, että vuokramies omistaa rakennukset, saa hän jo näiden seikkojen perusteella rakennuksiin samanlaisen oikeuden kuin jos vuokra-alueesta olisi tehty erillinen lehti kiinteistökirjaan.⁶³ Erityinen merkintä kiinteistökirjassa saattaa siis oikeuttaa vuokramiehen määräämään rakennuksista maanomistajaa kuulematta.⁶⁴ Kiinteistöllä olevat rakennukset siis kuuluvat maanomistajalle, ellei hän erityisellä asiakirjalla selitä niiden kuuluvan vuokramiehelle taikka ellei TL 15.2 §:sta muuta johdu.

3. Vuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuudesta

Norjan lain mukaan ei ole mitenkään välttämätöntä, että kaikki maapohjaan liittyvät esineoikeudelliset oikeussuhteet koskisivat myös raken-

⁶¹ Ks. *Berger*, Tfr 1941 s. 181.

Kiinteistötuomarin harkintavallasta ks. edellä alav. 55.

⁶² Kun vuokraoikeus rekisteröidään kiinteistöön, tehdään vuokraoikeudesta merkintä pääkiinteistöön. Rekisteröiminen ei aina merkitse oman lehden tekemistä vuokra-alueesta.

⁶³ Ks. *Harbek—Solem* s. 115.

⁶⁴ *Harbek—Solem* s. 113. Ks. myös *Simonsen*, Tfr 1940 s. 413.

nuksia. Rakennukset voivat olla itsenäisiä omistusoikeuden ja rajoitet-
tujen esineoikeuksien kohteita.⁶⁵ Rakennuksiin liittyvien etujen vuoksi
maanomistajan on joskus väistytävä rakennuksen omistajan tieltä. Esi-
merkiksi voidaan mainita tapaus, jossa toinen on erehdyksessä tai muuten
rakentanut osittain toisen maalle. Rakentaja voidaan oikeuttaa pitämään
rakennuksensa korvausta vastaan paikoillaan.⁶⁶ Toisinaan vuorostaan
rakennuksen omistajan tulee luovuttaa maanomistajalle oikeutensa ra-
kennukseen. Rakennuksen omistajan ja maapohjan omistajan välisten
suhteiden järjestäminen edellä mainituilla tavoin edellyttää erityisen
oikeusperusteen olemassaoloa, sillä rakennuksella ja maapohjalla ei tar-
vitse olla mitään oikeudellista riippuvuutta toisistaan.⁶⁷

Rakennusten ja maapohjan välinen yhteys on Arnholmin mukaan
löydettävissä tulkitsemalla yksityistä panttaussopimusta pitäen silmällä
sitä, mikä on taloudellisesti kohtuullista. Arnholm pitää vääränä yleis-
tystä, jonka mukaan rakennukset ovat sillä tavoin välttämättömästi maa-
han liittyneinä, että maapohjaan kohdistuva panttioikeus itsestään laa-
jenee ja tulee käsittämään myös rakennukset. Arnholm ei hyväksy myös-
kään yleisen arvonnousun koitumista pantinhaltijan hyväksi. Rakennuk-
set muodostavat konkreettisen arvonnousun, mutta tämä arvonnousu voi-
daan sekä taloudellisesti että oikeudellisesti pitää erossa maapohjasta.
Hänen mielestään on väärin etsiä ratkaisuille tukea niistä oikeussään-
nöksistä, jotka koskevat pantinhaltijan oikeutta esineen säännönmukai-
seen tuottoon. Suhde rakennuksiin on erityinen kysymys, joka on sel-
laisenaan ratkaistava, analogiapäätelmät ovat Arnholmin mukaan osoit-
tautuneet tällä alueella vaarallisiksi.⁶⁸

⁶⁵ Ks. *Hagerup* s. 112 sekä erityisesti siinä alav. 15 mainitut lähteet.

⁶⁶ Ks. läh. Lov om rettshøve mellom grannar 16/6 1961 nr 15 11 §. Suomen osalta ks. NaapuruusL 14 § ja RakL 59.2 §.

Intressivertailusta ks. *Vinding Kruse*, TfR 1941 s. 458. *Vinding Kruse* huo-
mautti, että ratkaisevaa huomiota ei ole kiinnitettävä kollisioon joutuvien etujen
suuruuteen, vaan tarkastelulähtökohtana on, kuka on aiheuttanut kollisiotilanteen.

⁶⁷ *Arnholm* s. 62.

⁶⁸ *Arnholm* s. 62.

Ks. myös *Hagerup* s. 111 alav. 12. *Hagerup* toteaa, ettei roomalaista perää
oleva oppi superficies solo credit oikeudellisena välttämättömyytensä (kursivointi
Hagerupin) ole pitävä. Hänen mukaansa säännöllä on positiivisoikeudellista
luonnetta ja sen perusteena ovat yksinomaan kansantaloudelliset ja käytännöllis-
oikeudelliset näkökohdat. Ks. myös *Kartio* s. 91.

Ennen vuoden 1976 alussa voimaan tullutta lainmuutosta saatettiin, niin kuin edellä on jo todettu, erottaa vuokraoikeus ja rakennus toisistaan.⁶⁹ Tätä ennen pidettiin rakennuksen ja vuokraoikeuden välistä yhteenkuuluvuutta yllä *presumption* avulla: rakennusten luovutuksen katsottiin koskevan myös vuokraoikeutta ja päinvastoin vuokraoikeuden luovutuksen katsottiin koskevan myös rakennusta. Tämä yhteenkuuluvuutta koskeva *presumptio* voitiin kumota tulkitsemalla yksittäistä luovutuskirjaa. Mikäli vuokraoikeuden luovuttaja sai huomattavan korvauksen vuokraoikeudestaan, otaksuttiin rakennusten seuraavan vuokraoikeuden siirtoa ja vastaavasti, mikäli luovutussumma oli suurempi kuin rakennusten arvo, voitiin tästä päätellä vuokraoikeuden seuraavan rakennuksia. Asianosaisten luovutustarkoituksesta voitiin päästä selville tarkastelemalla sopimuksessa mainittua kauppahintaa.⁷⁰ Rakennusta koskevan luovutuskirjan rekisteröinti tuotti uudelle omistajalle kirjanautinnan myös vuokraoikeuteen, vastaavasti vuokraoikeuden rekisteröinti tuotti kirjanautinnan rakennukseen, vaikka rakennuksesta ei olisikaan ollut mitään mainintaa luovutuskirjassa.⁷¹ Niissäkään tapauksissa, joissa samalla henkilöllä oli kirjanautinta sekä vuokraoikeuteen että rakennukseen, ei kirjaamistuomari voinut merkitä luovutuksensaajaa oikeuden haltijaksi, mikäli luovutuskirjasta puuttui maininta joko vuokraoikeudesta tai rakennuksesta. Elleivät asianosaiset toimittaneet kirjaamisviranomaiselle tarkempaa selvitystä luovutuksen kohteesta, johti tämä rekisteröimishakemuksen hylkäämiseen.⁷²

4. Rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden yhtyminen

Kun vuokraoikeus on tarkoitettu panttiobjektiksi, ei ole yksinomaan vuokramiehen ja vuokranantajan välinen asia, kuinka nämä järjestävät keskinäiset suhteensa. He eivät voi enää keskenään määrätä vuokra-

⁶⁹ Ks. 4 § alav. 219.

⁷⁰ *Lid* s. 184.

⁷¹ *Lid* s. 185.

⁷² *Schumann—Anderssen* s. 121.

oikeudesta, vaan heidän on otettava muiden oikeudenhaltijoiden edut huomioon.⁷³

Vuokra- ja omistusoikeuden yhtymisen vaikutus pääkiinteistöön ja vuokraoikeuteen vahvistettujen kiinnitystenhaltijoiden asemaan näyttää riippuvan paljolti siitä, mihin vuokramiehen lunastusoikeus perustuu. Vuokramiehen lunastusoikeus voi perustua hänelle vuokrasopimuksessa myönnettyyn lunastusoikeuteen tai vuokramiehen ja maanomistajan muulla tavoin tekemään sopimukseen. Yhtyminen saattaa tapahtua sitenkin, että maanomistaja ostaa (lunastaa) vuokramiehen rakennukset. Kussakin tapauksessa on asiaa tarkasteltava erikseen vuokraoikeuteen ja kiinteistöön vahvistettujen panttioikeuksien haltijoiden kannalta.

Kun yhtyminen tapahtuu vuokramiehelle vuokrasopimuksessa myönnetyn lunastusoikeuden perusteella, ei lunastuksella ole vaikutusta niiden pääkiinteistön pantinhaltijoiden asemaan, joiden panttioikeus on etuoikeusjärjestyksessä vuokraoikeutta paremmalla etusijalla. Nämä panttioikeudet rasittavat lunastettua aluetta. Tilanne ei eroa tavallisesta kiinteistön määräosan kaupasta.⁷⁴

Yhtymisen vaikutusta vuokraoikeutta huonommalla etusijalla oleviin pääkiinteistön pantinhaltijoihin nähden on vaikeampi arvioida. Mikäli vuokrasopimus, jossa lunastusoikeus on myönnetty vuokramiehelle, on rekisteröity, katsotaan vuokramiehen saaneen täysin turvatus aseman maanomistajan myöhempiä määräämistöimiä vastaan. Vuokraoikeutta huonommalla etuoikeudella olevan pantinhaltijan on tullut varautua siihen, että vuokramies käyttää vuokrasopimuksensa mukaista etuoikeutta. Rekisteröidyn asiakirjan sisältö on TL 25 §:n mukaan ratkaiseva. Näin ollen ei huonompioikeuksinen panttivelkoja, jonka oikeus joutuu väistymään, ole välttämättä edes tietoinen vuokramiehen lunastusoikeudesta.⁷⁵ Vuokraoikeutta huonommalla etuoikeudella olevaa pääkiinteistöön kohdistuvaa oikeutta ei siis merkitä lunastuksen tapahduttua erotetun (= lunastetun) kiinteistön rasitukseksi. Lunastajalla on oikeus vaatia, etteivät tällaiset huonompioikeuksiset panttioikeudet rasita hänen

⁷³ Berger, TfR 1942 s. 181. Ks. myös Arnholm s. 94.

Oikeudenhaltijat voidaan jakaa kolmeen eri ryhmään: pääkiinteistön pantinhaltijoihin, niihin joilla on panttioikeus tai muu käyttöoikeus vuokra-alueeseen ja määräämättömään ulkopuoliseen joukkoon, jolla saattaa olla eri etuja (intressejä) vuokra-alueeseen. Mainitusta jaottelusta ks. *Lid* s. 303.

⁷⁴ Ks. esim. *Simonsen*, TfR 1940 s. 440 ja *Lid* s. 305. Ks. myös 16 § alav. 158.

⁷⁵ Ks. *Simonsen*, TfR 1940 s. 440 ja *Lid* s. 306.

kiinteistöään. Mikäli lunastaja asetettaisiin samaan asemaan kuin tavallinen ostaja, tulisi hänelle myönnetty lunastusoikeus illusoriseksi. Maanomistaja saattaisi mielin määrin rasittaa vuokramiehelle omistusoikeuksin siirtyvää tonttia. Vuokraoikeuden jälkeen pääkiinteistöön perustetut oikeudet eivät saa olla esteenä vuokrasopimuksesta ilmenevien oikeuksien käyttämiselle.⁷⁶ Toisaalta on huomattava, että myös vuokraoikeutta huonommalla etusijalla olevalla pääkiinteistön pantinhaltijalla on panttioikeus myös vuokra-alueeseen. Tämä ei kuitenkaan estä lunastajaa vaatimasta, etteivät tällaiset huonompioikeuksiset panttioikeudet rasita hänen kiinteistöään.⁷⁷

Lunastus vaikuttaa myös vuokraoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten haltijoiden asemaan. Tapauksissa, joissa lunastus on tapahtunut vuokrasopimuksessa olevan ehdon perusteella, on katsottu vuokraoikeuteen vahvistetun panttioikeuden siirtyvän rasittamaan velallisen nyt omistusoikeudella hallitsemaa kiinteistöä. Perusteluna on mm. se, että vuokraoikeuteen kohdistuvan pantinhaltijan oikeus käsittää myös oikeuden lunastukseen: tätä oikeutta voidaan verrata mahdolliseen maapohjaan kohdistuvaan panttioikeuteen.⁷⁸ Mikäli panttioikeus aiempaan vuokraoikeuteen kohdistumisen sijasta ilman muuta siirtyisi koskemaan

⁷⁶ Ks. *Lid* s. 307—308 ja *Simonsen*, Tfr 1940 s. 440.

⁷⁷ *Lid* s. 308.

Mikäli on kysymys muista kuin panttioikeuksista, voitaneen otaksua kaikkien pääkiinteistöä tontin lunastamishetkellä koskevien oikeuksien ja rasitusten koskevan lunastamisen tapahduttua myös lunastettua aluetta, mikäli nämä oikeudet ja rasitukset eivät koske lunastettua aluetta suuremmassa määrin kuin ennen yhtymystä. Ks. *Lid* s. 307.

Simonsenin mielestä oli kokonaan eri kysymys onko tällaisella vuokraoikeutta huonommalla etuoikeudella olevalla pantinhaltijalla panttioikeus lunastussummaan. Tämä riippui hänen mukaansa pantinhaltijan ja maanomistajan välisestä sopimuksesta, joka on heidän asiansa. Pantinhaltija ei voine esittää suoraan vuokramiehelle (lunastajalle) mitään lunastussummaa koskevia vaatimuksia. Ks. *Simonsen*, Tfr 1940 s. 440.

⁷⁸ *Simonsen*, Tfr 1940 s. 441. Berger väitti panttioikeuden kohdistuvan lunastuksen jälkeen maapohjaan silloinkin kun lunastuksesta on sovittu myöhemmin. Ks. *Berger*, Tfr 1940 s. 183. Hagerupista sitä vastoin oli epäselvää katsoaanko panttioikeuden ispo jure kohdistuvan maapohjaan. Ks. *Hagerup* s. 203 alav. 10.

Suomen osalta ks. KoO 1928 II 311: vuoden 1918 lunastuslakiin perustuvaa oikeutta vuokra-alueen lunastamiseen pidettiin sellaisena vuokramiehelle kuuluvana etuutena, jota ei voitu ulosmitata hänen velastaan.

omistusoikeuksin hallittua maata, ei vuokraoikeutta koskevan rekisterimerkinnän poistamiseen tarvittaisi näiden oikeudenhaltijoiden suostumusta,⁷⁹ koska nämä saavat panttioikeuden rakennuksiin ja omistusoikeustonttiin entisen vuokraoikeuden asemesta.⁸⁰

Maanomistaja ja vuokramies voivat keskenään sopia vuokra-alueen lunastuksesta ilman vuokrasopimuksessa olevaa mainintaa lunastusoikeudesta. Tällaisella sopimuksella ja lunastusoikeuden käyttämisellä ei luonnollisestikaan ole vaikutusta pääkiinteistön pantinhaltijoiden asemaan. Tilanne ei eroa lainkaan tavallisesta vapaaehtoisesta kaupasta: pääkiinteistöön kohdistuvat panttioikeudet ja muut rasitukset koskevat myös lunastettua aluetta (kiinteistöä).⁸¹

Vuokra- ja omistusoikeuden yhtyminen saattaa tapahtua myös siten, että maanomistaja ostaa vuokramiehen omistamat rakennukset. Rakennukset jäävät useimmiten paikoilleen ja niitä käytetään samalla tavalla kuin ennenkin, nyt vain maanomistajan toimesta. Vuokraoikeuden katsotaan tällöin sammuvan, millä ei kuitenkaan ole katsottu olevan merkitystä vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetun panttioikeuden haltijalle, sillä yhtymyksen seurauksena ei hänen panttioikeutensa katsota sammuvan. Vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetun panttioikeuden haltijan asema pääkiinteistön pantinhaltijoihin nähden järjestetään sen periaatteen mukaan, ettei hänen asemansa huonone omistajan ostaes-

⁷⁹ Vuokraoikeuden rekisteröinti voitaneen poistaa vain silloin, kun kenenkään pääkiinteistön pantinhaltijan oikeus ei kohdistu vuokraoikeuteen. Mikäli esim. pääkiinteistön pantinhaltijalla on panttioikeus myös vuokraoikeuteen (vuokranmaksuun), vaaditaan rekisteröinnin poistamiseen hänen suostumuksensa. Ks. *Harbek—Solem* s. 179. Vuokraoikeuteen vahvistetun panttivelkojan oikeus on riippumaton pääkiinteistön panttivelkojista jos

1) kaikki pääkiinteistön panttivelkojat, joiden oikeus on rekisteröity ennen vuokraoikeutta tai sen kanssa samanaikaisesti, ovat myöntäneet vuokramiehen vuokrasopimuksen mukaan määräytyvälle oikeudelle omaa oikeuttaan paremman etuoikeuden sekä lisäksi selittäneet vuokraoikeuteen vahvistetulle pantinhaltijalle luopuvansa panttioikeudesta vuokranmaksuun. Edelleen tulee maan omistajan olla luopunut panttioikeudestaan vuokranmaksuun.

2) Ne pääkiinteistöön vahvistettujen panttioikeuden haltijat, joiden oikeus on rekisteröity vuokraoikeuden jälkeen mutta ennen maanomistajan luopumista etuoikeudesta vuokranmaksuun, ovat luopuneet panttioikeudestaan vuokranmaksuun. Ks. *Harbek—Solem* s. 119—120.

⁸⁰ *Lid* s. 304.

⁸¹ Ks. lähemmin s. 122 ss. Ks. myös *Simonsen*, Tfr 1940 s. 441.

⁸² Ks. *Lid* s. 304, samoin *Hagerup* s. 203 alav. 10.

sa rakennukset. Pantinhaltijalla on oikeus vaatia, ettei panttioikeuden kohteesta määrätä tavalla, joka huonontaisi hänen asemaansa.⁸²

Vuokraoikeuteen ja rakennuksiin toisaalta ja pääkiinteistöön toisaalta vahvistettujen panttioikeuksien välille ei synny sitä vastoin minkäänlaista ristiriitaa tapauksissa, joissa vuokra-alue on samalla ollut itsenäinen kiinteistö tai vuokra-alueesta on tehty oma kortti.⁸³ Viimeksi mainitussa tapauksessahan vuokra-aluetta pidetään TL:n tarkoittamassa mielessä itsenäisenä kiinteistönä.

7 §. Tanska

1. Yleistä

Tanskan oikeudessakaan ei jaotella esine- ja velvoiteoikeuksia.⁸⁴ Vuoden 1925 TL:ssa, jota pidetään tärkeimpänä lakina varallisuusosoikeuksien alalla, on johdonmukaisesti toteutettu jo ennen tämän lain säätämistäkin vallitsevaksi tullut käsitys, ettei varallisuusosoikeudellisia kysymyksiä ole ratkaistava selvittämällä ensin onko kysymyksessä esineoikeus vai velvoiteoikeus, jonka jälkeen oikeusseuraamukset määräytyisivät ratkaistun vaihtoehdon mukaan.⁸⁵

2. Rakennukset ja vuokraoikeus TL:ssa

Tanskassa ei ole kuten Ruotsissa erityistä lainsäädäntöä siitä, mitä kiinteään omaisuuteen on luettava.⁸⁶ Tanskan TL:ssa on sitä vastoin maininta, mitä TL:n mukaan on pidettävä kiinteänä omaisuutena. Mainitun lain 19.1 §:n mukaan kiinteätä omaisuutta ovat mm. rakennukset, jotka

⁸³ Lfd s. 304.

⁸⁴ Ks. esim. *Illum* s. 1—11 ja *Vinding Kruse* I s. 190 ss.

⁸⁵ Kirjallisuudessa varallisuusosoikeuksien jakoa esine- ja velvoiteoikeuksiin arvosteltiin jo 1800-luvulla. Ks. *Ross* s. 232 alav. 4 mainittu kirjallisuus. Ks. myös *Zitting*, *Sivullissuola* s. 42—43. *Zitting* korostaa esine- ja velvoiteoikeuksien kahtiajaon pohjalta johdetun ratkaisun epäluotettavuutta.

⁸⁶ *Illum* ei pidä itsestään selvänä, että kiinteällä omaisuudella on lainsäädännössä kaikissa tilanteissa sama sisältö. Erityisen määritelmän puuttuessa voidaan kuitenkin olettaa, että samaa käsitettä on eri oikeussäännöksissä pidetty silmällä. Ks. *Illum* s. 57—58 ja *sama*, *Fast ejendom* s. 31.

kuuluvat muulle kuin maapohjan omistajalle.⁸⁷ Rakennukset ovat kiinteätä omaisuutta riippumatta siitä, minkä oikeuden nojalla ne ovat toisen maalla.⁸⁸ TL 19.1 §:n mukaan tehdään toisen maalla olevasta rakennuksesta oma alusteensa kiinteistökirjaan. Alusteen tekemisen jälkeen käsitellään rakennusta saman säännöksen mukaan itsenäisenä kiinteänä omaisuutena. Rakennuksia on kuitenkin pidetty kiinteänä omaisuutena siitä riippumatta, onko niistä tehty omaa alustetta. Jos toisen maalla olevasta rakennuksesta ei kuitenkaan ole tehty omaa alustetta, ei rakennukseen kohdistuva oikeus voi olla ekstinktiivisen saannon kohteena TL:n säännösten mukaisesti.⁸⁹ TL:n kiinteätä omaisuutta koskevien säännösten soveltaminen toisen maalla oleviin rakennuksiin merkitsee kiinnitys- ja vero-oikeudellisten säännösten lisäksi myös materiaaalisten panttioikeudellisten säännösten (TL 37 ja 38 §) soveltamista.⁹⁰

Tanskan TL 3 §:n mukaan on kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden kiinnittäminen tarpeen suojan saamiseksi kolmatta miestä vastaan ainoastaan silloin, kun käyttöoikeus on luovutettu epätavallisen pitkäksi aikaa tai epätavallisin ehdoin. Mikäli käyttöoikeus perustuu vuokraoikeuteen, ilmenee vuokrausta koskevista lainsäädännöksistä eri vuokralajien tavanomainen vuokra-aika ja irtisanomisaika. Mikäli näistä on siis poikettu, tulee vuokraoikeus kiinnittää suojan saamiseksi siitä tietämätöntä kolmatta miestä vastaan.⁹¹ TL 3 §:n säännöksellä on pyritty muuttamaan aiempi käytäntö ja poistamaan kiinteistökirjasta tarpeettomiksi katsotut merkinnät.⁹² TL 3 §:n mainitsemat tapaukset muodostavat poikkeuksen TL 1 §:ssä mainitusta pääsäännöstä, jonka mukaan oikeus on kiinnitettävä,

⁸⁷ Rakennukset on tällöin ymmärrettävä laajasti. Rakennuksina pidetään TL:ssa myös teknisiä laitoksia, jotka on kiinnitetty maapohjaan yms., *Vinding Kruse*, *Tinglysningsloven* s. 135. Nousuveden aikana veden alle jäävälle rannalle tai varsinaiselle merialueelle pystytetyt rakennukset ovat myös kiinteätä omaisuutta, jos ne on tarkoitettu olemaan pysyvästi paikoillaan, *Vinding Kruse II* s. 978 ja *von Eyben* s. 320—321.

⁸⁸ Ks. lähemmin s. 128.

Käyttöoikeus saattaa perustua vuokraan, panttioikeuteen tai muuhun omaisuuden välilliseen käyttöön, *Vinding Kruse I* s. 440.

⁸⁹ JD 56 47.

⁹⁰ *Vinding Kruse II* s. 978 ja sama, *Tinglysningsloven* s. 135.

⁹¹ Ks. *Vinding Kruse*, *Tinglysningsloven* s. 25—26, ja *von Eyben* s. 340 ss., jossa käsitellään tavallisia vuokra-aikoja ja ehtoja.

⁹² Näin *Illum*, *Tinglysnings* s. 21.

Toisaalta kiinnittäminen on saanut vilpittömässä mielessä olevaan seuraajaan tai velkojaan nähden aiempaa suuremman merkityksen, kiinnitys on samalla tul-

jotta oikeuden haltija saisi suojaa vilpittömässä mielessä olevaa kolmatta vastaan. Poikkeuksen tekeminen pääsäännöstä johtuu paitsi edellä mainitusta pyrkimyksestä keventää kiinteistökirjaa myös siitä, ettei tavanomaisin ehdoin tapahtuneilla käyttöoikeuksien luovutuksilla ole katsottu olevan mainittavampaa merkitystä kolmannelle.⁹³

Jokaisella kiinnitetyn oikeuden haltijalla on mahdollisuus oikeutensa rajoissa perustaa uusia oikeuksia. Jokainen kiinteään omaisuuteen kohdistuva oikeus muodostaa kiinnityksellisesti oman kokonaisuutensa.⁹⁴ Useimmat kiinteistöön kohdistuvista käyttöoikeuksista ovat maaseudulla luovuttamattomia, eikä niitä tämän vuoksi voida pantata.⁹⁵ Pitkäaikainen, siirrettävissä oleva vuokrasopimus on kuitenkin pantattavissa, ja panttaus tapahtuu niiden säännösten mukaisesti, jotka koskevat kiinteään omaisuuteen kohdistuvan panttioikeuden kiinnittämistä.⁹⁶ Mikäli vuokraoikeutta ei TL 3 §:n mukaan voida kiinnittää, voidaan vuokraoikeus pantata irtainta omaisuutta koskevien säännösten mukaisesti. Samoin on asianlaita, mikäli käyttöoikeutta ei tarvitse TL 3 §:n mukaan kiinnittää.⁹⁷

lut tarpeelliseksi useissa tapauksissa, joissa se ei ennen ollut välttämätön, ks. *Vinding Kruse*, *Tinglysning* s. 3.

⁹³ *Illum*, *Tinglysning* s. 47.

⁹⁴ *Vinding Kruse* II s. 1023.

⁹⁵ Ks. *Vinding Kruse* III s. 1673 ja 1338.

Ruotsissa näytetään sitä vastoin olevan sitä mieltä, ettei vapaa siirto-oikeus sinänsä ole panttauksen esteenä. Jos vuokraoikeutta ei saa siirtää ilman maanomistajan lupaa, on se vain otettava huomioon panttioikeutta realisoitaessa, Ks. *SOU* 1974: 55 s. 221.

⁹⁶ *Vinding Kruse* III s. 1675.

Kokonaan eri kysymys on se, mitä säännöksiä sovelletaan myytäessä kiinteään omaisuuteen kohdistuva oikeus pakkohuutokaupalla. Vallitsevan käytännön mukaan tällaisen oikeuden myyntiin sovelletaan irtaimen omaisuuden osalta säädettyjä säännöksiä. Menettelyn on toisaalta katsottu loukkaavan voimakkaasti yleistä pakkohuutokaupassa noudatettua sääntöä, jonka mukaan ostaja ei voi saada omaisuutta ilman sitä rasittavia rasituksia niin pitkälle kuin ne voidaan hänen tarjouksestaan täyttää. *Illumin* mielestä tämä sääntö on sukua sille, ettei kukaan voi saada varallisuusmassaa kokonaisuudessaan vastaamatta sitä koskevista velvoitteista. Jotta tämä lopputulos vältettäisiin, tulee kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien myynnissä noudattaa kiinteän omaisuuden pakkomyynnistä annettuja säännöksiä. Ks. *Illum* s. 305.

⁹⁷ *Illum*, *Tinglysning* s. 326 alav. 28.

TL:n mukaan voidaan kiinnittää ja kiinnitetään vain ne oikeudet, joiden kiinnittäminen on tarpeen suojan saamiseksi kolmatta vastaan. Ennen TL:n säätä-

Vuokraoikeuden kiinnittämisessä eivät kaikki vuokrasopimuksen määräykset tule merkityksi kiinteistökirjaan. Kiinnitettäväksi tulevat ainoastaan kiinteätä omaisuutta koskevat määräykset, eivät esim. vuokran määrää tms. koskevat sopimuskohdat. Vuokrasopimuksessa mainituilla vuokramiehen ja vuokranantajan välisillä suhteilla on kiinnitykselle merkitystä vain siinä tapauksessa, että ne ovat kiinteään omaisuuteen kiinnitetyn oikeuden ehtoja tai edellytyksiä.⁹⁸

3. Vuokraoikeuden ja rakennusten yhteenkuuluvuudesta

Edellä todettiin, että TL 19.1 §:n mukaan rakennuksia pidetään kiinteänä omaisuutena siitä riippumatta, minkä oikeuden nojalla niiden omistaja pitää rakennuksia toisen maalla. Rakennukset eivät siis muodosta hallintaoikeuden kanssa yhdessä käsiteltävää kokonaisuutta. Vuokraoikeuden ja rakennusten omistusoikeuden myynti ja panttaus voivat tapahtua erikseen. Kun kiinnitys vahvistetaan toisen maalla oleviin rakennuksiin, on kiinnityshakemuksen mukana useinkin vuokrasopimus. Vuokraoikeutta ei kuitenkaan yleensä kiinnitetä, vuokrasopimuksen merkitys rajoittuu vain sen seikan osoittamiseen, ketä on pidettävä rakennusten omistajana.⁹⁹

Panttioikeus kohdistuu vain rakennuksiin siinäkin tapauksessa, että vuokrasopimus esitetään rakennusten panttauksen yhteydessä. Milloin vuokrasopimusta käytetään vain legitimaatiokeino, ei kiinteistötuomari tutki sen materiaalista sisältöä. Rakennukset voidaan kiinnittää, vaikka vuokrasopimus olisi lainvastainenkin.¹⁰⁰ Panttivelkakirjasta velkoja voi

mistä vallinneen käsityksen mukaan kiinteistötuomari oli velvollinen ottamaan vastaan kiinnittämistä varten kaikki ne asiakirjat, joilla oli merkitystä kiinteistöä koskeville oikeussuhteille. Ks. *Illum*, *Tinglysning* s. 21.

⁹⁸ *Illum*, *Tinglysning* s. 39.

⁹⁹ Vuokrasopimuksen lisäksi voidaan rakennusten omistajaselvityksessä käyttää palovakuutussopimusta tai rakennusten luovutuskirjaa, Ks. *Vinding Kruse*, *Tinglysningsloven* s. 136—137.

¹⁰⁰ Vuokrasopimus voi siten olla esim. vastoin *Udskyldningslov*'in määräyksiä. Mainitun lain mukaan ei kiinteistöstä tai rekisteriin merkitsemättömästä alueesta saa erikseen erottaa tai pantata tai pidemmäksi kuin 10 vuodeksi antaa toiselle vuokralle aluetta, mikä asianomainen viranomais ei ole antanut toimenpiteeseen suostumusta (mainitun lain 1 § 1 sk.).

Ks. Ufr 1951.692: Kun toisen maalla olevat rakennukset kiinnitetään, ei samalla kiinnitetä sitä oikeutta, jonka nojalla rakennukset ovat toisen maalla. Kun

nähdä, että velallisen oikeus pitää rakennus paikoillaan riippuu kokonaan maanomistajan kanssa tehdystä vuokrasopimuksesta. Huolellinen pantinhaltija ottaa selvän vuokrasuhteesta.¹⁰¹

Tanskan TL 10 §:n mukaan rakennukset kuuluvat kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden piiriin, mikäli ne ovat saman omistajan. Rakennusten ja maapohjan panttaaminen erikseen ei ole mahdollista.¹⁰² Rakennusten erottaminen maapohjasta — omistuksen yhteyden katkaiseminen — on kuitenkin mahdollinen. Käytännössä ei aseteta edes kovin suuria vaatimuksia sille, että rakennusten voidaan sanoa olevan muun kuin maanomistajan.¹⁰³ Laissa ei rajoiteta maanomistajan oikeutta disponoida sivulliseen ulottuvien vaikutuksien omistamistaan rakennuksista. Rakennuksia on tässäkin tapauksessa pidettävä TL 19 §:n merkityksessä toisen maalla olevina. Rakennusten luovutuksensaaja voi turvata oikeutensa rakennuksiin kiinnittämällä oikeutensa siihen kiinteistöön, jolla ne sijaitsevat (TL 1 §). Menettelyn ei voitane katsoa olevan vastoin TL 38 §:n säännöstä. TL 38 §:ssä järjestetään kiinteistön panttivelkojen ja tietyn velkojaryhmän — osamaksumyyjien ja muiden sellaisten tavarantoimittajien — väliset kollisiot; erityisen oikeuden pidättäminen kiinteistöön kuuluvaksi katsottavaan objektiin, joka liitetään kiinteistöön omistajan kustannuksella pysyvää käyttöä varten, ei ole mahdollista. Rakennusten kuuluminen TL 38 §:n alaisuuteen ratkaistaan sen mukaan, kenen intressissä rakennukset on pystytetty. Maapohjan omistajan intressissä rakennetut rakennukset eivät voi olla kolmannen erityisen oikeuden kohteena, vaikka sopimus olisi puettu kaupan tai vuokran muotoon. Niinpä menettely, jossa maanomistaja vuokraa toiselle maa-alueen ja vuokramies rakennettuaan alueelle sopimuksen perusteella rakennuksen vuokraa tämän rakennuksen itsenäisenä vuokramaalla olevana raken-

näin ollen on kysymys yksinomaan rakennusten panttaamisesta vuokramaalla tai matriikkeliin merkitsemättömällä alueella, ei udstykningslov'in 1 § 1 sk. ja 11 c §:n katsottu olevan esteenä panttioikeuden vahvistamiselle. Ks. myös U 52 888.

Vrt. Norjan TL 12 a §. Sen osalta ks. lähemmin edellä alav. 52.

¹⁰¹ *Vinding Kruse*, Tinglysningsloven s. 136.

¹⁰² *Vinding Kruse* III s. 1404.

¹⁰³ Jos maanomistaja myy vaikka ideaalisenkin osan rakennuksesta maanomistajan omistaessa edelleen myymättömät osat, voidaan rakennuksen katsoa kuuluvan TL 19 §:n merkityksessä muulle kuin maanomistajalle. Ks. *von Eyben* s. 321 sekä siinä mainittu kirjallisuus.

nuksena maanomistajalle, on katsottu TL 38 §:n kiertämiseksi.¹⁰⁴ Rakennusten siis katsotaan kaikesta huolimatta kuuluvan kiinteistöön. TL 38 § ei koske lainkaan kiinteistöllä jo olevia rakennuksia.¹⁰⁵

4. Rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden yhtyminen

Henkilön rakentaessa toisen maalle eivät maapohjaan vahvistetut kiinnitykset kohdistu rakennuksiin. Rakennuksen omistajan toimesta rakennuksiin vahvistetut kiinnitykset eivät vastaavasti kohdistu maapohjaan.¹⁰⁶ Tämä kiinnityksen kohteiden erillisyyys johtuu TL 19 §:n säännöksestä, jonka mukaan toisen maalla olevia rakennuksia käsitellään kuten itsenäistä kiinteätä omaisuutta.¹⁰⁷

Jos toinen rakentaa rakennuksen toisen maalle sellaisten seikkojen vallitessa, että rakentaja toisen maalle rakentamista koskevien säännösten mukaan tulee sekä rakennusten että maapohjan omistajaksi,¹⁰⁸ koskee maapohjaan vahvistettu panttioikeus myös rakennuksia. Etuoikeus maapohjaan ja rakennusten omistajan toimesta rakennuksiin perustettujen panttioikeuksien välillä ratkaistaan yleisten kiinnitystä koskevien etuoikeussäännösten mukaan, vrt. TL 25 §.¹⁰⁹ Etuoikeuskysymyksen järjestämisen kannalta on samantekevää, tuleeko rakennuksen omistaja maapohjan omistajaksi oston kautta tai jollakin muulla tavalla.

¹⁰⁴ Näin *Vinding Kruse* III s. 1539 ja *Illum*, *Fast ejendom* s. 35. Ks. myös *Vinding Kruse*, *Tinglysningsloven* s. 211.

¹⁰⁵ *von Eyben* s. 206.

TL 38 §:n tarkoituksena on estää omaisuutta pirstoutumasta ja siitä johtuvaa arvonalentumista. Ks. *Illum*, *Fast ejendom* s. 35 ja *Vinding Kruse*, *Tinglysningsloven* s. 201.

¹⁰⁶ Aiemmin on jo mainittu, ettei panttioikeus useissa tapauksissa kohdistu edes siihen oikeuteen, jonka nojalla rakennukset ovat toisen maalla.

¹⁰⁷ *Vinding Kruse* III s. 1404.

¹⁰⁸ Maanomistajan ja rakennuksen omistajan välisen ristiriitatilanteen ratkaisemisesta Tanskan oikeuden mukaan ks. lähemmin *Vinding Kruse* I s. 436—440.

¹⁰⁹ *Vinding Kruse* III s. 1404.

IV luku

LAITOSKIINNITYKSEN SUHDE ERÄISIIN MUIHIN HYPOTEKAARISIIN PANTTI- OIKEUKSIIN

8 §. KiinA:n ja IrtKiinL:n mukaisen kiinnityksen välinen suhde

1. Yleistä

Niin kuin edellä on todettu, vahvistetaan kiinnitys KiinA:n mukaisesti asetuksen 2 §:ssä mainittuun kiinteään omaisuuteen sekä toisen maalla olevaan rakennukseen (laitokseen) ja nautintaoikeuteen, jonka nojalla rakennus (laitos) on paikoillaan. Irtaimistokiinnityksestä annetun lain (55/23) 2 §:n mukaan voidaan irtaimistokiinnitys vahvistaa mm. teollisuus- ja siihen verrattavasta irtaimistosta rakennuksiin, koneisiin, johtoihin, kalustoon, työaseisiin ynnä muihin laitoksen käyttövälineisiin, laitoksen raaka- ja tarveaineisiin, sen täysi- ja puolivalmisteisiin; sekä maatalousirtaimistosta rakennuksiin, kotieläimiin, koneisiin, johtoihin, kalustoon, työaseisiin ynnä muihin maatalousvälineisiin sekä maataloustuotteisiin ja -tarvikkeisiin.

Osa edellä mainituista on senkaltaista irtainta omaisuutta, että se sisältyisi ainesosana taikka tarpeistona vahvistettuun KiinA:n mukaiseen kiinnitykseen. Jotta erilaisten kiinnitysten haltijoiden oikeudet tiettyyn omaisuuteen eivät joutuisi keskenään ristiriitaan, on tarpeen määritellä tarkoin eri kiinnitysjärjestelmien väliset rajat. Tämä rajanveto on aikanaan katsottu Ruotsissa niin vaikeaksi suorittaa, ettei esim. rakennuksia voitu kiinnittää FIF:stä annettujen säännösten mukaan.¹

¹ Löfdberg s. 215. Ks. myös 5 § 3.

KiinA:n ja irtaimistokiinnityslain mukaisten kiinnitysten välisessä rajanvedossa lähdetään kiinteistökiinnityksen ensisijaisuudesta. Kiinteistöön vahvistettava kiinnitys käsittää kaiken sen, mitä kiinteistöön ainesosasuhdetta koskevien säännösten mukaan katsotaan kuuluvan; irtaimistokiinnitys rajoittuu sellaiseen omaisuuteen, jota ei voida kiinnittää kiinteän omaisuuden kiinnittämistä koskevien säännösten mukaisesti tai jota ei ole luettava kiinteistöön kuuluvaksi. Niinpä IrtKiinL 3.1 §:n mukaan irtaimistokiinnityksen ulkopuolelle jää rakennus tai muu mainitun lain 2 §:n 1 tai 4 kohdassa mainittu objekti, joka on luettava sellaiseen omaisuuteen kuuluvaksi, jonka saa kiinnittää kiinteän omaisuuden kiinnitystä koskevien säännösten mukaan. Vastaavasti ei IrtKiinL 3.1 §:n viimeisen lauseen mukaan irtaimistokiinnitys myöskään koske maatalousirtaimistoa kiinnitettäessä maataloustuotteita ja -tarvikkeita, mikäli ne on luettava kiinteistöön kuuluviksi.

Kiinteistökiinnityksen ensisijaisuuden periaate lausuttiin jo lainvalmistelukunnan ehdotuksessa laiksi teoslainakiinnityksestä.² Kiinteistökiinnityksen tuottaman vakuuden hyvyys perustuu juuri siihen, ettei kiinnityksen kohteena olevan omaisuuden piiristä eroteta mitään, millä voi lainan vakuutena olla arvoa.³ Irtaimistokiinnityksen piiriin ei lainvalmistelukunnan mielestä ollut luettava kiinteistön ohellisia. Mitä on pidettävä kiinteistön ohellisena, riippui lainsäätäjän mukaan kulloinkin vallitsevasta käsitystavasta.⁴ Lainvalmistelukunnan mielestä oli selvää, etteivät kotieläimet ja maanviljelyskalut olleet tilan ohellisia, mutta sitä vastoin ohellisia olivat tilan tarpeisiin aiotut ja tilalla olevat tuohet, turpeet, aidakset, polttopuut, hirret ja lanta — RK 27:10:ssä lueteltu omaisuus — mutta tuskin enää korsirehu. Kiinteistön ohelliset joutuvat tilan yhteydessä pantiksi, eikä irtaimistokiinnitys näin ollen koske niitä. Irtaimistokiinnityksen piiriin kuuluisivat kuitenkin väkirehut ja apulanta. LvK otaksui yksittäistapauksissa olevan vaikeata määrätä, onko jokin

² LvK 1901:39 s. 51.

³ Kiinnitysvakuuden säilyminen on lainanottajankin edun mukaista, helpottaahan se lainan saantia. Lainvalmistelukunnan mukaan panttivelkojan asemaa ei tule heikentää enempää kuin mikä johtuu niistä rajoituksista, jotka ovat olleet välttämättömiä vilpittömässä mielessä olevan kolmannen miehen oikeuden suojaamiseksi. Ks. LvK 1919:2 s. 43.

⁴ Esimerkkinä voidaan mainita mm. televisioantenni. Nykyään ei liene epäilystä siitä, etteikö antenni seuraa rakennusta, ennen television valtakautta asiantaita saattoi olla toisin.

omaisuusesine irtaimistokiinnityksen alainen. Ratkaisu tuskin olisi kuitenkaan tavallisia tuomioistuimessa esiintyviä ongelmia pulmallisempi.⁵

Kun irtaimistokiinnityslain mukaan kiinnitettävän omaisuuden tulee olla irtainta — jolla tässä yhteydessä tarkoitetaan kiinteistöön kuulumatonta omaisuutta — muodostuisi kiinnitysvakuus hyvin epävarmaksi, ellei näiden kahden kiinnitysmuodon välistä rajaa olisi järjestetty lopullisesti. Irtaimistokiinnityksen haltijan edun turvaamiseksi onkin ollut tarpeen järjestely, jonka mukaan kiinnitetty omaisuus ei irtaimistokiinnityksen voimassaolon aikana voi muuttaa muotoaan sellaisin seurauksin, että se aiheuttaisi irtaimistokiinnityksen raukeamisen. IrtKiinL 3.2 §:ssa säädetäänkin, että jos maa-alue ja sillä oleva IrtKiinL:n mukaan kiinnitetty rakennus joutuvat saman henkilön omiksi, pysyy kiinnitys rakennukseen edelleen voimassa. Kiinnitys tuottaa mainitun lainkohdan mukaan etuoikeuden maksun saantiin ennen sitä aiemmin maa-alueeseen vahvistettuja kiinnityksiä.

Toisen maalla olevilla rakennuksilla katsottiin olevan varsin suuri merkitys kiinnitysvakuudelle. Rakennukset olivat liikkumattomuutensa vuoksi erittäin sopivia laitoskiinnityksen kohteiksi.⁶ Toisaalta rakennusten sisällyttämistä kiinnitettävän omaisuuden joukkoon vastustettiin sen vuoksi, että rakennukset menettävät irtaimen omaisuuden luonteensa kun rakennusten ja maan omistusoikeus oston kautta tai muulla tavoin tulee saman henkilön käteen. Tästä olisi edelleen seurauksena, että — rakennusten ollessa osa kiinteistöä — irtaimistokiinnityksen haltijan panttioikeus kävisi mitättömäksi ja rakennusten kiinteistön vakuusarvoa nostava hyöty siirtyisi sille, jolla on kiinnitys kiinteistöön siinäkin tapauksessa, että kiinteistökiinnitys olisi vahvistettu irtaimistokiinnitystä myöhemmin.

Edellä mainittu käsitys yhtymyksen seuraamuksista syntyi LvK:n mukaan roomalaisesta oikeudesta johdetusta periaatteesta, jonka mukaan vieraaseen omaisuuteen liittyvät esineoikeudet lakkaavat, kun sellaisen

⁵ LvK 1919: 2 s. 44. Kiinteistöön kuuluvista objekteista ks. s. 15 ss.

⁶ LvK 1901: 39 s. 53.

Eräänä perusteluna rakennusten jättämiselle FIF:n ulkopuolelle pidettiin sitä, ettei arvokkaita teollisuusrakennuksia liene kuin omalla maalla. Ks. s. 105 ss.

Merkittävämpänä syynä lienee ollut se, että irtaimisto- ja kiinteistökiinnitysten välille katsottiin syntyvän vaikeita kollisioita: yhtymystapauksissa näiden kiinnitysten keskinäisen etuoikeuden määrittäminen tuottaisi vaikeuksia. Ks. Lögdberg s. 215.

oikeuden omistaja hankkii itselleen omistusoikeuden itse esineeseen. Periaatteesta ei LvK:n mielestä ollut kuitenkaan johdettavissa sellaista lopputulosta, jonka mukaan yhtymystapauksessa myös kolmannen miehen esineeseen kohdistuvat oikeudet samalla lakkaisivat. Niinpä ei ollut es-tettä ottaa lakiin määräystä siitä, että jos omistusoikeus rakennukseen ja maahan, jolla rakennus sijaitsee, joutuu samaan käteen sinä aikana kun rakennukseen on voimassa (teoslaina)kiinnitys, on tämä yhtymys vai-kutukseton rakennukseen kohdistuvan panttioikeuden pysyvyyteen niin kauan kuin irtaimistokiinnitys on voimassa. LvK:n mukaan järjestely on yhdenmukainen oikeuskäytännössä ja lainsäädännössä omaksutun kannan kanssa niissä tapauksissa, joissa on ollut kysymys laitoskiinnityk-sen kohtalosta omistus- ja vuokraoikeuden yhtyessä vuokra-aikana.⁷

2. Irtaimistokiinnitys- ja yrityskiinnityslain järjestelmien eroavuudet

Lainsäätäjän on ollut ratkaistava rakennukseen kohdistuvan kiinni-tyksen kohtalo rakennuksen joutuessa sellaiseen suhteeseen maapohjan kanssa, että rakennus yleisten periaatteiden mukaan kuuluisi kiinteis-töön. Tämä yhtymyksen tuottama ongelma on ratkaistu osittain eri ta-voin Suomessa kuin Ruotsissa.

Ruotsissa on pääsääntö, jonka mukaan rakennukset tulevat yhtymyk-sessä kiinteistön tarpeistoksi JB:n merkityksessä.⁸ Säännöstä, ettei kiin-teistöön luettava esine saata olla erillisen oikeuden kohteena, on tehty poikkeus elinkeinonharjoittaja-nautintaoikeuden haltijan ollessa ostajana selittämällä, ettei omaisuutta ole tiettynä ylimenokautena pidettävä kiin-

⁷ LvK 1901: 39 s. 54.

Ks. myös Augdahl s. 179. Omistusoikeuden ja panttioikeuden yhtyminen ei merkitse panttioikeuden raukeamista. Panttioikeus raukeaa Augdahlin mukaan sen täytettävänä olevan tehtävän tultua suoritetuksi, esim. velan tultua maksetuk-si.

Vrt. Prop. 1966: 24 s. 121. Lagrådetin mukaan yhtymystapauksessa omaisuus vapautuisi välittömästi vastaamasta sitä rasittavista erityisistä kiinnityksistä, kos-ka omaisuuden laatu muuttuu. IrtKiinL 3.2 §:n säätelevä tilanne on järjestetty Ruotsissa aivan toisella tavalla. Ruotsin osalta ks. edellä s. 110 ss.

⁸ Jos luovutuksen kohteena ovat yksinomaan rakennukset — ei siis kiinni-tyksen alainen yritys kokonaisuudessaan, tulevat rakennukset kiinteistön aines-osiaksi JB 2:4.2:n säännöksestä huolimatta. Ks. Nordström s. 46.

teistään kuuluvana. Yhtymyksen jälkeen vahvistettava kiinteistökiinnitys ei koske yritysikiinnityksen alaista omaisuutta yritysikiinnityksen voimassa ollessa. Suomen IrtKiinL 3.2 §:n mukaisessa järjestelyssä lähtökohtana on, että rakennukset tulevat välittömästi yhtymyksen jälkeen kuulumaan kiinteistöön. Tästä seuraa, ettei yhtymyksen jälkeen voida vahvistaa uutta irtaimistokiinnitystä; yhtymyksen jälkeen vahvistettava kiinteistökiinnitys koskee myös rakennuksia, mutta irtaimistokiinnitystä huomomalla etuoikeudella.⁹ Irtaimistokiinnitystä vanhempienkaan kiinteistökiinnitysten kanssa ei synny kollisiota, kiinnitysten kohde säilyy erillisenä ja irtaimistokiinnityksen haltija säilyttää saman vakuuden kuin mikä hänellä oli ennen yhtymystä.

Rakennuksiin kohdistuvalle irtaimistokiinnityslain mukaiselle oikeudelle ei IrtKiinL 3.2 §:ssa ole asetettu aikarajaa. Tämän säännöksen mukaan saattaa kiinnityksen haltija säilyttää oikeutensa rakennukseen pitkän ajan. Estettä kiinnityksen uudistamisellekaan ei ole olemassa.¹⁰

Irtaimistokiinnityslain 3.2 §:n säännös koskee sanamuotonsa mukaisesti vain rakennuksia, mutta JB 2:4:n mukaan kiinteistökiinnitys ei yhtymys-tapauksessa koske mitään yritysikiinnityksen alaista omaisuutta. IrtKiinL 3.2 §:sta seuraa, että irtaimistokiinnitys raukeaa sellaisen omaisuuden osalta, joka yhtymyksessä tulee kiinteistön tarpeistoksi. Rakennuksen erottaminen omaksi ryhmäkseen edellä esitettyssä merkityksessä käy ilmi IrtKiinL 3.1 §:n ensimmäisestä lauseesta, jossa puhutaan erikseen rakennuksesta ja muusta omaisuudesta, jonka saa kiinnittää KiinA:n mukaisesti. IrtKiinL 3.2 §:n sanamuodon mukaista tulkintaa voidaan perustella jo lainsäätäjän esittämällä näkökohdalla, jonka mukaan rakennukset ovat sangen arvokkaita ja juuri liikkumattomuutensa vuoksi sopivia irtaimistokiinnityksen kohteena.¹¹ Myös Caseliuksen mukaan oli IrtKiinL 3.2 §:a, jota hän piti poikkeuksena yleisestä säännöstä, tulkittava ahtaasti.¹²

Irtaimistokiinnityksen sammuminen siltä osin kuin kiinnityksen kohteena olevat objektit ovat tulleet yhtymyksessä kiinteistön tarpeistoksi,

⁹ *LvK 1901: 39* s. 54.

¹⁰ *LvK 1901: 39* s. 54.

Kiinteistökiinnityksen kohdistuminen myös rakennukseen yhtymyksen jälkeen merkinnee vain sitä, että kiinteistökiinnityksen piiriin tulee se ylijäämä rakennuksen arvosta, jota ei tarvita irtaimistokiinnityksenhaltijan tyydyttämiseksi.

¹¹ *LvK 1901: 39* s. 53.

¹² *Caselius, Irtaimistokiinnitys* s. 20.

tuskin edes merkittävässä määrin vähentää kiinnitysvakuuden arvoa. Omaisuus on joka tapauksessa sen laatuista, että yhtymyksen jälkeen sen yksilöinti irtaimistokiinnityksen kohteena on mahdotonta tai tuottaisi suuria vaikeuksia. Irtaimistokiinnitys säilyisi sitä vastoin niihin objekteihin, joita on pidettävä rakennuksen tarpeistona sekä luonnollisesti niihin omaisuuden lajeihin, jotka yhtymyksessä eivät ole tulleet kiinteistön tarpeistoksi.

Irtaimistokiinnityslain 3.2 §:ssa ei ole erotettu tapauksia sen mukaan tapahtuuko yhtyminen maanomistajan ostaessa rakennukset tai rakennusten omistajan ostaessa maapohjan. Edellisessä tapauksessa on kysymys joko irtaimen omaisuuden kaupasta tai koko yrityksen luovutuksesta, jälkimmäisessä sitä vastoin kiinteistön kaupasta. Ruotsissa on näiden tapausten välillä sikäli eroavuutta, että JB 2:4.2:n säännös koskee ensisijaisesti kiinteistön kauppaa eli sitä tapausta että elinkeinonharjoittaja hankkii omistusoikeuden kiinteistöön, kun taas yhtymystapaus, jossa maanomistaja hankkii itselleen yrityksen, on säännelty FöIntL 10 §:ssä. Viimeksi mainittu muodostaa itse asiassa erään yrityksen luovutuksen erikoistapauksen. Yrityskiinnitys raukeaa 10 §:n mukaan vuoden kuluessa yrityksen luovutuksesta.¹³ IrtKiinL:n mukaan koko yrityksen luovutuksella ei sitä vastoin ole merkitystä irtaimistokiinnitykselle. Tämä käy ilmi IrtKiinL 13 §:n 1) kohdasta verrattuna IrtKiinL 4 ja 5 §:ään. Oikeuskäytäntökin on asettunut tälle kannalle.¹⁴

¹³ Ks. lähemmin 5 § 3 c.

¹⁴ KoO 1969 II 95. Mainitussa tapauksessa irtaimistokiinnitys oli vahvistettu osakeyhtiö A:n täysi- ja puolivalmisteisiin. Omaisuus oli kokonaan kiinnityksen vahvistamisen jälkeen siirtynyt osakeyhtiö B:n omistukseen ja hallintaan, minkä ei katsottu lakkauttavan osakeyhtiö A:n täysi- ja puolivalmisteisiin vahvistetun irtaimistokiinnityksen tuottamaa oikeutta. Ään. 3—2.

Erimieltä olevat jäsenet olivat sitä mieltä, että koska irtaimistokiinnitys oli vahvistettu osakeyhtiö A:n irtaimistoon, ei se voinut tuottaa irtaimistokiinnitykseen perustuvaa etuoikeutta osakeyhtiö B:n konkurssissa siinäkään tapauksessa, että osa kiinnityksen alaista irtaimistoa oli kiinnitysalueella siirtynyt osakeyhtiö B:n omistukseen.

Ks. myös *Caselius*, Irtaimistokiinnitys s. 37. Eroavuus irtaimistokiinnityksen ja yrityskiinnityksen välillä johtuu tältä osin siitä, että Suomessa yksilöinti tapahtuu ns. alueperiaatteen mukaan, kun taas Ruotsissa panttioikeuden kohteena olevan omaisuuden identifiointi tapahtuu yrittäjän nimen tai toiminimen avulla. Juuri tämän identifioinnin vuoksi onkin Ruotsissa säädetty FöIntL 10 §:n tarkoittamissa tapauksissa ilmoitusvelvollisuus omistajanvaihdoksista kirjaamisviranomaiselle. Ks. *SOU 1964:10* s. 90. Ks. myös jäljempänä alav. 17.

3. Hallintaoikeudessa tapahtuvan muutoksen vaikutus IrtKiinL:n mukaiseen kiinnitykseen

Irtaimistokiinnityslain 3.2 §:ssa on turvattu irtaimistokiinnityksen haltijan oikeus rakennusten ja maapohjan omistusoikeuden yhtymyksessä. Mainitussa lainkohdassa ei sitä vastoin säännellä sitä, kuinka irtaimistokiinnityksen ja laitostekiinnityksen välinen kollisio ratkaistaan. Ajatellaanpa tapausta, jossa maanomistaja on vuokrannut maa-alueen teollisuuslaitoksen rakentamista varten ehdolla, ettei vuokramiehellä ole oikeutta maanomistajaa kuulematta luovuttaa vuokraoikeutta kolmannelle ennen kuin vuokra-alue on rakennettu taikka vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus muutoin myönnetään myöhemmin. Kun vapaa siirto-oikeus on myönnetty, voidaan rakennus hallintaoikeuksineen kiinnittää KiinA 2 §:n mukaisesti.

Pääsääntö lausutaan IrtKiinL 3.1 §:ssa, jonka mukaan irtaimistokiinnitys ei käsitä sellaiseen omaisuuteen kuuluvaksi luettavaa rakennusta, jonka saa kiinnitystä kiinteään omaisuuteen koskevien säännösten mukaan kiinnittää. IrtKiinL 3.1 §:n merkitys selvinnee tarkastelemalla irtaimistokiinnityslain säätämisen perusteita. Irtaimistokiinnityslaki katsottiin tarpeelliseksi, jotta nekin yrittäjät, joilla ei ollut käytettävissään reaalivakuutta, saattaisivat käyttää lainojensa vakuutena tietynlaista irtainta omaisuutta sen hallintaa luovuttamatta.¹⁵ IrtKiinL:n mukainen kiinnitys yhdessä kiinteistökiinnityksen taikka henkilövakuuden kanssa saattaa tarjota tarpeellisen lisävakuuden. IrtKiinL 3.1 §:ssa on siten erotettu kiinnitysintituutiot toisistaan sillä tavoin, ettei irtaimistokiinnitys koske sellaista omaisuutta, joka irtaimistokiinnityksen vahvistamishetkellä saattaisi tulla kiinnitettäväksi KiinA:n säännösten mukaan. IrtKiinL 3.1 §:n säännös ei lainkaan koske kiinnityksen vahvistushetken jälkeisiä olosuhteita. KoO:n ratkaisu 1930 II 529 on hyvin valaiseva:

Vuonna 1924 oli vahvistettu irtaimistokiinnitys A:n puolisoiden omistamiin sahalaitoksiin rakennuksiin, koneisiin, johtoihin, kalustoon, työaseisiin ynnä muihin laitoksen käyttövälineisiin, raaka- ja tarveaineisiin sekä täysi- ja puolivalmisteisiin kuin myös huvilaan ja sen ulkorakennuksiin, jotka sijaitsivat kiinnityspäätöksessä mai-

¹⁵ LvK 1901: 39 s. 35 ja LvK 1919 32 s. 29 ss.

Yleinen kehitys pyrkii jatkuvasti saattamaan kaiken mahdollisen omaisuuden kiinnitysvakuuden piiriin. Ks. esim. autokiinnityslain viimeksi tapahtuneen laajennuksen osalta HE n:o 165/1976 Vp.

nituuilla A:n kauppojen ja vuokrasopimusten nojalla omistamilla tai hallitsemilla alueilla. A:n konkurssipesän varoista oli pankille myönnetty etuoikeus irtaimistokiinnityksen nojalla sahatonttialueella olleesta irtaimistosta kertyneisiin ja huvilasta saatuihin varoihin ennen erästä toista konkurssissa valvottua saatavaa. Etuoikeudet-toman velkojan kanteesta katsottiin, että koska huvila sijaitsi alueella, josta 7. 5. 1919 tehdyn vuokrasopimuksen mukaan vuokramies oli maanomistajaa kuulematta oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden kolmannelle henkilölle, ei irtaimistokiinnitys IrtKiinL 3 §:n mukaan, verrattuna KiinA 2 §:ään, saattanut käsittää huvilan rakennuksia.

Mainitun lain 3.1 §:a ei voida tulkita siten, että irtaimistokiinnitys lakkaisi olemasta voimassa omaisuuteen, joka kiinnityksen vahvistamisen jälkeen muuttuu sellaseksi, että se voidaan kiinnittää KiinA:n säännösten mukaisesti. Tämä käy ilmi jo 3.2 §:n säännöksestä, jossa tosin erotetaan vain kiinteistökiinnitys ja irtaimistokiinnitys toisistaan. Kuitenkin samat säännöksen perustana olevat syyt — ettei toisen menetys koidu toisen oikeudettomaksi hyödyksi — koskevat myös sitä tapausta, että muutos tapahtuu vain maapohjaa koskevassa nautintaoikeudessa. Lienee täysin riidatonta ettei irtaimistokiinnitys rakennuksiin sammu vuokraoikeuden muututtua siirtokelpoiseksi.

Laitos- ja irtaimistokiinnitysten keskinäinen etuoikeus järjestyy samalla tavalla kuin etuoikeuskysymys irtaimisto- ja kiinteistökiinnitysten kesken. Irtaimistokiinnityksen haltijan turvaamiseksi laitoskiinnityksen haltijaan nähden on riittävää, että ensin mainitun rakennukseen kohdistuvalle oikeudelle myönnetään aikaprioriteetin mukainen etuoikeus. IrtKiinL 3.1 §:n mukaan ei voi syntyä sellaista kollisiota, että irtaimistokiinnitys olisi ajallisesti vahvistettu laitoskiinnityksen jälkeen. Vaikka näin olisi syystä tai toisesta tapahtunut, ovat irtaimistokiinnitykset tapahtuneesta kiinnityksestä huolimatta tehottomia. Vahvistetusta kiinnityksestä huolimatta voidaan kiinnitys julistaa tehottomaksi, jos myöhemmin omaisuus osoittautuu sellaiseksi, ettei sitä IrtKiinL:n mukaan olisi voitukaan kiinnittää.

KoO 1927 I 22: Irtaimistokiinnitys oli vahvistettu koruompelu-liikkeen koneisiin, johtoihin, kalustoihin ynnä muihin laitoksen käyttövälineisiin, raaka- ja tarveaineisiin sekä täysi- ja puolivalmisteisiin. Kun liikkeen ei katsottu olevan sellainen, joka voitiin IrtKiinL 1 §:n mukaan kiinnittää, selitettiin kiinnitys erään konkurssivelkojan kanteesta mitättömäksi.¹⁶

¹⁶ Samoin KoO 1942 I 18 ja 1943 II 198. Todistustaakka on sillä, joka väittää

Kiinnityspäätöksessä yksilöidään kiinnityksen kohde ilmoittamalla kiinnityksen kohteena oleva kiinteistö — laitoskiinnityksen yhteydessä kiinteistö, jolla vuokra-alue sijaitsee — sekä vuokrasopimus. Irtaimistokiinnityksessä on alueen yksilöinnillä merkittävä tehtävä, koska IrtKiinL rakentuu ns. alueperiaatteelle.¹⁷ Laitos- ja irtaimistokiinnitystä koskevissa päätöksissä lausutaan lain sanamuotoja käyttäen mitä irtainta omaisuutta kiinnitykseen sisältyy. Oikeusteitse ei ole sallittu erikseen selittää mitä omaisuutta kiinnityspäätös koskee; tämä voi tapahtua vain tavallisessa riita-asian oikeudenkäynnissä.¹⁸ Samoin on asianlaita kiinteistön pakkohuutokaupassa. Ulosotossa myydään tila kaikkine siihen kuuluvine objekteineen. Jos joku omistaa tilalla olevat rakennukset, on hänen asiansa eri oikeudenkäynnissä osoittaa, etteivät ne seuraa tilan mukana.¹⁹

4. IrtKiinL:n ja laitoskiinnityksen välinen suhde

Irtaimistokiinnitys käsittää pääasiassa sellaista omaisuutta, joka ei lainkaan kuuluisi KiinA:n mukaisen kiinnityksen piiriin (esim. raaka- ja tarveaineet, täysi- ja puolivalmisteet) taikka jonka kuuluminen kiinteistökiinnityksen tuottamaan vakuuteen saattaa olla epäselvä (esim. koneet,

omaisuuden olleen kiinnityskelvotonta. Kiinnityksen pätevyyttä ei voida saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi kuitenkaan enää sen jälkeen kun kiinnityksen haltijalle on myönnetty hänen pyytämänsä etuoikeus ja konkurssituomio on tältä osin saanut lainvoiman, ks. KoO 1933 II 41.

Ks. myös KoO 1930 II 529. Mainittu tapaus on selostettu edellä s. 137.

Ruotsissa on asia järjestetty toisin. FöIntL 9.2 §:n mukaan ei kiinnityksen vahvistamisen jälkeen voida väittää, ettei kiinnitetty ollutkaan sellainen, joka 2 §:n mukaan voidaan kiinnittää. Säännös on samansisältöinen kuin kumotussa FIF 5 §:ssä. Säännöksen tarkoituksena on turvata kiinnityksenhaltijaa menettämästä oikeuttaan niiden epävarmuustekijöiden nojalla, jotka liittyvät liikkeen laadun ja laajuuden arvosteleamiseen. Ks. *SOU 1964:10* s. 30 ja *Nordström* s. 63.

¹⁷ Alueperiaatteesta ks. *Caselius*, Irtaimistokiinnitys s. 20 ss. Alueperiaate ilmenee myös KoO:n ratkaisusta 1969 II 95. Mainittu tapaus on selostettu edellä alav. 14.

¹⁸ *JFT 1898 rfl Nr 44* s. 148 a.

¹⁹ KoO 1935 I 22 ja 36 II 280.

Ruotsin FIL 38 §:n mukaan on ulosottomiehen ilmoituksilla myytävästä omaisuudesta merkitystä. Mikäli ulosottomies ilmoittaa pakkohuutokaupassa, mitä myytävään kiinteään omaisuuteen kuuluu, on hänen käsityksensä kaupan kohteesta ratkaiseva. Ks. *Olivecrona* s. 159—161.

johdot, kalusteet). IrtKiinL:n 2 §:n mukaan kiinnityksen kohteena voi olla rakennus, KiinA 2 §:n mukaan kiinnitys voidaan vahvistaa toisen maalla olevaan rakennukseen ja hallintaoikeuteen. Myös IrtKiinL:n mukaan kiinnittäväksi tulevat rakennukset ovat toisen maalla, muutoinhan ne kuuluisivat kiinteistöön eivätkä rakennukset IrtKiinL 3.1 §:n nojalla voisi olla irtaimistokiinnityksen kohteena. Eroavuuden täytyy siis olla siinä hallintaoikeudessa, jonka nojalla rakennuksia pidetään paikoillaan.

Irtaimistokiinnityslain mukaan kiinnitettävä rakennus on toisen maalla sellaisen nautintaoikeuden nojalla, jota ei saa ilman maanomistajan suostumusta siirtää kolmannelle henkilölle. Tämä käy ilmi IrtKiinL 3.1 §:sta verratessa sitä KiinA 2 §:ään. Eroavuuden voidaan toisin sanoen sanoa olevan vastuukohteissa. IrtKiinL:n mukaisessa tapauksessa vastuukohteina ei ole nautintaoikeus, koska panttioikeus voi kohdistua vain siirrettävissä olevaan oikeuteen, KiinA 2 §:n tapauksessa vastuukohteina on myös nautintaoikeus.

Eroavatko vastuukohteet edellä mainitulla tavalla toisistaan? Vastaus riippuu nähdäkseni tavasta, jolla kysymystä lähestytään. Voitanee nimittäin katsoa, että myös irtaimistokiinnityksen vastuukohteina on välttämättä se hallintaoikeus, jonka nojalla rakennus on paikoillaan.²⁰ Ellei olisi, olisi rakennus ilman oikeutta (oikeudettomasti) toisen maalla. Tällainen tilanne vallinneen tuskin koskaan irtaimistokiinnitystä vahvistettaessa mm. rakennukseen. Kiinnityksen kohteena olevan omaisuuden omistajanvaihdos voi rakennuksenkin osalta tapahtua ilman maanomistajan suostumusta, vain rakennuksen paikoillaan pysyttämiseksi tarvittavan oikeuden siirtäminen edellyttää maanomistajan suostumusta. IrtKiinL:ssa on omistajanvaihdosmahdollisuus otettu huomioon, ks. IrtKiinL 13.1 §:n 1 kohta ja 13.2 § verrattuna 14 §:ään. Rakennukseen kohdistuvan omistusoikeuden ja siirtokelvottoman vuokraoikeuden välillä vallitseva liittymäsuhde ei vain ilmene maanomistajan ja vuokraoikeuden siirronsaajan välisessä suhteessa, koska maanomistaja on pidättänyt itsellään oikeuden hyväksyä vuokraoikeuden osalta siirronsaaja. Mikäli sitä vastoin on kysymys vuokramiehen suhteesta maanomistajaan (sopijapuoleen)

²⁰ Ks. SähkölaitoskiinteistöL 4.2 §. Omistajalle kuuluva oikeus pitää sähköasemaa tai johtoa toisen maalla luetaan myös sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi. Säännös otettiin lakiin, koska LvK piti suotavana, että sähköasemiin ja johtoihin kohdistuvaan oikeuteen liitetään oikeus pitää ne toisen maalla, ks. LvK 1947: 6 s. 4.

ja tämän seuraajaan (uuteen omistajaan), on ilmeistä että oikeuksien välillä vallitsee yhteenkuuluvuus.²¹ Asia voitaisiin ilmaista myös siten, että IrtKiinL:n mukaisessa kiinnityksessä vastuubjektia uhkaa eräs vaara, jota KiinA 2 §:n mukaisessa laitoskiinnityksessä ei ole olemassa; siirronsaaja ei voi hyväkseen maanomistajaa vastaan vedota rakennuksen omistusoikeuden ja vuokraoikeuden väliseen yhteenkuuluvuuteen. Omistajanvaihdos hallintaoikeudelta puuttuvan luovutuskelpoisuuden vuoksi saattaa aiheuttaa velan ennenaikaisen erääntymisen sekä kiinnityksen käsittämän omaisuuden realisoinnin siinä tapauksessa, ettei maanomistaja hyväksy hallintaoikeuden siirtoa. Vastaava tilanne syntyy pakkotäytäntöönpanossa. Jos maanomistajan suostumusta ei saada, on vain omaisuuden totaalinen realisointi mahdollinen. IrtKiinL:n mukainen kiinnitys eroaa KiinA:n mukaisesta kiinnityksestä edelleen siinä, ettei ensin mainitussa ole mahdollista toteuttaa periaatetta vastattavaksi jättämisestä, IrtKiinL 13 § verrattuna KiinA 26 §:ään.

9 §. Sähkölaitoskiinnitys

1. Laitoskiinnityksen suhde sähkölaitoskiinnitykseen

Sähkölaitoskiinteistöistä annetun lain (936/48) 1 §:n mukaan voidaan sähkölaitoskiinteistöksi rekisteröidä kiinteistö, johon kuuluu valaistus-, voima-, lämpö- tai kemiallisia tarkoituksia varten virtaa kehittävän, siirtävän tai kuluttavan laitoksen sähköasema. Sähköasemakiinteistön arvo lisääntyy melkoisesti, mikäli tähän kiinteistöön voidaan lukea kuuluvaksi myös se muu omaisuus, joka on sähköaseman toiminnalle välttämätöntä ja luonteenomaista, mutta joka samalla saattaa sijaita kaukanakin itse sähköasemasta. Niinpä mainitun lain 4 §:ssä on säädetty, että sähkölaitoskiinteistöön sen tarpeistona kuuluvaksi katsotaan myös kiinteistön alueen ulkopuolella oleva, sähkölaitoskiinteistön omistajan omistama sähköasema²² ja johdot, mikäli ne on rekisteröity sähkölaitoskiinteistön tar-

²¹ Yhteenkuuluvuus uutta omistajaa kohtaan vallitsee — kuten KiinA 2.1 §:ssäkin säädettyssä tapauksessa — vain sikäli kuin hallintaoikeus sitoo uutta omistajaa (MVL 12 §).

²² Sähköasemalla tarkoitetaan voima-, muunto-, muuttaja-, paristo- ja kytkinasemaa sekä pylvästä, johon on sijoitettu laite sähkövirran muuntamista varten. Ks. SähkölaitoskiinteistöL 2 §.

peistoksi. Omistajalle kuuluva oikeus pitää tarpeistoksi rekisteröity omaisuus toisen maalla on myös mainitun lain 4.2 §:n mukaan sähkölaitoskiinteistön tarpeistoa. SähkölaitoskiinteistöL 4 §:n keskeinen merkitys on siinä, että säännös laajentaa tavanomaisesta kiinteän omaisuuden käsitettä; sähkölaitoskiinteistöön vahvistettava kiinnitys on muutoin tavanomainen kiinteistökiinnitys.

Sähkölaitoskiinteistön rekisteröiminen ei sinänsä aiheuta muutosta sähkölaitoskiinteistöksi rekisteröidyn kiinteistön ulottuvuuteen. Kiinteistön ulottuvuus laajenee tavanomaisesta vasta kun kiinteistön omistajan omistama, kiinteistön ulkopuolella oleva sähköasema sekä johto rekisteröidään kiinteistön tarpeistoksi. Tämä käy selvästi ilmi SähkölaitoskiinteistöL 4.1 §:sta.²³ Rekisteröimisellä syntyy oikeudellinen liittymäsuhde sähkölaitoskiinteistöön ja kiinteistön ulkopuolella olevaan sähköasemaan sekä johtoihin kohdistuvien omistusoikeuksien ja lisäksi sen omistajalle kuuluvan oikeuden välille, jonka nojalla sähköasemaa tai johtoa pidetään toisen maalla. Oikeudellinen liittymäsuhde merkitsee oikeudellista kohtalonyhteyttä, pakkotäytäntöönpanon varalta on SähkölaitoskiinteistöL 23 §:ssä säädetty, ettei sähkölaitoskiinteistöä saa ulosmitata ilman siihen kuuluvaa tarpeistoa eikä tarpeistoa taikka mitään siihen kuuluvaa saa myöskään erikseen ulosmitata.

Sähkölaitoskiinteistön poikkeuksellisen ulottuvuuden johdosta on ollut tarpeen ottaa lakiin muiden oikeudenhaltijoiden suojaksi erinäisiä säännöksiä. SähkölaitoskiinteistöL 7 §:n mukaan ei sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi saa ilman kiinnityksen haltijan suostumusta rekisteröidä sellaista sähkölaitoksen irtaimistoa, jota rasittaa irtaimistokiinnitys. Vastavasti ei mainitun lain 9 §:n mukaan toiseen kiinteistöön kuuluvaa sähköasemaa saa ilman kiinnityksen haltijan suostumusta rekisteröidä sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi, mikäli kiinteistöä rasittaa kiinnitys. Irtaimistokiinnityksen tai kiinteistökiinnityksen haltijan suostumus, joka koskee heillä kiinnitysvakuutena olevan omaisuuden rekisteröimistä sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi, ei merkitse sitä, että omaisuus vapautuisi irtaimisto- tai kiinteistökiinnitykseen perustuvasta panttioikeudesta. Tällaista merkitystä ei suostumukselle voitane antaa ilman laissa olevaa nimenomaista mainintaa. Päinvastoin Lvk totesi, että lakiin otettavilla rajoituksilla, jotka kieltävät vahvistamasta kiinnitystä sähkölaitoskiinteistön osaan tai yhteistä kiinnitystä sähkölaitoskiinteistöön ja muuhun

²³ Ks. myös *Rapola*, DL 1954 s. 238.

kiinteistöön tai useampaan sähkölaitoskiinteistöön, ei voida välttää sitä, etteikö sähkölaitoskiinteistöä rasittaisi muunkinlainen kiinnitys, jos se on myönnetty tai sitä koskeva hakemus on pantu vireille ennen kiinteistön rekisteröimistä sähkölaitoskiinteistöksi.²⁴ LvK:n lausuma tarkoittanee kiinteistökiinnityksiä, joista sähkölaitoskiinteistöksi rekisteröitävää kiinteistö on yhdessä jonkun muun kiinteistön kanssa vastuussa (KiinA 19 §) kuin myös kiinnityksiä, jotka rasittavat sähkölaitoksen irtaimistoa tai toisella kiinteistöllä olevaa sähköasemaa eli Sähkölaitoskiinteistöl 7 ja 9 §:ssä tarkoitettuja tapauksia. Kysymys ei sitä vastoin voi olla yksinomaan sähkölaitoskiinteistöksi rekisteröitävää kiinteistöä rasittavasta kiinnityksestä, sillä tällaisten kiinnitysten kohde on luonnollisesti aivan sama kuin sähkölaitoskiinteistöönkin vahvistettavien kiinnitysten.²⁵

Sähkölaitoskiinteistöön vahvistetun kiinnityksen ja laitoskiinnityksen keskinäinen suhde on säännelty Sähkölaitoskiinteistöl 10 §:ssä. Mainitun lain 10.1 §:n mukaan sähkölaitoskiinteistön tarpeistoa ei ole sellainen toisen maalla olevaan laitokseen kuuluva sähköasema tai johto, jota rasittaa kiinnitystä kiinteään omaisuuteen koskevien säännösten mukaan myönnetty kiinnitys tai jonka kiinnittämisestä KiinA:n säännösten mukaan on vireillä ennen sähkölaitoskiinteistön rekisteröimistä tehty hakemus. Säännös on otettu lakiin sen vuoksi, ettei omaisuutta sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi rekisteröitäessä tarvitsisi esittää selvitystä siitä, onko toisen maalla oleva sähköasema johtoineen sellainen laitos, jota rasittaa haettu tai myönnetty laitoskiinnitys. Laitoskiinnityksen haltijan oikeus turvataan siis siten, ettei laitoskiinnityksen rasittamaa omaisuutta pidetä sähkölaitoskiinteistön tarpeistona, vaikka se olisi siksi rekisteröitykin.²⁶

Sähkölaitoskiinteistöl 10.1 § säätelee tilanteita, jotka syntyvät kun laitoskiinnitys on vahvistettu tai sitä on haettu ennen sähkölaitoskiinteistön tarpeiston rekisteröintiä. Mikäli rekisteröinti on sitä vastoin laitoskiinnityksen vahvistamista tai hakemista edeltäneeltä ajalta, määräytyy sähkölaitoskiinnityksen ja laitoskiinnityksen keskinäinen suhde 10.2 §:ssa säännellyllä tavalla. Omaisuuden rekisteröiminen sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi ei estä laitoskiinnityksen vahvistamista, mutta rekisteröinnillä on se merkitys, ettei laitoskiinnitys kohdistu tarpeistoksi rekis-

²⁴ LvK 1947: 6 s. 5. Mainitut rajoitukset ovat Sähkölaitoskiinteistöl 13 §:ssä.

²⁵ Ks. myös *Rapola*, DL 1954 s. 238.

²⁶ LvK 1947: 6 s. 4.

teröityyn omaisuuteen. KiinA 2 §:n tarkoittamaan laitokseen vahvistet-
tavan kiinnityksen haltijan asiaksi jää sen seikan selvittäminen, onko
kysymys sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi rekisteröidystä omaisuudesta.²⁷ Kun lain 4.2 §:n mukaan myös nautintaoikeus, jonka nojalla omai-
suutta pidetään toisen maalla, on sähkölaitoskiinteistön tarpeistoa, on
epäselvissä tapauksissa laitoskiinnityksin saatavansa turvaavan velkojan
syytä selvittää kiinnitettävän omaisuuden laatu.

Sähkölaitoskiinteistön tarpeiston rekisteröinti ei siis toisin sanoen
synnytä oikeudellista liittymäsuhdetta sähkölaitoskiinteistöön kohdistu-
van omistusoikeuden ja laitoskiinnityksen rasittamaan objektiin kohdis-
tuvan omistusoikeuden välille, SähkölaitoskiinteistöL 4 § verrattuna
10.1 §:iin, toisaalta rekisteröiminen estää mainitun lain 10.2 §:n mukaan
laitoskiinnityksen kohdistumisen tarpeistoon. SähkölaitoskiinteistöL 10
§:ssä omaksutun järjestelyn keskeinen ajatus voidaan nähdäkseni ilmaista
siten, ettei oikeudellinen liittymäsuhde ulotu aikaprioriteettisäännön mu-
kaan etuoikeutta nauttiviin kiinnityksen haltijoihin. Ulottuvuuden mää-
rittelyssä on »vedenjakajana» tarpeiston rekisteröimisen ajankohta.

Jossain määrin epäselvää on sitä vastoin se, mikä merkitys on muualla
kuin sähkölaitoskiinteistöllä olevan sähköaseman tarpeistoksi rekisteröi-
misellä niihin kiinnityksen haltijoihin nähden, joiden hyväksi vahviste-
taan kiinnitys siihen kiinteistöön, jolla sähköasema faktisesti sijaitsee.
Edellä päädyttiin siihen lopputulokseen, ettei 9 §:n tarkoittama kiinnityk-
sen haltijan suostumus merkitse rakennuksen vapautumista vastaamasta
kiinteistöä rasittavista kiinnityksistä.

Suostumusta on pidettävä vain sähköaseman tarpeistoksi rekisteröi-
misen edellytyksenä. Tarpeistosuhteen syntymisellä on merkitystä var-
sinaisen kiinteistökiinnityksen haltijalle, koska rekisteröimisellä syntyvän
oikeudellisen liittymäsuhteen seurauksena kiinteistöön kuuluva sähkö-
asema saattaa sähkölaitoskiinteistöön kohdistuvan pakkotäytäntöönpanon

²⁷ Rekisteröimisasiat käsitellään kauppa- ja teollisuusministeriössä. Rekis-
teristä ilmenee mm. sähkölaitoskiinteistön tarpeisto. Sähkölaitoskiinteistön rekis-
teröimisestä (samoin kuin rekisteristä poistamisesta) tehdään ilmoitus sen tuomio-
kunnan tuomarille tai sille kiinteistötuomarille, jonka piirissä kiinteistö sijaitsee,
merkinnän tekemistä varten ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon (20 §).

Tietoja sähkölaitoskiinteistön tarpeistosta saa kauppa- ja teollisuusministe-
riöstä. Yhteinen rekisteröimisviranomaisena on katsottu tarpeelliseksi sen vuoksi,
ettei samaa omaisuutta rekisteröitäisi useamman sähkölaitoskiinteistön tarpeis-
toksi. Ks. LvK 1947: 6 s. 5.

seurauksena joutua muulle kuin maapohjan omistajalle (23 §). Oikeudellisen liittymäsuhteen syntyminen ulottaa niin muodoin vaikutuksensa kiinteistökiinnityksen haltijaan.²⁸ Sähkösaman rekisteröinnillä lienee kuitenkin se vaikutus, että rekisteröinti katkaisee oikeudellisen liittymäsuhteen sähkösamaan ja kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden väliltä niihin oikeudenhaltijoihin nähden, joiden kiinteistöön kohdistuva oikeus on kiinnitetty sähkösaman tarpeistoksi tapahtuneen rekisteröimisen jälkeen tehdystä hakemuksesta. On otaksuttavaa, että tarpeiston rekisteröimisellä on sama vaikutus oli sitten kysymyksessä sähkölaitoskiinteistöä rasittavan kiinnityksen haltijan suhde irtaimisto-, kiinteistö- tai laitoskiinnityksen haltijaan, olkoonkin että kustakin on laissa erikseen oma säännös, SähkölaitoskiinteistöL 7, 9 ja 10 §.

²⁸ LvK 1947: 6 s. 4.

V l u k u

VUOKRAMAALLA OLEVAN RAKENNUKSEN HALTIJAN OIKEUSASEMAN MUODOSTUMINEN

10 §. Vuokraoikeus ja rakennus

1. Yleistä

Vuokraoikeuden ja vuokramaalla olevan rakennuksen haltijan oikeusasema on kiinteistön omistajan oikeusasemaan verrattuna ongelmallinen. Erään ongelmakokonaisuuden muodostavat dynaamisen suojan piiriin kuuluvat kysymykset. Kiinteistöoikeudessa lainhuudatus luo muodollisen legitimaation lainhuudatus- ja kiinnitysviranomaisiin nähden. Samoin lainhuudatuksella on merkitystä luovutuksensaajan dynaamiselle suojalle sekä etenevässä että takautuvassa sivullisuhteessa.¹ KiinA 2 §:n mukaiselta laitokselta puuttuu lainhuudatusta vastaava akti² ja niin muodoin puuttuvat myös LL 21 §:n kaltaiset säännökset, jotka »parantaisivat» laitoksen luovutuksensaajan oikeusasemaa niitä seuraamuksia vastaan, jotka johtuvat saantomiehen kompetenssin puutteesta. Omana erityisenä ongelmakokonaisuutena voidaan pitää rakennuksen ja kiinteistön välisestä suhteesta — ainesosasuhteesta — johdettuja seuraamuksia. Ra-

¹ Lainhuudatuksen merkityksestä ks. lähemmin *Zitting*, 19, 24 ja 25 §.

² Ks. kuitenkin KiinA 2.3 §, jonka mukaan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on asetettu laitoskiinnityksen edellytykseksi. Pysyvyyškiinnitys ei kuitenkaan vaikuta lainhuudon tavoin nautinto-oikeuden haltijan oikeusasemaa parantavasti, se turvaa haltijalleen vain tietyn etuoikeuden muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien joukossa sekä oikeuden pysyvyyden kiinteistön vapaaehtoisissa luovutuksissa. Pysyvyyškiinnityksen vaikutuksesta laitoksen omistajan oikeusasemaan ks. kuitenkin 12 § 2.2.3 ja erit. 19 § 3 b.

Pysyvyyškiinnityksestä laitoskiinnityksen edellytyksenä ks. läh. 14 § 4.

kennuksen osalta nämä liittyvät läheisesti dynaamisen suojan kysymyksiin.

Kun on ilmeistä, että laitoksen haltijan oikeus etenevän ja takautuvan sivullisrelaation eri kollisiotapauksissa määräytyy eri säännösten mukaan toisaalta nautintaoikeuden ja toisaalta rakennuksen osalta, on perusteltua käsitellä dynaamisen suojan piiriin kuuluvia kysymyksiä näiden osalta erikseen. Seikkaperäinen tarkastelu on tarpeen, koska lopputulokset, joihin näiden kysymysten osalta päädytään, heijastuvat laitoskiinnityksen haltijankin oikeusasemaan. Hänen kiinnityksen tuottamalle oikeudelleenhan ei myönnetä itsenäistä oikeussuojaa,³ kuten jo johdannossa-kin on todettu.

Erillisestä tarkastelusta huolimatta on jo tässä yhteydessä tarpeen huomauttaa, että käytännössä rakennus ja hallintaoikeus nivoutuvat yhteen. KiinA 2.1 §:ssa nimenomaisesti lausutun oikeudellisen liittymäsuhteen on edellä osoitettu tarkoittavan samaa kuin ainesosasuhdetta koskevien säännösten varassa olevan rakennuksen ja maapohjan välisen liittymäsuhteen.⁴ Edelleen on osoitettu rakennuksen ja maapohjan välisenkin oikeudellisen liittymäsuhteen riippuvan tarkasteltavasta henkilötahosta, oikeudellinen liittymäsuhde ei olekaan »joko/tai» -kysymys, joka vuokraoikeuden ja rakennukseen kohdistuvan oikeuden välille syntyäkseen edellyttäisi rakennuksen ja maapohjan välisen liittymäsuhteen (ainesosasuhteen) katkeamista.⁵

Kun ratkaistavana on tietty konkreettinen kysymys, voidaan tarkastella erikseen nautintaoikeuden ja erikseen rakennuksen luovutuksensaajan oikeusasemaa eri henkilötahoissa, mutta näitä kysymyksiä ei voida ratkaista toisistaan täysin erillään. Ilmeistä on, että rakennuksen luovutuksensaaja voi saada suojaa rakennukseen kohdistuvalle oikeudelleen eräitä henkilötahoja vastaan juuri nautintaoikeutta koskevien säännösten

³ Ks. KiinA 17.3 §. KiinA 17.3 §:ssa ilmaistusta periaatteesta ks. lähemmin jäljempänä alav. 27 kohdalla.

⁴ Ks. edellä 4 § 4.

⁵ Ks. edellä 2 § 2.

Ks. myös KoO 1969 II 44 ja 1973 II 20. Edellisessä tapauksessa asunto-osa-
keyhtiö oikeutettiin pitämään rakennus paikallaan sellaista vuotuista korvausta
vastaan, joka olisi vastannut ko. maapohjasta suoritettavaa vuokraa. Jälkimmäi-
sessä tapauksessa rakennuksen osaomistaja oikeutettiin käyttämään tonttia sel-
laisella tavalla, mikä on tarpeen rakennuksen käyttämiselle. Tapauksista käy sel-
ville, kuinka läheisessä yhteydessä rakennuksen omistusoikeus on maapohjan
faktiseen käyttöoikeuteen.

välityksellä. Tähän kysymykseen palataan jäljempänä 12 §:n kohdassa 2.2.3, sen jälkeen kun on tarkasteltu vuokraoikeutta ja rakennusta toisistaan erillään. Rakennuksen »historia» — onko rakennus oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön — saattaa aiheuttaa vaikeuksia hallinto-oikeuden määrittelyssä. Hallinto-oikeustyyppiä koskeva selvitys liittyy läheisesti laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytyksiin ja vahvistetun laitoskiinnityksen tuottamaan oikeuteen. Näitä kysymyksiä käsitellään lähemmin 14 §:n kohdassa 3.2.

11 §. Vuokraoikeus

1. Vuokraoikeuden riippuvuus eräistä MVL:n säännöksistä (MVL 12 §, 16 §, 17 §, 21 § ja 54 §)

Kiina 2 §:ssä mainitun hallinto-oikeuden ei välttämättä tarvitse olla vuokraoikeus⁶ — varsinkaan MVL:n säännösten alainen vuokraoikeus. Kun tässä luvussa pohditaan laitoksen haltijan oikeusasemaa, tarkoitetaan vuokraoikeudella kuitenkin MVL:n alaista nautinto-oikeutta.⁷

Maanvuokralain mukaan vuokraoikeus saattaa kesken vuokrakauden lakata useista eri syistä; vuokranantajalle syntyy irtisanomisoikeus joko vuokralaisen menettelyn johdosta tai vuokralaisesta riippumattomasta syystä. MVL:ssä on irtisanomisperusteet lueteltu tyhjentävästi.⁸ Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa, jonka sisältämän oikeuden vuokramies

⁶ Hallinto-oikeudelle asetettavista vaatimuksista ks. 14 § 2.

⁷ Tutkimuksen kannalta tarkastelu voidaan tässä luvussa nähdäkseni haitatta rajata koskemaan vain MVL:n alaisia vuokrasuhteita kahdestakin syystä. Ensinnäkin valtaosa laitoskiinnityksen kohteena olevista vuokraoikeuksista, jotka eivät ole MVL:n alaisia, koskevat kaupunkimaan vuokraa. Kun MVL:a edeltäneet vuokralait (1902 MVL ja 1909 MVA) eivät koskeneet kaupunkimaasta tehtyjä vuokrasuhteita, olisivat vuokraoikeuden lakkaamista koskevat perusteet luotettavasti selvitettävissä vain tutkimalla yksittäisiä vuokrasopimuksia. Tällaiseen ei tämän tutkimuksen yhteydessä ole mahdollisuutta. Laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan vaikuttavista luovutusehdoista Helsingin kaupungissa ks. läh. *Majamaa* s. 20—55. Toiseksi nautinto-oikeuden haltijan suojaa kiinteistön oikeata omistajaa vastaan (MVL 14 §) ja kaksoisvuokrausta (MVL 13 §) koskevien kysymysten osalta on samantekevää, onko vuokrasuhdetta pidettävä MVL:n alaisena vai ei.

⁸ Ks. *LTK* 1964: 3 s. 86.

on oikeutettu maanomistajaa kuulematta siirtämään kolmannelle, eivät vuokranantaja ja vuokramies voi pätevästi ketä tahansa kohtaan ulottuvien vaikutuksien sopia irtisanomisperusteesta (KiinA 30.2 § verrattuna MVL 25.3 §:n säännökseen). KiinA 30.2 §:n mukaan ei nimittäin pysyvyyskiinnityksen kuolettaminen kiinnityksenhaltijan suostumuksesta ole mahdollista ennen sovittua vuokra-ajan päättymistä asianosaisten tekemän sopimuksen nojalla. MVL 25.3 §:n säännöksessä on lisäksi erinäisiä määräyksiä kiinnityksenhaltijan suojaamiseksi niissä tapauksissa, joissa vuokraoikeus lakkaa ennen vuokra-ajan päättymistä irtisanomisen tai siihen verrattavan toimenpiteen johdosta. Toisaalta vuokranantajan irtisanomisoikeuden käyttämisestä eivät estä vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset.⁹

Vuokramiehen omalla toiminnallaan aiheuttamat irtisanomisperusteet on lueteltu MVL 21 §:ssä.¹⁰ Irtisanominen saattaa tulla kysymykseen, jos vuokramies lain tai sopimuksen vastaisesti siirtää vuokraoikeuden tai luovuttaa vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle, laiminlyö vuokranmaksun suorittamisen, laiminlyö vuokra-alueen tai siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka käyttää lain tai sopimuksen vastaisesti vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta.¹¹

Vuokramies saattaa menettää vuokraoikeutensa myös sellaisten seikkojen johdosta, joita ei voida lukea hänen syykseen. Säännökset kiinteistön omistajanvaihdoksen vaikutuksesta vuokraoikeuteen ovat MVL 12 §:ssä. Laitoskiinnityksen vahvistaminen on kuitenkin mahdollinen vain jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on ensin vahvistettu kiinnitys niissä tapauksissa, joissa se lain mukaan on mahdollista. Vuokraoikeus on siis aina turvattu omistajanvaihdostilanteissa kiinnityksen

⁹ Vrt. *Berger*, Tfr 1942 s. 181—184. *Berger* korosti, että koska tontinvuokraoikeutta edellytetään käytettävän luoton vakuutena, ei vuokraoikeuden lakkaaminen ole yksinomaan sopijapuolten välinen asia; asianosaisten on otettava erityisesti pantinhaltijoiden edut huomioon. Hänen mukaansa on yleisenä sääntönä voimassa periaate, jonka mukaan vuokramies ei ole oikeutettu ryhtymään tontin vuokraoikeutta koskeviin määräämistoihin, jotka heikentävät vuokraoikeuteen vahvistetun pantinhaltijan oikeutta.

¹⁰ Ks. kuitenkin MVL 54 § ja sen johdosta jäljempänä s. 150—151.

¹¹ MVL 21 §:n vuokraoikeuden menettämisperusteet muistuttavat HVL:n 31 §:n irtisanomiseen oikeuttavia perusteita — nämä kuten asianosaissuhde yleensäkin voitaneen haitatta sivuuttaa lähemmin käsittelemättä tässä tutkimuksessa. Irtisanomisperusteiden soveltamisesta ks. *Hakulinen* s. 120 ss. ja *Godenhielm* s. 205 ss.

haltijan kannalta asiaa tarkasteltuna. Kiinteistöön kohdistuvassa pakko-täytäntöönpanossa saattaa vuokraoikeus raueta, mistä lähemmin jäljem-pänä.

Maanvuokralain 16.2 §:n mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisa-noa vuokrasopimus, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus asianosaisista riippumattomista syistä, kuten esim. kaavoituksen tai alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti lisääntyy. Vuokranantajan irtisanomisoikeus on tässä tapauksessa toissijainen; MVL 16.2 §:n mukaan vuokranantajalla on oikeus saada vuokra tarkistetuksi muuttuneita olo-suhteita vastaavaksi ja irtisanomisoikeus vain, jos olosuhteet ovat muut-tuneet sellaisiksi, ettei vuokrasopimuksen voimassa pysyttämistä voida pitää kohtuullisena. Irtisanomisoikeuden toissijaisuus ja käyttämisen ra-joitus käyvät selville MVL 16.1 §:ssa olevasta viittauksesta MVL 15.3 §:iin. MVL 17 §:ään on otettu maininta siitä, että vuokraoikeus saattaa raueta erinäisten maanmittaustoimitusten taikka kiinteään omaisuuteen kohdis-tuvan pakkolunastuksen johdosta.

Maanvuokralain 54 §:n mukaan voi vuokranantaja MVL 3-luvun mu-kaisessa asuntoalueen vuokrassa irtisanoa vuokrasopimuksen sillä perus-teella, ettei vuokramies ole täyttänyt hänelle vuokrasopimuksessa asetet-tua rakennusvelvollisuutta. Vuoden 1963 LvK ehdotti vastaavaa sään-nöstä myös tontinvuokraoikeutta koskeviin säännöksiin, mutta LTK ei tältä osin hyväksynyt LvK:n ehdotusta. Perusteluna LTK mainitsi ton-tinvuokraa koskevan säännösten rakentuvan sille pohjalle, ettei vuokra-miehen menettely voi saada aikaan tontinvuokraoikeuden menettämistä, eikä vuokranantajalle ole syytä antaa oikeutta vuokrasopimuksen pur-kamiseen rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevassa erikoista-pauksessakaan.¹²

Maan arvonnousua ei kaupungissa ole nimittäin mikään tekijä pystynyt estämään, sen arvo on noussut riippumatta markan arvon vakaana säilymisestä. Tämä on luonnollista kaupunkialueella, jossa maanarvo riippuu yhteiskunnan kehittymisestä, sen aiheuttamasta lisääntyneestä kysynnästä sekä yleisen varallisuustason noususta pikemminkin kuin inflatorisesta kehityksestä. Eräs vuokran pää-tarkoituksia on juuri maan arvonnousun pidättäminen vuokran-antajan hallussa.

Maanvuokralain 54 §:n säännös on sisällytetty lakiin lähinnä kaupunkien vaatimuksesta vuokraoikeudella keinottelun estämi-

¹² LTK 1964: 3 s. 133.

seksi.¹³ Mikäli vuokramiehelle ei voitaisi asettaa rakennusvelvollisuutta uhalla, että hän menettää vuokraoikeutensa, voisi vuokramies jättää alueen rakentamatta ja luovuttaa vuosien kuluttua vuokraoikeutensa kolmannelle huomattavaakin korvausta vastaan.

Rakennusvelvollisuutta koskevalla sopimusehdolla on luonnollisesti muitakin päämääriä; erityisesti kaupunkien edun mukaistahan on, että rakennettavaksi luovutetut tontit saatetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Suunniteltujen asuntojen ja teollisuuslaitosten rakentamisesta kaupungille välillisesti koituva hyöty saattaa olla huomattavasti merkittävämpi kuin alueesta saatu vuokranmaksu.

Maanvuokralain 54 §:ssä mainittu vuokraoikeuden menettämisperuste ei käytännössä loukanne kiinnityksen haltijan oikeutta: vuokrasopimuksessa myönnetään usein kiinnityksenhaltijalle oikeus ottaa alue hallintaansa, mikäli rakentaminen on jo aloitettu.¹⁴ MVL 5-luvun mukaisessa vuokrauksessa voivat asianosaiset sopia vailla MVL:n asettamia rajoituksia irtisanomisperusteesta (MVL 4 §).¹⁵ KiinA 2 §:n tarkoittaman laitoksen heikkous vakuutena johtuu lähinnä käyttöoikeutta koskevista säännöksistä. Maanomistajan lakimääräistä tai sopimukseen perustuvaa oikeutta irtisanoa vuokramies ei ole laitoskiinnityksen haltijan suojaamiseksi rajoitettu.

Tontinvuokraoikeutta eivät sitä vastoin koske MVL 21 §:ssä mainitut irtisanomisperusteet. Tontinvuokraoikeuden osalta katsottiin välttämättömäksi kiinnityksen haltijan oikeuksien turvaamiseksi tehdä vuokraoikeudesta niin itsenäinen, että vuokraoikeuden pysyvyys on riippumaton vuokramiehen menettelystä. Tontinvuokraoikeuden maksamatta jättäminen tai muu sopimuksenvastainen menettely ei aiheuta tontinvuokraoikeuden menettämistä. Tontinvuokrassa vuokranantajan on turvauduttava vuokranmaksun perimiseen ulosottotoimin. Vuokranantaja voi turvata oikeutensa hakemalla kiinnitystä tontinvuokraoikeuteen vuokranmaksun maksamisen vakuudeksi, tontinvuokraoikeuteen — samoin kuin muuhun vuokraoikeuteen — voidaan edelleen vahvistaa kiinnitys muiden vuokrasopimuksessa mainittujen ehtojen täyttämisen varalta sovitun so-

¹³ MVL 54 §:stä ks. lähemmin *Majamaa* s. 29 ss. ja s. 50 ss. sekä *LTK* 1964: 3 s. 132 ja s. 161.

¹⁴ Ks. *Majamaa* s. 129 ja *LTK* 1964: 3 s. 132. Rakentamisvelvollisuutta koskevasta ehdosta ks. myös *Maapoliittinen komitea* s. 26—27.

¹⁵ MVL 4.2 §:n säännöksestä saattaa seurata, että jotain irtisanomiseen oikeuttavaa ehtoa pidetään maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisena tai muutoin kohtuuttomana ja siten tehottomana.

pimussakon maksamisen vakuudeksi.¹⁶ Kiinnittämätöntä vuokrasaataavaa on oikeuskäytännössä pidetty sellaisena maksuna, jolla KiinA 22.4 §:n nojalla ei ole etuoikeutta ennen vuokraoikeuteen vahvistettuja kiinnityksiä.¹⁷

Mikäli luotonantaja katsoo MVL 3-luvun mukaisessa asuntoalueen vuokrauksessa MVL:n hyväksymän irtisanomisperusteen tai asiaanosaiten 5-luvun mukaisessa vuokrauksessa sopiman irtisanomiseen oikeuttavan ehdon vaarantavan oikeuttaan, voi hän oikeutensa turvaamiseksi vaatia joko irtisanomisoikeuden rajoittamista yleensä¹⁸ taikka vaatia vuok-

¹⁶ *LvK 1937: 12 s. 7; Kom. 1957: 1 s. 52 ja LTK 1964: 3 s. 87. Vrt. Hakulinen s. 174—175.* Hakulisen mielestä vuokranantajalla on tontinvuokraoikeudessaakin irtisanomisoikeus, koska lainsäätäjän tarkoituksena ei ole voinut olla vuokralaisen vapauttaminen vuokranmaksuvelvollisuudesta. Kun vuokranantajalla on kuitenkin oikeus saada ulosottototeitsee tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen osalta omistajanvaihdos, on hänen mielestään sellainen tulkinta kestävä, ettei vuokranantajalla ylipäänsä olisi oikeutta maksuvelvollisuuden laiminlyömisestä johdosta irtisanoa tontinvuokraoikeutta.

Hakulinen ei ole kiinnittänyt tarpeellista huomiota siihen, mikä ero on vuokrasopimuksen irtisanomisella ja ulosottototeitsee tapahtuvalla vuokramiehen vaihtumisella. Edellisessä tapauksessa vuokraoikeus lakkaa, pakkotäytäntöönpanossa tapahtuu ainoastaan henkilövaihdos.

¹⁷ Ks. esim. KoO 1934 II 121, 1935 I 44, 1936 II 286 ja 1974 II 62. Toisin kuitenkin KoO 1938 I 7.

Ks. kuitenkin EOA 6 §. Tontinvuokralain säätämisen yhteydessä muutettiin EOA 6 § kuulumaan siten, että vuokranantajalla on *tontinvuokra- ja muusta vuokranmaksusta* etuoikeus vuokramiehen irtaimistoon ja rakennuksiin. Tontinvuokralakia ehdottanut lainvalmistelukunta ei esittänyt EOA 6 §:n muuttamista, vaan se sisältyi hallituksen tontinvuokralakia koskevaan esitykseen, ks. *HE n:o 57/1938 Vp.* Hakulisen mukaan vuokrasaatavilla on etuoikeus EOA 6 §:n nojalla ennen vuokraoikeuteen kiinnitettyjä saatavia, *Hakulinen s. 175—176* samoin mm. *Serlachius s. 338*; vuoden 1974 ratkaisun perusteluissa KoO kuitenkin katsoi että »etuoikeusjärjestyksen määrittämisessä vuokralle annetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta ja maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevaa vuokraoikeutta kiinteistöön pakkohuutokaupassa myytäessä oli KiinA 2.1 §:n ja EOA 20.1 §:n mukaan sovellettava KiinA 22 §:n säännöksiä».

¹⁸ Ks. kuitenkin *Asuntohallituksen ohjekirja N:o 1 s. 9.* Jotta asuntohallitus hyväksyisi toisen maalla olevan rakennuksen kiinnitysobjektiksi, tulee vuokrasopimuksessa olla aina määräys siitä, ettei sopimusta voida irtisanoa. Asuntohallituksen vuokraoikeuden irtisanomisoikeuden kieltävä vaatimus on nähdäkseni asetettu pikemminkin »varmuuden vuoksi» kuin todellisen tarpeen vaatimana. Irtisanomisoikeuden kieltävän ehdon pätevydestä ks. *Majamaa s. 39—44.*

Vuokraoikeuden lakkaamisen vaikutuksesta laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan ks. myös 17 § 1.

rasopimukseen sisällytettäväksi sopimuskohdan, joka irtisanomistilanteen syntyessä turvaa kiinnityksen haltijan oikeuden. Esimerkkeinä viimeksi mainituista vuokrasopimukseen otetuista ehdoista tulevat kysymykseen Helsingin kaupungin vuokrasopimuksissa käytetyt ehdot, joiden mukaan kiinnityksen haltijalle myönnetään oikeus lunastaa vuokraoikeus rakennuksineen, mikäli hänen saatavansa ei tulisi täysimääräisenä suoritetuksi siitä lunastushinnasta, jonka kaupunki (vuokranantaja) on vuokrasopimuksen mukaan velvollinen vuokrasuhteen päättyessä maksamaan vuokramiehelle.¹⁹ MVL 5-luvun mukaisissa vuokrasuhteissa, joissa vuokranantaja ei yleensä ole sitoutunut maksamaan lunastusta vuokra-alueella olevasta vuokramiehelle kuuluvasta omaisuudesta, voidaan kiinnityksen haltijan oikeuden turvaamiseksi ottaa ehto, että kiinnityksen haltijalla on oikeus ottaa vuokra-alue haltuunsa, mikäli vuokramies jonkun vuokrasopimuksessa olevan ehdon vuoksi menettäisi vuokraoikeutensa.²⁰

Vuokrasuhteen lakkaaminen irtisanomisen johdosta ei siis välttämättä loukkaa laitoskiinnityksen haltijaa. Luotonantaja voi ennakolta sopia musteitse turvautua niitä riskejä vastaan, joita laissa tai vuokrasopimuksessa oleva irtisanomisperuste saattaa hänelle aiheuttaa. Niinpä näiden kysymysten lähempi käsittely voidaan tässä tutkimuksessa sivuuttaa. Vuokraoikeuden pysyvyys on riippuvainen paitsi asianosaissuhdetta sääntelevistä lainsäädännöksistä ja ehdoista, myös seikoista jotka koskevat kolmannen oikeutta. Kun laitoskiinnityksen haltijalla ei ole mahdollisuutta ennakolta turvata asemaansa vuokraoikeuden »lakkaamiselta» kolmannen paremman oikeuden johdosta, rajoitutaan jäljempänä tarkastelemaan seikkaperäisesti vain näitä eli kysymyksiä, joissa kolmannella oleva »parempi oikeus» vuokraoikeuteen ja/tai rakennukseen vaikuttaa laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan.

2. Vuokramiehen suoja kiinteistön oikeata omistajaa vastaan (MVL 14 §)

Maanvuokralain 14 §:n mukaan voi vuokraoikeuden menettäminen tulla kysymykseen, jos vuokra-alue tai sen osa joutuu moitekanteen perusteella pois siltä, joka on sen vuokralle antanut tai joka johtaa oikeu-

¹⁹ Ks. *Majamaa* s. 23—24.

²⁰ Ks. *Majamaa* s. 51.

tensa maapohjaan tällaiselta henkilöltä. Vuokraoikeus ei MVL 14 §:n säätelemässä tapauksessakaan lakkaa ilman »oikean» omistajan toimenpiteitä. Moitekanteen voittaneen tulee kuuden kuukauden kuluessa moitekanteen johdosta annetun tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta tai saatuaan tiedon vuokrasopimuksesta, ilmoittaa vuokramiehelle, että hän haluaa vuokrasopimuksen lakkaavan.

Vuokraoikeus lakkaa suoraan lain nojalla moitekannetta koskevan tuomion saadessa lainvoiman.²¹ Jos »oikea» omistaja ei ilmoita säädetystä ajassa vuokramiehelle, että hän haluaa vuokrasopimuksen lakkaavan, »voittaa» vuokramies vuokraoikeutensa takaisin.²² Sidonnaisuuden syntyminen perustuu »oikean» omistajan passiivisuuteen. Kun passiivisuus on synnyttänyt sidonnaisuuden, lienee katsottava alkuperäisen vuokrasopimuksen siihen liittyvine oikeusvaikutuksineen säilyvän muuttumattomana. Asianosaisten välille ei siis synny uutta vuokrasuhdetta.²³

²¹ Säännöksessä kuten MVL 12.2 §:ssakin on tietoisesti pyritty välttämään vuokrasopimuksen irtisanomisen rakennelmaa, koska kysymyksessä ei ole vuokrasuhde »oikean» omistajan ja vuokramiehen välillä. Ks. LTK 1964: 3 s. 53 ja 46.

Vuoden 1957 maanvuokralakiehdotuksen mukaan oli irtisanominen tarpeen (ks. 11 §). Maankäyttölainsäädäntökomitean mukaan olisi tosin ollut johdonmukaisempaa, jos vuokrasopimus olisi katsottu ilman muuta rauenneeksi, mutta koska voimassa olevien lakien mukaan (vuoden 1902 MVL 40 § ja 1909 MVA 38 §) irtisanominen oli tarpeen, katsoi komitea tarpeelliseksi lähteä vanhalta pohjalta. Ks. Kom. 1957: 1 s. 45.

²² Nautintaoikeuden »takaisin voittamista» esiintyy muuallakin lainsäädännössämme. HVL 31.1 §:n mukaan vuokraoikeus on menetetty mm. jos vuokralainen ei suorita vuokraa säädetystä ajassa. Jos vuokralainen vuokraoikeuden menetettyään maksaa vuokran ennen kuin vuokranantaja on toimittanut irtisanomisen, ei irtisanomisperuste ole enää voimassa (HVL 32 §). Ruotsin osalta ks. JB 12: 44: vuokralainen saa vuokraoikeutensa takaisin, jos hän maksaa vuokran kahden viikon kuluessa irtisanomisesta. Mainitusta säännöksestä käyttää Bengtsson »återvinningsregel» -nimitystä, ks. Bengtsson s. 94; ks. myös Lejman s. 281 ss.

²³ Uuden omistajan luovutuksen jälkeen tapahtunut hyväksyminen ei synnyttä uutta sopimusta, Chydenius II s. 160 alav. 1.

Ks. myös Lejman s. 39. Lejman toteaa, että osapuolen vaihdos itse asiassa merkitsee uutta sopimusta uusien osapuolten kesken, mutta lain mukaan ei yksinomaan henkilövaihdos merkitse teknillisessä mielessä uutta sopimusta.

Vrt. Hessler s. 293 Hesslerin mukaan niissäkin tapauksissa, joissa luovuttaja on ottanut sopimukseen ehdon nautintaoikeuden pysyvyydestä, muodostuu tilanne samantaiseksi kuin jos luovutuksensaaja itse olisi tehnyt luovutuksen.

Vuokra-ajan pitentämisen ja vuokraehtojen muuttamisen merkityksestä ks. 14 § 5 b.

Maanvuokralain 14 §:n säännös ilmaisee kiinteistöoikeudessamme vallitsevan yleisen periaatteen, jonka mukaan kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoille ei myönnetä suojaa kiinteistön oikeata omistajaa vastaan. Säännös perustunee käsitykseen, jonka mukaan omistusoikeuden raukeaminen välttämättä merkitsee myös siitä johdettujen oikeuksien häviämistä. Omistusoikeus on rajoitettuihin esineoikeuksiin nähden ensisijainen. Caseliuksen mielestä siksi perusoikeudessa oleva virhe vaikuttaa perusoikeudesta johdettuihin oikeuksiin.²⁴

Nautintaoikeus voidaan suojata kiinteistön »oikeata» omistajaa vastaan siten, että kiinteistökirjan merkinnöille annetaan julkista luotettavuutta. Kysymyksessä on positiivinen luotettavuus.²⁵ Kolmannella katsotaan olevan oikeus luottaa siihen että oikeus, johon kiinteistökirjaan tehty merkintä perustuu, on pätevästi syntynyt. Tällä tavoin on nautintaoikeuden haltijan suoja nyttemmin järjestetty Ruotsissa; JB 18:1.2:n mukaan nautintaoikeuden luovutuksensaaja saa suojaa kiinteistön »oikeata» omistajaa vastaan. Suojan saamisen edellytyksenä on, että nautintaoikeuden luovuttaja on luovuttamishetkellä merkitty kiinteistökirjaan kiinteistön omistajaksi ja ettei luovutuksensaaja tiennyt eikä hänen pitänytäkään tietää, ettei luovuttaja ollut oikea omistaja.²⁶

Kiinnitysvelkojan ja kiinteistön »oikean» omistajan välistä suhdetta säätelee KiinA 17.3 §.²⁷ Mainitun lainkohdan mukaan ovat tehottomia kiinnitykset, jotka on haettu ja myönnetty sen jälkeen kun kiinteistö joutui pois oikealta omistajalta, jos kiinteistön haltijan saantoa moititaan ja kiinteistö voitetaan häneltä pois. Tätä säännöstä, jonka mukaan kiinnitysvelkoja ei saa itsenäistä oikeussuojaa, vaan hänen asemansa riippuu yksinomaan kiinnityssuostumuksen antajan mahdollisuudesta puolustaa saantoansa, on pidetty vanhentuneena.²⁸ Sääntö, jonka mukaan rajoitettu esineoikeus raukeaa perusoikeudessa olevan virheen seurauksena, soveltuu ratkaisuperusteeksi vielä huonommin nautintaoikeuksiin kuin panttioikeuksiin. Yhdenmukaisia säännöksiä laadittaessa ei ole kiinnitetty huomiota oikeuksien erilaisuuteen. Nautintaoikeuden haltija tavallisesti suorittaa oikeudestaan vastikkeen. Nautintaoikeus ei normaalisti panttioikeuden tavoin rasita kiinteistöä, nautintaoikeuden luovutus kuuluu kiinteistön järkipäraseen käyttöön eikä siten vähentäne kiinteistön arvoa.²⁹

²⁴ Caselius, DL 1925 s. 215.

3. Vuokraoikeuden luovutuksensaajan vaihdanta- ja saantosuoja

3.1. Yleistä

Vaihdantasuojassa on kysymys luovutuksensaajan suojasta luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan. Nautintaoikeuden luovutuksensaajan suoja luovuttajan velkojia vastaan määräytyy KiinA 22 §:n ja eräiden ulosottolain säännösten mukaisesti sekä suoja toista nautintaoikeuden luovutuksensaajaa vastaan MVL 13 §:n mukaisesti. Vaihdantasuojassa kollisiotilannetta tarkastellaan primusluovutuksensaajan näkökulmasta. Kysymys on siis primuksen aikaprioriteettisääntöön perustuvan etusijan turvaamisesta ja sekunduksen ekstinktiomahdollisuuden epäämisestä. Vaihdantasuoja tulee esille takautuvassa sivullissuhteessa eli tapauksissa, joissa on kysymys primus B:n suojasta sekunduksena olevaa C:tä vastaan.

Saantosuojalla tarkoitetaan luovutuksensaajan suojaa oikeata omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan. Kysymys on luovutuksensaajan suojasta etenevässä sivullissuhteessa.³⁰

²⁵ Positiivisesta luotettavuudesta ks. läh. 2 § alav. 24.

²⁶ Ks. myös *Prop. 1970:20 B 1* s. 463.

Vastaavin edellytyksin suojataan kiinteistön panttivelkojaa, ks. JB 18:2.

²⁷ KiinA 17.3 §:a sovelletaan silloinkin kun kiinnitys on vahvistettu vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, ks. KoO 1940 II 208.

KiinA 17.1 §:a, joka säätelee takautuvaan sivullisrelaatioon kuuluvaa kollisiotapausta, ei sitä vastoin sovelleta KiinA 2 §:n tarkoittamaan laitokseen. Ks. *Serlachius* s. 80. Kiinnitys, joka on vahvistettu entisen omistajan antaman sitoumuksen perusteella sen jälkeen kun vuokraoikeus rakennuksineen on vaihtanut omistajaa, lienee tehoton laitoksen uutta omistajaa vastaan. Ks. kuitenkin *Serlachius* s. 110 ja *Zitting* s. 353 ss.

²⁸ *Zitting* s. 361 ja *sama*, LM 1958 s. 235—237.

KiinA 17.3 §:ssa on lausuttu pääsääntö, josta kuitenkin saattaa olla poikkeuksia. Kiinnityksenhaltija voi saada suojaa esim. OikTL 34 §:n nojalla. Ks. myös MK 11:4 verrattuna MK 8:2:ään.

²⁹ Normaalein ehdoin luovutettu nautintaoikeus sitoo kiinnittämättömänäkin kiinteistön uutta omistajaa Tanskan TL 3 §:n ja Norjan TL 22 §:n mukaan. Eräänä perusteena tälle poikkeukselle TL:n yleisestä periaatteesta on esitetty juuri se, ettei nautintaoikeuden luovutus loukkaa uutta omistajaa. Ks. *Vinding Kruse* II s. 1009 ja *Braekhus—Haerem* s. 444. Ks. myös *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 110.

³⁰ Sivullissuojamuotojen erottelusta lähemmin esim. *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 46 ss.

Maanvuokralain 14 §:n säätelemissä tapauksissa muodostuu kollisio, kuten edellä on esitetty, vuokramiehen ja kiinteistön »oikean» omistajan välille. Vuokraoikeutta rasittava pätemättömyysperuste johtuu siitä, ettei oikeuden perustaja voi vastata oikeudestaan (omistusoikeudesta tai muusta oikeudesta) kiinteistöön, johon kohdistuvan oikeuden nojalla hän on nautintaoikeuden perustanut. MVL 13 §:n säätelemissä tapauksissa on kysymys kollisiosta aivan eri henkilösuhteissa. Mainittu säännös kuuluu seuraavasti:

»Jos jo vuokralle annettu kiinteistö tai alue vuokrataan toiselle, on aikaisemmalla sopimuksella etusija. Tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen tuottaa kuitenkin etusijan aikaisemmin tehtyyn vuokrasopimukseen nähden.

Milloin vuokranantaja on rasittanut vuokra-aluetta luovuttamalla jollekulle sellaisen oikeuden, että se estää vuokramiestä käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen nojalla kuuluvaa oikeutta, sovellettakoon vastaavasti, mitä 1 momentissa on säädetty.»

Sanamuotonsa mukaan MVL 13 §:n säännös säätelee tapauksia, joissa maanomistaja luovuttaa omistamansa alueen vuokralle ensin B:lle ja sitten C:lle. Kutsun tätä tapausta seuraavassa esityksessä *kaksoisvuokraukseksi*. Edellisestä on pidettävä erillään ne tapaukset, joissa vuokramies A luovuttaa tiettyyn alueeseen kohdistuvan vuokraoikeutensa ensin B:lle ja sitten C:lle. Tätä kutsun jäljempänä *vuokraoikeuden kaksoisluovutukseksi*.

Sekä kaksoisvuokrauksessa että vuokraoikeuden kaksoisluovutuksessa kollisio syntyy takautuvassa sivullissuhteessa. Jäljempänä olevassa esityksessä tarkastellaan takautuvan sivullissuhteen kollisiotapausta C:n näkökulmasta, pohditaan ekstinktion mahdollisuutta yleensä sekä erityisesti niitä edellytyksiä, joiden täytyessä voitaisiin poiketa C:n hyväksi aikaprioriteettisäännön mukaan määräytyvästä etusijasta. Kysymys on itse asiassa — niin kuin Zitting toteaa — saantosuojaan verrattavasta suojasta.³¹

Etenevässä sivullissuhteessa kollisio saattaa syntyä siten, että C:lle vuokraoikeuden luovuttavan B:n omaa saantoa rasittaa jokin pätemättömyysperuste.

³¹ Zitting, *Sivullissuoja* s. 49.

3.2. Vallitseva kanta

Maanvuokralain 13.1 §:n 1. virkkeessä toistetaan se, mitä kaksoisvuokrauksesta on maan- ja huoneenvuokralaeissa vanhastaan säädetty. Vuoden 1734 MK 16:6:n mukaan ensimmäinen vuokransaaaja sai pitää maalla olevan talon tahi kaupungissa olevan huoneen ja kartanon, jos se oli vuokrattu kahdelle. Vuoden 1902 MVL 58 §:n mukaan oli jälkimmäinen vuokrasopimus mitätön, jos joku vuokrasi maata, joka jo ennen oli vuokrattu toiselle³² ja vuoden 1909 MVA 73 §:n säännös vastaa lähes sanatarkasti vuoden 1902 MVL:n 58 §:ää. Vuoden 1961 HVL 8 §:n mukaan on aikaisemmalla vuokrasopimuksella etusija, jos vuokralle annettu huoneisto vuokrataan toiselle. Vuoden 1961 MVL 8 §:n säännös on aivan samansisältöinen kuin vuoden 1925 HVL:n 5 §.³³

Lain säännösten valossa on aikaprioriteettiperiaatteen mukainen ratkaisu omaksuttu riidattomasti. Vuoden 1925 HVL:n säätämisen yhteydessä todettiin nimenomaisesti aikaprioriteettiperiaatteen mukainen ratkaisu ainoaksi mahdolliseksi. Jälkimmäisen luovutuksen pysyvyydeksi saatu kiinnitys ja/tai hallinnan saanti olivat lainsäätäjän mukaan merkityksellisiä, aiemmalla sopimuksella oli kaikissa tapauksissa etusija.³⁴

Oikeuskäytännössä ovat verraten harvinaisia sellaiset ratkaisut, joissa maanomistaja on vuokrannut alueen ensin B:lle ja sitten C:lle, joka on saanut alueen hallintaansa.

KoO 1924 P 556: Tilanomistaja A oli vuokrannut B:lle torpan B:n elinajaksi. B:n kuoltua torppa jäi B:n lesken C:n hallintaan, mutta A vuokrasi torpan D:lle. D otti torpan hallintaansa ja alkoi viljellä sitä. C:n kanteesta veloitettiin D luovuttamaan torpan hallinta C:lle. A ja D veloitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan C:lle vuokra-alueen oikeudettomasta haltuun ottamisesta johtunut vahinko. KoO perusti ratkaisunsa RK 10:6:ään.

³² Vuoden 1902 MVL:ssa rinnastettiin kaksoisvuokraukseen myös muun oikeuden luovuttaminen, jos tällaisen muun oikeuden käyttäminen riistäisi vuokramieheltä hänelle sopimuksen mukaan kuuluvan oikeuden (MVL 58 §). Tämä muutosta ja laajennusta aiempaan lainsäädäntöön merkinnyt säännös on nyttemmin MVL 13.2 §:ssa.

³³ Vuoden 1961 HVL:n esitöissä todetaan 8 §:n säännös otetuksi suoraan vuoden 1925 HVL 5 §:stä; mitään perusteluja ei esitetä. Vuoden 1925 HVL:n esitöissä todetaan säännöksen olevan samansisältöinen kuin maanvuokralaeissa. Ks. *Kom. 1957: 1 s. 26 ja Kom. 1921: 4 s. 22.*

³⁴ *Kom. 1921: 4 s. 22.*

KoO 1922 T 214: Tilanomistaja A oli vuokrannut B:lle torpan B:n elinajaksi. B siirsi vuokraoikeutensa torppaan C:lle pidättäen itselleen toistaiseksi torpan hallinnan. A oli antanut suostumuksensa vuokraoikeuden siirtoon. B:n elinaikana tilan uusi omistaja D vuokrasi torpan E:lle. B:n kuoltua julistettiin C:n kanteesta MVA 73 §:n nojalla D:n ja E:n välinen vuokrakirja mitättömäksi, mikäli se loukkasi C:n oikeutta torpan hallintaan.

Muutoin kaksoisvuokrausta koskevissa ratkaisuihin on noudatettu aikaprioriteettiperiaatetta.³⁵

Maanvuokralain 13 §:ssä säännellään vain *maanomistajan* toimenpiteistä syntyviä kollisioita, mikä käy selvästi ilmi lainkohdan sanamuodostakin. MVL 13.1 §:n mukaan on aikaisemmalla sopimuksella etusija, jos jo vuokralle annettu kiinteistö tai alue vuokrataan toiselle. Mainitun 13 §:n 2 momentin mukaan sovelletaan 1 momenttia myös *vuokranantajan* luovuttaessa toiselle sellaisen vuokra-alueen rasittavan oikeuden, joka estää vuokramiestä käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen nojalla kuuluvaa oikeutta. MVL 13.2 §:ssä puhutaan vuokranantajasta, joka rasittaa vuokra-alueen, MVL 13.1 §:ssä ei sitä vastoin mainita syypäätä moitittavaan menettelyyn, vaikka siinä puhutaankin vuokraamisesta. On ilmeistä, että lainkohdissa on kuitenkin kysymys samasta henkilöstä. Tämän tueksi voidaan myös esittää, ettei vuokraoikeuden siirtäjä vuokraa aluetta, hän luovuttaa siihen kohdistuvan oikeuden jääden samalla sopimussuhteen ulkopuolelle. MVL 13 §:n säännös ei siis lainkaan koske vuokraoikeuden *kaksoisluovutustapauksia*.

Oikeuskäytännön valossa näyttävät vuokraoikeuden kaksoisluovutuksesta johtuvat riitaisuudet olleen useammin kiisteltävinä kuin varsinaiset kaksoisvuokraukset. Kaksoisluovutusta koskevan säännöksen puuttuessa on kollisio oikeuskäytännössä ratkaistu samojen periaatteiden mukaan kuin kaksoisvuokrauskin. Vallitseva käsitys perustuu seuraaviin KoO:n ratkaisuihin:

³⁵ Ks. esim. KoO 1948 II 264: A vuokrasi B:lle tilan, jota koskeva vuokrasopimus C:n kanssa vuokrasopimuksen mukaan oli päättävä ennen kuin B:n tuli muuttaa tilalle. C kieltäytyi muuttamasta tilalta vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päätyttyä. B vaati A:lta vahingonkorvausta siitä, ettei hän ollut vuokrasopimuksensa mukaisesti saanut aluetta hallintaansa. B:n vaatimus hylättiin, koska hänellä vuokrasopimusta tehdessään oli tieto siitä, että C oli ollut sodan aikana sotapalvelukseen kutsuttuna ja sen vuoksi perusteltua aihetta olettaa, ettei C ollut velvollinen muuttamaan pois vuokra-ajan päättyessä 10.9.1943 annetun lain nojalla.

KoO 1929 I 60: A oli myynyt B:lle vuokratontilla olevan rakennuksensa vuokraoikeuksineen tonttiin ehdolla, että hallinta- ja nautinto-oikeus siirtyy välittömästi B:lle mutta omistusoikeus vasta kun B oli maksanut koko kauppahinnan A:lle. B myi talon vuokraoikeuksineen edelleen C:lle. A vaati C:n velvoittamista heti hädän uhalla luovuttamaan talon ja tontin A:n haltuun, koska omistusoikeus ei ollut siirtynyt B:lle tämän jätettyä A:n ja B:n kesken sovitun kauppahinnan maksamatta. KoO velvoitti C:n luovuttamaan talon vuokraoikeuksineen A:lle. Sekä RO että HO hylkäsivät A:n kanteen, koska A:n ja B:n välistä kauppaa ei kaupassa sovittujen ehtojen mukaan ollut pidettävä rauenneena.

KoO 1930 I 36: A oli myynyt B:lle vuokra-alueella omistamansa talon ja vuokraoikeutensa. KO velvoitti B:n kanteesta A:n luovuttamaan B:lle talon vuokraoikeuksineen, HO hylkäsi B:n kanteen, jonka KoO sittemmin vuorostaan hyväksyi. Välittömästi HO:n tuomion jälkeen A myi rakennuksen vuokraoikeuksineen C:lle. B:n vaatimuksesta KoO katsoi A:n ja C:n välisen kaupan mitättömäksi sekä velvoitti C:n luovuttamaan rakennuksen ja vuokra-alueen B:lle. KoO perusteli ratkaisuaan seuraavilla näkökohdilla:

- rakennukset ja vuokraoikeus eivät kuuluneet riidattomasti A:lle hänen myydessään ne C:lle,
- rakennukset vuokraoikeuksineen eivät ole sellaista irtainta omaisuutta, että C:llä voisi olla oikeus luovuttaessaan ne B:lle saada häneltä takaisin maksamansa kauppahinta, joten se seikka, oliko C vilpittömässä mielessä, kuten hän oli väittänyt, oli vailla merkitystä.

KoO:n ratkaisussa 1929 I 60 on kysymys etenevän sivullissuhteen kolli-siotapauksesta, C:n suojasta »oikeata» omistajaa A:ta vastaan. Vuoden 1929 ratkaisu merkitsi samalla muutosta aiempaan oikeuskäytäntöön.³⁶

³⁶ Ks. KoO 1926 II 121: A oli myynyt B:lle vuokramaalla olevan huvilansa ja vuokraoikeutensa huvilan tonttimaahan ehdoin, että omistusoikeus rakennukseen ja vuokraoikeuteen siirtyy B:lle vasta kun kauppahinta on kokonaisuudessaan suoritettu, ja että kauppa purkautuisi, mikäli B ei maksaisi koko kauppahintaa. B jätti osan kauppahinnasta maksamatta ja myi huvilan vuokraoikeuksineen C:lle ja tämä edelleen D:lle, joka otti vuokra-alueen hallintaansa. A:n vaatimuksesta KoO velvoitti D:n luovuttamaan A:lle huvilan vuokraoikeuksineen, mutta koska näyttöä puuttui siitä, että D olisi ollut tietoinen A:n ja B:n välisen kaupan ehdoista ostaessaan huvilan vuokraoikeuksineen, *velvoitettiin A omaisuudensa saadessaan maksamaan D:lle tämän siitä maksama hinta.*

Ks. myös KoO 1927 II 454. Mainitussa tapauksessa A oli myynyt B:lle kaupakartanon vuokraoikeuksineen, ehdolla, että omistusoikeus mainittuun omaisuuteen siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. B:n konkurssipesä myi kaupakartanon vuokraoikeuksineen C:lle. A vaati omaisuutta takaisin sillä

Ratkaisussa 1930 I 56 on kysymys kollisiosta takautuvassa sivullissuhteessa.

Vuokra-alueen hallinnan saaneen kannalta asiaa tarkasteltaessa on kysymys lähinnä suojasta oikeata omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan. Havainnollisesti tämä käy ilmi seuraavasta tapauksesta.

KoO 1920 T 182: A oli myynyt kaupunkitontilla olevat torpan rakennukset B:lle vuonna 1906 ehdolla, että omistusoikeus rakennukseen ja vuokraoikeuteen siirtyy kun kauppahinta on tullut maksetuksi. Vuonna 1910 A myi rakennukset ja siirsi vuokraoikeuden C:lle. B maksoi A:lle maksamatta olevan kauppahinnan vuonna 1911 ja myi samalla torpan rakennukset ja siirsi vuokraoikeuden torpan alueeseen D:lle. C velvoitettiin luovuttamaan torppa rakennuksineen ja vuokraoikeuksineen D:lle, koska A:n ja B:n välinen kauppakirja ei sisältänyt mitään määräystä siitä, että kauppa olisi mitätön, ellei kauppahintaa määräajassa suoritettaisi eikä A siten ollut oikeutettu luovuttamaan torppaa C:lle.

Kollisio ratkesi tapauksessa 1920 T 182 C:n vahingoksi, koska kompetenssivirheen ei katsottu rasittavan B:n saantoa (vrt. KoO 1929 I 60). Mikäli A:n ja B:n välisen kaupan olisi katsottu rauenneen, olisi kollisio syntynyt etenevässä sivullissuhteessa C:n ollessa »oikean» omistajan asemassa. Oikeuskäytännössä vallitsevan käsityksen mukaan eivät siis vilpitoimen mieli ja hallinta ole riittäneet turvaamaan sekundusta. Eräissä tapauksissa on kuitenkin oikeudellista merkitystä annettu *primuksen hallinnan puuttumiselle*.³⁷

perusteella, ettei omistusoikeus siihen ollut siirtynyt B:lle. KoO julisti konkurssipesän ja C:n välisen kaupan mitättömäksi sekä velvoitti konkurssipesän ja C:n luovuttamaan kauppakartanon vuokraoikeuksineen A:lle, koska C ostaessaan mainitun omaisuuden *ei ollut hyvässä uskossa*. Eri mieltä oleva jäsen katsoi, että koska C *ei ollut tietoinen* omistuksenpidätysehdosta, ei hänen tarvinnut luovuttaa omaisuutta takaisin.

³⁷ KoO 1945 II 249: Vuokraoikeuden silloinen haltija A oli luovuttanut vuokraoikeuden perustettavaksi aiotulle Oy B:lle. Oy B:n perustaja X ja Z olivat ennen Oy B:n merkitsemistä kaupparekisteriin myyneet maa-alueen vuokraoikeuden Oy C:lle. Kaupparekisteriin merkitsemisen jälkeen Oy B:n yhtiökokous hyväksyi sille tapahtuneen vuokraoikeuden siirron. Katsottiin, ettei Oy B:llä, jonka hallinnassa alue ei edes ollut ollut, näin ollen ollut laillista perustetta vaatimukselleen saada Oy C velvoitetuksi luovuttamaan maa-alueen hallinta itselleen. Ks. myös KoO 1933 II 176.

Mainituista oikeustapauksistakin voidaan havaita, että kollisoratkaisuja rasittaa tietty kollisionormin tulkinnallisuudesta johtuva epävarmuustekijä (ks. myös

Edellä mainituissa korkeimman oikeuden ratkaisuihin ei tosin ole ollut kysymys yksinomaan vuokraoikeudesta, mutta ratkaisuihin sovellettuun periaatteeseen tuskin vaikuttanee se, onko kysymys vuokraoikeudesta vai rakennuksesta yksinään.

3.3. Vallitsevan kannan arviointia

a. *Yleistä.* Maanvuokralain 13 §:ssä on, kuten edellä on todettu, toistettu se, mikä kaksoisvuokrauksesta on maan- ja huoneenvuokralaeissa vanhastaan ollut voimassa. Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa on kuitenkin esitetty vastakkaisia mielipiteitä MK 16:16:n, 1902 MVL 58 §:n ja 1909 MVA 73 §:n sisällön oikeasta tulkinnasta. Selvästi voidaan erottaa toisaalta Wreden ja Caseliuksen sekä toisaalta Chydeniuksen ja Hakulisen edustama mielipidesuunta.

b. *Wreden ja Caseliuksen näkemys.* Kaksoisvuokrassa Wrede katsoi kollision ratkeavan MK 16:16:n nojalla aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesti siinäkin tapauksessa, että jälkimmäinen olisi saanut vuokra-alueen haltuunsa.³⁸ Hänen mukaansa vuoden 1800 asetus³⁹ merkitsi muutosta. Vuoden 1800 asetuksessa säädettiin, että vuokrasopimukset on kiinnitettävä ollakseen voimassa kolmatta miestä vastaan. Wreden mukaan säännöstä oli sovellettava myös vuokramiesten keskinäisiin suhteisiin. Jos primuksena oleva vuokramies laiminlöi kiinnityksen hakemisen ja jälkimmäinen luovutuksensaaja sai kiinnityksen, oli myöhemmin sovittu vuokrasopimus hänen mukaansa voimassa ennen aiempaa luovutusta.⁴⁰

Vuoden 1909 MVA 73 §:n säännös, jonka mukaan jälkimmäinen luovutus on mitätön vuokrattaessa aiemmin toiselle vuokrattua maata, tarcoitti Wreden mielestä niitä tapauksia, joissa aiempi sopijapuoli on ottanut vuokra-alueen haltuunsa tai kun kumpikaan ei ole ottanut aluetta haltuunsa.⁴¹ Jos sitä vastoin jälkimmäinen vuokramies on ottanut alueen

Havansi s. 454). Itse asiassa KoO:n vuonna 1945 ratkaisemassa tapauksessa on suojattu hallinnan saaneen sekunduksen oikeutta vuokra-alueeseen.

³⁸ Wrede II s. 80.

³⁹ Knk. A. maan vuokraamisesta maalla 13. kesäk. 1800.

⁴⁰ Wrede II s. 81 ja 94.

⁴¹ Vrt. KK 1:5. Mainitun lainkohdan soveltamisalaa ovat KK 11:4 ja 12:4:n säännökset rajoittaneet juuri Wreden esittämän MVA 73 §:n oikean tulkinnan mukaan.

haltuunsa, on hänelle myönnettävä etuoikeus ennen sitä, jonka oikeus on vanhempi, mutta joka ei ole ottanut aluetta hallintaansa. Mielipiteensä tueksi Wrede viittaa KiinA 22.5 §:n säännökseen,⁴² jossa luetellaan kiinteistön vastattavana olevat oikeudet ja näiden oikeuksien keskinäinen etuoikeusjärjestys.

Jälkimmäisen vuokramiehen hallinta ratkaisi myös Caseliuksen mukaan kollision vuokramiehen hyväksi.⁴³ Kantaansa Caselius perusteli viittaamalla 1902 MVL 36.1 §:n, MVA 35.2 §:n ja 1925 HVL 15.1 §:n säännöksiin. Näiden lainkohtien mukaan vuokrasopimus sitoo tertiusta, jos vuokramies tai vuokralainen on saanut kiinteistön tai huoneiston hallintaansa.⁴⁴ Caselius viittasi Wreden tavoin KiinA 22.5 §:iin. Koska kiinteistö viitatus lainkohdan nojalla on siinä mainittujen kiinnitysten ja salaisten panttioikeuksien jälkeen lähinnä vastuussa sellaisen vuokra-alueen nautintaoikeudesta, jonka vuokramies on ottanut haltuunsa kiinnittämättömän vuokrakirjan nojalla, ei hänen mukaansa ollut mitään syytä asettaa hallintaa vailla olevaa vuokramiestä parempaan asemaan sekunduksena pidettävää vuokramiestä vastaan kuin kiinteistön uutta omistajaakaan vastaan.⁴⁵

Saattoiko jälkimmäinen luovutuksensaaja saada Wreden ja Caseliuksen mukaan ekstinktion myös kiinnittämisen perusteella, jää jossain määrin epäselväksi. Sekä Wrede että Caselius viittasivat KiinA 22.5 §:iin sen kantansa tueksi, että sekunduksen hallinta saa aikaan ekstinktion.⁴⁶ KiinA 22.5 §:ssa säännellään kaksi kysymystä, jotka on pidettävä toisistaan erillään. Ensinnäkin siinä luetellaan ne kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, jotka (periaatteessa)⁴⁷ sitovat kolmatta ja toiseksi siinä säädetään näiden oikeuksien keskinäinen etuoikeusjärjestys. Caselius on viitannut KiinA 22.5 §:iin nimenomaan sen vuoksi, että siinä mainitaan hallinta sitovuus-

⁴² Wrede, Grunddragen s. 311. MVL 58 §:n osalta Wrede tyytyy sanomaan vain pääsäännön, ks. mt. s. 288.

⁴³ Caselius s. 204–205 ja Wrede—Caselius s. 340 alav. 1.

⁴⁴ Maankäyttölainsäädäntökomiteakin ehdotti, että kollisiot omistajanvaihdoistilanteissa ja kaksoisvuokraustapauksissa oli pyrittävä ratkaisemaan samojen periaatteiden mukaan. Ks. jäljempänä alav. 60 kohdalla.

⁴⁵ Wrede—Caselius s. 340 alav. 1.

⁴⁶ Caselius mainitsee lisävaatimuksena sekunduksen vilpittömän mielen. Ks. Caselius s. 205. Tämä nähdäkseni ilmiselvä vaatimus on jäänyt Wredeltä nimenomaisesti mainitsematta.

⁴⁷ Tässä yhteydessä »periaatteessa» -sanalla tarkoitetaan oikeuksien sitovan tertiusta, jos ne UL:n säännösten mukaan voidaan pysyttää voimassa.

perusteena tertiusta kohtaan. Tämän perusteella näyttää ilmeiseltä, ettei kiinnittämisellä ollut ainakaan Caseliuksen mielestä merkitystä kollision ratkaisussa.⁴⁸ Lopputulos olisi yhdenmukainen vanhastaan Ruotsissa ja Suomessa vallinneen periaatteen kanssa, jonka mukaan kirjaamismerkinnöillä ei ole vaikutusta omistajahaltijaa vastaan. LL 20 ja 21 §:n säännökset ovat tältä osin samalla kannalla kuin maanlait ja vuoden 1734-lain säännökset.⁴⁹

c. *Chydeniuksen ja Hakulisen näkemys.* Myös Chydenius tulkitse MK 16:16:n säännöksen siten, että ensimmäinen sopimus on aina voimassa, ja että ensimmäisen luovutuksensaajan oikeus ei ollut alueen hallinnan saannista riippuvainen.⁵⁰

° Vuoden 1800 asetuksen merkityksestä MK 16:16:ssä lausuttuun sääntöön oli Chydenius sitä vastoin toista mieltä kuin Wrede. Chydeniuksen mukaan ei vuoden 1800 asetus koskenut lainkaan kaksoisvuokrausta, ainoastaan vuokran ja kiinnitysvelkojen välistä etuoikeutta eikä sillä näin ollen ollut tekemistä vuokrasopimusten keskinäisten etuoikeuskysymysten kanssa. Myöhemmin solmitun vuokrasopimuksen kiinnittäminen ei syrjäytä aikaisempaa luovutusta eli niin kuin Chydenius toteaa, kiinnitys ei tee pätemätöntä sopimusta päteväksi.⁵¹ Kun vuoden 1892 maan-

⁴⁸ Caselius totesi MK 4:4:n, KK 1:5:n, MK 16:16:n, MVL 58 §:n ja MVA 73 §:n soveltuvan vain tapauksiin, joissa sopimus sitoo tertiusta. Tertiusta sitomaton vuokrasopimus ei hänen mukaansa kaksoisvuokraustilanteessakaan voi tuottaa myöhemmin laadittua sopimusta parempaa oikeutta, Caselius s. 205. Caseliuksen esityksestä käy nähdäkseni ilmi, ettei sekundusvuokramiehen kiinnitys suo ekstinktiota hallinnan saanutta primusvuokramiestä vastaan. Eksitinktio sulkeutuu pois jo silläkin perusteella, että Caselius asetti sen saamisen edellytykseksi vilpittömässä mielin tapahtuneen hallinnan tai kiinnityksen saannin, Caselius s. 205.

⁴⁹ Lvk 1927:1 s. 20—22. Ks. myös Serlachius, Klander å jord s. 162 ss.

Ruotsissa ei tosin omistajahallinnalla ole merkitystä. Kirjaamisella on sekunduksen hyväksi samat oikeusvaikutukset, vaikka primus olisikin saanut kiinteistön tai vuokra-alueen hallinnan (JB 17:1 — aiemmin IF 50 § ja LF 12 §); Stark, s. 213. Ks. myös JB 16-luku. Määräaikaista nautintaa koskevien säännösten soveltaminen kuitenkin edellyttää kiinteistön joutumista pois oikealta omistajaltaan.

⁵⁰ Chydenius II (1925) s. 54 ja MVA 73 §:n osalta sama, Jordlegorätt s. 107.

Kun nautintaoikeuksien kiinnitysmahdollisuus toteutettiin vasta vuoden 1800 asetuksella, vain hallinta saattoi kumota aikaprioriteettiperiaatteen.

⁵¹ Chydenius II (1925) s. 54 ja s. 58 alav. 1. Pätemättömyydellä Chydenius tarkoitti sitä, että sopimus on pätemätön vain aikaisempaan luovutuksensaajaan nähden. Ks. Chydenius, Jordlegorätt s. 109; samoin Hakulinen, LM 1937 s. 407.

vuokralain 5 §:ssä ei mainita mitään sellaisten vuokrasopimusten välisestä keskinäisestä suhteesta, joista nuorempi on kiinnitetty ja vanhempi on joko kiinnittämätön tai myöhemmin kiinnitetty kuin sekunduksen oikeus, ilmenee tästä hänen mukaansa ajallisesti vanhemman sopimuksen käyvän ennen nuorempaa.⁵²

KiinA 22.5 §:n säännös on vaikuttanut myös Chydeniuksen mielipiteeseen vuoden 1902 MVL 58 §:n ja MVA 73 §:n sisällöstä. Tästä KiinA:n säännöksestä Chydenius korostaa käyvän selville, että myöhempiä rekisteröityä vuokrasopimusta suojataan ajallisesti vanhempaa, rekisteröimättöä vuokrasopimusta vastaan.⁵³ Chydenius ei antane hallinnalle merkitystä kollision ratkaisuperusteena. Aiemmin hän tosin oli sitä mieltä, että alueen hallintaan ottanut sekundus, olipa hänen sopimuksensa suullinen tai kirjallinen, saa etuoikeuden ennen aikaisemmin tapahtunutta luovutusta. Myöhemmin hän näyttää luopuneen tästä kollision ratkaisuperusteesta.⁵⁴

Täysin kielteisesti suhtautuu Hakulinen hallinnan merkitykseen kollision ratkaisuperusteena. Hän katsoo kaksoisvuokrausta koskevien säännösten sisältävän kiinteän aikaprioriteettijärjestelyn. Säännöksiä sovellettaessa ei hänen mukaansa ole eroa siinä, onko vuokraesine vielä vuokranantajan taikka ensimmäisen tai jälkimmäisen vuokraajan hallussa.⁵⁵ Mielipiteensä tueksi Hakulinen viittaa historiallisiin näkökohtiin ja mm. KK 1:2:n ja 13:2:n säännöksiin, joista hänen mielestään käy ilmi johtava ajatus, että sopimusten pysyvyyttä ja rikkomattomuutta suojataan ennemmin kuin vilpittömään mieleen yhtyvää hallinnansaantia.⁵⁶

⁵² Chydenius II (1925) s. 64.

⁵³ Chydenius II (1918) s. 158 ja (1925) s. 157.

⁵⁴ Chydenius toteaa kirjansa vuoden 1918 painoksessa, että alueen hallinnan saanti näyttää tuottavan sekundukselle etuoikeuden ennen primusta; vuoden 1925 painoksesta on hän jättänyt tämän kannanoton kokonaan pois. Ks. Chydenius II (1918) s. 158 verrattuna saman teoksen vuoden 1925 painokseen, sen s. 157.

⁵⁵ Hakulinen, LM 1937 s. 408—409.

⁵⁶ Hakulinen, LM 1937 s. 403—405.

KK 13:2 säätelee irtaimen esineen kaksoisvuokrausta: sen mukaan ensimmäinen vuokraaja pitääköön esineen, olipa jälkimmäinen luvannut enemmän tai ei. Mainitussa lainkohdassa on erikseen säädetty sekundukselle vahingonkorvausvelvollisuus, mikäli hän ottaa vuokralle jos sellaista minkä tietää aiemmin annetun toiselle. Tämän säännöksen on toisaalta katsottu soveltuvan hyvin huonosti nykyiseen järjestelmään. Ks. esim. Lundstedt, Festskrift tillägnad Birger Ekeberg s. 341—343.

Ks. myös Nial, SvJT 1940 s. 682. Nialin mielestä ensimmäisen vuokramiehen

Edellä esitetyt Wrede — Caseliuksen mielipide toisaalta ja Chydenius — Hakulisen mielipide toisaalta edustavat vastakkaisia näkemyksiä kaksoisvuokrausta koskevan kollision ratkaisussa. Jälkimmäinen kanta pitää ainoana vaihtoehtona aikaprioriteettiperiaatteen mukaista ratkaisua, kun taas edellinen pyrkii etsimään perusteita, jotka oikeuttaisivat poikkeamaan sekunduksen hyväksi em. periaatteesta. Kirjallisuudessa muut kannanotot noudattavat esitettyä kahtiajakoa.⁵⁷

3.3.1. Eri ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelu

a. Yleistä. Nautintaoikeuden luovutuksensaajan suojaaminen liittyy läheisesti kysymykseen henkilötahoista, joita vastaan suojaa tulisi (voitaisiin) myöntää. Suojan mahdollisuutta on tarkasteltu eri henkilötahojen osalta; kun suojaa ei voitu myöntää tiettyyn henkilötahoon nähden, on suojan myöntäminen eväty kaikissa tapauksissa. Havainnollisesti tämä käy ilmi Benckertin lausumasta. Hän nimittäin katsoi, että jos hallinnalle annetaan merkitystä kaksoisluovutustapauksessa, täytyy hallintaa suojata myös niissä tapauksissa, joissa luovutuksen tehnyt henkilö ei ole koskaan ollut omistaja, vaan luovuttajalla on ollut esine hallussaan esim. oikean omistajan kanssa tekemän laina- tai vuokrasopimuksen nojalla. Suojan myöntäminen oikeata omistajaa vastaan olisi Benckertin mukaan taas vastoin kiinteätä omaisuutta koskevia oikeusperiaatteita. Pelkkä hallinta tulisi hänen mukaansa legitimaatiokeinoksi kiinteätä omaisuutta

oikeus kohdistaa vaatimus »mot den ondtroende senare legotagaren» on poikkeus romanistisesta velvoiteoikeuden käsitteestä. Ks. myös 11 § alav. 91.

⁵⁷ Useimmiten kirjallisuudessa tyydytään lausumaan vain pääsääntö. Ks. esim. *Ståhlberg* s. 183 ja *Grönvall* s. 84. Selvästi Chydeniuksen ja Hakulisen edustamalle linjalle asettuu mm. *Hällfors* s. 212; Wreden ja Caseliuksen linjalle mm. *Godenhielm* s. 72.

Huoneenvuokraoikeuden alalla on HVL 8 §:n tulkinta saanut uutta merkitystä 1970-luvun alussa toteutettujen lainuudistusten jälkeen. HVL:ssa oletetaan asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden jatkuvan toistaiseksi, vuokrasuhde päättyy irtisanomisella vain niissä tapauksissa, joissa on olemassa laissa mainittu hyväksyttävä irtisanomisperuste. Irtisanottu, huoneistosta muuttanut vuokralainen voi saattaa irtisanomisperusteen tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tällöin osoittautuu, että irtisanomiselta puuttuu hyväksyttävä peruste, ei vuokrasuhde HVL:n mukaan ole päättynyt. Vuokranantaja on kuitenkin saattanut luovuttaa huoneiston jo toiselle, jolloin syntyy tyypillinen kaksoisvuokraustilanne.

koskevilla oikeustoimissa.⁵⁸ Ruotsin oikeuskäytännössä ratkaistiin asia aikaprioriteetin mukaisesti myöntämättä sekundukselle vilpittömän mielen, hallinnan tms. seikan perusteella ekstinktiota.⁵⁹ Tällainen ratkaisutapa ei voi johtaa tyydyttävään lopputulokseen, sillä eri henkilösuhteita on tarkasteltava erikseen eikä vaihdantasuojan myöntämistä ole välttämättä evättävä, vaikka saantosuoja luovutuksensaajalle ei voitaisikaan kaikissa tapauksissa myöntää.

b. *Kirjaaminen.* Maanvuokralain valmistelun yhteydessä maankäyttölainsäädäntökomitea tähdensi vuokraoikeuksien keskinäisen sekä vuokra- ja muun nautintaoikeuden keskinäisen etuoikeuden järjestämistä samojen perusteiden mukaan kuin vuokraoikeuden pysyvyys kiinteistön omistajanvaihdoksessa. Vuokra-alueen hallinnan saannille, vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetulle kiinnitykselle ja rekisteröinnille oli maankäyttölainsäädäntökomitean mukaan annettava kaikissa tapauksissa samanlainen, oma sisältönsä.⁶⁰ Kaksoisvuokrausta koskeva säännös lakiehdotuksessa kuului (10 §):

»Jos alue on vuokrattu eri vuokramiehille, syrjäyttää aikaisempi vuokrasopimus myöhemmän sopimuksen. Myöhempi sopimus jää kuitenkin voimaan, jos vuokramiehellä sen nojalla on alueen hallinta. Sanotusta huolimatta pysyy voimassa se sopimus, jolla kiinnityksen tai rekisteröinnin perusteella on parempi etuoikeus.»

Maankäyttölainsäädäntökomitean ehdotus ei saavuttanut kannatusta. LTK:n kielteiseen suhtautumiseen vaikutti lähinnä se, että komitean esikuvana säännöstä laadittaessa oli ollut Ruotsin NyttjL 1:5,⁶¹ joka vuorostaan oli samansisältöinen kuin vuoden 1875 IF:n 50 §.⁶² IF 50 §:n mukaan samaan kiinteään omaisuuteen kohdistuvien nautintaoikeuksien keskinäinen etuoikeus määräytyi kiinnitysten hakuhetken perusteella. Sekunduksena oleva nautintaoikeuden luovutuksensaaja saattoi saada ekstinktion hakemalla nautintaoikeutensa pysyvyyden vakuudeksi kiinni-

⁵⁸ Benckert II s. 184.

⁵⁹ Ks. NJA 1912 s. 311, NJA 1913 s. 456 ja NJA 1915 not. A N:o 451.

⁶⁰ Kom. 1957:1 s. 45.

⁶¹ LTK 1964:3 s. 50. Ks. myös Kom. 1957:1 s. 45. Maankäyttölainsäädäntökomitea toteaa pitäneensä NyttjL 1:5:ää esikuvana laatiiessaan lakiehdotuksen 10 §:ää.

⁶² Ks. JB I s. 80. Vrt. vuoden 1875 LF 12 §.

tystä ennen primusta; mikäli kiinnitystä haettiin samana päivänä eri nautintaoikeuksien pysyvyyden vakuudeksi, määräytyi keskinäinen etuoikeus luovutusajankohdan perusteella. NyttjL 1:5:ää ja IF 50 §:ää vastaavat säännökset ovat nykyään JB 7:22:ssä ja 17:1 ja 3:ssä. JB 7:22:n mukaan määräytyy kiinnittämättömien nautintaoikeuksien keskinäinen etuoikeus luovutusajankohdan perusteella (JB 17:1 ja 3:n säännökset ovat samansisältöisiä kuin mitä ne olivat IF 50 §:ssä). Kirjaamisesta tuli Ruotsissa vuonna 1875 uudistetun kiinnitys- ja lainhuudatuslainsäädännön myötä symbolinen toimenpide, jolla itse kiinteistö tai siihen kohdistuva erityinen oikeus luovutettiin uudelle omistajalle, pantinhaltijalle tai vuokramiehelle.

Ruotsin kiinnityslainsäädäntöä uudistettaessa 1800-luvulla johdettiin kiinnittämisen oikeusvaikutukset roomalaisesta oikeudesta: omistusoikeus esineeseen ei siirtynyt sopimuksella vaan sen yhteydessä tai jälkeensä tapahtuneella traditiolla. Saksassa tämä roomalaisesta oikeudesta peräisin oleva teoria kehittyi kolmivaiheiseksi: luovutussopimus — hallinta — kirjaaminen. Näiden keskinäinen suhde järjestettiin siten, että hallinnan selitettiin synnyttävän luonnollisen omistusoikeuden, joka oikeudellistui vasta kirjaamisella. Kirjaamisella luovutuksensaaaja sai suojaa kolmatta, entisen omistajan kanssa oikeustoimeen ryhtynyttä miestä vastaan. Kirjaamisen merkitys ulotettiin niinkin pitkälle, että jos henkilö oli luovuttanut omaisuutensa kahdelle ja myöhempi luovutuksensaaaja sai oikeutensa kirjatuksi, sai hän suojaa ensimmäisen luovutuksensaaajan vaateita vastaan. Hallinnan saanti ei sen sijaan tuottanut tällaista suojaa. Kirjaamisen perusteella sai jälkimmäinen luovutuksensaaaja suojaa siinäkin tapauksessa, että ensimmäinen luovutuksensaaaja oli saanut hallinnan. Tämä merkitsi itse asiassa luopumista mainitusta kolmijaosta, koska hallinnalta puuttui kokonaan merkitys.⁶³

Vuonna 1875 toteutetut uudistukset herättivät Ruotsissa myös vastustusta. Nordling piti IF 50 §:n ja LF 12 §:n säännöksiä liian muodollisina ja mekaanisina. Hän arvosteli varsinkin sitä, ettei hallinnalle ollut annettu ratkaisussa itsenäistä merkitystä. Hänen mielestään hallintaa ei oikeudellisesti merkittävänä seikkana voitu syrjäyttää. Mielipiteensä tueksi hän viittasi KK 11:4:n säännöksiin. Toisaalta Nordling ei hyväksynyt sitäkään roomalaisesta oikeudesta peräisin olevaa käsitystä, jonka mukaan luovutussopimus synnyttää luovutuksensaaajalle vain luovutta-

⁶³ Ks. Nordling s. 16.

jaan kohdistuvan velvoiteoikeudellisen oikeuden. Luovutuksensaajan tarkoituksena on ollut hankkia esine omistukseensa. Nordling korosti luovutuksensaajan saavan sopimuksella välittömästi sopimuksessa tarkoittamansa oikeuden eli omistusoikeuden luovuttajaan ja niihinkin nähden, joiden oikeutta asia ei lainkaan koske. Viimeksi mainitusta tahosta Nordling käytti nimitystä »som äro i saken ointresserade». Jos sopimuksella saatua oikeutta pidettäisiin jonain muuna kuin omistusoikeutena, loukkaisi se Nordlingin mukaan luovutuksensaajan itsetuntoa.⁶⁴

Toisaalta katsottiin, etteivät vuoden 1875 lainuudistusten yhteydessä toteutetut periaatteet olleet mitään vieraita luomuksia, vaan ikivanhoja oikeuskäsitteitä, jotka ovat kadonneet vuoden 1734-lain säätämisen yhteydessä. Näiden ikivanhojen periaatteiden sanottiin vain odottaneen uudestisyntymistä.⁶⁵

Huomionarvoista on, ettei LTK suhtautunut periaatteessa kielteisesti maankäyttölainsäädäntökomitean ehdotukseen. Kielteistä kannanottoaan LTK ei lainkaan perustellut sillä, että lakiehdotuksen 10 § olisi merkinnyt aivan uuden periaatteen tuomista lainsäädäntöömme, vaan sillä että ratkaisuperiaatteen toteuttaminen olisi LTK:n mielestä vaatinut Ruotsin IF 50 §:n kaltaisen säännöksen sisällyttämistä itse kiinnitysasetukseen.⁶⁶

⁶⁴ Nordling s. 19.

⁶⁵ Ks. *Fastighetsböcker eller icke? Betänkligheter vid en kongl. maj:ts proposition till 1875 års riksdag*, Stockholm 1875, s. 9. Toisaalta osoitettiin, ettei kysymyksessä ole ikivanhojen Ruotsissa ja Suomessa vallinneiden oikeusperiaatteiden ottaminen uudelleen lakiin, ks. *Om lagfart och inteckning. Några tanken i den på dagordningen stående frågan*. Af en landtdomare. Stockholm 1875, s. 4 sekä erityisesti siinä mainitut lähteet.

Roomalais-saksalaisen oikeuden vaikutuksesta Ruotsin vuoden 1875 kiinnitys- ja lainhuudatuslakeihin ks. myös *Forssell* s. 128—132.

⁶⁶ Ks. *LTK* 1964: 3 s. 51.

Vrt. MVL 25 §. LTK totesi näiden säännösten oikean paikan olevan KiinA:ssa mutta kiinnitysasetuksen uudistamisen ollessa kesken voitiin säännökset sen mielestä väliaikaisesti sijoittaa MVL:iin. Ks. *LTK* 1964: 3 s. 104. LTK:n viittaus kiinnityslainsäädännön uudistamiseen tarkoitti Hannikaisen komiteaa, joka lakautettiin vuonna 1971. Komiteasta ja sen toimeksiannosta ks. *Majamaa*, LM 1977 s. 172.

MVL:n ja KiinA:n kesken on aikaisemminkin ollut vuorovaikutusta. KiinA 22.5 §:n mukaan kiinteistö vastaa edellä (22 §:ssä) mainittujen saamisten ja oikeuksien jäljestä lähinnä sellaisen vuokra-alueen nautinto-oikeudesta, jonka vuokramies on ottanut haltuunsa. Tämän säännöksen perusteella on toisaalta katsottu voitavan ratkaista myös vuokramiesten keskinäinen etuoikeus, ks. edellä s. 165—167.

Muutoksen tai lisäyksen tekeminen kiinnitysasetukseen olisi tuskin ollut tarpeen, asia olisi tullut ratkaistuksi yksinomaan MVL:iin otetulla säännöksellä. Lainsäätäjä näyttää tietämättään välttäneen sudenkuopan ja oikeudellemme vieraan periaatteen sisällyttämisen lainsäädäntöömme.

Voimassa olevassa lainsäädännössämme on tosin säännöksiä, joiden mukaan kirjaamisella on merkitystä ratkaistaessa kaksoisluovutuksesta johtuvia kollisioita. Erityisesti immateriaalioikeuden alalla on yleisesti hyväksytty periaate, jonka mukaan aiemmin tapahtunut omistusoikeuden tai erityisen oikeuden luovutus on vaikutukseton vilpittömässä mielessä olevaan sekundukseen nähden, joka saa oikeutensa asianmukaisesti rekisteröidyksi. Kirjaamiselle on annettu oikeudellista merkitystä patenttilain (550/67) 44.5 §:ssa, mallioikeuslain (221/71) 27.5 §:ssa sekä tavaramerkkilain (7/64) 32.2 §:ssa ja 34.2 §:ssa. Näiden säännösten mukaan on patentin, mallioikeuden tai tavaramerkin taikka näitä koskevan oikeuden aiempi luovutus tehoton sitä vastaan, joka on saanut oikeutensa asianmukaiseen rekisteriin merkityksi ja joka saantonsa tapahtumahetkellä on ollut aiemmasta luovutuksesta tietämätön. Immateriaalioikeuden alalla käytössä oleva periaate oli lausuttu jo vuoden 1898 K.J. patentista.⁶⁷ Yhteispohjoismaisesta lainsäädännöstä huolimatta kollision ratkaisu ei muualla perustu Suomen tavoin rekisteröintiin.⁶⁸

Viranomaisen kirjaamistoimenpiteillä näyttää olevan oikeudellista merkitystä myös erityisiin irtaimiin esineisiin kohdistuvien oikeuksien joutuessa kollisioon. Alusrekisterilain 25.3 §:n mukaan saa sekunduksena oleva panttivelkoja ekstinktion hakemalla kiinnitystä ennen kuin uusi omistaja on tehnyt rekisteriviranomaiselle omistusoikeuden siirtymistä koskevan ilmoituksen. Samalle periaatteelle rakentuvat autokiinnityslain (810/72) 4 § ja ilma-alusten kiinnityksestä annetun lain (211/28) 2 §.⁶⁹

Kiinteistöoikeudessamme ei sitä vastoin ole kirjaamiselle annettu ekstinktiovaikutusta. Esimerkiksi kiinteistön määrääalan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ei suo ekstinktiota sekundukselle. Sekundus saattaa saada ekstinktion vain LL 21 §:ssä mainituin edelly-

⁶⁷ Ks. Hakulinen, Ehdotus s. 53—54 ja Kom. 1964: B 27 s. 79—80.

⁶⁸ Ks. esim. Holmqvist s. 125 ja Koktveedgaard s. 185. Yhteispohjoismaisessa lainsäädäntötyössä on Suomen malli ollut esillä, ks. *Betenkning angående nordisk patentlovgivning* s. 257—261. Ks. myös Hessler s. 138.

⁶⁹ Alusrekisterilaissa omaksuttu periaate perustui sille, että omistusoikeuden alukseen katsottiin siirtyvän uudelle omistajalle sinä päivänä kun muutosilmoitus on saapunut rekisteriviranomaiselle. Ks. Kom. 1921: 21 s. 14.

tyksin.⁷⁰ Mikäli sitä vastoin on kysymys primuksen suojasta sekundusta vastaan, voidaan kirjaamiseen luontevasti liittää suojaa.⁷¹

⁷⁰ Ks. *Hyvönen* s. 323—336.

Ks. myös MVL 27.2 § verrattuna MVL 13.1 §:iin. MVL 13.1 §:ssa on nimenomaan todettu tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisen tuottavan etusijan ennen aiemmin tehtyä vuokrasopimusta. Kirjaamiseen liitetyn ekstinktion taustalla lieinee ajatus rekisteröimisen konstitutiivisesta — tontinvuokraoikeuden synnyttävästä — vaikutuksesta. Vuoden 1963 LvK:n maanvuokralakiehdotuksen mukaan tontinvuokrasopimus olisi syntynyt vasta rekisteröimisellä. LTK ei katsonut voitavansa hyväksyä LvK:n ehdottamaa järjestelyä; LTK:n mukaan luovutuksella tuli olla jokin voima ja vaikutus jo sopimuksen teon ja rekisteröimisen välisenä aikana. Tontinvuokrasopimukselle pakostakin annettavalla jonkinlaisella voimalla ja vaikutuksella LTK tarkoitti tontinvuokraoikeuden luovutuksensaajan suojaamista lähinnä kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Sopimuksen voidaan sanoa synnyttävän eräänlaisen välitilan: tontinvuokraoikeus raukeaa, jos rekisteröiminen evätään tai rekisteröimisen hakeminen kuukauden määräajassa laiminlyödään. Primuksen rekisteröintihakemus evätään MVL 44 §:n 2-kohdan nojalla, jos tonttiin on rekisteröity tontinvuokraoikeus sekuduksen toimesta. Rekisteröinnillä on siis toisen oikeuden syrjäyttävä vaikutus. Ks. *LvK* 1963: 8 s. 5 ja lakiehdotuksen 26 § sekä *LTK* 1964: 3 s. 50—51, s. 120—122 ja s. 237—238.

Ks. myös MVL 27.3 §, jonka mukaan tontinvuokrasopimuksen muutos tulee voimaan vasta rekisteröimisellä. Muutoksen osalta rekisteröimisellä on siis konstitutiivinen vaikutus, *LTK* 1964: 3 s. 122.

⁷¹ Tilan ja määräalan ostajan osalta ks. LL 21.2 § sekä JL 183.3 § ja 203 §. Vrt. *Hyvönen* s. 317. Hyvösen mukaan säännökset, joissa vaihdantasuojan saaminen riippuu vain saannon kirjaamisesta, ovat sopeutuneet huonosti muuhun lain-säädäntöömme.

Toisaalta voidaan todeta, että vuoden 1800 asetus synnytti ongelmia sen seikan suhteen, oliko nautintaoikeus kiinnitettävä ollakseen voimassa tilan uutta omistajaa vastaan. Ruotsissa nautintaoikeus oli kiinnitettävä, jotta se pysyisi voimassa uutta omistajaa vastaan (ks. *Forssell* s. 124 ss.) Suomen osalta, ks. esim. *Serlachius* s. 273 ja *Zitting—Rautiala* s. 138—139. Ks. myös *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 110. Chydeniuksen mielestä ei ole kiinnitetty huomiota nautintaoikeuksien ja panttioikeuksien väliseen erilaisuuteen laadittaessa vuoden 1864 ja 1883 säännöksiä, joiden mukaan torppaa tai mäkitupaa koskeva vuokrasopimus oli kiinnitettävä ollakseen voimassa kolmatta miestä vastaan. Kun vuokramies suorittaa oikeudestaan vastikkeen, ei tämä oikeus panttioikeuden tavoin rasita kiinteistöä.

Ruotsin oikeuskäytännössä asetuttiin edelleen sille kannalle, että nautintaoikeus, jonka vakuudeksi oli voimassa kiinnitys kiinteistön vaihtaessa omistajaa, ei sitonut uutta omistajaa, mikäli kiinnitys raukeaisi uudistamisen laiminlyönnin johdosta, *NJA* 1875 s. 47 ja 310; ks. myös *Forssell* s. 128. Suomen oikeuskäytännön mukaan on nautintaoikeus voimassa tilan uutta omistajaa vastaan vaikka se sittemmin olisi rauennutkin, kunhan kiinnitys on ollut voimassa tilan omistusoikeuden siirtyessä, ks. K.S. tuom. 19. 4. 1898 ja 21. 2. 1900 sekä KoO 1922 T 261.

Kysymys kirjaamiselle annettavasta merkityksestä kollision ratkaisuperusteena tulee Suomessa pohdittavaksi järjestettäessä kiinteistökirjaajan vaatimusten mukaisesti julkisen luotettavuuden pohjalle. Esimerkiksi Ruotsin JB 17:1 ja 3:n mukaan ratkeaa kollisio, kuten edellä on jo todettu, kaksoisvuokraustapauksessa sekunduksen hyväksi, mikäli tämä on rekisteröinyt oikeutensa ennen primusta. Ekstinktion edellytyksenä on kuitenkin JB 17:3:n mukaan, ettei sekundus luovutuksen saadessaan ole tiennyt eikä hänen ole pitänytään tietää aiemmasta luovutuksesta.⁷² Vuokra-alueen tai huoneiston hallinnan saanti ei Ruotsissa ole riittävä suojaamaan primusta sekunduksen rekisteröimiseen perustuvalla ekstinktiolta. Primuksena oleva nautintaoikeudenhaltija on siten huomattavasti suojattu toista nautintaoikeuden luovutuksensaajaa kuin kiinteistön uutta omistajaa vastaan. JB 7:13:n mukaan sitoo nimittäin nautintaoikeuden luovutus kiinteistön uutta omistajaa, mikäli luovutus on tapahtunut kirjallisesti ja nautintaoikeuden luovutuksensaaja on ottanut vuokra-alueen tai huoneiston haltuunsa ennen kiinteistön omistusoikeuden luovutusta. Kiinteistön uusi omistaja ei voi JB 17 luvun kirjaamiseen perustuvaa etuoikeutta koskevien säännösten mukaan saada suojaa nautintaoikeuden haltijaa vastaan.⁷³ Bengtsson toteaaakin, että oikeudellisen merkityksen epääminen hallinnalta näyttää erityisen ankaralta järjestelyltä hallinnan saaneen luovutuksensaajan kannalta. Säännökselle voidaan hänen mukaansa antaa sen sanamuotoa kohtuullisempi sisältö, mikäli sekunduksen asemassa olevalta luovutuksensaajalta vaaditaan huoneiston tai kiinteistön tarkastamista. Mikäli sekundus on havainnut toisen käyttävän kiinteistöä tai huoneistoa, ei sekundus voi vedota vilpittömään mieleensä, joka on ekstinktion edellytyksenä.⁷⁴ Ratkaisu jää siis Ruot-

⁷² Ekstinktion saaminen IF 50 §:n nojalla edellytti vallitsevan mielipiteen mukaan myös vilpittömyyttä mieltä, ks. *SOU 1960:25* s. 526.

⁷³ JB 17:2.3.

Ks. myös *Hessler s. 333—334*. *Hessler* toteaa laissa omaksutun järjestelyn johtavan tietyissä tapauksissa yllättäviin lopputuloksiin. Primuksena oleva nautintaoikeuden luovutuksensaaja ja alueen hallintaansa saanut saa suojaa kiinteistön uutta omistajaa vastaan, mutta häntä ei suojata sellaista nautintaoikeuden luovutuksensaajaa vastaan, joka johtaa oikeutensa kiinteistön uudelta omistajalta. Samoin suojaa vaille jää primuksen asemassa olevaa nautintaoikeuden luovutuksensaajaa vastaan sellainen vilpittömässä mielessä oleva nautintaoikeuden luovutuksensaaja, joka johtaa oikeutensa saantonsa rekisteröineeltä, mutta vilpillisessä mielessä olleelta sekunduksen asemassa olevalta henkilöltä.

⁷⁴ *Bengtsson s. 194*.

sissakin riippumaan siitä, mikä merkitys hallinnalla katsotaan olevan sekunduksen vilpittömään mieleen.⁷⁵

Myös Tanskassa ja Norjassa sivullinen voi saada kirjaamisen perusteella ekstinktion vain mikäli hän ei ole tiennyt kolmannen kirjaamattomasta oikeudesta eikä tietämättömyys perustu selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin.⁷⁶ Kirjaamislainsäädäntöä uudistettaessa on Suomessa tuskin syytä järjestää keskenään kilpailevien nautinto-oikeuksien etusija Ruotsin mallin mukaisesti siten, että kirjaaminen suo sekundukselle etusijan vastoin primuksen hallintaa. Julkisen luotettavuuden pohjalle rakentuva kiinteistökirjajärjestelmä ei nähdäkseni edellytä oikeudellisen merkityksen epäämistä primuksen hallinnalta. Kirjaamiselle voidaan sitä vastoin antaa merkitystä tapauksissa, joissa primus ei ole ottanut aluetta hallintaansa.

c. *Denuntiaatio*. Velkakirjalaissa denuntiaatiolla tarkoitetaan velkojatanon tekemää ilmoitusta velalliselle oikeuden siirtymisestä. VKL 31 §:n mukaan riippuu tavallisen velkakirjan luovutuksensaajan suoja luovuttajan velkojia vastaan velalliselle suoritetusta ilmoituksesta. Velkakirjan kaksoisluovutustapauksessa saa sekundus oikeuden velkakirjaan ennen primusta, mikäli ilmoitus sekundukselle tapahtuneesta luovutuksesta saapuu ensin velalliselle, VKL 31.2 §.

Denuntiaatio palvelee samaa tehtävää kuin hallinnan saanti ja kirjaaminen. Denuntiaationkin tehtävänä on estää tai vaikeuttaa oikeuden luovuttamista useammalle. Denuntiaatiolla on Ruotsissa huomattavasti

⁷⁵ Hallinnan funktiosta tiedon välittäjänä ks. 3 § 3 b.

⁷⁶ Tanskan TL 1 ja 27 § sekä Norjan TL 27 §.

Ekstinktion edellytyksenä olevan vilpittömän mielen määrittelee von Eyben seuraavasti: »at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukenskab til den», ks. v. *Eyben* s. 374. Vinding Krusen mukaan ei kiinteistön luovutuksensaajan tai panttivelkojan tarvitse tosiasiallisesti tutkia kiinteistön ulkoisia ominaisuuksia. Hänen mukaansa voidaan puhua siitä mitä luovutuksensaajan tulee tietää vasta silloin kun luovutuksensaaja on tarkastanut kohteen. Vinding Kruse katsoi sopijapuolen olevan vilpillisessä mielessä vasta silloin kun hän törkeän huolimattomuutensa (»grov uagtsomhed») vuoksi ei havaitse kiinteistöä tarkastaessaan kiinteistöä rasittavaa kolmannen kiinnittämättömyyden oikeutta. Antaessaan tietoisuudelle em. »suppean» sisällön piti Vinding Kruse silmällä rasitteita, jotka maan alla olevina ovat kiinteistön ulkonaisessa tarkastelussa vaikeasti havaittavissa. Käsitteiden »tiesi» ja »piti tietää» rinnastamisesta ks. *Vinding Kruse* II s. 1074 ss.

laajempi soveltamisala kuin mitä velkakirjalain sanamuoto edellyttää.⁷⁷ Niinpä Hessler esittää, että nautintaoikeuksien kaksoisluovutustapauksissa sekundusta suojattaisiin velkakirjalaista ilmenevien periaatteiden mukaisesti.⁷⁸ Maanomistaja olisi tässä tapauksessa oikeustoimen ulkopuolella oleva »rättighetsgäldenären». Denuntiaatio olisi Hesslerin mukaan helposti havaittavissa oleva objektiivinen momentti, joka voitaisiin ottaa ratkaisuperusteeksi aikaprioriteettiperiaatteen rinnalle.⁷⁹

Erityisesti on huomattava, ettei Ruotsin oikeuden mukaan ole mahdollista saada ekstinktiota kirjaamisella nautintaoikeuksien kaksoisluovutustapauksissa, koska JB 17-luvun säännökset koskevat vain kirjaamiskelpoisia oikeuksia.⁸⁰ Kiinteistökirjaan voidaan merkitä vain ne sopimukset, jotka tehdään maanomistajan kanssa.⁸¹ JB 17 ja 18 lukujen säännösten perusteella suojataan vain sellaista nautintaoikeuden haltijaa, joka johtaa oikeutensa kiinteistökirjaan omistajaksi merkityltä henkilöltä.

Velallislle tapahtuva siirtoilmoitus on lisäakti, jollaisena on yleensä hallinnan luovutus irtaimisto- ja arvopaperioikeudessa sekä lainhuudatus kiinteistöoikeudessa. Kun tavallisen velkakirjan hallinta ei ole tarpeen saatavan perimiselle, ei hallinnalle ole voitu lisäaktina antaa merkitystä. Käyttökelpoisemman tunnusmerkin puuttuessa on vaihdantasuojan saaminen liitetty velallislle annettavaan siirtoilmoitukseen. Tätä ei ole pidettävä parhaana mahdollisena tunnusmerkkinä, sehän ei ole aivan täsmällinen, sillä se antaa velallislle mahdollisuuden vaikuttaa sivullisen oikeusasemaan.⁸²

Velkakirjan 31 §:ssä ilmaistu periaate ei ole Suomessa saavuttanut sellaista yleistä soveltamisalaa kuin Ruotsissa, jossa on omaksuttu omistusoikeuden siirtymiskysymykseen traditioperiaate — Suomessa asiat ratkeavat suuressa määrin sopimusperiaatteen pohjalta.⁸³ Irtainten esi-

⁷⁷ Ks. *Walén* s. 42—43 ja *Hessler* s. 234.

⁷⁸ *Hessler* s. 233.

⁷⁹ *Hessler* s. 234.

⁸⁰ Ks. *SOU* 1960: 25 s. 528 ja *Stark*, *Jordabalken* s. 265.

⁸¹ Toisin esim. Tanskassa ja Norjassa. Ks. myös *KiinA* 21 §, jonka mukaan vain panttivelkakirjan luovutuksensaajalla on oikeus saada kiinnitysasiain pöytäkirjaan merkityksi itsensä velkakirjan haltijaksi. Merkinnällä ei ole varsinaisia oikeusvaikutuksia; velkoja varmistaa vain tiedon saannin asioista, joista lain mukaan tunnetulle velkojalle on lähetettävä ilmoitus.

⁸² Ks. *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 97.

⁸³ Esim. vaihdantasuojan saamisen edellytyksenä on Ruotsissa pääsääntöisesti hallinnan saanti. Ks. 2 § alav. 27. Vrt. Suomen UL 4:9 ja 4:10.

neitten kohdalla siirryttiin Ruotsissa traditioperiaatteeseen vuoden 1845 asetuksella.⁸⁴ Sopimusperiaate on sittemmin laissa ja oikeuskäytännössä saanut vähitellen väistyä myös LkF:n soveltamisalan ulkopuolella.⁸⁵ Denuntiaation saavuttama merkitys esineoikeudellisena momenttina johdetaan juuri siitä, että Ruotsissa on ollut tarpeen mainitun lähtökohtaisen eroavuuden vuoksi luoda tietty esineoikeudellinen momentti tapauksissa, jotka Suomessa ratkeavat muulla tavoin. Tietynlainen »kaksivaiheisuus» on luonteenomaista Ruotsin oikeudelle. Oikeudellisen merkityksen antaminen denuntiaatiolle merkitsisi uuden periaatteen tuomista kiinteistö-oikeuteemme sekä uudenlaisen oikeusvaikutuksen liittämistä siirtoilmoitukseen.⁸⁶

d. *Hallinta.* Edellä on esitetty Wreden ja Caseliuksen mielipide, jonka mukaan kaksoisvuokrauksen synnyttämä kollisio voidaan ratkaista sekunduksen hyväksi, mikäli tämä on saanut vilpittömässä mielessä alueen hallintaansa. Myös maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksen 10 §:n mukaan hallinta ratkaisi kollisio sekunduksen hyväksi.⁸⁷ Aikaprioriteettisäännön mukaisesta etusijasta poikkeamista komitea perusteli sillä, että taloudelliset näkökohdat puoltavat hallinnan saaneen vuokramiehen turvaamista.⁸⁸ Samansuuntaisia mielipiteitä on esitetty viimeaikaisissa kirjoituksissa.⁸⁹

Ruotsissa ei anneta hallinnalle esineoikeudellisena momenttina nautintaoikeuksien kohdalla merkitystä.⁹⁰ Tältä osin esikuvaksi ei tulekaan

⁸⁴ KF 20 nov. 1945 i avseende på handel om lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva.

⁸⁵ Ks. *SOU* 1974: 55 s. 228.

Ruotsalainen irtaimen esineen luovutuksesta ja panttauksesta eräitä määräyksiä sisältävä lakiehdotus rakentuu traditiovaatimuksen pohjalle. Mainitussa lakiehdotuksessa on denuntiaatiolla merkittävä tehtävä tradition korvaavana esineoikeudellisena momenttina, ks. lakiehdotuksen 1.3 §, 4.2 § ja 5 §, *SOU* 1974: 55 s. 73 ja s. 206 ss.

⁸⁶ Vuoden 1966 MVL:ssa ei vuokramiehelle ole säädetty velvollisuutta ilmoittaa vuokranantajalle vuokraoikeuden siirrosta. Toisaalta vuokrasopimuksiin otetaan usein sopimusehto, jonka mukaan vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava vuokranantajalle. Ks. *Majamaa* s. 81 ss.

⁸⁷ Lakiehdotuksen 10 §:stä ks. edellä s. 167.

⁸⁸ *Kom.* 1957: 1 s. 45.

⁸⁹ *Kartio* s. 233 ja *Havansi* s. 455—456. Ks. myös *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 61 ja 31 sekä *Kom.* 1965: A 3 s. 26.

⁹⁰ Hallinnalle ei anneta mitään merkitystä edes ratkaistaessa kirjaamattomien nautintaoikeuksien keskinäistä etuoikeutta. Ks. *Stark* s. 213.

ottaa Ruotsia, jossa lainsäädäntöön ja mielipiteisiin ovat paljolti vaikuttaneet roomalais-saksalaisesta oikeudesta peräisin olevat käsitykset. Suomessa on sitä vastoin hallinnalla kiinteistöoikeudessa keskeinen merkitys, esim. omistajahaltijan ei tarvitse oikeutensa turvaamiseksi ryhtyä mihinkään toimenpiteisiin (LL 20 ja 21 §). Esikuvaksi soveltuu Ruotsia paremmin Tanska ja Norja, missä vilpittömässä mielessä olevaa nautintaoikeuden luovutuksensaajaa suojataan myös irtaimisto-oikeudessa.⁹¹ Kiinteistöoikeudessa suoja perustuu TL:n säännöksiin, joiden mukaan kiinteään omaisuuteen kohdistuvaa nautintaoikeutta pidetään TL:n tarkoittamana itsenäisenä kiinteänä omaisuutena.⁹²

⁹¹ *Illum*, Tingsrett (1973) s. 449; *Vinding Kruse II* s. 1237; *Augdahl*, Obligationsrett s. 425 ja *Braekhus—Haerem* s. 433. Myös Ruotsissa on esiintynyt mielipiteitä, joiden mukaan sekunduksen vilpiton mieli yhdistyneenä esineen hallinnansaantiin suo sekundukselle ekstinktion, ks. *Hessler* s. 312 ja *Bengtsson*, Avtals-typer s. 64 sekä erityisesti *Winroth* s. 312. Winrothin mukaan KK 13:2:n säännöstö on tulkittu samalla tavoin väärin kuin aikanaan KK 1:5:ää. KK 1:5:n sanamuodosta huolimatta on jo 1700-luvulla pidetty sekunduksen ekstinktiivistä saantoa mahdollisena kaksoisluovutustapauksissa, ks. *Nordling*, Civilrätt s. 288 ja erityisesti siinä mainitut lähteet sekä *Rabenius* s. 22.

Vilkasta keskustelua on Ruotsissa herättänyt myös kysymys siitä, mitä henkilötahoja vastaan nautintaoikeuden luovutuksensaajaa voitaisiin suojata. *Hesslerin* mukaan nautintaoikeuden luovutuksensaajaa voitaisiin suojata ainakin uutta omistajaa vastaan, *Hessler* s. 92. Nautintaoikeuden haltijaa voitaisiin *Hasslerin* mukaan suojata omistajan velkojia vastaan tulkitsemalla RUL 68 §:ää, jossa kielletään ulosmittaamasta omaisuutta sillä tavoin että toisen oikeus siihen katoaa, siten että säännös koskisi myös nautintaoikeuksia, *Hassler*, Festskrift för Sternberg s. 104 ss. De lege ferenda on nautintaoikeuden oikeussuojan parantaminen *Undénin* mukaan tarpeellista (*Undén*, TfR 1940 s. 528); samoin *Walin*, jonka mielestä ulosmittauksessa on kiinnitetty liiaksi huomiota ulosmittauksen kohteena olevaan fyysiseen esineeseen. Ulosmittausta ei *Walinin* mukaan tule kohdistaa esineeseen vaan velallisen siihen kohdistuvaan oikeuteen (*Walin*, SvJT 1941 s. 428 ss.) *Hasslerin* kirjoituksen johdosta ks. myös *Nial*, SvJT 1940 s. 673 ss.; *Ekelöf*, SvJT 1940 s. 683 ja *Tiberg*, SvJT 1964 s. 507.

Ks. myös UL 4:9, jonka mukaan ulosmittausta ei saa tehdä toisen haitaksi, jolla on oikeus velallisen tavaraan. *Wreden* mukaan UL 4:9:n säännöksellä ei ole itsenäistä merkitystä, vaan sen tarkoituksena on vain muistuttaa toimitsijaa niistä erityissäännöksistä, joiden nojalla nautintaoikeuden haltija voi saada suojaa ulosmittausvelkojia vastaan, *Wrede*, Utsökningsväsendet s. 263—264. *Forssellin* mielestä nautintaoikeuden haltijaa voitaisiin sitä vastoin suojata jo voimassa olevan lain mukaan ulosmittausvelkojaa vastaan, suoja puute johtuu hänen mielestään siitä, että periaatteesta »kauppa rikkoo vuokran» on päädytty siihen, ettei nautintaoikeuden haltija saa suojaa myöskään velkojaa vastaan, ks. *Forssell* s. 161 ja 219.

⁹² *Vinding Kruse II* s. 1023 ja *Harbek—Solem* s. 76.

Nautintaoikeuden luovutuksensaajan suoja ei voida ratkaista tarkastelematta erikseen niitä henkilösuhteita, joissa suojan antaminen saat-
taa tulla kysymykseen. Saantosuojan antaminen rakentuu eri perusteil-
le kuin vaihdantasuoja, vaikka suojaa myönnettäisiinkin samojen peri-
aatteiden mukaan. Saantosuojan myöntäminen merkitsee poikkeamista
aikaprioriteettisäännöstä — ekstinktiota, vaihdantasuojassa on sitä vas-
toin kysymys aikaprioriteettisäännön mukaisen etusijan turvaamisesta eli
ekstinktion rajoittamisesta.

e. Kirjoittajan näkemys. Ruotsissa JB:n esitöiden yhteydessä katsot-
tiin, ettei nautintaoikeuden tai muun käyttöoikeuden luovutuksella ole
taloudellisessa elämässä sellaista merkitystä, että vaihdannan intressissä
olisi syytä suojata luovutuksensaajan vilpittömyyttä.⁹³ Suomen oikeu-
den osalta ei mainittu näkökohta samassa määrin pidä paikkaansa. Kun
meillä vuokraoikeutta ja rakennusta — toisin kuin Ruotsissa — voidaan
käyttää hypotekaarisen luoton vakuutena, on nautintaoikeuden luovu-
tuksensaajalle myönnettävällä suojalla erityistä merkitystä muillekin kuin
luovutuksensaajalle itselleen. Laitoskiinnityksen haltijan vuokraoikeu-
teen saama oikeus on siitä riippuvainen, että nautintaoikeuden haltija
voi pysyttää oikeutensa voimassa (KiinA 17.3 §).

Kollisio syntyy useimmissa tapauksissa etenevässä sivullissuhteessa.
Tapaukset ovat valtaosaltaan tyyppiä, jossa A on luovuttanut vuokraoi-
keutensa B:lle ja B edelleen C:lle. Kun B:n saanto osoittautuu yleisen
pätämättömyysperusteen, ehdon tms. syyn vuoksi pätämättömäksi A:han
nähdessä, jää ratkaistavaksi tämän seikan merkitys suhteeseen A—C.⁹⁴

Vuokraoikeutta (ja rakennusta) ei oikeutemme mukaan lueta kiin-
teään omaisuuteen, vaikka sen kiinnittäminen tapahtuukin kiinteän omai-
suuden kiinnittämistä koskevassa järjestyksessä. Vallitsevan käsityksen
mukaan vuokraoikeuteen (rakennuksineen) sovelletaan kiinteätä omai-
suutta koskevia säännöksiä ainoastaan niissä tapauksissa, joissa siitä on
erikseen säädetty.⁹⁵ Niinpä C:lle ei voida myöntää saantosuojaa LL
21 §:n nojalla. LL 21 §:n soveltaminen on mahdotonta jo senkin vuoksi,
ettei vuokraoikeuden (ja rakennusten) saantoa rekisteröidä, eikä ole ole-

⁹³ Hessler s. 334.

⁹⁴ Ks. esim. KoO 1926 II 121, 1927 II 454, 1929 I 60 ja 1938 II 475.

⁹⁵ Ks. 13 § alav. 30.

⁹⁶ Tällaiseen on kuitenkin ollut pyrkimystä. Ks. *LvK 1949: 1*. Eräiden vuok-
rasopimusten rekisteröimisestä kaupungissa ja kauppalassa annetun lakiehdotuk-

massa muutakaan lainhuudatusta vastaavaa aktia.⁹⁶ Tästä ei voitane kuitenkaan tehdä sellaista päätelmää, ettei suojan myöntäminen olisi lainkaan mahdollista.⁹⁷ Päinvastoin, kun laissa ei ole laisinkaan asiaa koskevia säännöksiä, ei ole myöskään estettä ratkaista asiaa niiden periaatteiden mukaisesti, joilla saanto- ja vaihdantasuojaa oikeudessaamme yleensä myönnetään. Kun määräaikaista nautintaakin on LL:ssa pidettävä lähinnä kirjaamisen vaikutuksia täydentävänä tekijänä,⁹⁸ tulisi nautinnan sijasta kysymykseen hallinnansaanti.

Vaihdannan varmuus; tosiasiallinen legitimaatio (luovuttajan hallinta, hallinnan ajallinen pituus ja luovuttajan tosiasiallinen valta objektiin); *riitojen ennalta ehkäisy* (konfliktien vähentäminen); *vindikaatio* koskettaa useampia henkilöitä kuin *ekstinktio*; *ekstinktio* suo useampia ratkaisuvaihtoehtoja (tietoisuus ja tietämättömyys vaikuttavat ratkaisuun); ja *erityiset vindikaatio-oikeutta rajoittavat perusteet* (esim. oikean omistajan menettelyn varomattomuus ja passiivisuus) ovat näkökohtia, joilla perustellaan poikkeamista oikean omistajan rajattomasta vindikaatio-oikeudesta,⁹⁹ joka on pääsääntönä Tanskan ja Norjan irtaimisto-oikeudessa.¹⁰⁰ Kaikki mainitut näkökohdat puoltavat lain säännöksen puuttuessa ratkaisemaan kollision C:n hyväksi. On huomattavasti rationaalisempaa ratkaista kollision C:n hyväksi kuin syrjäyttää hänet. C:n lisäksi

sen 1 §:n mukaan tuli vuokrasopimuksen ja niiden siirrot rekisteröidä; rekisteröimisvelvollisuuden määräaika oli asetettu samaksi kuin lainhuudon haun ja menettely oli muutoinkin tehty lainhuudon hakua muistuttavaksi.

⁹⁷ Havansi esim. toteaa »ettei määräälaa tule yksiviivaisesti käsitellä kiinteänä omaisuutena vaan asianhaaroista riippuen saattaa joissakin tapauksissa olla järkevämpää soveltaa muita kuin kiinteistöjä silmällä pitäen annettuja sääntöjä.» Hänen mukaansa näin on meneteltävä etenkin silloin, kun lainhuudolle (sen saamisen mahdollisuudelle yleensä, sen saamiselle tai hakemiselle) on annettu merkitystä.

Ks. myös *Serlachius* s. 80. *Serlachius* mainitsee KiinA 17.1 §:n soveltuvan vain niihin tapauksiin, joissa saanto on huudatettava. Ks. myös UL 4:32:ssa olevaa poikkeusta, jonka mukaan laitokseen ei sovelleta UL 4:26:n säännöstä.

⁹⁸ LL:ssä on suojan saamisen edellytyksenä myös määräaikainen nautinta. Nautintaa koskevat säännökset ovat menettäneet itsenäisen merkityksensä ja muuttuneet kirjaamisen vaikutuksia täydentäviksi tekijöiksi. Määräaikaista nautintaa koskevaa vaatimusta ei tule asettaa ekstinktion edellytykseksi. Määräaikaista nautintaa koskevista säännöksistä ks. *Zitting* s. 280 ss.

⁹⁹ Perusteista ks. lähemmin *Braekhus—Haerem* s. 410—417.

¹⁰⁰ Ruotsissa ja Suomessa asia on lähtökohtaisesti päinvastainen (KK 11:4 ja 12:4 verr. KK 1:5:ään).

oikeutensa menettäisivät kaikki ne henkilöt, jotka johtavat C:ltä oikeuden vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, esim. panttivelkojat. Ratkaisu olisi edelleen niiden saantosuojaa koskevien yleisten periaatteiden mukainen, joita muun muassa KK 11:4 ja 12:4:n säännökset irtaimisto-oikeudessa ilmentävät.¹⁰¹

Mikäli nautintaoikeuden luovutuksensaajalle ei myönnettäisi suojaa oikeata omistajaa vastaan, olisi tästä seurauksena pysyvä epävarmuustila. Oikean omistajan kannevalta olisi avoinna määräämättömän ajan: säännösten puuttuessa ei olisi mahdollista rajoittaa kanneoikeuden käyttöä tiettyyn kohtuulliseksi katsottavaan aikaan.¹⁰² Tällaisten tilanteiden syntymistä on kaikin tavoin vältettävä.¹⁰³

Sekä vuokraoikeuden kaksoisluovutuksessa että kaksoisvuokrauksessa syntyy kollisio takautuvassa sivullisuhteessa. Kaksoisluovutuksella tarkoitetaan, kuten edellä on todettu, sellaisia tapauksia, joissa vuokramies A pätevällä oikeustoimella luovuttaa vuokraoikeutensa (ja raken-

¹⁰¹ Välittömästi vilpittömään mieleen perustuva ekstinktio ei ole tuntematon kiinteistöoikeudessamme (ks. UL 7:8.3 ja OikTL 34 §) MK 11:4:ssä on välitön ekstinktiovaikutus liitetty lainhuudatukseen, ks. *Zitting* s. 323 ss. Oikeuskäytännössä on vuokraoikeuden siirronsaajalle myönnetty suojaa OikTL 34 ja 39 §:n nojalla, ks. KoO 1935 II 481.

Ks. myös *Nordling* s. 283. Nordlingin mielestä KK 11:4:ää voidaan analogisesti soveltaa myös silloin, kun luovutuksen kohteena on *nautintaoikeus*.

¹⁰² Esim. Undén katsoo »oikean omistajan» kannevallan olevan avoinna määräämättömän ajan, *Undén* I s. 142; ks. myös *Almén* II s. 262 alav. 18.

Käytännössä tilanne ei muodostune kovin pitkäksi, sillä kaksoisluovutus tulee melko pian ainakin vuokranantajan tietoon. Kaksoisvuokraus synnyttää nimittäin häneen nähden kaksi vuokranmaksun suorittamiseen velvollista vuokramiestä.

¹⁰³ Ruotsissa on kysymys toisen maalla olevien rakennusten luovutuksensaajan suojasta vaivannut lainsäätäjää. LFK:iä koskevan asetuksen kumoamista tarkoittavan lakiehdotuksen yhteydessä oli esillä väliaikaisten säännösten laadinta kysymyksistä, jotka koskisivat toisen maalla olevan rakennuksen luovuttamista ja panttaamista, mutta yrityksestä luovuttiin. Asiaa harkinneiden mielestä mainitut kysymykset on ratkaistava yhdessä maahan kohdistuvan nautintaoikeuden kanssa. Tällöin tulevat ajankohtaisiksi esineoikeudellisen suojan edellytykset muun nautintaoikeuden luovutuksessa ja panttauksessa. Ks. *SOU* 1974: 55 s. 224.

Immateriaalioikeuksien kohdalla näyttää lainsäätäjä olleen samanlaisten ongelmien parissa. Komitean mielestä esineoikeudelliset kysymykset tuli ratkaista myöhemmin patenttilainsäädännön yhteydessä eikä tavaramerkkilakia säädettäessä. Patenttilakia säädettäessä taas vältettiin kysymyksen ratkaisu viittamalla vireillä olleeseen lainsäädäntötyöhön, joka kosketti vilpittömän mielen suojaa koskevia säännöksiä. Ks. *Hessler* s. 343.

nukset) ensin B:lle ja sitten C:lle. C johtaa oikeutensa A:lta, joka on menettänyt kompetenssinsa määrätä objektista C:n hyväksi.¹⁰⁴ Hallinnan saaneen C:n kannalta asiaa tarkasteltaessa on kysymys saantosuojaan verrattavasta suojasta, jolloin B:tä voitaisiin pitää lähinnä »oikeana» omistajana. Eroavuutta etenevän sivullissuhteen kollisioon verrattuna on kuitenkin siinä, että kaksoisluovutustapauksessa saattaa kysymykseen tulla B:n osalta vain vuokraoikeuden saamatta jääminen, kun edellisessä tapauksessa A:n kohdalla oli kysymys vuokraoikeuden menettämisestä. Eroavuutta on kuitenkin pidetty niin merkittävänä, että ekstinktio on katsottu voitavan myöntää C:lle lievemmin edellytyksin silloin kun B:n kohdalla on kysymys vain oikeuden saamatta jäämisestä.¹⁰⁵

Ekstinktion myöntämistä voidaan perustella saantosuojan yhteydessä esitetyillä näkökohdilla, joiden lisäksi voidaan erityisesti kiinnittää huomiota seuraavaan seikkaan. MVL 3.1 §:n mukaan tulee vuokrasopimuksen olla kirjallinen ja vuokramiehen allekirjoittama. MVL 3.2 §:n mukaan on myös vuokraoikeuden siirto tehtävä kirjallisesti.¹⁰⁶ Oikeutensa vuokra-alueeseen voi vuokramies (luovuttaja) osoittaa kolmannelle joko vuokrakirjaan tehdyin siirtomerkinnöin tai erillisin luovutuskirjoin taikka molemmin tavoin. Jos katkeamattomaan siirtoketjuun liittyy vuokra-alueen hallinta ja/tai tosiasiallinen käyttö, luo tämä nähdäkseni vastaavanlaisen omistajaolettaman, jonka lainsäätäjät irtaimisto-oikeudessa oikeuttaa ottamaan ratkaisun perustaksi. Kolmannen henkilön vilpittömyyttä voitaisiin perustellusti suojata.¹⁰⁷

¹⁰⁴ Suomessa on vanhastaan katsottu vuokraoikeuden syntyvän ja siirtyvän jo sopimuksella, hallinnan luovutuksella ei ole merkitystä. Ks. esim. *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 109 ja KoO 1941 II 31: kysymys siitä, ketä oli pidettävä mäkitupa-alueen laillisena vuokramiehenä tiettyä ajankohtana. Ratkaisevana pidettiin siirto-oikeustoimen tekopäivää eikä vuokra-alueen haltuunottopäivää. Vrt. KoO 1936 II 31: Kruununtilan hallintaoikeuden luovutus ei ollut esteenä hallintaoikeuden ulosmittaamiselle luovuttajan velasta, koska sitä, joka oli saanut hallintaoikeuden itselleen, ei oltu otettu asukkaaksi. Viimeksi mainitun ratkaisun lopputulos selittyy kuitenkin sillä, että asukasoikeuden siirto edellytti maaherran vahvistusta, vaikka asukkaalla olikin oikeus siirtää asukasoikeutensa kolmannelle, ks. asukasoikeutta kruununtiloilla koskevan asetuksen (annettu 6.6.1883) 3 ja 22 §.

¹⁰⁵ Näin esim. *Hessler* s. 140 ja *Zitting*, *Saantosuoja* s. 174 ja *sama*, *Sivullissuoja* s. 82.

¹⁰⁶ Muotomääräyksistä ks. *Kom.* 1957:1 s. 41 ja *LTK* 1963:4 s. 11 ss.

¹⁰⁷ Mainitunlaiseen omaisuuteen ei toisaalta liitetä legitimaatiovaikutusta. Näin esim. *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 55.

Kolmannen henkilön luottamuksen suojaamisen tarpeellisuutta korostaa sekin seikka, että primuksella on mahdollisuus riistää saantomieheltään hänen legitimaationsa. Primus voi vaatia siirtomerkinnän tekemistä vuokrasopimukseen — vaikka vuokraoikeuden luovutus tapahtuisikin erillisellä asiakirjalla — taikka ottaa vuokrasopimuksen haltuunsa. Ekstinktion myöntäminen sekundukselle tulisi näin ollen kysymykseen vain silloin, kun primuksen asemassa oleva luovutuksensaaaja ei ole ryhtynyt tarpeellisiin toimiin oikeutensa säilyttämiseksi.¹⁰⁸

Edellä on jo todettu, että MVL 13.1 §:n säännös koskee vain kaksoisvuokrausta eli tapausta, jossa *maanomistaja* luovuttaa alueen vuokralle ensin B:lle ja sitten C:lle. Kun kaksoisvuokrauksen osalta on ratkaistava kollisio B:n tai C:n hyväksi, on tämä tapaus ainoa, josta laissa on nimenomainen säännös. MVL 13.1 § rakentuu aikaprioriteettiperiaatteen mukaiselle ratkaisulle. Ekstinktion myöntäminen edellyttää yleensä laissa olevaa perustetta, jonka puute ei kuitenkaan välttämättä estä myöntämästä ekstinktiota joillakin muilla perusteilla. Ekstinktion myöntäminen ei merkitse aikaprioriteettisäännöstä luopumista, vaan kysymyksessä on kaksi eri asiaa.¹⁰⁹

Hessleristä käsitys perustuu kehässä kulkemiseen, kysymys on yksinkertaisesti siitä antaako voimassa oleva oikeus hallinnalle tällaisen merkityksen — hallintaa ei vain pidetä sellaisena tosiasiana, johon on sopivaa liittää legitimaatiota. *Hessler s. 224—226.*

Tekstissä ei yksinomaan hallintaan liitetäkään legitimaatiota, vaan perustan legitimaatiolle luovat hallinta ja asiakirjat, jotka osoittavat sen oikeuden, mihin hallinta perustuu. Vuokrasopimus, siinä oleva katkeamaton siirtosarja tai erilliset luovutuskirjat luovat sellaisenaan jo legitimaation, joka riittää kiinnitysviranomaiselle, ks. myös jäljempänä s. 192 ss.

¹⁰⁸ Näkökohdat ovat itse asiassa samoja kuin edellä s. 178 on mainittu yleisessä muodossa »tosiasiallisena legitimaationa» ja »erityisinä vindikaatio-oikeutta rajoittavina perusteina».

Luovutuksensaaajan suoja luovuttajan velkojia vastaan määräytyisi luonnollisesti luovutussopimuksen mukaisesti. Velkojataho ei voi suojakseen vedota mihinkään velallisella olevaan legitimaatioon.

¹⁰⁹ Esimerkiksi Hakulisen aikaprioriteettiperiaatteen mukaisen ratkaisun tueksi esittämälle näkökohdalle, jonka mukaan sopimusten pysyvyyttä ja rikkomattomuutta on suojattava enemmän kuin vilpittömään mieleen yhtyvää hallinnansaantia, ei lainsäädäntömmekään anna yleisesti ratkaisevaa merkitystä.

Sopimusten pysyvyydestä on nimittäin varsin laajalti tingitty vilpittömän mielen ja hallinnan hyväksi (KK 11:4 ja 12:4; VKL 14 § ja 31 §; OYL 32a §; LL 21.2 §). Kaksoisvuokrausta ja -luovutusta käsiteltäessä ei aina näytä havaitun sitä, että toeamus primuksen etusijasta ei vielä merkitse sitä, etteikö sekundus

Maanvuokralain 13.1 §:n toisessa virkkeessä on nimenomaisesti lausuttu, että tontinvuokraoikeuden rekisteröinti tuottaa etusijan ennen vanhempaa vuokraoikeutta. Tästä ei nähdäkseni voida päätellä, ettei muissa tapauksissa aikaprioriteetista poikkeaminen olisi mahdollista. Tontinvuokraoikeuden osalta ekstinktion liittäminen *rekisteröintiin* on johtunut muista tekijöistä.¹¹⁰ Aivan samalla tavoin kuin kaksoisluovutuksenkin yhteydessä puoltavat yleiset näkökohdat ekstinktion myöntämistä myös kaksoisvuokrauksessa, primuksen aikaprioriteettiin perustavaa oikeutta ei tule jättää määräämättömäksi ajaksi voimaan. Aikaprioriteetti on ainoana ratkaisuvaihtoehtona mahdollisimman huono.

Erityisinä perusteluina ekstinktion myöntämiselle kaksoisvuokrauksessa voidaan lisäksi mainita, että B:n osalta kysymys on vain *oikeuden saamatta jäämisestä*; C:n hallinta on saattanut kestää pitkään ja status quon järkyttäminen saattaisi koskea hyvin monia oikeuden haltijoita. Huomiotta ei tule myöskään jättää B:n mahdollisuuksia turvata itsensä mahdollisen ekstinktion varalta. Ekstinktio ei ole mahdollinen, jos B hakee vuokraoikeutensa pysyvyyden vakuudeksi kiinnityksen tai ottaa alueen hallintaansa.

12 §. Rakennus

1. Yleistä

Tarkasteltaessa laitoksen haltijan oikeusasemaa lähinnä dynaamisen suojan kannalta voidaan rakennus objektina ymmärtää laajasti. Niinpä tässä yhteydessä rakennuksesta puhuttaessa ei kiinnitetä huomiota siihen, mitä rakennuksella (laitoksella) tarkoitetaan KiinA 2 §:ssä.¹¹¹

tietyin erityisperustein voisi saada etusijaa ennen primusta. Ratkaistavana on kaksi eri asiaa: mikä on pääsääntö ja millä edellytyksillä poikkeaminen pääsäännöstä voi tapahtua. Ks. esimerkiksi MK 4:4 verrattuna LL 21 §:ään. MK 4:4:ssä on lausuttu aikaprioriteettiperiaatteen mukainen pääsääntö »olkoon ensin tehty kauppa pysyväinen». LL 21.2 §:ssa on vuorostaan säädetty sekundus-luovutuksensaajan ekstinktion edellytykset. Ekstinktiosäännön säätämisestä huolimatta on — aivan oikein — jätetty Suomessa MK 4:4:n säännös kumoamatta. Toisin — ja virheellisesti — meneteltiin Ruotsissa, jossa vuoden 1875 LF 12 §:n säätämisen yhteydessä kumottiin MK 4:4.

¹¹⁰ Ks. edellä alav. 70.

¹¹¹ Rakennukselle asetettavista vaatimuksista KiinA 2 §:n tarkoittamassa merkityksessä ks. lähemmin 14 § 3.

Toisen maalla olevista rakennuksista käytetään usein kuvaavaa nimitystä; puhutaan »eräästä omaisuudenlajista».¹¹² Tällöin on kiinnitetty jo huomiota rakennusten asemaan esineenä. Olemassaololleen rakennus tarvitsee välttämättä alustan. Rakennusta voidaan aina pitää jossain määrin »epäitsenäisenä», se on aina tietyssä määrin riippuvainen maahan kohdistuvasta hallintaoikeudesta.¹¹³ Nähdäkseni juuri tämä riippuvuussuhde tekee rakennuksen »erityiseksi omaisuudenlajiksi». Sen perusteella millainen oikeus rakennuksen omistajalla on maapohjaan, puhutaan joko omalla maalla tai toisen maalla olevista rakennuksista,¹¹⁴ ja sen mukaan onko se omistus- vai muu oikeus, luetaan rakennukseen kohdistuva oikeus kiinteään tai irtaimen omaisuuteen.

Rakennuksesta voidaan kuitenkin disponoida erikseen. Maanomistaja voi myydä tilallaan olevan rakennuksen samoin kuin vuokramies omistamansa rakennuksen ilman maahan kohdistuvaa hallintaoikeutta.¹¹⁵ Jos maanomistaja vuokraa kiinteistön tai osan siitä sekä myy vuokramiehelle alueella olevan rakennuksensa, voidaan tätäkin tapausta pitää rakennusta koskevana disponointina; samoin jos kiinteistön omistaja kiinteistön kaupassa pidättää itselleen omistusoikeuden kiinteistöllä olevaan rakennukseen. Näitä tapauksia pidetään jäljempänä silmällä tarkasteltaessa rakennuksen luovutuksensaajan dynaamista suojaa.

Kysymys rakennuksen luovutuksensaajan suojasta rakennuksen sivilisomistajaa vastaan — kollisio etenevässä ja takautuvassa sivullissuhteessa — on ratkaistava erillään ainesosa- ja tarpeistosäännöksistä. Tällä tarkoitetaan sitä, ettei rakennuksen luovutuksensaajan suoja -kysy-

¹¹² Näin *Hessler* s. 194 ja *Undén* I s. 17 ja 142. *Undén* luonnehtii toisen maalla olevaa rakennusta »kiinteäksi esineeksi, jolla on irtaimen omaisuuden oikeudellinen luonne».

¹¹³ Maahan kohdistuva hallintaoikeus voi olla omistus-, nautinta-, rasite- tms. oikeus.

¹¹⁴ Vaikeuksia voi syntyä määrittelyssä, milloin rakennus on toisen maalla. *Kartio* sanoo rakennuksen olevan omalla maalla silloin, kun kiinteistön koko alueeseen nähden yhdellä henkilöllä on omistajan hallintaoikeus. Ks. *Kartio* s. 77. Tämän mukaan määräälan luovutuksensaajan määräälälle pystyttämää rakennusta on pidettävä toisen maalla olevana — samoin kiinteistön yhden yhteisomistajan kiinteistölle pystyttämää rakennusta, vaikka omistajien välillä olisi voimassa sovintojako. Rakennuksesta »toisen maalla» ks. myös s. 241 ss.

¹¹⁵ Yksinomaan rakennuksista disponoitaneen harvoin. Maanomistaja voi myydä rakennuksen poissiirtämistä vasten, vuokramies voi luovuttaa omistusoikeutensa vain rakennuksiin, jos hänellä ei ole vuokraoikeuden vapaata siirto-oikeutta jne.

mystä tule ratkaista rakennuksen ja maapohjan taikka rakennuksen ja jonkin muun oikeuden välillä vallitsevasta oikeudellisesta liittymäsuhteesta johdettujen periaatteiden mukaan. Eräänä perusteena itsenäisen oikeussuojan epäämiselle on pidetty juuri sitä, ettei suojaa kuitenkaan myönnettäisi kiinteään omaisuuteen kohdistuvan nautintaoikeuden luovutuksensaajalle.¹¹⁶ Edelleen kysymystä rakennuksen luovutuksensaajan oikeussuojasta on tarkasteltava erillään omistusoikeuden siirtymistä koskevasta ongelmasta.¹¹⁷

Edellä mainittujen asioiden erillään pitäminen saattaa tuottaa vaikeuksia, sillä kysymykset on vakiintuneen tavan mukaan ratkaistu suurelta osin yhdellä kertaa ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia säännöksiä apuna käyttäen. Kuitenkin oikeudellisen liittymäsuhteen merkitys vaihtelee eri henkilötahoissa. Sopijapuolten välillä on kysymys tahdonilmaisun täydentämisestä tietyn presumptiosäännön avulla, niin kuin edellä on todettu. Sivullissuhteissa on sitä vastoin kysymys varsinaisesta kollisio-ongelmasta.

2. Rakennuksen luovutuksensaajan vaihdanta- ja saantosuoja

2.1. Vallitseva kanta

Oikeuskäytännössä¹¹⁸ rakennuksen luovutuksensaajan dynaamista suojaa koskevaa kysymystä ratkaistaessa on suojan myöntämisen mah-

¹¹⁶ Ks. *Benckert* II s. 185. Dynaamisen suojan myöntäminen rakennuksen luovutuksensaajalle merkitsisi Benckertin mukaan sitä, että omistusoikeus rakennuksiin joutuisi toisiin käsiin kuin nautintaoikeus maapohjaan.

Vrt. *Kartio* s. 109 ja 114. Kartion mielestä kysymys maapohjan käyttöoikeuden sitovuudesta on ratkaistava kaikissa tapauksissa erillään kysymyksestä omistusoikeudesta rakennuksiin.

¹¹⁷ Erityisesti Ruotsissa on korostettu suojan myöntämisen olevan mahdollonta, koska omistusoikeus ei ole siirtynyt ostajalle. Ks. *Almén* SvJT 1918 s. 7; *Benckert* II s. 185 ja *Undén* I s. 124. Samoin esim. *Serlachius* s. 180. Ks. myös jälj. alav. 177. Vrt. *Kartio*: omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle, mutta dynaaminen suoja sivuutetaan kokonaan, ks. *Kartio* s. 81 ss.

¹¹⁸ Useimmissa oikeustapauksissa, joissa on ollut ratkaistavana rakennuksen luovutuksensaajan suoja sivullisomistajaa vastaan on itse asiassa ollut kysymys myös vuokraoikeuden luovutuksesta. Näiden tapausten yhteydessä esitetyistä argumenteista käy kuitenkin selville suhtautuminen dynaamiseen suojaan myös rakennuksen osalta.

dollisuutta tarkasteltu KK 11:4 ja 12:4:n säännösten valossa. Ruotsin oikeuskäytäntö vakiintui jo varhaisessa vaiheessa. Vuonna 1912 Ruotsin HD:ssa oli ratkaistavana rakennusten kaksoisluovutuksesta syntynyt kollisio: A oli myynyt ehdollisella tontilla olevat rakennukset B:lle. A, joka hallitsi rakennuksia kaupan jälkeen B:n lukuun, myi ne uudelleen vilpittömässä mielessä olleelle C:lle, jolle A luovutti myös rakennusten hallinnan. HD velvoitti B:n kanteesta C:n luovuttamaan rakennukset B:lle.¹¹⁹ Seuraavana vuonna HD:ssa oli ratkaistavana samanlainen kaksoisluovutustapaus, eroa edelliseen oli ainoastaan siinä, että disponoinnin kohteena olivat sekä vuokra-alueella olevat rakennukset että vuokraoikeus. Tässäkin tapauksessa äänestyksen jälkeen HD velvoitti rakennukset ja vuokra-alueen hallintaansa saaneen, vilpittömässä mielessä olleen sekunduksen luovuttamaan rakennukset (ja vuokraoikeuden) ensimmäiselle luovutuksensaajalle.¹²⁰ Merkillepantavaa on, että molemmissa edellä mainituissa tapauksissa hovioikeus ratkaisi kollisio C:n hyväksi.

Suomessa oikeuskäytäntö muodostui samanlaiseksi kuin Ruotsissa. KoO:n ratkaisussa 1930 I 36, jossa myös oli kysymys kollisiosta takautuvassa sivullissuhteessa, B:llä katsottiin aikaprioriteettinsa nojalla olevan parempi oikeus rakennukseen ja vuokraoikeuteen kuin vilpittömässä mielessä hallinnan saaneella C:llä.¹²¹

Rakennuksen luovutuksensaajan suojattomuutta on pidetty epäkohdantana. Sundbergin mukaan ei ollut oikein, jos kauankin jatkuneelta hallinnalta kielletään kaikki oikeudellinen merkitys. Suojattomuutta ei Benckertkään pitänyt normaalina, suojan epäämisen perusteista ei sitä vastoin näytä olevan yksimielisyyttä.

Kauppakaaren 11:4 ja 12:4:n soveltaminen edellyttää esineen olevan luovuttajan hallinnassa ja luovuttajan määräävän siitä omistajana. Hallinta luo omistajaolettaman, jonka lainsäätäjä on »korottanut» kolmannen kohdistuvaksi legitimaatioksi määrätä esineestä. Kun kysymys rakennuksen luovutuksensaajan dynamisesta suojasta oli Ruotsissa ensi kertaa esillä (NJA 1912 s. 311), perusteli Sjögren kielteistä suhtautumistaan KK 11:4 ja 12:4:stä ilmenevän oikeusohjeen soveltamiseen toisen maalla oleviin rakennuksiin sillä, ettei rakennusten hallinnalla ole sitä

¹¹⁹ NJA 1912 s. 311.

¹²⁰ NJA 1913 s. 456.

¹²¹ Ratkaisun osalta ks. edellä s. 160.

samaa merkitystä kuin mitä hallinnalla on irtainten esineiden kohdalla yleisessä vaihdannassa. Rakennuksen haltija ei voi määrätä rakennuksesta irtaimen esineen haltijan tavoin selvittämättä oikeussuhdettaan maapohjan omistajaan.

Hallinnan merkitystä koskevilla argumenteilla ei Benckertin mukaan taas ollut ratkaisevaa merkitystä. Benckertin mielestä luovutuksensaaja tosin tarvitsisi parempaa suojaa, mutta esteenä suojan myöntämiselle oli se, ettei kiinteään omaisuuteen kohdistuvan nautintaoikeuden luovutuksensaajalle anneta vilpittömän mielen suojaa. Tämän vuoksi suojaa ei voitu myöntää rakennustensaajaan luovutuksensaajalle. Samasta syystä ei rakennusten luovutuksensaajaa voitu suojata kaksoisluovutustapauksissaan.¹²² Rakennusten luovutuksensaaja voi Benckertin mukaan aina otaksua rakennusten olevan sen kiinteistön ainesosia, jolla ne sijaitsevat. Varmistukseksi rakennusten haltijan omistusoikeudesta voi ostaja hänen mukaansa aina kääntyä maanomistajan puoleen saadakseen selville rakennuksen ja kiinteistön välisen oikeussuhteen. Rakennusten hallinta ei Beckertin mukaan ollut kaikinpuolinen legitimaatio.

2.2. Vallitsevan kannan arviointia

2.2.1. Yleistä

Vuoden 1913 ratkaisuun liittyvässä eriävässä mielipiteessään asettui Sundberg kannattamaan rakennusten luovutuksensaajan vilpittömän mielen suojaamista.¹²³ Hän katsoi KK 11:4 ja 12:4:n säännöksiä koskevan varsinaisesti vain lainakalua ja haltuun uskottua tavaraa. Säännösten soveltamista ei kuitenkaan ole rajoitettu vain näihin tapauksiin, vaan oikeuskäytännössä säännöksiä on sovellettu analogisesti kaikkiin ns. irtainten esineitten vilpittömässä mielessä tapahtuneisiin saantoihin. Suojan myöntämistä Sundberg perusteli vielä sillä näkökohdalla, ettei tämän laatuisten irtaimen omaisuuden osalta lainsäädännössä luovutuksensaajalle ole annettu mitään mahdollisuutta — muuntamista lukuunottamatta — muulla tavoin kuin hallinnan saannilla turvata saantonsa.

¹²² Benckert II s. 184.

¹²³ Sundberg, NJA 1913 s. 456.

Hänen mukaansa ei ollut oikein kieltää hallinnalta kestoajasta riippumatta kaikkea merkitystä henkilöä vastaan, joka esittää aiemman rakennusta koskevan kauppakirjan.

Suojan epäämistä on kuitenkin yleisesti perusteltu sillä seikalla, että KK 11:4 ja 12:4:n säännöksiä sovelletaan vain varsinaisten irtainten esineitten ollessa kysymyksessä.¹²⁴ Myös korkeimman oikeuden ratkaisun 1930 I 36 perusteluista käy havainnollisesti ilmi KoO:n harkinta, onko luovutuksen kohteena olevaa objektia pidettävä KK 11:4 ja 12:4:n tarkoittamana irtaimena esineenä.¹²⁵ Näyttää myös siltä kuin KK 11:4 ja 12:4:ssä mainittu oikean omistajan oikeus saada esine lunastusta vastaan vilpittömässä mielessä hallinnan saaneelta kolmannelta olisi osaltaan vaikuttanut siihen, ettei sekundukselle katsottu voitavan myöntää vilpittömän mielen suojaa. Havainnollisesti edellä mainittu käy selville Alménin lausumasta.

Kauppakaaren säännösten soveltumattomuuden Almén totesi käyvän ilmi jo siitäkin seikasta, että luovutuksensaaja joutuisi aina luopumaan rakennuksista lunastusta vastaan. Luovutuksensaajalle ei hänen mukaansa voitaisi missään tapauksessa antaa parempaa asemaa kuin mitä hänellä olisi itsenäisen irtaimen esineen kohdalla.¹²⁶

Lunastusoikeus ei välttämättä liity KK 11:4 ja 12:4:n säatelemiin tapauksiin. Zitting toteaaakin, että kun oikeuskäytännössä rajoitetaan lunastusoikeuden käyttöä taloudellisen ja lainsäädännöllisen kehityksen vaatimalla tavalla, voidaan KK 11:4 ja 12:4 analogian avulla entistä tarkoituksenmukaisemmin ratkaista ne moninaiset irtaimistovaihdannan piirissä syntyvät kollisiotilanteet, joiden osalta ei ole annettu nimenomaisia säännöksiä.¹²⁷ Toisaalta voidaan myös todeta, ettei vilpittömän mielen suojaamiseen välttämättä tarvita mainittujen lainkohtien soveltamista. Mainittuja KK:n säännöksiä voidaan pitää irtaimisto-oikeuden alalla ilmauksena yleisestä periaatteesta suojella vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa.

¹²⁴ Ks. esimerkiksi *Undén* I s. 141—142.

¹²⁵ Perusteluista ks. edellä s. 160.

¹²⁶ *Almén*, SvJT 1918 s. 20.

¹²⁷ *Zitting*, Saantosuoja s. 175—176.

Ks. myös KoO 1927 II 454. Mainitussa ratkaisussa vähemmistöön jääneet jäsenet ratkaisivat kollisioin C:n hyväksi ilman, että C:n oikeutta olisi rasittanut A:n lunastusoikeus. Vrt. KoO 1926 II 121.

Ekstinktion epäämistä on perusteltu muillakin kuin KK 11:4:n ja 12:4:n säännösten soveltumattomuutta koskevilla näkökohdilla. Luovutuksensaaja ei Benckertin mukaan voinut koskaan luottaa rakennusten hallinnan luomaan omistajaolettamaan, vaan hänen tuli aina ottaa selko rakennuksen ja maapohjan välisestä suhteesta.¹²⁸ Ainesosasuhde poisti Benckertin mukaan sen mahdollisuuden, että rakennus voisi olla vilpittömän mielen saannon kohteena. Benckertin samoin kuin Sjögrenin esittämä näkökohta koskee yksinomaan tapauksia, joissa luovutuksensaaja tai hänen saantomiehensä johtaa oikeutensa rakennukseen maanomistajalta. Näissäkin tapauksissa on nähdäkseni eroteltava toisistaan tapaukset sen mukaan, onko kysymys luovutuksensaajan suojasta maanomistajaa vai velkojaa vastaan.

Edellä olevasta erillään on tarkasteltava niitä tapauksia, jotka eivät millään tavoin liity ainesosasuhteen synnyttämään problematiikkaan. Edellä mainituissa oikeustapauksissahan¹²⁹ oli kysymys vuokra-alueella olevasta rakennuksesta, joka ei ollut kiinteistön ainesosa, toisin sanoen oikeudellinen liittymäsuhte rakennukseen ja kiinteistöön kohdistuvan oikeuden väliltä puuttui. Tällaisissa tapauksissa ei rakennuksen luovutuksensaajalla ole mitään mahdollisuutta saada maanomistajan puoleen kääntymällä selvyyttä saantomiehensä rajoituksista määrätä rakennuksesta. Niissäkin tapauksissa, joissa rakennuksen haltija tai hänen saantomiehensä johtaa oikeutensa rakennukseen maanomistajalta, ulottuu selvityksen saannin mahdollisuus vain niihin rajoituksiin, jotka johtuvat rakennuksen oikeudellisesta liittymäsuhteesta kiinteistöön. Tällöinkään ei useimmissa tapauksissa ole kysymys kelpoisuuden puutteesta määrätä rakennuksesta¹³⁰ vaan oikeusasemasta, jonka luovuttaja voi sopimus-kumppanilleen perustaa. Tämä on kokonaan eri kysymys kuin sen kolli-sion ratkaiseminen, joka saattaa syntyä tällaiseen rakennukseen erityi-sen oikeuden saaneiden kesken. Tämä kollisio ratkeaa samalla tavoin kuin kollisiot niissä tapauksissa, joissa rakennus ei kuulu kiinteistöön. Seuraavassa käsitellään rakennuksen luovutuksensaajan oikeusasemaa esittämäni jaottelun pohjalta.

¹²⁸ Benckert II s. 186.

¹²⁹ KoO 1929 I 60, 1930 I 56 sekä NJA 1912 s. 311 ja NJA 1913 s. 456.

¹³⁰ Ks. kuitenkin Benckert II s. 185—186. Osoittaakseen luovutuksensaajan vilpittömän mielen suojaamista syntyvän kohtuuttomuuden Benckert käyttää esimerkkinä tapausta, jossa rakennuksen haltijalla on vain käyttöoikeus.

2.2.2. Kiinteistöön kuulumaton rakennus

a. *Yleistä.* Kiinteistön ulottuvuutta ja rakennuksen kuulumista kiinteistöön käsitellessään Pietilä totesi rakennuksen historian selvittämisen olevan ensiarvoisen tärkeää.¹³¹ Kun seuraavassa käsitellään sellaisen rakennuksen luovutuksensaajan asemaa, joka johtaa oikeutensa rakennukseen muulta kuin maanomistajalta, tarkoitetaan tapauksia, joissa rakennus ei ole koskaan ainesosaa koskevien säännösten mukaan kuulunut kiinteistöön. Tämän selvittäminen tapahtuu seuraamalla saantoketjua taaksepäin sen toteamiseksi, kellä on alkuperäinen saanto rakennukseen.¹³²

Kollisiot etenevässä sivullissuhteessa saattavat syntyä aivan samoista syistä kuin mitä edellä on nautintaoikeuden osalta esitetty. Rakennuksen omistaja A saattaa luovuttaa omistusoikeutensa rakennukseen B:lle ja tämä edelleen C:lle. Jos A:n ja B:n välistä kauppaa rasittaa jokin pätemättömyysperuste, jää ratkaistavaksi tämän vaikutus C:n oikeusasemaan. Rakennuksen omistaja A saattaa luovuttaa oikeutensa rakennukseen ensin B:lle ja sitten C:lle. Tässä kaksoisluovutustapauksessa syntyy C:n näkökulmasta tarkasteltuna kollisio sivullisomistajaa vastaan.

b. *Rakennuksen luovutuksensaajan saantosuoja.* Kiistämätön tosiasia on, että rakennus on erikoislaatuinen esine. Rakennukseen kohdistuva oikeus luetaan kiinteään omaisuuteen, mikäli rakennus kuuluu maapohjan omistajalle ja irtaimen omaisuuteen, mikäli rakennus ei kuulu maanomistajalle vaan esimerkiksi vuokramiehelle. Edellä mainitusta ei kuitenkaan voida päätellä, sovelletaanko rakennukseen kiinteätä vai irtainta omaisuutta koskevia normeja. Niin kuin esimerkiksi Kartio on todennut, ei — disponoitaessa yksinomaan kiinteistöön kuuluvasta rakennuksesta — sovellettaviin normeihin nähden rakennusta pidetä kiinteänä omaisuutena.¹³³ Riidatonta on, että kiinteistöön kuulumaton rakennus on ertain

¹³¹ Ks. Pietilä, LM 1964 s. 553.

¹³² Kartio s. 85—86.

Alkuperäisen saannon käsite on jossain määrin epäselvä. Kenellä on alkuperäinen saanto vuokraoikeuden ja maapohjan omistusoikeuden yhtymyksen jälkeen? Saantoketjun seuraaminen ulottunee vain yhtymykseen saakka.

¹³³ Kartio s. 151 ss.

Ks. myös Kom. 1976: 29 s. 43. Puolisoiden varallisuussuhteista koskevassa lakiehdotuksessa ehdotetaan AL:n säännöksiä muutettavaksi siten, ettei puolison suostumuksen tarpeellisuus määräytyisikään omaisuuden lajin vaan käyttötarkoituksen mukaan.

esine,¹³⁴ joka tosin eroaa varsinaisista irtaimista esineistä muun muassa siinä, ettei rakennus kulje mukana eikä se siirry kädestä käteen.

Irtaimisto-oikeudessa legitimaatio perustuu hallintaan siinä mielessä, että hallinta luo oletaman, jonka lainsäätäjät sivullisen luottamusta suojaamalla korottaa legitimaatioksi. Legitimaatio merkitsee sivullisen näkökulmasta asiaa tarkasteltaessa sitä, että se, jolla on hallinta, on kelvollinen määräämään esineestä. Sama asia on ilmaistu toisinkin: laki suo henkilölle vallan määrätä oikeudettomasti vieraasta esineestä.¹³⁵ On sanottu, ettei rakennuksen hallinta luo omistajaolettamaa samalla tavoin kuin varsinaisten irtainten esineiden kohdalla.¹³⁶ Väite pitää sinänsä varmasti paikkansa, mutta mainittu tosiasia ei nähdäkseni välttämättä samalla merkitse sitä, etteikö rakennuksen luovutuksensaajan vilpittömyydestä mieltä joissakin tapauksissa voitaisi suojata.

Kun tarkastellaan mitä kaikkea luetaan irtaimen omaisuuteen, havaitaan ettei irtaimen omaisuuden joukko ole kovin homogeeninen. Irtain omaisuus muodostuu omistusoikeudesta irtaimiin esineisiin sekä oikeuksista. Irtaimet esineet jaetaan edelleen tavallisiin ja erityisiin irtaimiin esineisiin, jolloin viimeksi mainituilla tarkoitetaan esim. laivoja, ilma-aluksia ja autoja; oikeudet voidaan edelleen jakaa saataviin ja muihin oikeuksiin sekä saatavat edelleen sellaisiin, jotka perustuvat juoksevaan velkakirjaan tai esittämispaperiin ja toiselta puolen muihin saataviin.¹³⁷ Erityisen vilkkaan vaihdannan kohteena olevan irtaimen omaisuuden kohdalla on vilpittömyyden mielen suoja »normaalialla» tehokkaampaa.¹³⁸ Toisaalta on KK 11:4 ja 12:4:stä ilmeneviä oikeusperiaatteita katsottu

¹³⁴ Ruotsissa pidetään toisen maalla olevaa rakennusta kiinteänä esineenä (fast sak), mutta rakennukseen kohdistuvaa oikeutta irtaimena omaisuutena, ks. *Undén I* s. 17 ja *Walén*, *SOU* 1974: 55 s. 223. Ks. myös *SOU* 1965: 14 s. 57.

¹³⁵ *Hegetschweiler* s. 20. Ks. kuitenkin *Zitting* s. 135 alav. 38. *Zitting* toteaa legitimaatioteorian vaihtavan syyn ja seurauksen. Kysymys on vilpittömyyden mielen suojasta eikä siitä, että luovutuksensaajaa suojattaisiin, koska luovuttaja on legitimoitu.

¹³⁶ *Undén I* s. 142 ja *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 55. *Zittingin* mukaan saanto-suojan puuttuminen johtuu lähinnä siitä, että rakennukset ovat legitimaatio-suhteessa eri asemassa kuin varsinainen irtain esine. Vrt. *Hessler* s. 224—226. *Hesslerin* mielestä perustelu on kehässä kulkemista. Ks. myös edellä alav. 107.

¹³⁷ *Olivecrona* suorittaa jaottelun tekstissä mainitulla tavalla. Ks. *Olivecrona* s. 58.

¹³⁸ Ks. Esimerkiksi VKL 14 § ja OYL 32a §. Luovutuksensaajan oikeus esineeseen ei ole edes RVA 11 §:ssä säädetyllä tavalla rajoitettu.

voitavan soveltaa myös sellaisiin irtaimiin esineisiin, jotka ovat erityisen rekisteröinnin alaisia, esim. moottoriajoneuvoihin.¹³⁹ Poikkeusta vilpittömän mielen suojaa koskevien säännösten soveltamiseen ei ole tehty silloinkaan kun luovutuksen kohteena on yleisesti osamaksukaupan kohteena oleva esine.¹⁴⁰ Oikeuskäytännössä voidaan kuitenkin asettaa kussakin erityistapauksessa omat vaatimukset vilpittömän mielen suojan edellytyksiksi laajentamalla selonottovelvollisuutta. Pelkkä luovuttajan hallinta ei sinänsä välttämättä riitä, lisäksi voidaan vaatia, että luovutuksensaaja kohtuullista huolellisuutta noudattaen tarkastaa esim. moottoriajoneuvon rekisteriotteesta ilmenevät merkinnät¹⁴¹ tai tutkii osamaksukuitit varmistuakseen haltijan oikeudesta määrätä esineestä.¹⁴² Luovutuksensaajan selonottovelvollisuus tietynlaisen omaisuuden osalta on nimenomaisesti mainittu yhteisphojismaisessa lakiehdotuksessa, joka koskee irtaimen esineen saajan vilpittömän mielen suojaa.¹⁴³

¹³⁹ Ks. esim. KoO 1973 II 10: A oli vuokrannut auton B:lle, joka rekisteri-otteen väärennettyään myi sen käytettyjen autojen kauppiaille C:lle. KoO velvoitti C:n palauttamaan auton KK 11:4:n säännöksiin viitaten lunastuksetta A:lle, koska C:n katsottiin laiminlyöneen hänelle käytettyjen autojen kauppiana kuuluneen selonottovelvollisuuden. RO puolestaan katsoi, ettei A ollut oikeutettu saamaan autoa C:ltä lunastuksetta, koska oli jäänyt näyttämättä, että C ei olisi ollut hyvässä uskossa ostaessaan auton.

¹⁴⁰ Yhteisphojismaisessa lakiehdotuksessa laiksi irtaimen esineen saajan vilpittömän mielen suojasta asetettiin sille kannalle, että jos luovutuksen kohteena on yleisesti luotolla omistuksenpidätysehdoon myytävä esine on suojan saamisen edellytyksenä, että luovutuksensaaja on erityisesti tutkinut luovuttajan oikeuden. Ks. lakiehdotuksen 1.2 §, *Kom. 1965: A 3 s. 60*.

¹⁴¹ Ks. alav. 139 selostettua oikeustapausta.

¹⁴² *Zitting*, *Sivullissuoja*, s. 36.

¹⁴³ Ks. *Kom. 1965: A 3 s. 60*.

Vrt. *Godenhielm*, JFT 1958 s. 93. Godenhielm tähdensi, että vilpittömän mielen suojaa koskevilla säännöksillä tulee olla sama sisältö. Kysymyksessä oli VKL 14 §:n mukaisen vilpittömän mielen suojan myöntäminen panttivelkakirjan luovutuksensaajalle. Toisin *Modeen*, JFT 1958 s. 82 ja *Majamaa*, JFT 1973 s. 564.

Toisaalta Ruotsissa rakennukset ovat vaihdantasuojan saamisen suhteen erikoisasemassa, mikä on osaltaan saattanut muokata mielipidettä, jonka mukaan rakennusten hallintaan ei liity legitimaatio. Ruotsissa vaaditaan nimittäin irtaimisto-oikeudessa traditiota, jotta luovutuksensaaja saisi suojaa luovuttajan velkoja vastaan. Kun LkF:n säännösten ei katsottu koskevan toisen maalla olevaa rakennusta, sai ostaja tämän seurauksena suojaa velkoja vastaan jo sopimuksella, siis riippumatta siitä, saako ostaja objektin haltuunsa, *Lundstedt* s. 100. Ks. myös *Karlgren* s. 175 ja *Walén*, SOU 1974: 55 s. 228.

Mitään periaatteellista estettä ei liene olemassa, etteikö vilpittömän mielen suoja koskevia säännöksiä voitaisi soveltaa myös tapauksiin, joissa luovutuksen kohteena on rakennus.¹⁴⁴ Kokonaan eri kysymys on sitä vastoin se, millä edellytyksillä suojaa katsotaan voitavan myöntää. Kysymyshän on tällöin luovutuksensaajan selonottovelvollisuuden laajuudesta eikä enää suojan epäämisestä. Ilmeisesti hallinta sinänsä ei riitä muodostamaan omistajaolettamaa, johon voitaisiin liittää legitimaatio määrätä rakennuksesta. Tässä suhteessa rakennus ei muodostaisi poikkeusta siitä, mikä nykyisinkin on käytäntö eräiden omaisuuden lajien kohdalla. Luovutuksensaajan tulee ottaa selko siitä oikeussuhteesta, johon hallinta perustuu. Jos kysymyksessä on rakennuksen ensimmäinen omistaja, selvinnee asia luovutuksensaajan kääntyessä maanomistajan puoleen. Rakennuksen omistajanvaihdokset tapahtuvat kirjallisesti tapauksissa, joissa kysymyksessä on merkittävä intressi. Oikeus rakennukseen on tällöin osoitettavissa luovutuskirjoin ja oikeuden siirtymistavasta riippuen muilla asiakirjoilla (perunkirja, testamentti jne.). Kussakin yksittäistapauksessa jää erikseen ratkaistavaksi, milloin tarpeellinen selonottovelvollisuus katsotaan täytetyksi. Ekstinktio edellyttäisi lisäksi sekunduksen hallinnan saantia.¹⁴⁵

Vilpittömän mielen suojaaminen on perusteltua, koska muutoin luovutuksensaajan oikeutta jää rasittamaan määräämättömäksi ajaksi tietty epävarmuus. »Oikean» omistajan moiteoikeuden katkeamiselle ei ole olemassa laissa aikarajaa eikä mitään muutakaan katkaisevaa perustetta.

c. Rakennuksen luovutuksensaajan vaihdantasuoja. Kaksoisluovutustapauksessa rakennuksen omistaja A on menettänyt kompetenssinsa

¹⁴⁴ Oikeusturvallisuuden kannalta olisi Benckertistäkin parasta, että KK 11:4 ja 12:4:issä ilmaistu periaate koskisi kaikkea irtainta omaisuutta, mikäli erityisessä lainsäädännöksessä ei tämän suhteen ole muuta erikseen säädetty. Ks. Benckert II s. 181.

Ks. myös Hessler s. 203. Hänen mukaansa rakennuksen luovutuksensaajaa ei voida suojella osamaksumyyjää vastaan, koska luovutuksensaaja ei saa suojaan KK:n säännösten mukaan.

¹⁴⁵ Hallinta voidaan hyvin asettaa ekstinktion edellytykseksi, koska sopimus tulee tosiasiallisesti täytetyksi hallinnan luovutuksella. Oikeus rakennukseen (tai maapohjaan) hankitaan juuri sen vuoksi, että sitä käytetään hyväksi ja tämä tapahtuu ottamalla rakennus (tai määräraajainen maa-alue) haltuun. Ks. myös Chydenius, Jordlegorätt s. 110. Chydenius toteaa, ettei oikeutta voida pitää salassa enää sen jälkeen kun vuokramies on ottanut alueen haltuunsa.

määrättyään rakennuksista B:n hyväksi. Luovutuksensaaja C:n saanto on A:n puuttuvan kompetenssin vuoksi pätemätön B:hen nähden. C:n kannalta asiaa tarkasteltuna syntyy kollisio takautuvassa sivullissuhhteessa.

Tutkiessaan omaisuuden lajeja, jotka saattavat tulla pretensioturvaimisen kohteeksi Havansi totesi, että rakennusten kaksoisluovutusta koskevia ratkaisuja rasittaa melkoinen epävarmuustekijä, joka aiheutuu kollisionormin sisällön tulkinnallisuudesta. Sekundusta syrjivä ja primusta suosiva kanta ei hänen mielestään perustu mihinkään lainkohtaan, vaan melko vanhoissa oikeustapauksissa omaksuttuun tulkintaan.¹⁴⁶ Myös Hessler suhtautuu kielteisesti vallitsevaan oikeuskäytäntöön, jonka mukaan sopimus on yksin ratkaiseva. Hesslerin mielestä kysymys on yksinkertaisesti siitä, millä edellytyksillä katsottaisiin primus-ostajan sopimukseen perustuva prioriteetti kumotuksi. Hänen mukaansa on vain etsittävä sellainen esineoikeudellinen momentti, johon ekstinktiovaikutus liitetään.

Vaihtoehtoisina esineoikeudellisina momentteina Hessler esittää hallinnan ja denuntiaation.¹⁴⁷ Denuntiaation suosion syistä Ruotsissa on jo aiemmin ollut puhetta.¹⁴⁸ Denuntiaatio näyttää soveltuvan huonosti esitetyn kollision ratkaisemiseen. Maanomistaja, jolle ilmoitus on tarkoitettu tehtäväksi, on ulkopuolinen.¹⁴⁹ VKL:n mukaisessa denuntiaatiossa legitimoi siirtoilmoituksen tekijä myös itsensä oikeuden oikeaksi haltijaksi (VKL 31 § verrattuna 29 §:ään). Vastaavaa momenttia ei rakennuksia varten ole olemassa.

Niin kuin aiemmin nautintaoikeuden kaksoisluovutuksen yhteydessä todettiin, merkitsee kollision ratkaiseminen C:n hyväksi B:n osalta oikeuden saamatta jäämistä. B:n suojaamista ei yleensä ole pidetty yhtä tarpeellisena kuin jos olisi kysymys oikeuden menettämisestä. Sekunduksen oikeutta voidaan perustellusti suojata samoin edellytyksin kuin »oikeata» omistajaa vastaan.

¹⁴⁶ Havansi s. 455—456.

¹⁴⁷ Hessler s. 226.

¹⁴⁸ Ks. edellä s. 175.

¹⁴⁹ Maanomistaja saa tosin useissa tapauksissa melko pian tiedon rakennuksen luovutuksesta, sillä tavallisesti siihen liittyy myös sen hallintaoikeuden luovutus, jonka nojalla rakennusta pidetään paikoillaan. MVL:ssa ei kuitenkaan ole säädetty velvollisuutta ilmoittaa maanomistajalle edes vuokraoikeuden siirrosta. Denuntiaatioon liittyvästä epätasällisyydestä ks. edellä alav. 82 kohdalla.

Toisaalta on kuitenkin kiinnitettävä huomiota myös primuksen mahdollisuuksiin suojata oikeuttaan rakennukseen A:n myöhäisempiä määräämistöimiä vastaan. Primuksella ei ole mahdollisuutta saada suojaa kiinnittämisteitse. B voi turvata oikeutensa pätevästi vain riistämällä A:lta omistajahaltijan aseman. Primuksen jotakuinkin rajoitetut mahdollisuudet saada suojaa C:tä vastaan eivät liene niin merkittäviä etteikö voitaisi suojata C:n oikeutta, johon yhdistyy hallinta.

2.2.3. Kiinteistöön kuuluva rakennus

a. Yleistä. Edellä käsiteltiin tapauksia, joissa oli kysymys kiinteistön kuulumattoman rakennuksen luovutuksensaajan suojasta toisaalta »oikeata» omistajaa ja toisaalta vastaavasta suojasta primusta vastaan sekä vaihdantasuojasta. Seuraavassa tarkastellaan rakennuksen luovutuksensaajan suojaa niissä tapauksissa, joissa luovutuksensaaja tai hänen saantomiehensä on johtanut oikeutensa rakennukseen maanomistajalta. Disponointi yksinomaan kiinteistöllä olevista rakennuksista saattaa perustua esim. verotuksellisiin näkökohtiin. Kiinteistön omistajan myydessä rakennuksen on kysymyksessä irtaimen omaisuuden kauppa, josta ei ole suoritettava leimaveroa LeimaveroL 16 §:n mukaisesti. Näin lienee siinäkin tapauksessa, että maanomistaja omistusoikeuden luovutusta koskevan oikeustoimen yhteydessä vuokraa kiinteistönsä rakennuksen luovutuksensaajalle.¹⁵⁰ Erityisen määräämisen kohteena voidaan rakennuksen sanoa olevan silloinkin kun kiinteistön omistaja luovuttaessaan kiinteistön kolmannelle pidättää itselleen omistusoikeuden kiinteistöllä olevaan rakennukseen.¹⁵¹

¹⁵⁰ Verotuslain 56 §:n soveltamisesta ks. Tikka s. 233.

LeimaveroL 26 §:kään ei tule sovellettavaksi, eihän se lainkaan koske maanomistajan ja vuokramiehen välistä suhdetta. Säännöstä sovelletaan vain niihin tapauksiin, joissa vuokramies siirtää vuokraoikeutensa toiselle, mikäli vuokrantantajana on kaupunki tai kauppalä. Uusi kunnallislaki, jossa eri kuntamuodot poistettiin, ei muuttanut tätä lainkohtaa, ks. KunL 156 §.

¹⁵¹ Ks. KoO 1931 I 37, jota on selostettu edellä s. 32.

Ks. myös KoO 1943 II 288: A:n sitouduttua hankkimaan tilansa metsästä yhtiölle puutavaraa, oli sopimuksen täyttämiseksi tilan metsään hakattu ja pinottu tietty määrä halkoja. Yhtiö kuljetti halot tilalta sen jälkeen kun A oli myynyt tilan B:lle ja C:lle. Koska halkoja ei ollut luovutettu yhtiölle ennen tilan myyntiä ja selvitystä puuttui siitä, että B ja C olisivat ottaneet vastatakseen mainitun

Kysymys rakennuksen luovutuksensaajan suojasta kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan liittyy läheisesti siihen, että oikeudellisessa liittymäsuhteessa maapohjaan oleva rakennus saattaa tulla yhdessä vuokraoikeuden kanssa kiinnitetyksi laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti.¹⁵² Jos luovutuksensaaja ei voi saada lainkaan suojaa rakennukseen — kiinteistön ainesosaan — kohdistuvalle oikeudelleen kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan, voi vahvistettu laitoskiinnitys osoittautua tehottomaksi sen pääsäännön nojalla, ettei sivullisella voi olla erityistä oikeutta liittosuhteessa olevaan objektiin. Sivullisen, jolla tässä tarkoitan laitoskiinnityksen haltijaa, kiinnitykseen perustuva oikeus riippuu velallisen oikeudesta rakennukseen.¹⁵³ Tähän kysymykseen palataan lähemmin 14 §:n kohdassa 3.2.

Ruotsin vuoden 1972 JB 2:7:n mukaan ei kiinteistöön kuuluvan objektin luovutus ole voimassa kolmatta miestä vastaan ennen kuin objekti on sillä tavoin erotettu kiinteistön yhteydestä, ettei objektin voida enää katsoa kuuluvan kiinteistöön. Mainitun lainkohdan perusteluissa todetaan, että kiinteistöön kohdistuva oikeus käsittää automaattisesti myös tarpeiston, ja että yhtä selvä seuraus tarpeistosuhteesta on, ettei tarpeistoesine yksin voi olla erityisen oikeuden kohteena.¹⁵⁴ Säännöstä perusteltiin luotto- ja vaihdantanäkökohdilla. Mikäli on kysymys suhteesta velkojaan, on säännös ehdoton, ostajan ja myyjän välisessä suhteessa on sitä vastoin kysymys tulkintasäännöksestä.¹⁵⁵

Erityisesti Ruotsissa on ainesosasuhdetta koskevia säännöksiä ja sivullissuojakysymystä tarkasteltu yhtenä kokonaisuutena. Kaiken lähtökohdana pidetään sitä, onko rakennus menettänyt kiinteän omaisuuden tar-

hankinnan täyttämisestä, eikä se seikka olivatko B ja C tilan kaupan tehdesään tietoisia A:n tekemästä hankintasopimuksesta, perustanut yhtiölle oikeutta sen tilan metsästä ajattamiin puihin, veloitettiin yhtiö korvaamaan B:lle ja C:lle näille po. toimenpiteestä aiheutunut vahinko.

¹⁵² Tämä mahdollisuus on olemassa, koska laitoskiinnitystä vahvistettaessa ei kiinnitetä huomiota rakennuksen ja maapohjan väliseen suhteeseen tai rakennukseen yleensäkään, ks. s. 252 ss. Niinpä on mahdollista, että määräalan luovutuksensaajakin voi käyttää omaisuuttaan luoton vakuutena laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti ennen kuin alueesta on muodostettu itsenäinen kiinteistö. Ks. lähemmin 14 § 2 b.

¹⁵³ Ks. KiinA 17.3 §.

¹⁵⁴ SOU 1947: 38 s. 108. Ks. myös *Westerlind*, *Jordabalken* s. 184.

¹⁵⁵ SOU 1947: 38 s. 83.

Oikeudellista yhteenkuuluvuutta koskevasta presumptiosta ks. edellä 4 §.

peistoluonteen vai ei. Jos rakennus ei ole menettänyt tätä ominaisuut-
taan, ei rakennuksen luovutuksensaaja saa suojaa myyjän seuraajia ja
velkojia vastaan.¹⁵⁶ Omistusoikeuden määrittelytavasta johtuu, ettei
luovutuksensaajaa pidetä omistajana ennen kuin hän on saanut suojaa
mainituissa henkilösuhteissa. Vaihdamtasuoja on kytketty rakennuksen
ja maapohjan välisen oikeudellisen liittymäsuhteen katkeamiseen, toisin
sanoen rakennuksen tosiasialliseen irrottamiseen maapohjasta.¹⁵⁷

Siltä osin kuin on kysymys tarpeistosuhteen oikeusvaikutuksista kiin-
teistön omistajan seuraajia vastaan perustuu Ruotsissa vallitseva käsitys
Alménin esittämään mielipiteeseen, jonka mukaan tietyssä ulkonaisessa
suhteessa kiinteistöön olevan objektin »omistajan» oikeusasema on rat-
kaistava objektiivisen, jokaista vastaan voimassa olevan perusteen mu-
kaan. Jos esimerkiksi tietoisuudelle rakennukseen kohdistuvasta oikeu-
desta annettaisiin merkitystä, ei ratkaisu olisi enää kaikissa tapauksissa
sama.¹⁵⁸ Erottamattomasti tähän liittyy kysymys omistusoikeuden siirty-
misestä. Niin meillä kuin Ruotsissakin on katsottu, ettei tarpeistoesineen
erillinen luovutustoimi ole kolmatta miestä sitova ennen kuin esine on
erotettu kiinteistön yhteydestä ja siten menettänyt tarpeistoesineen luon-
teen. Niinpä luovutustointa ei voida saattaa voimaan sitä vastaan, joka
on myöhemmin ostanut kiinteistön, ei siinäkään tapauksessa, että ostaja
olisi ollut tietoinen aikaisemmasta luovutuksesta.¹⁵⁹

¹⁵⁶ *Walén*, SOU 1974: 55 s. 235.

¹⁵⁷ *Undén* I s. 124; *Pietilä*, LM 1964 s. 557 ja *sama*, LM 1966 s. 787. Vaih-
dantasuojan kytkeytyminen irrottamiseen käy havainnollisesti ilmi *Walénin* esi-
tyksestä kun hän toteaa, että jos rakennuksen luovutuksensaaja siirtää maan-
omistajalta ostamansa rakennuksen toiseen, maanomistajalta vuokraamaan paik-
kaan, on rakennus menettänyt tarpeisto-ominaisuutensa ja rakennuksen luovu-
tuksensaajan suojaaminen on tämän vuoksi mahdollista. Ks. *Walén*, SOU 1974: 55
s. 236.

Vrt. *Kartio* s. 81 ss. Luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvan oikeuden
osalta *Kartio* edustaa toisenlaista katsantokantaa. Hän kutsuu rakennuksen luov-
utuksensaajaa omistajaksi, vaikka tämän oikeus rakennukseen ei nauttisikaan
suoja kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan. *Zitting* pitää nimi-
tystä tarkoituksenmukaisuuskysymyksenä, ks. *Zitting*, *Sivullissuoja* s. 95. Ks.
kuitenkin 2 § alav. 91.

¹⁵⁸ *Almén*, SvJT 1918 s. 18 ss.; SOU 1947: 38 s. 110 ja *Prop.* 1966: 24 s. 98.

¹⁵⁹ *Kom.* 1965: A 3 s. 21. Ks. myös *Serlachius* s. 330 ja Ruotsin osalta *Undén*
I s. 59—60. Oikeuskäytännön osalta ks. esimerkiksi KoO 1931 I 37, jota on selos-
tettu lähemmin edellä s. 32. Viimeaikaisissa kirjoituksissa on kuitenkin havaitta-
vissa kannanottoja, joiden mukaan kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuudelle

Vallitsevan käsityksen mukaan siis vasta irrottaminen katkaisee oikeudellisen liittymäsuhteen rakennuksen ja maapohjan väliltä. Rekisteröimismahdollisuuden puuttuessa ei hallinnalle taikka tietoisuudelle anneta merkitystä. Sikäli kuin on kysymys rakennuksen luovutuksensaajan ja kiinteistön uuden omistajan välisestä suhteesta, perustunee ratkaisu osittain spekulatioon omistusoikeuden siirtymisestä.¹⁶⁰ Kun tarkastellaan saman kysymyksen ratkaisua toisaalta Tanskassa ja Norjassa, toisaalta Ruotsissa ja Suomessa, havaitaan kuinka esine- ja velvoiteoikeudellisten oikeuksien jaotteluun rakentuva järjestelmä vaikuttaa lopputulokseen.

Tanskassa ja Norjassa on rekisteröimisjärjestyksen ja niiden säännösten, joille se rakentuu, perustana että kiinteistökirjaan kiinteistön omistajaksi merkitty on myös kaikkien ainesosien, siis rakennustenkin omistaja.¹⁶¹ Aivan vastaavasti katsoo Undén säännöksen siitä, mitä kiinteään omaisuuteen kuuluu sekä kiinteistöön kohdistuvia esineoikeuksia koskevien periaatteiden perustuvan ajatuskululle, jonka mukaan kiinteistö tarpeistoinen muodostaa ykseyden oikeudellisessa mielessä.¹⁶² Lähtökohta on siis sama eli että kiinteistö muodostaa oikeudellisen kokonaisuuden. Oikeudellisesta kokonaisuudesta johdetut seuraamukset sitä vastoin poikkeavat olennaisesti toisistaan. Tanskassa ja Norjassa voi vain vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja saada suojaa kiinteistön omistajan tekemiä kiinteistöä koskevia oikeustoimia vastaan. Rasitukset, jotka luovutuksensaaja tunsi tai jotka hänen piti tuntea, sitovat häntä vaikkei niitä olisi rekisteröitykään.¹⁶³ Ruotsissa ja Suomessa sitä vastoin katsotaan, ettei maanomistaja voi kolmatta sitovin vaikutuksin myydä kiinteistöllään olevaa rakennusta. Itse kauppa tosin selitetään päteväksi, mutta kaupalla sanotaan olevan vain velvoiteoikeudellisia vaikutuksia ja

voitaisiin antaa nykyistä enemmän merkitystä. Ks. *Zitting*, LM 1970 s. 832—835 ja *Kartio* s. 284—285.

¹⁶⁰ Kysymys omistusoikeuden siirtymisestä tulee esille myös silloin, kun esine liitetään toiselle kuuluvaan pääesineeseen (esim. rakennukseen tai kiinteistöön). Ks. edellä s. 38 ss.

¹⁶¹ *Harbek—Solem* s. 109.

¹⁶² *Undén* I s. 59.

¹⁶³ *Harbek—Solem* s. 140. He toteavat oikeusjärjestyksen suhtautuvan kysymykseen samalla tavoin kuin velkakirjaoikeudessaakin, jossa velkakirjan luovutuksensaajaa suojataan tiettyjä väitteitä vastaan vain mikäli hän on vilpittömässä mielessä.

ostajan saavan siihen omistusoikeuden vasta sen jälkeen kun rakennus on purettu ja siirretty pois.¹⁶⁴ Eroavuus toisaalta Ruotsissa ja Suomessa sekä toisaalta Tanskassa ja Norjassa vallitsevien järjestelmien välillä on oikeudellisen ykseyden purkavissa edellytyksissä.

Tarkasteltaessa ainesosasuhdetta koskevien säännösten merkitystä sivullissuojan kannalta on välttämätöntä erottaa velkojatahoa koskeva tarkastelu kiinteistön omistajan seuraajia koskevasta tarkastelusta. Sivulistahoa ei tule käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Oikeudellinen kohtalonyhteys ei ole, niin kuin edellä on todettu,¹⁶⁵ »joko/tai» -kysymys, vaan sen olemassaolo riippuu tarkasteltavasta henkilötahosta. Sivulistahon jaottelua voidaan perustella edelleen sillä, että ainesosasuhdetta koskevilla säännöksillä on eri henkilösuhteissa oma tehtävänsä. Asianosaissuhteessahan ainesosasuhdetta koskevia säännöksiä käytetään apukeinona luovutuksen kohteen ulottuvuuden selvittämisessä, kun taas velkojatahon kysymyksessä ollessa säännösten ensisijaisena tehtävänä on määritellä täsmällisesti panttioikeuden vastuunobjekti ja eri oikeudenhaltijoiden asema pakkohuutokaupassa.¹⁶⁶

b. *Luovutuksensaajan suoja kiinteistön omistajan velkojaa vastaan.* Niin kuin aiemmin on jo todettu, ei Ruotsin vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:n mukaan kiinteistöön katsottu kuuluvan sellaista objektia, joka jonkun erityisen säännöksen tai muun jokaista vastaan voimassa olevan oikeuden perusteella kuului muulle kuin maanomistajalle. Tämä varaus oli otettu lakiin juuri sen vuoksi, että saattoi esiintyä tapauksia, joissa jollakulla on kiinteistön tarpeistoksi luonnehdittuun esineeseen sellainen erityinen oikeus, joka antaa esineelle oikeudellisen itsenäisyyden, vaikka esine olisikin vielä kiinteistöön kiinnitettynä.¹⁶⁷ JB 2:4 ja 2:6:n säännökset rakentuvat samoille periaatteille.¹⁶⁸

Edellä mainituista säännöksistä huolimatta kolmas saattaa kuitenkin olla suojattu kiinteistöön kuuluvan objektin suhteen rajoitettuja esine-

¹⁶⁴ Undén I s. 60. Vrt. Kartio s. 81.

¹⁶⁵ Ks. edellä s. 49 ss.

¹⁶⁶ Ks. edellä s. 55 ss.

Ks. myös s. 81, jossa todetaan, ettei ainesosasuhdetta koskeville säännöksille tule antaa merkitystä enemmän kuin mikä kussakin yksittäistapauksessa on tarpeen niillä tavoiteltavien päämäärien saavuttamiseksi.

¹⁶⁷ JB III s. 104.

¹⁶⁸ Ks. SOU 1947: 38 s. 102 ss.

oikeuksia koskevien säännösten mukaan. Karlgren totesi vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:stä johdetun yleisen käsityksen, jonka mukaan henkilöllä, jolla ei ole ketä tahansa vastaan voimassa olevaa *omistusoikeutta* esineeseen, joka ulkonaisen yhteytensä puolesta katsotaan kiinteistöön kuuluvaksi, voi olla vain velvoiteoikeudeksi luonnehdittu oikeus objektiin.¹⁶⁹ Karlgren ei pitänyt mainittua käsitystä oikeana. Hän huomautti, että esim. kasvava laiho ei — huolimatta RUL 124 §:n sanamuodosta — voi olla vuokramiehen omistusoikeuden kohteena ennen kuin se on erotettu maapohjasta. Tästä huolimatta vuokramies säilyttää oikeutensa satoon myös maanomistajan velkojia vastaan siinä määrin kuin hän saa suojaa RUL:ssa ja kiinnitysjärjestyksessä olevien nautintaoikeuden suojaa koskevien säännösten perusteella.¹⁷⁰ Mikäli jollekulle luovutetaan oikeus käyttää hyväksi kiinteistön tarpeistoa, saa tällainen nautintaoikeuden tai muun tyyppinen rajoitettu esineoikeus vastaavasti suojaa kolmatta miestä vastaan asianomaista esineoikeutta koskevien säännösten perusteella.¹⁷¹

Myös Serlachius mainitsee nautintaoikeuden haltijan kasvavan laihoon rajoittavana esimerkkinä siitä periaatteesta, jonka mukaan kaikki maapohjalla kasvava on myös maapohjan osa. Nautintaoikeuden haltijan oikeutta ei millään tavoin rajoita se, että hän tulee vasta korjaamisen jälkeen viljan omistajaksi. Nautintaoikeuden haltija saa käyttää viljan hyväkseen ja tämä hänen oikeutensa on Serlachiuksen mukaan suojattu sekä maanomistajaa että kolmatta miestä vastaan.¹⁷² Vastaavasti jos maanomistaja luovuttaa jollekulle oikeuden ottaa kiinteistöltä jotain siihen kuuluvaa, esimerkiksi soranotto-oikeuden, saa oikeudenhaltija oikeutensa tiettyyn soramäärään turvatuksi maanomistajan seuraajia ja velkojia vastaan kiinnityttämällä oikeutensa.

¹⁶⁹ Karlgren, SvJT 1937 s. 383—396.

¹⁷⁰ Karlgren, SvJT 1937 s. 387.

¹⁷¹ SOU 1947: 38 s. 109 ja Prop. 1966: 24 s. 98. Ks. myös Undén II.1. s. 30.

¹⁷² Serlachius s. 19. Serlachius piti puhtaasti teoreettisena kysymyksenä sitä, käytetäänkö nautintaoikeuden haltijan oikeusasemasta sellaista nimitystä, että hänen sanotaan olevan kasvavan viljan omistaja. Itse hän vastusti painokkaasti tällaisen nimityksen käyttöä. Vrt. Kartio s. 81 ss.

Vrt. niitä tapauksia, joissa maanomistaja on luovuttanut jollekulle oikeuden ottaa kiinteistöltä jotain siihen kuuluvaa. Jos tällaisen oikeuden (esim. soranotto-oikeuden) saanut kiinnityttää oikeutensa, on hänen oikeutensa tiettyyn soraan turvattu maanomistajan seuraajia ja velkojia vastaan.

Kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen kohdistuva rajoitettu esineoikeus on kirjaamiskelpoinen, kirjaamiskelpoisena ei sitä vastoin pidetä muuta, esim. omistusoikeuden luovutukseen perustuvaa oikeutta. Rajoitettu esineoikeus voi olla HVL:n tai MVL 4-luvun mukainen nautintaoikeus taikka vastikkeetonkin käyttöoikeus.¹⁷³ Omistusoikeuden luovutukseen perustuvan oikeuden kirjaamiskelvottomuus selittyy sillä, että omistusoikeuden rakennukseen katsotaan siirtyvän luovutuksensaajalle vain irroittamisella. Tämä ei kuitenkaan merkinne sitä, etteikö muukin kuin kirjaamiskelpoinen rakennukseen kohdistuva oikeus voi nauttia suojaa kiinteistön omistajan velkojia vastaan. Sivullisen rakennukseen kohdistuvaa oikeutta voidaan nähdäkseni suojata oikeustyyppistä riippumatta. Suojan myöntämisen edellytykseksi on asetettava ratkaisuperusteen objektiivisuus. Niinpä velkojan konkreettiselle tiedolle ei voida antaa oikeudellista merkitystä, sillä tämä johtaisi pakkotäytäntäänpanossa voittamattomiin vaikeuksiin kuten edellä on esitetty.¹⁷⁴ Objektiivisena ratkaisuperusteena tulee nähdäkseni kysymykseen kiinteistöön kohdistuva nautintaoikeus. Jos maanomistaja luovuttaa omistusoikeuden kiinteistöllään olevaan rakennukseen ja vuokraa rakennuksen luovutuksensaajalle kiinteistön tai sen maa-alueen, jolla rakennus sijaitsee, saa luovutuksensaaja suojaa velkojia kohtaan rakennukseen kohdistuvalle oikeudelleen ¹⁷⁵ siinä määrin kuin mitä nautintaoikeuden pysyvyyttä suojataan.

173 Ks. KoO 1963 II 10, jossa kiinnityskelpoisena oikeutena pidettiin A:n Bille tämän elinajaksi luovuttamaa vastikkeetonta asumisoikeutta A:n omistamassa kaupunkikiinteistössä sijaitsevaan erilliseen asuinhuoneistoon.

174 Ks. s. 83.

175 On lähinnä tarkoituksenmukaisuuskysymys, miksi luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvaa oikeutta kutsutaan, ks. alav. 171 ja 172. Yleensä omistajaksi kutsutaan henkilöä, kun hänen oikeutensa on suojattu luovuttajan velkojia ja seuraajia vastaan (vaihdamantasuoja). Mikäli rakennuksen luovutuksensaajaa kutsutaan omistajaksi, ei hänen oikeuttaan rakennukseen ole kuitenkaan pidettävä kiinteänä omaisuutena, ks. *Zitting*, Sivullissuoja s. 44. Kun oikeudellinen liittymäsuhte nähdään oikeuksien välisenä oikeudellisenä riippuvuussuhteena, ei nähdäkseni ole olemassa estettä kutsua rakennuksen luovutuksensaajaa omistajaksi, vaikka rakennus olisikin edelleen oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön. Tällöin on vain muistettava, että ainesosaongelmaa koskevassa tarkastelussa ollaan siirrytty esinetasolta oikeustasolle. Tämä mahdollistaa entisestä poikkeavan kysymyksenasettelun sekä suo mahdollisuuden tarkastella perinnäisiä kysymyksiä uudella tavalla. Mikäli tätä ajattelutavan muuttumista ei havaita tai pidetä mielessä, on olemassa väärinymmärryksen ja virheellisten yleistysten

Suojaa rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja nautintaoikeuden osalta ei voitane ratkaista eri periaatteiden mukaisesti. Tämä johtaisi toisaalta rakennuksen ja vuokraoikeuden ja toisaalta kiinteistön muodostaman taloudellisen käyttöyksikön hyväksikäytön estymiseen, sillä vaikka rakennuksen luovutuksensaaja menettäisikin pakkohuutokauppaostajan hyväksyi oikeutensa rakennukseen, rajoittaisi ensin mainitun maapohjaan kohdistuva nautintaoikeus rakennuksen faktista käyttämistä. Seurauksena olisi rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien oikeuksien joutuminen eri käsiin. Mainitunlaisen tilanteen välttämistä Benckert piti niin merkittävänä, kuten edellä on jo todettu,¹⁷⁶ ettei rakennuksen luovutuksensaajalle voitu hänen mukaansa myöntää suojaa rakennuksen »oikeata» omistajaa vastaan taikka ekstinktiota rakennuksen kaksoisluovutustapauksissa, koska tämän kiinteistöön kohdistuvaa nautintaoikeutta ei kuitenkaan suojattaisi mainittuja henkilötahoja vastaan. Esillä olevassa tapauksessa tilanne on käänteinen. Kun nautintaoikeutta joka tapauksessa suojataan sitä koskevien säännösten mukaisesti myös velkojia vastaan, on painavia syitä suojata myös nautintaoikeuden haltijan rakennukseen kohdistuvaa oikeutta samojen periaatteiden mukaan. Lopputulos on yhdenmukainen myös sen kanssa, mitä edellä on esitetty oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisestä vuokraoikeuden ja rakennukseen kohdistuvan oikeuden välillä. Oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen edellytyksenä ei ole vastaavan liittymäsuhteen katkeaminen rakennuksen ja maapohjan väliltä.¹⁷⁷ Nautintaoikeus ikäänkuin »välittää» dynaamisen suojan rakennukseen kohdistuvalle oikeudelle.

vaara. Jäljempänä en kuitenkaan kutsu rakennuksen luovutuksensaajan oikeutta omistusoikeudeksi, vaan puhun rakennukseen kohdistuvasta oikeudesta. Tällä siis tarkoitan omistusoikeuden luovutukseen perustuvaa luovutuksensaajan oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön olevaan rakennukseen saamaa oikeutta. Ks. myös 14 § alav. 150 sekä 2 § alav. 73.

Vrt. *Caselius* s. 306 ss. Caseliuksen mukaan ei edes vuokramiaalle rakentaneen vuokramiehen oikeutta rakennukseen ole pidettävä omistusoikeutena, koska hänen oikeutensa rakennukseen on riippuvainen vuokraoikeudesta, tosiasiallisesta hallinnasta ja tertiuksen oikeudesta. *Caselius* nimittääkin vuokramiehen oikeutta rakennukseen irrottamisoikeudeksi.

¹⁷⁶ Ks. edellä alav. 122 kohdalla.

¹⁷⁷ Oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen ja lakkaamisen edellytyksistä ks. 2 § 3. b. ja c.

Asianlaita näyttää olevan toisin Ruotsissa. Mm. Grauersin mukaan objektin ja maapohjan välisen ainesosasuhteen syntymisen edellytyksenä voidaan pitää

Ks. kuitenkin KoO 1927 II 109: Kiinteistönomistaja oli vuokranut A:lle maa-alueen sekä myynyt tälle vuokra-alueella olevat rakennukset. Kiinteistön pakkohuutokaupassa, jossa A:n vuokraoikeus pysytettiin voimassa, siirtyi kiinteistön omistusoikeus B:lle. A vaati B:tä luovuttamaan hallinnan mainittuihin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. KoO hylkäsi A:n vaatimuksen. (Ään. 4—1).

KoO:n enemmistö perusteli ratkaisuaan sillä, että A:n hallintaan luovutetulla tilanosalla olevat rakennukset olivat pakkohuutokaupassa laillisesti siirtyneet tilan uudelle omistajalle eikä sen vuokrasopimuksen, johon A perusti vaatimuksensa noiden rakennusten hänelle luovuttamisesta, voitu katsoa käsittävän rakennuksia, *varsinkin kun A oman väitteensä mukaan oli ostanut ne erikseen itselleen* (kurs. tässä).

Eri mieltä oleva jäsen hyväksyi A:n rakennusten hallintaan luovuttamista koskevan vaatimuksen perustellen ratkaisuaan seuraavasti: »koska Vitikka (A) oli k.o. tilanosan laillinen haltija ja rakennusten siihen nähden, että Vitikka (A) vuokrakirjan määräyksistä päättäen oli niitä vuokra-aikana omistusoikeutensa nojalla hallinnut, oli katsottava, joskin ne huutokaupassa oli myyty Helmiselle (B) ja ne siten joutuneet Vitikan (A) omistuksesta pois, kuitenkin tilanosan vuokrauksesta tehdyn yhä voimassa olevan sopimuksen nojalla olevan sellaista *vuokraesineeseen liittyvää omaisuutta* (kurs. tässä), jota Vitikka (A) oli oikeutettu vuokramiehenä hallitsemaan, niin — määräsi, että vuokratulla tilanosalla sijaitsevat rakennukset saatettiin Vitikan (A) hallintaan.»

Tapauksen perusteluista saa sen käsityksen, että enemmistö olisi ratkaissut rakennusten hallintaanluovuttamista koskevan vaatimuksen toisin, jos vuokramies olisi vedonnut »vain» käyttöoikeuteensa. Lienee selvää, ettei ratkaisun lopputulokseen pitäisi vaikuttaa vetoaako vuokramies rakennuksiin kohdistuvan oikeutensa tueksi käyttö- tai omistusoikeuteen, ei ainakaan siten, että suoja omistusoikeuteen vedottaessa olisi heikompi. Eri mieltä olleen jäsenen lausunnosta ilmenee nähdäkseni olennaisin: oikeus rakennukseen ja maapohjaan liittyvät yhteen, toisin sanoen mikäli kiinteistön uuden omistajan täytyy kunnioittaa vuokramiehen kiinteistöön kohdistuvaa nautintaoikeutta, tulee hänen pysyttää voimassa myös vuok-

sitä, ettei objekti ole ainesosasuhteessa mihinkään muuhun. Ks. *Grauers* s. 12; ks. myös *Walén*, SOU 1974: 55 s. 236 sekä mitä edellä s. 96 on esitetty vuoden 1907 NyttjL 4:4:n ja vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:n välisestä suhteesta, sekä FöIntL 10 § verrattuna JB 2:4.2:een. Viimeksi mainitusta ks. läh. 5 § 3. c.

ramiehen vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kohdistuva oikeus.¹⁷⁸ Tämä ei loukkaisi kolmannenkaan miehen oikeutta.¹⁷⁹

Tilannetta, joka syntyy kun maanomistaja vuokraa kiinteistön tai maa-alueen ja myy sillä olevan rakennuksen vuokramiehelle, voidaan tarkastella myös ulottuvuuskysymyksenä. Nautintaoikeuden vakuudeksi myönnettävä kiinnitys objektiivisena esineoikeudellisena momenttina muodostaa eräänlaisen »vedenjakajan». Kiinteistön ulottuvuus on erilainen niihin henkilöihin nähden, joiden kiinteistöön kohdistuvalla oikeudella on nautintaoikeutta huonompi etuoikeus, kuin niihin nähden, joiden oikeus on nautintaoikeutta vanhempi.¹⁸⁰ Jälkimmäisten suhteen katsotaan rakennuksen kuuluvan kiinteistöön, kun taas edellisten kohdalla nautintaoikeus rajoittaa kiinteistön ulottuvuutta. Vastaavanlainen tilanne syntyy määräalan luovutuksen yhteydessä. Alue ja sillä olevat rakennukset ovat niiden ulottumattomissa, joiden oikeus kiinteistöön on syntynyt määräalan erottamisoikeuden kiinnittämisen jälkeen. Määräala-tapauksessa rakennusten on katsottu seuraavan luovutettua aluetta ainesosasuhdetta koskevien säännösten perusteella, vuokra-alueen luovutuksessa tämä perustuu nimenomaisesti tapahtuneeseen erilliseen luovutukseen.¹⁸¹

Rakennuksen omistusoikeuden luovutus ja rakennuksen paikoillaan pysyttämiseksi tarvittavan maa-alueen erillinen luovutus avaa itse asiassa mahdollisuuden pantata, kuten edelläkin on todettu, kiinteistöön kuuluva rakennus erillään maapohjan omistusoikeudesta. Rakennusta voidaan yhdessä maapohjaan kohdistuvan vuokraoikeuden kanssa käyttää kiinnitysluoton vakuutena KiinA 2 §:n mukaisesti. Mutta kuten Hagerupkin totesi, on kysymys rakennuksen maapohjasta erillään tapahtuvasta pant-

¹⁷⁸ Ks. myös KoO 1920 t. 262: A oli kiinteistön omistajana myynyt tilalla olevan meijerilaitoksen B:lle sekä vuokrannut B:lle meijerin ympäriltä maa-alueen. Kiinteistön pakkohuutokaupassa B:n vuokraoikeus raukesi. Tilan uusi omistaja salli vuokramiehen pitää pakkohuutokaupan jälkeen keskeytymättä vuokra-aluetta hallinnassaan irtisanomatta vuokraoikeutta. Vuokraoikeuden katsottiin MVL 36 §:n nojalla sitovan pakkohuutokauppaostajaa. Ks. myös 14 § alav. 57.

¹⁷⁹ Ks. 14 § alav. 214 kohdalla.

¹⁸⁰ Myös sähkölaitoskiinteistön tarpeiston rekisteröinti vaikuttaa tekstissä mainituin tavoin ulottuvuuteen: rekisteröinnin synnyttämä oikeudellinen liittymäsuhte ei ulotu prioritetiä nauttiviin kiinnityksen haltijoihin. Sähkölaitoskiinteistöistä ks. lähemmin 9 §.

¹⁸¹ Ks. myös edellä s. 100.

taamisesta erotettava siitä pohdiskelusta, koskeeko maapohjaan vahvistettu panttioikeus suoraan lain nojalla myös rakennuksia. Nämä kysymykset ovat hänen mukaansa tosin tietyssä suhteessa toisistaan riippuvaisia, mutta eivät millään tavoin identtisiä.¹⁸² Ratkaisevana lieene pidettävä sitä, loukkaako rakennusten maapohjasta erillään tapahtuva pantaaminen kiinteistön omistajan velkojia tai seuraajia.

Hakemalla kiinnitystä nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi saa rakennusten luovutuksensaaja nautintaoikeudelleen suojaa luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan (MVL 12.5 §; ks. myös HVL 26 §). Suoja kiinnitys- ja ulosmittausvelkojia vastaan määräytyy KiinA 22 §:n ja UL:n säännösten mukaisesti. Kiinteistön luovutuksensaajan ja niiden oikeudenhaltijoiden, joiden oikeuksilla kiinteistöön on nautintaoikeutta huonompi etuoikeus, on kunnioitettava nautintaoikeutta: toisin sanoen nautintaoikeus pysyy heihin nähden voimassa. Nautintaoikeuden kunnioittamiseen sisältyy myös sen oikeuden voimassa pysyttäminen, joka vuokramiehellä on vuokra-alueella olevaan rakennukseen.¹⁸³ Kiinnitysvelkojan oikeutta ei voine loukata se, että nautintaoikeuden haltijan tosiasiallinen oikeus tiettyyn maa-alueeseen ja sillä olevaan rakennukseen pidetään kokonaisuutena hänen oikeutensa ulottumattomissa. Nimittäin kun pantti-velkoja havaitsee kiinteistöä rasittavan nautintaoikeuden, ei hänellä ole mitään perusteita uskoa pääsevänsä käsiksi vuokratulla alueella olevien rakennusten edustamaan varallisuusarvoon eli lukea niitä kiinnityksensä tuottaman vakuuden arvoa kohottavaksi tekijäksi nautintaoikeuden voimassaoloaikana.¹⁸⁴ Pantti-velkoja ei laskelmia tehdesään voi lähteä siitäkään, että sovitun määräajan jälkeen vuokramiehen oikeus rakennukseen ja tiettyyn maa-alueeseen raukeaa ja että hänen vakuutensa arvo tämän vuoksi paranee. Nautintaoikeuden voimassaoloaika on tosin relatiivisesti määriteltä, mutta asianosaiset voivat sopia vuokra-ajan jatkamisesta. Nautintaoikeuden etuoikeus säilyy muuttu-

¹⁸² Hagerup s. 200 alav. 3.

¹⁸³ Nautintaoikeuden haltijan oikeustyyppi on esillä olevan kysymyksen kannalta merkityksellinen. Vaikka katsottaisiinkin, että kysymyksessä ei voi olla omistusoikeus rakennukseen vaan esim. nautintaoikeus, ei tilanne muutu esitetyistä. Luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvasta oikeudesta käytettävästä nimityksestä ks. edellä alav. 175.

¹⁸⁴ Nautintaoikeuden lakattua on sen sijaan merkitystä sillä, mikä oikeus vuokramiehellä on rakennuksiin. Jos sitä pidetään käyttöoikeutena, kuuluvat rakennukset nautintaoikeuden raukeamisen jälkeen ilman muuta kaikkiin nähden kiinteistöön.

mattomana uutenakin vuokra-aikana: tästä on nyttemmin nimenomainen säännös KiinA 27.2 §:ssa.¹⁸⁵

Mitä tulee niihin oikeudenhaltijoihin, joiden kiinteistöön kohdistuvalla oikeudella on nautintaoikeutta parempi etuoikeus, on rakennusten luovutus vaikutukseton. Kiinteistöön kohdistuvaa nautintaoikeutta ei heihin nähden pysytetä voimassa, jos se on esteenä nautintaoikeutta paremmalla etuoikeudella olevien oikeuksien toteuttamiselle (UL 5: 32 ja 38). Lopputulos on sopusoinnussa myös sen kiinteistöoikeudessamme vallitsevan periaatteen kanssa, ettei kiinteistön omistaja voi yksityisin toimenpitein vähentää kiinnitysvakuutta.¹⁸⁶

Esitettyä lopputulosta vastaan voidaan tosin huomauttaa, ettei kiinteistön rasiustodistus anna velkojalle mitään tietoa rakennusten omistusoikeussuhteista. Voidaan myös huomauttaa, että velalliselle (kiinteistön omistajalle) avautuisi mahdollisuus suojata omaisuuttaan pakko-työntöönpanossa, mikäli kiinteistöön kuuluva rakennus voitaisiin myöhempiä kiinnitysvelkoja sitovasti luovuttaa kolmannelle maapohjan käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä, taikka ettei oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön olevaan objektiin voida perustaa erillistä panttioikeutta tai kohdistaa pakkotyöntöönpanoa.

Näiden mahdollisten vasta-argumenttien osalta voidaan todeta ensinnäkin, ettei kiinteistöä koskevista virallisista asiakirjoista — rasiustodistuksesta puhumattakaan — ilmene lainkaan tietoja edes kiinteistöllä mahdollisesti olevista rakennuksista. Mikäli panttivelkoja katsoo myös muilla kuin virallisista asiakirjoista saatavilla tiedoilla olevan merkitystä kohteen vakuusarvolle, tulee hänen aina erikseen ottaa selko kiinteistöllä olevista rakennuksista ja niiden omistussuhteista. Viimeksi mainitun seikan selvittämiseen panttivelkojalla on oikeutemme mukaan erityistä

¹⁸⁵ KiinA 27.2 §:sta ks. 14 § 5.b.

¹⁸⁶ Panttioikeushan ei ole yksinomaan asianosaisten välinen asia. Pantinhaltijan vaatimuksella on tietty etusija ennen muita velkoja ja ennen kaikkea ennen niitä, jotka myöhemmin tekevät sopimuksia pantatun esineen omistajan kanssa. Kiinteistöoikeudessa tämä ilmenee kiinteistön omistajan rajoituksena vähentää kiinnitysvakuutta määräämällä kiinteistön ulottuvuudesta. Ks. esim. Pietilä s. 391 alav. 1; sama, LM 1964 s. 556 ja LM 1966 s. 787 ss. Hyvönen puhuu tässä yhteydessä kiinteistöoikeudessamme vallitsevasta kiinnityksen kohteen säilyttämisperiaatteesta (Hyvönen s. 337). Ks. myös KoO:n lausuntoa laista lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta. Lohkotilan vastuuta voitiin KoO:n mukaan rajoittaa vain niin, ettei loukata kiinteistön kiinnityksenhaltijan oikeuksia, HE n:o 24/1936 Vp. s. 25 ss.

syytäkkin, sillä vaikka Suomessa niin kuin Ruotsissakin sovelletaan abstraktista sääntöä kiinteistön ja sillä olevien rakennusten yhteenkuuluvuudesta, voi sivullinen — esim. vuokramies — pysyttää voimassa oikeutensa rakennukseen vilpittömässä mielessäkin olevaa panttivelkojaa kohtaan, kuten aiemmin on esitetty.¹⁸⁷ Silloin kun velkoja voi kiinteistön rasiustodistuksesta nähdä kiinteistöä rasittavan nautintaoikeuden,¹⁸⁸ on hänellä nähdäkseni aivan erityinen syy ottaa selko rakennuksen ja maapohjan välisestä oikeudellisesta liittymäsuhteesta.

Toinen huomautus koski sitä mahdollisuutta, että kiinteistön omistajalle avautuisi tie suojata omaisuuttaan tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvissa pakkotäytäntöönpanoissa. Tämän osalta voidaan todeta, että velkojalla on käytettävissään KS:n ja UL:n mukaiset takaisinvoittoja koskevat oikeuskeinot, mikäli velkoja katsoo velallisen määräämistoimen loukkaavan hänen oikeuttaan. KS 46 §:ssä on mainittu oikeustoimet, jotka voidaan peräyttää velallisen jouduttua konkurssiin. Säännöksessä mainittujen määräaikaisten lisäksi rajoittaa takaisinsaannin mahdollisuutta tosiasiallisesti myös se, että konkurssipesä on KS 46 §:n i) -kohdan mukaan velvollinen luovuttamaan velallisen saaman vastikkeen tai sen arvon. Takaisinvoittoja voi ajaa KS 47 §:n mukaan myös yksityinen velkoja taikka ulosoton yhteydessä ulosmittausvelkojakin.¹⁸⁹ Sivullisen (velkojan) enempi suojaaminen ei ole mahdollista. Tällaista ei nähdäkseni ole johdettavissa edellä todetusta ainesosa- ja tarpeistosuhteen merkitystä kuvaavasta säännöstäkään, jonka mukaan kiinteistön omistajan seuraajat ja velkojat voivat lähteä siitä, ettei sivullisella ole oikeuksia liittosuhteessa olevaan objektiin. Tämä käy ilmi HVL 26 §:n säännöksestäkin. Vuokralainen nauttii HVL 26.1 §:n mukaan suojaa kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan, mikäli hän on ottanut rakennuksen haltuunsa taikka kiinnityttänyt sopimuksenmukaisen oikeutensa. Se että

¹⁸⁷ Ks. s. 28 ss.

¹⁸⁸ Kiinteistön rasiustodistuksesta saattaa muissakin tapauksissa ilmetä tietoja, jotka voivat merkitä kiinteistön ulottuvuuden määräytymistä poikkeuksellisella tavalla. Esim. merkintä sähkölaitoskiinteistön tarpeistoksi tapahtuneesta rekisteröinnistä antaa velkojalle perustellun aiheen selvittää mitä omaisuutta jää kiinnityksen tuottaman vakuuden ulkopuolelle. Sähkölaitoskiinteistöstä ks. lähemmin 9 §.

¹⁸⁹ Ks. UL 3:35—36 ja 4:10.4 sellaisina kuin ne kuuluvat 18.5.1973 annetussa laissa (389/73). Ulosotto-oikeudellisella takaisinsaantikanteella ei pyritä oikeustoimen kumoamiseen kuten KS:n mukaisella takaisinsaantikanteella, edellinen on vain ulosoton sietämiskanne, ks. *Halila* s. 97.

rakennus on kiinteistön ainesosa, ei siis ole esteenä sivullisen rakennukseen kohdistuvalle erityiselle oikeudelle.

Kolmas vastaväite koski kieltoa perustaa erillinen panttioikeus oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön olevaan objektiin — kiinteistön ainesosaan — tai ottaa se pakkotäytäntöönpanon kohteeksi. Mainitun kiellon ja rajoituksen on katsottu käyvän ilmi UL 4:29.2:n säännöksestä, jonka mukaan »oikeutta vuokraan, hyyryyn tahi veroon, kasvavaa vihan-toa, kasvavaa metsää tai muuta kiinteään omaisuuteen kuuluvaa älköön pantako ulosmittaukseen muulla tavoin kuin että tila taikka, jos velallisella on siihen ainoastaan nautinto-oikeus, jonka saa ulosmittaukseen panna, tämä oikeus ulosmitataan».¹⁹⁰ Mainittu lainkohta koskee kuitenkin vain kiinteistön omistajan (vuokramiehen) ja hänen velkojansa välistä suhdetta. Oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön kohdistuvaan oikeuteen — omistus- tai nautintaoikeuteen — olevaan erilliseen objektiin¹⁹¹ kohdistuvan pakkotäytäntöönpanon rajoituksesta ei voitane päätellä, etteikö kiinteistön omistaja (vuokramies) voisi luovuttaa kolmannelle erityistä oikeutta UL 4:29:ssä tarkoitettuun objektiin.¹⁹² UL 4:29:n säännös ei rajoita maanomistajaa luovuttamasta omistamaansa rakennusta kolmannelle. UL 4:29.2 ei siten myöskään ole esteenä pakkotäytäntöönpanon kohdistamiselle kolmannelle luovutettuun rakennukseen *kolmannen* velasta siinäkin tapauksessa, että rakennus on edelleen kiinteistöllä.¹⁹³

¹⁹⁰ Ks. Zitting—Rautiala s. 38. UL 4:29:stä ks. myös edellä s. 90.

¹⁹¹ UL 4:29.2 §:stakin ilmenee, kuinka oikeudellinen liittymäsuhde vallitsee paitsi kiinteistön omistusoikeuden myös nautintaoikeuden ja mainittuihin oikeuksiin tietylnlaisessa suhteessa olevien objektien tai muiden oikeuksien välillä. Puhuttaessa oikeudellisesta liittymäsuhteesta ei objektilla tässä yhteydessä luonnollisestikaan tarkoiteta esinettä, vaan siihen kohdistuvaa oikeutta. Oikeudellinen liittymäsuhdehan vallitsee oikeuksien välillä, niin kuin edelläkin on todettu. Ks. 2 § 3.b.

¹⁹² Vrt. UL 4:5. Mainitussa lainkohdassa kielletään ulosmittaamasta määrätynlaista velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Pakkotäytäntöönpanon rajoitus ei estä omaisuuden disponointia; velallinen voi myös osoittaa UL 4:5:n tarkoittamaa omaisuutta ulosmittattavaksi. Säännös on laadittu velallisen suojaksi velkojaa vastaan, ks. esim. Wrede, Utsökningsväsendet s. 275.

Ks. myös UL 4:5.2. Velallisella ei ole oikeutta erottaa irtainta omaisuutta, joka on panttina taikka jota toinen hallitsee ja jota hänellä on oikeus pitää saamisen vakuutena, kun ulosmittaus tapahtuu vakuutena olevasta omaisuudesta.

¹⁹³ Kartio s. 50.

c. *Luovutuksensaajan suoja kiinteistön omistajan seuraajia vastaan.* Vallitsevaa käsitystä, jonka mukaan kiinteistön luovutuksensaajan konkreettista tietoa ei pidetä sitovuusperusteena, on perusteltu vaihdantänäkökohdilla. Sikäli kuin näillä tarkoitetaan sivullisen luottamuksen-suojaa — jota perustellaan juuri vaihdantänäkökohdilla — eivät ratkaisun tueksi esitetyt argumentit ole pitäviä. Kollisioiden ratkaisuja ei kiinteistöoikeudessamme muutoinkaan perusteta — niin kuin edellä on esitetty — sivullisen luottamuksensuojaan. Kiinteistön luovutuksensaaja, joka uskoo rakennuksen kuuluvan saantomiehelleen, ei saa siihen parempaa oikeutta kuin mitä tällä oli, mutta kiinteistön luovutuksensaaja, joka tietää saantomiehensä luovuttaneen rakennuksen kolmannelle, saa omistusoikeuden rakennukseen. Kun ratkaisua ei perusteta luottamuksensuojaan niissä tapauksissa, joissa ulkoinen »kuva» ei vastaa materiaalista oikeustilaa, ei pelkkä viittaus vaihdantänäkökohtiin ole riittävä argumentti, jos kiinteistön luovutuksensaajan tietoisuudelta rakennuksen luovutuksesta halutaan evätä oikeudellinen merkitys.

Vaihdantänäkökohdilla voitaisiin tarkoittaa myös sitä, että vaihdannan helpottamiseksi olisi ylläpidettävä kiinteistön muodostaman kokonaisuuden ykseyttä. Tällä tavoin ei kuitenkaan lainsäätäjän tarkoituksena ole ollut ratkaista asiaa. Kun lainsäätäjä on määritellyt kantansa siihen, sitooko konkreettinen tieto tapahtuneesta nautintaoikeuden luovutuksesta kiinteistön uutta omistajaa, on sitomattomuutta tosin perusteltu vaihdannan turvaamista koskevilla näkökohdilla. Hallintaa on lainsäätäjä sitä vastoin pitänyt sitovuusperusteena. Tätä lainsäätäjä on perustellut sillä, että vasta tällöin ostaja voi saada tietoonsa mitkä ja minkälaiset vuokraoikeudet rasittavat kiinteistöä.¹⁹⁴ Sitovuuden tueksi esitetyistä perusteluista käy ilmi, ettei sitomattomuudella ensin mainitussa tapauksessakaan — kun vain konkreettinen tieto on olemassa — ole tarkoitettu ykseyden säilyttämistä. Kysymys on yksinomaan tiedon riittävydestä luottamuksensuojaa tarkoittavassa merkityksessä.¹⁹⁵

¹⁹⁴ Ks. *LvK 1921: 4 s. 30; Kom. 1957: 1 s. 44 ja LTK 1964: 3 s. 41—42.*

¹⁹⁵ Lainsäätäjä totesikin vuoden 1925 HVL:n säätämisen yhteydessä »kauppa rikkoo vuokran» -säännön *oikean merkityksen* olevan siinä, että se turvaa kiinteistön ostajan sellaisilta nautintaoikeusvaatimuksilta, joista hänellä kaupantekotilaisuudessa ei ole tietoa. Lainsäätäjän mielestä kiinteän omaisuuden liikevaihdon turvaamista koskeva tarkoituserä saavutetaan, vaikka luovutaankin »kauppa rikkoo vuokran» -säännöstä. Ks. *LvK 1921: 4 s. 30.*

Rakennuksen luovutuksensaajan oikeutta rakennukseen suojataan samoin edellytyksin kuin mitä edellä velkojen osalta on esitetty. Dynaamista suojaa voitaisiin kiinteistön omistajan seuraajaa vastaan myöntää lievemmin perustein. Estettä ei ole olemassa, etteikö tietoisuudelle voitaisi ko. henkilösuhteessa antaa oikeudellista merkitystä.¹⁹⁶

3. Tiivistelmä

Edellä on todettu, että oikeutemme mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus kiinteistön panttivelkojaa kuulematta disponoida kolmannen hyväksi kiinteistöön kuuluvista objekteista. Mikäli disponoinnin kohteena on kiinteistön ideaalinen tai materiaallinen osa, suojataan panttivelkojaa kiinteistön omistajan määräämistoimia vastaan siten, ettei kiinteistön omistaja voi kiinteistön osia luovuttamalla vähentää niiden kiinnityksenhaltijoiden oikeutta, joilla on parempi etusija kuin ideaalisen tai materiaallisen osan luovutuksensaajalla. Mikäli disponoinnin kohteena on kiinteistöön kuuluva rakennus, suojataan panttivelkojaa (kiinteistön luovutuksensaajaa) kiinteistön omistajan määräämistoimia vastaan siten, että luovutus selitetään vaikutuksettomaksi kiinteistön omistajan seuraajia ja velkoja vastaan. Rakennuksen luovutuksensaaja saa vallitsevan käsityksen mukaan suojaa omistajan seuraajia ja velkoja vastaan ainoastaan irroittamalla rakennuksen faktisesta liitossuhteesta kiinteistöön. Kun on kysymys KiinA:n mukaisesta kiinnityksestä ja kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen kohdistuvasta määräämistoimesta, on lopputulos toisenlainen kuin jos se määräytyisi niiden periaatteiden mukaan, joiden tarkoituksena on säilyttää kiinnityksen kohde vähentymättömänä. Kiinnityksen haltijalla ei KiinA:n mukaan ole oikeutta saada suoritusta objektin arvosta¹⁹⁷ tai vaatia saatavaansa ennen erääntymistä panttiobjektin arvon vähenemisen perusteella.¹⁹⁸

¹⁹⁶ Ks. edellä s. 80 ss.

Ks. myös *Pietilä*, LM 1964 s. 558. Pietilä totesi, että kysymys rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön ratkaistaan ilmeisesti eri perustein kiinteistön luovutuksensaajaan ja panttivelkojaan nähden. Panttivelkojan on hänen mukaansa voitava arvioida kohde virallisten asiakirjojen perusteella, luovutuksensaajalla on sitä vastoin velvollisuus tarkistaa kiinteistö.

¹⁹⁷ Vrt. MetsäkiinnitysL 3 §.

¹⁹⁸ Vrt. SähkölaitoskiinteistöL 14 §, IrtKiinL 13 § ja AutokiinnitysL 11 §. Ks. 14 § alav. 217.

Edellä 3 §:n kohdassa 1 on eräinä ainesosasuhdesäännöksillä tavoiteltavina päämäärinä mainittu panttioikeuden vastuukohtien täsmällinen määrittely sekä eri intressenttien oikeuksien aseman ratkaisu kohteen osalta pakkohuutokaupassa. Nämä näkökohdat sisältyvät itse asiassa myös jo aiemmin mainittuun kiinnityksen kohteen säilyttämisperiaatteen. Vaihdata- ja luotonäkökohtien huomioon ottaminen ei kuitenkaan nähdäkseni edellytä rakennuksen luovutuksensaajan dynaamisen suojan ratkaisemista siltä pohjalta, onko oikeudellinen liittymäsuhde (ainesosasuhde) rakennuksen ja maapohjan väliltä katkennut.¹⁹⁹ Mainitut päämäärät voidaan saavuttaa muutoinkin.

Kiinnityksen kohteen säilyttämisperiaate perustuu ajatukseen, ettei kiinteistön omistaja voi vähentää myöhäisemmin määräämistöihin sitä vakuutta, jonka hän on velkojalleen aiemmin luovuttanut. Kysymys on aikaprioriteettisäännön mukaisesta järjestelystä. Mikäli rakennuksen luovutuksensaajan dynaamisen suojan saaminen kytketään rakennuksen faktiseen irrottamiseen kiinteistön yhteydestä, on dynaamisen suojan saamiseksi ryhdyttävä toimenpiteisiin, jotka merkitsevät taloudellisten arvojen tuhoamista. Tämä merkitsee myös kiinnityksen kohteen vähentämistä niiden kiinnityksen haltijoiden vahingoksi, joiden kiinteistöön kohdistuvalla oikeudella olisi aikaprioriteettisäännön mukaan etusija ennen kolmannen rakennukseen kohdistuvaa oikeutta.

Dynaamisen suojan epäämistä kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajalta ei nähdäkseni voida perustaa siihenkään, ettei rakennukseen kohdistuva oikeus ole oikeutemme mukaan kirjaamiskelpoinen.²⁰⁰ Niissäkään maissa, joissa rakennukseen kohdistuvan erityisen oikeuden kirjaaminen on mahdollinen, ei kirjaaminen katkaise oikeudellista liittymäsuhdetta rakennuksen ja kiinteistön väliltä. Kirjaamisella on vaikutusta ainoastaan kiinteistön omistajan seuraajiin ja myöhäisempiin kiinnitystysvelkoihin nähdessä siten, että rakennukseen erityisen oikeuden saaneella on rakennukseen »parempi oikeus» kuin viimeksi mainituilla.²⁰¹

Nykyisenkään lainsäädännön mukaan ei kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajaa ole välttämätöntä jättää dynaamista suojaa vaille. Edellä on osoitettu, ettei oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen edellytyksenä rakennukseen kohdistuvan oikeuden ja vuokraoikeuden

¹⁹⁹ Vrt. Kartio s. 267–270.

²⁰⁰ Vrt. Kartio s. 270 ja 284.

²⁰¹ Ks. 2 § alav. 181; 6 § 2 ja 3 sekä 7 § 2 ja 3.

välille ole oikeudellisen liittymäsuhteen katkeaminen rakennuksen ja kiinteistön väliltä. Kiinteistöön kohdistuvan nautintaoikeuden luovutuksensaajan oikeutta suojataan KiinA:n ja UL:n säännösten nojalla (KiinA 22 §; UL 5:28, 30 ja 38). Kun oikeudellista liittymäsuhdetta ei nähdä »joko/tai»-kysymyksenä, voidaan rakennuksen kuulumista kiinteistöön tarkastella uudessa valossa. Mikäli vuokraoikeudella on aikaprioriteettisäännön mukaan parempi etusija kuin kiinteistön panttivelkojalla taikka vuokraoikeus sitä koskevien säännösten mukaan pysytetään voimassa velkojaa tai kiinteistön omistajan seuraajaa vastaan, on tämän pysytettävä voimassa myös se oikeus, joka vuokramiehellä on vuokra-alueella olevaan rakennukseen. Vuokramiehen (rakennuksen luovutuksensaajan) rakennukseen kohdistuvaa oikeutta ei ole mahdollisten väärinkäsitysten vuoksi syytä kutsua omistusoikeudeksi,²⁰² ilman nimitystä rasittavia mielikuvia voidaan sitä vastoin puhua rakennukseen kohdistuvasta oikeudesta. Lopputulos on nähdäkseni lainsäädännössämme yleisesti hyväksytyn kiinnityksen kohteen säilyttämistä tarkoittavan periaatteen mukainen.

Edellä on tarkasteltu myös rakennuksen luovutuksensaajan suojaan rakennuksen »oikeata» omistajaa ja primusostajaa vastaan. Kun rakennus tosiasiallisesti vain poikkeustapauksissa esiintyy sillä tavoin itsenäisenä kuin mitä kohdassa 3.1. on edellytetty, ei kysymyksellä sellaisenaan ole suurta käytännön merkitystä. Merkitystä on sitä vastoin sillä havainnolla, ettei suojan myöntämiselle ole periaatteellista estettä. Edellä on lisäksi todettu, että myös nautintaoikeuden luovutuksensaajan suojaaminen edellä mainituissa henkilötahoissa on mahdollinen. Tutkimuksen kannalta ovat nämä havainnot *merkityksellisiä*. Useimmissa taloudellisesti ja oikeudellisesti merkittävässä tapauksissa on kysymys sekä vuokraoikeudesta että rakennusten omistusoikeudesta. Kun on kysymys tämän tutkimuksen kohteena olevasta objektista, voidaan luovutuksen (panttauksen) kohteena sanoa itse asiassa olevan vuokraoikeus vuokra-alueella olevine vuokramiehelle kuuluvine rakennuksineen. Täten näyttää olevan mahdollista suojata rakennuksen ja vuokraoikeuden muodostaman objektin luovutuksensaajan oikeutta vilpittömän mielen suojaan koskevien säännösten perusteella voimatta väittää, ettei suojaan toisen osalta voida

²⁰² Ks. 2 § alav. 73 ja erityisesti mitä mainitussa kohdassa on sanottu ainesosasuhteeseen liittymistä mielikuvista.

myöntää, kun sitä ei toisen osalta kuitenkaan myönnettäisi.²⁰³ Täten on poistunut eräs suojan epäämisen peruste.²⁰⁴

Vuokraoikeuden ja rakennuksen luovutuksensaajan suojaamista »oikeata» omistajaa ja primusostajaa vastaan voidaan perustella myös viittaamalla positiivisessa lainsäädännössämme olevaan säännökseen, joka koskee KiinA 2 §:n mukaisen laitoksen luovutuksensaajan suojaa luovuttajan velkoja vastaan. UL 4: 32:n mukaan UL 4: 26:n säännöksiä ei sovelleta vuokraoikeuteen ja vuokramaalla oleviin rakennuksiin.²⁰⁵ Soveltamisalan rajoitus merkitsee sitä, ettei mainitunlaista omaisuutta voida kaupan jälkeen käyttää luovuttajan velkojen tyydyttämiseksi, luovutuksensaaja saa suojaa luovuttajan velkoja vastaan jo sopimuksella (UL 4: 9 ja 4: 10). Rakennuksen ja vuokraoikeuden muodostaman kokonaisuuden luovutuksensaajan suoja luovuttajan ulosmittausvelkoja vastaan määräytyy saman periaatteen mukaan kuin irtainten esineitten osalta yleensä. Mitään rationaalisia syitä ei nähdäkseni ole olemassa sille, että luovutuksensaajan suoja määräytyisi eri periaatteiden mukaan tapauksissa, joissa on kysymys suojasta »oikeata» omistajaa tai primusostajaa vastaan.

²⁰³ Epäonnistuneimpana lopputuloksena pidettiin sitä, että omistusoikeus rakennukseen ja nautintaoikeus maapohjaan joutuvat eri henkilöiden käsiin, ks. *Benckert* II s. 185.

²⁰⁴ Kehässä kulkemisen havaitseminen saattaa olla vaikeata. Kartio esimerkiksi epäi saantosuojan rakennuksen luovutuksensaajalta, koska käytännössä hyvin harvoin esiintyy luovutustoimia, joiden kohteena on yksinomaan kiinteistöllä oleva rakennus. Kielteistä kantaansa hän edelleen perustelee sillä, ettei »muutoinkaan ole tarpeen erityisesti suojata tällaisia luovutustoimia, joiden seurauksena rakennuksen omistusoikeus ehkä tulisi kuulumaan toiselle kuin kiinteistön alueen käyttöoikeuden haltijalle». Toisaalta Kartio kannanotossaan *de lege ferenda* tähdentää, että luovutettujen rakennusten ja vuokraoikeuden osalta olisi noudatettava samoja kollisionsratkaisuperusteita, jotta luovutetut rakennukset seuraisivat vuokraoikeutta kuten ne seuraisivat kiinteistöä, jos se olisi luovutus-toimen kohteena. Ks. *Kartio* s. 230 ja s. 234.

²⁰⁵ Soveltamisalan rajoitus johtunee siitä, ettei mainitunlaista omaisuutta voida huudattaa eikä lainhuudatusta vastaavaa aktia muutoinkaan ole olemassa.

UL 4: 26:n säännös kuvastanee lainsäätäjän käsitystä, jonka mukaan kiinteistön kauppaa — mitä velkojatahoon tulee — pidetään valekauppana aina siihen saakka kunnes luovutuksensaaja on hakenut saannolleen lainhuudon. Näin esim. *Wrede*, *Utsökningsväsendet* s. 310. Huomionarvoista on, ettei julkisen kaupan vahvistajainstituutin luominen 1930-luvulla muuttanut UL 4: 26:n säännöstä. Vrt. *Kartio* s. 82.

VI luku

VOUKRAOIKEUDEN JA VOUKRAMAALLA OLEVIEN RAKENNUSTEN KIINNITTÄMINEN

13 §. Kiinnittämisen yleiset edellytykset

1. Yleistä

Vahvistettaessa kiinnitystä KiinA 2 §:n mukaiseen laitokseen kohdistuu kiinnitysviranomaisen tutkimusvelvollisuus sekä vuokraoikeuteen että siihen oikeuteen tai etuuteen, jonka kiinnittämistä haetaan. Tältä osin tilanne on samankaltainen kuin kiinteistönomistajan hakiessa samalla kertaa lainhuutoa ja tilansa kiinnittämistä. Kiinnitysviranomaisen on ensin tutkittava se materiaallinen perusta, johon kiinnityksen vahvistamista pyydetään ja sen jälkeen, kuten kiinteistökiinnityksessä yleensäkin, onko kiinnitettäväksi haettu sitoumus laitoksen omistajan antama, onko hän ollut kompetentti sen antamiseen ja onko kiinnitettäväksi haettu oikeus tai etuus kiinnityskelpoinen. Kiinnitysmenettelyn käsittely yleensä jää tämän tutkimuksen ulkopuolelle,¹ huomion kohteena ovat vain erinäiset seikat, jotka ovat ominaisia tutkimuksen kohteena olevan omaisuuden käytölle luoton vakuutena.

Kun laitoskiinnitystä haetaan vuokraoikeuteen, jonka pysyvyyden vakuudeksi ei ole vahvistettu kiinnitystä taikka johon aiemmin ei ole vahvistettu laitoskiinnitystä, on kiinnitysviranomaisen tutkittava, onko vuokraoikeus pätevästi syntynyt. Hakijan on esitettävä selvitys siitä, että maanomistaja on ollut kompetentti perustamaan vuokraoikeuden. Useimmissa tapauksissa tämän seikan selvittämiseksi riittää, kun osoitetaan vuokranantajan omistusoikeus vuokra-alueeseen. Omistusoikeu-

¹ Kiinnitysmenettelystä ks. *Zitting—Rautiala* s. 146—154 ja *Alkio* s. 405—430.

den selvitykseksi riittää vuokranantajan kiinteistöön saama lainhuuto.² Jos kiinteistöllä on useita määräosaisia omistajia, tulee kaikkien olla vuokranantajina.³ Pulmallinen tilanne syntyy, jos yksi kiinteistön osaomistajista tekee vuokrasopimuksen muiden myötävaikutuksesta omasta (oletetusta) osastaan kiinteistöä. Kun tila on jakamatta osaomistajien kesken, ei edeltä käsin ole varmuutta tuleeko osaomistajan omaan vuokraama alue tosiasiallisesti kuulumaan hänelle. Tiettyä analogisuutta voidaan havaita sen tapauksen kanssa, että yksi tilan osaomistajista luovuttaa määräalan omistamastaan tilanosasta. Toisaalta on katsottu, ettei määräalan erottaminen ole mahdollista, elleivät kaikki yhteisomistajat ole kauppakirjassa luovuttajina.⁴ Vallalle on kuitenkin päässyt käsitys, jonka mukaan määräalan erottamiseksi on riittävää, että luovuttajana esiintyy se, jonka osuudesta määräala on tarkoitettu otettavaksi, ja muut yhteisomistajat antavat suostumuksensa määräalan luovuttamiseen.⁵ Oikeuskäytännöstä ei löydetä suoranaista vastausta riitakysymykseen, muiden yhteisomistajien suostumus katsottaneen kuitenkin riittäväksi.⁶

² KiinA 3 §.

Lainhuudatuksen kiinnitysviranomaiseen kohdistuvasta legitimaatiovaikutuksesta ks. *Zitting* s. 212 ja *Zitting—Rautiala* s. 131.

Ks. myös SOO päät. 30.5.1895: Kun ei ollut hankittu selvitystä siitä, että kaupunki omisti sen maa-alueen, jonka hallintaoikeuden se oli yksityiselle luovuttanut, kumottiin sanotulla maalla oleviin rakennuksiin vahvistettu kiinnitys ja asia siirrettiin takaisin raastuvanoikeuteen.

³ AOL:n alaisissa avioliitoissa, joissa vaimolla on naimaoikeus miehen omistamaan kiinteistöön, oli miehellä oikeus yksin tehdä vuokrasopimus puolisoiden omistamasta kiinteistöstä, KoO 1937 II 575. Ks. myös KoO 1936 II 475: Vaimo oli ensimmäisen miehensä tekemän testamentin nojalla saanut hallintaoikeuden ainoastaan 4/5 osaan tilasta 1/5 osan hallintaoikeuden kuuluessa ensimmäisen miehen perillisille. Vaimon toisella miehellä ei hänen edusmiehenään ollut oikeutta yksin ilman ensimmäisen miehen perillisten suostumusta tehdä tilaan kuuluvaa aluetta koskevaa vuokrasopimusta perillisiä sitovin vaikutuksin. Henkilöllä, joille vuokraoikeus oli siirtynyt vuokrasopimuksen tehneeltä vuokramieheltä, ei ollut perillisiä sitovaa oikeutta hallita vuokrasopimuksessa mainittua maa-aluetta.

⁴ *Suomaa* s. 168.

⁵ *Hyvönen* s. 292.

⁶ KoO 1949 II 14: Määräalan ostajalla ei katsottu olevan oikeutta erotuttaa määräalaa, koska oli jäänyt selvittämättä, että myyjät omistaisivat koko puheena olevan tilan ja että kaikki tilan omistajat olisivat suostuneet määräalan erotuttamiseen itsenäiseksi tilaksi.

Yhteisomistajalla on YhtomL 3 §:n mukaan oikeus toisia yhteisomistajia kuulematta luovuttaa osuutensa, määrätä siitä muulla tavoin tai käyttää yhteistä esinettä hyväkseen tavalla, joka ei loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. YhtomL:n säännökset eivät estä yhtä yhteisomistajaa luovuttamasta osaansa esimerkiksi vuokralle, vuokraus ei vain saa loukata muiden omistajien oikeuksia.⁷ Myös MVL 17 §:n säännös edellyttäneee, että yksi yhteisomistaja voi muita kuulematta luovuttaa omistamansa osan vuokralle. MVL 17 §:ssä on erityinen säännös vuokramiehen aseman järjestämisestä niissä tapauksissa, joissa vuokra-alue ei maanmittaustoimituksessa tulekaan kuulumaan vuokranantajalle. Vuokrasopimus raukeaa, ellei alue tule kuulumaan vuokranantajan tiluksiin, eikä vuokramiehellä ole oikeutta vahingonkorvaukseen vuokrasuhteen ennenaikaisesta lakkaamisesta. Vuokramiehellä on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vain vuokra-alueella tekemistään parannuksista.⁸

Vuokramiehen asema muodostuu näin ollen epävarmaksi, mikäli muut yhteisomistajat eivät ole vuokranantajan asemassa taikka antavat vain suostumuksensa vuokraukseen. Jotta vuokramies voisi turvata oikeutensa maa-alueeseen myös muita yhteisomistajia vastaan, tulisi näiden esiintyä vuokranantajina siinäkin tapauksessa, että vuokra-alue on tarkoitettu rasittamaan vain yhden osaomistajan osuutta. Vuokrasopimus voidaan kuitenkin kiinnittää, vaikka vain yksi osaomistaja olisikin vuokranantajana. Kiinnityshän ei perusta vuokramiehelle mitään sellaista oikeutta, jota hänellä ei olisi ennestään eikä kiinnitys näin ollen voine loukata muiden osaomistajien oikeutta.

Ks. KoO 1924 I 16: Osakeyhtiö oli anonut kiinnityksen vahvistamista sen vuokravälikirjan pysyvyyden vakuudeksi, jolla B oli antanut vuokralle omistamiensa tilojen osuudet omistamiinsa ja erinäisiin muihin tiloihin yhteisesti kuuluvasta myllytontista ja myllypaikasta ynnä kosken vesivoimasta ja vesialueesta. KO ja HO hylkäsivät hakemuksen KiimA 1 §:n nojalla, koska hakija ei ollut tehnyt vuokrasopimusta kaikkien yhteisomistajien kanssa. KoO katsoi, ettei KO:n ja HO:n mainitsema seikka ollut esteenä vuokrasopimuksen kiinnittämislle vuokranantajan tilaan.

⁷ Yhteisomistajan oikeudesta käyttää esinettä ks. *Kyläkallio* s. 115 ss.

⁸ LTK 1964:3 s. 77. Ks. myös JL 162—166 §, joissa on erinäisiä säännöksiä toimitusmiesten velvollisuudesta järjestää vuokramiehen asema maanmittaustoimituksessa.

Ks. myös KoO 1928 II 286: Kun vain osa yhteisen myllyn osakkaista oli tehnyt myllyä koskevan vuokrasopimuksen, sopimus julistettiin muiden osakkaiden kanteesta kokonaan mitättömäksi; sekä KoO 1948 II 195 ja 1958 II 51: Määräalan luovutuksensaajalla on oikeus saada määräalansa erotetuksi vasta sen jälkeen kun emätila on jaettu yhteisomistajien kesken ja *edellytyksin*, että määräala on tullut kuulumaan myyjän jaossa saamaan tilaan.

Mikäli kiinteistö on vaihtanut omistajaa, tutkii kiinnitysviranomainen, sitooko vuokraoikeus uutta omistajaa. Jos vuokramiehen oikeus riitautetaan tai se muutoin tulee riitaiseksi, tulee kiinnitysviranomaisen osoittaa hakijan KiinA 11 §:n mukaisesti näyttämään eri oikeudenkäynnissä oikeutensa tai kiinnityssuostumuksen antaneen oikeuden vuokra-alueeseen; kiinnityshakemus jää siksi ajaksi lepäämään.⁹

Mikäli laitoskiinnitystä haetaan muun kuin ensimmäisen vuokramiehen antaman sitoumuksen nojalla, on esitettävä lisäksi selvitys kiinnityssuostumuksen antaneen oikeudesta vuokraoikeuteen ja rakennuksiin. Oikeus vuokra-alueeseen osoitetaan vuokrasopimuksella ja joko vuokrakirjaan tehdyllä siirtomerkinnällä taikka erillisellä luovutuskirjalla.¹¹ Kiinnitysviranomaiselle on esitettävä tarpeellinen selvitys myös siitä, että vuokraoikeus on siirtynyt pätevällä saannolla kiinnityssuostumuksen antaneelle.

KoO p. N:o 15837/14. 10. 1976: A oli 12. 8. 1973 vuokrasopimuksen tehdyn merkinnän mukaan saanut osaksi testamentilla ja osaksi perintönä vuokraoikeuden tonttiin. A siirsi vuokraoikeutensa 12. 9. 1973 B:n puolisoille. Siirrosta tehtiin asinamukainen ilmoitus vuokranantajana olevalle kaupungille. B:n puoliset hakivat kiinnityksen vahvistamista vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin heidän tunnustamansa velkakirjan maksamisen vakuudeksi.

⁹ KoO 1933 II 343: Kun haettaessa kiinnitystä oli käynyt riitaiseksi, oliko hakijoilla tilanomistajia sitova oikeus hallita vuokravälikirjassa mainittua aluetta, ei kiinnityshakemusta tullut hylätä, vaan asianosaiset oli osoitettava eri oikeudenkäynnissä näyttämään oikeutensa toteen. Samoin KoO 1928 I 9.

¹⁰ Nautinto-oikeuden luovutuksensaajalla ei ole mahdollisuutta saada kiinnitysrekisteriin edes merkintää vuokraoikeuden siirtymisestä, KiinA 21 §:ssä mainittu ilmoitus koskee vain velkakirjoja. Vuokrasopimusten rekisteröinniksi on tehty ehdotuksia, ks. *LvK* 1949: 1 ja *LB* 1892 s. 5 ja s. 122 ss. Vuoden 1949 *LvK*:n ehdotus koski tosin vain tiettyjä kaupungeissa ja kauppaloissa olevia vuokra-alueita. Ks. myös *Kartio* s. 203 ja 233 sekä *sama*, *LM* 1977 s. 29.

¹¹ Ks. s. 180.

Kun B:n puoliset eivät olleet esittäneet selvitystä vuokrasopimukseen 12.8.1973 merkityn siirron osalta sen perusteeksi merkitystä testamentista ja perintöoikeudesta sekä aikaisempiin siirtoihin liittyviä virkatodistuksia, eikä siten ollut katsottava esitetyn luotettavaa selvitystä siitä, että B:n puoliset omistivat kiinnitettäväksi anotun omaisuuden, hylättiin kiinnityshakemus KiinA 3 §:n nojalla.

Edellä mainitussa oikeustapauksessa vallitsi erimielisyys kiinnitystä hakevien puolisoitten ja kiinnitysviranomaisten välillä, kun hakijat eivät suostuneet esittämään sellaista päätöksessä mainittua selvitystä, jonka he olivat joutuneet esittämään jo aiemmin kaupungin viranomaiselle tullaakseen merkityksi kaupungin pitämään vuokramiesluetteloon.¹²

Kunnallisen viranomaisen vuokrasopimukseen tekemällä, tapahtuneen siirron hyväksymistä koskevalla merkinnällä ei luonnollisestikaan ole lainhuudatusta vastaavaa legitimaatiovaikutusta kiinnitysviranomaiseen nähden. Kunnallisen viranomaisen ratkaisulla ei ole vaikutusta vuokramiehen materiaaliseseen oikeuteen.

KHO 1953 II 479: A:n hakemus hänen merkitsemisekseen vuokra-rekisteriin hylättiin, koska se testamentti, jolla A:n saantomies oli hallinnut vuokra-aluetta ja rakennusta, ollut myöntänyt hänelle omistusoikeutta mihin. A:n valitus rekisteröimistä koskevassa asiassa hylättiin, koska luovutetun tontin uuden haltijan merkitseminen kaupungin asianomaiseen luetteloon tarkoitti luovutuksesta tehdyn ilmoituksen hyväksymistä eikä tuon hyväksymisen kieltämisellä ollut A:ta sitovasti ratkaistu eikä voitukaan ratkaista sitä kysymystä, oliko hän vuokraoikeuden oikea haltija, vaan A:lla oli oikeus saattaa asia laillisessa järjestyksessä tutkittavaksi ja ratkaistavaksi. A:lla ei ollut lakiin perustuvaa oikeutta vaatia, että kaupunki hyväksyisi ilmoituksen ja merkitsisi vuokraoikeuden rekisteriin, eikä päätös näin ollen loukannut A:n yksityistä oikeutta.

Kiinnitysviranomaisella on aina oikeus vaatia KiinA 3 §:n mukaisen oikeuden esittämiseksi tarpeelliseksi katsomansa selvitys.¹³ KiinA 2 §:n mukainen laitos on ongelmallinen omistusoikeuden selvittämisen vuoksi, koska tällaisen omaisuuden omistaja ei voi esittää viranomaiselle mitään lainhuutoa vastaavaa asiakirjaa, jolla hän legitimoisi itsensä omistajaksi.

¹² Tapauksen osalta ks. myös *Kartio*, LM 1977 s. 26.

¹³ *Kartio* pitää samojen asiakirjojen esittämistä eri viranomaisille epäkohtana. Ks. *Kartio*, LM 1977 s. 28. Määräalan saannon kaksinkertaisesta tutkimisesta ks. *Hyvönen* s. 370—376.

Tapauksissa, joissa vuokraoikeuden siirto on ilmoitettava kaupungin viranomaiselle, on siirron hyväksymistä koskevalla merkinnällä tosiasiallisesti melko suuri luotettavuus materiaallisen oikeusaseman vastaavuudesta. Takeina ovat siirtoilmoitukseen liittyvä velvollisuus maksaa leimavero sekä viranomaisen vaatima selvitys siirronsaajan oikeudesta.

Esimerkiksi edellä mainitusta KHO ratkaisusta käy selville kuinka tarkkaan siirtoilmoitusten yhteydessä siirronsaajan oikeus tosiasiallisesti tutkitaan. Seuraavat asiakirjat mainitaan *esimerkkeinä* selvityksestä, joka on liitettävä hakemukseen, jolla haetaan Helsingin kiinteistölautakunnalta siirronsaajan merkitsemistä vuokrarekisteriin: Kauppakirja jäljennöksineen, vuokrasopimus, selvitys myyjästä ja ostajasta (fyysisestä henkilöstä virkatodistus lainhuutoa varten, juridisesta henkilöstä esim. osakeyhtiöstä kaupparekisterin ote tms., säännöt ja mahdollisesti pöytäkirjanote päätöksestä), rasi-tustodistus jäljennöksineen, verotuslautakunnan todistus (Leimaverolaki 26 §) tai jos siirto perustuu perintöoikeuteen: perukirja jäljennöksineen, selvitys mahdollisesta testamentista sekä suku-selvitys ja tarvittavat virkatodistukset.

Helsingin kaupungissa kiinteistötuomarit eivät vaadi kiinnityksen hakijalta erityistä selvitystä hakijan oikeudesta kiinnitettäväksi haettavaan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin. KiinA 3 §:n tarkoittamasta selvityksestä käy kaupungin antama vuokraoikeustodistus, jossa ilmaistaan vuokra-alue, vuokramies, vuokra-aika, vuokrasopimuksen ensimmäinen allekirjoituspäivä sekä vuokraoikeuden viimeisen siirron rekisteröintipäivä. Esittämällä vuokraoikeustodistuksen ja vuokrasopimuksen legitimoi hakija itsensä omistajaksi kiinnitysviranomaiseen nähden. Tässä ei kuitenkaan ole kysymys lainhuudatusta vastaavasta legitimaatiosta.

Kiinnitysviranomaisen tutkimisvelvollisuus ei kuitenkaan ole rajaton. Kun laitoskiinnitys on vahvistettu, ei voitane vaatia selvitystä jo viranomaisen tutkittavina olleista seikoista.¹⁴ Kiinnitysviranomainen ei siis voi vaatia selvitystä hakijan oikeudesta vuokra-alueeseen, jos laitoskiinnitys on jo vahvistettu hakijan sitoumuksesta taikka ulottaa tutkimisvelvollisuuttaan kauemmaksi kuin sen henkilön omistusoikeuteen saakka, jonka sitoumuksesta laitoskiinnitys on viimeksi tullut vahvistetuksi.

¹⁴ Ks. myös JFT 1887 s. 340.

Lainopillisen Yhdistyksen keskustelukysymyksenä n:o 7 vuonna 1875—1876 oli kysymys tuomioistuimen oikeudesta tutkia kiinnityksen uudistamisen yhteydessä kiinnityksen vahvistamisen lainmukaisuutta. Kaikki osatot olivat yksimielisiä siitä, ettei tuomioistuimella ollut oikeutta tutkia vahvistamisen laillisuutta.

Ks. KoO 1967 II 25: Tuomiokunnan tuomari oli uudistanut kiinnityksen, vaikka tila kunnallisen jaotuksen muuttumisen vuoksi oli tullut kuulumaan kaupunkiin. Kiinnityksen uudistamisen yhteydessä kiinnitysviranomaisella ei ollut oikeutta tutkia edellisen uudistamisen pätevyyttä.

2. Vuokrasopimuksen lainmukaisuuteen kohdistuva tarkastus

Kiinnitysviranomaisen on tutkittava, että kiinteistöön kiinnitettävä oikeus on KiinA 1 §:n tarkoittama kiinnityskelpoinen oikeus, hakemus hylätään ellei kiinnitettäväksi pyydetty oikeus täytä tätä vaatimusta.¹⁵

Maanvuokralain 44 §:n 1 kohdan mukaan tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisen edellytyksenä on, että vuokrasopimus on tehty laissa säädettyssä muodossa ja että se muutoinkin on MVL:n mukainen. Säännös on samansisältöinen kuin tontinvuokrasopimuksen rekisteröinnistä annetun lain (76/39) 3.1 §. Tontinvuokrasopimuksen osalta kiinnitysviranomainen on siis velvollinen tutkimaan sopimuksen lainmukaisuuden,¹⁶ maanvuokrasopimuksen lainmukaisuuden tutkimisesta ei laissa ole säännöksiä. Sopimuksen tulee luonnollisesti täyttää MVL 3 §:n muotoa koskevat vaatimukset jotta pysyvyyskiinnitys voidaan vahvistaa. Asuntoalueen vuokrausta koskevan vuokrasopimuksen osalta tutkimisvelvollisuus ulottunee pidemmällekin. MVL 51.2 §:n mukaan asuntotarkoituksiin vuokratun tontin tulee olla asemakaavan mukainen asuntotontti, mikäli se sijaitsee asemakaava-alueella.¹⁷ Jos vuokrasopimus ei täytä MVL:n vaatimuksia tai on sen säännösten vastainen, on tästä aiheutuvat seuraamukset selvitettävä kussakin yksittäistapauksessa erikseen. MVL:n pa-

¹⁵ Ks. esim. KoO 1931 II 128, 1947 I 3 ja 1953 II 154.

¹⁶ Tontinvuokrasopimuksen on oltava kirjallinen (MVL 3 §), luovutettavan alueen ja käyttötarkoituksen tulee olla MVL 26 §:n mukainen sekä vuokra-ajan on oltava 30–100 vuotta (MVL 28 §). Vaikeuksia syntyy sellaisten sopimusehtojen kohdalla, jotka lain mukaan ovat mitättömiä. Pakottavien säännösten vastaisten sopimusehtojen ei tarvinne estää rekisteröimistä, koska sopimusehdot voidaan jo lain mukaan katsoa mitättömiksi.

¹⁷ Ks. *Ilum*, UFR 1961 s. 102. Rakennukset voidaan Tanskassa kiinnittää, vaikkei vuokrasopimus olisi lainmukainen. Tämä johtuu siitä seikasta, että Tanskan TL 19 §:ssä säädetään vain vuokramaalla olevien rakennusten panttaamisesta eikä ole mitenkään välttämätöntä, että panttioikeus käsittäisi sekä rakennukset että vuokraoikeuden. Ks. myös Norjan TL 12 a § ja sen osalta edellä s. 116.

kottavien säännösten vastainen sopimusehto on mitätön (esimerkiksi MVL 8.2 §, 15.5 § ja 55 § verr. 34.4 §:iin). Pakottavien säännösten vastaisiin sopimusehtoihin ei tarvitse kiinnittää huomiota, nehän ovat tehotomia asianosaissuhteessakin. MVL:n säännös saattaa tulla sovellettavaksi ehdottomana säännöksenä, jos asianosaiset ovat ylittäneet MVL:n sopijapuolille salliman liikkumavaran (esimerkiksi MVL 9 §, ja 52.3 §, joissa on luovutusaikaa koskevia ehdottomia määräyksiä). Jos luovutuksen kohde tai luovutustarkoitus ei täytä tietyille vuokrausmuodolle MVL:ssa asetettuja vaatimuksia, luovutusta ei voida pitää MVL:n alaisena vuokrauksena.¹⁸ Osapuolten tekemään sopimukseen voidaan analogisesti soveltaa varsin monia MVL:n säännöksiä, ainakin niitä, joilla on yleispätevää merkitystä. Kiinnitysviranomaisen vuokrasopimuksen sisältöön kohdistuva tutkimisvelvollisuus ulottuu joka tapauksessa niin pitkälle kuin on tarpeen selvittää, onko maapohjaan kohdistuva hallintaoikeus kiinnityskelpoinen.¹⁹ Erikseen on ratkaistava kysymys, onko maapohjaan kohdistuva oikeus sellainen KiinA 2 §:n tarkoittama hallintaoikeus, johon KiinA 2 §:n mukaan voidaan vahvistaa kiinnitys.

3. Kiinnityssuostumus

a. Yleistä. KiinA 5.1 §:n mukaan voidaan saatavan vakuudeksi vahvistaa kiinnitys, jos velallinen on velkakirjaan tai muuhun hakemuksen perusteena olevaan asiakirjaan merkinnyt suostumuksensa kiinnityksen vahvistamiseen. KiinA 5.4 §:n mukaan voidaan nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistaa kiinnitys maanomistajan suostumukseksi, mutta maanomistajalle on mainitun lainkohdan mukaan kuitenkin varattava tilaisuus lausuman antamiseen hakemuksesta. Useimmissa tapauksissa nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistetaan kiinnitys nimenomaisen suostumuksen perusteella. Kiinnityssuostumuksen merkityksestä on esitetty toisistaan poikkeavia mielipiteitä. Erään käsityksen mukaan kiinnityssuostumus on vain kiinnityksen myöntämisen edellytys, kiinnityssuostu-

¹⁸ LTK 1964: 3 s. 120—122 ja 153—154.

¹⁹ Ks. esim. KoO 1945 II 202: Kun vuokrasopimus pääasiallisesti käsitti oikeuden kasvavan metsän hakkaamiseen ja sopimus oli tehty pitemmäksi ajaksi miksi kiinnitys hakkuuoikeuden vakuudeksi voitiin vahvistaa, hylättiin kiinnityshakemus.

muksen perusteella kiinnitysviranomainen tarkastaa, että sen antaja on ollut kompetentti määräämään kiinteistöstä.²⁰ Toisen mielipiteen mukaan kiinnityssuostumus on tosiasiaassa osoitettu velkojalle, annettuaan panttauslupauksen tulee velallinen sidotuksi ja panttauslupannan saaja saa velallisesta riippumattoman oikeuden saada kiinnitys vahvistetuksi jos vain muut vahvistamisen edellytykset ovat olemassa.²¹ Kysymys kiinnityssuostumuksen luonteesta on ollut vastikään KoO:n ratkaistavana, KoO:n mukaan kiinnityssuostumukseen liittyy myös materiaalisia oikeusvaikutuksia. Ratkaisussaan 1977 II 5 KoO on katsonut, että perittävän luovuttamaansa velkakirjaan merkitsemä kiinnityssuostumus sitoo perillisiä eikä holhoustuomioistuimen lupa kiinnittämiseen alaikäisen perillisen osalta ole tarpeen.²²

Maanvuokralain 4.1 §:n mukaan on mitätön se vuokrasopimuksen ehto, ettei vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi saa hakea kiinnitystä tai tontinvuokrasopimusta rekisteröidä. Maanomistaja ei siis voi pätevästi vuokrasopimukseen otetulla ehdollakaan kieltää vuokraoikeuden kiinnittämistä. Tästä huolimatta lienee maanomistajaa KiinA 5.4 §:n nojalla kuultava pysyvyyssiinnitystä koskevan hakemuksen johdosta. Tulkintaa tukee se, että tontinvuokraoikeuden osalta on MVL 50.2 §:iin sisällytetty erityinen säännös, jonka mukaan tontinomistajan katsotaan tontinvuokrasopimuksen tekemisellä antaneen suostumuksensa sopimuksen rekisteröimiseen. Kun muun vuokraoikeuden osalta ei laissa ole vastaavaa säännöstä, on noudatettava KiinA:n säännöksiä.

²⁰ *Taxell* s. 254 ja *Zitting* s. 355. Olivecrona täsmensi kiinnityssuostumuksen tarkoitettavan, että tietty kiinteistö saadaan kiinnittää, suostumus ei synnytä saamis-oikeutta antajaansa kohtaan eikä suostumuksen antajaan voida kohdistaa suostumuksen johdosta minkäänlaisia vaateita. *Olivecrona*, *Inteckningsförordningen* s. 27. JB:n mukaan ei kiinnityssuostumus sido antajaansa, vaan tämä voi peruuttaa hakemuksen niin kauan kuin sitä ei ole otettu käsiteltäväksi, *Olivecrona*, *Inteckning och panträtt* s. 49.

²¹ *Undén* II:2 s. 310.

Ks. myös *JFT* 1936 s. 198 ss. Kaikki lainopillisen yhdistyksen osastot vastasivat myönteisesti keskustelukysymykseen, jossa oli kysymys perillisten sidotuksi tulemisesta perittävän antaman kiinnityssuostumuksen nojalla.

²² Kysymys kiinnityssuostumuksen merkityksestä liittyy läheisesti siihen, milloin panttioikeus katsotaan syntyneeksi. Ks. *Zitting* s. 335 ja *Hessler* s. 401. Toisaalta voidaan todeta, että aikanaan kiinnittämisen vaihtoehtona oli velan syntymishetki eikä suinkaan kiinnityssuostumuksen antamishetki, ks. *Forssell* s. 213 ja 78—80.

KoO 1934 II 470: KO:ssa esitetyn selvityksen mukaan B oli ostanut 27. 10. 1933 toimitetussa pakkohuutokaupassa ja sen perusteella 8. 12. 1933 annetulla kauppakirjalla jo ennen pakkohuutokauppaa vuokraoikeuden vakuudeksi kiinnitettäväksi anotun tilan ehdoin, että haunalainen kiinnitys jää rasittamaan tilaa. B sai 16. 4. 1934 saannolleen lainhuodon. Koska B:lle ei ollut varattu tilaisuutta sellaisen lausuman antamiseen kiinnityshakemuksesta, jota tarkoitetaan KiinA 5.4 ja 16 §:ssä, palautettiin kiinnityksiasia kuulemista varten alioikeuteen.²³

Maanomistajan kuulemista voidaan toisaalta pitää ilmeisen turhana: kiinnityksen vahvistaminen ei nimittäin tuota vuokramiehelle mitään sellaista oikeutta, jota hänellä ei ole jo sopimuksen perusteella.²⁴

KoO 1929 II 152: Vuokrasopimuksen vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys, joka oli voimassa tilan vaihtaessa omistajaa. Kun kirjallisessa vuokrasopimuksessa ei ollut määrätty vuotuista vuokraa, ei kiinnitys voinut perustaa vuokramiehelle oikeutta pitää vuokra-alueita hallussaan ja vuokramies velvoitettiin luovuttamaan vuokra-alue uuden omistajan haltuun.

Maanomistajan kuuleminen ei luonnollisestikaan ole tarpeen tapauksissa, joissa kiinnityksen kohteena on vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat rakennukset. Vuokraoikeuden ja rakennusten velasta kiinnittäminen ei voi loukata maanomistajaa, koska kiinnityksen kohteena ei ole hänen omistamansa kiinteistö vaan hänen luovuttamansa oikeus. Pakkotäytäntöönpanotettse mahdollisesti tapahtuva vuokramiehen vaihdos ei myöskään voi loukata maanomistajan oikeutta, sillä tämä on jo edeltä käsin antanut suostumuksensa omistajanvaihdokseen myöntämällä

²³ Ks. myös KoO 1924 P 652: MVA 13 §:n ja KiinA 5 §:n nojalla katsottiin maanomistajan kuuleminen vuokraoikeuden rekisteröimisasiassa tarpeelliseksi.

Epätietoisuutta on vallinnut myös siitä, voidaanko määräälan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistaa kiinnitys maanomistajaa kuulematta. Caseliuksen mukaan maanomistajaa oli kuultava. Ks. *Wrede—Caselius* s. 165. Vrt. *Komsi*, DL 1939 s. 24 ja *Alkio* s. 414. Komsi perusteli kuulemisen tarpeettomuutta sillä, etteivät KiinA:n säännökset koske määräälan erottamisoikeuden kiinnittämistä. Hyvösen mukaan määräälan luovutuksensaajalla on oikeus JL 202 §:n nojalla hakea kiinnitystä maanomistajaa kuulematta, *Hyvönen* s. 166.

²⁴ Ks. myös *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 110. Chydenius totesi, ettei kiinnittäminen tee pätemätöntä vuokrasopimusta päteväksi. Ks. myös KoO 1919 I 65 ja 1929 II 152.

vapaan siirto-oikeuden. Tilanne on nähdäkseni sama niissäkin tapauksissa, joissa vuokraoikeuteen vahvistetaan kiinnitys muun vuokramiehen antaman sitoumuksen kuin saatavan vakuudeksi.²⁵ Esim. nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistettava kiinnitys ei vaikuta maanomistajan oikeusasemaan. Se määräytyy yksinomaan hänen ja (pää)vuokramiehen tekemän sopimuksen mukaisesti, maanomistaja jää vuokramiehensä perustaman oikeussuhteen ulkopuolelle.²⁶

Vuokraoikeuden kiinnittämistä vuokramiehen perustaman nautintaoikeuden vakuudeksi koskevat tapaukset liittyvät läheisesti kysymykseen, onko vuokramiehellä oikeus käyttää vuokraoikeutta hyväkseen luovuttamalla kolmannelle vuokraoikeuteen erityinen oikeus. Usein onkin itse asiassa kysymys vuokramiehen oikeudesta luovuttaa osa vuokra-alueesta kolmannelle.²⁷

²⁵ KiinA 2 §:n tarkoittamaan laitokseen voidaan vahvistaa kiinnitys muunkin oikeuden kuin saatavan maksamisen vakuudeksi. Jos vuokramies luovuttaa kolmannelle nautintaoikeuden vuokra-alueeseensa ja alueella olevaan, omistamaansa rakennukseen, on oikeuskäytännössä katsottu tämän huoneenvuokrana pidettävän sopimuksen pysyvyyden vakuudeksi voitavan vahvistaa kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin, ks. KoO 1969 II 12 ja 1970 II 10. Vastaavasti on alivuokrana pidettävän sopimuksen pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys, ks. KoO 1921 P 679.

Vuokraoikeuteen voitaneenkin vahvistaa kiinnitys samojen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi kuin kiinteistöön. Esim. eläkeoikeuden kiinnitystä on pidetty mahdollisena, ks. KoO 1930 II 578. Vrt. *Serlachius*. Serlachiuksen mielestä KiinA 2 §:n tarkoittamaan laitokseen voitiin vahvistaa vain velkakiinnitys. Ks. hänen eriävää mielipidettään KoO:n ratkaisussa 1921 P 679.

²⁶ Ks. esim. KoO 1919 P 330: tilanomistajan kanne, joka koski luvatonta syöttöä hänen omistamillaan, P:lle ja E:lle vuokratuilla niityillä, hylättiin kun asiassa oli selvitetty, että P ja E olivat antaneet suostumuksensa syöttöön.

Ks. myös KoO 1951 I 8: Vuokranantaja ei voi vaatia vuokralle annetussa huoneessa hänen luvattaan mutta päävuokralaisen suostumuksella asuvaa vuokralaista muuttamaan pois, kun päävuokralaisen kanssa tehtyä vuokrasopimusta ei ole vaadittukaan alivuokrauksen johdosta purettavaksi.

²⁷ Ks. esim. KoO 1921 P 679: A oli vuokrannut B:lle osan vuokraoikeuden nojalla hallitsemastaan alueesta. B haki kiinnitystä A:n vuokraoikeuteen A:n ja B:n kesken tehdyn vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi. Kaupunki maa-alueen omistajana vastusti B:n hakemusta kiinnityksen myöntämiseksi alivuokrauksen pysyvyyden vakuudeksi. RO ja HO hylkäsivät kaupungin valituksen, koska A:lla oli oikeus maanomistajaa kuulematta luovuttaa vuokra-alue kolmannelle ja niin ollen myöskin kiinnityttää se omista sitoumuksistaan. KoO jätti

Vuoden 1966 MVL:ssakin on säännelty erikseen vuokraoikeuden siirto ja vuokra-alueen muulla tavoin tapahtuva luovuttaminen kolmannelle.²⁸ MVL 6 §:n mukaan vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannelle vuokraoikeutta siirtämättä — alivuokraus — on kielletty. Alivuokraus lienee kielletty, vaikka vuokrasopimuksen mukaan vuokramies olisi oikeutettu luovuttamaan vuokraoikeuden maanomistajaa kuulematta.²⁹ Lain tai vuokrasopimuksen vastainen nautintaoikeuden luovutus ei estäne kuitenkaan kiinnityksen vahvistamista KiinA 2 §:n tarkoittamaan laitokseen, sillä lain tai vuokrasopimuksen vastaisuuteen vetoaminen on vuok-

kaupungin valituksen tutkimatta sillä perusteella, ettei kupungilla ollut asiassa puhevaltaa.

Ks. myös KoO 1932 I 50 ja 1934 II 112: kun vuokrasopimuksesta ei käynyt ilmi, ettei vuokramies saanut ilman vuokranantajan lupaa omaksi ajakseen vuokrata toiselle osia vuokra-alueesta, katsottiin alivuokraus vuoden 1902 MVL 61 §:n nojalla verr. 33 §:ään sallituksi. Ks. myös KoO 1948 II 59, jossa vuokranantajan vuokramiestään vastaan nostama vahingonkorvausvaatimus niittyjen luovuttamisesta kolmannelle hylätty, koska vuokramiehen ei katsottu ylittäneen hänellä vuokrasopimuksen mukaan olevaa oikeutta.

²⁸ Mainittu jaottelu esiintyi jo varhaisemmassakin lainsäädännössä, ks. MVA 24 § verr. 32 §:ään.

²⁹ Hakulisen mielestä vuokramiehellä, jolla on oikeus siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle maanomistajaa kuulematta, on oikeus myös määrätä käyttö-oikeudesta sellaisin vähäisemmin oikeusvaikutuksin, kuin mitkä liittyvät alivuokraukseen. Ks. *Hakulinen* s. 110—111.

Kysymyksessä on nähdäkseni kuitenkin kaksi eri asiaa, jolloin argumentointi Hakulisen tavoin »suuremmasta pienempään» ei tule kysymykseen. Mikäli alueen luovutus vuokraoikeutta siirtämättä sallittaisiin, voisi vuokramies vaatia alivuokralaiseltaan enemmän kuin mitä hän maksaa maanomistajalle. Tällöin vuokranantaja tuskin välttyisi tunteelta, että jotain hänelle kuuluvaa menee »vieraseen taskuun». Tämä ajatus on mielestäni MVL 6 §:ssä suoritetun jaottelun taustalla. Ks. myös *Grönvall* s. 107 ja HVL 10 §, jossa on säännelty alivuokrauksen sallittavuus. HVL 10 § edellyttää mm., että vuokralainen itse asuu huoneistossa. Alivuokraus tuskin voi saavuttaa huoneenvuokrasuhteissa vuokranantajan kannalta asiaa tarkasteltuna samanlaista epäkohtaa kuin jos alivuokraus olisi sallittu maanvuokrasuhteissa, sillä alivuokrauksessa vuokralainen joutuu luopumaan aina omasta asumismukavuudestaan; vuokransääntely ulottuu lisäksi myös alivuokrasuhteisiin.

Norjan osalta ks. *Lid*, LoR 1976 s. 10—11 ja *Falkanger*, *Heiderskrift til Olav Lid* s. 79. Sekä *Lid* että *Falkanger* korostavat, ettei vuokramiehen lakiin perustuva vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus oikeuta vuokramiestä luovuttamaan aluetta tai osaa siitä kolmannelle vuokraoikeutta siirtämättä. Tällainen oikeus on vuokramiehellä heidän mukaansa vain silloin, kun siitä on erikseen sovittu.

ranantajan asia. Vuokranantajan on nostettava kanne vuokramiestään vastaan ja vaadittava tätä irtisanomaan tämän luovuttama oikeus tai että vuokramies julistettaisiin menettämään vuokraoikeutensa.

b. OYL 36 §. OYL 36.3 §:n mukaan osakeyhtiön omistaman kiinteän omaisuuden kiinnittäminen voi tapahtua vain yhtiökokouksen erityisen päätöksen nojalla. AsOYL 2 §:n mukaan sovelletaan asunto-osakeyhtiöön, kun laissa ei ole erityistä säännöstä asunto-osakeyhtiön omaisuuden luovuttamisesta ja kiinnittämisestä, mitä osakeyhtiölaissa asiasta on säädetty. Epäselvää on, voiko osakeyhtiön (asunto-osakeyhtiön) hallitus kiinnityttää (luovuttaa) KiinA 2 §:ssä tarkoitetun laitoksen yhtiökokouksen suostumuksetta.

Vallitsevan käsityksen mukaan KiinA 2 §:n tarkoittamaan laitokseen sovelletaan kiinteätä omaisuutta koskevia säännöksiä vain niissä tapauksissa, joissa soveltamisesta on laissa nimenomaan säädetty.³⁰ Esimerkiksi OsuuskuntaL 83.2 §:ssä olevan nimenomaisen maininnan mukaan on toisen maalla olevaan laitokseen, joka maanomistajaa kuulematta voidaan luovuttaa kolmannelle, sovellettava samoja määräamisrajoituksia kuin mitä kiinteän omaisuuden osalta on säädetty. Vuoden 1901 osuustoimintalain 22.2 §:n mukaan osuuskunnan hallitus ei saanut osuuskunnan kokouksen suostumuksetta luovuttaa tai kiinnityttää osuuskunnan kiinteätä omaisuutta. Osuuskuntalakikomitea tähdensi, että luovutusrajoitus oli ulotettava koskemaan myös KiinA 2 §:n tarkoittamaa laitosta, koska tällaisella kiinteistön tapaisella omaisuudella saattaa olla osuuskunnalle yhtä tärkeä merkitys kuin varsinaisella kiinteistöllä.³¹ Osuuskuntalain esitöistä

³⁰ Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymyksenä oli vuonna 1875, tuliko toisen maalla olevia rakennuksia pitää kiinteänä omaisuutena muissakin kuin KiinA 2 §:n tarkoittamassa tapauksessa. Enemmistö asettui kielteiselle kannalle. Vähemmistö vedoten NK 10:2:ään katsoi, että rakennuksia oli ylipäänsä pidettävä kiinteänä omaisuutena. Ks. JFT 1875 s. 20—23.

KiinA 2 §:n säännös, jonka mukaan laitokseen voidaan vahvistaa kiinnitys ei merkitse, että sitä myös muissa suhteissa pidettäisiin kiinteänä omaisuutena, ks. esim. *Serlachius*, JFT 1888 s. 25; *LB* 1889 s. 148 ja *JFT* 1927 s. 239.

Oikeuskäytännöstä ks. esim. KoO 1938 II 286: Leski myi ilman muiden kuolinpesän osakkaiden suostumusta rakennukset vuokraoikeuksineen. KoO katsoi, että koska ei ollut väitettykään, että kuolinpesän hoito olisi ollut jaettuna kuolinpesän osakkaiden kesken oli leski jakamattoman kuolinpesän hoitajana oikeutettu tekemään kyseessä olevan irtaimistokaupan.

³¹ *Kom.* 1952: 14 s. 74.

selviää, ettei aikaisemman lain kiinteätä omaisuutta koskevan luovutus- ja kiinnityskiellon katsottu koskevan toisen maalla olevaa laitosta; tämän saattaminen rajoituksen piiriin edellytti lain muutosta. Yksittäisissä laeissa on säännöksiä, joissa kiinteän omaisuuden ja KiinA 2 §:n tarkoittaman laitoksen luovuttaminen on rinnastettu toisiinsa. Rinnastussäännöksen puuttuminen merkitsee sitä, ettei kiinteätä omaisuutta koskevaa luovutus- ja kiinnitysrajoitusta uloteta käsittämään toisen maalla olevaa laitosta ja hallintaoikeutta.³²

Osakeyhtiölain 36.3 §:n säännöstä on Taxellin mukaan tulkittava suppeasti, eikä säännöstä ole sovellettava irtaimen omaisuuden kiinnittämiseen. Esimerkkeinä Taxell mainitsee IrtKiinL:n, AlusrekisteriL:n ja IlmaalusKiinL:n, joiden mukaiseen kiinnittämiseen osakeyhtiön hallitus ei tarvitse yhtiökokouksen suostumusta. Kiinnitysviranomainen ei hänen mukaansa ole mainittujen lakien mukaisissa kiinnitysasioissa oikeutettu vaatimaan yhtiökokouksen suostumusta; on eri asia, jos tällaisen omaisuuden kiinnittäminen yksittäistapauksessa lankeaa hallituksen toimivaltan ulkopuolelle, jolloin sovelletaan yleisiä toimivaltasäännöksiä.³³

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen uudeksi osakeyhtiölaiksi.^{33a} Lakiehdotuksen 8: 12:ssä ei ole lainkaan nykyisen OYL 36.3 §:n kaltaista rajoitusta määrätä kiinteästä omaisuudesta. Hallituksen kelpoisuutta rajoittavat tässä suhteessa yhtiön toimialaa koskevat määräykset, yhtiöjär-

³² Rinnastusta ei ole seuraavissa lainkohdissa: HolhL 39 §, YhdL 17.5 §, VakuutusyhtiöL 18.4 §, KeskVakL 16.3 § ja AvustuskassaL 36.3 §. Rinnastus on sitä vastoin AL 38.3 §:ssa.

Vrt. Candolin, joka korosti, että OYL 36.3 §:n säännöstä sovelletaan myöskin KiinA 2 §:n tarkoittamaan laitokseen, koska tällaiseen omaisuuteen kohdistuvaa panttioikeutta — siitä huolimatta että omaisuus on irtainta — koskevat pääasiassa samat oikeussäännökset kuin kiinteätä omaisuutta. *Candolin, Festskrift för Berndt Julius Grotenfelt* s. 194.

³³ *Taxell, Styrelsens kompetens* s. 368. IrtKiinL:n osalta ks. myös *Caselius, Irtaimistokiinnitys* s. 51.

Huomionarvoista on, että Taxell viitaten Candolinin alav. 32 mainittuun kirjoitukseen piti kiinteänä omaisuutena OYL 36.3 §:n tarkoittamassa merkityksessä yleistä keskusliikettä varten rakennetun yksityisen rautatien laillistuksesta ja kiinnittamisestä 15. 4. 1889 annettussa laissa tarkoitettua omaisuutta, mutta ei maininnut mitään KiinA 2 §:n tarkoittamasta laitoksesta. Ks. *Taxell* s. 364 alav. 2.

^{33a} Hallituksen esitys osakeyhtiölaiksi on tullut eduskunnassa nyt kyseessä olevalta osalta hyväksytyksi muuttumattomana, ks. *Lakivaliokunnan mietintö n:o 4/1978 Vp* ja *Suuren valiokunnan mietintö n:o 96/1978 Vp*. Käsikirjoitusta taittoon toimitettaessa ei uutta osakeyhtiölakia ole kuitenkaan vielä vahvistettu.

jestyksessä mahdollisesti olevat määräykset ja ylempien yhtiöelinten mahdolliset päätökset.³⁴ OYL 36.3 §:n kumoamisen vuoksi ehdotetaan AsOYL:n 7 §:ään lisättäväksi uusi momentti, jonka mukaan päätös kiinnityksen myöntämisestä yhtiön *kiinteään omaisuuteen* on tehtävä yhtiökokouksessa. Luovutusrajoitusta ei ole katsottu tarpeen mainita erikseen — sen katsotaan käyvän ilmi AsOYL 9 §:stä, jonka mukaan päätös yhtiön purkamisesta voidaan tehdä vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin säädetty. Lakiehdotuksessa ei ole erikseen mainittu, mitä siinä tarkoitetaan kiinteällä omaisuudella. Säännöksen perusteluissa todetaan vain, että kiinnityksen myöntäminen yhtiön kiinteistöön luotonsaantia varten on asunto-osakeyhtiössä hyvin merkittävä oikeustoimi.³⁵

Säännöksen perustelu, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön kiinteistön kiinnittäminen on merkittävä oikeustoimi, pätee myös siinä tapauksessa, että asunto-osakeyhtiön omistama rakennus sijaitsee vuokratontilla. Kun yhä enemmän rakennetaan osakeyhtiömuotoisia taloja eritoten kunnan vuokraamalle maalle, on kysymyksellä siis käytännöllistä merkitystä. Ratkaisun johtaminen siltä pohjalta, onko kysymyksessä kiinteä tai irtain omaisuus, ei ole hyväksyttävää. Tästä huolimatta, erityisesti kun kysymyksessä tulee olemaan uusi laki, asetuttaneen tulkitsemaan lakia tiukasti sanamuodon mukaisesti. Vakiintunut käytäntö on tuskin muutettavissa ilman nimenomaista lainsäädännöstä.

c. *HolhL 39 §*. *HolhL 39 §:n 1)* kohdan mukaan holhooja ei saa oikeuden luvatta myydä tai pantata holhottavan kiinteätä omaisuutta; holhouslaissa ei sitä vastoin ole säännöstä, jossa KiinA 2 §:n tarkoittama laitos rinnastettaisiin kiinteään omaisuuteen. Lain mukaan holhoojalla näyttää olevan mahdollisuus oikeuden luvatta kiinnityttää (tai luovuttaa) holhotin omistama rakennus hallintaoikeuksineen.³⁶

Holhoojan oikeutta kiinnityttää laitos rajoittaa kuitenkin *HolhL 40 §:n 4)* kohdassa säädetty kielto ottaa lainaa holhotin puolesta. Lainanottokielto koskee *HolhL 44 §:n* mukaan myös vanhempia.³⁷ Holhoojan mää-

³⁴ HE n:o 27/1977 Vp s. 56.

³⁵ HE n:o 27/1977 Vp s. 127.

³⁶ Ks. Rautiala s. 84 ja 95; Grotenfelt s. 86 ss. ja Gadolin s. 88 ss.

³⁷ Lainanoton kieltoa on lievennetty siten, ettei se koske valtion myöntämää tai takaamaa opintolainaa (843/69).

räämisvaltaa koskeva rajoitus KiinA 2 §:n tarkoittaman omaisuuden suhteen voitaisiin johtaa myös 39 §:n 1) ja 2) kohdissa mainituista rajoituksista. HolhL 39 §:n 2) kohdan mukaan holhooja ei saa oikeuden luvatta luovuttaa nautintaoikeutta holhotin omistamaan kiinteistöön pitemmäksi ajaksi kuin vuodeksi eteenpäin täysi-ikäisyyden alkamisesta.³⁸ HolhL:ssa on siis rajoitettu holhoojan oikeutta *vuokrata* holhotin kiinteistö, mutta ei sitä vastoin holhoojan oikeutta *luovuttaa* holhotin omistamia rakennuksia ja vuokraoikeutta. Melkoisena holhouslain epäkohtana voitaneenkin pitää sitä, ettei laissa ole rajoitettu holhoojan oikeutta määrätä holhotin omistamasta laitoksesta ja vuokraoikeudesta, eritoten kun nautintaoikeuden perustaminen holhotin kiinteään omaisuuteen on erityisesti säännelty.³⁹

d. AL 38 §. AL 38.1 §:n mukaan ei puoliso toisen puolison suostumuksetta saa luovuttaa tai velasta kiinnityttää kiinteätä omaisuutta, johon toisella puolisollla on avio-oikeus. AL 38.3 §:n mukaan sovelletaan 1 momentissa kiinteästä omaisuudesta säädettyä myös sellaiseen toisen maalla olevaan laitokseen, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle.⁴⁰

Avioliittolain 38.3 §:ssa verr. 38.1 §:iin mainittu luovutus- ja kiinnittämisrajoitus koskee vain sellaista laitosta hallintaoikeuksineen, joka on luovutettu toiselle puolisolle. AL 38 §:ää ei voida tulkita siten, että puolison suostumus olisi tarpeen oikeustoimeen, jolla kiinteistön omistava puoliso luovuttaa toiselle nautintaoikeuden kiinteistöön.⁴¹ AL 38.2 §:ssa

³⁸ Vrt. AL 38 §.

³⁹ Uusissa holhouslakiehdotuksissa on KiinA 2 §:n tarkoittama laitos rinnastettu kiinteään omaisuuteen (Kom. 1971: A 22 s. 70 ja Kom. 1974; 117 s. 82). Maanvuokralain säätämisen yhteydessä ehdotettiin myös HolhL 39 §:ää muutettavaksi siten, että tontinvuokraoikeus rinnastettaisiin kiinteään omaisuuteen (LvK 1963: 8 ja LTK 1964: 3 s. 257). Holhouslain muutosehdotusta ei kuitenkaan sisältynyt enää hallituksen esitykseen uudeksi maanvuokralaiksi (HE n:o 26/1965 Vp).

⁴⁰ AOL:n mukaan puoliso ei tarvinnut toisen puolison suostumusta KiinA 2 §:n tarkoittaman laitoksen luovuttamiseen (KoO 1922 T 161, 1936 II 475 ja 1939 II 98) tai kiinnittämiseen (KoO 1937 II 575). Ks. myös edellä alav. 3.

⁴¹ Vrt. HE n:o 40/1927 Vp s. 68. Lausunnossaan KoO tosin katsoi, että mitä puolison oikeudesta määrätä kiinteästä omaisuudesta on laissa sanottu, on sovellettava myös tilan vuokra-, nautinta- tai asukas-oikeuteen sekä toisen maalla olevaan viljelmään ja asumukseen tai muuhun laitokseen. Säännöksen soveltaminen

on vain rinnastettu KiinA 2 §:n tarkoittama laitos kiinteään omaisuuteen AL 38 §:n merkityksessä — eli että mainitunlaisesta omaisuudesta määrittäminen on samojen rajoitusten alainen kuin kiinteä omaisuus. AL 38.3 §:sta ei voida johtaa rajoitusta, joka koskisi puolison oikeutta käyttää kiinteää omaisuutta. Puolison suostumus ei ole tarpeen siinäkään tapauksessa, että kiinteistön omistava puoliso luovuttaa omistamansa kiinteistön tontinvuokraoikeuksin kolmannelle. MVL 31.2 §:n mukaan kuuluvat tontilla olevat rakennukset luovutettuun tontinvuokraoikeuteen, mutta rakennusten luovuttaminenkaan ei vaadi toisen puolison suostumusta;⁴² toisen puolison kuuleminen ei ole tarpeen tontinvuokraoikeuden rekisteröimisessäkään.⁴³

Pitkäaikaisen nautintaoikeuden perustaminen merkitsee huomattavaa rajoitusta omistajan mahdollisuuteen määrätä omaisuudesta.⁴⁴ Tontin vuokraoikeuden perustaminen on lähellä omistusoikeuden luovutusta, kiinteistön omistajalla ei ole edes mahdollisuutta käyttää tontinvuokraoikeuden rasittamaa kiinteistöä luoton vakuutena (KiinA 2.2 §). Samoin pitkäaikaisen maanvuokraoikeuden luovuttaminen kolmannelle voi merkitä sellaisen omaisuuden joutumista pois perheen määräämisvallasta, joka »on perheen, olojensa mukaisen, taloudellisen toimeentulon edellytyksenä tai muutoin sen menestymisen ehtona».⁴⁵ Lakiehdotuksessa puolisoiden varallisuussuhteiksi on tietynlaisen omaisuuden luovuttamiseen rinnastettu

ei KoO:n mukaan ollut riippuvainen siitä, voidaanko laitos hallintaoikeuksineen maahan luovuttaa kolmannelle henkilölle.

AL 38 §:n (tai 39 §:n) säännösten soveltaminen ei ole mahdollista KoO:n esittämällä tavalla. Ks. alav. 42.

⁴² Rajoitusta ei voida johtaa AL 39 §:stäkään, jonka mukaan puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa avio-oikeuden alaista irtainta omaisuuttaan, joka kuuluu puolisojen yhteisesti käytettävän asuntoirtaimistoon. AL 39 §:n on katsottu koskevan vain varsinaista koti-irtaimistoa. Esim. puolisojen yhteisenä asuntona käytetyn huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutus voi voimassa olevan oikeuden mukaan tapahtua ilman toisen puolison suostumusta, ks. KoO 1944 II 187 ja 1945 II 153. Tältä osin lakia on ehdotettu muutettavaksi, ks. *Kom. 1976: 29 s. 44*. Ks. myös *Huttunen s. 79*; *Grönnvall, Avioliittolainsäädäntö s. 181 ja Rautiala, Avioliitto-oikeus s. 198—200 ja 203—204*.

⁴³ Ks. MVL 50.2 §. Vuoden 1939 TVL:n mukaankaan ei tontinvuokrasopimuksen rekisteröinnissä ollut tarpeen kuulla toista puolisoa, ks. *Alkio s. 442*.

⁴⁴ Vrt. *HolhL 39 §:n 2)* kohta.

⁴⁵ Puolison määräämisvallan rajoittamisen rationa tietyn omaisuuden suhteen mainittiin juuri perheen toimeentulo ja menestyminen, ks. *LvK 1920: 1 s. 46 ja HE n:o 40/1927 Vp s. 68*.

myös sen vuokraus. Komitea perustelee vuokrauksen sisällyttämistä niihin oikeustoimiin, joihin toinen voi ryhtyä vain toisen puolison kanssa, sillä että vuokraamalla voidaan omaisuus tosiasiallisesti luovuttaa pois perheen käytöstä.⁴⁶

4. Oikeudesta hakea kiinnitystä nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi

Maanvuokralain 27.1 §:n mukaan tontinvuokraoikeuden rekisteröimistä voi hakea sekä vuokramies että maanomistaja. Maankäyttölainsäädäntökomitean ehdotuksessa oli tontinvuokraoikeuden rekisteröintiä oikeutettu hakemaan jokainen, jonka oikeus saattoi olla rekisteröinnistä riippuvainen.⁴⁷ Maanomistajalla on MVL 27 §:n mukaan itsenäinen, vuokramiehestä riippumaton oikeus hakea rekisteröintiä, maankäyttölainsäädäntökomitean ehdotuksen mukaan saattoi toinen, jonka oikeus oli rekisteröinnistä riippuvainen, hakea rekisteröintiä vasta sen jälkeen kun vuokramies oli laiminlyönyt rekisteröimisvelvollisuutensa. Maanomistajalle lieene myönnetty oikeus hakea rekisteröintiä sen vuoksi, että tontinvuokrasopimus raukeaa, ellei sopimusta määrääjassa rekisteröidä.⁴⁸

Muun vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettavalla kiinnityksellä on myös maanomistajalle merkitystä, sillä maanomistaja on vastuussa vuokraoikeuden säilymisestä. Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokramiehelleen vahingon, joka tälle aiheutuu vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä kiinteistön omistajanvaihdon seurauksena (MVL 15 §). Vuokranantaja välttää vastuun, joka syntyy vuokraoikeuden rauteissa vapaaehtoisen omistajanvaihdon seurauksena, mikäli vuokraoikeus on kiinnitetty.⁴⁹ Myöskään laitoskiinnityksen vahvistaminen maan-

⁴⁶ *Kom. 1976: 29 s. 44.* Komitea ehdottaa luovuttavaksi omaisuuden laadun mukaan määräytyvästä määräämisvallan rajoituksesta. Omaisuuden käyttötarkoitus tulisi ratkaisevaksi.

⁴⁷ *Kom. 1957: 1 s. 26.* Ks. myös tontinvuokrakirjan rekisteröimisestä annetun lakiehdotuksen 2 §.

⁴⁸ *LTK 1964: 3 s. 121—122.* Maanomistajan ja vuokramiehen välisestä suhteesta sopimuksen teon ja rekisteröimisen välisenä aikana ks. *LTK 1964: 3 s. 121 ss.* ja *Hakulinen s. 184 ss.*

⁴⁹ *Esimerkki:* Vuokranantaja A luovuttaa kiinteistönsä C:lle. Luovutuskirjassa A pysyttää voimassa B:lle luovuttamansa vuokraoikeuden. C myy kiinteis-

omistajalla vuokramieheltä olevan saatavan — esim. vuokranmaksun ja kadun kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen — maksamisen vakuudeksi ei ole mahdollista, ennen kuin vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys (KiinA 2.3 §).⁵⁰

Vuokranantajan oikeusasemaa ei tule jättää riippuvaiseksi vuokramiehen toimenpiteistä.⁵¹ KiinA 21 §:n mukaan voi myös kiinteistön omistaja hakea omaisuutensa kiinnittämistä vastattavanaan olevan sitoumuksen täyttämisen vakuudeksi. Estettä ei liene sille, etteikö maanomistaja voisi hakea kiinteistöönnsä muunkin sitoumuksensa kuin saatavan kiinnittämistä.²⁵ Maanomistajan oikeutta hakea kiinnitystä vuokraoikeuden vakuudeksi voidaan perustella silläkin seikalla, ettei kiinnitys millään tavoin voi loukata vuokramiehen oikeutta.

tön edelleen D:lle pysyttämättä vuokraoikeutta voimassa. MVL 15.1 §:n mukaan A on tässäkin tapauksessa vastuussa vuokraoikeuden pysyvyydestä. Ks. LTK 1964: 3 s. 59 ss. Vrt. KoO 1973 II 38: B:llä oli oikeus ottaa A:n tilalta polttopuita sekä laiduntamisoikeus A:n tilalla. A myi tilansa C:lle ja C edelleen D:lle. A ei pysyttänyt B:n oikeutta voimassa. B:n vahingonkorvauskanne C:hen nähden hylättiin, koska B:n oikeus sitonut C:tä.

MVL 15.2 §:ssa on tosin rajoitettu vuokranantajien vastuuta. Vuokranantajat eivät ole vastuussa vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä johtuvasta vahingosta, jos vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi ei ole haettu kiinnitystä kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä tai jos tällainen kiinnitys on vuokramiehen syystä lakannut olemasta voimassa.

⁵⁰ Vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetusta kiinnityksestä laitoskiinnityksen edellytyksenä ks. 14 § 4.

⁵¹ Ennen KiinA 27.2 §:n muuttamista lailla 425/76 oli myös nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistetut kiinnitykset uudistettava. Kiinnitysvelkojalla, jonka oikeus saattoi olla riippuvainen vuokraoikeuden pysyvyydestä, katsottiin KiinA 28 §:n sanamuodosta huolimatta olevan oikeus hakea nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen uudistamista. Ks. Hakulinen s. 208 ja Zitting, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 218. Vrt. Caselius, LM 1928 s. 327. Caseliuksen mielestä velkakiinnityksen haltija ei voi pitää voimassa toisen vuokraoikeutta, ei esimerkiksi hakea vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen uudistamista.

⁵² Vrt. Hakulinen s. 140 ja 208.

KiinA 21 §:ää on pidetty poikkeuksellisenä, koska se sallii sellaisen oikeuden (= saatavan) kiinnittämisen, jota kiinnitystä haettaessa ei ole olemassa, ks. Serlachius s. 93 ja Wrede—Caselius s. 152. Ks. myös SOU 1960: 25 s. 23 ja 748. LB ehdotti muutosta voimassa olevaan lakiin, että kiinteistönomistajalle myönnettäisiin oikeus hakea kiinnitystä kiinteistöön kohdistuvan oikeuden vakuudeksi. De-

KoO 1976 II 4: A ja B olivat yhdessä vuokramiehinä vuokranneet C:n omistamasta tilasta alueen määrääjäksi. A haki kiinnitystä vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi B:n vastustaessa kiinnityksen myöntämistä. Kun oli kysymys tarpeellisesta toimenpiteestä vuokraoikeuden pysyvyyden turvaamiseksi eikä B ollut esiintunut perustetta sille, että kiinnityksen vahvistaminen vaikeuttaisi tai heikentäisi B:n asemaa vuokrasopimuksen osapuolena, ja kun näin ollen oli katsottava, ettei B:llä ollut pätevää syytä kieltäytymiselleen, kiinnitys vahvistettiin.

Ks. myös KoO 1969 II 91: Kun A oli vuokra-alueen järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain 49 §:n mainitsemassa tarkoituksessa kirjallisesti ilmoittanut yhdessä B:n kanssa vuokraoikeuden nojalla hallitsevansa vuokra-alueen, katsottiin A:n toimineen myös B:n puolesta ja ilmoitus vuokraoikeuden turvaamiseksi tehdyksi B:nkin osalta.

14 §. Kiinnittämisen erityiset edellytykset

1. Hallintaoikeudelle asetettavat yleiset vaatimukset

a. *Hallintaoikeus on perustettu maanomistajan suostumuksella.* Kiinnitys on KiinA 2 §:n mukaan luvallinen, kuten edelläkin on esitetty, mm. »semmoiseen toisen maalla olevaan laitokseen, johon kuuluu yksi tahi useampia huoneita ja rakennuksia ja joka on *maanomistajan suostumuksella perustettu* sekä voidaan ynnä hallinto-oikeuden kanssa itse maahan, häntä kuulustamatta kolmannelle miehelle luovuttaa». Säännöksen sanamuodosta käy selville, että kiinnityskelpoisena pidetään vain sellaista laitosta, jonka perustamiseen (rakentamiseen) maanomistaja on antanut suostumuksensa. Lakivaliokunnan ehdotukseen tekemästä lisäyksestä, joka koski rakennuksen ja hallintaoikeuden yhteenkuuluvuuden nimenomaista toteamista lainsäädännöksessä,⁵³ käynee selvästi ilmi, että KiinA 2.1 §:ssä mainitulla suostumuksella tarkoitetaan laitoksen omistajalle myönnettyä oikeutta pitää rakennus paikoillaan.

partementtchefen oli kuitenkin sitä mieltä, ettei tällaista oikeutta tule myöntää. Ks. Prop. 1970: 20 Del B 2 s. 601—602.

Vrt. LL 5 §, jonka mukaan lainhuutoa on omistajan puolesta ja kustannuksella oikeutettu hakemaan se, jonka oikeus on huudattamisesta riippuvainen. LL 5 §:stä ks. myös 15 § alav. 31.

Useimmissa tapauksissa maapohjan hallintaoikeus perustuu vuokraoikeuteen. KiinA 2.1 §:ssä edellytetty maanomistajan suostumus ilmenee vuokraoikeuden luovutuksessa. Maanomistajaan kohdistuva oikeus pitää rakennus paikoillaan voi perustua myös muuhun oikeuteen kuin maanomistajan nimenomaiseen suostumukseen.

KoO 1973 II 20: A ja B rakensivat yksissä tuumin kaksi samanlaista huoneistoa käsittävän omakotitalon A:n omistamalle kiinteistölle tarkoituksin, että he omistavat yhdessä rakennuksen. A asui perheineen toisessa ja B perheineen toisessa huoneistossa. A myi tilansa vaimolleen C:lle, joka vaati B:tä perheineen muuttamaan huoneistosta. KoO katsoi, että A ja B sekä A:n myytyä tilan oikeuksineen rakennukseen C:lle, joka oli ollut tietoinen A:n ja B:n tarkoituksesta, olivat yhdessä omistaneet rakennuksen. B:n kuoltua oikeutettiin hänen oikeudenomistajansa rakennuksen osaomistajina käyttämään tilan aluetta siltä osin kuin se oli tarpeen heidän hallitsemansa rakennuksen käyttämiseen asuntona.

Tilaan kohdistuva hallintaoikeus (käyttöoikeus) liittyy edellä mainitussa tapauksessa rakennuksen osaomistukseen.⁵⁴ B:llä voidaan katsoa olevan kiinteistön omistajan suostumus laitoksen perustamiseen, koska heidän alkuperäisenä tarkoituksenaan oli että B omistaisi toisen puolen rakennuksesta. B:llä (hänen oikeudenomistajallaan) ei kuitenkaan liene mahdollisuutta käyttää A:n tilalla olevaa rakennusta luoton vakuutena KiinA 2 §:n mukaisesti. YhtOmL 3 §:n mukaan yhteisomistajalla on oikeus toisia yhteisomistajia kuulematta luovuttaa osuutensa ja määrätä siitä muutenkin sellaisella tavalla, etteivät hänen toimenpiteensä loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Osaomistaja voi YhtOmL 3 §:n mukaan luovuttaa oikeutensa rakennukseen kolmannelle; rakennuksen osan kiinnittämisllekään ei siis tältä osin ole estettä. Kiinnitysmenettely on käytännössä kehittynyt sellaiseksi, että kiinnityksen kohteen yksilöimiseksi on välttämätöntä esittää selvitys maapohjaan kohdistuvasta hallintaoikeudesta, selvitystä laitoksesta ei vaadita tai edes

⁵³ Lakivaliokunnan lisäyksestä »ynnä hallinto-oikeuden kanssa itse maahan» ja lisäyksen tarkoituksesta ks. lähemmin 1 § alav. 9 kohdalla.

⁵⁴ Ään. 4—1. Eri mieltä ollut jäsen katsoi, että »B:n oikeudenomistajilla on oikeus käyttää tilan aluetta siltä osin ja niin kauan kuin se on tarpeen heidän omistamansa rakennuksen osan hallitsemiseen asuntona». Tapauksen osalta ks. myös *Kartio* s. 104 ss.

esitetä.⁵⁵ KoO 1973 II 20 tarkoittamassa tapauksessa rakennuksen osa-omistajat tuskin voinevat esittää nautintaoikeudestaan A:n tilaan sellaista KiinA 4 §:n tarkoittamaa selvitystä, joka on kiinnityksen myöntämisen edellytys.⁵⁶ Asiakirjalle asetettuja vaatimuksia KiinA 4 §:n tarkoittamassa merkityksessä kuvaa seuraava oikeustapaus.

KoO 1935 II 401: A oli ostanut tilasta määräälan mm. sillä ehdolla, että A vapauttamalla emätilan omistajan sitoutui vastaamaan kaikista B:n ja C:n korvausvaatimuksista, jotka perustuivat heidän aikaisempaan vuokrasuhteeseensa ja palveluskauteensa. A vaati B:tä ja C:tä vastaan ajamassa kanteessa B:n ja C:n velvoittamista muuttamaan pois omistamansa määräälan, josta oli A:lle muodostettu Uudensillan tila, alueelta ja luovuttamaan tilan päärakennuksen A:n hallintaan. HO hylkäsi kanteen, koska A:n oli näytetty ostaessaan määräälan rakennuksineen myöntäneen B:lle ja C:lle oikeuden edelleenkin kuolemaansa saakka asua päärakennuksessa ja viljellä ennen käyttämiään tiluksia vastikkeetta. B ja C hakivat liittäen hakemukseensa jäljennöksen kauppakirjasta ja HO:n tuomion kiinnityksen vahvistamista Uudensillan tilaan HO:n tuomiossa B:lle ja C:lle vahvistetun nautintaoikeuden pysyvyydeksi. Kiinnityshakemus hylättiin KiinA 4 §:n nojalla, koska kauppakirja ja HO:n tuomio sellaisinaan eivät perustaneet B:lle ja C:lle hakemuksessa tarkoitettua nautintaoikeutta, eivätkä hakijat olleet liittäneet hakemukseensa muutakaan sellaista asiakirjaa, joka olisi voinut olla heidän oikeusvaatimuksensa perusteena.

Oikeus pitää rakennus toisen maalla voi syntyä, vaikka maanomistaja ei olisi antanutkaan siihen suostumustaan.

KoO 1969 II 44: Asunto-osakeyhtiön rakennus oli rakennettu tontille, jonka omistus- tai käyttöoikeudesta yhtiö ei ollut päässyt sopimukseen tontin omistajan kanssa. Yhtiö velvoitettiin maksamaan 1. 7. 1955, jolloin rakennustyöt oli aloitettu, ja 31. 12. 1963 väliseltä ajalta tontin omistajalle korvaukseksi perusteettomasta edusta, jon-

⁵⁵ Julkisuus- ja spesiaaliiteettiperiaatteita sovellettaessa on yksinomaan vuokraoikeus ratkaiseva. Ks. Nikupaavola s. 229.

⁵⁶ Laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä KiinA 2.3 §:n mukaan on, että ensin on vahvistettu kiinnitys nautintaoikeuden vakuudeksi, sikäli kuin se on lain mukaan mahdollista. KiinA 2.3 §:ssa asetettu vaatimus ei kuitenkaan muodostuisi laitoskiinnityksen vahvistamisen esteeksi, sillä pysyvyyskiinnitys laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä koskee vain vuokrasopimuksia. Ks. lähemmin s. 264—266.

ka se oli saanut pitäessään tonttia vastiketta suorittamatta hallinnassa, määrä, mikä yhtiön kohtuuden mukaan olisi ollut tontista maksettava käypänä vuokrana.

Kun asunto-osakeyhtiöllä ei ole KoO 1969 II 44 mainitsemissa tapauksessa maanomistajalta johdettua oikeutta pitää omistamaansa rakennusta tontilla, ei rakennuksen käyttö luoton vakuutena KiinA 2 §:n mukaisesti ole mahdollista. Laitosta ei voitane katsoa perustetun maanomistajan suostumuksella KiinA 2.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä.⁵⁷

b. *Hallintaoikeus on siirrettävissä maanomistajaa kuulematta.* Kiinitysvelkojalla on oikeus saada suoritus pantin arvosta, ellei velallinen täytä sitoumustaan (UL 2: 2);⁵⁸ velkojan sekundaarioikeus merkitsee omistajanvaihdosta vakuutena olevan objektin kohdalla. Vakuutena olevan objektin tulee olla sellainen, että omistajanvaihdos voi tapahtua esteettä, muussa tapauksessa jäisi panttioikeuden tarkoitus olennaiselta osalta toteutumatta.⁵⁹ Laitoskiinnitys voidaankin vahvistaa KiinA 2.1 §:n mukaan vain siirtokelpoiseen hallintaoikeuteen, joka siis voidaan luovuttaa kolmannelle maanomistajaa kuulematta.

Vuokramiehellä oli MK 16:6:n mukaan oikeus kesken vuokrauden irtisanoutua vuokrasuhteesta, mikäli hän hankki tilalle toisen vuokramiehen, johon vuokranantaja voi kohtuudella tyytyä. Vuokramies vapautui siis vuokrasuhteesta, jos hän asetti sijaansa henkilön, joka taloudellisten ja muiden ominaisuuksien puolesta oli sellainen, ettei maanomistajan etu kärsinyt henkilövaihdoksesta. MK 16:6:n mukaan ei vuokramiehellä kuitenkaan katsottu olevan vuokraoikeuden vapaata siirto-oikeutta KiinA 2 §:n tarkoittamassa merkityksessä. Vuokranantajan ei nimitäin ollut pakko ottaa vuokramiehekseen vuokramiehensä esittämää henkilöä.⁶⁰ Oikeuskäytännössäkin asetuttiin sille kannalle, ettei vuokramie-

⁵⁷ Prop. n:o 26/1867 s. 1315. Ks. myös 14 § 1.a.

⁵⁸ Vrt. KK 10:2, jonka mukaan velkojalla ei ole ehdotonta oikeutta saada suoritusta pantin arvosta. Mainitusta säännöksestä ks. läh. *Majamaa*, JFT 1973 s. 555 ja erityisesti siinä mainittu kirjallisuus.

⁵⁹ Ks. *Arnholm* s. 11 ja *Taxell* s. 2.

⁶⁰ Näin *Serlachius* s. 273; *Haataja* s. 32, *Chydenius* II s. 143; *Ståhlberg* s. 15. Vrt. *Hällfors* s. 194. Hällfors sitä vastoin arveli säännöksestä käyvän selville, että vuokramies on oikeutettu luovuttamaan vuokraoikeutensa maanomistajaa kuulematta kolmannelle, kun taas se kysymys, tuleeko vuokranantajan tyytyä uuteen vuokramieheen, on tuomioistuimen ratkaistava.

hellä MK 16:6:n nojalla ollut vuokraoikeuden vapaata siirto-oikeutta.⁶¹

Vuoden 1902 MVL 33 §:n mukaan vuokramies ei saanut ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tilaa tai sen osaa toiselle, perustaa uutta torppaa tai hävittää entistä taikka muuttaa torpan ehtoja. Lainsäätaja korosti tältä osin olleen nimenomaisena tarkoituksena muuttaa voimassa olevaa lainsäädäntöä, koska MK 16:6:ssa vuokramiehelle myönnetty oikeus oli johtanut sellaiseen turmiolliseen tapaan, että uudelta vuokramieheltä vaadittiin siirrosta melkoisia välirahoja ja vuokraoikeudesta tuli kauppatavara.⁶²

Vuoden 1902 MVL:n mukaan vuokramiehellä ei siis ollut oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle, ellei hänelle ollut tätä erikseen vuokrasopimuksessa myönnetty.⁶³ Oikeuskäytännössä sovellettiin 1902 MVL 33 §:ää vain maatalousmaan vuokraan. Mikäli alue oli vuokrattu muuhun tarkoitukseen kuin maatalouden harjoittamiseen eikä vuokrasopimuksessa ollut vuokramiestä kielletty luovuttamasta vuokraoikeutta kolmannelle, katsottiin vuokramiehellä 1902 MVL 61 §:n nojalla olevan vapaa siirto-oikeus.⁶⁴ Haatajan mukaan vuokraoikeuden siirrettävyys tässä tapauksessa johtui yleisistä oikeusperiaatteista.⁶⁵

Vrt. myös HVL 9.1 §. Mainitun lainkohdan mukaan vuokralaisella on vain irtisanomisoikeus, jos vuokranantaja epää luvan vuokraoikeuden siirtoon ilman pätevää syytä tai ei anna tietystä ajassa luvan pyytämisestä vastausta.

⁶¹ KoO 1927 II 84, 1929 II 164, 1936 II 465 ja 1943 II 111.

Vuoden 1943 ratkaisu syntyi äänestyksen tuloksena 3—2. Eri mieltä olleet jäsenet korostivat, että MK 16:6:n mukaan vuokramiehellä on oikeus asettaa sijansa toinen, jonka maanomistaja voi kohtuudella hyväksyä, ja koska maanomistaja ei ollut esittänyt siirronsaajaa vastaan mitään sellaista, minkä perusteella hän ei voisi siirronsaajaan tyytyä, oli maanomistajan kante siirronsaajan velvoittamisesta luovuttamaan vuokra-alue maanomistajalle hylättävä. Ks. myös HO:n tuomio ratkaisussa KoO 1927 II 84. Vanhemmissa oikeustapauksissa on myös katsottu vapaan siirto-oikeuden puuttuvan vuokramieheltä, ks. *Haataja*, Vuokran käsite s. 102 sekä erit. alav. 2 mainitut oikeustapaukset.

⁶² *Laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 4/1900 Vp. s. 60.*

⁶³ Ks. *Chydenius* II s. 143 ja *Serlachius* s. 273. Hällfors korosti, ettei vapaata siirto-oikeutta ole silloinkaan kun alue on vuokrattu muuhun tarkoitukseen kuin maatalouden harjoittamiseen. Ks. *Hällfors* s. 194.

⁶⁴ KoO 1922 T 85, KoO 1924 T sel. 6, 1928 II 27, 1930 II 604, 1932 I 50 ja 1934 II 295. Ks. myös edellä alav. 61 mainitut oikeustapaukset.

⁶⁵ *Haataja* s. 63.

Kun vuokra-aika on pitkä, ei alunperinkään edellytetä vuokramiehen pysyvän samana. Ellei siirto-oikeutta ole kielletty, katsotaan vuokramiehellä olevan

Vuoden 1909 MVA 32.1 §:n mukaan vuokramies sai siirtää vuokraoikeutensa henkilölle, johon vuokranantaja kohtuudella voi tyytyä. Jos vuokranantaja ei hyväksynyt uutta vuokramiestä eikä vuokramiehelle ollut myönnetty vuokrasopimuksessa oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan maanomistajaa kuulematta, oli asia siirrettävä vuokralautakunnan tutkittavaksi. Vuokralautakunnan tutkiminen tarkoitti sen seikan selvittämistä, tuliko vuokranantajan tyytyä uuteen vuokramieheen.⁶⁶ MVA 32.4 §:n mukaan vuokranantajalla oli oikeus lunastaa vuokra-alue itselleen, jos⁶⁷ vuokra-alue siirrettiin jollekin muulle kuin vuokramiehen rintaperillisille, vanhemmille tai sisaruksille. Uuden vuokramiehen henkilökohdaksi ominaisuuksiin kohdistuvista vaatimuksista ja vuokranantajan lunastusoikeudesta huolimatta katsottiin, että vuokraoikeus oli luovutettavissa maanomistajaa kuulematta.⁶⁷

Epäselvää oli, voitiinko MVA:n mukainen vuokraoikeus ja alueella olevat rakennukset kiinnittää KiinA 2 §:n mukaisesti, ellei vuokrasopimuksessa ollut erikseen myönnetty vuokramiehelle oikeutta luovuttaa vuokraoikeutensa maanomistajaa kuulematta. Grönvall ja Chydenius olivat sitä mieltä, että vuokraoikeus on kiinnitettävissä KiinA 2 §:n mukaisesti vain, jos vuokramiehelle on myönnetty vapaa siirto-oikeus.⁶⁸ Maanomistajan vuokrasopimuksessa myöntämä oikeus luovuttaa vuokraoikeus häntä kuulematta merkitsi Chydeniuksen mukaan sitä, ettei maanomistajalla ollut oikeutta saattaa vuokralautakunnan tutkittavaksi oliko hänen tyytyminen uuteen vuokramieheen.⁶⁹

siirto-oikeus. Ks. *Lid* s. 173; *Simonsen*, TfR 1940 s. 422 ja 428; *Harbek—Solem* s. 76 ja 116; *Braekhus—Haerem* s. 174 sekä *Vinding Kruse II* s. 1022. Ks. myös *Kom. 1907: 16* s. 99.

⁶⁶ *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 92; *sama*, *Kontraktsrätt II* s. 147; *Haataja* s. 73 ja *Wrede—Caselius* s. 363. Ks. myös *Arm. esitys n:o 13/1908 II Vp* s. 10.

⁶⁷ *Haataja* s. 73; *sama*, *Vuokran käsite* s. 102; *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 92 ja *Grönvall* s. 120. Ks. myös *Kom. 1907: 16* s. 99.

⁶⁸ *Grönvall* s. 121; *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 96 ja *sama*, *Kontraktsrätt II* s. 147.

⁶⁹ *Chydenius II* s. 147 ja *Hällforss* s. 194. Norjassa sitä vastoin vuokrasopimuksessa oleva määräys, ettei vuokraoikeutta saada siirtää ilman maanomistajan lupaa, ei ole esteenä vuokraoikeuden käytölle reaaliuuton vakuutena. Vuokranantajalla ei nimittäin sopimusehdesta huolimatta katsota olevan oikeutta kieltäytyä hyväksymästä vuokranmaksuun kykenevää vuokramiestä tai muutoin olla mielivaltaisesti hyväksymättä uutta vuokramiestä. Ks. *Lid* s. 178—179; *Braekhus—Haerem* s. 176.

Vuoden 1966 MVL:n mukaan on vuokramies oikeutettu siirtämään vuokraoikeutensa maanomistajaa kuulematta kolmannelle, ellei siirtoa ole vuokrakirjassa kielletty (MVL 53 § ja 75 §). Tontinvuokraoikeuden osalta siirto-oikeutta ei voida edes kieltää (MVL 30 §). Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrassa lähtökohta on päinvastainen: vuokramiehellä ei ole vapaata siirto-oikeutta, ellei tätä ole hänelle vuokrasopimuksessa erikseen myönnetty (MVL 58 §).

Vuokrasopimuksessa oleva alueen käyttötarkoitusta koskeva määräys saattaa rajoittaa huomattavasti vuokraoikeuden haltijoiden piiriä, tontti on saatettu vuokrata esim. koulua, opiskelija-asuntolaa, vanhustentaloa, sairaalaa yms. tarkoitusta varten. Maa-alueen käyttötarkoitukseen kohdistuvien määräysten lisäksi voi vuokrasopimukseen sisältyä sopimusehtoja, jotka kohdistumalla itse rakennettavaan rakennukseen rajoittavat vuokraoikeuden vuokramiehelle muutoin suomaan käyttömahdollisuutta.⁷⁰ Käyttötarkoituksen yksilöinti saattaa aiheuttaa sen, että vuokrasopimuksessa myönnetty vapaa siirto-oikeus menettää osittain tai kokonaan merkityksensä. Näin on asianlaista, mikäli vuokraoikeuden hallinta on rajoitettu tietyllä ammattialalla toimivien henkilöiden muodostamalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle yhteisölle. Vuokraoikeuden siirtoa mahdollisesti rajoittavien määräysten merkitys voitaneen rajoittaa siihen, mitä niillä on tarkoitettu suojella: esim. varmistetaan siitä, että uusi vuokramies on maksukykyinen tai että alueella harjoitetaan tietynlaista teol-

⁷⁰ Esimerkkeinä voidaan mainita Helsingin kaupungin vuokrasopimuksissaan käyttämä sopimusehto, jonka mukaan rakennettavan talon osakkeet on luovutettava asunnon tarpeessa oleville helsinkiläisille; rakennettavat asunnot on, rakennuksen hoitohenkilökunnan asuntoja lukuunottamatta, vuokrattava säätiön palveluksessa oleville henkilöille; vuokramies ei saa sijoittaa rakennukseensa muita kuin helsinkiläisiä yrityksiä jne. Ehdoista ks. läh. *Majamaa* s. 13—19.

Norjan uuden tontinvuokralain 16 §:n mukaan on maanomistajalla oikeus hyväksyä uusi vuokramies. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, etteikö siirto-oikeutta pidettäisi vapaana. Maanomistaja voi vain asiallisilla perusteilla kieltäytyä hyväksymästä uutta vuokramiestä, riidan syntyessä tuomioistuin viime kädessä ratkaisee asiallisten syiden olemassaolon ja niiden puuttuessa velvoittaa maanomistajan tyytymään vuokraoikeuden siirronsaajaan. Vuokranantajan henkilökohtaisia antipatioita tai sympatioita ei pidetä lain tarkoittamina asiallisina perusteina, mutta sellaisesta käy esim. siirronsaajan notorinen maksukyvyttömyys. Vuokramiehen tontinvuokralain mukaisesta siirto-oikeudesta ks. lähemmin *Lid*, *LoR* 1976 s. 8—11 ja *Falkanger*, *Heiderskrift til Olav Lid* s. 68—72.

lista toimintaa.⁷¹ Seuraavat KoO:n ratkaisut kuvastavat mainittua näkemystä.

KoO 1934 II 485: Vuokramies oli vuokrasopimuksessa olevan ehdon mukaan oikeutettu luovuttamaan vuokraoikeutensa maanomistajaa kuulematta kolmannelle ainoastaan siinä tapauksessa, ettei tuo henkilö ollut huonomaineinen tai ympäristön rauhaa häiritsevä. Ehdon ei katsottu olevan esteenä kiinnityksen vahvistamiselle. KO ja HO olivat hylänneet kiinnityshakemuksen sillä perusteella, ettei vuokramiehellä ollut KiinA 2 §:n edellyttämää vuokraoikeuden vapaata siirto-oikeutta.

KoO 1935 I 47: Vuokramiehellä oli oikeus siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle maanomistajaa kuulematta. Se seikka, että vuokra-aika oli määrätty vuokrasopimuksessa päättymään, jos vuokraaja lakkaisi pitämästä alueella telakkaa, ei KiinA 2 §:n mukaan ollut esteenä kiinnityksen vahvistamiselle. RO ja HO olivat päätyneet vastakkaiseen lopputulokseen.

Julkisen edun vuoksi tai muussa tarkoituksessa asetetut rajoitukset ja velvoitteet ovat päteviä, sillä MVL 53 §:n ja 75 §:n mukaan asuntoalueen ja muun alueen vuokrauksessa voidaan vuokramiehen vapaata siirto-oikeutta rajoittaa tai evätä se kokonaan.⁷² Vuokraoikeutta voidaan nähdäkseni pitää KiinA 2 §:n tarkoittamassa merkityksessä maanomistajaa kuulematta siirrettävissä olevana, kunhan vain ehdot tai rajoitukset eivät ole pakkotäytäntöönpanon suorittamisen esteenä.

Ks. KoO 1941 II 49: Yhtiöjärjestyksen määräys, että osakeyhtiön osakkeet voitiin vain yhtiön hallituksen välityksellä siirtää hallituksen hyväksymälle henkilölle ja että määrättyllä yhteisöllä oli oi-

⁷¹ Ks. *Braekhus — Haerem* s. 175. Norjassa näyttää olevan yleisenä kantana, ettei vuokranantajalla ole oikeutta olla hyväksymättä uutta vuokramiestä. Siirto-oikeuden rajoitukset eivät estä vuokramiehen vaihdosta. Jos vuokramieheltä on kokonaan evätty oikeus siirtää vuokraoikeus, voitaneen ehto katsoa prislov 18 §:n mukaan mitättömäksi. Ks. *Lid* s. 182. Ks. myös *Grubbe* s. 132 s.

⁷² Vrt. tontinvuokraoikeuden osalta MVL 30 §.

Vuokrasopimuksessa olevat ehdot, jotka rajoittavat tonttioikeuden haltijoiden joukkoa, velvoittavat haltijan positiivisiin suoritusvelvoituksiin tai sietämään rajoituksia enemmän kuin laki tai rakennusjärjestys edellyttävät, ovat Westerlindin mukaan mitättömiä. Ks. *Westerlind, Tomträttsinstitutet* s. 257, 320 ja 472.

Vuokrasopimuksen sisällytettyjen rajoitusten ja määräysten sekä vapaata siirto-oikeutta koskevan vaatimuksen problematiikasta ks. myös *Lid* s. 164 ss. sekä *Westmanin* arvostelu Westerlindin teoksesta, *SvJT* 1966 s. 667 ss.

keus lunastaa siten luovutetut osakkeet, ei ollut esteenä osakkeiden ulosmittaamiselle.

Mikäli vuokramiehelle kuuluva oikeus on sellainen, ettei sitä lueta hänen konkurssipesäänsä tai mikäli vuokramiehen oikeuden luovuttaminen kolmannelle edellyttää maanomistajan suostumusta, ei nautintaoikeus ole kiinnityskelpoinen.⁷³ Samoin on asianlaita, jos vuokramiehellä on lain tai sopimuksen mukaan oikeus luovuttaa vuokraoikeutensa vain häneen sukulaisuussuhteissa oleville henkilöille (MVL 53.3 §, HVL 9.2 §).

2. Hallintaoikeudelle asetettavat erityiset vaatimukset

a. Yleistä KiinA 2.1 §:ssa edellytetään maapohjaan kohdistuvalta hallintaoikeudelta ainoastaan, että se on maanomistajan perustama ja luovutettavissa kolmannelle maanomistajaa kuulematta.⁷⁴ Maanvuokralain säätämisen yhteydessä lisättiin KiinA 2 §:ään kolmas momentti, jonka mukaan kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehen vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitoksiin on luvallinen vain edellytyksin, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on, mikäli se lain mukaan on mahdollista, voimassa kiinnitys sanottuun kiinteistöön.⁷⁵ Vuonna 1973 erinäisten ulosottolain säännösten muutosten ja lisäysten yhteydessä muutettiin myös UL 4:32:ää. UL 4:32:n mukaan sovelletaan ulosottolain kiinteätä omaisuutta koskevia säännöksiä myös maanvuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin, vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, mikäli ne on kiinnitetty KiinA 2 §:n mukaisesti. Lainkohdan aiemman sanamuodon

⁷³ Ks. esim. KoO 1936 II 285: Kun seurakunnan kirkkoherran virkataloon kuuluvan maa-alueen vuokraoikeutta ei voitu seurakunnan virkatalolautakunnan suostumuksetta siirtää kolmannelle, ei vuokraoikeus ollut ulosmitattavissa.

Vrt. KoO 1963 II 45: A oli pidättänyt itselleen kiinteistönkaupassa eliniäkseen kiinteistön hallinta-, käyttö- ja nautintaoikeuden, jota ei saanut ilman ostajan suostumusta luovuttaa kolmannelle. Kun mainittua oikeutta ei ollut pidettävä sellaisena oikeutena, jota ei voitu luovuttaa, ja kun ostaja, jonka suostumus mainitun oikeuden luovuttamiseen tarvittiin, tilan omistajana oli vaatinut ulosmittausta, voitiin oikeus ulosmitata ostajan saatavasta.

⁷⁴ Prop. n:o 26/1867 Vp s. 1296 ja 1315. Ks. myös Palmgren, JFT 1961 s. 249.

⁷⁵ KiinA 2.3 §:n säännöksellä pyrittiin parantamaan laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaa. Ks. myös KiinA 30.2 § ja MVL 25 §. Mainituilla säännöksillä ei ole muutettu KiinA 2.1 §:ä. Ks. myös LB 1892 s. 126 ja LvK 1930: 20 s. 83.

mukaan sovellettiin kiinteätä omaisuutta koskevia säännöksiä *toisen maalla olevaan laitokseen*, jota ei saanut laissa huudattaa.⁷⁶

Ulosottolain 4:32:n sanamuodon muutosta perusteltiin sillä, että KiinA 2.3 §:n mukaan KiinA 2.1 §:ssa mainittu hallintaoikeus tarkoittaa maanvuokraoikeutta.⁷⁷ Näihin lainkohtiin viitaten on esitetty mielipide, jonka mukaan KiinA 2.1 §:n tarkoittamana hallintaoikeutena saattaisi tulla kysymykseen yksinomaan vuokraoikeus eikä esimerkiksi vastikkeeton maa-pohjan käyttöoikeus.⁷⁸

Käytännössä KiinA 2.1 §:n tarkoittamana hallintaoikeutena on useimmissa tapauksissa maanvuokraoikeus. KiinA 2.3 §:n säännöksestä ei kuitenkaan voitane tehdä sellaista johtopäätöstä, ettei muu kuin vuokraoikeus tulisi 2.1 §:n tarkoittamana hallintaoikeutena kysymykseen. KiinA 2.3 §:ssa on annettu vain lisäsäännös erään käytännössä merkityksellisen hallintaoikeuden, toisin sanoen maanvuokran osalta. HE:n perusteluissa eräksi muutoksiksi ja lisäyksiksi ulosottolakiin mainitulla käsityksellä, mitä hallintaoikeudella KiinA 2.1 §:ssa tarkoitetaan, ei voine olla merkitystä, koska KiinA 2.3 §:llakaan ei muutettu KiinA 2.1 §:ä. UL 4:32:n sanamuodon muutos saattaa merkitä enintään sitä, ettei UL:n säännöksiä sovellettaisi KiinA 2.1 §:n tarkoittamaan laitokseen, mikäli hallintaoikeutena olisi muu kuin maanvuokraoikeus. Todennäköistä kuitenkin on, että UL 4:32:n säännöstä sovelletaan analogisesti KiinA 2.1 §:n tarkoittamaan hallintaoikeuteen, vaikka sitä ei olisikaan pidettävä KiinA 2.3 §:n tarkoittamana vuokraoikeutena.⁷⁹

b. *Määräalan hallintaoikeus KiinA 2 §:n mukaisena hallintaoikeutena.* Määräalan kiinnittäminen laitoksiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti on ollut vuonna 1961 Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymyksenä. Vähemmistö piti kiinnittämistä mahdollisena.⁸⁰ Viimeksi on Tepora

⁷⁶ UL 4:32 sellaisena kuin se oli laissa 18.5.1966/260.

⁷⁷ HE n:o 24/1972 Vp s. 5 ja 17.

⁷⁸ Ks. Kartio s. 141.

⁷⁹ KiinA 2 §:n ja UL 4:32:n välisestä suhteesta ks. myös Havansi s. 539 alav. 335.

⁸⁰ Ks. JFT 1962 s. 591. Pääosastossa 13 jäsentä katsoi, että erottamattomalla määräalalla oleva laitos voidaan kiinnittää laitoksiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti; 12 jäsentä, joukossa alustaja, asettui kielteiselle kannalle. Turun haaraosastossa asiasta ei äänestetty, mutta alustaja päätyi kielteiseen lopputulokseen.

asettunut kannattamaan laitoskiinnitystä koskevien säännösten analogista soveltamista määräalan kiinnittämiseen.⁸¹

Määräalan kiinnittämistä on vastustettu usein eri perustein. Helminen perusteli kielteistä kantaansa Lainopillisessa yhdistyksessä mm. sillä, ettei luovutuksensaajan määräalaan kohdistuva oikeus ollut vuoden 1864 (eikä myöskään vuoden 1883) OsittamisA:n mukaan KiinA 2 §:n tarkoittamassa merkityksessä kolmannelle luovutettavissa oleva oikeus, koska määräalan ostajan oikeus alueeseen oli riippuvainen kihlakunnanoikeuden antamasta suostumuksesta lohkomiseen. Tämän vuoksi KiinA 2 §:n säännöstä laadittaessa ei 2.1 §:ssa ole voitu tarkoittaa sellaista hallinto-oikeutta, joka määräalan luovutuksensaajalla on alueeseensa.⁸²

Luovutuskelvottomuutta koskevaa perustelua ei voitane pitää oikeana. Kihlakunnanoikeuden suostumus määräalan erottamiseen oli tarpeen sen seikan valvomiseksi, että lohkoktavaksi aiottu tila ja kantatila olisivat itsekannattavia. Kihlakunnanoikeuden antama lohkomisen materiaalisia edellytyksiä koskeva suostumus on eri asia kuin KiinA 2 §:ssä mainittu oikeuden siirtokelpoisuuden vaatimus. Määräalan luovutuksensaajalla on aina ollut oikeus luovuttaa oikeutensa maanomistajaa kuulematta kolmannelle.⁸³ Vastaavasti vaikka vuokrasopimus MVA 6 §:n mukaan katsottiin lopullisesti tehdyksi vasta kun vuokralautakunta oli sen hyväksynyt ja MVA 32.2 §:n mukaan vuokraoikeuden siirto oli saatettava kaikissa tapauksissa vuokralautakunnan tutkittavaksi, katsottiin vuokramiehellä olleen oikeus maanomistajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle.⁸⁴

Määräalan kiinnittämistä laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti on pidetty mahdottomana myös sen vuoksi, että määräalan kiinnittäminen johtaisi vaikeisiin etuoikeuskysymysten järjestelyihin toisaalta kiinteistöön ja toisaalta määräalaan kohdistuvien kiinnitysten kesken.⁸⁵ Tämä näkemys perustuu siihen, että lohkomisen tapahduttua olisi objek-

⁸¹ *Tepora* s. 181 ss. ja *sama*, LM 1975 s. 646.

⁸² *Helminen*, JFT 1961 s. 242.

⁸³ Ks. *Hyvönen* s. 116—118 sekä siinä mainittu kirjallisuus.

⁸⁴ Vuokramiehen oikeudesta siirtää MVA:n alainen vuokraoikeus kolmannelle ks. edellä alav. 66 kohdalla.

⁸⁵ *Helminen*, JFT 1961 s. 245 ss. ja *Zitting — Rautiala* (3. painos) s. 168. Toisin *Palmgren*, JFT 1961 s. 250.

Etuoikeuskysymysten järjestelystä ks. erityisesti *Tepora* s. 187 ja *sama*, LM 1975 s. 668 sekä 19 § 3.

teihin kohdistuvat kiinnitykset järjestettävä samoin kuin vuokra- ja omistusoikeuden yhtyessä.

Lohkomisessa tuskin tapahtuu mitään oikeuksien yhtymistä. Määräalan luovutuksensaaja saa omistajan hallintaoikeuden määräalaaan jo kauppakirjalla — oikeussuojan yleiseen sivullistahoon ja sopijapuoleen nähden — eikä vasta lohkomisen tultua merkityksi maarekisteriin.⁸⁶ Tepora korostaa, ettei lohkomisessa tapahdu omistusoikeuden ja jonkin muun maapohjaan kohdistuvan omistusoikeutta »heikomman» oikeuden yhtymistä.⁸⁷ Yhtymyksen osalta Tepora on nähdäkseni oikeassa: määräalan erottaminen itsenäiseksi kiinteistöksi ei merkitse yhtymystä MVL 25.2 §:n tarkoittamassa merkityksessä.

KiinA 2.1 §:sta käy selvästi ilmi, että laitoskiinnityksen kohteena olevien rakennusten edellytetään olevan toisen maalla. Käsitykset siitä, ovatko määräalalla olevat rakennukset omalla vai toisen maalla, ovat aikojen kuluessa vaihdelleet. Hyvönen on tutkimuksissaan osoittanut, että määräalan luovutuksensaajalla on omistajan hallintaoikeus ostamaansa määräalaaan niin vuosien 1864 ja 1883 OsittamisA:n kuin myös vuoden 1895 OsittamisA:n ja sitä myöhäisempien säännösten (vuoden 1916 JA ja vuoden 1951 JL) mukaan. Vuoden 1895 OsittamisA ei muuttanut määräalan luovutuksensaajan maapohjaan kohdistuvaa primaarioikeutta aiempaan lainsäädäntöön verrattuna. Vuoden 1895 OsittamisA:n 14.2 §:ssa tosin säädettiin, ettei luovutuksensaajaa ole ennen osittamista pidettävä luovutetun alueen omistajana, mutta tämä säännös, samoin kuin AJ 208.2 §, koski dynaamisen suojan piiriin liittyviä kysymyksiä — luovutuksensaajan suojaa kantatilan omistajan velkojia ja seuraajia vastaan — joista ei voida tehdä johtopäätöksiä hallintaoikeutta eikä staattista suojaa koskeviin kysymyksiin nähden, kuten Hyvönen korostaa.⁸⁸

Laitoskiinnitystä koskevien säännösten soveltaminen määräalalla olevien rakennusten kiinnittämiseen ei nähdäkseni esty sen vuoksi, että rakennukset ovat »omalla maalla». Kun KiinA 2 §:ssä mainitaan kiinnitys-

⁸⁶ Ks. Hyvönen s. 99—113.

⁸⁷ Tepora s. 181 ss. ja sama, LM 1975 s. 662.

⁸⁸ Ks. Hyvönen s. 99 ss.

Kartio sanoo rakennuksen olevan omalla maalla silloin kun rakennus on kiinteistöllä, jonka koko alueeseen nähden yhdellä henkilöllä os omistajan hallintaoikeus. Kiinteistöllä Kartio tarkoittaa rekisteriyksikköä. Ks. Karto s. 77. Ks. myös jäljempänä alav. 92.

kelpoisena objektina toisen maalla oleva laitos, niin tällöin lienee pidetty siinä rakennuksen ja maapohjan välistä liittymäsuhdetta. KiinA 2 §:ssä lausutun mukaan ei ole mahdollista, että maanomistaja käyttää laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti kiinteistöllään olevia rakennuksia luoton vakuutena. Maanomistaja voi käyttää omistamaansa kiinteistöä siihen kuuluvine objekteineen (rakennuksineen) luoton vakuutena vain tavallista kiinteistökiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti.⁸⁹

Oikeudellinen liittymäsuhde vallitsee rakennuksen ja jonkin maapohjaan kohdistuvan oikeuden (vuokraoikeuden, määräalan erottamisoikeuden) välillä yhtäläisesti kuin rakennuksen ja kiinteistön omistusoikeuden välillä.⁹⁰ Mikäli vahvistettaisiin kiinnitys määräalaan rakennuksineen laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti, olisi kiinnityksen kohteena luovutuksensaajan emätilaan kohdistuva oikeus (hallintaoikeus) sekä tähän oikeudellisessa liittymäsuhhteessa oleva rakennus (rakennuksen omistusoikeus).⁹¹ Vaikka rakennukset ovatkin määräalan luovutuksensaajan kannalta asiaa tarkasteltuna »omalla maalla», ei tämä seikka estä niiden kiinnittämistä laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti. Laitoskiinnityksen edellytys, jonka mukaan rakennuksen tulee olla toisen maalla, määrittelee vain kiinteistö- ja laitoskiinnitystä koskevien säännösten soveltamisalan. »Toisen maalla» koskeva vaatimus estää sen, ettei itsenäisen kiinteistön tai sen määräosan omistaja voi käyttää omistamiaan rakennuksia luoton vakuutena laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaan.⁹²

KiinA 2 §:n alkuperäisestä sanamuodosta käy selvästi ilmi, ettei lain-sääätäjä pitänyt määräalaa kiinnityskelpoisena objektina. KiinA 2 §:n alkuperäisen sanamuodon mukaan kiinnitys voitiin vahvistaa muun muassa »i jord, med därtill hörande byggnader och inrättningar, hvilken enligt förordningen af den 19 December 1864, blifvit från frälse- eller skatte-lägenhet afsöndrad». Säännöksessä täsmennettiin nimenomaan, että määräala voidaan kiinnittää vasta kun se on tullut erotetuksi erikseen

⁸⁹ Ks. myös IrtKiinL 3.1 § ja siitä lähemmin s. 137 ss.

⁹⁰ Ks. edellä s. 92—101.

⁹¹ *Tepora*, LM 1975 s. 660.

⁹² Käsitellessään sitä laitoskiinnityksen edellytystä, jonka mukaan rakennusten tulee olla toisen maalla, *Tepora* totesi, että KiinA 2 §:n merkityksessä rakennuksen voidaan — joskin väkivaltaisesti — sanoa olevan toisen maalla. Ks. *Tepora*, LM 1975 s. 660.

Ks. myös UL 4:29 ja sen osalta lähemmin jäljempänä alav. 135 kohdalla.

siitä säädettyllä tavalla.⁹³ KiinA 2 §:ssä on toisaalta erikseen mainittu, että kiinnityksen kohteena voi olla myös toisen maalla oleva laitos hallintaoikeuksineen. Lainkohdassa on siis erikseen lueteltu kiinteä omaisuus, johon voidaan vahvistaa kiinnitys, sekä laitos laatuvaatimuksineen. KiinA 2 §:n tarkoittaman laitoksen sisällyttäminen kiinnityskelpoisiin objekteihin merkitsi niiden määrän lisäystä. Lainsäätäjän tarkoituksena olikin luetella tyhjentävästi KiinA 1 ja 2 §:ssä sekä kiinnityskelpoiset etuudet että kiinnityskohteet.⁹⁴

KiinA 2 §:ssä on siis lueteltu erikseen toisaalta kiinteä omaisuus (itse-kantava rälssi- ja perintötila maalla sekä talo ja talonasema kaupungissa; mainittujen kiinteistöjen murto-osa sekä mainituista kiinteistöistä erotettu maa-alue) ja toisaalta irtain omaisuus, joihin kiinnitys voidaan vahvistaa. Kiinnityksen vahvistamiseksi tulee objektien täyttää tietyt lisävaatimukset (kiinteä omaisuus voidaan huudattaa; laitos hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle). Kiinteätä ja irtainta omaisuutta koskevat eri edellytykset. Nähdäkseni ei voida menetellä siten, että kiinteä omaisuus, joka ei täytä KiinA:ssa kiinteään omaisuuden kiinnittämiseksi asetettuja edellytyksiä — esimerkiksi ei ole erotettu itsenäiseksi kiinteistöksi — mutta täyttää sitä vastoin laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytykset, voisi tulla kiinnitettäväksi laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti. Määräala on tosin jo tällä hetkellä erinäisten saatavien maksamisen vakuutena. Maksamaton kaup-pahinta rasittaa salaisena panttioikeutena määräalaa (KoO 1926 I 2); maa-tilalain (188/77) 48 §:n mukaan määräala ja siitä muodostettu tila on lainan ja sen koron maksamisen panttina etuoikeudella kaupantekopäivästä.⁹⁵ Tästä huolimatta ei määräalan kiinnittäminen laitoskiinnitystä koskevien

⁹³ Vuoden 1883 OsittamisA:n säätämisen yhteydessä KiinA 2 §:stä poistettiin viittaus vuoden 1864 OsittamisA:een ja lainkohta sai tältä osin nykyisen muotonsa. Vuoden 1883 OsittamisA kumottiin vuonna 1895 annetulla K. A. mautilojen osittamisesta, jonka vuorostaan kumosi vuonna 1916 annettu asetus jakolaitoksesta. Voimassa olevat säännökset määräalan erottamisesta ovat nykyisin vuoden 1951 jakolaissa.

⁹⁴ Prop. n:o 26/1867 Vp s. 126.

KiinA 1 §:n suppeata tulkintaa esittävät mm. Serlachius, Caselius ja Rapola. Ks. Serlachius s. 81; Caselius s. 283 ja Rapola, LM 1946 s. 226.

Oikeuskäytännössä säännöstä on myös tulkittu suppeasti, esimerkiksi 1.3 §:ssa mainitut irrottamisoikeudet lisättiin kiinnitettäviin etuuksiin vuonna 1943 ja metsänhakkuuoikeuden kiinnittäminen mahdollistettiin erityislailalla (23/01).

⁹⁵ Aiemmin vastaavia säännöksiä oli maatalouden perusluotosta annetussa

säännösten mukaan ole nähdäkseni ilman lainmuutosta mahdollista. Kiinnittämisen esteenä eivät ole etuoikeuskysymysten ratkaisua koskevat ongelmat, vaan KiinA 2 §:n selvä sanamuoto ja lainsäätäjän tarkoitus.

c. *Osuus vuokraoikeudesta (useampia vuokramiehiä).* MVL 51.2 §:n mukaan tulee asemakaava-alueella sijaitsevan alueen, joka on tarkoitettu varustettavaksi pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, olla asemakaavan mukainen tontti. Materiaalisen osan vuokraaminen asemakaava-alueella olevasta tontista ei ole mahdollista asuntotarkoitukseen; luovutus ei olisi MVL 51.2 §:n säännös huomioon ottaen MVL 3-luvun mukainen vuokraus eikä luovutusta MVL 72 §:n nojalla voitaisi pitää myöskään MVL 5-luvun mukaisena vuokrauksena.⁹⁶

Asemakaava-alueella olevalle tontille saatetaan rakentaa asemakaavan mukaisesti useampia rakennuksia. Yhdelle rakentajalle (asunto-osakeyhtiölle) voi tontin rakentaminen olla alunperin taloudellisesti mahdotonta. Tontti saattaa olla myös suunniteltu useamman rakennettavaksi.⁹⁷ Mikäli eri omistajat rakentavat asemakaava-alueella olevalle tontille useampia rakennuksia tai paritalon, on vuokrauksen tapahduttava huomioon ottaen MVL 51.2 §:n säännös siten, että kaikki tulevat rakentajat ovat vuokramiehiä.⁹⁸ Menettelyä voidaan tuskin pitää lainvastaisena MVL 51.2 §:n kiertämisenä siinä mielessä, etteikö luovutusta olisi kokonaisuudessaan pidettävä MVL 3-luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana.

Maanvuokralain 51.2 §:n säännös sisällytettiin lakiin vasta sen eduslaissa (156/65), salaojituksesta annetussa laissa (132/67) ja maankäyttölaissa (353/58).

⁹⁶ Ks. myös LTK 1964: 3 s. 195—196.

Ks. KoO 1962 II 68: Kaupunkitontista, jolla oli asuin- ja liiketalo, oli vuokrattu määräala elokuvateatterin rakentamista varten. Kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin katsottiin mahdolliseksi.

MVL ei muuttanut MVL 5-luvun kaltaisessa vuokrauksessa aiempaa lainsäädäntöä; MVL:a sovelletaan myös vain 1.9.1966 tai sen jälkeen tehtyihin vuokrasopimuksiin (MVL 90 §).

⁹⁷ Kaupungit ovat vanhastaan luovuttaneet tontteja vuokralle kahdelle tai useammalle vuokramiehelle, jotka ovat rakentaneet vuokra-alueelle talon. Kukin vuokramies omistaa hallitsemansa osan rakennuksesta.

⁹⁸ YhtOmL 2.1 §:n mukaan yhteisomistajien osuudet ovat samansuuruiset jollei muuta ilmene. Vuokrasopimuksessa on näin ollen tarpeetonta erikseen mainita kunkin pääluvun mukaista murto-osaa. Pääluvun mukaan määräytyy suuruusolettama YhtOmL:n soveltamisalan ulkopuolellakin, YhtOmL 2.1 § on ilmaus yleisestä periaatteesta. Ks. *Kyläkallio* s. 57 sekä siinä mainittu kirjallisuus.

kuntakäsittelyn aikana. Vastauksessaan suuri valiokunta esitti MVL:n hyväksymistä hallituksen esityksen ja lakivaliokunnan ehdotuksen mukaisesti, mutta kuitenkin niin että 51 §:ään lisättäisiin toinen momentti, jonka mukaan asemakaava-alueella olevan asuntotontin tulee olla asemakaavan mukainen.⁹⁹ Suuren valiokunnan vastauksessa ei millään tavoin perustella tehtyä lisäystä. Säännöksen tarkoitus lienee sama kuin mitä tontinvuokraoikeuden osalta on säädetty MVL 26 §:ssä; MVL 51.2 §:ssa vuokra-alueelle asetetulla vaatimuksella on haluttu varmistaa, että vuokrattavaksi luovutettava alue täyttää rakennustontin edellytykset.¹⁰⁰ MVL 3-luvun mukaisessa asuntoalueen vuokrassa tontille ei aseteta kuitenkaan aivan yhtä suuria vaatimuksia kuin MVL 2-luvun mukaisessa tontinvuokraoikeuden luovutuksessa. Muun asuntoalueen vuokrauksessa on riittävää, että luovutettava alue on asemakaavan mukainen tontti, kun taas tontinvuokraoikeuden luovutuksessa vaaditaan, että alue on asianomaiseen rekisteriin merkitty itsenäinen kiinteistö.¹⁰¹

Vuokramiehen mahdollisuudesta käyttää luottonsa vakuutena omistaamaansa rakennusta (rakennuksen osaa) ja hallintaoikeutta, joka hänellä on yhtenä useammista vuokramiehistä kiinteistöön, näyttää olevan jossain määrin ristiriitaisia mielipiteitä.

Lainopillisessa Yhdistyksessä keskusteltiin jo vuonna 1882 siitä, voiko yhtiömies käyttää muita yhtiömiehiä kuulematta yksityisen velkansa vakuutena osuuttaan toisen maalla olevaan KiinA 2 §:n tarkoittamaan teollisuuslaitokseen. Tämä katsottiin KiinA 2 §:n nojalla mahdolliseksi, koska kiinnitys voidaan vahvistaa myöskin kiinteistön lohkaisemattomaan osaan. Varsinaiseen keskustelukysymykseen vastasivat Vaasan osastoa lukuunottamatta muut osastot kuitenkin KK 15:6:n nojalla kielteisesti.¹⁰²

⁹⁹ Suuren valiokunnan mietintö n:o 229/1965 Vp.

¹⁰⁰ Kom. 1957:1 s. 49.

¹⁰¹ LTK 1964:3 s. 119.

Vrt. RakL 42.1 ja 42.2 §. Mainituissa lainkohdissa kielletään rakentamasta vastoin asemakaavaa ja tonttijakoa ennen tontin merkitsemistä tonttirekisteriin. Näiden säännösten ratio on toinen kuin mihin MVL 51.2 §:n säännöksellä on pyritty. RakL 42 §:n tarkoituksesta ks. Pietilä, LM 1964 s. 543 ja sama, LM 1966 s. 809.

Toisaalta rakentaminen muulle kuin tonttirekisteriin merkitylle tontille edellyttää poikkeuslupaa, RakL 5 ja 42 §.

¹⁰² Ks. JFT 1882 s. 81—83. KK 15:6 kuuluu seuraavasti: »Jos yhtiömies tahoo panna jonkun muun sijaansa ja itse erota, olkoon hänellä siihen lupa, jos toiset suostuvat. Älköön kukaan vastoin heidän tahtoansa tunkeutuko yhtiöön.

Oikeuskäytännössä on poimittavissa lukuisia ratkaisuja, joissa on ollut kysymys vuokraoikeuden osuuden ja alueella olevien rakennusten disponoinnista.¹⁰³ Kahdessa tapauksessa on ollut nimenomaisesti kysymys yhteisomistajan oikeudesta luovuttaa kolmannelle osuus vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin.

KoO 1925 T 189: A:n puoliset olivat yhdessä ostaneet vuokraoikeuden. Vaimolla oli pesäero miehestään. Vaimolla katsottiin olleen oikeus siirtää osuutensa vuokraoikeudesta B:lle ja miehen kanne siirron julistamisesta mitättömäksi hylättiin.

KoO 1932 II 495: A ja B olivat yhdessä ostaneet vuokraoikeuden mäkitupa-alueeseen. Toimitusmiehet olivat määränneet alueen A:n ja B:n lunastettavaksi. A myi C:lle puolet mäkitupa-alueesta ja sille rakentamansa pirtti- ja tallirakennukset. KoO katsoi, ettei A:lla, koska A:n ja B:n oikeus sanottuun alueeseen oli heidän keskenään jakamatta, ollut oikeutta B:n suostumuksesta luovuttaa osaa-kaan alueesta. Kun rakennusten kaupan oli katsottava tapahtuneen edellytyksin, että kauppakinjassa mainittu oikeus siirtyisi C:lle, veloitettiin C heti luovuttamaan rakennukset ja alue A:n haltuun.

Vuonna 1958 annettiin laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/58). Lain 1 §:n mukaan lakia sovelletaan kun kaksi tai useammat omistavat yhteisesti kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa. Soveltuvin osin on lain säännöksiä noudatettava, kun osakkeeseen, osuustodistukseen, obligatioon tai muuhun sellaiseen arvopaperiin perustuva oikeus kuuluu yhteisesti kahdelle tai useammalle. Alkuaan yhteisomistustilaa esitettiin sovellettavaksi kaikkiin varallisuusarvoisiin oikeuksiin. Perusteluina mainittiin Vinding Krusen ehdotus pohjoismaiseksi lainsäädännöksi. Vinding Kruse korosti olevan epätarkoituksenmukaista ja mielivaltaista rajoittaa lain soveltamisala vain arvopapereista ilmeneviin oikeuksiin.¹⁰⁴ KoO vastusti Vinding Krusen ehdottamaa laajaa soveltamisalaa ja ehdotti jätettäväksi yksinomaan tulkinnasta riippuvaksi, missä määrin lain säännöksiä sovellettaisiin oikeussuhteisiin, joissa oikeus kuuluu useille yhteisesti.¹⁰⁵ YhtömL 1.2 ja 2 § saivat KoO:n lausunnon mukaisen sisällön.¹⁰⁶

Sama laki olkoon, jos yhtiömies tahtoo ottaa jonkun muun osamieheksi yhtiöosaansa».

¹⁰³ Ks. esim. KoO 1929 II 84, 1930 II 626, 1937 II 357.

¹⁰⁴ *LvK* 1951: 1 s. 3 *LvK* 1954: 3 s. 2 ja *HE* n:o 2/1954 Vp s. 2. Ks. myös *Vinding Kruse*, *Nordisk lovbog* § 412 ja 419.

¹⁰⁵ *KoO:n lausunto* s. 11, ks. *HE* n:o 2/1945 Vp.

¹⁰⁶ *HE* n:o 143/1957 Vp s. 2.

YhtomL:n tultua voimaan katsottiin, ettei lakia voida soveltaa lainkaan asiakirjoihin perustumattomiin varallisuuspitoisiin oikeuksiin, esimerkiksi vuokraoikeuteen.¹⁰⁷ Merkittävänä on tämän vuoksi pidettävä KoO:n ratkaisua, jossa yhteisomistustilain säännöksiä sovellettiin toisen maalla olevaan laitokseen ja vuokraoikeuteen.

KoO 1969 II 43: Pesänsitoksessa ja perinnönjaossa A sai puolet sekä B ja C, kumpikin erikseen, yhden neljäsosan tontin vuokraoikeudesta ja vuokra-alueella olevista rakennuksista. Vuokraoikeus oli siirrettävissä maanomistajaa kuulematta kolmannelle. Asianosaiset eivät päässeet sopimukseen yhteisen omaisuuden käytöstä tai myynnistä. B ja C vaativat, että yhteisomistus purettaisiin YhtomL:n mukaisesti. Asianosaisten välinen yhteisomistus määrättiin YhtomL:n 9, 10, 11 §:n nojalla purettavaksi.

KoO:n ratkaisussa 1932 II 495 mainitut perustelut ovat siten menettäneet merkityksensä.¹⁰⁸

YhtomL 3.1 §:n mukaan yhteisomistajat voivat toisia yhteisomistajia kuulematta luovuttaa osuutensa ja muutoinkin määrätä siitä. Kun henkilöllä on oikeus luovuttaa osuutensa muita kuulematta, on hänellä oikeus perustaa siihen myös panttioikeus. Kiinnityksen vahvistamista vuokraoikeuden murto-osaan on toisaalta pidetty mahdottomana. Mielipiteen tueksi on esitetty, että KiinA 2 §:n mukaan ainoastaan kiinteän omaisuuden tietty osa voi olla KiinA:ssa tarkoitettun kiinnityksen kohteena.¹⁰⁹ Perustelu ei ole vakuuttava. Muissakaan KiinA 2 §:n tarkoittamissa tapauksissa ei kiinnityksen kohteena ole esine — kiinteistö tai sen osa — vaan niihin kohdistuva oikeus, omistusoikeus. Vastaavasti laitoskiinnityksen kohteena on se omistusoikeus, joka vuokramiehellä on vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja se hallintaoikeus, jonka nojalla vuokramies pitää rakennuksensa kiinteistöllä. Kiinnityksen kohteena on oikeus, vahvistetaan se sitten A:lle, joka on eräs useammista vuokramiehistä, vuokrasopimuksen tuottamaan vuokraoikeuteen tai A:n omistamaan 1/3 osaan kiinteistöstä.¹¹⁰

¹⁰⁷ Heikonen LM 1959 s. 632 ss. ja Kyläkallio s. 31.

¹⁰⁸ Ks. KoO 1969 II 43 sekä ratkaisun osalta myös OikN Martti Miettisen oikeustapauskommenttaaria LM 1969, s. 966.

¹⁰⁹ Kyläkallio s. 110 ja Luukanen, Lakimiespäivien pöytäkirja s. 151.

¹¹⁰ Kielteiseen kantaan lienee vaikuttanut, ettei oikeuksia ja esineitä ole riittävässä määrin pidetty erillään. Oikeuksien ja esineiden sekottaminen toisiinsa

d. *Alivuokraukseen perustuva vuokraoikeus KiinA 2 §:n mukaisena hallintaoikeutena.* Edellä on jo käsitelty alivuokrauksen sallittavuutta MVL:n ja myös HVL:n mukaan.¹¹¹ Vuokraoikeuden siirto ja vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannelle vuokraoikeutta siirtämättä eroavat toisistaan. Vuokraoikeuden siirrossa siirronsaajasta tulee vuokramies siirtäjän sijaan, siirronsaajalle siirtyvät kaikki vuokramiehen velvollisuudet ja oikeudet samalla kun entinen vuokramies vapautuu vuokrasuhteesta.¹¹² Vuokra-alueen tai sen osan luovuttamisessa ei tapahdu muutosta itse päävuokrasuhteessa, vuokranantajan ja vuokramiehen välinen sopimus pysyy muuttumattomana. Vuokramiehen ja alueen tai sen osan haltuun saavan henkilön välillä syntyy sopimussuhde, alivuokrasuhde. Alivuokraus synnyttää sopijapuolten välille maanvuokrasuhteen, jos MVL:n soveltamisen yleiset edellytykset ovat olemassa.¹¹³ Alivuokraus voi perustaa asianosaisen välille myös HVL:n mukaisen oikeussuhteen.¹¹⁴

Eräänä laitoksiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä Serlachius mainitsi, ettei luovuttaja laitosta perustaessaan ole ylittänyt sitä nautintaoikeutta, joka hänellä on itsellään maahan.¹¹⁵ Näitä KiinA 2.1 §:ssa hallintaoikeudelle asetettuja vaatimuksia — hallintaoikeus on perustettu maanomistajan suostumuksella ja hallintaoikeus on maanomistajaa kuulematta siirrettävissä — on käsitelty jo edellä. Alivuokraustapauksessa saattaa olla jossain määrin epäselvää, voidaanko alivuokralaisen hallinta-

johtaa virheellisiin lopputuloksiin. Ks. *Zitting*, Caselius — Rekolan juhlaulkaisu s. 284—289. Ks. myös *Caselius*, LM 1928 s. 326 alav. 1. Caselius arveli kielteisen suhtautumisen vuokraoikeuden kiinnittämiseen johtuvan siitä, että halutaan välttää käsitettä »panttioikeus vuokraoikeuteen».

¹¹¹ Ks. edellä alav. 29 kohdalla.

¹¹² Vrt. KoO 1935 I 29: Kaupungissa oleva rakennustontti oli annettu vuokralle määräyksiin, että vuokraoikeuden saa maanomistaja kuulematta siirtää kolmannelle ja että uusi vuokramies on vastuussa edeltäjänsä suorittamatta jättämisestä vuokraveloista. Rakennukset vuokraoikeuksineen myytiin pakkohuutokaupalla kiinteän omaisuuden pakkohuutokaupasta säädettyssä järjestyksessä. Maksamattomista vuokrista tietoisien ostajan ei katsottu olevan vuokrasopimuksessa olevan määräyksen nojalla vastuussa edeltäjän vuokraveloista. Ks. myös *Tulokas*, DL 1977 oik.tap. os. s. 17—22.

¹¹³ KoO 1921 P 679, 1932 I 50, 1934 II 112. Ks. myös *Hakulinen* s. 26 alav. 1 ja s. 113.

¹¹⁴ Ks. KoO 1969 II 12 ja 1970 II 10.

¹¹⁵ *Serlachius* s. 80.

Ks. kuitenkin edellä alav. 26 kohdalla.

oikeuden katsoa syntyneen maanomistajan suostumuksella.¹¹⁶ Mikäli maanomistajan suostumuksella tarkoitetaan sitä, että maanomistaja on asianosaisena sopimussuhteessa, ei alivuokraus ole syntynyt maanomistajan suostumuksella. Jos vuokrasopimuksessa on sitä vastoin annettu vuokramiehelle nimenomainen oikeus luovuttaa alue tai sen osa kolmannen hallintaan, voidaan alivuokraan perustuvan oikeuden nojalla paikoillaan pidettävän laitoksen katsoa syntyneen KiinA 2.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä maanomistajan suostumuksella.

Toisena laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä mainittiin, että laitos voidaan itse maahan kohdistuvan hallintaoikeuden kanssa maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle. Tämä edellytys sisältää itse asiassa kaksi toisistaan erillään pidettävää vaatimusta: hallintaoikeus kohdistuu itse maapohjaan ja että hallintaoikeus on luovutettavissa, Kun alivuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi vahvistetaan kiinnitys,¹¹⁷ ei kiinnitys kohdistu välittömästi kiinteistöön, vaan sen kohteena on »päävuokrasopimuksen» vuokramiehelle tuottama vuokraoikeus. Kun hallintaoikeus perustuu alivuokrasuhteeseen, ei nähdäkseni kysymyksessä ole sellainen hallintaoikeus, jota KiinA 2.1 §:n mukaan voitaisiin käyttää luoton vakuutena. Tämä käy ilmi myös KiinA 2.3 §:sta, jonka mukaan laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi kiinteistöön vahvistettu kiinnitys. Kun tässä tapauksessa kiinnityksen vahvistaminen on mahdollinen — kysymykseen eivät siis tule KiinA 2.3 §:n tarkoittamat poikkeustapaukset¹¹⁸ — estyy alivuokraukseen perustuvan vuokraoikeuden käyttö ns. uusissa vuokrasuhteissa¹¹⁹ jo KiinA 2.3 §:n säännöksenkin nojalla.

e. Huoneenvuokraoikeus KiinA 2 §:n mukaisena hallintaoikeutena. Maanvuokralain mukaan on vuokramiehellä pääsääntöisesti oikeus luovuttaa vuokraoikeutensa kolmannelle omistajaa kuulematta, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta määrätty (MVL 53 ja 75 §). Huoneenvuokrassa vuokraoikeuden siirtokelpoisuus on järjestetty päinvastaisella tavalla: vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa vuokraoikeuttaan, ellei sitä ole

¹¹⁶ Maanomistajan suostumuksesta ks. edellä 14 § 1.a.

¹¹⁷ Kiinnityksen vahvistamisesta ks. edellä alav. 25 kohdalla.

¹¹⁸ KiinA 2.3 §:ssa tarkoitetuista poikkeustapauksista ks. lähemmin 14 § 4.c.

¹¹⁹ Ns. uusilla vuokrasuhteilla tarkoitetaan 1. 9. 1966 tai sen jälkeen solmittuja taikka jatkettuja vuokrasopimuksia. Ks. lähemmin s. 269.

hänelle erikseen myönnetty (HVL 9 §).¹²⁰ HVL 2 §:n mukaan luovutus voi sisältää myös verrattain laajan maa-alueen; maa-alueen pinta-alan perusteella voitaneen tuskin määritellä MVL:n ja HVL:n soveltamisalaa.¹²¹ Huoneenvuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi voidaan HVL 26 §:n mukaan vahvistaa kiinnitys. HVL:n mukainen hallintaoikeus voi siten ulkonaisesti täyttää ne vaatimukset, mitkä KiinA 2.1 §:ssa asetetaan hallintaoikeudelle.

Edellä tutkimuksen 1 §:ssä on esitetty, kuinka laitoskiinnityksen kohteena olevan objektin määrittelyssä vallitsee melkoista kirjavuutta. Mainitun kirjavuuden todettiin johtuvan suurelta osin siitä, että kohteen määrittelyn avulla on haluttu ratkaista erilaisia tilanteita.¹²² Epäselvää ei kuitenkaan ole, mikä on ominaista laitoskiinnitykselle. Kiinnityksen vastuukohteena edellytetään olevan sekä laitos (rakennus) että hallintaoikeus maapohjaan. Kun vuokranantajan ja vuokralaisen välinen oikeussuhde on HVL:n mukainen, on luovutuksen kohteena vain käyttöoikeus rakennukseen tai sen osaan. HVL 2 § ei muuta tätä tilannetta: HVL 2 §:ssä vain säädetään, että luovutusta on pidettävä 1 §:n tarkoittamana huoneenvuokrana vaikka luovutukseen sisältyisikin maa-alue. Luovutuksen kohteena ei HVL:n mukaisessa vuokrauksessa ole maapohjan hallintaoikeus KiinA 2.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä. Rakennuksenkaan ei voida sanoa kuuluvan mainitun lainkohdan edellyttämällä tavalla rakennuksen haltijalle.¹²³

3. Rakennukselle asetettavat vaatimukset

3.1. Rakennukselle esineenä asetettavat vaatimukset

KiinA 2 §:ssä ei ole lainkaan mainintaa siitä, mitä lainkohdassa tarkoitetaan »laitoksella, johon kuuluu yksi tai useampia huoneita ja raken-

¹²⁰ Vuokraoikeuden siirto-oikeudesta ks. myös edellä 14 § 1.b.

¹²¹ Edellä s. 92 selostetussa KoO:n ratkaisussa 1969 II 12 maa-alueen pinta-ala oli esim. 6.000 m².

Ks. myös SOU 1938:38 s. 279. Ruotsin NyttJL 3:2:ää säädettyä hylättiin pinta-ala huoneen- ja maanvuokran välisenä erottelukriteerinä.

¹²² Ks. lähemmin s. 4 ss.

¹²³ Rakennukseen kohdistuvalle oikeudelle asetettavista vaatimuksista ks. lähemmin 14 § 3.2.

nuksia». Kiinnitettävän laitoksen laadusta ei ole mainintaa lainvalmistetöissäkään.¹²⁴ KiinA 2 §:n oikeasta merkityksestä rakennusten osalta keskusteltiin Lainopillisessa yhdistyksessä jo vuonna 1882. Erityisesti pohdittiin, voisiko toisen maalla olevana laitoksena KiinA 2 §:n tarkoittamassa merkityksessä tulla kysymykseen ainoastaan asuintalo tai ulkorakennus (bonings- och uthus). Keskustelukysymyksen alustaja katsoi kielteisen mielipiteen käsiteltävänä olevaan kysymykseen perustuvan lainkohdan väärään tulkintaan, jonka mukaan laitoksen muodostavat sekä rakennukset että rakennelmat (byggnader och inrättningar). Hänen mukaansa rakennukset ja rakennelmat¹²⁵ ovat pikemminkin vaihtoehtoisia, eikä lainsäätäjä ole laissa käyttämällä ilmaisulla tarkoittanut ehkäistä asuin- ja ulkorakennusten kiinnittämistä.¹²⁶ Pääosasto ja Turun haarasasto asettuivat kannattamaan alustajan mielipidettä. Vaasan haarasasto sitä vastoin arveli, että lainkohdassa laitoksella tarkoitetaan »teollista laitosta» eikä yksinomaan asuin- ja ulkokuonerakennuksia.

Rakennuksen tai rakennusten ja laitoksen tuli Serlachiuksen mukaan muodostaa tietty itsenäinen taloudellinen kokonaisuus eli »laitos». Itsenäisen kokonaisuuden vaatimuksesta seurasi hänen mukaansa, etteivät esim. maataloustarkoitukseen tarkoitettut rakennukset voi olla kiinnityksen kohteena, vaikka niihin kuuluisi myös asuinrakennuksia. Kiinnitys voitaisiin sitä vastoin hänen mukaansa vahvistaa maalla vuokratulla huvila- tai asuntotontilla oleviin rakennuksiin.¹²⁷ Myös Wrede ymmärsi laitoksella rakennuksen tai rakennusten ja rakennelmien (byggnader och inrättningar) muodostamaa kokonaisuutta, jolla on oma itsenäinen tarkoitus.¹²⁸ Wrede ei lähemmin määritellyt, mitä hän tarkoitti itsenäisellä

¹²⁴ Laitosta tarkastellaan tässä yhteydessä pelkästään esineenä. Oikeustasolla esiintyy myös kysymys rakennusten laadusta, jolloin on kysymys vuokramiehen rakennukseen kohdistuvasta oikeudesta ja rakennuksen suhteesta maapohjaan.

¹²⁵ Suomalaisessa lakitekstissä käytetään ilmausta »yksi tahi useampia huoneita ja rakennuksia».

¹²⁶ *Keskustelukysymys n:o 11/1882*. Ks. JFT 1882 s. 378—379.

¹²⁷ *Serlachius* s. 80.

¹²⁸ *Wrede*, *Grunddragen* s. 110.

Aiemmin Wrede ei asettanut laitokselle lainkaan laatuvaatimuksia. Irtain omaisuus voitiin Wreden mielestä kiinnittää KiinA 2 §:n mukaan kahdessa tapauksessa: toisaalta kaupungissa toisen maalla oleva talo, vaikka sen omistajalla ei olekaan vakaata hallintaoikeutta maahan ja toisaalta sellainen toisen maalla oleva laitos, johon kuuluu yksi tai useampia huoneita ja rakennuksia. Ks. *Wrede* II.

taloudellisella tarkoituksella. Caselius on ymmärtänyt Wreden tarkoittaneen laitoksen käyttötarkoitusta todetessaan, ettei itsenäisestä taloudellisesta tarkoituksesta käytännössä ole pidetty kiinni, kun myös huvilaa on pidetty »laitoksena».¹²⁹

Kysymys rakennusten käyttötarkoituksesta on menettänyt olennaisen merkityksensä, kun käytännössä laitoskiinnitystä vahvistettaessa ei lainkaan kiinnitetä huomiota rakennuksiin. Itsenäisen taloudellisen tarkoituksen vaatimus lienee asetettu sen vuoksi, ettei rakennuksilla muissa tapauksissa ollut suurtakaan taloudellista arvoa eikä vuokraoikeutta yksinään pidetty merkittävänä varallisuusarvoisena etuutena. Rakennusten arvo on rakennustavan ja -tekniikan seurauksena yleisesti kohonnut siitä mitä se oli 1800-luvulla, maahan kohdistuva hallintaoikeus sinällään saat-
taa olla arvokas.¹³⁰ Käytännössä tapahtunutta kehitystä, joka on johtanut kiinnitysvaiheessa laitokselle annettavan merkityssisällön täydelliseen syrjäyttämiseen, on pidetty jopa niin olennaisena, että aikanaan on esitetty koko laitoskiinnitystä koskevan säännösten kumoamista tai vähintäänkin sen rajoittamista.¹³¹

3.2. Rakennukseen kohdistuvalle oikeudelle asetettavat vaatimukset

a. Yleistä. Kiinteistön määrääalan luovutuksessa noudatetaan samoja säännöksiä ja periaatteita kuin itsenäisen kiinteistön luovutuksessa.

s. 18. Wreden esitys kuvastaa sitä jyrkkää eroa, joka aikanaan vallitsi kaupungissa ja maalla sijaitsevan omaisuuden välillä.

¹²⁹ Ks. *Wrede*, Grunddragen s. 110. Vrt. *Serlachius* s. 80. Serlachiuksen mukaan rakennus ei saanut olla kiinteistön epäitsenäinen tarpeisto eli kiinteistön osa. Ks. myös *Ollinen I* s. 175. Ollisen mukaan laitoksen tuli sellaisenaan muodostaa taloudellinen kokonaisuus, millä hän tarkoitti sitä, etteivät rakennukset saaneet kuulua aineosana siihen kiinteistöön, jolla ne sijaitsevat.

Caselius ymmärsi itsenäistä taloudellista tarkoitusta koskevan vaatimuksen toisin kuin *Serlachius* ja *Ollinen*. Tämä käy selville Caseliuksen lausumasta, jossa hän toteaa oikeuskäytännössä luovutun mainitusta vaatimuksesta, kun huvi-laakin on pidetty laitoksena. Ks. myös *LvK 1937: 12* s. 37; *Zitting—Rautiala* s. 164; *Ojanen LM 1969* s. 804 ja *Kartio* s. 139—140.

¹³⁰ Rakennuksen ja maapohjan arvon välisestä suhteesta ks. 1 § alav. 11.

¹³¹ *Caselius*, LM 1928 s. 338 alav. 1.

Laitoksen määritelmästä ks. myös *Kartio* s. 75—76. Kokonaan eri asia on, että laitoksen käsitteen »epämääräisyys» saattaa aiheuttaa vaikeuksia niiden lainkohtien soveltamisessa, joissa KiinA 2 §:n tarkoittama laitos on rinnastettu kiinteään omaisuuteen. Ks. *Kartio*, LM 1977 s. 18 alav. 3.

Määräalan luovutuksen yhteydessä luovutuksen kohteena ovat kaikki määräalalla olevat objektit, esim. rakennukset samalla tavoin kuin kiinteistön kaupassa. Laitoskiinnitystä koskevien säännösten ulottamista määräalaan on perusteltu mm. sillä, että asianomaiset tekemällä määräalan luovutuskirjan ohella vuokrasopimuksen alueesta aikaansaavat tilanteen, jossa luovutuksensaaja voi käyttää aluettaan reaaliuuton vakuutena. Kun määräalan kaupasta ei tehdä kiinnitysviranomaiselle ilmoitusta, ei tällä ole tosiasiallisesti mahdollisuutta estää kiinnityksen vahvistamista sillä perusteella, että »vuokramies» hallitsee aluetta omistusoikeuden nojalla. Osittain tämä johtuu siitä jo edelläkin todetusta, että vaikka KiinA 2 §:n sanamuoto edellyttää vakuutena sekä rakennuksia että vuokraoikeutta, ei kiinnitystä vahvistettaessa vaadita selvitystä alueella jo mahdollisesti olevista tai rakennettaviksi aiotuista rakennuksista.¹³²

Edellä on myös todettu, että verotuksellisten näkökohtien vuoksi asianomaiset saattavat menetellä siten, että kiinteistön omistaja myy kolmannelle kiinteistöllään olevan rakennuksen sekä vuokraa rakennuksen luovutuksensaajalle kiinteistönsä tai rakennuksen käyttämiseen tarvittavan maa-alueen. Tapauksille on yhteistä se, että rakennuksen luovutuksensaaja johtaa oikeutensa rakennukseen maanomistajalta.

b. *Serlachiuksen näkemys.* Eräänä laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä Serlachius piti sitä, ettei laitos saa olla kiinteistön epäitsenäinen tarpeisto, vaan että laitoksen tulee muodostaa itsenäinen taloudellinen kokonaisuus. Edellä rakennukselle esineenä asetettuja vaatimuksia käsiteltäessä jo havaittiin, kuinka Serlachiuksen esittämän taloudellisen kokonaisuuden vaatimuksen ymmärrettiin tarkoittavan rakennuksen käyttötarkoitusta.¹³³ Serlachius kuitenkin tarkoitti itsenäisellä taloudellisella tarkoituksella lähinnä sitä, ettei rakennus saa muodostaa osaa siitä kiinteistöstä, jolla se sijaitsee. Rakennuksen käyttötarkoitusta koskeva kysymys onkin pidettävä erillään oikeudellista liittymäsuhdetta kiinteistöön koskevasta tarkastelusta. Ne ovat eri kysymyksiä siitä huolimatta, että kummassakin tapauksessa rakennukselta voidaan sanoa puuttuvan

¹³² Ks. esim. *Nikupaavola* s. 229 ja *Kartio* s. 139. Kartio mainitsee KiinA 2 §:n mukaan olevan selvää, että käyttöoikeus maapohjaan on luovutettu jotakin laitokseksi kutsuttua varten, joka sivullisella on tai jonka hän aikoo rakentaa toisen maalle.

¹³³ Ks. edellä alav. 129.

itsenäinen taloudellinen tarkoitus; edellisessä tapauksessa tämä kuitenkin johtuu rakennuksen fyysisestä ominaisuudesta — rakennus on vaja taikka tilapäinen tms. vailla taloudellista arvoa oleva rakennus — jälkimmäisessä tapauksessa voidaan oikeudellisen liittymäsuhteen kiinteistöön sanoa aiheuttavan puutteen itsenäisessä taloudellisessa tarkoituksessa.

Pitäessään laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä sitä, ettei rakennus kuulu ainesosana kiinteistöön, lieenee Serlachius perustanut vaatimuksensa siihen, ettei kiinteistön ainesosa voi olla erillisen panttioikeuden kohteena. Tuskin Serlachius on arvioinut laitoskiinnityksen haltijalleen tuottamaa vakuutta.¹³⁴ Edellä¹³⁵ on todettu, ettei erillisen panttioikeuden perustamista taikka pakkoäytäntöönpanon rajoitusta oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön olevaan objektiin voida johtaa UL 4: 29.2:n säännöksestä. Kun UL 4: 29.2 ei ole esteenä rakennuksen ja vuokraoikeuden ulosmittaamiselle luovutuksensaajan (vuokramiehen) velasta, voidaan rakennuksen yhdessä nautintaoikeuden kanssa sanoa muodostavan taloudellisen kokonaisuuden KiinA 2.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä, vaikka rakennus toisaalta olisikin oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön.

c. Kirjoittajan näkemys. Vaikka edellä on todettukin, ettei laitoskiinnityksen vahvistamiskielto ole johdettavissa ainesosasuhdetta koskevista säännöksistä ja etteivät mainitut säännökset myöskään aiheuta vahvistetun kiinnityksen tehottomuutta, saattavat muut seikat aiheuttaa kiinnitysten tehottomuuden. Laitoskiinnitysten tehottomuus saattaa nimittäin johtua hallintaoikeudesta. Mikäli hallintaoikeutta pidettäisiin HVL:n alaisena oikeussuhteena tai muuna, jota ei voitaisi pitää KiinA 2.1 §:n tarkoittamana hallintaoikeutena, osoittautuisivat laitoskiinnitykset vahvistamisesta huolimatta tehottomiksi. Kiinnitykset voidaan nimittäin selittää mitättömiksi, jos jälkeenpäin osoitetaan ettei omaisuus ollutkaan kiinnityskelpoinen.¹³⁶ Näinpä hallintaoikeuden tyyppiä koskevalla selvittelillä on tutkimukselle erityistä merkitystä. Kysymys on lähinnä siitä, voidaanko hallintaoikeutta vuokramiehen johtaessa omistusoikeuden ra-

¹³⁴ Vrt. Kartio s. 273. Kartio toteaa oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön olevien rakennusten voivan tosiasiallisesti tulla kiinnitettäväksi laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti. Kiinnittämiseen Kartio suhtautuu kielteisesti juuri vakuuden epävarmuuden vuoksi.

¹³⁵ Ks. edellä s. 207.

¹³⁶ Ks. edellä s. 138—139 mainittuja oikeustapauksia.

kennukseen maanomistajalta pitää MVL:n alaisena tai jonain muuna KiinA 2.1 §:n tarkoittamana hallintaoikeutena. Tämän selvittämiseksi on tarpeen tutkia lähemmin sekä HVL:n että MVL:n soveltamisaloja.

Huoneenvuokralain 1 ja 2 §:n mukaan pidetään luovutusta huoneenvuokrana, jos rakennus tai sen osa annetaan toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan. Luovutusta pidetään huoneenvuokrana siinäkin tapauksessa, että samalla luovutetaan maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi, mikäli aluetta käytetään muuhun kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelykseen.¹³⁷

Huoneenvuokralain soveltamisalasäännökset saivat nykyisen sisältönsä hallituksen esityksessä eduskunnalle huoneenvuokralaiksi.¹³⁸ Luovutuksen päätarkoitukseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Vuoden 1961 HVL:n mukaan on maa-alueen käyttötarkoitukselle annettu merkitystä, vuoden 1925 HVL:n mukaan oli ratkaisevaa, oliko rakennuksen käyttämistä pidettävä luovutuksen pääasiallisena tarkoituksena.¹³⁹ Huoneenvuokralakia ei lainsäätäjän mukaan sovellettaisi vuokrasopimuksiin, joiden päätarkoitus on teollisuus- ja voimalaitoksen käyttöoikeuden luovuttaminen ja joissa rakennuksen luovuttamisella on toissijainen merkitys. Huoneenvuokralain soveltamisalaa koskeva määräys oli vuoden 1925 laissa tarkoitettu ohjeeksi harkittaessa yksittäistapauksessa, onko sopimusta pidettävä maan- tai huoneenvuokrana.¹⁴⁰

¹³⁷ Tämän kriteerin perusteella erotetaan rakennetun viljelmän vuokraus HVL:n soveltamisalan piiristä MVL:n alaiseksi vuokrasuhteeksi. Ks. *Kom. 1957: 1 s. 57* sekä *LTk 1964: 3 s. 164 ss. ja s. 198*.

¹³⁸ *HE n:o 59/1959 Vp*. Vuoden 1927 HVL 27 §:n mukaan sopimusta oli pidettävä huoneenvuokrana, vaikka luovutukseen sisältyisikin »jokin maa-alue». Huoneenvuokralakikomitean ehdotuksessa tämä muuttui »vähäiseksi maa-alueeksi». Ks. *Kom. 1957: 8 s. 23*.

¹³⁹ *LvK 1921: 4 s. 13 ja HE n:o 6/1923 Vp*.

¹⁴⁰ *LvK 1921: 4 s. 38*.

Ruotsin vuoden 1907 NyttjL 3:31:n mukaan oli suurelta osin asianosaisten itsensä ratkaistavissa, sovelletaanko rakennukseen ja sen yhteydessä luovutettavan maan vuokraukseen maan- vai huoneenvuokraa koskevia säännöksiä. Asianosaisten tahdolle annettiin merkitystä sovellettavan lain suhteen, koska rajatapauksissa määrittelyn katsottiin joka tapauksessa tuottavan vaikeuksia. Ks. *JB I s. 84 ja 229*. Maanvuokralakikomitean ehdotuksesta NyttjL:ia muutettiin vuonna 1939, jolloin mainittu lainkohta samalla muuttui NyttjL 3:2:ksi. Maanvuokrakomitea ei hyväksynyt asianosaisten valinnanvapautta heidän suhteeseensa sovellettavan lain osalta. Maanvuokralakikomitean esityksestä valinnanvapaus

Huoneenvuokralain soveltamisalaa ei ole ratkaistava yksinomaan luovutuksen päätarkoitusta tarkastelemalla. Mikäli maanomistaja vuokraa valmiiksi rakentamansa kiinteistön tai maa-alueen sekä myy sillä olevat rakennukset vuokramiehelle, voitaneen useissa tapauksissa epäilyttä katsoa oikeustointen pääasialliseksi tarkoitukseksi juuri se, että luovutuksensaaja saa rakennukset käyttöönsä. Maanomistajan ja luovutuksensaajan välistä suhdetta tuskin kuitenkaan arvostellaan huoneenvuokralain säännösten mukaisesti.¹⁴¹ Luovutusta voitaneen pitää HVL:n alaisena vain siinä tapauksessa, että luovutuksensaajalle perustetaan käyttöoikeus luovuttajan omistamiin rakennuksiin. Kun rakennuksen omistaja myy rakennuksen kolmannelle, ei kysymyksessä ole rakennuksen luovuttaminen toisen käyttöön HVL 1 §:n tarkoittamassa merkityksessä.¹⁴² Asianosaisten väliseen oikeussuhteeseen ei siis sovelleta HVL:n säännöksiä. *Kysymys onkin nähdäkseni siitä, voidaanko asianosaisten väliseen oikeussuhteeseen tällöin soveltaa maanvuokralain säännöksiä.*

Maanvuokralain 88 §:n mukaan ei maanvuokralakia sovelleta vuokrasopimukseen, jolla maa-alue luovutetaan huoneiston yhteydessä käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelykseen. MVL:n ja HVL:n soveltamisalaa koskeva säännös oli LTK:n mukaan ilmaistava MVL:ssa samalla tavalla kuin HVL:ssakin.¹⁴³ MVL:n säännösten soveltumista rakennetun alueen vuokraukseen on siten tarkasteltava silmällä pitäen niitä säännöksiä, joiden mukaan määräytyvät vuokraukseen sovellettavat MVL:n säännökset.

poistettiin, ks. *SOU 1938: 38 s. 278—279.*

HVL 2 §:n esikuvana on ollut mainittu *NyttJL 3:2*, ks. *Godenhielm s. 51.*

¹⁴¹ Ks. *Kartio s. 271*; vrt. *Hakulinen s. 193.*

¹⁴² Huoneenvuokrasopimukselle luonteenomaisista piirteistä ks. *Godenhielm s. 36 ss.* ja *Lejman s. 8 ss.*

Ks. myös *Kartio s. 271.* Kartio tähdentää, etteivät huoneen- ja maanvuokraa koskevat säännökset estä maanomistajaa luovuttamasta omistusoikeutta rakennuksiin.

¹⁴³ *LTk 1964: 3 s. 130, 198 ja 230.*

Maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksen mukaan ei maanvuokralakia olisi sovellettu alueen vuokraan, jota huoneenvuokralasta annetut säännökset koskevat; lainvalmistelukunnan ehdotuksessa määriteltiin HVL:n ja MVL:n välinen soveltamisala siten, että »maa-alueen luovuttamisesta, samalla kun alue vuokrataan käytettäväksi huoneiston yhteydessä, on säädetty erikseen», ks. *Kom. 1957: 1 s. 48* ja *LvK 1963: 8 s. 16.*

Tontinvuokraoikeuden luovutus on MVL 26.1 §:n mukaan kysymyksessä, kun asemakaava-alueella rakennuskorttelissa oleva tonttirekisteriin tai maarekisteriin merkitty rakennustontti tai rakennuskaava-alueella oleva itsenäiseksi kiinteistöksi erotettu rakennuspaikka luovutetaan vuokralle asuntotarkoitukseen tontinvuokraoikeuksin.¹⁴⁴ Mikäli tontti ilman tontinvuokraoikeutta tahi muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko *vuokramiehelle kuuluvassa* tai *hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa* pysyvää asumista varten, pidetään luovutusta MVL 51.1 §:n mukaan muuna asuntoalueen vuokrauksena. Mikäli maa-alue luovutetaan vuokralle maatalouden harjoittamiseen, määräytyvät sovellettavat säännökset sen mukaan, onko alueella tarpeelliset vuokranantajan omistamat rakennukset (MVL 57.1 § ja 71.1 §); vuokrausta pidetään MVL:n 5-luvun mukaisena muuna maanvuokrana, kun *kiinteistö tai alue* annetaan vuokralle käytettäväksi muuhun kuin MVL 26, 51, 57 tai 71 §:ssä mainittuun tarkoitukseen.

Asuntoalueen vuokrauksen yhteydessä tehtyä sopimusehtoa, jolla vuokramiehelle siirretään omistusoikeus vuokra-alueella olevaan rakennukseen, pitää Hakulinen kiellettynä. Hän korosti sitä, ettei tällä tavoin menettelemällä voida luovutusta erottaa huoneenvuokralain soveltamispiiristä.¹⁴⁵ Kartio ei hyväksy Hakulisen esittämää mielipidettä, vaan toteaa ettei MVL sen paremmin kuin aikaisemmatkaan säännökset koskettele rakennusten luovutuskompetenssikysymyksiä ja että vanhasta oikeuskäytännöstä on löydettävissä tapauksia, joissa kiinteistöön kuuluvia rakennuksia on luovutettu kiinteistön tai alueen vuokramiehelle ja vuokrasuhteeseen on tästä huolimatta sovellettu maanvuokralain säännöksiä.¹⁴⁶ Kartion kantansa tueksi esittämille oikeustapauksille¹⁴⁷ ei kuitenkaan voitane antaa suurta merkitystä selvitetessä edellä mainittujen kysymysten osalta sovellettavaa lakia, sillä oikeustapauksissa on kysymys ennen vuoden 1925 HVL:n voimaantuloa syntyneistä oikeussuhteista. Vuoden 1902 MVL:n soveltamisalaan on saattanut vaikuttaa laajentavasti se, että 1734-lain MK 16- ja 17-luvun huoneenvuokraa koskevia

¹⁴⁴ Tontinvuokraoikeutta koskevien säännösten soveltamisesta rakennetun tontin vuokralleluovutukseen ks. myös s. 96 ss.

¹⁴⁵ Hakulinen s. 193.

¹⁴⁶ Ks. Kartio s. 271.

¹⁴⁷ Kartion mainitsemat oikeustapaukset ovat KoO 1920 T 262, KoO 1925 T 13 ja KoO 1927 II 109, ks. Kartio s. 271 alav. 83.

säännöksiä sovellettiin vain kaupungeissa. Mainittuja säännöksiä ei katsottu voitavan soveltaa maaseudulla, ellei niillä ollut aivan yleispätevää merkitystä. Muun muassa irtisanomista ja vuokrasuhteen päättymistä koskevissa kysymyksissä sovellettiin maanvuokralain säännöksiä oikeussuhteisiin, joita kaupungeissa olisi pidetty huoneenvuokrana.¹⁴⁸

Vuokrasuhde on MVL 51 §:n sanamuodon mukaan mainitun lain 3-luvun mukainen vaikka alueella olisi ennestään *vuokramiehelle kuuluva rakennus*.¹⁴⁹ Sovelletavan lain kannalta ei nähdäkseni ole ratkaisevaa, mikä merkityssisältö annetaan lainkohdassa käytetylle ilmaisulle »vuokramiehelle kuuluva rakennus». Kaikki tilanteet kattavaa vastausta kysymykseen, milloin rakennus kuuluu vuokramiehelle, ei ole annettavissa: vastaus riippuu tarkasteltavasta henkilötahosta. Maanomistajan ja vuokramiehen välisessä suhteessa ei ole edes asianmukaista puhua omistusoikeuden siirtymisestä, koska heidän välisessään suhteessa on kysymys sopimusvelvoitteesta. Inter partes -suhteessa rakennus kuuluu luovutustoiimen tapahduttua luovutuksensaajalle (vuokramiehelle). Mikäli puhutaan omistusoikeudesta rakennukseen, on esillä sivullisia — kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia sekä yleistä sivullistahoa — koskeva kysymys. Omistusoikeuteen yleensä liitetään vaatimus tietynasteisesta dynaamisesta suojasta; niinpä on sanottu rakennuksen kuuluvan *omistusoikeuksin* luovutuksensaajalle (vuokramiehelle) vasta sen jälkeen kun rakennuksen ja kiinteistön välinen oikeudellinen liittymäsuhte on katkennut.¹⁵⁰

¹⁴⁸ Ks. *Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymys n:o 3/1897*, JFT 1899 s. 250—255. Ks. myös *Chydenius* II s. 171; vrt. *Serlachius* s. 280. Ks. myös *Grönvall* s. 3, 73 ja 168. Grönvall korosti, että luovutus, mikäli se käsittää myös maanomistajan omistaman rakennuksen, ei ole MVA:n mukainen, vaan luovutusta oli arvosteltava vuoden 1902 MVL:n mukaan. Toisaalta Grönvallin mukaan maanomistaja saattoi perustaa MVA:n alaisen vuokrasuhteen siten, että hän luovutti rakennusten omistusoikeuden vuokramiehelle. Ks. *Grönvall* s. 73.

Ks. myös edellä alav. 140, jossa todettiin että vuoden 1925 HVL:n ja MVL:n välinen ero ei ollut ehdoton; asianosaisilla oli määräämisvaltaa sovellettavan lain suhteen.

¹⁴⁹ Vrt. vuoden 1939 TVL 1.2 §:a, joissa nimenomaisesti todettiin että tontinvuokra on mahdollinen silloinkin, kun alueella on ennestään vuokramiehelle kuuluvat rakennukset. Ks. myös *Kom. 1957:1* s. 49 ja lakiehdotuksen 18 §. LTK katsoi erillisen maininnan tarpeettomaksi. *LTk 1964:3* s. 130.

¹⁵⁰ Sivullinen on toisin sanoen rakennuksen *omistaja*, mikäli rakennuksen ei katsota kuuluvan kiinteistöön, *Serlachius* s. 80 ja *Undén* II.1 s. 31 ss. Ks. myös *Pietilä* s. 235 ja 391 alav. 1. Vrt. *Kartio* s. 80 ss.

Edellä on päädytty lopputulokseen, ettei asianosaisten väliseen oikeussuhteeseen sovelleta huoneenvuokralakia, mikäli maanomistaja luovuttaa vuokramiehelle omistusoikeuden vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Huoneenvuokralle on nähdäkseni olennaista, että luovutuksensaajalla on vain käyttöoikeus rakennukseen; maanvuokralle on olennaista käyttöoikeuden kohdistuminen maapohjaan. Maanvuokra eroaa huoneenvuokrasta siinä, ettei maanvuokrassa käyttöoikeuden kohteena ole rakennus — rakennetun viljelmän vuokraa lukuunottamatta; huoneenvuokrassa käyttöoikeus voi sitä vastoin kohdistua sekä rakennukseen että maapohjaan (HVL 2 §). Mikäli käyttöoikeuden kohteena oli sekä rakennus että maapohja, ratkaistiin sovellettava laki vuoden 1925 HVL:n mukaan tarkastelemalla luovutuksen pääasiallista tarkoitusta; toisin sanoen asianosaisten välinen oikeussuhde oli maanvuokralain (vuoden 1902 MVL) alainen, mikäli rakennuksiin kohdistuvalla käyttöoikeudella oli kokonaisuuden kannalta vähäinen merkitys luovutuksensaajalle. Maanvuokralain lainvalmistelutöistä käy toisaalta selvästi ilmi, ettei MVL 3-luvun säännöksiä ollut tarkoitus soveltaa vuokranantajan toimesta rakennetun kiinteistön vuokraukseen. Myöskään LTK:n mukaan MVL 3-luvun säännösten soveltaminen ei ollut mahdollista, jos alueella oli ennestään vuokranantajan rakennus.¹⁵¹

Lainsäätäjän lausumat lienee ymmärrettävä siten, että lainsäätäjän tarkoituksena on ollut lausua vain jo HVL 1 ja 2 §:stäkin ilmenevä seikka eli milloin luovutus on HVL:n ja milloin MVL:n alainen. Lainsäätäjä on maanvuokralakia säätäessään tuskin pitänyt ensi sijassa tai lainkaan silmällä dynaamisen suojan piiriin kuuluvia kysymyksiä. HVL:n soveltamisalaa määriteltäessä on ratkaisevana pidetty luovutuksen pääasiallista tarkoitusta: rakennuksen käyttö on määrännyt luovutuksen pääasiallisen tarkoituksen. Lain soveltamisala on nähdäkseni ratkaistava tarkastelemalla luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvaa oikeutta. Jos se on *käyttöoikeus*, on kysymyksessä huoneenvuokra, mutta jos kysymyksessä

Luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvan oikeuden osalta ks. erityisesti 12 § alav. 171 ja 173.

¹⁵¹ Ks. *LvK* 1963: 8 s. 6; *LvK* 1965: 2 s. 6 sekä *HE n:o* 126/1965 *Vp.* s. 4. Vastaavasti LTK totesi MVL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävän vuokrasopimukset alueista, jolla on vuokranantajalle kuuluva rakennus. Ks. *LTK* 1964: 3 s. 154. Ks. myös *Grönvall* s. 3 ja s. 73; *Chydenius*, *Jordlegorätt* s. 7; *Serlachius* s. 268; *Wrede*, *Grunddragen* s. 298 ja *Haataja* s. 70. Heidän mukaansa vuokralle on ominaista, etteivät rakennukset sisälly tontin lisäksi vuokrasopimukseen.

on esim. *omistusoikeuden luovutukseen perustuva oikeus*,¹⁵² luovutusta ei ole arvosteltava huoneenvuokrana. MVL:n soveltamisalaa määriteltäessä ei nähdäkseeni ratkaisevaa merkitystä ole annettava dynaamisen suojan piiriin kuuluville kysymyksille.¹⁵³ Luovutusta voidaan mielestäni pitää maanvuokrana, mikäli luovutuksen pääasiallisena tarkoituksena on antaa luovutuksensaajalle maa-alue käyttöön kiinteistöllä tai alueella olevan rakennuksen pysyttämiseksi paikoillaan. Mikäli alueella on asuintalo, on vuokraus MVL 3-luvun alainen, muussa tapauksessa olisi kysymys MVL 5-luvun mukaisesta vuokrauksesta.

Edellä esitettyä lopputulosta vastaan voidaan tehdä vastaväitteitä. Ensinnäkin voidaan huomauttaa, ettei maanvuokralakia ole yleensääkään tarkoitettu säätelemään jo rakennettujen kiinteistöjen luovutuksia.¹⁵⁴ Toisaalta voidaan todeta, ettei MVL 3-luvun mukainen asuntoalueen vuokraus välttämättä edellytä alueen luovuttamista *rakentamistarkoitukseen*. MVL 51.1 §:ssa olevan nimenomaisen maininnan mukaan vuokralle luovutus voi tapahtua MVL 3-luvun mukaisena, vaikka alueella on ennestään vuokramiehelle kuuluva rakennus. Tontinvuokraoikeuden luovutuksen osalta tämä katsottiin niin ilmeisen selväksi seikaksi, ettei nimenomaisen maininnan sisällyttämistä tontinvuokraoikeutta koskeviin säännöksiin katsottu tarpeelliseksi.¹⁵⁵ MVL 5-luvun mukainen vuokraus ei edellytä lainkaan rakentamista. MVL 72 §:n mukaan vuokraukseen sovelletaan 5-luvun säännöksiä, milloin kiinteistö tai alue annetaan vuokralle käytettäväksi muihin kuin 2—4 luvuissa mainittuihin tarkoituksiin. Maanvuokralain soveltaminen tapauksiin, joissa maanomistaja luovuttaa omistusoikeuden rakennukseen ja erikseen nautintaoikeuden rakennuksen pysyttämiseksi paikoillaan, olisi sopusoinnussa myös lain 1 §:ssä lausutun soveltamisalan kanssa. MVL 1 §:n mukaan lakia sovelletaan sopi-

¹⁵² Luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvasta oikeudesta käytettävästä nimityksestä ks. 12 § alav. 171.

¹⁵³ Vrt. *Kartio* s. 273.

¹⁵⁴ Varsinaisen poikkeuksen lausutusta muodostaisivat vain rakennetun viljelmän vuokraa koskevat säännökset. Ks. myös MVL 51 § sekä tontinvuokraoikeuden osalta MVL 31 § sekä sen johdosta s. 97 ss.

¹⁵⁵ Ks. *LTk* 1964:3 s. 130. Ks. kuitenkin TVL 1.2 § ja maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksen 18.2 §. Mainituissa lainkohdissa todettiin nimenomaan, että luovutus voi tapahtua tontinvuokrana silloinkin, kun alueella on ennestään vuokramiehelle kuuluva rakennus.

mukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan.

Mikäli vuokrasuhdetta pidetään maanvuokrana, voidaan menettely tulkita myös huoneenvuokraa koskevien säännösten kiertämiseksi. Tätä tarkoittanee Hakulisen lausuma, jonka mukaan sopimusta ei voida erottaa huoneenvuokralain soveltamispiiristä, koska vuokraan sisältyy käyttöoikeus vuokranantajan rakennuksiin.¹⁵⁶ Huoneenvuokralain säännökset ovat suurelta osin pakottavia, joista sopijapuolet eivät saa poiketa. Säännökset ovat pakottavia lähinnä heikomman sopijapuolen suojaamiseksi.¹⁵⁷ Pyrkimystä suojata vuokralaista HVL:ssa ei kuitenkaan voida ymmärtää siten, etteikö asianosaisten välinen oikeussuhde saattaisi tulla arvosteltavaksi mainitun lain asemesta MVL:n mukaisesti. Maanvuokralakia ei voitane pitää omistajaa kohtaan »lievempänä» siinä merkityksessä, että vuokranantajalle olisi edullisempaa sopia vuokrasuhde MVL:n kuin HVL:n mukaisena. Mikään niistä päämääristä, joilla on perusteltu HVL:n pakottavia säännöksiä, jäisi tuskin saavuttamatta, mikäli asianosaisten väliseen suhteeseen sovellettaisiin maanvuokralakia.¹⁵⁸

Kolmantena ja ehkä merkittävimpanä vastustavana näkökohtana voidaan esittää, että vuokrauksen katsominen maanvuokraksi loukkaisi kiinteistön omistajan velkoja. Tätä näkökohtaa on tarkasteltu seikkaperäisesti jo edellä kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajan vaihdantasuojaa koskevan kysymyksen yhteydessä.¹⁵⁹ Tällöin päädyttiin lopputulokseen, ettei luovutuksensaajan rakennukseen kohdistuvan oikeuden suojaamisen voida katsoa loukkaavan kiinteistön omistajan seuraajia tai velkoja. Näin sillä edellytyksellä, että omistusoikeuden luovutuksen lisäksi on olemassa jokin objektiivisena pidettävä oikeustosiasiasta, joka toisaalta voimassa olevan lain mukaan nauttii suojaa mainittuja henkilötahoja vastaan ja joka toisaalta tekee rakennukseen kohdistuvan

¹⁵⁶ Hakulinen s. 193.

¹⁵⁷ Sopimusvapaudesta ja pakottavista säännöksistä ks. esim. *Kom.* 1957: 8 s. 14 ss. ja *Kom* 1970: B 4 s. 1—3.

¹⁵⁸ Myös MVL:ssa on asianosaisten sopimusvapautta rajoitettu lähinnä vuokramiehen oikeuksien turvaamiseksi. Sopimusvapauden rajoittamisesta ks. *Kom.* 1957: 1 s. 19 ss. Nytemmin on myös MVL:ssa yleissäännös (MVL 4.2 §), jonka mukaan vuokrasopimuksen ehtoa, jonka soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta.

¹⁵⁹ Ks. lähemmin 12 § 2.2.3.

oikeuden »havaittavaksi». Edellä pidettiin vuokraoikeutta tällaisena objektiivisena oikeustosiasiana. Rakennuksen luovuttamisella ja maapohjan vuokraamisella ei nähdäkseen ole välittömästi sen suurempaa merkitystä kolmannen oikeudelle kuin jos luovutusta arvosteltaisiin huoneenvuokraa koskevien säännösten mukaisesti. Kiinnitetty käyttöoikeus on yhtä lailla voimassa uutta omistajaa, kiinnitysvelkojaa ja ulosmittausvelkojaa vastaan, olipa kysymys sitten huoneenvuokrasta tai maanvuokrasta.¹⁶⁰

Kielteistä suhtautumista ei voida myöskään perustaa yksinomaan siihen, että kiinteistöön kuuluvat rakennukset saattavat tulla kiinnitetyiksi laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti, mikäli luovutusta pidetään maanvuokrana. Kiinnitysmahdollisuus on joka tapauksessa olemassa, suhtaudutaan maanvuokralain soveltamiseen millä tavoin tahansa. Kun kiinnitysmenettelyssä ei esitetä tai edes vaadita selvitystä vuokra-alueella olevista tai sille rakennettavista rakennuksista, ei kiinnitysviranomainen voi myöskään havaita, johtaako vuokramies omistusoikeuden rakennuksiin maanomistajalta. Maahan kohdistuvan hallintaoikeuden kiinnityskelpoisuus — sikäli kun on kysymys rakennuksen omistussuhteitten vaikutuksesta — ei näin ollen tule kiinnitysmenettelyssä edes tutkittavaksi. Laitoskiinnityksen tuottaman vakuuden hyvyttä koskeva kysymys ei liity tähän, kuten ei kysymys vahvistettujen laitoskiinnitysten mahdollisesta kiinteistön omistajan velkojen loukkaamisestakaan. Nämä on ratkaistava nähdäkseen erikseen, eikä kysymysten pidä antaa vaikuttaa siihen, voidaanko asianosaissuhteessa luovutusta pitää maanvuokrana vai ei.¹⁶¹

4. Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettava kiinnitys laitoskiinnityksen edellytyksenä

a. Yleistä. Maanvuokralain säätämisen yhteydessä lisättiin KiinA 2 §:ään kolmas momentti, joka kuuluu seuraavasti:

¹⁶⁰ Ks. HVL 26 § verrattuna MVL 12 §:ään. Ks. myös *Godenhjelm* s. 191 ss.

¹⁶¹ Laitoskiinnityksen tuottaman vakuuden hyvyttä koskeva kysymys liittyy läheisesti siihen pidetäänkö ylipäänsä mahdollisena, että kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen — kiinteistön ainesosaan — kohdistuu erityinen oikeus sekä kuinka laitos- ja kiinteistökiinnitysten haltijoiden keskinäinen oikeusasema järjestyy. Ensinmainitun kysymyksen osalta ks. edellä 12 § 2.2.3. ja jälkimmäisen osalta s. 334 ss.

»Milloin jollekulle on rakennusta tai muuta laitosta varten muutoin kuin tontinvuokraoikeuksin annettu kiinteistö tai siihen kuuluva alue vuokralle sellaisin ehdoin, että hänellä on oikeus kiinteistön omistajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, on kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluiin rakennuksiin ja laitoiksiin luvallinen vain edellytyksin, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on, mikäli se lain mukaan on mahdollista, voimassa kiinnitys sanottuun kiinteistöön».

Vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen — pysyvyyskiinnityksen — asettamista laitoskiinnityksen edellytykseksi oli esitetty jo kauan. Vuonna 1892 LB totesi kokemuksen osoittaneen olevan perusteltuja syitä käyttää toisen maalla olevia rakennuksia kiinnitysluoton vakuutena. Lainsäätäjän olisi kuitenkin LB:n mielestä tullut asettaa kiinnittämisen edellytykseksi hallinto-oikeuden turvaaminen maahan ainakin tietyksi ajaksi. Jos omaisuutta käytettiin reaaliuoton vakuutena antamatta nautintaoikeuden pysyvyydestä takeita, asetettiin LB:n mukaan lainsäädännöllinen ansa lakia vähemmän tuntevalle, joka ei saattanut olettaa luvattua vakuutta niin petolliseksi. LB:n mukaan kiinteistökirjajärjestelmän yleiset periaatteet edellyttivät, ettei nautintaoikeuteen voida vahvistaa kiinnitystä ennen kuin se on kirjattu erillisenä oikeusobjektina kiinteistökirjaan. Velkakiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä olisi, että nautintaoikeus on kiinnitetty tilaan.¹⁶² Myös vuoden 1930 kiinteistökiinnityslakiehdotuksen mukaan oli käyttöoikeuden kiinnittämisen edellytyksenä voimassa oleva kiinnitys kiinteistöön nautintaoikeuden vakuudeksi.¹⁶³

Mainittu KiinA 2 §:n 3 momentti lisättiin lakiin vasta LTK:n ehdotuksesta. Maanvuokralain uudistamista esittänyt maankäyttölainsäädäntökomitea ja vuoden 1963 LvK eivät esittäneet säännöksen sisällyttämistä lakiin. Vaatimus mainittiin sitä vastoin eräässä eduskunnalle jätetyssä

¹⁶² LB 1892 s. 125 ss. Nautintaoikeus muodosti LB:n mukaan erillisen oikeusobjektin, jos se oli luovutettu tietyksi ajaksi, vähintään 25 vuodeksi; vastike oli vuosittainen ja rahamääräinen; nautintaoikeuden pysyvyydestä ei olisi olemassa ehtoja ja nautintaoikeuden saisi luovuttaa kolmannelle maanomistajaa kuulematta. Ks. rhaakaarta koskevan lakiehdotuksen 3:6.

¹⁶³ LvK 1930:20 s. 84.

Ks. myös LvK 1949:1 s. 4. LvK ehdotti rekisteröitäväksi kaupungeissa ja kauppaloissa olevat vuokrasopimukset, jotka on tehty 10 vuotta pitemmäksi ajaksi. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä nautintaoikeuteen oli vuokrasopimuksen rekisteröinti.

toivomusaloitteessa, joka koski laitoskiinnityksen haltijan aseman turvaamisen järjestämistä.¹⁶⁴ LTK:n mielestä kiinnityksenhaltijan aseman järjestely vuokraoikeuden lakkaamistapauksissa, johtuipa lakkaaminen sitten vuokra-ajan umpeenkulumisesta tai vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksestä, oli mahdollinen vain silloin, kun vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettava kiinnitys asetettiin laitoskiinnityksen edellytykseksi.¹⁶⁵ KiinA 2.3 §:n säännöksellä ei ole tarkoitettu muuttaa — mitä erityisesti hallintaoikeuteen tulee — KiinA 2.1 §:ä;¹⁶⁶ pysyvyyskiinnitys on KiinA 2.1 §:n tarkoittaman laitoksen kiinnittämisen edellytyksenä vain niissä tapauksissa, joissa hallintaoikeus on maanvuokraoikeus.

b. Kiinnitys toistaiseksi voimassa olevan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. MVL 73 §:n mukaan voidaan MVL 5-luvun mukainen vuokralle luovutus tehdä enintään 100 vuodeksi tai toistaiseksi. Jos vuokra-aikaa ei ole mainittu, katsotaan sopimus tehdyksi toistaiseksi. Epätietoisuutta saattaa syntyä, voidaanko tällaiseen hallintaoikeuteen (rakennuksineen) vahvistaa kiinnitys. KiinA 2.3 §:n mukaan pysyvyyskiinnitys on kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä, koska kysymyksessä on maanvuokraoikeus. KiinA 1 §:n mukaan voidaan sitä vastoin kiinnitys vahvistaa vain oikeuden vakuudeksi käyttää »vissinä aikana» kiinteätä omaisuutta tai jotain siihen kuuluvaa.

Lain ilmauksella »vissinä aikana käyttää kiinteätä omaisuutta tahi jotain siihen kuuluvaa» tarkoitetaan määräaikaista nautintaoikeutta.¹⁶⁷ Vuoden 1868 KiinA:n säätämisen aikana voimassa olleen MK 16-luvun ja vuoden 1800 maanvuokra-asetuksen mukaan vuokrasopimus voitiin tehdä joko määräaikaiseksi tai elinkautiseksi.¹⁶⁸ Elinkautisessa vuokrauksessa käyttöoikeuden voimassaolo on riippuvainen tulevaisuudessa sattuvasta seikasta, jonka varmasti tiedetään tapahtuvan, ajankohdasta vain ei ole tietoa. KiinA 1 §:ssä mainittuna »vissinä aikana» on siis tarkoitettu myös

¹⁶⁴ Ks. edustaja Hietalan ym. 28. 3. 1961 päivätty toivomusaloite eduskunnalle. Vuoden 1961 Vp, pöytäkirja I s. 622.

¹⁶⁵ LTK 1964: 3 s. 117.

¹⁶⁶ Ks. myös edellä s. 240—241.

Ks. Kartio s. 141. Kartio toteaa, että KiinA 2.3 §:ssa on termiä laitos käytetty eri merkityksessä kuin KiinA 2.1 §:ssa.

¹⁶⁷ Zitting — Rautiala s. 138.

¹⁶⁸ Ks. myös Haataja s. 30.

nautintaoikeutta, joka on rajoitettu vuokramiehen elinaikaan.¹⁶⁹ Oikeuskäytännössäkään ei ole epäilystä, etteikö elinaikaan rajoitetun käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi voitaisi KiinA 1 §:n estämättä vahvistaa kiinnitystä.

KoO 1963 II 10: Talonomistaja A oli vastikkeetta luovuttanut B:lle tämän elinajaksi omistamastaan talosta erään huoneiston. B:lle luovutetun asumisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettiin kiinnitys A:n omistamaan kiinteistöön.¹⁷⁰

KiinA 1 §:n täsmällisyysvaatimus on tarpeen, jotta sivullinen voisi saada selon kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista.¹⁷¹ Täsmällisyysvaatimuksella tarkoitetaan sitä, että kolmannen on voitava saada tieto kiinteistöä rasittavien oikeuksien sisällöstä, muttā ei sitä, mitkä oikeudet todella vielä rasittavat kiinteistöä. Kiinteistöön kiinnitetty nautintaoikeus on saattanut asianosaisten tekemän sopimuksen nojalla lakata ja saatava, jonka maksamisen vakuutena kiinteistö on, tulla maksetuksi. Kun täsmällisyysvaatimus on säädetty vain sen vuoksi, että kolmas voisi havaita mistä kiinteistö enintään on vastuussa, ei täsmällisyysvaatimus estä kiinnityksen vahvistamista toistaiseksi voimassa olevan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.¹⁷²

¹⁶⁹ Toisaalta ei elinkautista vuokraa ollut vuoden 1800 asetuksen mukaan kiinnitettävä, jotta se pysyisi voimassa uutta omistajaa vastaan. MK 16:15:n säännös, ettei kauppa riko elinkautista vuokraa, kumottiin vasta vuoden 1892 maanvuokra-asetuksella (5 §). Kauppa rikkoi 1.1.1893 jälkeen tehdyn kiinnittämättömän elinkautisen vuokrasopimuksenkin. Ks. *Haataja* s. 33.

¹⁷⁰ Vrt. KoO 1934 II 402: Sopimuskirjassa 1.000 vuodeksi myönnettyä oikeutta padotha koskessa vettä ei pidetty sen laatuksena, että sen vakuudeksi KiinA 1 §:n mukaan olisi voitu vahvistaa kiinnitys.

Kiinteistön kaupassa pidätetty eläkeoikeus on voimassa oikeutetun elinajan. KiinA 1 § ei ole ollut esteenä eläkeoikeuden kiinnittämiseksi. Rapola tosin totesi, ettei eläkesuoritusten osalta muutoinkaan oikeuskäytännössä vaadita KiinA 1 §:n edellyttämää tarkkaa yksilöintiä. Hänen mukaansa tämä johtuu eläkesäännösten historiallisesta kehityksestä. Ks. *Rapola*, LM 1946 s. 236.

¹⁷¹ Ks. *Havansi*, LM 1967 s. 628 ja siinä mainittu kirjallisuus.

¹⁷² Mikäli KiinA 1 §:ää tulkittaisiin tältä osin toisin, estyisi mm. asuinhuoneistoja koskevien vuokrasopimusten kiinnittäminen. Asuinhuoneistoa koskevat vuokrasopimukset ovat HVL 3 §:n nojalla verr. HVL 6 §:ään toistaiseksi voimassa olevia, määräaikaan taikka vuokrakausiin sitomattomia vuokrasuhteita. HVL 26 §:ssä vuorostaan edellytetään, että vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi voidaan vahvistaa kiinnitys.

Toistaiseksi voimassa olevaa vuokraoikeutta voidaan pitää KiinA 1 §:n tarkoittamassa merkityksessä määrättyyn aikaan rajoitettuna: vuokramiehen oikeus alueeseen on turvattu enintään irtisanomisajan. MVL 22.1 §:n mukaan voidaan toistaiseksi tehty vuokrasopimus sanoa irti milloin tahansa, irtisanomisaika on MVL 24 §:n mukaan kaksi viikkoa, jollei muuta ole sovittu. Kun KiinA 1 §:n säännös ei estä kiinnityksen vahvistamista toistaiseksi voimassa olevan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi,¹⁷³ ei KiinA 2.3 §:ssakaan asetettu vaatimus pysyvyyskiinnityksen voimassaolosta muodostu laitoskiinnityksen vahvistamisen esteeksi.¹⁷⁴

c. *Poikkeukset.* Vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettava kiinnitys on laitoskiinnityksen edellytyksenä vain niissä tapauksissa, joissa kiinnityksen vahvistaminen kiinteistöön on lain mukaan mahdollista. KiinA 2.3 §:ssa mainitulla poikkeuksella tarkoitetaan tapauksia,

¹⁷³ Ks. kuitenkin KoO 1921 P 333: Kun A:n ja B:n välisessä kauppakirjassa ei ollut määrätty aikaa, minkä kuluessa C:n väittämä asunto-oikeus oli voimassa, hylättiin KiinA 1 §:n nojalla tilaan asunto-oikeuden pysyvyydenvakuudeksi haettu kiinnitys.

Ks. myös LvK 1930:20 s. 84. Kiinteistökiinnityslakiehdotuksessa katsottiin myös, että vain määräajaksi luovutettu nautintaoikeus on kiinnitettävissä.

¹⁷⁴ Toisaalta näyttää siltä kuin lainsäätäjät ei olisi lainkaan ajatellut toistaiseksi voimassa olevan vuokraoikeuden tulevan kysymykseen kiinnitysobjektina. MVL 25.3 §:ssa on säännökset kiinnityksenhaltijan aseman järjestämisestä sen tapauksen varalta, että vuokra-aika päättyy irtisanomisen tai siihen verrattavan toimenpiteen johdosta. Säännöksen alkuosa kuuluu: »milloin vuokraoikeus lakkaa ennen vuokra-ajan päättymistä...». Mainitun lainkohdan soveltaminen sellaiseen tapaukseen, jossa vuokraoikeus on alkuaan sovittu olemaan voimassa toistaiseksi, on kyseenalaista koska vuokraoikeuden ei voida lainkohdassa tarkoitettussa merkityksessä sanoa lakkaavan ennen vuokra-ajan päättymistä. Myös muissa kiinnityksenhaltijan suojaksi säädetyissä lainkohdissa näytetään edellytetyn määräämää vuokrasopimusta. MVL 25.1 §:ssa on säännös kiinnityksen haltijan suojasta siltä varalta »kun määrätty vuokra-aika päättyy», KiinA 30.2 §:n nojalla kiinnityksen haltija saa suojaa sen tapauksen varalta, että »ennen sovitun vuokra-ajan päättymistä» pyydetään vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettamista kiinteistön omistajan ja vuokramiehen vuokraoikeuden lakkaamisesta tai kiinnityksen kuolettamisesta tekemän sopimuksen nojalla tai sillä perusteella, että omistusoikeus vuokraalueeseen ja vuokraoikeus siihen ovat joutuneet samalle henkilölle. Toistaiseksi voimassa oleva vuokraoikeus vuokra-alueella olevine rakennuksineenkaan ei voine edellä esitetyn valossa muodostaa tyydyttävää vakuutta.

joissa kiinteistöön ei sen luonteen vuoksi voida vahvistaa kiinnitystä.¹⁷⁵ Vuoden 1930 kiinteistökiinnityslakiehdotuksen ja LTK:n mukaan käyttöoikeuden vakuudeksi vahvistettava kiinnitys oli ehdoton edellytys laitoskiinnityksen vahvistamiselle. Luoton vakuutena ei LvK:n ja LTK:n mukaan voitu käyttää käyttöoikeutta, jota ei voitu kiinnittää kiinteistöön. Vuoden 1930 LvK ehdotti jopa KiinA:n muuttamista siten, että nautinto-oikeuden kiinnitys voitaisiin myöntää sellaisiinkin kiinteistöihin, joihin se KiinA 2 §:n mukaan ei ole mahdollista.¹⁷⁶ Nykyisen muotonsa lainkohta sai vasta maanvuokralainsäädännön tarkistetussa lakiehdotuksessa.^{176a} Niinpä esim. sellainen nautinto-oikeus, jonka pysyvyyden vakuudeksi ei KaavJL 83 §:stä ilmenevän kiellon vuoksi voida vahvistaa kiinnitystä yleiseen alueeseen, voi KiinA 2.3 §:ssa mainitun poikkeussäännön nojalla tulla kiinnitettäväksi laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti.

KiinA 2.3 §:n säännöstä ei lain (259/66) voimaantulosäännöksen nojalla sovelleta ennen 1.9.1966 tehtyihin vuokrasopimuksiin. Laitoskiinnitys voidaan siis vahvistaa ilman että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi olisi vahvistettu kiinnitys, jos vuokrasopimus on tehty ennen syyskuun 1 päivää 1966.

Mikäli ennen maanvuokralain voimaantuloa solmitun vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan, on siitä MVL 90.2 §:n mukaan sovittava maanvuokralain säännöksiä noudattamalla, ja vuokrasuhteeseen on sen jälkeen sovellettava maanvuokralain säännöksiä. Epäselvää on, voidaan-ko vuokra-ajan jatkamisen jälkeen vuokraoikeuteen rakennuksineen vahvistaa laitoskiinnitys ilman pysyvyyskiinnitystä. Vaikka vuokrasuhteeseen sovellettaisiinkin vuokra-ajan pitentämisen jälkeen MVL:n säännöksiä, ei vuokrasuhde välttämättä muutu sellaiseksi että sitä koskisi myös KiinA 2.3 §:n säännös. Säännöksen soveltamista voidaan perustella sillä, että vuokra-ajan jatkaminen itse asiassa merkitsee aina uutta luovutusta;¹⁷⁷ toisaalta MVL 25.1 §:n säännöksestä seurannee, että pysyvyyskiinnitys on laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytys.¹⁷⁸

¹⁷⁵ Ks. LvK 1930: 20 s. 84 alav. 1 ja LTK 1964: 3 s. 252.

¹⁷⁶ LvK 1930: 20 s. 84. Ks. myös LTK 1964: 3 s. 117 ja s. 252.

^{176a} Ks. LvK 1965: 2 s. 20.

¹⁷⁷ Ks. jäljempänä alav. 198 kohdalla.

¹⁷⁸ Ka. lähemmin jäljempänä alav. 212 kohdalla.

5. Pysyvyyskiinnityksen voimassaolosta ja oikeusvaikutuksista

a. Yleistä. Elokuun 1 päivänä 1976 voimaan tulleella lailla (425/76) muutettiin KiinA 27.2 §:a siten, ettei nautintaoikeuden ja eräiden muiden kiinteistöön vahvistettujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi myönnettyjä kiinnityksiä tarvitse uudistaa kymmenvuosittain. Maanvuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys säilyy KiinA 27.2 §:n mukaan uudistamatta voimassa vuokrasopimuksessa alunperin sovitun vuokra-ajan loppuun, jollei kiinnitystä tätä ennen kuoleteta. Tästä pääsäännöstä on tehty poikkeus niiden tapausten varalta, joissa vuokra-aikaa jatketaan tai vuokra-alue kokonaan tai osaksi annetaan vuokralle välittömästi uudelleen entiselle vuokramiehelle. Kiinnityksen voimassaolo jatkuu pitennetyn tai uuden vuokra-ajan loppuun tai siihen saakka, kunnes kiinnitys tätä ennen kuoletetaan. Kiinnityksen jatkumisen voimassaolon edellytyksenä on kuitenkin, että asianomaiselle kiinnitysviranomaiselle esitetään selvitys ennen vuokra-ajan loppua vuokra-ajan jatkamisesta tai vuokra-alueen antamisesta uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle.

Nautintaoikeuden uudistamisvelvollisuudesta ei laissa ole ollut nimenomaista säännöstä. Kiinnitysten uudistamisvelvollisuudesta säädettiin alkujaan OK 7:2:ssä. Näillä vuoden 1734-laissa olleilla kiinnityksen uudistamista ja kuolettamista koskevalla säännöksillä ei ollut vastaavuutta aiemmassa lainsäädännössä.¹⁷⁹ Vuoden 1734-lain mukaan oli mahdollista vahvistaa kiinnitys vain saatavan vakuudeksi (OK 7:1). Niinpä OK 7:2:ssä säädetty uudistamisvelvollisuus saattoi koskea vain velkakiinnitystä. Vuoden 1800 maanvuokra-asetuksessa mahdollistettiin koko tilan ja vuonna 1864 annetulla asetuksella tilanosan vuokrasopimuksen kiinnittäminen. Vuoden 1892 maanvuokra-asetuksen 5 §:ssä ulotettiin aikaisemmin vuokrauksesta annettujen asetusten säännökset koskemaan kaikkea maalla tapahtuvaa vuokrausta; mainitun asetuksen 6 §:ssä oli säännökset kiinnitysten oikeusvaikutuksista. Vuoden 1892 maanvuokra-asetuksessa ei sitä vastoin ollut viittausta KiinA 27 §:ään, joka 1.1.1869 oli kumonnut OK 7:2:n säännöksen ja jonka katsottiin sanamuotonsa mukaisesti koskevan vain velkakiinnityksiä.¹⁸⁰

Sen mielipiteen tueksi, ettei KiinA 27 §:ssä säädetty kiinnitysten uudistamisvelvollisuus koskenut nautintaoikeuksia, voitiin lisäksi esittää koko uudistamisäännösten olevan ristiriidassa kirjaamis-

¹⁷⁹ Wrede II s. 12.

¹⁸⁰ Helsingin HO:n lainsäädäntöaloite, LM 1968 s. 415—416.

laitoksen tarkoitusperän ja järjestelyn kanssa¹⁸¹ ja että vuoden 1852 julistuksessa syytingistä mainittiin erikseen eläkeoikeuden kymmenvuosittainen uudistamisvelvollisuus.

Lainsäätäjän mielestä uudistamisvelvollisuus koski myös nautintaoikeuksia. Kun lainsäätäjä pyrki varmistamaan vuokramiehen asemaa entisestään, säädettiin tai esitettiin vuokraoikeuden rekisteröintiä vuokraoikeuden kiinnittämisen sijasta. Rekisteröinnin oikeusvaikutusten todettiin olevan samat kuin jos tilaan olisi nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys; rekisteröinnin paremmuuden todettiin olevan siinä, että se on voimassa kunnes se kuoletetaan, eikä kiinnitysten tavoin korkeintaan kymmenen vuotta.¹⁸²

Myös Zittingin mukaan KiinA 27 §:ssä säädetty uudistamisvelvollisuus koski nautintaoikeuskiinnityksiä. Kantaansa hän perusteli sillä, että myös muita KiinA:n säännöksiä sovelletaan nautintaoikeuksiin.¹⁸³ Kiinnitysten uudistamisvelvollisuus, jolla osataan pyrkiin poistamaan kiinteistökirjan kehittymättömyydestä aiheutuneita haittoja,¹⁸⁴ ulotettiin tavanomaisen oikeuden nojalla koskemaan myös teoslainakiinnityksiä.¹⁸⁵ Uudistamisvelvollisuuden on katsottu koskevan myös maankäyttölain mukaisten rajoitusten ja ehtojen vakuudeksi vahvistettuja kiinnityksiä, vaikka näiden voimassaolon aika on rajoitettu 20 vuodeksi.¹⁸⁶

Kun ennen nautintaoikeuden vakuudeksi vahvistetut kiinnitykset oli uudistettava kymmenvuosittain, on KiinA 27.2 §:ssa kiinnityksellä saatava suoja rajoitettu vuokrasopimuksessa sovittuun aikaan. Käytännössä saattaa esiintyä vaikeuksia sen seikan selvittämisessä, mitä tarkoitetaan lainkohdassa käytetyllä sanonnalla »vuokrasopimuksessa alunperin sovittu vuokra-ajan loppuun». Vuokrasopimuksessa vuokra-aika voidaan ilmoittaa relatiivisesti: vuokra-ajaksi sovitaan esimerkiksi kymmenen vuotta, jonka jälkeen vuokrasuhde jatkuu tietyn ajan kerrallaan ellei sitä määräajassa jommalta kummalta puolen irtisanota. Vuokrasopimus voidaan edelleen MVL 73 §:n mukaan solmia olemaan voimassa toistaiseksi. Tällaisissa tapauksissa, joissa vuokra-alueen hallinta perustuu vuokrasopimuksen määräykseen, ei vuokra-aikaa voitane katsoa jatketuksi eikä vuokra-aluetta annetuksi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle.

¹⁸¹ Wrede III s. 182.

¹⁸² LvK 1937: 12 s. 49 ja LvK 1949: 1 s. 3.

¹⁸³ Zitting, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 221 ja sama, Om upphävande s. 150 ss.

¹⁸⁴ Wrede — Caselius s. 111 ja Zitting, Om upphävande s. 148.

¹⁸⁵ Caselius, Irtaimistokiinnitys s. 41—42.

¹⁸⁶ Lumiala, LM 1938 s. 355 ja Alkio s. 423.

Asianosaisten välillä on olemassa vain yksi vuokrasopimus, nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on voimassa niin kauan kuin asianosaisten välinen vuokrasuhde perustuu alkuperäiseen vuokrasopimukseen.¹⁸⁷

Nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettavan kiinnityksen voimassaoloa ei myöskään tule tarpeettomasti rajoittaa ensimmäisen määräajan päättymisajankohtaan. Kiinnityksen oikeusvaikutuksethan lakkaavat samalla kun asianosaisten välinen vuokrasuhdekin täysin riippumatta siitä, onko pysyvyyskiinnitys poistettu kiinnitysrekisteristä. Mainittua menettelyä vastaan mahdollisesti huomautetaan sen johtavan totuutta vastaamattomiin rasitustodistuksiin. Tämän osalta riittänee toteamus, ettei kiinnitysrekisterimme velan maksamisen vakuudeksi vahvistettujen kiinnitystenkään osalta osoita todellista asiantilaa.¹⁸⁸

b. Vuokraoikeuden muutos- ja lisäsopimusten vaikutus kolmanteen. Käytännössä menetellään usein myös siten, että kesken vuokrakauden asianosaiset tekevät uuden vuokrasopimuksen, jossa sovitaan mm. uudesta vuokra-ajasta. Vuokrasopimus on esimerkiksi alkujaan tehty kymmeneksi vuodeksi ja vuokra-ajan kahdeksantena vuotena asianosaiset sopivat uudesta kahdenkymmenen vuoden vuokra-ajasta. Alkuperäinen vuokrasopimus on lakannut olemasta voimassa ja asianosaisten välillä on uusi vuokrasopimus, joka ehdoiltaan saattaa monessa kohdin poiketa alkuperäisestä vuokrasopimuksesta. Epäselvyyttä saattaa syntyä, milloin viimeistään asianomaiselle tuomarille on esitettävä selvitys uudesta vuokraajasta ja onko ylipäänsä mahdollista myöntää uudelle vuokraoikeudelle kumoutuneella oikeudella olleita kolmanteen ulottuvia oikeusvaikutuksia.

Muutosopimukselle on luonteenomaista, että se tavalla tai toisella muuttaa aiemmin perustettua oikeussuhdetta, jonka edellytetään edelleenkin jatkuvan, joskin osittain muutettuna tai uudensisältöisenä. Sopi-

¹⁸⁷ Sopimusta ei ole pidettävä uutena mikäli se jatkuu sen seurauksena, ettei sitä ole irtisanottu. Ks. *JB I* s. 269. Ks. myös Norjan TL 29 §: rekisteröinnin oikeusvaikutukset jatkuvat vuokrasopimuksessa sovitun määräajan jälkeen kolmen vuoden ajan, mikäli vuokrasopimuksessa on vuokramiehelle myönnetty oikeus vuokra-ajan jatkamiseen tai vuokra-ajan päättymisen on irtisanomisen varassa. Viranomainen ei saa poistaa rekisterimerkintää ennen kuin mainitut kolme vuotta ovat kuluneet, ks. *Lid* s. 316 ja *Harbek — Solem* s. 184 ja 189.

¹⁸⁸ Vallitseva tilanne johtuu suurelta osin siitä, ettei oikeudessamme ole toteutettu velkakiinnitysten osalta kiinteätä etuoikeusjärjestystä. Ks. lähemmin 16 § alav. 162 kohdalla.

musoikeudellisesta näkökulmasta katsottuna muutossopimus liittyy erotamattomasti pääsopimukseen ja muodostaa yhdessä tämän kanssa pohjan yhteiselle oikeussuhteelle.¹⁸⁹ Maanvuokralaissa on erinäisiä säännöksiä, jotka koskevat vuokrasopimuksen muuttamista. MVL 3.2 §:n mukaan on kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen otettava kaikki sopimusehdot, sopimukseen sisällyttämättömät ehdot ovat mitättömiä. Lainkohdassa säädetään edelleen, että sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on tehtävä kirjallisesti. Muutos tai lisäys lienee asianosaissuhteesakin vapaamuotoisena tehoton.¹⁹⁰

Ks. KoO 1948 II 48: A oli vuokrannut B:lle kirjallisella sopimuksella maa-alueen. Asianosaisten välillä oli suullisesti sovittu, että vuokrasopimus raukeaisi jos A:n tila tultaisiin ottamaan maa-hankintalain mukaan asutukseen. C sai A:n tilan maahankintalain 74 §:n mukaisessa järjestyksessä. C:n kanne B:n häätämiseksi ja vuokrasopimuksen selittämiseksi purkautuneeksi hylättiin, koska ehtoa ei ollut A:n ja B:n välisessä vuokrasopimuksessa ja ehto jo tästä syystä oli merkityksetön.

Maanvuokralain 25.4 §:n mukaan on vuokra-aikana tehty muutos tai lisäys — ellei ole kysymys vuokra-ajan pitentämisestä — tehoton laitosten kiinnityksen haltijaa vastaan, joka ei ole kirjallisesti muutosta tai lisäystä hyväksynyt.¹⁹¹ Edelleen MVL 42 §:n mukaan on tontinvuokrasopimukseen vuokra-aikana tehty muutos tai lisäys tehoton kiinnityksen haltijaa kohtaan, jollei muutos tai lisäys ollut rekisteröitynä jo kiinnitystä haettaessa tai jollei kiinnityksen haltija ole sitä kirjallisesti hyväksynyt. Mainituista lainkohdista käynee selville, että muutossopimusta on sivulliseen

¹⁸⁹ *SOU* 1960: 25 s. 287.

¹⁹⁰ Ks. *LTk* 1964: 3 s. 13 ja *Kom.* 1957: 1 s. 23. Maankäyttölainsäädäntökomitea tähdensi ennen kaikkea asianomaisten oman edun vaativan, että vuokrasopimus sisältää kaikki sopimusehdot. Komitea korosti edelleen, että muutosäänösten laatuun sisältyvät olennaisesti lain noudattamisen yleiset takeet; tämän vuoksi on laissa ehdotettu säädettäväksi mitättömiksi sopimusehdot, joita ei ole otettu vuokrakirjaan. Maanvuokralain muutosäännöksistä ks. myös *Muukkonen* s. 87 ja 150.

Vrt. *HVL* 26.3 §. *HVL*:n mukaan ei kirjalliseen vuokrasopimukseen tehty muutos tai lisäys, jota ei ole merkitty vuokranantajan sopimuskappaleeseen ja josta uusi omistaja ei ollut tietoinen, ole voimassa uutta omistajaa vastaan vaikka vuokrasopimus häntä muutoin sitoisikin, jos hän muutoksesta tai lisäyksestä tiedon saatuaan määräajassa ilmoittaa vuokralaiselle, ettei hän sitä hyväksy.

¹⁹¹ *MVL* 25.4 §:sta ks. läh. s. 354 ss.

kohdistuvien oikeusvaikutusten osalta pidettävä pääsopimuksesta erillisenä sopimuksena.¹⁹²

Vuoden 1966 MVL:ssa on mainittu kaksi tapaa jatkaa kerran sovittua maapohjan käyttöaikaa: vuokra-alue voidaan antaa uudelleen vuokralle tai vuokra-aikaa voidaan pitentää MVL 9.2 §:n mukaisesti siten, ettei vuokra-aika pitennyksineen — tontinvuokraa lukuunottamatta — ylitä maanvuokralaissa säädettyä enimmäisaikaa. Viimeksi mainituissa tapauksessa on itse asiassa kysymys vuokrasopimuksen uusimisesta.¹⁹³ MVL 25.1 §:ssa, joka käsittelee laitoksiinnityksen haltijan aseman turvaamista vuokra-ajan päättyessä, on vuokraoikeuden pitentäminen ja uudelleenvuokraus rinnastettu toisiinsa.¹⁹⁴ Samalla tavoin on KiinA 27.2 §:ssa rinnastettu vuokraoikeuden pitentäminen ja uudelleenvuokraus: molemmissa tapauksissa vuokrasopimus säilyttää entisen etuoikeutensa. KiinA 27.2 §:n säännös, jota laadittaessa on pidetty silmällä MVL 25.1 §:n sanamuotoa,¹⁹⁵ on merkittävä.

Ruotsissa ei ennen vuoden 1972 JB:n säätämistä ollut mitään yleistä säännöstä siitä, mitä oikeudellisia seurauksia tuli alkuperäisen luovutus-sopimuksen voimassaolon pitentämisestä tai muista luovutussopimukseen tehdyistä muutoksista. Epäselvyyttä aiheuttivat myös esineoikeudelliset vaikutukset, jos luovutusaikaa jatkettiin vuokrasopimuksessa olevan pitennyslausekkeen tai lain määräyksen perusteella.¹⁹⁶ Esim. maatalousmaan vuokrassa vuokramiehellä oli oikeus NyttjL 2:51:n mukaan saada alue uudelleen vuokralle. Optio-oikeuden nojalla tapahtunutta vuokrausta pidettiin kuitenkin uutena vuokrauksena eikä siihen asti voimassa olleen vuokrasuhteen jatkamisena. Asuntoalueen vuokrauksessa oikeuskäytäntö oli päinvastainen: vuokramiehen optio-oikeus konstruointiin oikeudeksi jatkettuun vuokraan.¹⁹⁷

Nyttemmin Ruotsin JB:ssa on erityiset säännökset siitä, mikä vaikutus kolmatta kohtaan on toisaalta nautintaoikeuden pitentämisellä ja toi-

¹⁹² MVL 3.2 § koskettaa lähinnä vuokramiehen ja kiinteistön omistajan välistä suhdetta; MVL 25.4 §:n säännös sanamuodon mukaisesti vain vuokramiehen ja laitoksiinnityksen haltijan välistä suhdetta.

¹⁹³ Ks. LTK 1964:3 s. 112 ja Hakulinen s. 49.

¹⁹⁴ Ks. myös MVL 35 ja 56 §. Maanomistajan lunastusvelvollisuus siirtyy kunnes käyttöoikeus lakkaa.

¹⁹⁵ Ks. HE n:o 136/1975 II Vp. s. 2.

¹⁹⁶ Prop. 1970:20 Del B 1 s. 58. Ks. myös Bäärhielm — Larsson s. 35—37 ja s. 47.

¹⁹⁷ SOU 1966:26 s. 198 ja Bäärhielm—Larsson s. 35 ja 89.

saalta muutosten ja lisäysten tekemisellä vuokrasopimukseen. JB 7:1.1 §:ssa ilmaistun pääsäännön mukaan on sopimusta vuokra-ajan jatkamisesta pidettävä uutena luovutuksena. Tämän seurauksena ei muun muassa alkuperäisen sopimuksen vakuudeksi myönnetty kiinnitys ole enää jatkettuna aikana voimassa.¹⁹⁸ Mikäli pitennys sitä vastoin tapahtuu lain perusteella¹⁹⁹ tai soveltamalla alkuperäisessä vuokrasopimuksessa olevaa määräystä, ei luovutusta 7:1.2:ssa pääsäännöstä mainitun poikkeuksen mukaan pidetä uutena. Vuokrasopimuksen muutosta tai vuokrasopimukseen tehtyä lisäystä pidetään 7:1.1:n mukaan uutena luovutuksena kiinteistön uutta omistajaa taikka kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijaa kohtaan paitsi milloin muutos tapahtuu vuokramiehen hallintasuojaa koskevien säännösten nojalla.

Ruotsin JB:n esitöissä pohdittiin erityisesti oikeudellisia kysymyksiä, jotka liittyvät vuokrasopimuksen muutossopimukseen. Tavoiteltavana päämääränä pidettiin sitä, että alkuperäistä ja muutossopimusta voitaisiin pitää esineoikeudelliselta kannalta tarkasteltuna yhtenä sopimuksena.²⁰⁰ Ellei kuitenkaan saada erityisiä takeita kolmannen miehen pe-

¹⁹⁸ Stark s. 209.

¹⁹⁹ Lain nojalla tapahtuvalla pitennyksellä tarkoitetaan hiljaista pitennystä, automaattista pitennystä ja välitöntä irtisanomissuojaa koskevien säännösten nojalla tapahtuvaa pitennystä. Eri vuokramuodoissa kysymykseen tulevista pitennyksistä ks. läh. Lejman s. 48.

Suomessa päättyvät vuokrasuhteet MVL 22 §:n nojalla ilman irtisanomista sovitun vuokra-ajan kuluttua. MVL:ssa ei vuokramiehelle ole myönnetty oikeutta saada aluetta uudelleen vuokralle, eikä vuokramiehen jääminen alueelle vuokra-ajan lakattua saa aikaan vuokrasuhteen hiljaista pitennystä. Vuokra-ajan jatkumisen yli sovitun vuokrakauden katsottiin aiheuttavan enemmän epävarmuutta kuin vakavuutta vuokraoloissa. Ks. *Kom. 1897: 2 s. 22; Kom. 1957: 1 s. 43 ja LTK 1964: 3 s. 43.*

Vuoden 1903 MVL 5.2 §:n mukaan katsottiin uuden vuokrasopimuksen syntyneen asianosaisten välille entisen sopimuksen pituiseksi ajaksi, kuitenkin enintään kymmeneksi vuodeksi, jos vuokramies vuokra-ajan päättymisen jälkeen pysyy paikoillaan kuusi kuukautta, eikä vuokranantaja ole käsenyt häntä muuttamaan pois. Oikeuskäytännössä säännöksen katsottiin tarkoittavan vain maatalousmaan vuokraa (KoO 1923 T 371, 1928 II 29, 1931 II 168 ja KoO 1937 II 339); toisin *Haa-taja*, Vuokran käsite s. 215 ja *Hakulinen* s. 44.

Vrt. HVL 6.2 §, jonka mukaan määräaikainen vuokrasopimus ei pääty ilman vuokranantajan määräajassa tekemää ilmoitusta.

²⁰⁰ *SOU 1960: 28 s. 289.*

Ks. myös *SOU 1952: 28 s. 114*. Tontinvuokraoikeuden rasittaman kiinteistön kiinnittäminen kiellettiin juuri sen vuoksi, etteivät kiinteistöön vahvistetut kiin-

rusteltujen etujen loukkaamattomuudesta, oli alkuperäistä ja muutossopimusta pidettävä eri sopimuksina. Pidennys sopimukseksi katsottiin jokainen nautintaoikeuden jatkamista alkuperäisestä luovutuksesta pitämäksi ajaksi tarkoittava sopimus. Luovutusajan jatkamista koskevien muutossopimusten katsottiin eroavan varsinaisista muutossopimuksista, sillä esineoikeudellisesti niitä on pidettävä aina itsenäisinä sopimuksina, koska aikaisempi sopimus kadotti merkityksensä sopimuksen tullessa voimaan.²⁰¹

Pääsäännöstä tehtiin poikkeus kahdessa tapauksessa. Ensinnäkin jos alkuperäisessä vuokrasopimuksessa oli vuokramiehelle myönnetty oikeus jatkaa vuokra-aikaa, ei vuokra-ajan jatkaminen perustanut mitään uutta luovutusta, vaan alkuperäinen luovutus tuli entisen sisältönsä mukaisesti edelleen sovellettavaksi. Vuokraoikeuden jatkamiseen oikeuttavan klausulin katsottiin itse asiassa tarkoittavan sitä, että luovutusaika on alkuperäisessä vuokrasopimuksessa määritelty relatiivisesti.²⁰² Kun pidentys sopimusta ei katsottu uudeksi luovutukseksi, oli alkuperäinen luovutus entisen sisältöisenä voimassa.²⁰³ Kiinteistönomistaja ei voinut kuolet-

nitykset estäisi muutos- ja lisäsopimuksia saamasta rekisteröidyn tontinvuokraoikeuden etuoikeutta. Mainitulla kiellolla ei sitä vastoin katsottu olevan yhteyttä tonttioikeuden tai tähän vahvistettujen tai siihen luovutettujen oikeuksien suojan kanssa, koskei konflikti tonttioikeuden nauttiman parhaan etuoikeuden vuoksi voinut syntyä. Ks. *SOU* 1960: 25 s. 755 ja *Prop.* 1970: 20 *Del B* 2 s. 636.

²⁰¹ *SOU* 1960: 28 s. 289 ja *Prop.* 1970: 20 *Del B* 1 s. 369.

Ks. myös *MVL* 25.4 §, jossa mainitulle kahtiajaolle on eräissä suhteissa annettu merkitystä.

²⁰² *SOU* 1960: 25 s. 290 ja *Prop.* 1970: 20 *Del B* 1 s. 363.

Vrt. *NJA* 1944 s. 304. NyttjL:n uudistamista vuonna 1943 ehdottanut valio-kunta piti uutena luovutuksena sellaistakin vuokraoikeuden jatkamista, joka perustui vuokrasopimuksessa olevaan klausuliin. Esim. *JB* 7:5:2:n mukaan ei nautintaoikeuden pisintä sallittua luovutusaikaa koskevia säännöksiä sovelleta, jos nautintaoikeuden haltijalle on luovutussopimuksessa myönnetty oikeus vuokra-ajan jatkamiseen. Vrt. *MVL* 9.2 §. *MVL* 9.2 §:n mukaan saa vuokra-aika pidentyneen olla enintään laissa säädetyn enimmäisajan pituinen. Ks. myös *LTk* 1964: 3 s. 32. Hakulinen kohdisti kritiikkinsä 9.2 §:n säännökseen. Hän katsoi, nähdäkseni aivan oikein, ettei 9.2 §:n tarkoituksena voi olla muu kuin se, ettei vastaisuuteen nähden solmita liian pitkiä luovutusaikoja. Ks. *Hakulinen* s. 49.

²⁰³ *LB*:n ehdotus oli Ruotsin oikeuskäytännön mukainen (*NJA* 1912 s. 12). Vuokra-ajan jatkamisen perustuessa vuokrasopimuksessa olevaan klausuliin ei uusi kiinnitys ole sopimuksen pysyvyyden vakuudeksi tarpeen, vaan entinen on edelleen voimassa. Ks. *Undén* II. 2. s. 205 ja *Olivecrona*, *Inteckningförordningen* s. 108.

taa rekisteröintiä, ellei hän samalla näyttänyt, ettei vuokra-aikaa ole jatkettu.²⁰⁴

Pidennys sopimusta ei LB:n mielestä ollut pidettävä uutena luovutuksena siinäkään tapauksessa, että vuokra-ajan jatkaminen perustui lain säännökseen.²⁰⁵ Departementchefen tähdensi olevan jossain määrin epäselvää voidaanko pitää entisenä vuokrasopimusta, jonka vuokra-aikaa jatketaan lain säännöksen nojalla. Hänen mielestään kolmannen miehen etu painoi enemmän kuin nautintaoikeuden haltijan; kolmannen miehen on vaikeampi arvioida sovitun vuokra-ajan päättymisen jälkeistä tilannetta kuin niissä tapauksissa, joissa vuokra-ajan pitentäminen perustuu vuokrasopimuksessa olevaan määräykseen. Ratkaisevana departementchefen piti kuitenkin sitä, että vuokramiehen lakiin perustuvalla oikeudella saada vuokra-aikaa jatketuksi on niin painava sosiaalinen perusta, että se vaikutti asian ratkaisemiseksi nautintaoikeuden haltijan eduksi.²⁰⁶

c. Onko KiinA 27.2 §:ssa lausuttu uusi periaate? KiinA 27.2 §:n mukaan nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi myönnetyn kiinnityksen etuoikeus säilyy muuttumattomana uuden vuokra-ajan loppuun jos vuokra-aikaa on jatkettu tai vuokra-alue kokonaan tai osaksi annetaan välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle edellyttäen, että vuokra-ajan jatkamisesta tai uudesta vuokrauksesta esitetään selvitys asianomaiselle kiinnitysviranomaiselle ennen alunperin sovitun vuokra-ajan päättymistä. KiinA 27.2 §:ssa on nähdäkseni lausuttu aiemmasta lainsäädännöstämme puuttunut periaate.²⁰⁷ Kiinnityksen oikeusvaikutusten on aiemmin katsottu voivan koitua vain sen sitoumuksen hyväksi, jonka vakuudeksi kiinnitys on myönnetty.

²⁰⁴ SOU 1960: 25 s. 291.

Ks. myös MVL 49.2 §. Tontinvuokraoikeuden rekisteröintiä ei voida kuolettaa ennen kuin kuukausi on kulunut vuokra-ajan päättymisestä ellei esitetä selvitystä siitä, ettei vuokra-aikaa ole jatkettu eikä tonttia ole annettu välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle. Kuukauden kuluttua vasta käy selville, rekisteröidäänpö vuokra-ajan pitentämistä tarkoittava muutos taikka entisen vuokramiehen kanssa tehty uusi sopimus. Ks. LTK 1964: 3 s. 247. Ks. myös Norjan TL 29 § ja sen osalta edellä alav. 187.

²⁰⁵ SOU 1960: 25 s. 295. Ks. myös Prop. 1970: 20 Del B 1 s. 371.

²⁰⁶ Prop. 1970: 20 Del B 1 s. 373.

Ks. myös Lejman s. 48. Hänen mielestään ovat epämääräiset sosiaaliset näkökohdat painaneet enemmän asian ratkaisussa kuin juridisteknilliset, jotka olisivat olleet soveliaampia rajaamaan selvästi kolmannen miehen oikeussuojaa.

KoO 1930 II 613: KO oli vahvistanut kiinnityksen velallisen tilaan takaajille vakuudeksi siitä, mitä he velallisen pankilta 5. 8. 1918 tehdyllä kassakreditiivikontrahdilla saaman 60.000 markan velasta ehkä joutuisivat takaajina suorittamaan. Kiinnityksen oikeusvaikutusten ei katsottu ulottuvan käsittämään myös takaajien ko. kassakrediittilainaa uudistettaessa 29. 8. 1919 velalliselle myönnetystä 50.000 markan lainasta merkitsemää eri takausta.²⁰⁸

Nyttemmin on KiinA 27.2 §:ssa nimenomaan lausuttu, että kiinnityksen oikeusvaikutukset määräytyvät vanhan sopimuksen mukaan. KiinA 27.2 § koskee ensisijaisesti nautintaoikeuden haltijan suhdetta kiinteistön muihin oikeudenhaltijoihin. Säännöksellä on luonnollisesti merkitystä myös laitoskiinnityksen haltijoille, koska säännös turvaa vakuutena olevan vuokraoikeuden etuoikeuden säilymisen.

Aiemmin on Suomessa kiinnitetty verraten paljon huomiota vuokraoikeuteen ja vuokramiehen vuokra-alueella omistamiin rakennuksiin vahvistetun kiinnityksenhaltijan aseman järjestämiseen vuokra-aikaa jatkettaessa tai annettaessa alue uudelleen vuokralle. Laitoskiinnityksen haltijan asemaa turvaava säännös on MVL 25.1 §:ssa.²⁰⁹ Periaatteena on, että mikäli vuokra-aikaa jatketaan tai alue annetaan entiselle vuokramiehelle välittömästi uudelleen vuokralle, ovat vuokraoikeuteen (ja rakennuksiin) vahvistetut kiinnitykset edelleen voimassa uutena vuokra-

²⁰⁷ Ks. kuitenkin järjestelylain 19.2 §. Mainitun lainkohdan mukaan vastaa järjestelylakiin perustuvasta vuokraoikeudesta asianomainen tontti tai tila etuoikeudella siitä päivästä, jona toimitus on tullut vireille, tai, jos päätöksellä jatkettun vuokraoikeuden, pysyvyyden vakuudeksi oli myönnetty kiinnitys tai tontinvuokraoikeuden rekisteröiminen, siitä päivästä, josta lukien kiinnitys tai rekisteröiminen oli voimassa. Tämä säännös ei ole kuitenkaan ilmaus yleisestä periaatteesta, vaan eräs erikoislakiin otettu säännös, jolla osaltaan turvattiin vuokramiehen oikeus vuokra-alueeseensa. Vastaava säännös on 19.1 §:ssa, jonka mukaan vuokraoikeus sitoo kiinteistön uutta omistajaa ilman erityistä ehtoakin, vrt. MVL 12 §:ään, josta ks. läh. s. 69 ss. Ks. myös *Kom. 1960: 15* s. 12 ja *HE n:o 101/1960 Vp* s. 6.

²⁰⁸ Ks. myös JFT 1894 s. 56 rättsfall nr. 7: A oli saanut perintönä vuokraoikeuden erääseen kaupunkitonttiin ja vuokra-alueella olevat rakennukset. Ennen vuokra-ajan umpeen kulumista A sopi kaupungin rahatoimiston kanssa vuokra-ajan pitentämisestä 20 vuodella. A:n kuoleman jälkeen ei vuokraoikeutta ja vuokra-alueella olevia rakennuksia rinnastettu perintömaahan, koska *vuokraoikeus perustui A:n ja kaupungin väliseen sopimukseen* ja vuokra-alueella olevia rakennuksia oli pidettävä irtaimina esineinä.

²⁰⁹ MVL 25.1 §:sta ks. läh. s. 285 ss.

aikana entisellä etuoikeudella. Kiinteistökiinnityslakiehdotuksessa korostettiin olevan tarpeetonta pakottaa asianosaisia järjestämään uudelleen kiinnityksiänsä, sillä LTK:n mielestä oli selvää että vuokra-aikana lain määräämän pisimmän sallitun vuokra-ajan puitteissa tapahtuva vuokra-ajan pitennys tulee kiinnityksenhaltijan hyväksi, koska vuokrasopimus vuokra-ajan pitennyksestä huolimatta on sama kuin ennenkin. LTK piti edelleen luonnollisena, että laitoskiinnitys säilyttää entisen etuoikeutensa annettaessa vuokra-alue vuokrasopimuksen lakattua entiselle vuokramiehelle välittömästi uudelleen vuokralle.²¹⁰

Kiinteistökiinnityslakiehdotuksen 18.2 §:n mukaan pysyivät käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset voimassa uutena vuokra-aikana, mikäli ennen aikaisemman määräajan päättymistä esitetään selvitys uudesta määräajasta sekä käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi voimassa olevasta kiinnityksestä uutena määräaikana. Lakiehdotuksen mukaan kiinnitykset olivat uudistamatta voimassa siksi kunnes ne kuoletettiin.²¹¹ Kun lakiehdotuksen 18.2 §:n mukaan oli esitettävä selvitys myös käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen voimassaolosta, merkinnee tämä sitä, ettei lainsäätäjä katsonut käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen olevan voimassa enää uutena vuokra-aikana; uuden luovutuksen pysyvyyden vakuudeksi oli haettava erikseen kiinnitys. Vastaavasti on MVL 25.1 §:n mukaan esitettävä ennen vuokra-ajan päättymistä selvitys uudesta vuokra-ajasta ja siitä, että kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on edelleen voimassa. Lainkohdassa käytetty sanamuoto »kiinnitys on edelleen voimassa» ei tarkoita sitä, että lainsäätäjä olisi katsonut pysyvyyskiinnityksen olevan voimassa entisellä etuoikeudella uutenakin vuokra-aikana.²¹²

²¹⁰ *LvK* 1930: 20 s. 10 ja *LTK* 1964: 3 s. 112. Ks. myös *LvK* 1937: 12 s. 9. ja vuoden 1939 TVL:n 13 §; *Kom.* 1957: 1 s. 57 ja *LvK* 1963: 3 lakiehdotuksen 43 §.

²¹¹ *LvK* 1930: 20 s. 65. *LvK*:n mielestä uudistamisvelvollisuus poistui sillä, ettei sitä mainita laissa lainkaan.

²¹² Velkakiinnityksen voimassaoloa ei ole välttämätöntä rajoittaa nautinto-oikeuden voimassaoloon. Tämä kävi ilmi nytemmin kumotusta TVL 13 §:n säännöksestäkin: tontinvuokraoikeuteen myönnettyjen kiinnitysten, jotka pysyivät 13 §:n mukaan pitennettynä vuokra-aikana voimassa entisellä etuoikeudella, voimassaoloaikaa luettiin siitä päivästä, jolloin ne vahvistettiin tai viimeksi uudistettiin. Ks. myös *Casellius*, DL 1926 s. 49; *Alkio* s. 423 alav. 74 ja *Zitting*, *Tirkosen juhla*julkaisu s. 217.

Käytännössä velkakiinnityksen voimassaolo lienee rajoitettu nautinto-oikeuden voimassaoloon. Ks. *KoO* 1932 I 36. Vrt. kuitenkin *KoO* 1934 II 94.

Säännöksen sanamuoto johtuu nähdäkseni siitä, että KiinA 2.3 §:n mukaan pysyvyyskiinnitys on laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytys. Pysyvyyskiinnitys saattoi kuitenkin laitoskiinnityksen vahvistamisen jälkeen raueta uudistamatta jättämisen vuoksi.²¹³ MVL 25.1 §:n säännöksessä on kysymys vain laitoskiinnityksen haltijan oikeudesta vuokraoikeuteen (ja rakennuksiin) ja näiden kiinnitysten haltijoiden keskinäisestä etuoikeudesta. Säännöksestä ei sitä vastoin voida lainkaan päätellä millainen on nautintaoikeuden haltijan oikeusasema kiinteistön muiden oikeudenhaltijoiden joukossa. Vaikka sanottaisiinkin laitoskiinnityksen haltijan säilyttävän uutena vuokra-aikana entisen etuoikeutensa, voi kysymyksessä olla ainoastaan hänen oikeutensa vuokraoikeuteen (ja rakennuksiin), sillä hänen oikeutensa kohteena ei ole kiinteistö. Uuteen luovutukseen perustuvan käyttöoikeuden etuoikeus määräytyy siis muiden säännösten kuin MVL 25.1 §:n perusteella. Ennen KiinA 27.2 §:n säätämistä oli tuskin mahdollista, että vuokraoikeuden etuoikeus säilyi muuttomattomana.

Nautintaoikeuden haltijan suojaaminen KiinA 27.2 §:n tavoin tapauksissa, joissa vuokra-aikaa jatketaan tai alue annetaan uudelleen vuokralle, on perusteltavissa. Järjestely tuskin suuremmassa määrin loukkaa niitä kiinteistön oikeudenhaltijoita, joiden kiinteistöön kohdistuvalla oikeudella on huonompi etuoikeus kuin nautintaoikeudella. Etuoikeuden määräytyminen alkuperäisen vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen mukaan noudattaa itse asiassa samoja periaatteita kuin mitkä ovat voimassa saamisen vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kohdalla: kiinnityksenhaltijan on aina varauduttava siihen, että hänen oikeuttaan paremmalla etuoikeudella oleva panttioikeus säilyttää asemansa etuoikeusjärjestyksessä siksi kunnes se kuoletetaan tai se raukeaa uudistamisen laiminlyömisestä vuoksi.²¹⁴ Nautintaoikeuden haltijan asema olisi nykyistäänkin turvatumpi, jos säännös olisi kirjoitettu siihen muotoon, että vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on voimassa siksi kunnes se on kuoletettu.²¹⁵ Kiinnityksellä ei sinällään ole mitään merkitystä kiinnitetyn oikeuden materiaaliseen sisältöön, vuokraoikeuden olemassa-

²¹³ Helsingin HO:n mielestä nautintaoikeuden raukeaminen merkitsi myös laitoskiinnityksen raukeamista, ks. LM 1968 s. 415.

²¹⁴ Ks. KiinA 27.1 §: »... ja pysyköön hänellä semmoisessa tapauksessa se etuoikeus, jonka hän alkunaisen kiinnityksen nojassa on saanut».

²¹⁵ Vrt. MVL 27 §, jonka mukaan tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen on voimassa siksi, kunnes se on kuoletettu.

olo ja sisältö ovat yksinomaan riippuvaisia kyseessä olevaa nautintaoikeutta koskevista säännöksistä, sopimuksen sisällöstä ja asianomaisten tahdosta.²¹⁶ Nautintaoikeuden haltijan oikeus on tarpeettomasti asetettu vaaralle alttiiksi, kun kiinnityksen oikeusvaikutusten säilyminen on riippuvainen ennen vuokra-ajan päättymistä esitettävästä selvityksestä uudesta vuokra-ajasta.

KiinA 27.2 §:n mukaan on mahdollista, että nautintaoikeus säilyttää entisen etuoikeutensa silloinkin kun alue annetaan uudelleen vuokralle muutetuin ehdoin. Luovutus ei voi KiinA 27.2 §:n sanamuodon mukaan koskea suurempaa aluetta kuin mikä vuokramiehellä on ennestään ollut vuokralla. Muutoin asianosaiset voivat sopia vuokraehtojen muuttamisesta. Muutos voi siis koskea esim. vuokran suuruutta tai kiinteistön omistajan lunastusvelvollisuutta. Vuokrasopimuksen ehtojen muutokset vaikuttavat myös sellaisen kiinteistön panttivelkojan oikeusasemaan, jonka panttioikeudella on huonompi etuoikeus kuin nautintaoikeudella. Laitoskiinnityksen haltijaa on katsottu tarpeelliseksi suojella asianosaisten tekemiltä muutoksilta ja lisäyksiltä. MVL 25.4 §:n mukaan ovat vuokra-aikana tehdyt vuokrasopimuksen muutokset ja lisäykset tehotomia sellaista kiinnityksen haltijaa vastaan, joka ei ole kirjallisesti hyväksynyt muutosta tai lisäystä. Mainittua säännöstä voitaneen pitää ilmauksena yleisestä periaatteesta, ettei panttioikeuden perustaminen ole yksinomaan asianosaisten välinen asia: kiinteistön omistajalla ei ole oikeutta ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vähentävät panttioikeuden arvoa.²¹⁷ Vuok-

²¹⁶ KiinA 21 §:n mukaan kiinnitys on mahdollinen, vaikka materiaalista oikeutta ei kiinnityshetkellä olisikaan olemassa.

Ks. myös Harbek ja Solem, jotka ilmaisevat asian havainnollisesti seuraavalla tavalla: »Virkningen av tinglysningen faller bort i saame øyeblikk fristen er utløpet utan hensyn til om heftelsen faktisk er slettet av grunnboken». Harbek —Solem s. 181. Vrt. MVL 25.2 §, josta ks. lähemmin 16 §.

²¹⁷ KiinA:ssa ei tosin ole nimenomaista säännöstä siitä, että velkoja voi hakea saatavaansa, mikäli vakuuden arvo vakuusaikana alenee. Tämä johtunee yksinomaan KiinA:n vanhentuneisuudesta, uudenaikaisempien lakien mukaan vakuuden arvon aleneminen aiheuttaa saatavan erääntymisen, ks. IrtKiinL 13 §; AutokiinnitysL 11 §; AlusrekisteriL 38 §; Ilma-aluskiinnitysL 2 §, ks. myös lakiehdotuksen 17 § (Kom. 1975: 39 s. 24).

Oikeuskäytännössäkään velkojalle ei ole myönnetty oikeutta hakea saatavaansa ennen erääntymistä omaisuuden huonon hoidon vuoksi. Ks. JFT 1888 s. 47 rättsfall nr. 6. Vrt. LvK 1930: 20 s. 85.

Ks. myös Arnholm s. 94 ja Berger, TfR 1942 s. 181—184.

Vrt. MVL 40.2 §. Tontinvuokraoikeuden osalta on MVL 40.2 §:ssa erityissään-

rasopimusta lienee pidettävä kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijaankin nähden yhtenä kokonaisuutena. Muutoin saattaisi syntyä kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa tilanteita joissa kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijan tulee tosin pitää vuokraoikeus voimassa, mutta häntä ei sitoisi esimerkiksi vuokrasopimuksessa vuokramiehelle myönnetty tieoikeus, joka taas on välttämätön vuokraoikeuden käyttämiselle, tai jokin muu vuokrasopimuksen muutos taikka lisäys.²¹⁸

Merkittävää on, että KiinA 27.2 §:n mukaan vuokraoikeuden kolmanteen ulottuvat oikeusvaikutukset määräytyvät alkuperäisen luovutuksen mukaan siitä riippumatta, onko kysymyksessä entisen vuokraoikeuden jatkaminen tai uusi luovutus. Asiaan ei vaikuta sekään, mistä sopimusehdon muutoksesta (vuokra-ajasta tai jostakin muusta sopimusehdesta) tai lisäyksestä on kysymys.²¹⁹ Säännöksen kolmanteen ulottuvat oikeusvaikutukset eivät ole olleet edes pohdittavina. KiinA 27.2 §:n säännös selittyykin sillä, että sitä säädettäessä on esikuvana pidetty MVL 25.1 §:n sanamuotoa.²²⁰ Havaitsematta on vain jäänyt, että viimeksi mainitussa säännöksessä on kysymys aivan eri henkilöiden välisestä oikeussuhteesta kuin KiinA 27.2 §:ssa.

nös. Tontinvuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltijalla on oikeus hakea saatavansa vaikka se ei ole erääntynytäkään, mikäli vakuus tontinvuokra- ja omistusoikeuden tapahduttua huomattavasti turmeltuu huonon hoidon tai muun sellaisen syyn vuoksi.

²¹⁸ Ks. *Simonsen*, TfR 1940 s. 420.

Ks. myös *SOU 1952: 28* s. 114 ja *Prop. 1970: 20 Del B 2* s. 636. Tonttioikeussäännösten uudistamisen yhteydessä tähdennettiin, että tonttioikeuden muutos- tai lisäystä koskevalla sopimuksella täytyy olla sama etuoikeus kuin alkuperäisellä tonttioikeuden luovutuksella. Lagredningenin mielestä muutoksen tai lisäyksen rekisteröinti ei olisi mahdollista ilman kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumusta, Niinpä yhtenäisen etuoikeuden saavuttamiseksi katsottiin sopivammaksi kieltää kiinnitysten vahvistaminen sellaiseen kiinteistöön, jota rasittaa tonttioikeus. Ks. *SOU 1952: 28* s. 114.

Vrt. *LTk 1964: 3* s. 237 ja 251. KiinA 2.2 §:n säännöstä, jonka mukaan kiinnitystä ei saa vahvistaa tontinvuokraoikeuden rasittamaan tonttiin perusteltiin sillä, että tällä tavoin estyvät kaikki mahdolliset kollisiot tontinvuokraoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten ja itse tonttia rasittavien kiinnitysten kesken.

²¹⁹ Vrt. *JB 7: 7* ja *7: 8*.

²²⁰ *HE n:o 136/1975 II Vp* s. 2.

VII luku

LAITOSKIINNITYKSEN JA MUIDEN OIKEUKSIEN HALTIJAIN OIKEUSASEMA VUOKRAOIKEUDEN LAKKAAMISTAPAUKSISSA

15 §. Laitoskiinnityksen kohtalo vuokra-ajan kuluttua umpeen ja annettaessa alue uudelleen vuokralle

1. Yleistä

Eräs panttioikeuden lakkaamisperuste on pantin kohteena olevan objektin häviäminen.¹ Häviäminen voi tapahtua joko siten, että esine tuhoutuu tai muuttaa muotoaan. Muotoa tai luonnetta muuttamalla tapahtuva häviäminen, jota voidaan kutsua myös oikeudelliseksi häviämiseksi koska esine useimmiten faktisesti on yhä olemassa, tulee esille vuokra- ja omistusoikeuden yhtymystapauksissa sekä niissä tilanteissa, joissa rakennus vuokraoikeuden päättymisen jälkeen tulee oikeudelliseen liittymäsuhteeseen maapohjaan. Mikäli panttioikeuden kohteen sijaan sitä vastoin tulee jotain muuta omaisuutta, kohdistuu laitoskiinnityksen haltijan oikeus omaisuuden surrogaattiin samojen säännösten mukaan kuin kiinteistökiinnityksessä yleensä;² esim. laitoskiinnityksen haltija saa panttioikeuden vuokramaalla olleista rakennuksista maksettavaan palovakuutussummaan.³

¹ Ks. esim. *Wrede—Caselius* s. 503 ja *von Eyben*, *Panterettigheder* s. 154.

² Ks. esim. *Serlachius* s. 335 ja *Ollinen* s. 176.

³ KiinA 18 §:n sanamuoto on verraten selvä. Lainkohdan mukaan kiinnityksen haltijalla on palovakuutussummaan yhtäläinen oikeus kuin itse kiinteistöön »jos kiinnitetty rakennus tai kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluva rakennus tai laitos» tuhoutuu. Alkuperäisessä lakiehdotuksessa lainkohdassa mainittiin

Vuokraoikeus ja vuokramaalla oleva rakennus ovat sikäli erikoisia panttioikeuden kohteena, että kiinnityksen lakkaamisen aiheuttavan objektin häviämiseen riittää nautintaoikeuden päättyminen. Tämä pääsääntö on lausuttu MVL 25.1 §:n ensimmäisessä virkkeessä. Selvästi tämä käy ilmi säännöksen esikuvana olleesta kiinteistökiinnityslakiehdotuksen 18 §:stä, jota laadittaessa ilmoitettiin lähdetyn siitä, että käyttöoikeuden lakatessa kiinnityksen varsinainen esine häviää. Käyttöoikeuden lakkaaminen merkitsee laitoskiinnityksen raukeamista kokonaisuudessaan siitäkin huolimatta, että osa kiinnityksen objektia — laitos — on edelleen jäljellä. Lainvalmistelukunnan mielestä rakennukset tulevat aikanaan joko purkamalla siirretyiksi alueelta tai lunastuksen kautta oikeudelliseen liittymäsuhteeseen maapohjan kanssa. Kun kiinnitys joka tapauksessa ennemmin tai myöhemmin menettää merkityksensä kiinnityksen haltijan voimatta sitä estää, oli LvK:n mielestä välttämätöntä katsoa kiinnitys rauenneeksi jo käyttöoikeuden lakatessa.⁴ LTK korosti voimassa olevasta lainsäädännöstä puuttuvan säännökset laitoskiinnityksen haltijan oikeudesta muun muassa sellaisen tapauksen varalta, jossa vuokraoikeus lakkaa sovitun vuokra-ajan umpeenkulumisen vuoksi. Oikeustieteessä valitsevana kantana piti LTK sitä, että panttioikeus toteutetaan myymällä vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakennukset ehdoin, että ostaja on velvollinen viemään ne pois.⁵

Laitoskiinnityksen haltijan oikeuden turvaamiseksi on edellä mainitusta pääsäännöstä MVL 25 §:ssä säädetty erikseen poikkeukset niiden tapausten varalta, joissa vuokra-alue annetaan uudelleen vuokralle (MVL 25.1 §), vuokraoikeus lakkaa vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen seurauksena (MVL 25.2 §) taikka irtisanomisen tai siihen verrattavan toimenpiteen johdosta (MVL 25.3 §).⁶ Mainittujen säännösten tulkintaan

vain kiinnitetty rakennus. Lakivaliokunnan ehdotuksesta siihen lisättiin »tai kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluva rakennus tai laitos», koska lainkohta muutoin saattaisi johtaa sellaiseen väärinkäsitykseen, että kiinnitysvelkojalla olisi oikeus vakuutussummaan vain kun on kysymys KiinA 2 §:n tarkoittamasta laitoksesta. Ks. *prop. n:o 26/1867 Vp* s. 1317. Ks. myös *Vihma* s. 348 ja 364 sekä VakL 86 § verrattuna KiinA 18 §:ään ja IrtKiinL 11 §:ään.

Oikeuskäytännöstä on kuitenkin löydettävissä ratkaisu, jossa kiinnityksen haltijalta evättiin KiinA 18 §:n mukainen oikeus palovakuutussummaan. Ks. *SOO t. 1.2.1906*. Tapaus on selostettu JFT 1906 s. 355 rättsfall nr. 5.

⁴ LvK 1930: 20 s. 86. Vrt. *Falkanger* Heiderskrift til Olav Lid s. 73.

⁵ LTK 1964: 3 s. 102.

⁶ MVL 25.4 §:n mukaan ovat vuokra-aikana tehdyt muutokset ja lisäykset

saattanee vaikuttaa, että niitä on pidettävä poikkeuksina pääsäännöstä, jonka mukaan laitoskiinnitys sammuu käyttöoikeuden lakatessa.

2. Vuokra-ajan jatkamisen tai alueen uudelleen vuokrauksen vaikutus laitoskiinnitykseen

a. Yleistä. MVL 25.1 §:ssa säännellään laitoskiinnityksen haltijan aseman järjestämistä tapauksissa, joissa vuokra-aikaa joko jatketaan tai alue annetaan entiselle vuokramiehelle uudelleen vuokralle. Mainittu säännös kuuluu seuraavasti:

»Kun määrätty vuokra-aika päättyy, raukeaa vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin ja laitoksiin vahvistettu kiinnitys, jollei aikaa 9 §:n 2 momentin mukaisesti jatketa taikka aluetta anneta entiselle vuokramiehelle välittömästi uudelleen vuokralle sekä uudesta vuokra-ajasta ja siitä, että kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on edelleen voimassa, ennen aikaisemman vuokra-ajan päättymistä esitetä selvitystä oikeudelle taikka kihlakunnantuomarille tai kiinteistötuomarille, vuokraoikeuteen ja laitokseen vahvistettu kiinnitys olkoon tällöin edelleen voimassa uutena vuokra-aikana entisellä etuoikeudella.»

Laintarkastuskunnan mukaan oli selvää, että vuokra-aikana lain määrämän pisimmän sallitun vuokra-ajan rajoissa tapahtuva vuokra-ajan pitennys tulee laitoskiinnityksen haltijan hyväksi niin, että vuokraoikeuteen ja laitokseen vahvistettu kiinnitys on voimassa myös jatkettuna vuokra-aikana. LTK perusteli kantaansa myös sillä, että vuokrasopimus on vuokra-ajan pitennyksestä huolimatta sama kuin ennenkin. LTK:n mielestä oli myös luonnollista, että laitoskiinnitys on voimassa entisellä etuoikeudella uudistetunkin vuokrasopimuksen aikana, mikäli vuokra-alue annetaan vuokrasopimuksen lakatessa uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle.⁷ Myös vuoden 1930 LvK:n mukaan vuokra-ajan jatkaminen muodosti poikkeuksen pääsäännöstä, jonka mukaan vuokraoikeuteen vahvistettu kiinnitys sammuu vuokra-ajan päättyessä. LvK perusteli kantaansa sillä, ettei ole syytä pakottaa asianomaisia järjestämään

tehottomia laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan. Mainitussa lainkohdassa on kysymys eri tilanteesta kuin 25.1, 2 ja 3 §:ssa. MVL 25.4 §:sta ks. läh. s. 354 ss.

⁷ LTK 1964: 3 s. 112.

uudelleen kiinnitystensä; kiinnitykset voitiin pysyttää kirjoittamalla määräajan jatkuminen kiinnityskirjaan.⁸ Myös vuoden 1939 TVL rakentui samalle periaatteelle (TVL 13 §). Menettelylleen lainsäätäjä ei esittänyt erityisiä perusteluja, mikä johtunee siitä että laitoskiinnitysten on katsottu ilman nimenomaista säännöstäkin olevan voimassa uutena vuokraaikana.⁹

Tontinvuokraoikeuteen myönnetty kiinnitykset pysyivät TVL 13 §:n mukaan voimassa uudistetun vuokralleannon aikana entisellä etuoikeudella, pidennettiinpä tontinvuokrasopimus edellisessä luovutuksessa määrättyin ehdoin tai uusia ehtoja lisäämällä. Lainvalmistelutöissä olevan nimenomaisen maininnan mukaan ei tontinvuokrasopimuksen uusimista — mitä vuokraoikeuteen vahvistettuihin kiinnityksiin tulee — ollut pidettävä uutena sopimuksena silloinkaan, kun edellisen sopimuksen luovutusaika oli kulunut umpeen, ei edes siinä tapauksessa, että luovutus tapahtui muilla kuin entisillä ehdoilla.¹⁰ Tontinvuokraoikeuteen myönnetyn kiinnityksen voimassaoloaika luettiin siitä päivästä, jolloin se oli vahvistettu tai viimeksi uudistettu. Vuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltijan oikeus oli turvattu ilman että hänen itsensä oli ryhdyttävä toimenpiteisiin oikeutensa pysyttämiseksi.¹¹

Laintarkastuskunta muutti perusteluja esittämättä kyseisen lainkohdan sellaiseksi, että laitoskiinnitykset ovat voimassa uutena vuokraaikana vain, mikäli asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle esitetään ennen aikaisemman vuokra-ajan päättymistä selvitys uudesta vuokraajasta ja siitä, että kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on edelleen voimassa. Tässä kohdin LTK poiketen oikeustieteessä vallitsevasta käsityksestä ja oikeuskäytännöstä asettui samalle kannalle kuin vuoden 1930 lainvalmistelukunta. LvK:n mielestä oli ilmiselvää, että uudesta luovutusajasta sovittiin ennen aikaisemman määräajan päättymistä eli ennenkuin käyttöoikeuteen vahvistettu kiinnitys oli ehtinyt raueta.¹² Niinpä lakiehdotuksen 18 §:n mukaan tuli oikeudelle ennen

⁸ LvK 1930: 20 s. 85.

⁹ Ks. *Serlachius* s. 335 ja *Wrede*, *Grunddragen* s. 410.

¹⁰ LvK 1937: 12 s. 9.

¹¹ Ks. myös *Kom. 1957: 1* lakiehdotuksen 43 § ja *LvK 1963: 8* lakiehdotuksen 42 §. Maankäyttölainsäädäntökomitea pitikin säännöstä laatiessaan esikuvana TVL 13 §:ää, ks. *Kom. 1957: 1* s. 57.

¹² LvK 1930: 20 s. 85. Vrt. *LvK 1937: 12* s. 9 LvK totesi vuonna 1937, että »voitaisiin ehkä esittää mielipide, että tontinvuokrasopimuksen uusimista on pidet-

aikaisemman määräajan päättymistä esittää selvitys uudesta määräajasta sekä siitä, että kiinnitys käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on voimassa uutena määräaikana.

Laitoskiinnityksen säilymisen edellytyksenä on MVL 25.1 §:n mukaan muun muassa, että vuokra-alue annetaan uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle. Vuoden 1939 TVL 13 §:ssä ja maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksen 43 §:ssä ei asetettu nimenomaisesti tällaista vaatimusta. Vuoden 1957 maanvuokralakiehdotuksen 43 §:ssä olevista viittauksista 40 ja 41 §:ään käy kuitenkin selville, että 43 §:n säännöstä sovellettiin vain niissä tapauksissa, joissa luovutus oli tapahtunut entiselle vuokramiehelle. Vuokramiehen vaihdos merkitsee siis laitoskiinnityksen sammumista. Jotta panttioikeus voisi täyttää tehtävänsä, tulee pantinhaltijalla olla oikeus saada saatavansa panttiobjektista ilman, että panttiesineen omistajanvaihdokset voivat vaikuttaa hänen oikeuteensa.¹³ MVL 25.1 §:ssa asetettua vaatimusta vuokra-alueen antamisesta entiselle vuokramiehelle panttioikeuden säilymisen ehtona ei ole välttämättä ymmärrettävä poikkeukseksi mainitusta panttioikeuteen olennaisesti liittyvästä periaatteesta. MVL 25.1 §:ssa säännellään nimittäin edellytyksistä, joiden vallitessa poiketaan pääsäännöstä, jonka mukaan laitoskiinnitykset sammuvat vuokra-ajan päättyessä. MVL 25.1 §:n säännös lienee kuitenkin tulkittavissa siten, että laitoskiinnitysten säilymiseksi muuttumattomana uutena vuokra-aikana on riittävää, että uutta luovutusta koskeva sopimus tehdään sen kanssa, joka sopimuksen tekohetkellä on vuokramiehenä. Mikäli vuokramies siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä mutta sen jälkeen kun uudesta luovutuksesta on sovittu, saavat laitoskiinnityksen haltijat suojaa MVL 25.1 §:n mukaisesti.

Seuraava oikeustapaus, joka on ensimmäinen ja tähän mennessä myös ainoa, johon on sovellettu MVL 25 §:n laitoskiinnityksen haltijan suojaksi annettuja säännöksiä, kuvastaa MVL 25.1 §:n säännöksen jyrkkyyttä.

tävä uutena sopimuksena sen jälkeen kun edellisen sopimuksen luovutusaika on umpeenkulunut. Sen vuoksi lienee syytä ottaa esillä olevaan lakiehdotukseen nimenomainen määräys siitä, että myönnetty kiinnitykset jokaisen pidennyksen tapahtuessa jäävät muuttumattomina voimaan myös uudistetun luovutuksen aikana.»

¹³ Ks. esim. *Arnholm* s. 2; *von Eyben*, *Panterettigheder* s. 7 ja *Tarell* s. 2 ss. Ks. myös *Kiina* 19 § verrattuna UL 5:28:ään.

KoO 1972 II 38: Joensuun kaupungilta vuokrattuun korttelin n:o 84 tontilla n:o 3 oleviin rakennuksiin ja tontin vuokraoikeuteen oli vahvistettu vuonna 1956 kiinnitys saatavan vakuudeksi. Vuokraoikeus perustui kaupungin ja A:n välillä 19.1.1949 tehtyyn ja 15.3.1956 osittain muutettuun vuokrasopimukseen. Saatavan vakuudeksi vahvistettiin edellä mainitun lisäksi muita kiinnityksiä tontilla sijaitseviin rakennuksiin ja sanotun tontin vuokraoikeuteen, joka perustui jo mainittuun vuonna 1949 tehtyyn, vuosina 1956 ja 1959 muutettuun sekä vuonna 1960 Oy B:lle siirrettyyn vuokrasopimukseen. Vuonna 1959 vuokra-aika jatkettiin olemaan voimassa vuoden 1968 loppuun. Kiinnitykset uudistettiin vuonna 1966. Joensuun kaupunki ja Oy B:n konkurssipesä olivat 30.12.1968 tehneet po. tonttia koskeneen uuden vuokrasopimuksen, jolla aikaisemmin tehdyn vuokrasopimuksen ehtoja oli muutettu ja vuokra-aika sovittu päättyväksi 31.12.1973.

RO katsoi, että »sen vuoksi ja kun edellä mainitulla kaupungin ja konkurssipesän välillä tehdyllä vuokrasopimuksella oli katsottava pidennetyn kaupungin ja A:n välillä tehtyä ja Oy B:lle siirrettyä vuokrasopimusta 31.12.1973 saakka, RO vahvisti, että vuonna 1956 ja 1960 vahvistetut kiinnitykset olivat voimassa edelleenkin tontin vuokraoikeuteen.»

Konkurssipesä saattoi asian Itä-Suomen HO:een, joka jätti asian RO:n päätöksen varaan.

KoO tutki jutun ja harkitsi oikeaksi, koska kysymyksessä olevan vuokrasuhteen 30.12.1968 tapahtuneeksi ilmoitetun pitentämiseen ja sen vaikutukseen MVL 90.2 §:n mukaan oli, vaikka vuokrasopimus oli tehty ennen maanvuokralain 1.9.1966 tapahtunutta voimaantuloa, sovellettava sanotun lain säännöksiä ja kun Joensuun kaupungin kiinteistötuomarille ei ennen joulukuun 1968 loppua, jolloin 10.6.1959 tehdyllä sopimuksella jatkettu vuokra-aika oli päättynyt, mainitun lain 25.1 §:n mukaisesti ollut esitetty selvitystä uudesta vuokra-ajasta ja siitä, että kiinnitys vuokraoikeuden vakuudeksi oli voimassa, ja vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset olivat näin ollen rauenneet edellisen vuokra-ajan päättyessä, KoO harkitsi oikeaksi kumota HO:n tuomion ja RO:n päätöksen.

b. *Voimassa olevan lain kritiikkiä.* MVL 25.1 §:n säännöstä ei laitoskiinnityksen haltijan kannalta tarkasteltuna voida pitää tyydyttävänä. Säännöksen mukaan on asianomaiselle kiinnitysviranomaiselle esitettävä ennen aikaisemman vuokra-ajan päättymistä selvitys uudesta vuokraajasta ja siitä, että kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on edelleen voimassa. Laitoskiinnityksen haltijalla ei saata olla edes tosiasiallista mahdollisuutta esittää vaadittua selvitystä ennen vuokra-

ajan loppua. Vuokramies ja vuokranantaja voivat tarkoituksellisesti siirtää vuokrasopimuksen pitentämistä tarkoittavan toimen vasta vuokra-ajan umpeenkulumisen jälkeen tapahtuvaksi. LTK katsoi tosin vuokramiehen edun vaativan, että vuokramies sopii vuokra-ajan pitentämisestä hyvissä ajoin ennen sopimuksessa mainitun ajan päättymistä ja saa kiinnityksen haltijan kanssa aikaan sopimuksen siitä, että tämä jättää saamisensa uloshakematta.¹⁴ Vuokramiehelle ei kuitenkaan vuokra-ajan umpeenkulumisesta aiheudu vaaraa menettää oikeuttaan, koska vuokrasopimuksessa on vanhastaan miltei poikkeuksetta myönnetty vuokramiehelle oikeus saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se yleensä luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.¹⁵ LTK:n jälkimmäinen perustelukaan ei koske tapauksia, joissa laitoksen omistajalla ei ole henkilökohtaista vastuuta kiinnitetystä saatavasta. KiinA:ssa ei ole edes säännöstä, jonka mukaan velkoja voisi vaatia erääntymätöntä saatavaansa sillä perusteella, että vuokra-aika päättyy.¹⁶ Vaikka vuokranantajalta ja vuokramieheltä puuttuisikin kiinnityksen haltijaa vahingoittava tarkoitus, niin saattaa ainakin julkisoikeudellisen yhteisön ollessa vuokranantajana tapahtua, ettei uutta vuokrasopimusta saada allekirjoitetuksi ennen entisen vuokra-ajan loppua.¹⁷ Vuokrasopimus ei vielä

¹⁴ LTK 1964: 3 s. 112.

¹⁵ *Majamaa* s. 92—94. MVL:ssa ei tosin ole nimenomaista säännöstä, joka oikeuttaisi vuokramiehen saamaan alueen uudelleen vuokralle mikäli se luovutetaan edelleenkin vuokralle (Vrt. JB 9: 7). MVL 35, 36 ja 56 §:stä, jotka koskevat vuokranantajan luovutusvelvollisuutta, käy kuitenkin ilmi ettei vuokramiehen vaihtaminen ole vuokranantajan edun mukaista. Ks. myös *kaupunkiliiton mallisääntöjä n:o 129/1968* s. 6; *Böök* s. 48 ss. sekä *Kom. 1957: 1* s. 40 ja 17.

Ainoa haitallinen seuraus vuokramiehelle saattaa aiheutua siitä, että hänen nautinto-oikeutensa menettää entisen etuoikeutensa (ks. KiinA 27.2 §). Tälläkään seikalla ei ole käytännössä merkitystä, mikäli vuokranantajana on julkisoikeudellinen yhteisö.

¹⁶ Vrt. IrtKiinL 13 §:n 1) kohta verrattuna KiinA 26 §:ään. Erääntymislauseke saatetaan sisällyttää velkakirjaan, ks. *Zitting*, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 224. Vrt. *LvK 1930: 20* s. 85. *LvK:n* mielestä vuokra-ajan umpeen kulumisen luonnollinen seuraus on, että saatava erääntyy maksettavaksi. Ks. myös MVL 25.3 §. Mainitun lainkohdan mukaan kiinnitetyn saatavan ei katsota erääntyneen vuokraoikeuden irtisanomisen johdosta, ellei velkoja hae saatavaansa kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisesta tiedon saatuaan.

¹⁷ Edellä selostetussa tapauksessa KoO 1972 II 38 oli vuokrasopimus kaupungin lakimiehen antaman lausunnon mukaan tosiasiallisesti allekirjoitettu *tammikuun 7. päivänä 1969*.

synny, vaikka vuokraamisesta on tehty päätös asianmukaisessa järjestyksessä.¹⁸ Vuokramieheltä saattaa näin ollen tosiasiallisestikin puuttua mahdollisuus täyttää MVL 25.1 §:ssa hänelle asetetut vaatimukset.

Maanvuokralain 25.1 §:ssa on olennaisesti heikennetty laitoskiinnityksen haltijan asemaa siitä, mitä se olisi ollut kiinteistökiinnityslakiehdotuksen mukaan. Lakiehdotuksen 18.3 §:ssa oleva säännös lievensi sitä kohtuuttomuutta, jonka kiinnityksen lakkaaminen vuokraoikeuden sammuessa muutoin olisi aiheuttanut laitoskiinnityksen haltijalle. Mikäli käyttöoikeuteen (vuokraoikeuteen) oli myönnetty rahamääräinen kiinnitys taikka kiinnitys toistuvaistulon vakuudeksi, oli kiinnityksen haltijalla mainitun lainkohdan mukaan — vaikkei hänen saamisensa olisi-kaan erääntynyt — oikeus saada vuoden kuluessa käyttöoikeuden määräajan päättymisestä tai lakanneen käyttöoikeuden haltijan luovuttua kiinteistöä tai aluetta hallitsemasta kiinteistöllä olevan rakennus tai laitos tai niistä saatu hinta, mikäli se vielä oli maksamatta, käytetyksi saamisensa suoritukseksi kiinnityksen tuottaneella etuoikeudella. Tämän poikkeuksen pääsäännöstä rahamääräisen kiinnityksen haltijan suhteen katsoi LvK tarpeen vaatimaksi sen vuoksi, ettei kiinnityksen haltijan tarvitsisi viimeiseen saakka olla epätietoinen, jääkö kiinnitys edelleen voimaan vuokramiehen ja vuokranantajan käyttöoikeuden voimassaoloa aikana tekemän uudistamisen vuoksi.¹⁹

Vastaavanlaista kiinnityksen haltijan asemaa vuokraoikeuden lakkaamistapauksessa turvaavaa säännöstä ei esiinny niissä lainvalmistelutöissä, jotka aikanaan johtivat vuoden 1939 tontinvuokralain ja vuoden 1966 maanvuokralain säätämisiin.²⁰ LTK tosin katsoi, että laitoskiinnityksen haltijalle kuuluva oikeus vuokraoikeuden lakatessa oli järjestettävä pääpiirteittäin vuoden 1930 LvK:n esittämällä tavalla, mutta oli kuitenkin sitä mieltä, ettei kiinnityksen haltijalle ollut aihetta varata

¹⁸ Ks. KoO 1940 II 81: Kunnanvaltuusto oli lainvoiman saaneella päätöksellä päättänyt vuokrata yhdistykselle kaksi rakennustonttia. Yhdistys omasta puolestaan oli pitämässään kokouksessa hyväksynyt tonttien vuokrauksen. Kun maanvuokrasopimus oli vuoden 1902 MVL 1 ja 61 §:n mukaan tehtävä kirjallisesti, jollaista sopimusta mainituilla toimenpiteillä ei katsottu saadun aikaan, veloitettiin yhdistys luovuttamaan tontit takaisin. Vuoden 1966 MVL:n muotomääräyksistä ks. edellä s. 273.

¹⁹ LvK 1930: 20 s. 85.

²⁰ Ks. LvK 1937: 12 ja HE n:o 57/1938 Vp sekä Kom. 1957: 1 ja LvK 1963: 8. Säännöksen puuttuminen tontinvuokralaista selittyy sillä, että TVL 13 §:ssä oli omaksuttu hyvin joustava menettely vuokra-aikaa jatkettaessa, ks. edellä alav. 12.

oikeutta vielä sopimuksen mukaisen vuokra-ajan päätyttyä saada saamisensa maksuksi vuokra-alueella olevaa laitosta.²¹

Epäselyvyyttä saattaa aiheuttaa sekin, sovelletaanko MVL 25 §:n säännöksiä ennen vuokralain voimaantuloa syntyneisiin vuokrasuhteisiin, joiden voimassaoloa on jatkettu 1. 9. 1966 jälkeen. MVL 90.2 §:n mukaan asianosaisten pitennettyä ennen MVL:n voimaantuloa tehdyn vuokrasopimuksen vuokra-aikaa on, jollei vuokrasuhteen pitentämisestä ja sen vaikutuksista ole erikseen muuta säädetty,²² *vuokrasuhteeseen* sen jälkeen sovellettava maanvuokralain säännöksiä.

Vuokrasuhde vallitsee asianosaisten välillä. Lienee itsestään selvää, että MVL 90.2 §:n nojalla tulevat sovellettaviksi myös sellaiset MVL:n säännökset, jotka asianosaissuhteen lisäksi ulottavat vaikutuksensa myös kolmanteen; esimerkiksi säännökset vuokrasuhteen pysyvyydestä kolmanteen nähden. Eri asemassa saattavat sitä vastoin olla muiden kuin vuokranantajan ja vuokramiehen välisiä suhteita koskevat säännökset. Voimaantulosäännöksen tarkoituksena on, että *asianosaiset saattavat vuokrasuhteensa* uuden lain alaiseksi.²³ Muiden henkilöiden välisiin oikeussuhteisiin ei maanvuokralailla voine olla voimassa olleita oikeussuhteita muuttavaa vaikutusta. Näin ollen voitaisiin otaksua MVL 25 §:n säännösten — siltä osin kuin ne johtavat laitoskiinnityksen haltijan osalta oikeudenmenetyksiin verrattuna ennen MVL:n voimaantuloa vaikiintuneeseen oikeuskäytäntöön — koskevan vain kiinnityksen haltijaa, jonka saatavan vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramaalla oleviin rakennuksiin MVL:n voimassaoloaikana. Mieli-piteen tueksi voidaan viitata maanvuokralain säätämisen yhteydessä KiinA:een tehtyjen lisäysten voimaantulosäännökseen (259/66). Sen mukaan uusia säännöksiä sovelletaan voimaantulopäivänä (1. 9. 1966) tai sen jälkeen tehtyihin maanvuokrasopimuksiin. Merkitystä ei nähdäkseni voida antaa sille — mitä MVL 25 §:n säännösten soveltamiseen MVL:n voimassaolon aikana jatkettuihin vuokrasuhteisiin tulee — että kiinnityksen haltijan aseman järjestämistä koskevat säännökset ovat MVL:ssa; LTK:n mielestä ne olisivatkin kuuluneet kiinnitysasetuseseen, mutta

²¹ LTK 1964: 3 s. 111—112.

²² MVL 90.2 §:ssa oleva varaus tarkoittaa vuokrasuhteita, jotka olivat tai tulevat olemaan kaupungeissa ja kauppaloissa erillisten järjestelytoimenpiteiden kohteina. Ks. *Kom.* 1957: 1 s. 39.

²³ *LvK* 1963: 8 s. 7; *LTK* 1964: 3 s. 233 ja *LvK* 1965: 2 s. 7.

kiinnityssäädännön ollessa kokonaisuudessaan uudistettavana voitiin säännökset sen mielestä haitatta sijoittaa väliaikaisesti MVL:iin.²⁴

Maanvuokralain 25.1 §:n säännös heikensi laitoskiinnityksen haltijan oikeuskäytännössä muodostunutta asemaa.²⁵ Panttioikeuden kohteen »häviäminen» ei näytä olleen ongelma oikeuskäytännön kannalta; asia ratkaistiin määrittelemällä panttioikeuden kohde muulla tavoin kuin antamalla ratkaiseva merkitys sille, voitiinko vuokraoikeutta sitä koskevien säännösten mukaan pitää samana.

KoO 1934 II 94: A oli vuokrannut Viipurin kaupungilta tontin 16. 1. 1904—26. 1. 1926 väliseksi ajaksi. Vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin rakennuksiin oli 30. 3. 1925 saatavan vakuudeksi myönnetty kiinnitys vahvistettu pysymään voimassa vuokra-ajan loppuun ja edelleen kymmenen vuotta vahvistamispäivästä lukien, jos vuokraoikeuden voimassaoloaikaa siihen asti jatkettiin. A:n ja kaupungin kesken solmittiin vuonna 1929 uusi vuokrasopimus tontista, johon entinen vuokra-alue rakennuksineen sisältyi. Vuonna 1930 vahvistettiin C:n saatavan vakuudeksi kiinnitys vuonna 1929 tehdyssä vuokrasopimuksessa mainitun vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin rakennuksiin. KoO katsoi, että koska A:lle ja hänen alaikäisille lapsilleen vuonna 1904 vuokrattu tontti sisältyi A:n sittemmin vuonna 1929 vuokraamaan tonttiin ja kun A:n vuokrasuhde oli jatkunut siihen saakka kunnes uusi vuokrasopimus tehtiin, niin vuonna 1925 vahvistetun kiinnityksen oli katsottava pysyneen voimassa uuden sopimuksen solmimisen jälkeenkin. Kruununvouti ei niin ollen ollut menetellyt virheellisesti merkitessään velkojan luetteloon vuonna 1925 vahvistetun kiinnityksen ennen vuonna 1930 kiinnitettyä saatavaa.²⁶

²⁴ LTK 1964: 3 s. 104.

Vuonna 1954 oli asetettu kirjaamislakikomitea tarkistamaan kiinnitystä ja muuta panttioikeutta koskevia säännöksiä sekä tekemään tarpeelliset muutosehdotukset. Vuonna 1958 komitean toimeksiantoa laajennettiin koskemaan myös kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista ja sen oikeusvaikutuksia koskevia säännöksiä. Komitea ei antanut esitysehdotusta toimeksiantojensa alalta; se lakkautettiin vuonna 1971.

²⁵ Vrt. LTK 1964: 3 s. 101 ja 102. LTK totesi voimassa olevasta lainsäädännöstä puuttuvan laitoskiinnityksen haltijan oikeutta turvaavat säännökset vuokraoikeuden lakatessa (s. 102) ja laitoskiinnityksen tarjoavan heikon vakuuden, koska vuokraoikeus saattaa lakata eri syistä (s. 101).

²⁶ Vuoden 1902 MVL 5.2 §:n mukaan katsottiin vuokrasopimus jatketuksi enintään 10 vuodeksi, jos vuokramies vuokra-ajan päättymisen jälkeen jää vuokra-alueelle kuuden kuukauden ajaksi eikä maanomistaja ole käkenyt hänen muuttaa

Kiinnitysviranomaiselle on esitettävä selvitys siitä, että kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on edelleen voimassa. Sana »edelleen» tarkoittanee tässä lainkohdassa sitä, että kiinnitys on voimassa uutenakin vuokra-aikana.²⁷ Epäselvyyttä saattaa aiheuttaa MVL 25.1 §:n ja KiinA 27.2 §:n välinen suhde. KiinA 27.2 §:n mukaanhan — niin kuin 14 § 5. on lähemmin mainittu — on vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys voimassa entisellä etuoikeudella, jos ennen vuokra-ajan päättymistä esitetään selvitys asianomaiselle kiinnitysviranomaiselle vuokra-ajan jatkamisesta tai siitä, että vuokra-alue joko kokonaisuudessaan taikka osaksi on annettu välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle. MVL 25.1 §:n mukaan on taas laitokseen vahvistettu kiinnitys voimassa uutena vuokra-aikana entisellä etuoikeudella, jos ennen vuokra-ajan päättymistä esitetään selvitys vuokra-ajan jatkamisesta taikka alueen antamisesta uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle ja siitä, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on edelleen voimassa. Pysyvyyskiinnityksestä on erityisen selvityksen esittäminen KiinA 27.2 §:n voimaantulon jälkeen tuskin tarpeen, koska pysyvyyskiinnitys on voimassa suoraan lain nojalla. Kun nautintaoikeuden etuoikeuden säilymisen ja laitoskiinnityksen jatkumisen edellytys on sama — asianomaiselle viranomaiselle esitetään selvitys uudesta vuokra-ajasta — niin voidaan katsoa, että KiinA 27.2 §:n tarkoittamat toimenpiteet koituvat myös laitoskiinnityksen haltijan hyväksi siten, ettei kiinnitysten halti-

pois. Mainitun säännöksen nojalla ei voitu kuitenkaan katsoa vuokrasuhteen jatkuneen sovitun vuokra-ajan jälkeen, koska vuoden 1902 MVL:a ei sovellettu kaupungissa olevan maan vuokraukseen. Ks. *Majamaa* s. 6—12 ja erityisesti siinä mainitut lähteet. Oikeuskäytännössä MVL 5.2 §:n katsottiin sitä paitsi koskevan yksinomaan maatalousmaan vuokraa, ks. VI luku alav. 199 ja siinä mainitut oikeustapaukset.

Oikeuskäytäntö ei muutoinkaan ole suhtautunut jyrkän muodollisesti vuokraoikeuksiin: vuokrasuhdetta on saatettu pitää välillä tapahtuneista henkilövaihdoksista huolimatta samana. Ks. KoO 1926 II 199: Leski siirsi miesvainajansa tekemään vuokrasopimukseen perustuvan tilan vuokraoikeuden pojilleen ja pojat takaisin äidilleen. Viimeksi mainittu siirto katsottiin aiemman siirron peruuttamiseksi ja alkuperäisen, MVL 7 §:ään perustuvan vuokrasuhteen katsottiin palautuneen voimaan. Maanomistajan vaatimus vuokrasuhteen purkamisesta ilman maanomistajan suostumusta tapahtuneen siirron johdosta hylättiin. Ks. myös KoO 1961 II 159 ja sen osalta lähemmin s. 92.

²⁷ Vrt. kiinteistökiinnityslakiehdotuksen 18.2 §.

joiden tarvitse oikeuksiensa säilymiseksi ryhtyä MVL 25.1 §:n edellyttämiin toimenpiteisiin? Tuskin näin on kuitenkaan asianlaita. KiinA 27.2 §:n ja MVL 25.1 §:n säännökset säätelevät eri asioita: edellisessä on kysymys nautintaoikeuden haltijan oikeusasemasta, jälkimmäisessä laitoskiinnitysten voimassaolosta.²⁸ Laitoskiinnityksen haltijan on nähdäkseni esitettävä erikseen asianomaiselle viranomaiselle MVL 25.1 §:ssa edellytetty selvitys, jotta myös laitoskiinnitykset olisivat voimassa uutena vuokra-aikana.²⁹

Laitoskiinnityksen haltijalla lieenee oikeus tehdä KiinA 27.2 §:n tarkoittama ilmoitus kiinnitysviranomaiselle ja saada nautintaoikeuden pysyvyyskiinnitys säilymään voimassa. Mikäli laitoskiinnityksen haltijalle ei mainittua oikeutta myönnettäisi, sammuisivat laitoskiinnitykset, sillä kiinnityksen haltijalla ei ole muuta mahdollisuutta esittää MVL 25.1 §:n edellyttämää selvitystä siitä, että nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on edelleen voimassa. KiinA 28 §:n mukaan kiinnityksen uudistamista on tosin kiinnityksen haltija eli vuokramies oikeutettu hakemaan, mutta esimerkiksi Hakulinen ja Zitting katsoivat laitoskiinnityksen haltijan olevan oikeutettu omista nimissään pyytämään kiinnityksen uudistamista, mikäli hänen oikeutensa katsottaisiin olevan siitä riippuvainen.³⁰ Esitetyn mielipiteen tueksi voidaan viitata myös LL 5 §:ään. Lainhuudatusta on omistajan puolesta ja kustannuksella oikeutettu hakemaan jokainen, jonka oikeus on huudattamisesta riippuvainen. Niinpä esimerkiksi henkilö, jonka kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on kiinteistön huudattaminen, on oikeutettu hakemaan omistajan puolesta lainhuutoa.³¹ LL 5 §:stä ilmenevää oikeusohjetta

²⁸ Ks. lähemmin s. 277 ss.

²⁹ Ks. myös *Lainopillisen yhdistyksen keskustelukysymys n:o 7 1864—1865*. Pääosasto sekä Turun ja Vaasan haaraosastot katsoivat yksimielisesti, ettei kiinnityksenhaltijan tuomioistuimelle tekemä ilmoitusta, jolla muutetaan kiinnitysten etuoikeusjärjestystä nuoremman kiinnityksen hyväksi, käy kiinnityksen uudistamisesta, vaan uudistamista on erikseen haettava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut sen vahvistamisesta tai viimeksi tapahtuneesta uudistamisesta. JFT 1867 s. 160.

³⁰ Ks. *Hakulinen* s. 208 ja *Zitting*, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 218. Vrt. *Caselius*, LM 1928 s. 327.

³¹ *Serlachius* s. 80. Ks. myös *LvK 1927: 1* s. 16.

Muulla kuin omistajalla ei ole tosin itsenäistä oikeutta hakea lainhuutoa, vaan tuomioistuin voi velvoittaa virallisen syyttäjän tai oikeutta kolmannen hakemaan lainhuutoa omistajan puolesta. Ks. LL 5 §.

voitaneen analogisesti soveltaa myös laitoskiinnityksen haltijan hyväksi, lainhuudatushan on vain omistusoikeuden kirjaamista. Muiden oikeuksien kirjaamista kutsutaan kiinnitykseksi.³²

16 §. Vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen oikeusvaikutukset

1. Yleistä

Vuokraoikeuteen ja vuokramaalla oleviin rakennuksiin vahvistetun kiinnityksen kohtalo vuokraoikeuden ja maapohjan omistusoikeuden jou tuessa samaan käteen on kysymys, jota laitoskiinnitystä koskeissa tai sivuavissa kirjoituksissa on eniten pohdittu. Yhtymyksen synnyttämää tilannetta on pidetty toisaalta niin vaikeasti ratkaistavana kysymyksenä, että tämän vuoksi on aikanaan ehdotettu koko laitoskiinnityssäännösten soveltamisalan rajoittamista tai jopa koko säännösten kumoamista.³³ Laitoskiinnityksen kohteen määrittelyä on pidetty eräänlaisena yhtymys tapauksenkin »esikysymyksenä».³⁴ Lähinnä yhtymykseen liittyvä problematiikka on aikanaan aiheuttanut jopa eduskuntakyselyn.³⁵

Laitoskiinnityksen haltijan aseman järjestämistä yhtymystapauksessa säännellään MVL 25.2 §:ssa, joka kuuluu seuraavasti:

»Jos omistusoikeus vuokra-alueeseen ja vuokraoikeus siihen jou-
tuvat samalle henkilölle, ei vuokraoikeus lakkaa, ennen kuin sen
pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on kuoletettu.»

³² Zitting—Rautiala s. 88.

Omistusoikeuden kirjaamisen kutsuminen lainhuudatuksi ja muiden oikeuksien kiinnitykseksi perustuu historiallisiin seikkoihin. Nimitykset on säilytetty Ruotsin vuoden 1972 JB:ssakin, vaikkei asiallisia perusteita katsottu olevan olemassa, ks. *SOU 1960: 25* s. 663 ja 708. Norjassa omistusoikeuden merkitsemistä kiinteistökirjaan kutsutaan vuorostaan kirjaamiseksi, muiden oikeuksien merkitsemistä rekisteröinniksi, ks. *Harbek—Solem* s. 18.

³³ *Caselius*, LM 1928 s. 337 ja *sama*, JFT 1929 s. 68.

Ks. myös *Lögberg* s. 220 ss. Ruotsissa on yleisesti esitetty käsityksiä vaikeiden kollisioiden syntymisestä, jos rakennukset sisällytettäisiin irtaimistokiinnityksen piiriin. Ks. näistä lähemmin edellä 5 § 3.

³⁴ *Muukkonen*, Säästöpankki s. 254. Kohteen määrittelystä ks. myös edellä s. 4 ss.

³⁵ 1961 Vp. pöytäkirjat I s. 622.

Maanvuokralain 25.2 §:n merkityssisältö³⁶ ei ole selvä. Lainkohdassa todetaan ainoastaan, ettei vuokraoikeus lakkaa ennen kuin sen pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on kuoletettu. Lainkohdasta ei sitä vastoin laisinkaan ilmene

- 1) laajenevatko kiinteistökiinnitykset vuokra-alueella oleviin rakennuksiin,
- 2) aiheuttaako vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettaminen taikka sovitun vuokra-ajan päätyminen laitoskiinnitysten raukeamisen, tai
- 3) estääkö MVL 25.2 §:n säännös laitoskiinnitysten laajenemisen maapohjaan.

Lainkohdan tarkoituksena on osaltaan turvata laitoskiinnityksen haltija vuokraoikeuden ennenaikaiselta lakkaamiselta. Tätä taustaa vasten säännöksen voitaisiin katsoa tarkoittavan ainoastaan sitä, että yhtymys sinänsä on vaikutukseton laitoskiinnityksen haltijaan nähden. Vaikutuksettomuudella on yleisesti tarkoitettu yhtymyksen negatiivisen merkityksen eliminoimista eli laitoskiinnityksen haltijan aseman säilyttämistä muuttumattomana. Vaikutuksettomuus ei nähdäkseni välttämättä samalla merkitse sitä, etteikö yhtymyksellä saattaisi positiivisessa mielessä olla merkitystä laitoskiinnityksen haltijalle. Vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset saattavat toisin sanoen yhtymyksen jälkeen kohdistua vuokraoikeuden sijasta maapohjaan. MVL 25.2 §:n merkityssisältöön palataan jäljempänä sen jälkeen kun ensin on tarkasteltu oikeustieteellisessä kirjallisuudessa esitettyjä ratkaisuvaihtoehtoja, oikeuskäytäntöä ja MVL 25.2 §:a edeltänyttä lainsäädäntöä. Erillinen tiivistelmänomainen tarkastelu on nähdäkseni välttämätön, koska MVL 25.2 § jättää edelleen avoimeksi edellä mainitut yhtymysproblematiikan keskeiset kysymykset.

2. Kirjallisuudessa esitetyt vaihtoehdot, oikeuskäytäntö ja lainsäädäntö ennen MVL:a

a. Kirjallisuudessa esitetyt ratkaisuvaihtoehdot. Vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen vaikutuksesta laitoskiinnitykseen on esitetty seu-

³⁶ Puhuttaessa merkityssisällöstä on varsinaisesti kysymys kielellisestä ilmai-

raavat ratkaisuvaihtoehdot: 1) panttioikeus vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin sammuu, 2) panttioikeus säilyy rakennuksiin, 3) yhtymys on vaikutukseton laitoskiinnityksen haltijaan nähden, ja 4) panttioikeus kohdistuu vuokra-alueesta muodostettavaan kiinteistöön tai kiinteistöön, johon vuokra-alue kuuluu. Edellä esitettyjen vaihtoehtojen ratkaisujen mukaisesti on puhuttu lakkaamis-, jakaantumis-, muuttumattomuus- ja laajenemisvaihtoehdosta.

Lakkaamisvaihtoehto. Pian KiinA:n voimaantulon jälkeen keskusteltiin Lainopillisessa yhdistyksessä vuokra- ja omistusoikeuden yhtymisen vaikutuksesta laitoskiinnitykseen.³⁷ Keskustelukysymyksen alustajan mukaan oli kaksi vaihtoehtoa: panttioikeus laajenee käsittämään myös kiinteistön tai panttioikeus lakkaa kokonaisuudessaan. Pääosaston enemmistö yhtyi alustajan mielipiteeseen, jonka mukaan yhtymystapauksessa laitoskiinnitykset sammuvat kokonaisuudessaan.³⁸ Vähemmistöön jääneiden mielestä enemmistö perusti käsityksensä seuraaviin seikkoihin. Hallintaoikeus lakkaa olemasta kiinnityksen kohteena kun hallintaoikeus muuttuu omistusoikeudeksi ja rakennukset, sen jälkeen kun ne kuuluvat maanomistajalle tontin erottamattomana tarpeistona, eivät voi yksinään olla kiinnityksen kohteena.³⁹ Vähemmistö katsoi enemmistön kannan perustuvan vanhaan roomalaisen oikeuden dogmiin — *jura in re aliena* — jonka mukaan esineeseen kohdistuvat rajoitetut oikeudet sammuvat, kun tällaisen oikeuden subjekti hankkii omistusoikeuden esineeseen. Vä-

susta. Lakitekstin sanamuodolla voidaan sanoa olevan tietty merkityssisältö. Tiettyä lainkohtaa tulkittaessa otetaan huomioon muitakin seikkoja kuin lain sanamuoto. Kun on kysymys tulkinnan tuloksesta — niin kuin tässä tapauksessa — olisikin täsmällisempää puhua *tulkintasisällöstä* tai *objektiivista sisällöstä*, jota termiä Aho käyttää. Uusien termien käyttö vaikeuttaa kuitenkin usein tarpeettomasti itse asian ymmärtämistä. Niinpä jäljempänä puhuessani MVL 25.2 §:n merkityssisällöstä tarkoitan itse asiassa tulkintasisältöä. Objektiivista sisällöstä ks. Aho s. 82 ss. ja s. 138 ss.

³⁷ Vuoden 1888 keskustelukysymys n:o 2 kuului seuraavasti: »Då en person, till säkerhet för sin fordran hos innehafvare af arrendetomt i stad, vunnit in-teckning i dennes å tomtens uppförda byggnader samt besittningsrätten till den-samma, undgår hans panträtt någon förändring i ägo, och i hvad förhållande står nämnda rätt till in-teckning (t.ex. för ogulden köpeskillning), hvilka sedermera fast-ställas i sjefva gården?

³⁸ JFT 1889 s. 73.

³⁹ JFT 1889 s. 77.

hemmistö tähdensi, etteivät edes roomalaiset katsoneet yhtymisen lak-kauttavan kolmannen miehen oikeutta. Tällaista johtopäätöstä ei vähem-mistön mielestä voitu tehdä asian luonnostakaan.⁴⁰

Lakkaamisvaihtoehtoa ei ole yleisesti hyväksyttykään. Vuonna 1928 tosin vähemmistö esitti Lainopillisessa yhdistyksessä vuokraoikeuteen ja vuokramaalla oleviin rakennuksiin vahvistetun kiinnityksen raukeavan, koska panttioikeus lakkaa niin pian kuin sen kohdetta ei enää ole olemas-sa.⁴¹ Lakkaamisvaihtoehtoon mukaista ratkaisua on toisaalta pidetty joh-donmukaisena ja lain mukaan oikeana, mutta sitä ei ole katsottu voitavan hyväksyä sen laitoskiinnityksen haltijalle aiheuttaman kohtuuttomuuden vuoksi.⁴² Mikäli yhtyminen tapahtui siten, että maanomistaja lunasti rakennukset, sammuivat laitoskiinnitykset mm. Serlachiuksen ja Ollisen mielestä. Laajeneminen olisi Serlachiuksen mielestä merkinnyt suora-naista oikeuden loukkausta maanomistajan lunastaessa rakennukset otta-matta vastataksaan niitä rasittavista kiinnityksistä. Kiinnityksenhaltija sai sen sijaan heidän mukaansa panttioikeuden KiinA 18 §:n nojalla ra-kennusten lunastushintaan.⁴³

Laajenemisvaihtoehtoon mukaisella ratkaisulla tarkoitetaan sitä, että vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin vahvistettu kiin-nitys kohdistuu yhtymyksen jälkeen maapohjaan. Tällöin on kysymys siitä, että maapohjan hallintaoikeus muuttuu vuokraoikeudesta omistus-oikeudeksi. Jo Serlachius asettui laajenemisen kannalle. Hän huomautti nautintaoikeuden tosin lakkaavan yhtymyksessä, mutta korosti lakkaa-mistapauksen eroavan muista siinä, ettei kukaan voi vaatia rakennuksen

⁴⁰ *JFT* 1889 s. 73. Ks. myös *LvK* 1901: 39 s. 54 ja *Augdahl* s. 179.

Augdahl toteaa, ettei panttioikeus sammu pantti- ja omistusoikeuden yhty-misen seurauksena ellei panttioikeuden voida samalla katsoa täyttäneen tarkoi-tustaan. Pantti on hänen mukaansa täyttänyt tarkoituksensa kun se ei enää ole vakuutena minkään saatavan suorittamista.

⁴¹ *JFT* 1929 s. 69. Ks. myös *Hakulinen* s. 167 alav. 1. Vuokra- ja omistus-oikeuden yhtyminen merkitsi Hakulisen mukaan vuokraoikeuden lakkaamista muuta kuin kiinnityksen haltijoita kohtaan. Tästä hänen mukaansa seurasi, että laitoskiinnitykset lakkaavat kokonaisuudessaan yhtymyksessä, ellei vuokraoikeu-den pysyvyyden vakuudeksi ole voimassa kiinnitystä tai pysyvyyskiinnitys rau-keaa muutoin yhtymyksen jälkeen.

⁴² Ks. esim. *Caselius*, *LM* 1928 s. 337; *sama*, *JFT* 1929 s. 65 ja *Ollinen* I s. 117.

⁴³ *Serlachius* s. 335—336 ja *Ollinen* I s. 176. Ks. myös edellä alav. 3.

poistamista kiinteistöltä siitä puhumattakaan, että jollain olisi siihen velvollisuus. Laajeneminen tuli Serlachiuksen mukaan kysymykseen, jos vuokra-alue on yhtenevä lunastetun alueen kanssa ja vuokra-alue muodostaa itsenäisen kiinteistön. Jos taas vuokra-alue oli kiinteistön osa, tulee sen olla erotettu itsenäiseksi kiinteistöksi.⁴⁴

Myös Wrede hyväksyi laajenemisen, mikäli vuokra-alue muodosti itsenäisen kiinteistön.⁴⁵ Wreden mielipiteeseen lienee Serlachiuksella ollut vaikutusta, aiemmin nimittäin Wrede oli sitä mieltä, että yhtymyksen seurauksena koko kiinnitys katosi. Viimeksi mainittua käsitystä hän perusteli sillä, ettei laki eikä KiinA anna mitään tukea olettamukselle, että jonkun tapahtuman seurauksena vähäisempään kohteeseen perustettu kiinnitys laajentuisi käsittämään suuremman kohteen. Talo ja laitos ovat itsenäisiä esineitä vain silloin kun ne kuuluvat muulle kuin maanomistajalle, mutta niin pian kuin talo tuli maanomistajalle, tuli se myös maan sivuesineeksi, maapohjan tarpeistoksi. Kiinnitykset maapohjan tarpeistoon eivät ole sallittuja ja siten rakennukseen vahvistetut kiinnitykset lakkasivat. Kiinteistökiinnitykset — sekä ennen yhtymystä että sen jälkeen vahvistetut — kohdistuivat Wreden mukaan myös taloon. Mikäli laitoskiinnitysten ei katsottaisi yhtymyksessä lakkaavan, syntyisi Wreden mukaan ratkaisemattomia kollisioita.⁴⁶

Laajenemismvaihtoehdon mukaisen ratkaisun Serlachius hyväksyi kuitenkin vain edellytyksin, etteivät mitkään kiinnitykset rasittaneet itse tilaa.⁴⁷ Mikäli lunastettavaa vuokra-aluetta jäi rasittamaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, myönsivät sekä Serlachius että Wrede

⁴⁴ *Serlachius* s. 336.

⁴⁵ *Wrede*, *Grunddragen* s. 410, samoin *Malmlund* s. 23.

⁴⁶ *Ks. Wrede* II s. 19.

Ks. myös JFT 1889 s. 73 ja 80. Laajenemismvaihtoehdon mukaisen ratkaisun osalta Viipurin haaraosasto totesi, ettei laista saa tukea käsitykselle laitosten kiinnityksen siirtymisestä yhtymyksen jälkeen koskemaan itse maapohjaa.

Vrt. *Vinding Kruse* III s. 1663—1667. Vinding Krusen mielestä ei ole niinkään ratkaisevaa onko laissa jokin nimenomainen seikka säännelty, merkitystä on myös sillä lopputuloksella, johon päädytään. Esim. hän painotti varsinaisten irtainten esineitten rahaksimuuttoa koskevien säännösten olevan soveltumattomia saatavien — erityisesti panttivelkakirjojen — realisointiin. Hän korosti, ettei säännösten puuttuminen oikeuta velkojaa menettelemään siten, että hän hyötyy velallisen kustannuksella; velkoja ei myöskään ole oikeutettu vetoamaan vanhentuneisiin säännöksiin ryhtyäkseen velallista vahingoittavaan menettelyyn.

⁴⁷ *Serlachius* s. 336.

tälle etuoikeuden ennen laitokseen vahvistettuja kiinnityksiä. Kantaansa Serlachius perusteli sillä, että vaikka kiinnitys laitokseen onkin syntynyt aiemmin kuin myyjän panttioikeus, ei ensiksimmäistien laajeneminen maapohjaan ole voinut tapahtua ennen kuin maksamattoman kauppahinnan panttioikeus oli jo olemassa.⁴⁸ Mikäli kiinteistöön sekä vuokraoikeuteen (ja rakennuksiin) vahvistetut kiinnitykset joutuvat kollisioon vasta vuokra-alueen tultua erotetuksi omaksi kiinteistöksi, tuli kollisio heidän mielestään ratkaista siten, että jakamattoman kiinteistön kiinnitysten haltijoille lasketaan maapohjan osalle tuleva osa kauppahinnasta ja jäänös käytetään laitoskiinnityksenhaltijan hyväksi. Jos maapohja sitä vastoin on kiinteistön erottamaton osa, ratkaistaan kollisio myöntämällä laitoskiinnityksen haltijalle se oikeus joka hänellä olisi, ellei yhtymystä olisi lainkaan tapahtunut.⁴⁹

Laajenemisvaihtoehdon mukaista ratkaisua asettui enemmistö kannattamaan Lainopillisessa yhdistyksessä vuonna 1928. Alustajana olleen Hällforsin mielipide perustui siihen, että laajeneminen on ainoa kohtuullinen ratkaisu, joka hänen mukaansa tulitaisiin omaksumaan myös vastaaisessa lainsäädännössä.⁵⁰

Laitoskiinnitysten laajenemista on myös voimakkaasti vastustettu. Kielteisistä suhtautumista on perusteltu eri näkökohdilla. Toiset ovat sitä mieltä, ettei kielteisestä tapahtumasta — vuokraoikeuden häviämisestä — voida »johtaa» myönteistä lopputulosta eli kohdistaa panttioikeutta maapohjaan. Laajenemisen on sanottu olevan myös vastoin esineoikeuden yleisiä periaatteita: irtain esine (rakennus) menettää itsenäisyytensä kun se yhtymyksessä tulee kiinteistön ainesosaksi, eikä irtaimen omaisuuteen

⁴⁸ Serlachius s. 336 ja Wrede, Grunddragen s. 410. Toisin Hällfors, JFT 1929 s. 63—64 ja Malmund s. 23.

Vrt. JFT 1889 s. 73 ja Caselius, DL 1932 oik.tap.os. s. 114. Keskustelukysymyksen alustajan mukaan laajeneminen olisi vastoin MK 11:2:stä ilmenevää periaatetta, jonka mukaan maksamattomalla kauppahinnalla on etuoikeus myytyyn omaisuuteen ennen kaikkia muita ostajan velkojia. Caselius vastusti laajenemisperiaatteen mukaista ratkaisua mm. sillä, ettei kiinteistöön kohdistuvien (= laitoskiinnitysten) panttioikeuksien oikeus voi määräytyä aiemman ajankohdan mukaan kuin milloin kiinteistö on muodostettu. Caseliuksen mukaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeuskin voitaisiin lukea vasta lohkotilan tultua merkityksi maarekisteriin, koska tilaa ei ole aiemmin ollut olemassa. Ks. Caselius s. 79.

⁴⁹ Serlachius s. 338; Wrede, Grunddragen s. 410. Ks. myös Tepora s. 175—176.

⁵⁰ Hällfors, JFT 1929 s. 63.

kohdistunut panttioikeus saata kohdistua kiinteistöön.⁵¹ Useat tyytyivät vain toteamaan, ettei laajenemisperiaatteen mukaiselle ratkaisulle ole perustetta voimassa olevassa laissa.⁵²

Jakautumisvaihtoehdon mukaan panttioikeus sammui ainoastaan vuokraoikeuden osalta mutta säilyi rakennukseen. Tällainen ratkaisu perustuu siihen, ettei nautintaoikeuden päättymisen johdosta kiinnitysobjekti lakkaa kokonaisuudessaan olemasta; myöskään hypoteekki ei ilman muuta raukea. Serlachius totesikin, että ellei laitoskiinnityksen haltijan oikeutta yhtymystapauksessa voida muutoin järjestää, oli asia ratkaistava samalla tavoin kuin jos nautintaoikeus olisi päättynyt vuokraajan umpeenkuluminen johdosta.⁵³ Mikäli laajeneminen maapohjaan ei siis muiden oikeutta loukaten ollut mahdollista, säilytti kiinnityksen haltija joka tapauksessa oikeuden rakennukseen.⁵⁴

Myös Hållfors esitti jakautumisvaihtoehdon mukaista ratkaisua laajenemisen vaihtoehtona. Hänen mielestään jakautuminen olisi johdonmukainen ratkaisu. Kantaansa hän perusteli sillä, ettei laitoskiinnityksen haltijalla ole nautintaoikeuden pysyvyyden ja lakkaamisen suhteen puhevaltaa;⁵⁵ hallintaoikeus lakkaa yhtymyksessä olemasta kiinnityksen käsittämä rajoitettu esineoikeus; kiinteistö muodostuu maapohjasta ja laitoksesta ja maapohja on lainsäädäntömme mukaan määräävä ainesosa; koska maapohja on kiinteistön määräävä ainesosa, käsitti kiinteistöä raskas panttioikeus myös laitoksen, mutta tästä ei seuraa, että kiinnitys

⁵¹ *Caselius*, LM 1928 s. 334 ja *sama*, DL 1932 oik.tap.os. s. 113. Ks. myös *LvK* 1930: 20 s. 85.

Vrt. *Undén*, Panträtt s. 101 alav. 1. Toisen maalla olevat rakennukset voidaan Ruotsissa pantata, kuten edellä on todettu, luovuttamalla niiden hallinta. Panttauksen sallimisesta on *Undénin* mukaan seurauksena, että pantinhaltijan asema on turvattu myös tapauksissa, joissa rakennuksen omistusoikeus siirtyy maapohjan omistajalle ja rakennuksesta muutoin tulee kiinteistön tarpeisto. Ks. myös *IrtKiinL* 3.2 §.

⁵² *JFT* 1889 s. 73 ja 80; *Caselius*, JFT 1929 s. 67; *Ollinen* I s. 176; *Helminen*, JFT 1961 s. 246 ja *Ojanen*, LM 1969 s. 901. Ks. myös edellä alav. 46.

⁵³ *Serlachius* s. 338.

⁵⁴ Laitoskiinnityksen haltija voitiin heidän mukaansa tyydyttää joko siten, että hänelle myönnetään panttioikeus lunastussummaan, jos joku on velvollinen maksamaan rakennuksista lunastusta, taikka sitten rakennukset myydään kiinnityksen haltijan tyydyttämiseksi velvollisuuksin viedä ne pois. Ks. *Serlachius* s. 335 ja *Wrede*, Grunddragen s. 410.

⁵⁵ Puhevallan osalta ks. edellä alav. 30. Ks. myös *MVL* 25.4 §.

laitokseen ja hallintaoikeuteen rasittaisi myös maapohjaa; uusi kiinteistö oli pakkohuutokaupassa realisoitava kokonaisuutena; kauppahinnan jakaminen maapohjan ja rakennusten kesken ei ole suositeltavaa eikä käytännössä aina mahdollistakaan toteuttaa. Laitoskiinnityksen haltija ei voi vaatia, että lakannut nautintaoikeus herätetään henkiin ja realisoidaan rakennuksineen omana objektinaan;⁵⁶ eikä laitosta myöskään voitaisi myydä erikseen, koska myynti heikentäisi kiinteistöön vahvistettua panttioikeutta.⁵⁷

Laitoskiinnityksen haltijalla ei siis Hällforsin esittämän jakautumisvaihtoehdon mukaan olisi mitään oikeutta maapohjaan, laitoskiinnityksellä taas olisi huonompi etuoikeus kuin millä tahansa vuokramiehelle muodostettua kiinteistöä rasittavalla kiinnityksellä.⁵⁸

Myös Caseliuksen mielestä panttioikeuden säilyminen rakennuksiin oli voimassa olevan lain mukaan parhaiten perusteltavissa oleva ratkaisu. IrtKiinL 3.2 §:ssa oli hänen mielestään lausuttu oikeudessamme vallitseva periaate, jonka mukaan spesiaalihypoteekilla on etuoikeus yleishypoteekkiin nähden riippumatta spesiaalihypoteekin syntymisajankohdasta.⁵⁹ IrtKiinL 3.2 §:n säännöstä tuskin voitaneen pitää ilmauksena mistään jakautumisperiaatteesta. Irtaimistokiinnityksen kohteena ei — KiinA 2 §:n tarkoittamassa merkityksessä — nimittäin koskaan ole ollut vuokraoikeus. IrtKiinL 3.2 §:n säännös vain estää kiinnityksen sammumisen rakennukseen, jollaista lopputulosta säännöksen puuttuessa voitaisiin pitää seurauksena rakennusten jouduttua oikeudelliseen liittymäsuhteeseen maapohjan kanssa.⁶⁰

⁵⁶ Samoin *Caselius*, LM 1928 s. 328. Vrt. *Nikupaavola* s. 300. Nikupaavola kuitenkin totesi, ettei mistään henkinherättämisestä ole kysymys, koska kiinnitys on KiinA 2 §:n mukaan mahdollinen ja realisaatiossa noudatetaan UL 4:32:n mukaan kiinteätä omaisuutta koskevia säännöksiä.

⁵⁷ *Hällfors*, JFT 1929 s. 62.

⁵⁸ *Hällfors*, JFT 1929 s. 63. Ollinen piti jakautumista lainmukaisena; hänkin myönsi laitoskiinnityksen haltijalle oikeuden rakennukseen vasta kaikkien kiinteistökiinnitysten jälkeen. Ks. *Ollinen* I s. 177. Ollisen käsityksen johdosta ks. erityisesti *Sjöström*, LM 1939 s. 578.

⁵⁹ *Caselius*, LM 1928 s. 329. Spesiaalihypoteekista ks. myös *Nikupaavola* s. 302—303.

⁶⁰ *LvK* 1901:39 s. 53—54 ja *LvK* 1919:2 s. 46. Ks. myös JB 2:6 ja 13:9.2 sekä niiden osalta s. 87—89.

IrtKiinL 3.2 §:n säännöksen merkityksestä ks. *Hällfors*, JFT 1929 s. 61 ja jäljempänä s. 343 sekä IrtKiinL:n ja laitoskiinnityksen välisestä suhteesta 8 § 4.

Jakautumisvaihtoehdon mukainen ratkaisu ei kuitenkaan tyydyttänyt Caseliusta. Hänen mielestään se johti kohtuuttomuuteen, koska vuokraoikeuden lakattua ei kiinnityksen haltijalla ollut mitään oikeutta pitää rakennuksia paikoillaan, ja koska rakennuksiin kohdistettavassa pakko-täytäntöönpanossa ei rakennuksen ostajallekaan voitu perustaa oikeutta pitää niitä kiinteistöllä.⁶¹ Jakautumisen hyväksyminen johtaisi hänen mukaansa myös totuutta vastaamattomiin rasisitustodistuksiin, sillä kiinteistön rasisitustodistuksesta eivät ilmenisi rakennuksia rasittavat kiinnitykset.⁶²

Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaan panttioikeus pysyy yhtymyksestä huolimatta ennallaan. Tämän vaihtoehdon mukaista ratkaisua esitettiin jo vuonna 1888 Lainopillisessa yhdistyksessä. Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaista ratkaisua kannattivat pääosaston vähemmistö sekä Turun ja Viipurin haaraosastot.⁶³ Serlachius ja Wredekkin korostivat, että niissä tapauksissa joissa laajenemisvaihtoehdon mukainen ratkaisu ei ollut kiinteistön omistajan velkojia loukkaavana mahdollinen, tuli laitostuennityksen haltijan oikeus rakennukseen ja vuokra-alueeseen ratkaista ikäänkuin yhtymystä ei olisi lainkaan tapahtunut.⁶⁴

Muuttumattomuusvaihtoehdolla on oikeustieteellisessä kirjallisuudessa laaja kannatus; erityisesti on pohdittu ratkaisun teoreettista selittämistä. Omintakeisin lienee Nikupaavolan selitys, jonka mukaan vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevien rakennusten muodostama omaisuuskompleksi muodostavat ainoastaan vastuuobjektin, kun taas panttioikeuden juridisena objektina on pidettävä kiinteistöä. Kiinteistön omistajan perustama vuokraoikeus kiinteistöön oli hänen mukaansa osa kiinteistön taloudellista arvoa. Panttivelkojalla (laitostuennityksen haltijalla) oli oikeus saada kiinnitetty saatava siitä kiinteistön arvon osasta, mitä panttaustoimessa määriteltä vuokraoikeus kiinteistöön edusti. Nikupaavolan mielestä tämä tapahtuisi siten, että panttirealisaatiossa kolmannelle miehelle perustetaan sellainen vuokraoikeus kuin mikä vuokramiehellä olisi ollut, jos yhtymystä ei olisi tapahtunut. Hänen mukaansa tämä merkitsi vain sel-

⁶¹ Caselius, LM 1928 s. 330.

⁶² Caselius, LM 1928 s. 334 ja sama, DL 1932 oik.tap.os. s. 111. Tämä perustelu on menettänyt merkityksensä niissä tapauksissa, joissa pysyvyyskiinnitys on laitostuennityksen edellytyksenä. Ks. myös LTK 1964: 3 s. 114.

⁶³ JFT 1889 s. 74 ja 78—79.

⁶⁴ Serlachius s. 338 ja Wrede, Grunddragen s. 410.

laisen panttioikeuden tunnustamista, joka kiinteistön omistajan perustamana oikeuttaa panttivelkojan saamaan panttimäärän siitä kiinteistön arvon osasta, mitä panttaustoimessa määritelty vuokraoikeus kiinteistöön edusti. Nikupaavolan mukaan tässä oli kysymys vastaavasta konstruktiosta kuin jos kiinteistö kiinnitetään ja kiinteistö oli ennen kiinnittämistään vastaava vuokraoikeudesta.⁶⁵

Vastaavasti oli Ojasen mielestä merkittävää, ettei yhtymyksessä panttioikeuden kohde häviä. Hänen mukaansa yhtymyksessä ei mitään sammu, häviä tai lakkaa. Yhtymyksessä velallisen oikeusasema vain muuttuu siten, ettei enää ollut oikein puhua vuokraoikeudesta, vaan oli käytettävä ilmaisua omistusoikeus. Ojanen totesi oikeussuhteiden olevan henkilöiden välisiä suhteita. Tältä pohjalta asiaa ajateltaessa ei omistajan ja vuokramiehen välisten suhteiden muutosten tarvitse välttämättä vaikuttaa mitään esim. laitoskiinnityksen haltijan asemaan. A:n (panttivelkojan) ja X:n (entisen vuokramiehen, sittemmin maanomistajan) välisen kompetenssisidonnaisuussuhteen ei tarvinnut mitenkään muuttua, vaikka oikeussuhteissa tapahtuisikin sellainen muutos, että tarkoitettaessa X:n oikeusasemaa olisikin puhuttava X:n omistusoikeudesta (entisestä vuokraoikeudesta) tiettyyn kiinteistöön.⁶⁶ Hänen mukaansa kohteen häviämisen/häviämättömyyden (muuttumisen/muuttumattomuuden) varaan rakennettu argumentointi paljastui arvottomaksi, kun oikeuksien kohde ymmärretään erääksi vaihtelevaksi tekijäksi, jonka mukaan määräytyy henkilöiden välisen oikeussuhteen sisältö. Vastaavasti menetti hänen mukaansa merkityksensä muuttumattomuusvaihtoehtoa vastaan suunnattu argumentointi, sikäli kuin se perustui rakennusten »oikeudellisen luonteen» muuttumiseen.⁶⁷

Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaista ratkaisua vastaan on esitetty, ettei ulosottomiehellä ole oikeutta perustaa vuokraoikeutta kolmannelle — sitä mikä kerran on sammunut ei voida herättää henkiin. Periaatteen

⁶⁵ Nikupaavola s. 297—298.

Nikupaavolan esitys muistuttaa Undénin lausumaa. Undénin mukaanhan rakennus oli maapohjan faktista tarpeista myös silloin, kun rakennuksen omistaa joku muu kuin maanomistaja. Rakennuksen omistusoikeus ei kuitenkaan tässä tapauksessa ole maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden tarpeista, vaan joko itsenäinen oikeus tai jonkin muun oikeuden tarpeista. Ks. Undén, Tfr 1921 s. 6 sekä edellä 4 §.

⁶⁶ Ojanen, LM 1969 s. 912—913.

⁶⁷ Ojanen, LM 1969 s. 914.

hyväksyminen edellyttäisi omistajanpanttioikeutta koskevien säännösten olemassaoloa.⁶⁸ Ratkaisuvaihtoehdon on edelleen huomautettu olevan UL 4:29:n säännösten vastainen: kiinteistö on panttioikeuden kohteena jakamaton, eikä rakennuksia hallintaoikeuksineen voida erottaa maapohjan omistusoikeudesta.⁶⁹ Näiden näkökohtien osalta Nikupaavola totesi ulosottomiehen vallan perustaa vuokraoikeus kolmannelle johtuvan suoraan lain säännöksestä, koska KiinA 2 §:n mukaan kiinnitys voitiin vahvistaa vuokraoikeuteen ja rakennukseen. Realisointi ei hänen mielestään myöskään voinut olla UL 4:29:n säännöksen vastainen, koska KiinA 2 §:ssä hyväksytään spesiaalivastuu.⁷⁰

b. Oikeuskäytäntö. Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa esitetyt näkökohdat laitoskiinnitysten järjestämisestä vuokra- ja omistusoikeuden yh-

⁶⁸ Hällfors, JFT 1929 s. 59 ja 68; Malmund s. 17 ja Caselius, LM 1928 s. 328.

Vrt. MVL 25.2 ja 25.4 §. Kun laissa säädetään tai muutoin katsotaan sopimussuhteessa tapahtuvat muutokset vaikutuksettomiksi jossakin henkilösuhteessa, ei kysymyksessä voi laisinkaan olla sammuneen oikeuden »henkiinherättäminen». Oikeussuhde ei luonnollisestikaan ole tässä henkilötahossa muuttunut eikä siten miltään osin sammunut, oikeussuhteella on vain henkilösuhteesta riippuen eri sisältö.

⁶⁹ Hällfors, JFT 1929 s. 68—69.

Ensimmäisessä äänestyksessä Lainopillisessa yhdistyksessä enemmistö asettui muuttumattomuusvaihtoehdon mukaisen ratkaisun kannalle, mutta kaksi jäsentä muutti myöhemmin äänestyspäätöstään alustajan kannan mukaiseksi. Kannanoton vaihtumisen aiheutti alustajan äänestyksen jälkeen lausuma mielipide, jonka mukaan enemmistön kanta oli vastoin UL 4:29:stä ilmenevää periaatetta. Muuttumattomuus johtaisi alustajan mukaan lisäksi mahdottomuuksiin, kun laitoskiinnitys kilpailee muodostettuun kiinteistöön myöhemmin vahvistetun kiinnityksen kanssa (jonka kohteena Hällforsin mukaan on rakennus ja maapohja) erityisesti silloin, kun pakkohuutokauppa kohdistuu lohkotilaan tähän vahvistetun saatavan suorittamiseksi.

⁷⁰ Nikupaavola s. 300 ja 303. Väite, jonka mukaan kolmannelle ei voida perustaa vuokraoikeutta, merkitsisi Nikupaavolan mukaan sitä, ettei myöskään kiinteistön murto-osaan perustettua panttioikeutta voida toteuttaa kiinteistön osanomistajan tultua koko kiinteistön omistajaksi.

Ks. myös edellä s. 207, jossa UL 4:29:n todettiin koskevan vain kiinteistön omistajan ja hänen velkojansa välistä suhdetta. Vaikka säännöksestä seuraisikin, ettei kiinteistön omistaja voi perustaa panttioikeutta oikeudellisessa liittymäsuhteessa kiinteistöön olevaan rakennukseen, ei tämä estä vuokramiehen velkojalleen myöntämän panttioikeuden toteuttamista.

tymyksessä eivät näytä vaikuttaneen oikeuskäytäntöön. Suuntaa antavana voidaan pitää seuraavaa ratkaisua.⁷¹

KoO 1932 I 53: Vuonna 1927 vahvistettiin kiinnitys A:n omistamiin vuokramaalla oleviin rakennuksiin ja vuokraoikeuteen. A osti vuonna 1928 vuokra-alueen, josta muodostettiin hänelle Vartian tila. Tilan pakkohuutokaupassa valvoi B maksamattomaan kauppahintaan perustuvaa saatavaansa; myyjä katsoi, ettei vuonna 1927 vahvistettu kiinnitys enää rasittanut Vartian tilaa. KoO katsoi, että koska vuonna 1927 oli saatava kiinnitetty Huovilan tilasta vuokratulla maa-alueella oleviin rakennuksiin ja tuon alueen vuokraoikeuteen, josta alueesta sittemmin oli muodostettu Vartian tila, mutta se kauppa, jonka nojalla B:llä oli maksamattoman kauppahinnan panttioikeus Vartian tilaan, oli tapahtunut myöhemmin eli vuonna 1928, ja kun kysymyksessä olevan, Huovilan tilasta vuokratulla maa-alueella oleviin rakennuksiin ja tuon alueen vuokraoikeuteen vuonna 1927 vahvistetun kiinnityksen, oli sanotun maa-alueen tultua muodostetuksi Vartian tilaksi, katsottava koskevan sitä, KiinA 22 §:n nojalla oikeaksi jättää HO:n päätös pysyväksi.

Vuokra- ja omistusoikeuden yhtyessä ratkaistiin oikeuskäytännössä laitoskiinnitysten ja kiinteistökiinnitysten väliset kollisiot laajenemismuutoksen mukaisesti siinäkin tapauksessa, että lunastettu alue oli vuokra-aluetta suurempi (KoO 1932 I 54, 1933 II 243 ja 1935 II 404). Kiinteistön maksamattomalle kauppahinnalle annettiin vain aikaprioriteettinsa mukainen etuoikeus vahvistettujen laitoskiinnitysten jälkeen (SOO 14. 7. 1910, KoO 1932 I 53 ja 1933 I 25). Korkein oikeus on poikkeuksetta antanut laitoskiinnitysten laajeta maapohjaan.⁷² Kirjallisuudessa esi-

⁷¹ SOO oli tosin jo vuonna 1910 asettunut laajenemisperiaatteen mukaisen ratkaisun kannalle. Ks. JFT 1911 s. 106. Tämän oikeustapauksen merkitystä on kuitenkin vähätelty sillä, että kysymyksessä oli ehdollisen tontin omistusoikeuden siirtyminen tontin haltijalle, ks. *LvK* 1930: 20 s. 86 alav. 1 ja *Hälfors*, JFT 1929 s. 60.

⁷² Muista ratkaisuksista ks. KoO 1933 II 242, 1936 II 142 ja 17. 5. 1962 taltio n:o 1408 — ei mhl. Ks. myös KoO 3. 7. 1962 taltio n:o 1749; ratkaisussa jäi Helsingin HO:n päätös lainvoimaiseksi, koska KoO ei ottanut HO:n päätöksen poistamista koskevaa hakemusta tutkittavakseen HO:ssa jutun voittaneelta muutoksenhakijalta puuttuneen oikeudellisen intressin vuoksi (ään. 3—2). Helsingin HO muutti LH:n päätöksen perustellen kantaansa seuraavasti: »... den arrenderätt ... till säkerhet för vars bestånd inteckning fastställts ..., icke kan anses hava upphört till följd av att ... blivit ägare till ... arrendeområdet; ... och inteckning i sagda arrenderätt jämte byggnader ... icke hava utvidgats till att omfatta sistnämnda

tettyjen mielipiteiden vaikutus on kuitenkin havaittavissa erityisesti vuonna 1933 KoO:ssa esillä olleissa ratkaisuissa.

Vuoden 1936 ratkaisua lukuunottamatta syntyivät päätökset äänestyksen tuloksina. Ratkaisussa 1932 I 52 asettuivat KoO:n enemmistö, Mh ja HO laajenemisen kannalle, KoO:n eri mieltä oleva jäsen ratkaisi asian *jakautumisvaihtoehdon* mukaisesti.

Vuoden 1932 ratkaisussa I 54 oli kysymys tapauksesta, jossa vuokra-alue muodosti vain osan lunastetuista alueista. KoO:n eri mieltä oleva jäsen oli edelleen *jakautumisvaihtoehdon* kannalla, Mh asettui *lakkaamisvaihtoehdon* mukaisen ratkaisun taakse. HO olisi palauttanut asian sen seikan selvittämiseksi, oliko kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin sekä kiinnitys tilaan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi edelleen voimassa. Vasta tämän selvityksen jälkeen oli HO:n mielestä selvitettävissä, oliko laitoskiinnityksen haltijalla panttioikeus ulosmitattuun kiinteistöön tai osaan siitä.

Ratkaisussa 1933 I 25 oli KoO:n enemmistö edelleen *laajenemisen* kannalla. Eri mieltä olevista jäsenistä toinen asettui kannattamaan *lakkaamisvaihtoehtoa*, toinen *muuttumattomuutta* eli että laitoskiinnitysten haltijoiden tyydyttämiseksi oli myytävä erikseen vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat rakennukset. HO asettui *laajenemisen* kannalle, kuitenkin siten että myyjän *maksamattomalle kaupapahinnalle annettiin etuoikeus* ennen aikaisemmin vahvistettuja laitoskiinnityksiä. Mh ratkaisi asian *laajenemisvaihtoehdon* mukaisesti antaen laitoskiinnityksille aikaprioriteettiperiaatteen mukaan määrättyvän etuoikeuden.

Ratkaisussa 1933 II 242 asettui KoO:n enemmistö *laajenemisen* kannalle, eri mieltä oleva jäsen oli *lakkaamisvaihtoehdon* kannalla. HO oli *laajenemis-* ja Mh *lakkaamisvaihtoehdon* kannalla.

Ratkaisussa 1933 II 243 oli vuokra-alue vähemmän kuin puolet muodostetusta tilasta. KoO:n enemmistö ratkaisi asian *laajenemisvaihtoehdon*, eri mieltä oleva jäsen *muuttumattomuusvaihtoehdon* mukaisesti. HO ja Mh olivat *laajenemisen* kannalla. Tapaus KoO 1935 II 404 ratkaistiin eri oikeusasteissa samalla tavalla kuin tapaus KoO 1933 II 243.

Laitoskiinnitysten laajeneminen maapohjaan on katsottu oikeuskäytännössä mahdolliseksi sellaisessakin tapauksessa, että velallinen on omistanut tilasta toisen puolen toisen puolen ollessa hänen hallinnassaan vuokraoikeuden nojalla.

fastighet utan alltjämt omfatta blott ifrågavarande arrenderätt jämt byggnader ...»,

Itä-Suomen HO 10. 8. 1975 p. N:o 218/76. Vuonna 1958 laaditulla ja vuonna 1964 täydennetyllä vuokrakirjalla Keskukseen tilasta vuokratun maa-alueen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin A:n rakennuksiin oli vahvistettu erinäisiä kiinnityksiä vuonna 1966 ja viimeksi 17. 9. 1969. Tilaan, jonka puoliskon A omisti jo ennen kuin hänestä tuli vuokraoikeuden haltija vuonna 1964, oli vahvistettu kiinnityksiä saatavan maksamisen vakuudeksi vuonna 1947, 1948 ja 1959. A osti toisen puolen Keskuksen tilasta 18. 10. 1969. Yhtymyksen jälkeen tilaan vahvistettiin kiinnityksiä vuonna 1971 ja 1972 B:n A:lta olevan saatavan maksamisen vakuudeksi. Tila myytiin pakkohuutokaupalla vuonna 1975. B vaati kiinteistön pakkohuutokaupassa tehdyn velkojanluettelon oikaisemista vaatien saatavilleen etuoikeuden ennen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistettuja kiinnityksiä.

Itä-Suomen HO katsoi vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistettujen kiinnitysten koskevan Keskukseen tilaa sen jälkeen kun vuokraoikeuksin hallittu tilan puolisko oli siirtynyt tilan toisen puoliskon omistajalle. Laajenemista HO perusteli vielä sillä, että asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan *Keskukseen tila arvoltaan vastasi jotakuinkin vuokra-aluetta sillä olevine rakennuksineen*. HO hylkäsi KiinA 22.2 §:n nojalla LH:n päätöksestä tehdyn valituksen.⁷³

c. *Lainsäädäntö ennen MVL:a.* Vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetun kiinnityksen haltijan suojaksi yhtymystapauksen varalta oli säännös vuoden 1939 TVL:ssa; samoin vuokra-alueiden lunastusta koskevilla laeissa oli säännöksiä laitoskiinnityksen haltijan aseman järjestämisestä vuokramiehen lunastaessa alueensa itselleen tai jatkaessa vuokraoikeutta. TVL 10 §:n säännös kuului seuraavasti:

»Tontinvuokrasopimus voidaan pitentää määrääjäksi, kuitenkin vähintään kymmeneksi vuodeksi.

Jos asianomaiset ovat muutoin sopineet muutoksesta tai lisäyksestä tontinvuokrasopimukseen, älköön tämä olko voimassa kiinnityksenhaltijaa kohtaan, jonka oikeutta se koskee, mikäli ei näytetä hänen suostuneen siihen, mitä on muutettu tai lisätty, taikka vuokrasopimuksen muutos ole ollut oikeuden rekisteröimä silloin, kun kiinnitystä haettiin.

Mitä 2 momentissa on säädetty, noudatettakoon vastaavasti, jos omistusoikeus laitokseen ja maahan ennen vuokra-ajan päättymistä

⁷³ Vrt. *Serlachius* s. 337.

Tapauksen johdosta ks. myös jäljempänä alav. 189 kohdalla.

joutuu samalle henkilölle taikka asianosaiset ovat muutoin sopineet vuokraoikeuden lakkaavaksi ennenkuin sovittu vuokra-aika on päätynyt.»

Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaista ratkaisua perusteltaessa on vedottu TVL 10.3 §:iin.⁷⁴ Lainsäätäjän tarkoituksena ei kuitenkaan ollut järjestää tontinvuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltijan asemaa muuttumattomuusvaihtoehdon mukaisesti. Lainvalmistelukunnan ehdotuksessa tontinvuokralaiksi lausuttiin lähdettävän siitä, että jos tontinvuokraoikeus lakkaa saman henkilön tullessa sekä laitoksen että maapohjan omistajaksi, käsitti panttioikeus ilman muuta maapohjan, eli alkuperäinen esine tuli siten laajentumaan.⁷⁵ TVL 10.3 §:n osalta lainvalmistelukunta tähdensi säännöksessä lausutun — ettei yhtyminen saa loukata asianomaisen kiinnityksenhaltijan oikeutta — merkitsevän mm. sitä, että laitokseen ja hallintaoikeuteen vahvistetulla panttioikeudella on parempi etuoikeus kuin maksamattoman kauppahinnan välittömästi lakiin perustuvalla panttioikeudella. LvK katsoi tarpeelliseksi todeta tämän nimenomaan laissa, koska tällä säännöksellä (TVL 10.3 §) haluttiin järjestää asia *voimassa olevan oikeuskäytännön mukaiseksi ja toisin* kuin mitä oikeustieteellisessä kirjallisuudessa on esitetty.⁷⁶

Lainsäätäjän tarkoituksena oli siis järjestää TVL 10.2 ja 3 §:n säännöksillä tontinvuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltijan asema yhtymistapauksissa sellaiseksi kuin se oli muodostunut oikeuskäytännössä, jossa vuokraoikeuteen vahvistettu kiinnitys laajeni maapohjaan ja eri kiinnitysten keskinäinen etuoikeus määräytyi KiinA 22 §:ssä lausutun aikaprioriteettisäännön mukaisesti. Säännöksen yleispätevää merkitystä vastaan voidaan tosin huomauttaa, että tontinvuokralaki sääteli tiettyä erityisalueen vuokrausta ja että sitä näin ollen oli pidettävä erityislakina. Tontinvuokralaki koski vain vahvistetulla asemakaava-alueella tai rakennussuunnitelman alaisella alueella sijaitsevaa, asianomaiseen rekisteriin merkittyä tonttia (1 §); tontinvuokraoikeuden (ja mitä siihen kuului) luoton vakuutena käyttämisen edellytyksenä oli tontinvuokraoikeuden rekisteröinti (7.2 §), joka vuorostaan saattoi tulla kysymykseen vain siinä tapauksessa, ettei tonttia rasittanut myönnetty tai haettu kiinnitys taikka

⁷⁴ Ks. *Nikupaavola* s. 291; *LTK* 1964: 3 s. 101 ja 103—104; *Muukkonen*, *Säästöpankki* 1965 s. 255 ja *Ojanen*, *LM* 1969 s. 902.

⁷⁵ *LvK* 1937: 12 s. 7.

⁷⁶ *LvK* 1937: 12 s. 7

maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.⁷⁷ Mainittuja näkökohtia painavampi on nähdäkseni kuitenkin se seikka, ettei TVL:ssa tai KiinA:ssa kielletty kiinnityksen vahvistamista tontinvuokraoikeuden rasittamaan kiinteistöön. Tontinvuokraoikeuden rekisteröinnillä oli vain tarkoitus varmistaa tontinvuokraoikeudelle kaikissa oloissa ensimmäinen sija etuoikeusjärjestyksessä muun tonttiin kohdistuvan saamisen tai oikeuden edellä.⁷⁸ Säännöksellä voidaan täten katsoa olevan yleispätevääkin merkitystä, koska kollisiot kiinteistö- ja laitoskiinnitysten kesken olivat mahdollisia. Oikeuskäytännössä on TVL:n säätämisen jälkeenkin ratkaistu yhtymystapaukset laajenemisvaihtoehdon mukaisesti.⁷⁹ Huomionarvoista on se, ettei oikeuskäytäntö ole ratkaissut yhtymisen aiheuttamaa kollisiota muuttumattomuusvaihtoehdon mukaan siitäkään huolimatta, että tämän vaihtoehdon tueksi on vedottu voimassa olevan lain säännökseen (TVL 10.3 §).

Tontinvuokralain 10 §:n säännös on jossain määrin vaikeaselkoinen, koska lainkohdassa on tarpeellista erottelua tekemättä säädetty hyvin erilaisten tapahtumien oikeusseuraamuksista. TVL 10.2 §:ssa on kysymys vuokramiehen ja vuokranantajan vuokra-aikana tekemien muutosten ja lisäysten vaikutuksesta kiinnityksen haltijaan. Muutos tai lisäys on pääsääntöisesti tehoton kiinnityksen haltijaa kohtaan (vastaava säännös on nykyisin MVL 25.4 §:ssa), kun taas TVL 10.3 §:ssa säädetään sekä yhtymyksen (MVL 25.2 §) että vuokraoikeuden lakkaamisesta tehdyn sopimuksen (MVL 25.4 §) vaikutuksesta kiinnityksen haltijaa kohtaan.

Yhtymyksen vaikutuksesta on TVL 10.3 §:n mukaan voimassa mitä toisessa momentissa on säädetty. Tästä on nähdäkseni virheellisesti johdettu muuttumattomuusvaihtoehdon mukainen lopputulos. Viittaus tarkoitti lainsäätäjän mukaan ainoastaan sitä, että maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden lisäksi saattaa esiintyä muitakin tapauksia, joissa vuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltija voi joutua epäedullisempaan asemaan laitoksen ja maapohjan omistusoikeuden yhtymisen johdosta.⁸⁰

⁷⁷ Ks. tontinvuokran rekisteröimisestä annetun lain 3.2 §.

⁷⁸ *LvK* 1937: 12 s. 5.

⁷⁹ *KoO* p. 17. 5. 1962 taltio n:o 1408 ja Itä-Suomen *HO* 10. 8. 1976 p. n:o 218/76. Ks. edellä s. 308 sekä alav. 72.

Ks. myös *Harvia*, *SKL* 1927: 1 s. 6. *Harvia* piti jo tuolloin laajenemista vallitsevan oikeuskäsityksen mukaisena.

⁸⁰ *LvK* 1937: 12 s. 7.

Eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa (lunastamislaki) annetun lain (361/58) 63.3 §:n mukaan kohdistuu hallinto-oikeuteen ja vuokramiehen omistamaan laitokseen saamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys vuokramiehen omaksi hankkimaan tilaan tai alueeseen. Laajeneminen tapahtuu mainitun lain mukaan siinäkin tapauksessa, että laitoskiinnityksen rasittamat rakennukset vuokra-alueen vähentämisen johdosta jäävät vuokramiehelle lunastettavan tilan tai alueen ulkopuolelle mutta siirretään vuokramiehen omaksi hankitulle tilalle tai alueelle. Vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa (järjestelylaki) annetun lain (218/62) 34.2 §:n mukaan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistettu kiinnitys kohdistuu toimituksen saatua lainvoiman vuokraoikeuden nojalla lunastettuun tonttiin tai tilaan ja raukeaa muulta osalta. Järjestelylaissakin oli omaksuttu laajenemismahdollisuus. Kun järjestelylain mukaan on mahdollista, että vuokramiehelle osoitetaan uusi alue muualta kuin missä hänen vuokra-alueensa ennestään oli, koski laajeneminen tällaistaikin tonttia tai tilaa.

Laajenemismahdollisuuden mukaista ratkaisua ei Muukkosen mielestä voida perustella viittaamalla lunastuslain 63.3 §:iin tai järjestelylain 34.2 §:iin. Mielipidettään hän perustelee sillä, että lunastuslain mukaan laajenemisen edellytyksenä on alueen vapautuminen muista sitä koskevista rasituksista (63.3 §); myös järjestelylain mukaan lunastettava alue vapautuu sitä koskevista rasituksista (43 §). Lainsäätäjä on tällä tavoin Muukkosen mielestä pyrkinyt välttämään laajenemisen synnyttämät ristiriidat.⁸¹ Muukkonen on oikeassa sikäli, että hänen mainitsemillaan tosiasioilla — lunastettava alue vapautuu sitä rasittavista kiinnityksistä — on merkitystä arvioitaessa laeissa omaksutun laajenemismahdollisuuden yleispätevyyttä. Mutta toisaalta voidaan kuitenkin todeta, että kiinnitysten laajeneminen ja lunastettavan alueen vapautuminen kiinteistökiinnityksistä tuskin kytkeytyvät Muukkosen esittämällä tavalla toi-

⁸¹ Muukkonen, Säästöpankki 1965, s. 255. Ks. myös *Kom. 1952:10* s. 67.

Ks. myös Ojanen, LM 1969 s. 903. Ojasen mielestä, lainsäädännössämme on omaksuttu muuttumattomuusvaihtoehdon mukainen ratkaisu. Mielipiteensä tueksi hän viittaa muun muassa järjestyksellään 25.3 ja 4 §:iin. Viitatuista lainkohdista eivät kuitenkaan säätele yhtymystapausta, jota Ojanen kirjoituksessaan käsittelee, vaan sitä, kuinka laitoskiinnityksen haltijan asema järjestetään tapauksissa, joissa vuokra-aikaa järjestelylain nojalla jatketaan. Tämä käy selville jo järjestelylain 15 §:n edellä olevasta otsikostakin »Vuokrasuhteen jatkaminen», kun taas järjestelylain 32 §:n edellä on väliotsikko »Vuokra-alueen lunastaminen».

siinsa.⁸² Todennäköisempää on, että lunastettavan alueen vapautuminen sitä rasittavista kiinnityksistä johtuu aivan muista syistä: vuokramiehelle laissa myönnetty lunastusoikeushan muodostuisi näennäiseksi, mikäli alue olisi vastuussa emätilan kiinnityksistä ja muista rasituksista.⁸³

Lainsäätäjälläkin on ollut TVL 10.3 §:ssa omaksutusta periaatteesta eri käsitys kuin oikeustieteellisessä kirjallisuudessa. Maankäyttölainsäädäntökomitean maanvuokralakiehdotuksen 5 §:stä verrattaessa sitä lakiehdotuksen 35 §:ään käy havainnollisesti selville, ettei maankäyttölainsäädäntökomitea katsonut TVL 10.2 ja 3 §:ssa omaksutuksi muuttumattomuusvaihtoehtoa. Lakiehdotuksen 5.3 §:n säännös laadittiin komitean mukaan TVL 10.2 § ja 3 §:n pohjalta. Komitean mielestä yleisten oikeusperiaatteiden mukaan lakkasi vuokraoikeus myös siinä tapauksessa, että *vuokraoikeus siirtyi maanomistajalle*. Komitean mukaan tästä säännöstä oli laadittava poikkeus *rekisteröidyn tontinvuokraoikeuden osalta*.⁸⁴ Lakiehdotuksen 5.3 § ja 35.1 § kuuluivat seuraavasti:

5.3 §: »Jos vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluva laitos, jota rasittaa kiinnitys, ennen vuokra-ajan päättymistä joutuu kiinteistön omistajalle, ei siirtyminen ole voimassa kiinnityksen haltijaa kohtaan. Milloin vuokra-alue käsittää koko kiinteistön, on kiinnitys kuitenkin ilmoituksesta saatettava rasittamaan kiinteistöä etuoikeudella siitä päivästä, josta kiinnityksen etuoikeus laitokseen on aikaisemmin luettu. Kiinteistön omistajan tai kiinnityksen haltijan, joka sitä haluaa, on ilmoitettava siirtyminen kolmen kuukauden kuluessa sen tapahtumisesta lukien asianomaiselle kiinteistötuomarille tai tuomiokunnan tuomarille kiinnitysasiainpöytäkirjaan mer-

⁸² Ks. myös mitä edellä s. 310 on todettu TVL 10.3 §:n yleispätevyydestä.

⁸³ Lunastuslain mukaan lunastettava alue vapautuu pääsääntöisesti tilaa rasittavista kiinnityksistä ja muista oikeuksista. Lunastuslain 63.5 ja 6 §:n mukaan vapautumista ei kuitenkaan tapahdu, jos asianosaiset ovat vapaaehtoisessa kaupassa *sopineet* suoritettavaksi tilasta, alueesta tai rakennuksesta *kohtuullista käypää hintaa pienemmän hinnan*, eivätkä toimitusmiehet katso tämän hinnan talkka tilasta maan omistajan haltuun jäävän osan arvon yhdessä mainitun hinnan kanssa riittävän vastaamaan kantatilaa rasittavista oikeuksista ja suorituksista.

Alueen vapauttamista rasituksista sekä hinnan ja korvauksen suorittamista koskevat säännökset maatalousvaliokunta ilmoitti laatineensa yhdenmukaisiksi niiden vastaavien säännösten kanssa, jotka sisältyivät valiokunnan mietintöön n:o 26/1957 Vp (ehdotus laiksi valtion maan käyttämisestä ja pakkolunastamisesta maankäyttölain tarkoituksiin), ks. maatalousvaliokunnan mietintö n:o 29/1957 Vp. Ks. myös 16 § alav. 158.

⁸⁴ Kom. 1957: 1 s. 42 ja 54—55.

kittäväksi. Merkintä kiinnitysasiainpöytäkirjaan tehdään ilman toisen asianosaisen suostumusta tai kuulemistä. Muutoin on ilmoituksen tekemisessä ja asian käsittelyssä noudatettava, mitä kiinnitysasiain käsittelystä on säädetty.»

35.1 §: »Jos omistusoikeus tonttiin ja rekisteröity tontinvuokraoikeus joutuvat samalle henkilölle, jää tällainen tontinvuokraoikeus siitä huolimatta voimaan.»

Yhtymys oli siis vaikutukseton laitoskiinnityksen haltijaan nähden vain siinä tapauksessa, että laitos joutuu maanomistajalle.⁸⁵ Laitoskiinnitykset kohdistuvat kuitenkin maapohjaan, mikäli vuokra-alue muodosti koko kiinteistön, tapahtuipa yhtyminen sitten maanomistajan hankkiessa omistukseensa laitoksen tai vuokramiehen lunastaessa vuokra-alueen.⁸⁶ Laitoskiinnitysten etuoikeus kiinteistöön määräytyi sen mukaisesti kuin kiinnitys oli aiemmin rasittanut laitosta. Tontinvuokraoikeuden ja muun vuokraoikeuden yhtymistapaukset erosivat toisistaan siinä, etteivät tontinvuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset laajentuneet maapohjaan *vuokranantajan lunastaessa rakennukset* siinäkään tapauksessa, että vuokra-alue muodosti itsenäisen kiinteistön. Muuttumattomuus säädettiin sen vuoksi, että vuokranantaja olisi voinut tontinvuokraoikeuden siirryttyä hänelle ilman tontinvuokraoikeuden perustamiseen liittyviä hankaluuksia siirtää vuokraoikeuden uudelle vuokramiehelle. Mikäli yhtyminen tapahtui siten että vuokramies hankki omistusoikeuden alueeseen, laajenivat tontinvuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset lainsäätäjän mukaan rasittamaan kiinteistöä.⁸⁷

3. Maanvuokralain 25.2 §:n merkityssisällöstä

a. *Laintarkastuskunnan näkemys.* LTK:n mielestä oli mahdotonta järjestää toisaalta vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella olevaan laitokseen ja toisaalta itse kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten keskinäistä etuoikeutta niin, että kiinteistöä rasittavat kiinnitykset ulottuisivat laitokseen ja vastaavasti tätä rasittavien kiinnitysten annettaisiin laajentua itse kiinteistöä käsittäviksi. Omaksumansa käsityksen pohjalta LTK esitti

⁸⁵ Ks. myös *Serlachius* s. 337 ja edellä s. 298 ss.

⁸⁶ Vrt. *LTK 1964:3* s. 110.

⁸⁷ Ks. *Kom. 1957:1* s. 28 ja 54. Ks. myös *LTK 1964:3* s. 114.

ainoana hyväksyttävänä ratkaisuna, että yhtymyksen tapahduttua laitostakiinnityksen alkuperäinen kohde — vuokraoikeus ja vuokramiehelle vuokramaalla kuuluva laitos — säilytetään yhtymyksestä huolimatta ennallaan; kiinteistö- ja laitostakiinnityksen haltijat säilyttävät tällöin sen aseman, mikä heillä oli laitostakiinnitystä vahvistettaessa kummankaan saamatta oikeudetonta etua toisen kustannuksella.⁸⁸ Esikuvana MVL 25.2 §:n säännöstä laatiessaan LTK piti vuoden 1930 kiinteistökiinnityslakiehdotuksen vastaavaa säännöstä.⁸⁹ Vuoden 1963 lakiehdotukseen ei sisältynyt lainkaan nimenomaista säännöstä laitostakiinnityksen haltijan aseman järjestämisestä yhtymistapauksessa.⁹⁰ Maankäyttölainsäädäntökomitean ehdottama ratkaisu ei vaikuttanut LTK:n mielipiteeseen. LTK katsoi 5.3 §:ssa omaksutun muuttumattomuusperiaatteen, josta poikettaiisiin mikäli vuokra-alue käsitti koko kiinteistön.⁹¹

Vuoden 1930 kiinteistökiinnityslaisissa laitostakiinnityksen haltijan oikeus oli yhtymistapauksessa järjestetty samalla tavoin kuin mitä rahamääräisten kiinnitysten osalta lakiehdotuksessa oli esitetty.⁹² Velkakiinnitysten osalta lainvalmistelukunta ehdotti ns. omistajankiinnitystä eli ettei kiinnitys kiinteistön omistajalle joutuessaan sammu. Omistajankiinnityksellä lakiehdotuksessa tarkoitettiin sitä, että kiinnityksen tuottama oikeus on saamisoikeudesta riippumaton. Kiinteistö vastasi jostakin rahamäärästä ilman että kukaan on siitä henkilökohtaisessa vastuussa; kiinnitys kiin-

⁸⁸ LTK 1964: 3 s. 113.

Ks. myös *Caselius*, LM 1928 s. 332—333. Caseliuksen mielestä ei kiinteistön panttivelkoja voi kohtuudella odottaa, että hänelle syntyisi panttioikeus niihin kolmannen henkilön omistamiin irtaimen luonteisiin rakennuksiin, jotka vastedes saattavat muuttua luonteeltaan toisenlaiseksi. *Caselius* piti tällaista etua maanomistajan velkojien oikeudettomana hyötymisenä. Ks. myös *Arnholm* s. 65 ja *Vinding Kruse* III s. 1530. Kruse totesi pantinhaltijan oikeuden tosin käsittävän myös kaikki panttauksen jälkeen omaisuuteen liitetyt koneet, tarveaineet yms., jotka muutoinkin kuuluisivat panttioikeuden piiriin, mutta että velallisella on vapaus saattaa omaisuus takaisin siihen tilaan, jossa se oli panttioikeutta perustettaessa, kunhan velallinen ei — kaikki säännökset kokonaisuutena huomioon ottaen — vähennä pantinhaltijan oikeutta.

⁸⁹ LTK 1964: 3 s. 111.

⁹⁰ Ks. vuoden 1963 lakiehdotuksen 22 § ja LTK 1964: 3 s. 104.

⁹¹ LTK:nkin tavoin ymmärrettynä laajeneminen tapahtuisi sen jälkeen kun vuokramiehen lunastamasta alueesta on muodostettu itsenäinen kiinteistö. Tällä kannalla olivat jo *Serlachius* ja *Wrede*, ks. s. 299.

⁹² *LvK* 1930: 20 s. 86. Ks. myös *Kom.* 1957: 1 s. 55 ja erityisesti LTK 1963: 3 s. 113.

teistön omistajan hallussa ollessaan ikään kuin sitoi osan kiinteistön arvoa antaen kiinteistönomistajalle vallan käyttää kiinteistöä tavalla, johon hänellä omistusoikeutensa nojalla ei olisi oikeutta; kiinnityksen haltijalle kuuluva kiinnitys tuli konkurssissa hänen konkurssipesänsä eli etuoikeusvelkojen velkojen hyväksi ja kiinteistöä ulosottoteitse myydessä omistajalla on kiinnityksensä nojalla sama oikeus kuin jos kiinnitys kuuluisi jollekulle muulle.⁹³ Käyttöoikeuden osalta omistajankiinnityksen toteuttaminen merkitsi LvK:n mukaan sitä, että kiinteistön omistajalla on yhtymyksen tapahduttua omaan kiinteistöönsä käyttöoikeus, jonka hän halutessaan voi luovuttaa sitä rasittavine kiinnityksineen kolmannelle henkilölle.⁹⁴ LTK:n mielestä vuoden 1930 LvK:n esittämä omistajankiinnityksen periaate voitiin vuokraoikeuden osalta toteuttaa maanvuokralaissa, koska omistajankiinnitys on kuitenkin vähitellen muotoutumassa — KiinA 21 §:n säännöksestä johdettuna — yleiseksi periaatteeksi. LTK:n mielestä ei vallinnut epäilystä myöskään siitä, etteikö periaatetta toteutettaisi tulevassa kiinnityslainsäädännössä.⁹⁵ Laitoskiinnityksen ja kiinteistökiinnityksen välisten ristiriitojen välttämiseksi olisi tosin riittänyt, että yhtyminen olisi selitetty laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan tehottomaksi, mutta vuokraoikeus muodostui LTK:n mielestä monin tavoin käytökelpoisemmaksi, mikäli yhtyminen oli tehoton myös muita kuin laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan.⁹⁶

b. Hakulisen näkemys. Laintarkastuskunnan ja vuoden 1930 lainvalmistelukunnan selvästä tarkoituksesta huolimatta on kirjallisuudessa MVL 25.2 §:lle annettu toinen merkityssisältö. Hakulisen mielestä vuokraoikeus lakkasi vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksessä, mutta MVL 25.2 §:sta seuraa, ettei lakkaamiseen voida vedota laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan.⁹⁷ Vuokraoikeuden lakkaamisesta hänen mukaansa seurasi, että kiinteistökiinnitykset — sekä ennen yhtymystä että yhtymyksen jäl-

⁹³ Ks. LvK 1930: 20 s. 96, 112—113, 122 ja 157.

⁹⁴ LvK 1930: 20 s. 86.

⁹⁵ LTK 1964: 3 s. 113.

Vrt. Caselius, LM 1928 s. 328 ja sama, JFT 1929 s. 66.

Caselius totesi omistajankiinnityksen olevan lainsäädännössämme tuntemattoman eikä hän katsonut KiinA 21 §:n säännöksestä voitavan päätellä niin laajasti, että laista saataisiin tukea muuttumattomuusperiaatteen mukaiselle ratkaisulle.

⁹⁶ LTK 1964: 3 s. 114.

⁹⁷ Hakulinen s. 166.

keen vahvistetut — kohdistuvat vuokra-alueella olleisiin rakennuksiin, mutta omaksutusta muuttumattomuudesta se, etteivät laitoskiinnitykset laajene maapohjaan. Hakulisen esittämä mielipide on saanut oikeustieteellisessä kirjallisuudessa kannatusta.⁹⁸

Mielipidettään Hakulinen on perustellut sillä, ettei laitoskiinnityksen haltijan suojaamiseksi ole tarpeen antaa MVL 25.2 §:n säännökselle muunlaista merkityssisältöä,⁹⁹ ja että LTK:n käsityksen hyväksyminen merkitisi uudenlaista konstruktiota lainsäädäntöömme sekä luottojärjestelmän horjuttamista. Erityisesti Hakulinen arvostelee MVL 25.2 §:n säännöstä sillä perusteella, että siinä tehdään omistajasta itsensä vuokramies.¹⁰⁰ Samaa tarkoittaen Tepora totesi, että koska omistajan kiinnitys ei merkitse omistajan panttioikeutta¹⁰¹ sen varsinaisessa merkityksessä, ei voida myöskään puhua käyttöoikeudesta omaan kiinteistöön.¹⁰² Näillä argumenteilla — samoin kuin ei niilläkään, joiden mukaan muuttumattomuusvaihtoehtoon kaltainen ratkaisu vuokraoikeuden hävitessä on outo — ei nähdäkseni ole merkitystä, jos laissa olevan nimenomaisen säännöksen mukaan maanomistajalla voi olla käyttöoikeus omaan kiinteistönsä. Kysymyksessä ei siten enää voi olla vuokraoikeuden luonteesta, esineoikeudellisista periaatteista tai jostain muusta johdettu mahdottomuus.¹⁰³ Lainsäätäjän nimenomaisena tarkoituksena oli myöntää kiinteistön omistajalle käyttöoikeus omaan kiinteistönsä vuokra- ja omistusoikeuden yhdyttyä¹⁰⁴ aivan vastaavalla tavalla kuin kiinteistön omistajalla olisi

⁹⁸ Ojanen, LM 1969 s. 918 ja Tepora s. 170. Ks. myös Zitting, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 224 alav. 7.

⁹⁹ Vrt. edellä alav. 96.

¹⁰⁰ Hakulinen, LM 1963 s. 694 ja sama, Vuokraoikeus I s. 159 ss.

¹⁰¹ Arnholm pitää omistajan panttioikeus -nimitystä epäonnistuneena. »Det kan suggerere», kuten hän totesi. Nimitykselle olisi Arnholmin mukaan annettava täysin neutraali merkitys. Ks. Arnholm s. 274.

¹⁰² Tepora s. 169. Vuoden 1930 LVK:n ja LTK:n omistajanpanttioikeudelle antamasta merkityssisällöstä ks. edellä s. 313. Yleisessä kielenkäytössä omistajankiinnityksellä tarkoitetaan sitä vastoin KiinA 21 §:ssä kiinteistön omistajalle myönnettyä oikeutta hakea kiinnitys tunnustamansa velkakirjan maksamisen vakuudeksi; tässä tapauksessa panttioikeus kiinteistöön ei synny kiinnittämällä vaan vasta panttivelkakirjan luovuttamiselle kolmannelle. Omistajankiinnityksestä ja omistajanpanttioikeudesta ks. myös Majamaa, JFT 1973 s. 561 alav. 44.

¹⁰³ Ks. Hakulinen, LM 1963 s. 694 ja sama, Vuokraoikeus I s. 162—163.

¹⁰⁴ LTK:n näkemyksestä ks. edellä s. 313—315.

Maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksessa oli lisäksi erityiset säännökset siitä, kuinka toisaalta kiinteistön panttivelkojat ja toisaalta vuokraoikeu-

panttioikeus hallussaan olevan velkakirjan nojalla omaan kiinteistöönsä. Omaan kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta ei sinänsä ole pidettävä minään oudoksuttavana ilmiönä: kysymys saattaa olla enintään siitä, katsotaanko tällainen voimassa olevan oikeuden mukaiseksi. Tästä ei valitsisi edes epäilystä, mikäli vuoden 1930 kiinteistökiinnityslakiehdotus olisi toteutunut tai jos omistajanpanttioikeus toteutettaisiin — niin kuin LTK edellytti — säädettävässä kiinnityslaissa.

Edellistä painavampi muuttumattomuusvaihtoehtoa vastustava näkökanta liittyy luottojärjestelmän horjuttamiseen. Hakulinen tähdensi kiinteistön omistajan velkojille aiheutuvia vaaratekijöitä, mikäli vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen jälkeen kaikki säilyy ennallaan: kiinteistön omistaja voisi yhtymyksen jälkeen käyttää kiinnitysluottonsa vakuutena sekä vuokraoikeutta vuokra-alueella olevine rakennuksineen että omistamaansa kiinteistöä. Tämä loukkaisi hänen mielestään kiinteistön panttivelkoja, koska heidän panttioikeutensa ei MVL 25.2 §:n nojalla koskisi kiinteistöllä (vuokra-alueella) olevia rakennuksia.¹⁰⁵ Niinpä Hakulisen mielestä MVL 25.2 § — samoin kuin MVL 40.1 §, joka koskee tontinvuokraoikeuden ja omistusoikeuden yhtymistapausta — saattoikin tarkoittaa vain sitä, että vuokra- ja omistusoikeuden yhtyminen on vaikutukseton laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan; muihin nähden vuokraoikeus sammui yhtymyksessä.¹⁰⁶

Merkitseekö muuttumattomuusvaihtoehto ^okiinnitysluottojärjestelmän horjuttamista Hakulisen esittämällä tavalla, riippuu paljolti säännökselle annettavasta merkityssisällöstä. LTK:n tai vuoden 1930 LvK:n esittä-

teen vahvistetun kiinnityksen haltijat saattoivat sinä aikana, kun vuokra- ja omistusoikeus olivat yksissä käsissä, valvoa oikeutettuja etujaan. Ks. *Kom. 1957: 1* s. 54—55 sekä lakiehdotuksen 35.2, 3 ja 4 §. Ks. myös MVL 40.2 § ja 14 § alav. 217.

¹⁰⁵ Hakulinen, LM 1963 s. 695, samoin Ojanen, LM 1969 s. 918 ja Tepora s. 170.

Ks. myös *SOU 1952: 28* s. 114—115. Tonttioikeutta koskevien säännösten uudistamista esittäneen komitean mielestä oli lainanantajien harhaanjohtamista, mikäli maanomistaja voisi käyttää kiinnitysluoton vakuutena tonttioikeuden räsittämää kiinteistöä. Tämä oli eräs tällaisen kiinteistön kiinnittämisen kieltämiseen johtaneista syistä. Muista seikoista ks. 14 § alav. 218.

¹⁰⁶ Hakulinen s. 166 ja 182.

Hakulisen esittämän merkityssisällön MVL 25.2 §:lle ovat antaneet myös Ojanen ja Tepora. Ks. Ojanen, LM 1969 s. 918 ja Tepora s. 170. Ks. myös Zitting, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 224.

mässä merkityksessä ei MVL 25.2 §:n säännös horjuta kiinnitysluottojärjestelmää. Tontinvuokraoikeuden osalta asia on itsestään selvä, koska tontinvuokraoikeuden rekisteröimisen edellytyksenä — joka on vuorostaan tontinvuokraoikeuden kiinnittämisen edellytys — on, etteivät mitkään kiinnitykset rasita tonttia (MVL 44 §), eikä kiinnitystä voida toisaalta vahvistaa tontinvuokraoikeuden rasittamaan kiinteistöön (KiinA 2.2 §).¹⁰⁷ Yhtymyksestä huolimatta on omistaja-vuokramiehellä mahdollisuus käyttää vuokraoikeuttaan ja alueella olevia rakennuksia uusienkin luottojensa vakuutena.¹⁰⁸ Vaikka vuokraoikeuden katsottaisiinkin sammuvan yhtymyksessä ei tämä toisaalta estä vuokraoikeuden kiinnittämistä, koska kiinnitysviranomaisella ei välttämättä ole tietoa tapahtuneesta omistusoikeuden luovutuksesta.¹⁰⁹ Jos vuokraoikeuden katsotaan sammuvan yhtymyksessä ja kiinteistön omistaja-vuokramies käyttää hänellä tosiasiallisesti olevaa mahdollisuutta vahvistuttaa kiinnityksiä vuokraoikeuteen, lienee yhtymyksen jälkeen vahvistetut laitoskiinnitykset katsottava mittättömiksi.¹¹⁰ Tällainen lopputulos olisi laitoskiinnityksen haltijalle tu-

¹⁰⁷ Hakulisen esittämä kritiikki kohdistui erityisesti maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksen 35.1 §:iin. Hakulisen kirjoituksen jälkeen valmistuneeseen LvK:n ehdotukseen maanvuokralaiksi sisällytettiin KiinA 2 §:ään 2 momentti, jossa kielletään vahvistamasta kiinnitystä tontinvuokraoikeuden rasittamaan kiinteistöön. Ks. LvK 1963: 8 s. 21.

¹⁰⁸ Ks. JFT 1889 s. 77 ja LvK 1901: 39 s. 54. IrtKiinL 3.2 §:n osalta lainvalmistelukunta totesi, että »oikeudelliseen luontoonsa nähden on rakennuksista omistusoikeuden yhdistämisen johdosta tullut kiinteistö, mutta sitä rasittaa tois-
taiseksi teoslainakiinnitys, ja siitä seuraa muun muassa, ettei uutta teoslainakiinnitystä voida enää myöntää...».

¹⁰⁹ Kiinnityksen hakijan ei tarvitse esittää selvitystä kiinteistön omistusoikeudesta, mikäli vuokraoikeuteen on aiemmin vahvistettu kiinnitys tai pysyvyyskiinnitys on voimassa. Viranomaiselle esitettävästä selvityksestä ks. 13 § 1.

¹¹⁰ Ks. irtaimistokiinnityksen osalta mainittuja oikeustapauksia s. 138.

Vrt. 14 § 3.2. Mainituksa kohdassa päädytään lopputulokseen, jonka mukaan määräalan luovutuksensaaja voi käyttää omaisuuttaan kiinnitysluoton vakuutena siten, että hänen omistamastaan alueesta laaditaan erikseen vuokrasopimus. Kiinnitys vahvistetaan vuokraoikeuteen; tosiasiallisesti vakuutena on velallisen omistusoikeus kiinteään omaisuuteen. »Määräalan kiinnittäminen» eroaa kuitenkin tekstissä mainitusta tapauksesta olennaisesti, koska siinä velallisen tiettyä omaisuutta voidaan käyttää vakuutena vain yhdenlaisen säännösten mukaan. Eräänä panttioikeuden periaatteena onkin, että vain tietynlaisen panttioikeustyyppin käyttö omaisuuteen on mahdollista. Ks. esim. Vinding Kruse III s. 1373. Mainittu periaate on ilmaistu muun muassa IrtKiinL 3.1 §:ssa ja AutokiinnitysL 2.2 §:ssa. Käytännössä esiintyy kuitenkin tapauksia, joissa eroa ei voida täydellisesti toteut-

hoisampi kuin kiinteistön panttivelkojalle se vaihtoehto, etteivät yhtymyksen jälkeen kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset koskisikaan lunastetulla alueella olevia rakennuksia; kiinteistön panttivelkoja erehtyisi vain vakuuden arvossa, kun laitoskiinnityksen haltijalta jäisi koko vakuus saavuttamatta kiinnityksen osoittautuessa kohteen olemattomuuden vuoksi mitättömäksi.

Mikäli muuttumattomuusvaihtoehto ymmärretään LTK:n esittämällä tavalla niin, etteivät rakennukset tule oikeudelliseen liittymäsuhteeseen maapohjan kanssa, voidaan turvata sekä kiinteistökiinnitysten että laitoskiinnitysten haltijoiden oikeudet.¹¹¹ Laitoskiinnityksen vahvistaminen voi pätevästi tapahtua yhtymyksen jälkeenkin. Kiinteistökiinnitysten haltijoiden oikeutta voinee tuskin loukata se, että vuokra-alueella olevat rakennukset jäävät kiinnityksen ulkopuolelle. Kun laitoskiinnityksen edellytyksenä on pysyvyyskiinnitys (KiinA 2.3 §), voi velkoja kiinteistön rasitustodistuksesta havaita kiinteistöä rasittavan vuokraoikeuden.¹¹² Kiinteistön panttivelkojalta voidaan kohtuudella edellyttää vakuuden arvioimista eli sen seikan selvittämistä, mikä merkitys kiinteistöä rasittavalla vuokraoikeudella on vakuudelle.¹¹³ Ratkaisu voinee tuskin loukata niitäkään kiinnitysvelkoja, joiden kiinnityksillä on vuokraoikeutta parempi etuoikeus. Tällaisten kiinnitysten haltijoiden ei yhtymyksen jälkeenkään tarvitse kunnioittaa vuokraoikeutta. Vaikka heidän panttioikeutensa ei kohdistuisikaan rakennuksiin, päästäisiin rakennuksen omistajan (entisen vuokramiehen tai pakkohuutokauppaostajan) kanssa helposti sopimukseen — sitä vastaan että tämä saa pitää rakennukset paikoillaan — siitä, että tämä ottaa vastatakseen kiinteistöä rasittavista kiinnityksistä.¹¹⁴

taa, ks. *Tiberg* s. 40. Ks. myös AutokiinnitysL 5.2 §, jossa säännellään panttioikeuden ja pidätysoikeuden välinen kollisio.

¹¹¹ Vrt. *Ojanen*, LM 1969 s. 918. Ojasen mielestä Hakulisen mainitsema epäkohta kiinnitysluottojärjestelmän horjuttamisesta *tukee* hänen mielipidettään MVL 25.2 §:n merkityssisällöstä: vuokraoikeus sammuu yhtymyksessä muihin kuin laitoskiinnityksen haltijaan nähden.

¹¹² Ks. *LTK* 1964: 3 s. 114.

¹¹³ *Arnholm* totesikin kiinteistön panttivelkojan olevan useimmiten vahvemman osapuolen, joka huolellisesti valvoo etujaan. Hän tähdensi kuitenkin, ettei mainittu lähtökohta ole riittävä peruste panttivelkojan suosimiseen lainsäädännössä, mikäli velkoja on sattumalta laiminlyönyt etujensa vaalimisen. Ks. *Arnholm* s. 65. Vrt. *Hakulinen*, LM 1963 s. 696.

¹¹⁴ Ks. *Vinding Kruse* III s. 1405; vrt. *Arnholm* s. 62.

Laitoskiinnityksen haltijan oikeus on siis katsottu voitavan turvata antamalla MVL 25.2 §:lle sellainen merkityssisältö, että yhtymys on laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan vaikutukseton niin kauan kuin vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on voimassa, eikä mainittua kiinnityksenhaltijaa lukuunottamatta kukaan muu voi vedota pysyvyydskiinnitykseen.¹¹⁵ Ensi näkemältä mielipide vaikuttaa-kin hyväksyttävältä. Yhtymyksen vaikutuksia ei nähdäkseni kuitenkaan voida tarkastella yksinomaan laitoskiinnityksen haltijan näkökulmasta. Yhtymys ulottaa eräissä tapauksissa vaikutuksensa myös vuokra-alueen lunastavaan vuokramieheen, mikäli vuokraoikeuden katsotaan lakkaavan yhtymyksessä. Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa ei yhtymyksen synnyttämää tilannetta ole tarkasteltu loppuun saakka. Kun yhtymys selitetään vaikutuksettomaksi laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan, voidaan nähdäkseni yhtymyksen jälkeen syntyvät tilanteet laitoskiinnityksen haltijankin kannalta ratkaista tyydyttävästi vain, mikäli sovittu vuokra-aika ei ole päättynyt eikä pysyvyydskiinnitys ole sitä koskevien säännösten (KiinA 22 §, UL 5: 28, 32 ja 38) johdosta lakanut. Yhtymyksen jälkeisiä vaihtoehtoja onkin edellä mainittujen kysymysten seikkaperäiseksi selvittämiseksi tarkasteltava myös muiden kuin laitos- ja kiinteistökiinnityksen haltijan kannalta. Edellä mainituista neljästä vaihtoehdosta tulee jäljempänä tarkasteltaviksi vain muuttumattomuus- ja laajenemisvaihtoehto, koska jo MVL 25.2 § sulkee pois lakkaamis- ja jakautumisvaihtoehtojen mukaiset ratkaisut.

3.1. Muuttumattomuusvaihtoehdon tarkastelu

Niin kuin edellä on havaittu, on muuttumattomuusvaihtoehto saavuttanut kannatusta Lainopillisessa yhdistyksessä jo vuonna 1888; Caseliuksenkin mielestä muuttumattomuusvaihtoehto olisi ollut hyväksyttävissä, jos oikeudessamme olisivat voimassa omistajankiinnitystä (= omistajanpanttioikeutta) koskevat säännökset.¹¹⁶ Kirjallisuudessa on pyritty kolliot yhtymystapauksessa ratkaisemaan muuttumattomuusvaihtoehdon mukaisesti, vaikka lainsäätäjän tarkoitus on ollut toinen.¹¹⁷ Muuttumat-

¹¹⁵ Hakulinen s. 166 ja Ojanen, LM 1969 s. 918. Ks. myös LTK 1964: 3 s. 114.

¹¹⁶ Caselius, LM 1928 s. 328. Ks. myös s. 314—315.

¹¹⁷ Ks. edellä s. 304 ja 311.

tomuusvaihtoehtoon mukaisella ratkaisulla on aiemmin tarkoitettu sitä, ettei yhtymyksellä saa olla haitallista vaikutusta laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan. Tämä perustunee siihen näkemykseen, ettei hallintaoikeus ole velalliselta suinkaan joutunut pois, velallisen hallintaoikeus omaisuuteen on päinvastoin voimistunut.¹¹⁸ Norjassa on erityisesti korostettu ettei kiinnityksen haltijan, jolla on panttioikeus vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, tarvitse yhtymyksen jälkeen tyytyä sellaiseen lopputulokseen, että hänen oikeusasemansa tulisi huonommaksi kuin jos oikeussuhde olisi pysynyt muuttumattomana, sellaisena kuin se oli panttioikeutta perustettaessa.¹¹⁹

Mikäli muuttumattomuusvaihtoehdolla tarkoitetaan sitä, ettei vuokra- ja omistusoikeuden yhtyessä vuokraoikeuden lakkaamiseen voida vedota laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan, ei tämä nähdäkseni vääjäämättömästi merkitse, etteikö laitoskiinnitysten voida antaa laajentua kohdistumaan kiinteistöön. Muuttumattomuusvaihtoehdon johdonmukaisena lopputuloksena — vaihtoehto LTK:n tai Hakulisen esittämässä merkityksessä — tulee olemaan, että vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut kiinnitykset lakkaavat vuokrasopimuksessa sovitun vuokra-ajan kuluttua umpeen. Tällaista lopputulosta lienee LTK tarkoittanutkin todetessaan olevan »mahdotonta järjestää toisaalta itse kiinteistöön ja toisaalta vuokraoikeuteen ja sillä olevaan laitokseen vahvistettujen kiinnitysten keskinäinen etuoikeus niin, että itse kiinteistöä rasittava kiinnitys voitaisiin ulottaa käsittämään myös laitos ja tätä rasittavan kiinnityksen annettaisiin samalla laajentua myös itse kiinteistöä käsittäväksi».¹²⁰ Myös MVL 25 §:ssä omaksuttu järjestely tukee mielipidettä, jonka mukaan laitoskiinnitykset lakkaavat vuokra-ajan kuluttua umpeen. Kiinnitysten

¹¹⁸ Ks. Vaasan haaraosaston lausuntoa *JFT* 1889 s. 80 ja *Ojanen*, LM 1969 s. 907. Häviämisen sijasta yhtymyksessä tapahtuu kohteen laajeneminen, panttioikeuden kohteena olleen vuokramiehen primaari- eli hallintaoikeuden sijaan tulee omistajan primaari- eli hallintaoikeus. Ks. myös *Serlachius* s. 336. *Serlachius* korosti yhtymyksen eroavan olennaisesti muista vuokraoikeuden lakkaamisperusteista, koska rakennuksen omistajalla ei ole velvollisuutta poistaa rakennuksia.

¹¹⁹ Ks. *Hagerup* s. 203 alav. 10; *Simonsen*, Tfr 1940 s. 442; *Berger*, Tfr 1942 s. 181; *Lid* s. 317 ja *Harbek—Solem* s. 118.

¹²⁰ *LTk* 1964: 3 s. 113. Ks. myös *LvK* 1930: 20 s. 86. *LvK*:n mielestä oli mahdotonta kaikissa tapauksissa järjestää oikeudenmukaisesti kiinnitysten keskinäistä etuoikeutta, jos sekä kiinteistöön että laitokseen on yhtymyshetkellä voimassa kiinnityksiä.

sammumista on pidettävä pääsääntönä, josta on poikkeus säädetty niiden tapausten varalta, että vuokra-aikaa jatketaan (MVL 25.1 §), vuokra- ja omistusoikeus yhtyvät (MVL 25.2 §) taikka asianomaiset sopivat vuokra-ajan lakkaamisesta (MVL 25.4 §).¹²¹ Vuoden 1930 kiinteistökiinnityslakiehdotus rakentui tällä osin aivan samalle periaatteelle kuin nykyinen MVL 25 §.¹²²

Maanvuokralain 25.2 §:n säännöstä ei voitane tulkita myöskään siten, että laitoskiinnityksen haltijan oikeus vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin säilyisi *muuttumattomana* kauemmin kuin mitä alkuperäisessä vuokrasopimuksessa on sovittu. Muuttumattomuusvaihtoehto on mahdoton, koska enää ei ole olemassa mitään vuokraoikeutta. Esteeksi muodostuu jo sekin, ettei asianomaiselle kirjaamistuomarille taikka tuomioistuimelle voida esittää KiinA 27.2 §:ssa tarkoitettua selvitystä *nautintaoikeuden* jatkamisesta. Mainittu selvitys on, niinkuin edellä jo todettiin, edellytys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen voimassaololle alkujaan sovitun vuokra-ajan jälkeen. Pysyvyyškiinnityksen oikeusvaikutukset lakkaavat kiinnitetyn materiaalsen oikeuden lakatessa.¹²³

Mikäli panttioikeuden katsottaisiin säilyvän vuokra- ja omistusoikeu-

¹²¹ MVL 25.3 §:ssa on kysymys eri asiasta: laitoskiinnityksen haltijalla on oikeus saada suoritukset rakennuksista. Ks. jälj. s. 348 ss.

Vrt. IrtKiinL 3.2 §. Mainitun lainkohdan mukaan panttioikeus rakennukseen säilynee niin kauan kuin irtaimistokiinnitys on voimassa.

¹²² LuK 1930: 20 s. 85—86 sekä lakiehdotuksen 18 §.

¹²³ Vrt. MVL 49.2 §. Mainitun lainkohdan mukaan tontinvuokraoikeuden rekisteröinnin oikeusvaikutukset säilyvät kuukauden määräajan päättymisen jälkeen. Ks. myös Norjan TL 29 § ja sen osalta edellä s. 272 sekä TVL 10.3 §. TVL 10.2 §:n mukaan eivät asianosaisten tekemät muutokset ja lisäykset olleet voimassa kiinnityksen haltijaan nähden, ellei tämä ollut muutosta tai lisäystä kirjallisesti hyväksynyt. TVL 10.3 §:n mukaan oli mitä toisessa momentissa oli säädetty siinä tapauksessa voimassa, että omistusoikeus laitokseen ja maahan ennen vuokra-ajan päättymistä joutuu samalle henkilölle taikka että asianomaiset ovat muuten sopineet vuokra-ajan lakkkaamisesta *ennen kuin sovittu vuokra-aika on kulunut umpeen*. Säännöksessä ei nähdäkseni lausuta, että vuokra- ja omistusoikeuden yhtyminen olisi vaikutukseton siihen saakka kunnes vuokra-aika päättyy. Vaikutuksettomuus koskee mielestäni yksinomaan sitä tapausta, että asianomaiset ovat *muutoin kuin luovuttamalla vuokramiehelle omistusoikeuden vuokra-alueeseen* sopineet ennen vuokra-ajan loppua vuokraoikeuden päättymisestä. TVL 10 §:stä ks. myös edellä s. 308 ss.

¹²⁴ Ks. Caselius, LM 1928 s. 330.

den yhdyttyä vuokra-ajan umpeenkuluttuakin, voisi panttioikeus kohdistua vain rakennuksiin. Caseliuksen mielestä ei tällainen ratkaisu olennaisesti parantaisi laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaa, sillä kohdistettaessa pakkotäytäntöönpano rakennuksiin ei ostajalle voitaisi perustaa mitään oikeutta pitää niitä paikoillaan.¹²⁴ Toisaalta ei ole niinkään selvää, johtaako tällainen realisointi Caseliuksen esittämässä määrin taloudellisten arvojen hävittämiseen. Jos pakkohuutokauppaostajalla (rakennuksen omistajalla) ei ole oikeutta pitää rakennusta paikoillaan, ei myöskään kiinteistön panttivelkojalla voine olla panttioikeutta rakennukseen. Kun rakennukset myydään laitoskiinnityksen haltijan tyydyttämiseksi, täytynee pakkohuutokauppaostajalla olla oikeus viedä ne pois, hänen rakennuksiin kohdistuvan oikeutensa käyttämisen esteenä ei ole rakennusten mahdollinen oikeudellinen liittymäsuhde maapohjaan. Rakennettun alueen ollessa kysymyksessä muodostavat rakennukset kuitenkin kiinteistön pääasiallisen arvon. Edellä kuvatun tilanteen syntymisen mahdollisuus merkinnee käytännössä sitä, että kiinteistön panttivelkojat — saadakseen rakennuksen lopullisesti oikeudelliseen liittymäsuhteeseen maapohjan kanssa — antavat laitoskiinnityksen laajeta kiinteistöön, jolloin myös etuoikeuskysymykset tullevat ratkaistuksi eri kiinnityksenhaltijoita tyydyttävällä tavalla.¹²⁵

Maanvuokralain 25.2 §:n säännös on deduktiivinen: sen taustana on ajatus, että vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksessä vuokraoikeus lakkaa ja että tästä tosiasiasta seuraa oikeusvaikutus, jonka mukaan myös laitoskiinnitykset lakkaavat. Erityisesti Nikupaavola ja Ojanen ovat ko-

¹²⁵ Ks. myös *Vinding Kruse* III s. 1405 sekä KoO 1969 II 44 ja KoO 1973 II 20. Mainituista oikeustapauksista (selostettu edellä s. 233 ss.) käynee selville, ettei kysymys rakennuksen — jonka omistajalla ei ole oikeutta pitää rakennusta paikoillaan — omistajan velvollisuudesta viedä rakennuksensa pois ole niinkään selvä.

Tanskan osalta ks. *Vinding Kruse* I s. 435—436. Tanskan oikeuskäytännössä vakiintuneen kannan mukaan myönnetään rakentajalle, jonka omistamalla rakennuksella on maapohjaa suurempi arvo, oikeus pitää maanomistajalle suoritettavaa korvausta vastaan rakennus paikoillaan. Ratkaisua ei Krusen mukaan ole ensi sijassa kuitenkaan tehtävä sen mukaan, kummalla vastakkaisista intresseistä on suurempi taloudellinen arvo, vaan ensin on selvitettävä mikä on aiheuttanut syntyneen tilanteen. Rakennuksen vilpillisessä mielessä (tietoisena oikeudettomasta rakentamisesta) toisen maalle rakentaneella ei ole oikeutta korvaustakaan vastaan pitää rakennusta paikoillaan: loukatun oikeutta on kunnioitettava. Ks. *Vinding Kruse*, TFR 1941 s. 458 ja *Vinding Kruse* I s. 438.

rostaneet, ettei yhtymyksessä mitään »häviä».¹²⁶ Nikupaavola ja Ojanen eivät ole kuitenkaan päätyneet esittämään laitoskiinnitysten laajenemista kiinteistöön, joka nähdäkseni olisi ollut huomattavasti johdonmukaisempi lopputulos »häviämättömyyden» tueksi esitetyistä argumenteista. Ojasen kohdalla tämä selittyy sillä, että hänen esittäessään mielipiteensä oli MVL 25.2 §:n säännös voimassa: Nikupaavolan kohdalla johtopäätösten teko on jäänyt keskeneräiseksi,¹²⁷ vaikka hänen erottelunsa — vastuuobjekti/juridinen objekti — itse asiassa merkitsee sitä, että laitoskiinnityksen juridinen objekti on vuokranantajan omistama kiinteistö.¹²⁸ MVL 25.2 §:a säädettäessä on jäänyt riittävää huomiota vaille jo Serlachiuksen esittämä näkökohta yhtymystapauksen ja muiden vuokraoikeuden lakkaamistapausten välillä vallitsevasta olennaisesta erosta: rakennukset jäävät paikoilleen ilman että kellään olisi velvollisuutta viedä niitä pois.

Laitoskiinnityksen lakkaamista vuokra-ajan kuluttua umpeen voidaan toisaalta perustella sillä, että laitoskiinnityksen haltijan on joka tapauksessa täytynyt ymmärtää panttioikeutensa lakkaavan viimeistään vuokra-ajan päättyessä. Tähän näkökohtaan rakentuneen muuttumattomuusvaihtoehdon mukainen ratkaisu.¹²⁹ Perustelun oikeellisuutta vastaan voidaan kuitenkin esittää useita näkökohtia.

Ensinnäkin omistusoikeuden luovuttamista vuokramiehelle voidaan pitää vuokra-ajan jatkamisen vaihtoehtona;¹³⁰ usein vuokrasopimuksissa oikeutetaan vuokramies lunastamaan vuokra-alueensa tai hänelle

¹²⁶ Ks. erityisesti *Ojanen*, LM 1969 s. 914 ja 918. Ojanen totesi kirjoituksensa suunnatun sellaista argumentointia vastaan, jonka mukaan yhtymyksessä jotain lakkaisi ja ratkaisu johdettaisiin tältä pohjalta.

¹²⁷ Ks. *Hannikainen*, LM 1954 s. 78.

¹²⁸ Hannikainen piti juridisen objektin ja vastuusubjektin erottelua merkittävänä. Mikäli panttioikeus kohdistuu kiinteistön murto-osaan voitiin jaottelua hänen mielestään puolustaa teoreettisilla näkökohdilla, mutta vuokra- ja omistusoikeuden yhtymystapaukseen sovellettuna tämä merkitsi hänen mukaansa fiktion turvautumista fiktion välttämiseksi. *Hannikainen*, LM 1954 s. 76—78.

¹²⁹ Ajattelutapa ilmenee jo vuonna 1888 Lainopillisessa yhdistyksessä käydyssä keskustelussa Turun haaraosaston todetessa ilmiselvänä periaatteena, että laitoskiinnityksen haltija säilyttää etuoikeutensa rakennusten ja tontin hallinto-oikeuden arvoon muuttumattomana *sovitun vuokra-ajan* ilman että myöhemmin syntyneillä kiinteistökiinnityksillä olisi tähän mitään vaikutusta. Ks. *JFT* 1889 s. 78.

¹³⁰ *Lid* s. 307. Ks. myös *Falkanger*, *Heiderskrift til Olav Lid ja Kartio*, Asuntoalueiden maapohja, HS 19. 6. 1978.

myönnetään oikeus saada alue uudelleen vuokralle. MVL 25.1 §:n mukaan vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset pysyvät entisellä etuoikeudella voimassa uutena vuokra-aikana, jolloin myös vuokraoikeus KiinA 27.2 §:n nojalla säilyttää entisen etuoikeutensa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien joukossa.¹³¹ Kun molemmissa tapauksissa on perimältään kysymys samasta asiasta — maahan kohdistuvan hallintaoikeuden jatkamisesta — syntyy MVL 25.1 §:n ja 25.2 §:n säännösten välille ristiriitaa, jos tapauksissa, joissa hallinta jatkuu alkuperäisessä sopimuksessa sovitun vuokra-ajan jälkeen omistajan hallintaoikeutena, laitostiinnityksen tuottama panttioikeus rajoitetaan alkuperäiseen vuokra-aikaan. Sitä vastoin tapauksissa, joissa hallintaoikeus jatkuu »vain» vuokramiehen hallintaoikeutena, kiinnitykset ovat voimassa entisin etuoikeuksin.

Välttääkseen lakkaamisesta aiheutuvat haitalliset seuraamukset olisi laitostiinnityksen haltijan ennen vuokra-ajan loppua ryhdyttävä saattavansa perimiseen kiinnityksen kohteesta, ellei velallinen tarjoa hänelle muuta tyydyttävää vakuuta. Vuokra-ajan kuluttua umpeen ei kiinnityksen haltijalla olisi enää oikeutta saada suoritusta rakennuksen arvosta.¹³² Laitostiinnityksen haltijan olisi ryhdyttävä lisäksi perimistoimiin niin ajoissa, että pakkohuutokauppa ehditään toimittaa ennen »vuokra-ajan» päättymistä.

KoO 1966 II 54: Lääninhallitus oli vuonna 1955 antamallaan lainhakupäätöksellä julistanut Huvilan tilan ulosmitatuksi tilaan vuonna 1948 kiinnitetyn haltijavelkakirjan maksamiseksi. Velkakirjan haltija pyysi vuonna 1964 lainvoimaiseksi tulleen ulosmittauksen loppuunsaattamista ja Huvilan tilan pakkohuutokaupan toimittamista. Kun vuonna 1948 vahvistettua kiinnitystä ei ollut uudistettu kymmenessä vuodessa, oli siihen perustuva panttioikeus lakannut ja kun kiinteistön omistaja ei ollut henkilökohtaisessa vastuussa velan maksamisesta, oli myös vuonna 1955 julistettu ulosmittaus rauennut kiinnityksen lakattua olemasta voimassa.¹³³

¹³¹ KiinA 27.2 §:n säännöksen osalta ks. 14 § 5. sekä MVL 25.1 §:n säännöksestä 15 § 2.

¹³² Ks. LTK 1964: 3 s. 112. Vrt. LvK 1930: 20 s. 85. Kiinteistökiinnityslakiehdotuksen 18.3 §:n mukaan laitostiinnityksen haltijalla oli oikeus yhtymys-tapauksessakin saada suoritus kiinteistöllä olevasta rakennuksesta vuoden kulues-sa käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettami-sesta.

¹³³ Samoin SOO p. 24. 11. 1904, ks. JFT 1904 bil. 171a n:o 46.

Laitoskiinnityksen haltija voitaneen tällä tavoin tyydyttää, sillä pantti-oikeuden kohteella — olkoonpa vuokra-aikaa jäljellä kuinka vähän tahansa — on vähintään se arvo, joka tulee rakennuksen lunastushinnaksi.¹³⁴ MVL 55.1 §:n mukaan on maanomistaja velvollinen lunastamaan vuokramiehen rakennukset, pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä vuokramiehen istuttamat puut ja pensaat, mikäli toisin ei ole sovittu.¹³⁵ Vuokranantaja voi siis vapauttaa itsensä lunastusvelvollisuudesta, mutta mikäli hän ei ole tätä tehnyt, on lunastamisesta 55.2 §:n mukaan voimassa mitä MVL 34.2 § ja 34.3 §:ssa on säädetty.

Lunastusta on MVL 34.3 §:n mukaan suoritettava se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan silloisessa kunnossaan. Jos rakennuksia, laitteita tai laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto. MVL 34.4 §:ssa säädetään edelleen muu sopimusehto mitättömäksi, mikä merkitsee sitä, että lunastusvelvollisuuden ollessa kysymyksessä omaisuuden arviointi tapahtuu 34.3 §:ssa mainittujen perusteiden mukaisesti. Estettä ei liene sitä vastoin sille, että vuokranantaja suorittaa lunastusta esimerkiksi 60 prosenttia MVL 34.3 §:n mukaan määräytyvästä lunastushinnasta; vuokranantajallahan on mahdollisuus vapauttaa itsensä kokonaan lunastuksesta.

Vuoden 1902 MVL:n mukaan vuokramiehen oikeus saada lunastusta rakentamistaan rakennuksista oli monin tavoin rajoitettu. Uuden huoneen rakentamisesta vuokramies oli oikeutettu saamaan korvauksen vain jos rakentaminen oli tapahtunut maanomistajan suostumuksella, maanviljelyksen kannalta tarpeettomia rakennuksia lunastusvelvollisuus ei koskenut lainkaan.¹³⁶

Vuoden 1909 MVA 25 §:n mukaan oli maanomistaja jo velvollinen lunastamaan vuokramiehen rakentamat rakennukset. Lunastusvelvollisuus tuli yleisesti käyttöön jo ennen vuoden 1966 MVL:a.¹³⁷

Pakkotäytäntöönpanon seurauksena omistusoikeus rakennukseen saat-
taisi joutua muille henkilöille kuin maapohjan omistajalle. Tämä mer-

¹³⁴ Ks. kuitenkin *Caselius*, LM 1928 s. 330 ja sen johdosta edellä s. 303.

¹³⁵ Vrt. MVL 76.2 §. MVL 5-luvun mukaisessa vuokrauksessa maanomistajalla ei ole lunastusvelvollisuutta lain mukaan, mutta hänellä on oikeus MVL 34.3 §:ssa säädettyjen perusteiden mukaisesti lunastaa vuokramiehen rakennus tai laitos.

¹³⁶ Ks. MVL 51 ja 52 §; *Haataja* s. 56 ja *Ståhlberg* s. 171—177.

¹³⁷ Ks. läh. *Majamaa* s. 95 ss.

kinnee samalla sitä, että se oikeudellinen liittymäsuhde, joka rakennuksen ja maapohjan välille — Hakulisen ym. MVL 25.1 §:lle antaman merkityssisällön mukaan — syntyi yhtymyksen seurauksena, katkeaa eli tilanne muuttuu samaksi kuin mitä se oli ennen yhtymystä.¹³⁸ Oikeudellista liittymäsuhdetta ei syntyisi rakennuksen ja maapohjan välille vuokraajan päättymisen jälkeenkään, koska omistuksen yhteisyys puuttuu.¹³⁹ Oikeudellinen liittymäsuhde syntyisi uudelleen, kun kiinteistön omistaja lunastaisi rakennukset takaisin itselleen. Tällainen menettely ei olisi — kun rakennukset edustavat taloudellisesti huomattavasti merkittävämpää osaa kuin maapohja — edes kiinteistön panttivelkojen edun mukainen. Välttääkseen oikeudellisen liittymäsuhteen katkeamisen rakennuksen ja maapohjan väliltä lienevät kiinteistön panttivelkojat valmiit järjestämään laitoskiinnityksen haltijan aseman tätä tyydyttävällä tavalla.

Muuttumattomuusvaihtoehdo siten ymmärrettynä, etteivät laitoskiinnitykset voisi lainkaan laajentua koskemaan kiinteistöä, saattaa aiheuttaa velallisellekin erityistä haittaa. Edellä on päädytty siihen lopputulokseen, ettei määräälaa voida käyttää kiinnitysluoton vakuutena laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti.¹⁴⁰ Mikäli tällöin tarpeellisen kiinnityskelpoisen vakuuden saamiseksi menetellään siten, että määräalan luovutuksensaajan ja myyjän kesken laaditaan myös aluetta koskeva vuokrasopimus, pakotetaan asianosaiset — mikäli laajenemisvaihtoehtoa ei hyväksytty — järjestämään vakuudet kokonaan uudelleen määräalan tultua erotetuksi itsenäiseksi kiinteistöksi.¹⁴¹

¹³⁸ Vrt. *JB I* s. 291. Tonttioikeuteen ja kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten välisiä kollisioita ei katsottu voitavan järjestää siten, ettei kiinteistön omistajalle kuuluvia rakennuksia pidetä kiinteistön tarpeistona, mikäli tonttioikeus on kiinnitetty. Tällaisesta järjestelystä tähän seuraisi, että rakennukset ovat tontin tarpeistoa ellei tonttioikeutta rasita kiinnitys, mutta eivät olisikaan enää tarpeistoa tonttioikeuteen vahvistetun kiinnityksen jälkeen. Selvyys ja järjestys katsottiin saavutettavan vain siten, että tonttioikeuden kirjaamisesta lukien rakennukset ovat tonttioikeuden tarpeistoa niin kauan kuin rekisteröinti on voimassa.

Ks. myös Suomen *LB 1892* s. 122. Lainvalmistelukunta korosti, etteivät toisen maalla olevat rakennukset muutu kiinnittämisellä irtaimesta omaisuudesta kiinteäksi. Mikäli kiinnitys vaikuttaisi omaisuuden luonteeseen, kokisi esim. puolison naimaoikeus muutoksia aina sen mukaan kun kiinnitys myönnetään tai kuoletetaan.

¹³⁹ Omistuksen yhteisyyden vaatimuksesta ks. s. 38 ss.

¹⁴⁰ Ks. s. 244—246.

¹⁴¹ Tepora pitää suotavana, että määrääla voitaisiin kiinnittää laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti. Tällöin määräalaan vahvistetut kiinni-

3.2. Laajenemisvaihtoehdon tarkastelu

Oikeuskäytännössä on laajenemisvaihtoehdon mukaista ratkaisua pidetty luonnollisena. Samoin ovat tontinvuokralainsäädäntöä ehdottanut LvK sekä maankäyttölainsäädäntökomitea asettuneet laajenemisen kannalle laatien yhtymystapausta koskevat säännökset (TVL 10.3 § ja lakiehdotuksen 5.3 § verrattuna 35.1 §:iin) laajenemisvaihtoehdon mukaisiksi. Serlachiuksen ja Wreden laajenemisvaihtoehdon soveltamista vastaan tekemät varauksetkin johtuivat siitä, ettei pidetty mahdollisena järjestää toisaalta laitoksiinnitysten ja toisaalta kiinteistökiinnitysten keskinäistä etuoikeutta kiinteistön omistajaa tai hänen velkojiaan loukkaamatta.¹⁴²

Laajenemisvaihtoehdon mukainen ratkaisu on sitä vastoin yleisesti hyväksytty Norjassa. Vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut kiinnitykset kohdistuvat yhtymyksen jälkeen lunastettuun vuokra-alueeseen.¹⁴³ Epätietoisuutta vallitsi aiemmin jossain määrin siitä, tapahtuuko laajeneminen suoraan lain nojalla (*ipso jure*).¹⁴⁴ Nytemmin kun Nor-

tykset koskisivat erottamisen jälkeen lohkotilaa, *Tepora* s. 184 ja *sama*, LM 1975 s. 665.

Tepora edellyttää kuitenkin, että määräalaankin voitaisiin vahvistaa kahdenlaisia laitoksiinnityksiä: vuokraoikeuden sekä määräalan hallinta- ja erottamisoikeuden yhtymisen jälkeen määräalaan vahvistetut kiinnitykset ja vuokraoikeuteen ennen yhtymystä (tai sen jälkeen) vahvistetut kiinnitykset. Edellisten *Tepora* antaa laajentua lohkotilaan, jälkimmäisiin hän soveltaa MVL 25.2 §:n muuttumattomuusvaihtoehdon mukaista ratkaisua. Ks. *Tepora*, LM 1975 s. 671.

¹⁴² Ks. myös *JFT* 1961 s. 246 ja *JFT* 1962 s. 591. Kielteinen suhtautuminen määräalan kiinnittämiseen johtui osaksi väitetyistä vaikeuksista, joita kollisioiden ratkaisemisessa tulisi olemaan. Ks. myös *Godenhielm*, *JFT* 1964 s. 445.

Myöhemmin 1920- ja 1930-luvulla perustelut muuttuivat dogmaattisemmiksi: kielteisen suhtautumisen tueksi vedottiin pantti- ja esineoikeuden periaatteisiin yms. seikkoihin, ks. edellä s. 300. Ks. myös *Palmgren*, *JFT* 1961 s. 248. *Palmgren* totesikin määräalan kiinnittämistä koskevassa keskustelussa kummitelleen kysymyksen erottamisoikeuden luonteesta ja tämän luonnetta koskevan teoreettisen pohdiskelun vaikuttaneen painolastina kysymyksen käsittelyssä.

¹⁴³ Ks. *Hagerup* s. 203; *Simonsen*, *TfR* 1940 s. 441; *Berger*, *TfR* 1942 s. 183; *Lid* s. 317; *Harbek—Solem* s. 118.

Tanskan osalta ks. *Vinding Kruse* III s. 1404. Jos maapohjaa ei rasita kiinnitys, laajenee Krusen mukaan rakennuksiin vahvistettu kiinnitys yhtymyksen jälkeen maapohjaan; mikäli sekä rakennuksia että maapohjaa rasittavat kiinnitykset, järjestetään näiden keskinäinen etuoikeus TL 21 §:ssä säädetyllä tavalla.

¹⁴⁴ Ks. *Hagerup* s. 203 alav. 10; *Lid* s. 303 ja 317 ja *Harbek—Solem* s. 118.

jassa on tullut voimaan ensimmäinen yleinen maanvuokrausta koskeva laki, on mainittu epätietoisuuskin hävinnyt. Tontinvuokralain 17 §:n mukaan laajenevat vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset koskemaan maapohjaa sen jälkeen kun vuokramies on tullut maanomistajaksi. Laajenemista on pidetty luonnollisena, koska vuokramiehen tarkoituksena on ollut pantata se oikeus, joka hänellä kulloinkin on tonttiin.¹⁴⁵ Tontinvuokralain 17 §:n vuokraoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten laajenemista koskeva säännös kuuluu seuraavasti:

»Vert festaren eigar av tomta, går tinglyst panterett i festet over til gjelde panterett i tomta (grunnen) fra den tid då festaren får tinglyst eigarheimel, om ikkje anna er avtalt».

Vallitsevan käsityksen mukaan vuokraoikeuden poistaminen kiinteistökirjasta voi kuitenkin tapahtua vain emätilaan ja vuokraoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten haltijoiden suostumuksella. Vuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltijan suostumus vuokraoikeuden kuolettamiseen katsotaan annetun edellytyksin, että kiinnitys kohdistuu sen jälkeen entisin etuoikeuksin maapohjaan, ks. *Lid* s. 317.

Ks. myös *Schunfann—Andersen* s. 129. Kirjaamisviranomaisen oli poistanut kiinteistökirjasta vuokraoikeuden kirjaamista koskeneen merkinnän maininnoin »Festekontrakten faller bort ved at stykket sammen med et større ble kjøp av N.N». Kirjaamisviranomaisen katsottiin menetelleen virheellisesti, koska vuokraoikeus ei raukea ilman muuta sen johdosta, että vuokramiehestä on tullut maapohjan omistaja. Kun vuokraoikeus on pantattu sitä koskevien säännösten mukaisesti, ei vuokraoikeus voi raueta siten, että vuokramiehestä tulee maapohjan omistaja jollei pantinhaltija tule turvatuksi jollain muulla tavalla. Kirjaamisviranomaisen oli TL 18 §:n nojalla velvollinen suorittamaan oikaisun.

Kiina 30.2 §:n mukaan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettamiseen yhtymyksen tapahduttua ennen sovitun vuokra-ajan päättymistä tarvitaan laitoskiinnityksen haltijan suostumus.

Helsingin HO:n mukaan Kiina 30.2 §:sta seuraa, että jos velkakiinnityksen haltija suostuu vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettamiseen, raukeaa hänen velkakiinnitykseen perustunut panttioikeutensaakin Ks. LM 1968 s. 414. Ks. myös *Zitting*, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 224. Vrt. mitä edellä on Norjan osalta sanottu kiinnityksen haltijan suostumuksesta kiinnityksen kuolettamiseen.

¹⁴⁵ Lov om tomtefeste, den 30 mai 1975 tuli voimaan 1.1.1976. Mainitun lain mukaan vuokramiehellä on säännönmukaisesti oikeus lunastaa vuokra-alue kun vähintään 50 vuotta vuokra-ajasta on kulunut. Julkisyhteisön tai siihen verrattavissa olevan ollessa vuokranantajana ei vuokramiehellä kuitenkaan ole lunastusoikeutta (10 §). Vuokramiehen lunastusoikeudesta ks. lähemmin *Lid*, LoR 1976 s. 25—28 ja *Langvand*, Heiderskrift til Olav Lid s. 105 ss.

Laajeneminen tapahtuu lainkohdan mukaan samalla kun vuokramies rekisteröi omistusoikeutensa tonttiin. Vuokraoikeutta parempaa etuoikeutta nauttivat oikeudenhaltijat säilyttävät laajenemisesta huolimatta oikeutensa ennallaan.¹⁴⁶

Kiinnitysten laajeneminen maapohjaan on läheisessä yhteydessä siihen kysymykseen, vapautuuko lunastettava vuokra-alue vastaa-masta kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä. Norjassa oltiin yksimielisiä siitä, ettei lunastus vaikuttanut mitään niihin kiinteistöön vahvistettuihin panttioikeuksiin, joilla on vuokraoikeutta parempi etuoikeus.¹⁴⁷ Lunastaja oli samassa asemassa kuin kuka tahansa muu määräalan ostaja: lunastajalla ei ollut mitään oikeutta saada aluettaan vapaaksi emätilaa rasittavista, vuokraoikeutta parempaa etuoikeutta nauttivista oikeuksista.¹⁴⁸ Vallitsevan käsityksen mukaan vapautuu vuokra-alue kuitenkin vastaamasta sellaisista kiinnityksistä, joilla oli vuokraoikeutta huonompi etuoikeus. Jos vuokramiehelle oli myönnetty vuokrasopimuksessa lunastusoikeus, katsottiin vuokramiehen saavan vuokraoikeutensa rekisteröidessään suojan lunastamisoikeudelleen maanomistajan myöhempiä kiinteistöä koskevia määräämistoimenpiteitä vastaan. Mikäli maanomistajalla olisi mahdollisuus rasittaa vuokraoikeuden luovuttamisen jälkeen kiinteistöä erinäisillä oikeuksilla, jotka tulisivat koskemaan vuokra-aluetta vuokraoikeuden lakattua, muuttuisi vuokramiehen lunastusoikeus näennäiseksi. Vuokraoikeuden voimassa ollessa maanomistajalla ei ole oikeutta rasittaa kiinteistöä siten, että hänen perustamansa oikeudet tai rasitukset vaikeuttaisivat tai estäisivät vuokrasopimuksen mukaisen oikeuden käyttämisen.¹⁴⁹ Mikäli sitä vastoin oli kysymys muista kiinteistöön kohdistuvista rasituksista kuin velkakiinnityksistä, oli Lidin mukaan pääsääntönä pidettävä, että lunastettuun vuokra-alueeseen tulevat kohdistumaan ne vuokranantajan vuokraoikeuden luovuttamisen jälkeen perustamat kiinteistöön kohdistuvat rasitukset, jotka vuokra-aikana eivät ole olleet esteenä vuokrasopimuksen mukaan määräytyvän käyttöoikeuden harjoittamiselle. Mutta mitkään sellaiset käyttöoikeudet ja rasitteet, jotka merkitsevät vuokramiehen vuokrasopimuksen mu-

¹⁴⁶ Ks. *Ot. prp. nr. 2* (1974—1975), *Om lov om tomtefeste s. 78* sekä *Sivillovbokutvalet s. 27* ja s. 42.

¹⁴⁷ *Simonsen, TfR 1940 s. 440; Berger, TfR 1942 s. 183* ja *Hartsang, TfR 1941 s. 338*. Ks. myös *Sivillovbokutvalet s. 27*.

¹⁴⁸ *Lid s. 306*.

¹⁴⁹ *Lid s. 306*. Vrt. MVL 13.2 §, jonka mukaan vuokraoikeudella on aikaprioriteettiperiaatteen mukainen etusija ennen sellaista vuokranantajan jollekulle luovuttamaa oikeutta, joka estää vuokramiestä käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen nojalla kuuluvaa oikeutta.

kaisen käyttöoikeuden loukkaamista, eivät lunastuksen jälkeen kohdistu lunastettuun alueeseen. Vuokraoikeuden rekisteröimisen jälkeen kiinteistöön vahvistetut panttioikeudet koskevat tosin vuokra-alueettakin, mutta koska panttioikeudella on vuokraoikeutta ja siihen liittyvää lunastusoikeutta huonompi etuoikeus, oli panttivelkojan kunnioitettava vuokrasopimuksen vuokramiehelle myöntämää oikeutta: lunastaja sai siten alueensa vapaana sitä rasittavista panttioikeuksista.¹⁵⁰

Vuokra-alueen vapautumista sitä rasittavista, vuokraoikeuden jälkeen vahvistetuista kiinnityksistä ja rasituksista perusteli Lid lisäksi sillä, että lunastusoikeus on usein vaihtoehto oikeudelle saada alue uudelleen vuokralle. Mikäli maanomistaja antaa alueen uudelleen vuokralle, oli selvää, etteivät maanomistajan kolmannelle kiinteistöön perustamat oikeudet uutena vuokra-aikanakaan koske maa-alueetta.¹⁵¹ Simonsen tähdensi vuokraoikeuden jälkeen kiinteistöön panttioikeuden hankkivan joutuvan varautumaan siihen, että hänen panttioikeutensa raukeaa lunastetun vuokra-alueen osalta. Hänen mielestään ei tällä tavoin menettelemällä tehty väärä pantinhaltijalle, joka oikeutensa kirjatessaan saa täyden tiedon lunastusoikeudesta. Simonsen korosti edelleen, ettei kiinteistön pantinhaltijalla ole vaikeuksia turvata omaa saatavaansa: hän voi vaatia esimerkiksi lunastussumman maksamista itselleen taikka jos pantinhaltijan mielestä ei ole muuta mahdollisuutta käytettävissä, hän voi vakuutta arvioidessaan jättää vuokra-alueen vakuuden ulkopuolelle ja näin sovittaa kiinteistönomistajalle antaman lainamäärän sellaiseksi, että hänellä on sen takaisin maksamisesta riittävä vakuus.¹⁵²

Lunastettava alue ei kuitenkaan vapautunut vastaamasta vuokraoikeuden jälkeen kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä, ellei lunastusoikeutta ollut mainittu vuokrasopimuksessa.¹⁵³ Lunastus-

¹⁵⁰ Lid s. 308; samoin *Simonsen*, Tfr 1940 s. 440.

¹⁵¹ Lid s. 307.

Sama periaate on nyttemmin voimassa Suomessa: KiinA 27.2 §:n mukaan nautintaoikeus säilyttää entisen etuoikeutensa uutenakin vuokra-aikana. KiinA 27.2 §:sta ks. 14 § 5.

¹⁵² *Simonsen*, Tfr 1940 s. 440 ja *sama*, Tfr 1942 s. 532.

¹⁵³ Vrt. *Hartsang*, Tfr 1941 s. 341. Hartsang korosti sitä, että on aivan eri asia sanotaanko vuokrasopimuksella tai vuokraoikeudella olevan etuoikeus ennen kiinteistöön kohdistuvaa panttioikeutta. Vuokraoikeus sisältää hänen mukaansa vain sen »der i allminnelighet knytter seg til et feste» eli määräaikaisen oikeuden vuokra-alueeseen määrättyä maksua vastaan. Hartsangin johdosta ks. *Simonsen*, Tfr 1942 s. 530 ja *Berger*, Tfr 1942 s. 172.

Ks. myös *Illum*, Tinglysning s. 39. Illumin mukaan vuokraoikeuden rekisteröinnissä rekisteröidään vain kiinteätä omaisuutta koskevat vuokrasopimuksen

oikeutta koskevaa mainintaa ei välttämättä tarvitse olla merkittynä kiinteistön alustelle, koska TL 25 §:n mukaan ratkaisevaa on kolmannen tietoisuuden kannalta rekisteröidyn asiakirjan sisältö. Vuokrasopimuksessa oleva maininta lunastusoikeudesta on siten riittävä, jotta asia TL:n mukaan katsotaan tulleen kolmannen tietoon.¹⁵⁴ Jos lunastus sitä vastoin perustui asianosaisten keskenään tekemään sopimukseen ilman että siitä on mainintaa vuokrasopimuksessa, ei panttiavelkojien tarvinnut kunnioittaa tällaista sopimusta; vuokra-alue ei vapaudu vuokraoikeuden jälkeen kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä.¹⁵⁵ Nytemmin kun vuokramiehellä on useimmissa tapauksissa lain nojalla oikeus lunastaa vuokra-alueensa, rajoittaa tämä vuokrasopimuksessa olevan maininnan merkitystä.^{155a}

Suomen oikeuden mukaan ei ole mahdollista antaa Norjan oikeuden tavoin oikeudellista merkitystä sille, onko vuokramiehelle vuokrasopimuksessa myönnetty oikeus lunastaa vuokra-alueensa; tämä johtuu siitä, ettei kiinnitetyn tai rekisteröidyn asiakirjan sisällölle anneta kiinnityslainsäädäntömme mukaan vastaavanlaista merkitystä.¹⁵⁶

määräykset, vuokran määrää tms. seikkoja ei rekisteröidä. Vuokrasopimuksessa mainituilla vuokramiehen ja vuokralaisen välisillä suhteilla (esimerkiksi vuokran määrällä) on Ilumin mukaan merkitystä rekisteröinnille vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksu on kiinteään omaisuuteen kiinnitetyn oikeuden ehto tai edellytys.

¹⁵⁴ Lid s. 306. Ks. myös *Simonsen*, TfR 1942 s. 532.

¹⁵⁵ *Simonsen*, TfR 1940 s. 441. Kiinteistön panttioikeuden haltijalla ei ole velvollisuutta vapauttaa lunastettua aluetta kiinnityksistä, mutta mikäli yhtymyksen tapahtuessa jäljellä ollut vuokra-aika oli pitempi kuin kiinteistön panttiavelkojan velkakirjan mukaan määräytyvä velan takaisinmaksuaika, voidaan Simonsenin mielestä katsoa, että kiinteistöön vahvistettu panttioikeus kohdistuu-kin — vuokra-alueen sijasta — maanomistajan vuokrasopimuksen mukaan vuokrattuun alueeseen oleviin oikeuksiin. Kun pantinhaltijalle maksetaan lunastussummana kapitalisoitu vuokra, on panttioikeuden haltija katsottava tyydytetyksi. Simonsenin mielestä panttioikeuden haltija ei voi kieltäytyä vapauttamasta lunastettua aluetta kiinteistöä rasittavista kiinnityksistä.

^{155a} Vrt. *Falkanger*, Heiderskrift til Olav Lid s. 78—79. Falkangerin mielestä mainitulla 17 §:n säännöksellä on käytännöllistä merkitystä vain silloin, kun yhtymystilanteessa ei ole olemassa lainkaan kiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Mikäli niitä on olemassa, muodostaa vuokraoikeus vuokra-alueella olevine rakennuksineen hänen mukaansa aina erillisen panttiobjektin.

¹⁵⁶ Ks. kuitenkin MVL 42 §. MVL 42 §:n mukaan ovat tontinvuokrasopimukseen tehdyt muutokset ja lisäykset tehoittomia vuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen haltijaa kohtaan, jollei muutos tai lisäys ole ollut rekisteröitynä

Määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettavalla kiinnityksellä on se merkitys, etteivät emätilaan erottamisoikeuden kiinnittämisen jälkeen vahvistetut kiinnitykset kohdistu lohkotilaan (JL 203 §). Vuokraoikeuden kiinnittämislle ei voitane antaa vastaavaa merkitystä.¹⁵⁷ Kiel-tämättä saattaa tuntua kohtuuttomalta, että lunastamisen jälkeen vuokra-alue vuokramiehen rakentamine rakennuksineen vastaa emätilaan vuokraoikeuden kiinnittämisen jälkeen mutta ennen erottamisoikeuden kiinnittämistä vahvistetuista kiinnityksistä. Toisaalta ei ole olemassa niin painavia perusteita, että vuokramies voitaisiin asettaa tässä suhteessa parempaan asemaan kuin tavallinen määräalan ostaja, jonka lohkotilalle pystytettyine rakennuksineen vastaa emätilan kiinnityksistä.¹⁵⁸ Lunastettu vuokra-alue — on se sitten yhtenevä kiinteistön kanssa taikka muodostaa siitä itsenäiseksi kiinteistöksi erotettavan osan — vastaa siis lunastamisen jälkeenkin kaikista kiinteistöön (emätilaan) vahvistetuista kiinnityksistä JL 203 §:n mukaisesti. Vuokramiehen lunastus aiheuttaa

silloin, kun kiinnitystä haettiin, tai jollei kiinnityksen haltija ole sitä kirjallisesti hyväksynyt. Säännös johtunee siitä, ettei MVL 27.3 §:n mukaan muutos tai lisäys tule voimaan, ennen kuin se on rekisteröity. Ks. myös MVL 25.4 § verrattuna MVL 3.2 §:iin. Velkoja voi vuokranantajan sopimuskappaleesta aina nähdä millainen oikeussuhde asianosaisten välillä tiettynä hetkenä vallitsee, MVL 3.2 § ja MVL 47 §.

¹⁵⁷ Arnholm toteaa analogiapäätelmien osoittautuneen hyvin vaarallisiksi kiinteistöpanttioikeudessa. Ks. *Arnholm* s. 62. Ks. myös *Majamaa*, LM 1977 s. 181.

¹⁵⁸ Lohkotilan omistajan vastuuta emätilan kiinnityksistä voimassa olevan lain mukaisena on pidetty epäkohtana. Jo Wrede tähdensi vastuun olevan epäoikeudenmukaisen ja kohtuuttoman, ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet* s. 384. Vastuu on pyritty poistamaan tai rajoittamaan maapohjan arvoon, ks. *HE n:o 24/1936 Vp*.

Ks. kuitenkin lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta annettu laki (4/37). Mainitussa laissa ei kuitenkaan ole toteutettu lohkotilan vastuusta vapauttamista sillä tavoin eikä siinä laajuudessa kuin mitä edellämainitussa hallituksen esityksessä ehdotettiin.

Lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittaminen oli esillä myös kiinteistörekisteritoimikunnan työn yhteydessä. Maa- ja metsätalousministeriön toimeksiannosta laati professori Pietilä ehdotuksen lohkomisesta aiheutuvan yhteishypoteekin järjestämiseksi lohkotilan osalta toissijaiseksi. Kiinteistörekisteritoimikunta ei kuitenkaan esittänyt lohkotilan vastuun rajoittamista »koska ehdotus kajoaa niin paljon kiinnitys- ja ulosottolainsäädäntöön, että alkuperäisen tehtävänsä, määrää- aikansa ja resurssinsa huomioonottaen toimikunta — — — tyytyy vain liittämään Pietilän muistion oheiseen osamietintöön VI erillisenä liitteenä». Ks. *Kom. 1976: 30* s. 3. Ks. myös 2 § alav. 91.

vain vaihdoksen kiinteistön omistusoikeudessa, millä ei ole vaikutusta kiinteistöä rasittaviin panttioikeuksiin.

Edellä on kuitenkin todettu, kuinka oikeudellinen liittymäsuhde syntyy esim. vuokraoikeuden ja rakennukseen kohdistuvan oikeuden välille ilman että mainitun suhteen maapohjaan tulisi olla katkennut. Edelleen on päädytty lopputulokseen, jonka mukaan kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajan oikeutta voidaan suojata kiinteistön omistajan seuraajia ja velkojia vastaan siinä määrin kuin hänen kiinteistöön kohdistuva nautintaoikeutensa nauttii suojaa mainittuja henkilötahoja vastaan.¹⁵⁹ Lunastetun alueen vastuu onkin pidettävä erillään siitä kysymyksestä, joka koskee eri oikeudenhaltijoiden keskinäistä oikeutta po. objektiin. Juuri viimeksi mainitun kysymyksen ratkaisussa voidaan nähdäkseni vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetulle kiinnitykselle antaa oikeudellista merkitystä. Tällöin ei ensi sijassa ole kysymys lunastetun alueen vastuusta kiinteistön (emätilan) kiinnityksistä vaan lähinnä siitä, kellä on yhtymyksen jälkeisissä tilanteissa oikeus vedota vuokraoikeuteen. Nämä kysymykset liittyvät läheisesti yhteen, mutta niin kuin jäljempänä osoitetaan, ne eivät ole yhteneviä. Jäljempänä esitettävät ratkaisut perustuvat suurelta osin edellä todettuun havaintoon, jonka mukaan oikeudellinen liittymäsuhde ei ole »joko/tai» -kysymys, vaan että oikeudellista kohtalonyhteyttä merkitsevä liittymäsuhde riippuu tarkasteltavasta henkilötahosta.

Seuraavana tarkastellaan edellä esitettyjen lähtökohtien valossa laajenemisvaihtoehdon mukaista ratkaisua eri oikeudenhaltijoiden kannalta. Ajatellaan kiinteistöön vahvistetun seuraavat kiinnitykset, joiden KiinA 22 §:ssä lausutun aikaprioriteettiperiaatteen mukainen etuoikeusjärjestys on seuraava:

1. kiinteistökiinnitys A_1
2. pysyvyyškiinnitys B
(vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut laitoskiinnitykset C_1-C_n)
3. kiinteistökiinnitys A_2

¹⁵⁹ Oikeudellisen liittymäsuhteen syntymisen edellytyksistä ks. s. 40 ss. sekä kiinteistöön kuuluvan rakennuksen luovutuksensaajan suojasta s. 194 ss.

Laajenemisvaihtoehdon mukainen ratkaisu ei vaikuta haitallisesti pysyvyyskiinnitystä paremmalla etuoikeudella oleviin panttivelkojiin. Vuokraoikeus ei tosin A_1 -kiinnityksen haltijoihin nähden ennen yhtymystäkään ole ollut kiinteistön rasitus. Oikeudellisen liittymäsuhteen syntyminen rakennuksen ja kiinteistön välille vain parantaa A_1 -kiinnitysten haltijoiden oikeusasemaa, koska kiinteistövakuuden arvo nousee rakennusten arvoa vastaavalla määrällä. Jos sitä vastoin omaksutaan muuttumattomuusvaihtoehto lainsäätäjän esittämässä merkityksessä — jota voidaan kutsua myös täydelliseksi muuttumattomuudeksi erotukseksi Hakulisen esittämästä osittaismuutosta merkitsevästä vaihtoehdosta — ei synny lainkaan oikeudellista liittymäsuhdetta rakennuksen ja kiinteistön välille.¹⁶⁰

Mikäli A_2 -kiinnityksen haltijalla on aikaprioriteetin mukaan huonompi etuoikeus kuin viimeisellä laitoskiinnityksellä eli C_n -kiinnityksellä,¹⁶¹ seuraa laajenemisvaihtoehdon mukaisesta ratkaisusta, että B-kiinnityksen sijaan tuleekin joukko C-kiinnityksiä. Kiinteistökiinnityksen haltijan, jonka kiinteistöön kohdistuvalla oikeudella on nautintaoikeutta huonompi etuoikeus, on kuitenkin varauduttava siihen, ettei nautintaoikeus raukeakaan sovittuna määräaikana — asianosaiset voivat esimerkiksi jatkaa vuokraoikeuden voimassaoloa alkujaan sovittua vuokraaikaa pidemmäksi.

Vastaavanlainen tilanne vallitsee velkakiinnitystenkin kohdalla: vahvistamishetkellä paremmalla etusijalla olevat panttioikeudet saattavat pysyä voimassa velallisen laskiessa haltuunsa joutuneen

¹⁶⁰ Lainsäätäjän tarkoituksesta ja MVL 25.2 §:lle kirjallisuudessa annetusta merkityssisällöstä ks. edellä 16 § 3.a. ja b.

¹⁶¹ A_1 -kiinnityksen haltijan kannalta on samantekevää kuinka C-kiinnitysten etuoikeus järjestetään, sillä C-kiinnityksellä ei voi olla parempaa etuoikeutta kuin B-kiinnityksellä. Aikaprioriteettiperiaatteen mukaan C-kiinnityksillä on aina huonompi etuoikeus kuin A_1 -kiinnityksillä.

Mikäli B-kiinnitys on vahvistettu samana päivänä kuin A_1 -kiinnitys on B-kiinnityksellä KiinA 22.3 §:n mukaan etuoikeus ennen A_1 -kiinnitystä. Jos C_1 -kiinnitys on vahvistettu samana päivänä kuin B-kiinnitys, ei tästä nähdäkseni seuraa, että C_1 -kiinnityksellä olisi A_1 -kiinnitystä parempi etuoikeus, vaan kiinnityksillä on KiinA 22.2 §:n mukaisesti sama oikeus.

Etuoikeuden antaminen nautintaoikeudelle ennen samanpäiväistä velkakiinnitystä merkitsi vuonna 1895 muutosta siihen saakka vallinneeseen tilanteeseen. Muutoksesta ja sen ratiosta ks. *Keisarikunnan majesteetin armollinen esitys n:o 4/1894 Vp s. 54* ja *lakivaliokunnan mietintö n:o 5/1894 Vp s. 54*.

velkakirjan uudelleen liikkeelle (SOO 30. 4. 1900, ks. JFT 1901 bil. s. 34).

Suomessa tilanne poikkeaa muista maista sikäli, ettei meillä ole toteutettu ns. kiinteiden etuoikeuksien periaatetta. Jos paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitys ei ole kolmannen hallussa vakuutena saatavan maksamisesta, koituu tämä panttivelkojan eikä kiinteistön omistajan tai hänen etuoikeudettomien velkojiensa hyväksi. Suomessa vallitsevaa järjestelmää on arvosteltu, koska panttivelkoja saa edun jota ei ole voinut laskea saavansakaan vastiketta antamatta; velallinen olisi esimerkiksi voinut saada lainan edullisemmilla ehdoilla, jos hänellä olisi ollut tarjota parempi vakuus.¹⁶²

Asiaa A_2 -kiinnityksen haltijan kannalta tarkasteltuna ei liene eroa sillä, ovatko vuokra-alue ja vuokra-alueella olevat rakennukset hänen panttioikeutensa ulottumattomissa B-kiinnityksen tai C_1-C_n -kiinnitysten nojalla. Kun laajenemisvaihtoehdon mukaista ratkaisua on pidetty kiinteistökiinnityksen haltijan etua loukkaavana, lienee pidetty silmällä tyypillisiä maalaisoloja, joissa rakennuksen arvo on maapohjan arvoon verrattuna vähäinen. Mikäli sitä vastoin pidetään silmällä nykyisin normaalia tapausta eli että rakennukset edustavat varsinaista taloudellista arvoa, on todennäköistä ettei A_2 -kiinnityksen haltijan vakuus edes huone, jos etuoikeusjärjestyksessä edellä oleva B-kiinnitys »puretaan ja jaetaan osasiin». Ennen yhtymystä vallitsevassa tilanteessa eivät rakennukset ole oikeudellisessa liittymäsuhteessa maapohjaan. Yhtymyksessä A_2 -kiinnityksen haltija saa siis panttioikeuden rakennuksiin, jotka pääsääntöisesti edustavat taloudellisesti merkittävämpää osaa kuin maapohja. A_2 -kiinnityksen haltijan etuoikeusasema tosin muuttuu kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien joukossa, koska aiemman B-kiinnityksen sijaan tulee epälukuinen määrä uusia kiinteistökiinnityksiksi muuttuneita C-kiinnityksiä. Laajeneminen ei kuitenkaan loukkaa A_2 -kiinnityksen haltijan oikeusasemaa, sillä vuokraoikeuden sammumisen johdosta kiinteistökiinnityksen piiriin tulevan omaisuuden (rakennuksen) arvo on säännöllisesti suurempi kuin sitä rasittavien kiinnitysten yhteenlaskettu määrä.¹⁶³

¹⁶² Omistajanpanttioikeudesta ks. *Vinding Kruse* III s. 1486; *Illum*, *Ejerpant* s. 23 ss.; *Arnholm* s. 275 ss.; *Falkanger*, TfR 1973 s. 158 ss. ja *Undén* II.2 (1968) s. 320.

Tanskan TL 40 §:ssä on velallisen suojaamiseksi säädetty mitättömiksi sopimukset, joiden mukaan panttioikeus nousee ylemmäksi edessä olevan rauettua. Ks. *Vinding Kruse* II s. 774.

¹⁶³ Itä-Suomen HO:n 10.8.1976 antaman päätöksen n:o 218/76 perustelu on valaiseva. HO perusteli laajenemisperiaatteen mukaista päätöstään mm. sillä,

Laajenemismvaihtoehdon mukaisen ratkaisun tueksi voidaan viitata myös KiinA 27.2 §:iin. Lunastamisen ei tule vaikuttaa epäedullisemmin laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan kuin jos lunastamisen sijasta olisi sovittu vuokra-ajan jatkamisesta. Kun vuokraoikeuden jatkamisella tai luovuttamalla alue uudelleen vuokralle saavutetaan lopputulos, ettei kiinteistöön vahvistettu panttioikeus koske laisinkaan vuokra-aluetta ja sillä olevia vuokramiehen rakennuksia,¹⁶⁴ ei laitoskiinnitysten laajenemisen hyväksymisen voida katsoa loukkaavan myöskään vuokraoikeutta huonommalla etuoikeudella olevia panttivelkojia.

Laajenemismvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa voidaan kiinteistö- ja laitoskiinnitysten keskinäinen etuoikeusjärjestys ajatella ratkaistavaksi kahdella tavalla. Oikeuskäytännössä näiden erityyppisten kiinnitysten keskinäinen etuoikeus on järjestetty yksinkertaisen aikaprioriteettisäännön mukaisesti siten, että kukin kiinnitys saa oman hakuhetkestä määräytyvän etusijansa. Tämä merkitsee sitä, että mikäli A₂-kiinnityksen haltija on hakenut kiinnityksen vahvistamista ajallisesti ennen jotakuta C-kiinnityksen haltijaa, sijoittuu A₂-kiinnitys etuoikeusjärjestyksessä C-kiinnitysten lomaan.

Laitos- ja kiinteistökiinnitysten keskinäinen etuoikeus voitaisiin järjestää myös siten, että erityyppisten kiinnitysten kollisio ratkaistaan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen mukaan. Tämä ratkaisu merkitsisi sitä, että laitoskiinnitysten keskinäinen etuoikeusjärjestys määräytyy niiden hakemispäivämäärän mukaan, mutta kaikki laitoskiinnitykset saisivat kiinteistöön paremman etuoikeuden kuin vuokraoikeuden jälkeen tapahtuneesta hakemuksesta vahvistetut kiinnitykset. Analogista tukea kiinnitysten keskinäisen etuoikeuden järjestämiseksi tämän vaihtoehdon mukaisesti saadaan JL 203 §:n säännöksestä, jonka mukaan lohkotilan vastuu kantatilan kiinnityksistä määräytyy erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi myönnetyn kiinnityk-

että »Keskuksen tila arvoltaan jotakuinkin vastaa ... vuokra-aluetta sillä olevine rakennuksineen». Päätöstä on selostettu lähemmin s. 308. Vastaava perustelu mainittiin jo KoO:n ratkaisussa 1933 II 243. Ratkaisusta ks. edellä s. 307 ss.

Ks. myös *Lid* s. 286. *Lid* tähdentää vuokramiehen taloudellisten etujen rakentamisen jälkeen olevan monin verroin suuremmat kuin maanomistajan, koska rakennusten arvo on maapohjan arvoa verrattomasti suurempi.

¹⁶⁴ KiinA 27.2 § verrattuna MVL 25.1 §:iin. Ks. lähemmin s. 204 ja 208 ss.

sen hakemispäivämäärän mukaan.¹⁶⁵ Tämän vaihtoehdon mukaisen ratkaisun etuna olisi, ettei varsinaista kollisiota kiinteistö- ja laitoskiinnitysten kesken syntyisi laisinkaan.¹⁶⁶ Kaikissa esiintulevissa tapauksissa ei kiinnitysten keskinäinen etuoikeusjärjestys olisi kuitenkaan ratkaistavissa pysyvyyssiinnityksen perusteella. Pysyvyyssiinnitys ei nimittäin ole ns. vanhoissa maanvuokrasuhteissa laisinkaan laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytys eikä poikkeuksettomana edellytyksenä MVL:n alaisissa vuokrasuhteissakaan.¹⁶⁷ Tämä laitoskiinnityksen haltijaa erityisesti suosiva vaihtoehto ei nähdäkseni tule kysymykseen, koska se ei soveltuisi kaikkiin maanvuokralainkaan alaisiin tapauksiin. Lisänäkökohtina voidaan todeta, ettei lopputulos olisi yhtä selkeä kuin edellisessä vaihtoehdossa.¹⁶⁸ Merkitystä lienee myös sillä, että kaikki yhtymystapaukset siitä

¹⁶⁵ Mikäli määräalan kiinnittäminen laitoskiinnitystä koskevien säännösten mukaan katsottaisiin mahdolliseksi, ratkaistaan määräalaan ja kantatilaan vahvistettujen kiinnitysten keskinäinen etuoikeus Palmgrenin ja Teporan mukaan siten, että kantatilaan (emätilaan) ennen erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetut kiinnitykset koskevat normaalisti lohkotilaa, samoin kuin määräalaan vahvistetut kiinnitykset keskinäisen aikaprioriteettinsa mukaisesti. Ks. *Palmgren*, JFT 1961 s. 250 sekä *Tepora* s. 185 ja *sama*, LM 1975 s. 668.

Ks. kuitenkin edellä alav. 156 kohdalla.

¹⁶⁶ Ks. myös *Tepora*, LM 1975 s. 666 ss.

Niin kuin edellä on jo todettu, järjestetään Norjassa yhtymystapauksessa kiinnitysten keskinäinen etuoikeus siten, että ratkaiseva merkitys on vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetulla kiinnityksellä. Eroavuutta on tosin siinä, ettei Norjassa vuokraoikeuden rekisteröinnin jälkeen vahvistettujen kiinnitysten katsota rasittavan vuokra-alueesta muodostettavaa tilaa. Lid tähdensikin kollision jäävän kiinnitysten kesken syntymättä, koska alue vapautuu vuokraoikeutta huonompaa etuoikeutta nauttivista kiinnityksistä, ks. *Lid* s. 307.

Mahdollisen kollision syntymisen välttäminen ei sinänsä voi olla itsetarkoituksellista. Kollisio jäisi muun muassa syntymättä, mikäli laitoskiinnitysten katsottaisiin raukeavan yhtymyksen jälkeen vuokra-ajan päättyessä.

¹⁶⁷ Pysyvyyssiinnityksestä laitoskiinnityksen edellytyksenä ks. lähemmin 14 § 4.

¹⁶⁸ C-kiinnitysten etuoikeuden määräytyminen A₂-kiinnityksiin nähden muun ajankohdan kuin C-kiinnitysten hakupäivämäärän mukaan aiheuttaa käytännössä hankaluuksia ja sekavuutta kiinteistön rasiustodistuksessa. Kiinnitysten lopullisen etuoikeuden määrittäminen olisi mahdollista vain, mikäli kiinteistön rasiustodistukseen on merkitty pysyvyyssiinnityksen nauttima etuoikeus. Erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen merkitsemisestä lohkotilan rasiustodistukseen ks. *Hyvönen* s. 345.

Edellistä painavampana näkökohtana pidän kuitenkin sitä, että se avaisi mahdollisuuden vaikuttaa A₂-kiinnitysten tuottamaan vakuuteen vahvistuttamalla

riippumatta, minkä tyyppisen hallintaoikeuden ja omistusoikeuden yhtymyksestä on kysymys, voidaan ratkaista saman ja jo oikeuskäytännössä vakiintuneen periaatteen mukaisesti.

Vuokramies-lunastajan kannalta asiaa tarkasteltuna laajenemismvaihtoehto saattaa heikentää hänen oikeusasemaansa verrattuna siihen, millaiseksi se muodostuisi LTK:n esittämässä täydellisessä muuttumattomuusvaihtoehdossa. Mikäli kiinteistön pakkohuutokaupassa ei vuokraoikeutta voida pysyttää voimassa (UL 5: 28, 32 ja 38), raukeaisi LTK:n MVL 25.2 §:lle antaman merkityssisällön mukaan vain vuokraoikeus. Rakennukset eivät sisältyisi kiinteistön pakkohuutokauppaan, koska yhtymys ei ole synnyttänyt oikeudellista liittymäsuhdetta rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien omistusoikeuksien välille.¹⁶⁹ Jos rakennuksella on taloudellista arvoa, lienee rakennuksen omistajalla (vuokramiehellä) hyvät mahdollisuudet päästä sopimukseen pakkohuutokauppaostajan kanssa rakennusten käytöstä.

Annettaessa kiinteistökiinnitysten Hakulisen esittämällä tavalla kohdistua yhtymyksen jälkeen rakennukseen muodostuu vuokramies-lunastajan oikeusasema sitä vastoin heikommaksikin jos lunastamisen sijasta olisi sovittu vuokra-ajan jatkamisesta tai uudelleen vuokrauksesta. Viimeksi mainituissa tapauksissa rakennukset eivät tule kiinteistökiinnitysten piiriin, eivätkä vuokraoikeutta huonompaa etuoikeutta nauttivat panttioikeudet myöskään olisi vaarantaneet vuokramies-lunastajan oikeutta rakennukseen.

Laajenemismvaihtoehdon aiheuttamat haitat lunastajalle ovat suurelta osin samanlaiset kuin mälle määräalan ostaja, sittemmin lohkotilan omistaja on alttiina. Missään tapauksessa vuokramies-lunastajalle aiheutuvia haittoja ei ole pidettävä niin merkittävinä, että ne olisivat esteenä laajenemismvaihtoehdon hyväksymiselle, varsinkin kun ne tältä osin olisivat vältettävissä ainoastaan hyväksymällä LTK:n esittämä kiinnitysten mlemminpuolinen laajenemattomuus.

Kiinteistönomistaja-lunastajan oikeusasemaan on laitosten kiinnitysten laajenemisella myös vaikutusta. Edellä on jo todettu Serlachiuksen ol-

vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnityksiä juuri ennen yhtymyksen tapahtumista.

¹⁶⁹ Ks. myös 19 § 1. b.

leen sitä mieltä, että laajeneminen merkitsee suoranaista oikeuden loukkausta, ellei kiinteistönomistaja ole ottanut vastatakseen laitosta rasittavista kiinnityksistä. Kiinteistönomistajalle yhtymyksessä syntyvää kiinteistökohtaista vastuuta voidaan toisaalta perustella sillä, että vastuu syntyy kiinteistönomistajan omasta toimenpiteestä. Hänellä on mahdollisuus ottaa selko vuokraoikeutta ja vuokramaalla olevia rakennuksia rasittavista kiinnityksistä. Vuokraoikeutta ja vuokra-alueella olevia rakennuksia rasittavat kiinnitykset — mikäli niitä ei ennen yhtymystä vuokramiesvelallisen toimesta kuoleteta — ovat otettavissa huomioon lunastushintaa alentavana tekijänä. Mikäli lunastettavan omaisuuden arvo on pienempi kuin omaisuutta rasittavien kiinnitysten määrä, on kiinteistönomistajalunastajalla perusteltu syy pidättäytyä oikeustoimesta, mutta mikäli hän siihen ryhtyy, on nähdäkseni kohtuullisempaa antaa kiinteistönomistajan itsensä kärsiä siitä aiheutuvat haitalliset seuraamukset kuin säilyttää niitä laitoskiinnityksen haltijalle, joka on tapahtuneeseen täysin ulkopuolinen.

Laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan saattaa laajenemisvaihtoehdon mukainen ratkaisu eräissä tapauksissa vaikuttaa haitallisesti. Jos A_1 -kiinnityksiä on niin paljon, ettei kiinteistö vuokraoikeuden rasittamana riitä niiden suorittamiseen, on näillä kiinnitysten haltijoilla oikeus toimituttaa kiinteistön pakkotäytäntöönpano siten, että kiinteistö myydään vuokraoikeudesta vapaana. Vuokraoikeuden lakatessa olisi laitoskiinnityksen haltijalla MVL 25.3 §:n mukainen oikeus rakennukseen tai siitä saatuun kauppahintaan,¹⁷⁰ edellyttäen ettei myöskään kiinteistökiinnitysten katsota kohdistuvan rakennuksiin. Vaikka muuttumattomuusvaihtoehdon mukainen ratkaisu LTK:n esittämässä muodossa näyttääkin parhaiten turvaavan laitoskiinnityksen haltijan oikeuden esillä olevassa tapauksessa, ei tätä ole nähdäkseni pidettävä niin merkittävänä seikkana, että se estäisi laajenemisvaihtoehdon hyväksymisen; sama epäkohta olisi joka tapauksessa olemassa annettaessa MVL 25.2 §:lle Hakulisen esittämä merkityssisältö. Laajenemisvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa C-kiinnityksen haltija saa suorituksen A_1 -kiinnitysten haltijoiden jälkeen. Tätä on nähdäkseni pidettävä parempana vaihtoehtona kuin että C-kiinnitykset sammuisivat yhtymyksen jälkeen vuokraoikeuden rautessa tai vuokraajan kuluttua umpeen. MVL 25.3 §:n mukainen mahdollisuus saada suoritukset rakennuksesta ei nähdäkseni ole laitoskiinnityksen haltijalle niin

¹⁷⁰ MVL 25.3 §:sta ks. lähemmin 17 § 1.

merkittävä, että se olisi esteenä laajenemisvaihtoehdon mukaisen ratkaisun hyväksymiselle. MVL 25.3 §:ä ei edes voitaisi soveltaa laitoskiinnityksen suojaksi siinä tapauksessa, että vuokraoikeus päättyy vuokra-ajan umpeenkulumisen vuoksi.

3.3. Tiivistelmä

Muuttumattomuusvaihtoehdon mukainen ratkaisu lienee saanut kannatusta sen vuoksi, että kiinnityksen raukeamista on pidetty kohtuuttomana laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan. Kiinnitysten laajenemisen on vuorostaan nähty loukkaavan kiinteistön panttivelkojia. Muuttumattomuusvaihtoehdo on samalla luonut ongelman laitoskiinnityksen kohteesta¹⁷¹ ja kohteen »häviämättömyydestä». Ratkaisuvaihtoehdo on johtanut selittämään, ettei nautintaoikeus lakkaa yhtymyksessä, nyttemmin tämä seikka ilmaistaan MVL 25.2 §:ssakin sanoin »... ei vuokraoikeus lakkaa, ennen kuin sen pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on kuolettu».

Annettaessa MVL 25.2 §:lle merkityssisältö, jonka mukaan vuokraoikeus on voimassa vain laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan, mutta muutoin vuokraoikeus sammuu, on itse asiassa hyväksytty KiinA 2 §:n tarkoittaman laitoksen »häviäminen», jota toisaalta vastaa »osittainen laajeneminen» eli kiinteistökiinnitysten kohdistuminen rakennukseen. Ratkaisua on perusteltu sillä, ettei laitoskiinnityksen haltijan suojaamisen tarve vaadi enempää.¹⁷² Toisaalta näyttää myös »rakennuksen oikeudellisen luonteen» muuttumisella olleen vaikutusta merkityssisällön valintaan. Hakulinen toteaa rakennuksen tulleen yhtymyksessä kiinteistön osaksi. Ojaseinkin mielestä hänen esittämänsä vaihtoehto selkeämpi olisi ollut, jos yhtymyksen ei annettaisi vaikuttaa mitään panttioikeuksiin, mutta

¹⁷¹ Kuten johdannossa todettiin, on kohteen määrittely muodostunut eräänlaiseksi yhtymystapauksenkin »esikysymykseksi». Ks. myös Muukkonen, LM 1974 s. 528, jossa Muukkonen arvostelee Kartiota siitä, että Kartiolta puuttuu väitöskirjastaan perusteellinen selvitys laitoskiinnityksen kohteesta. Laitoskiinnityksen kohdetta määriteltäessä näytetään suurelta osin pidetyn silmällä tiettyä konkreettista tapausta siten, että määrittely on tapahtunut selityspäruksen löytämiseksi ratkaisulle. Kohteen määrittelystä ks. edellä s. 4 ss.

¹⁷² Hakulinen s. 166 ja Ojanen, LM 1969 s. 918. Ks. myös LTK 1964: 3 s. 114 ja edellä s. 315 ja 316.

hän korosti, ettei Hakulisen MVL 25.2 §:lle antama merkityssisältö ollut suinkaan mahdoton.¹⁷³ Rakennuksen »oikeudellisen luonteen» muuttumisen vaikutus säännökselle annettuun merkityssisältöön käy nähdäkseen ilmi Hakulisen ja Ojansen lausumista heidän pitäessään käsittämättömänä vaihtoehtoa, etteivät yhtymyksen jälkeen vahvistetut kiinteistökiinnitykset koskisikaan kiinteistöllä olevia rakennuksia.¹⁷⁴ Samoin argumentein vastustivat jo Hällfors ja Malmund muuttumattomuusperiaatteen mukaista ratkaisua. Heidän mielestään kiinteistökiinnitysten laajeneminen rakennuksiin on seuraus siitä, että maapohja on määräävä ainesosa.¹⁷⁵

Maanvuokralain 25.2 §:lle Hakulisen antama merkityssisältö on täysin mahdollinen. Aiemmin on jo todettu rakennuksen voivan olla samanaikaisesti oikeudellisessa liittymäsuhteessa sekä maapohjan omistusoikeuteen että vuokraoikeuteen.¹⁷⁶ Tällainen tilanne syntyy vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksessäkin, mikäli MVL 25.2 §:lle annetaan Hakulisen esittämä merkityssisältö. Rakennukset tulevat oikeudelliseen liittymäsuhteeseen maapohjan kanssa, mutta vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetusta kiinnityksestä seuraa, ettei vuokraoikeuden ja rakennuksen välinen oikeudellinen liittymäsuhde lakkaa *laitoskiinnityksenhaltijaa kohtaan*. Tämän oikeudellisen liittymäsuhteen vuoksi kaikilla laitosten kiinnityksillä on etuoikeus vuokraoikeuden ja vuokramaalla olevien rakennusten edustamaan arvoon ennen vuokraoikeuden jälkeen vahvistettuja kiinnityksiä eli kiinteistöön kohdistuva pakkotäytäntöönpano voidaan toteuttaa vain pysyttämällä laitosten kiinnityksen haltijan oikeus (realisointimahdollisuus) voimassa. Kiinteistön ulottuvuus¹⁷⁷ on siis erilainen siitä

¹⁷³ Hakulinen s. 168 ja Ojanen, LM 1969 s. 919.

Ojanen on toisaalta halunnut sanoutua irti mainitusta argumentaatiosta todettessaan muuttumattomuusperiaatetta vastustavan rakennusten »oikeudellisen luonteen» muuttumisen varaan perustetun argumentoinnin menettävän merkitystään, kun oikeussuhteet ymmärretään henkilösuhteina, ks. Ojanen, LM 1969 s. 914.

¹⁷⁴ Hakulinen, LM 1963 s. 696; sama, Vuokraoikeus I s. 165 ja Ojanen, LM 1969 s. 918.

¹⁷⁵ Ks. Hällfors, JFT 1929 s. 68 ja Malmund s. 21—22.

Hällforsin mielestä muuttumattomuusperiaate — yhtymyksen ei anneta vaikuttaa mitään panttioikeuksiin — johtaa mahdottomuuksiin laitosten kiinnityksen jouduessa kollisioon yhtymyksen jälkeen vahvistetun kiinteistökiinnityksen kanssa, erityisesti silloin kun pakkohuutokauppa kohdistuu lohkotilaan tähän vahvistetun saatavan suorittamiseksi.

¹⁷⁶ Ks. s. 50 ss. Ks. myös s. 201 ss.

¹⁷⁷ Kiinteistön ulottuvuudesta ks. s. 18—21.

riippuen onko kysymyksessä panttivelkoja, jolla on parempi oikeus kiinteistöön kuin vuokraoikeudella, vaiko vuokraoikeutta huonompioikeuksinen velkoja. Asia voidaan ilmaista sitenkin, ettei vuokraoikeuden kiinnittämisen jälkeen haetun kiinteistökiinnityksen haltijan tai kiinteistön omistajan etuoikeudettoman velkojan ollessa kysymyksessä rakennus tiettyssä relaatiossa kuulu kiinteistöön, koska laitoskiinnityksen haltijalla on oikeus saada aikaan omistajanvaihdos rakennuksen osalta ja perustetuksi ostajalle hallintaoikeus jäljellä olevaksi vuokra-ajaksi.

Mikäli yhtymyksen jälkeen pakkotäytäntöönpanon kohteena on kiinteistö sellaisen saatavan suorittamiseksi, jolla on vuokraoikeutta parempi etuoikeus, ei laitoskiinnityksen haltijan oikeuden säilyminen rakennukseen ole Hakulisen esittämässä vaihtoehdossa itsestään selvää. Hakulisen mukaan laitoskiinnityksen haltijan panttioikeus rakennukseen pysyy vuokraoikeuden rauettuakin pakkotäytäntöönpanossa edelleen voimassa tuottaen etuoikeuden maksun saantiin ennen kaikkia maa-alueeseen vahvistettuja kiinnityksiä. Hänen mielestään tämä oli seurauksena siitä, ettei laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan voitu vedota yhtymykseen. Hakulinen tosin totesi tällaisen säännöksen puuttuvan maanvuokralaista, mutta hän katsoi periaatteen saaneen ilmaisunsa muussa lainsäädännössä. Kantansa tueksi hän viittasi IrtKiinL 3.2 §:iin, järjestelylain 25 §:ään ja TVL 10.3 §:iin.¹⁷⁸ Hakulisen mainitsemista lainkohdista ei nähdäkseni saa vastausta siihen, kuinka realisointi suoritetaan. Hällforsin mielestä IrtKiinL 3.2 §:n säännöksellä on enemmän käytännöllistä kuin periaatteellista merkitystä. Säännöksen nojalla irtaimistokiinnityksen haltijalla on oikeus kohdistaa pakkotäytäntöönpano rakennukseen saatavansa suorittamiseksi. Mikäli pakkotäytäntöönpanon kohteena on kiinteistö, voidaan kiinteistö myydä ainoastaan pitämällä irtaimistokiinnityksen haltijan oikeus voimassa. Säännös ei kuitenkaan Hällforsin mukaan merkinnyt sitä, että irtaimistokiinnityksen haltijalla olisi kiinnityksensä nojalla kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa oikeus vaatia kiinteistön pakkotäytäntöönpanon toimittamista määräämällä rakennukselle erikseen hinta

¹⁷⁸ Hakulinen s. 168.

Vrt. Ollinen I s. 177; *Malmlund* s. 23—24 ja *Hällfors*, JFT 1929 s. 63.

Viimeksi mainitut kirjoittajat katsoivat vuokraoikeuden rauettua rakennuksiin kohdistuvalla laitoskiinnityksen haltijan oikeudella olevan etuoikeus vasta kaikkien kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten jälkeen. Tällaisen etuoikeusjärjestyksen he johtavat UL 4:29:n säännöksestä. Ks. myös edellä s. 302.

taikka erotuttamalla rakennukset kiinteistökiinnityksen ulkopuolelle.¹⁷⁹ Mikäli yhtymyksen jälkeen toimitettavassa kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa vuokraoikeutta ei voida pysyttää, sammunevat — annettaessa MVL 25.2 §:lle Hakulisen esittämä merkityssisältö — laitoskiinnitykset kokonaisuudessaan. Hakulisen esitys panttioikeuden säilymisestä rakennuksiin on nähdäkseni ristiriidassa myös sen kanssa, mitä hän on muutoin esittänyt. Hakulisen mukaanhan laitoskiinnitykset raukeavat yhtymyksessä, mikäli pysyvyyskiinnitys ei ole mahdollinen;¹⁸⁰ yhtymyksen tapahtuttua vuokraoikeus saattoi hänen mukaansa jatkaa voimassapysymistään vain sitä kohtaan, jolla on oikeus vedota vuokrakiinnitykseen.¹⁸¹ Myös Helsingin HO:n lainsäädäntöaloitteessa oletettiin laitoskiinnitysten sammuvan pysyvyyskiinnityksen lakatessa uudistamatta jättämisen tai kuolettamisen seurauksena.¹⁸²

¹⁷⁹ Hällfors, JFT 1929 s. 61.

Ks. kuitenkin IrtKiinL 12 §. Mainitun lainkohdan mukaan on irtaimistokiinnityksen haltijalla oikeus saada maksu kiinnityksen alaisesta omaisuudesta niin kuin UL 4:12:ssä sekä UL 6:3 ja 5:ssä säädetään, mikäli panttina oleva omaisuus ulosmitataan muusta velasta. UL 4:12 §:ssä säädetään irtaimen omaisuuden pantinhaltijan oikeudesta esineeseen omaisuuden tultua ulosmitatuksi velallisen muusta velasta. UL 6:3:n säätämässä tapauksessa on kysymys sellaisesta velkojasta, jolla on ilman hallintaa panttioikeus irtaimeen omaisuuteen. Velkojalla on oikeus vaatia maksua ulosmitatusta omaisuudesta ja ulosottomiehen on — mikäli varat eivät riitä kaikille täydeksi maksuksi tai velkojat pääse sopimukseen varojen jaosta — laadittava jakoluettelo ulosmittauksessa noudatettavan etuoikeusjärjestyksen mukaisesti.

Irtaimistokiinnityksen haltijalla ei ole kuitenkaan IrtKiinL 12 §:n nojalla oikeutta saada UL 6:3:n mukaisesti maksua kiinteistön pakkohuutokaupassa rakennuksen (arvioidusta) hinnasta, koska mainitut säännökset tulevat sovellettaviksi vain silloin, kun ulosmittauksen kohteena on irtain omaisuus. Ks. esim. Forsman s. 273—274 ja Wrede, Utsökningsväsendet s. 411—412.

¹⁸⁰ Hakulinen s. 167 alav. 1. Vrt. Ojanen, LM 1969 s. 899 alav. 19.

¹⁸¹ Hakulinen s. 166.

¹⁸² Ks. Helsingin HO:n lainsäädäntöaloite vuokraoikeuskiinnitysten uudistamista koskevassa kysymyksessä, LM 1968 s. 414—417.

Vrt. Zitting, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 223—224. Pysyvyyskiinnityksen raukeamisesta uudistamatta jättämisen johdosta ei Zittingin mukaan seurannut laitoskiinnityksen sammumista, ennen yhtymistä tapahtuneella pysyvyyskiinnityksen kuolettamisellakaan ei hänen mukaansa ollut Helsingin HO:n mainitsemää vaikutusta. Kuolettamisella oli kuitenkin eri merkitys (laitoskiinnityksen lakkaamisen aiheuttama vaikutus), mikäli toimenpide suoritetaan sen jälkeen kun vuokraoikeus on yleisten sääntöjen mukaan jo lakannut olemasta. Ks. myös HE n:o 136/1975 II Vp s. 1. Nautintaoikeuksien uudistamisvelvollisuudesta luopumista

Laitoskiinnityksen haltijalla on nähdäkseni oikeus saada rakennus käytetyksi saatavansa suorittamiseksi niin kauan kuin rakennuksen ja vuokraoikeuden välillä vallitsee oikeudellinen liittymäsuhde taikka jos oikeudellista liittymäsuhdetta ei ole syntynyt rakennuksen ja kiinteistön välille.¹⁸³ Oikeudellinen liittymäsuhde lakkaa vuokraoikeuden rautessa kiinteistön pakkohuutokaupassa. Hakulisen esityksestä poikkeava mielipide ei johdu siitä, että rakennuksen ja maapohjan välillä vallitsee oikeudellinen liittymäsuhde,¹⁸⁴ vaan se on johdettavissa suoraan niistä periaatteista, joille MVL 25 §:n säännökset laitoskiinnityksen haltijan suojasta vuokraoikeuden ennenaikaisen päättymisen varalta rakentuvat. Oikeus saada rakennus vuokraoikeuksineen käytetyksi saatavan suorittamiseksi perustui lainsäätäjän mukaan MVL 25.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa siihen, ettei rakennus tullut oikeudelliseen liittymäsuhteeseen kiinteistöön sinä aikana kun vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on voimassa. MVL 25.3 §:sta käy myös nähdäkseni selvästi ilmi, että lainsäätäjä on tarkoituksella pyrkinyt välttämään sellaisten tilanteiden syntymistä, että panttioikeus voisi kohdistua yksinomaan vuokra-alueella olleisiin rakennuksiin.¹⁸⁵

perusteltiin ensi sijassa laitoskiinnityksen haltijan oikeutta turvaavana toimenpiteenä. HE:ssä viitattiin epäselvyyksiin, jotka saattaisivat aiheutua pysyvyyssiennitysten raukeamisesta uudistamisen laiminlyönnin johdosta.

¹⁸³ Ks. myös LTK 1964: 3 s. 112. LTK hylkäsi vuoden 1930 LvK:n esittämän vaihtoehdon, jonka mukaan kiinnityksen haltijalla olisi ollut oikeus saada vielä käyttöoikeuden rauettuakin suoritus rakennuksista, perustellen kantaansa sillä, ettei mainitunlaisen oikeuden myöntämiseen ole syytä, koska vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettua kiinnitystä ei saada kuolettaa ilman laitoskiinnityksen haltijan suostumusta. Ulosottomies ilmoittaa UL 5:51:n mukaan asianomaiselle kiinnitysviranomaiselle mm. rauenneet nautintaoikeudet niiden kuolettamista varten. Tällöin kuolettaminen tapahtuu laitoskiinnityksen haltijan voimatta sitä estää.

Ks. myös s. 340 ja 373. Mainituissa kohdin on päädytty lopputulokseen, jonka mukaan laitoskiinnityksen haltijalla olisi vuokraoikeuden rautessa yhtymyksen jälkeen kiinteistön pakkohuutokaupassa panttioikeus rakennukseen. Tällainen oikeus laitoskiinnityksen haltijalla on kuitenkin nähdäkseni vain silloin, kun MVL 25.2 §:lle annetaan LTK:n esittämä merkityssisältö.

¹⁸⁴ Ks. edellä s. 207 esitettyä argumentointia, jonka mukaan rakennusten realisointi olisi UL 4:29:n säännöksen vastainen.

¹⁸⁵ Tapauksissa, joissa rakennus on tullut yhtymyksessä oikeudelliseen liittymäsuhteeseen kiinteistön kanssa, ei laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaa vuokraoikeuden rauettua voida myöskään järjestää MVL 25.3 §:ssa säännellyllä tavalla. Tämän säännöksen soveltumattomuus käy selville jo lainkohdan sana-

Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaista ratkaisua — yhtymys on vaikutukseton laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan — ei nähdäkseeni ole pidettävä laajenemisen syrjäyttävänä vaihtoehtona.¹⁸⁶ Yhtymyksen positivistista vaikutusta ei tule kieltää laitoskiinnityksen haltijalta, etenkin kun tämä voi tapahtua kiinteistön panttivelkojia loukkaamatta. MVL 25.2 §:n säännös — annetaanpa sille LTK:n tarkoittama taikka Hakulisen esittämä merkityssisältö — merkitsee käytännössä sitä, että laitoskiinnityksen haltijan asema turvataan vuokra-ajan loppuun, taikka mikäli vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys jostain syystä raukeaa, tähän ajankohtaan saakka, jonka jälkeen laitoskiinnityksen tuottama oikeus raukeaa kokonaisuudessaan. Oikeutensa turvaamiseksi laitoskiinnityksen haltijan on kohdistettava ennen vuokra-ajan loppua pakkotäytäntöönpano vuokraoikeuteen ja rakennukseen. Tällä tavoin menettelemällä hän saa aikaan oikeudellisen liittymäsuhteen katkeamisen rakennuksen ja maapohjan väliltä. Muuttumattomuusvaihtoehdon mukainen ratkaisu itse asiassa synnyttää uuden ongelman, jonka ratkaisu siirtyy myöhemmään ajankohtaan: *on selvitetävä rakennuksen ja maapohjan hallintaoikeuden eri omistajille joutumisen synnyttämä pulmatilanne.*¹⁸⁷

muodostakin. Mainitun lainkohdan mukaan kiinnityksen haltijalla on oikeus saada »rakennukset ja laitos tai niistä saatu hinta, mikäli se vielä on maksamatta, käytetyksi saatavansa suorittamiseksi». Esillä olevassa tapauksessa panttioikeus rakennuksiin voisi säilyä hyvinkin kauan. Rakennusten poistaminen tai myyminen ja kauppahinnan maksaminen panttioikeuden raukeamisen aiheuttavina tekijöinä ei tule kysymykseen, koska omistusoikeus rakennukseen ja maapohjaan kuuluvat pakkohuutokauppaostajalle. Aivan samoin kuin irtaimistokiinnityksen haltijalla ei myöskään laitoskiinnityksen haltijalla ole oikeutta saada suoritusta kiinteistön pakkohuutokauppahinnasta. MVL 25.3 §:sta ks. lähemmin jäljempänä 17 § 1.

¹⁸⁶ Ks. esim. maankäyttölainsäädäntökomitean lakiehdotuksen 5.3 §, jossa yhtyminen selitettiin laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan vaikutuksettomaksi, mutta laitoskiinnitysten annettiin laajeta kiinteistöön lainkohdassa mainittujen edellytysten täytyessä. Mainitusta säännöksestä ks. edellä s. 312. Ks. myös LTK 1964: 3 s. 110. LTK:n mielestä säännös sisälsi sekä muuttumattomuus- että laajenemisvaihtoehdon mukaisen ratkaisun.

¹⁸⁷ Muun muassa Benckert piti huonoinpana mahdollisena vaihtoehtona rakennuksen omistusoikeuden ja maapohjan hallintaoikeuden joutumista eri henkilöiden käsiin. Niinpä hän epäsi rakennuksen luovutuksensaajalta vilpittömän mielen suojan, koska kiinteistöön kohdistuvan nautintaoikeuden luovutuksensaajan vilpittömyyttä mieltä ei kuitenkaan suojattaisi. Ks. Benckert II s. 185. Ks. myös 12 § alav. 122 ja 203.

Laajenemisvaihtoehtoa koskevassa tarkastelussa on osoitettu, ettei laitoskiinnitysten laajenemisen voida katsoa loukkaavan kiinteistökiinnityksen haltijoiden oikeutta. Mikäli vuokra-alue on yhtenevä kiinteistön kanssa taikka muodostaa siitä pääosan, ei vuokraoikeuden rasittamalla kiinteistöllä ole mainittavaa arvoa vakuusobjektina. Kiinteistön omistajan velkojan on aina varauduttava siihen, että vuokra-alueella olevat rakennukset saattavat jäädä kiinnityksen tuottaman vakuuden ulkopuolelle.¹⁸⁸ Velkoja ei myöskään voi olettaa, että vuokraoikeus päättyy sovittuna aikana taikka että hänen kiinnityksin turvaama oikeutensa saa sovitun vuokra-ajan päätyttyä joka tapauksessa paremman etuoikeuden kuin minkä pysyvyyskiinnitys on tuottanut vuokraoikeudelle (KiinA 27.2 §). MVL 25.2 §:n sanamuodosta ei voida päätellä, etteivätkö laitoskiinnitykset voisi yhtymyksen jälkeen kohdistua vuokraoikeuden sijasta kiinteistön omistusoikeuteen. Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaisista ratkaisuista aiheutuu sitä vastoin useimmissa tapauksissa kaikille osapuolille suurta haittaa.

Laajenemisvaihtoehdon mukainen ratkaisu voidaan nähdäkseni hyväksyä varauksetta, kun vuokramies lunastaa vuokra-alueen kanssa yhtenevän kiinteistön tai vuokra-alueen, josta vuokramiehelle muodostetaan itsenäinen kiinteistö. Yhtä luonnollisena ratkaisuna laitoskiinnitysten laajeneminen tulee kysymykseen kaikissa niissä tapauksissa, joissa vuokraoikeus vuokra-alueella olevine rakennuksineen vastaa arvoltaan laitoskiinnitysten yhteistä määrää.¹⁸⁹ Yhtymyssuunta on siten laajenemisvaihtoehdon hyväksymisen kannalta merkityksetön. Useimmissa tapauksissa on merkityksetöntä sekin, onko kiinteistö alueeltaan vuokra-aluetta suurempi.¹⁹⁰ Ilmeisen harvinaisiksi jäävissä poikkeustapauksissa voitaisiin kiinteistökiinnityksen haltijaa kuitenkin suojata maanomistajan lunastaessa vuokramiehen rakennukset siten, ettei laitoskiinnitysten annettaisi laajeta kiinteistöön.¹⁹¹

¹⁸⁸ Ks. s. 204 ss.

¹⁸⁹ Ks. erityisesti Itä-Suomen HO:n perusteluja edellä s. 308 selostetussa ratkaisussa. Ks. myös KoO 1933 II 243 sekä edellä alav. 163 kohdalla.

¹⁹⁰ Tapaukset, joissa vuokraoikeus rakennuksineen ei arvoltaan vastaisi kiinnitysten määrää, lienevät käytännössä hyvin harvinaisia. Aiemmin on jo todettu, että rakennusten arvo muodostaa varsinaisen vakuuden. Vuokraoikeuden ja rakennusten muodostaessa vakuuden arvioivat luottolaitokset vakuusarvon enintään 60 prosentiksi objektin käyvästä arvosta, ks. *Kylmänen* s. 94.

¹⁹¹ Edellä sitä vastoin todettiin, ettei vuokranantaja-lunastajaa ole tarpeen

Hyväksyessäni laajenemisvaihtoehdon mukaisen ratkaisun MVL:n alaisissa vuokrasuhteissa olen samalla havainnut tarpeettomaksi erotella yhtymystilanteita sillä perusteella, onko kysymyksessä MVL:n alainen vai ns. vanha maanvuokrasuhde. Eri ratkaisuvaihtoehdoista aiheutuvien seurausten kaikinpuoliseksi selvittämiseksi olen kuitenkin katsonut tarpeelliseksi vielä erikseen jäljempänä esittää, millaiseksi asianosaisten asema pakkorealisaatiossa eri tapauksissa muodostuu toisaalta muuttumattomuusvaihtoehtojen ja toisaalta laajenemisvaihtoehdon mukaisissa ratkaisuissa.

17 §. Vuokrasuhteessa tapahtuvien muiden muutosten vaikutus laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan

1. Vuokraoikeus raukeaa irtisanomisen tai siihen verrattavan toimenpiteen johdosta

Maanvuokralain 25.3 §:n mukaan on laitoskiinnityksen haltijalla oikeus heti vaatia maksua ja saada rakennukset ja laitos tai niistä saatu hinta, mikäli se vielä on maksamatta, käytetyksi saamisensa suorittamiseksi kiinnityksen tuottamalla etuoikeudella, mikäli vuokraoikeus lakkaa ennen vuokra-ajan päättymistä irtisanomisen tai siihen verrattavan toimenpiteen johdosta.

Sekä MVL 25.1 §:ssa että 25.3 §:ssa on kysymys vuokra-ajan päättymisestä: pääsäännön mukaan laitoskiinnityksen haltijan oikeus kiinnitysohjektiin lakkaa. Eroavuutta säännösten välillä on siinä, että MVL 25.3 §:n tapauksessa kiinnityksen haltijalla on oikeus saada rakennus tai laitos saatavansa suorittamiseksi. Eroavuus johtunee siitä, että MVL 25.1 §:n säätelemässä tapauksessa laitoskiinnityksen sammumisen syy on luonnollinen ja kiinnityksen haltijan tiedossa — vuokra-ajan päättyminen, kun taas MVL 25.3 §:n tapauksissa vuokraoikeus päättyy ennalta arvaamattomana ajankohtana.

Maanvuokrasopimus saattaa lakata kesken vuokrakauden ensinnäkin irtisanomisen perusteella. MVL 21 §:n mukaan on vuokranantajalla oi-

suojella po. tilanteessakaan, koska hän voi turvata edeltä käsin oman asemansa. Ks. s. 340.

keus sanoa vuokrasopimus irti, jos vuokramies lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtää vuokraoikeuden¹⁹² tai luovuttaa vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle,¹⁹³ jos vuokramies laiminlyö vuokranmaksun määräaikaisen suorittamisen taikka jos vuokramies olennaisesti laiminlyö vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka jos hän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti käyttää vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta, eikä kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään tai menettelyään.

Muina MVL 25.3 §:n tarkoittamina vuokraoikeuden päättymistapauksina tulevat kysymykseen MVL 12, 13, 14, 16 ja 17 §:ssä mainitut tapaukset. Vuokraoikeus voi toisin sanoen päättyä ennen sovittua vuokra-aikaa, jos vuokraoikeutta ei voida pysyttää kiinteistön pakkohuutokaupassa (MVL 12 § ja KiinA 22 § verrattuna UL 5:28, 32 ja 38:ään), vuokramies joutuu luopumaan vuokra-alueesta primuksena pidettävän vuokramiehen hyväksi (MVL 13 §),¹⁹⁴ vuokra-alue joutuu moitekanteen johdosta pois vuokranantajalta (MVL 14 §), vuokra-alueen käyttömahdollisuus muuttuu olennaisesti kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta ja vuokramies sen johdosta irtisanotaan (MVL 16 §), taikka vuokraoikeus lakkaa maanmittaustoimituksen tai pakkolunastuksen johdosta (MVL 17 §).¹⁹⁵ Mainittujen tapausten lisäksi tulee MVL 25.3 § sovellettavaksi kaikkiin niihin tapauksiin, joissa vuokraoikeus lakkaa sopimusta rasittavan pätemättömyysperusteen johdosta. Vuokraoikeuden raukeaminen kiinteistöön kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa muodostaa laitoskiinnityksen haltijan kannalta erään laitoskiinnitykselle tyypillisen vaaratekijän. Tontinvuokraoikeudelle on juuri tämän vaaran välttämiseksi myönnetty kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien joukossa paras etuoikeus.¹⁹⁶ Muissa tapauksissa laitoskiinnityksen haltijan vakuu-

¹⁹² Menettämisperuste ei tule kysymykseen MVL 25.3 §:n tarkoittamassa tapauksessa, koska laitoskiinnityksen vahvistaminen edellytyksenä KiinA 2 §:n mukaan on vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus. Vapaasta siirto-oikeudesta ks. edellä 14 § 1.b.

¹⁹³ Lidin mukaan vuokramiehellä ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta siirtämättä vuokraoikeutta. *Lid* s. 175.

Vrt. *Hakulinen* s. 110—112. Substitution ja sublocation välisestä suhteesta ks. myös edellä 13 § alav. 29.

¹⁹⁴ MVL 13 §:stä ks. lähemmin s. 156 ss.

¹⁹⁵ Lakkaamisperusteista ks. myös edellä s. 148 ss.

¹⁹⁶ Ks. *LvK* 1937: 12 s. 5. Ks. myös MVL 44 §.

den säilymistä uhkaavat vaarat ovat suurelta osin samat kuin kiinteistön panttivelkojilla yleensä.¹⁹⁷

Maanvuokralain 25.3 §:n säännöstä laadittaessa on esikuvana pidetty vuoden 1930 LvK:n lakiehdotusta.¹⁹⁸ Kiinteistökiinnitys lakiehdotuksen 18.4 §:n mukaan oli kiinnityksen haltijalla oikeus saada vuoden kuluessa käyttöoikeuden määräajan päättymisestä tai lakanneen käyttöoikeuden haltijan luovuttua kiinteistöä tai aluetta hallitsemasta kiinteistöllä tai alueella oleva rakennus tai laitos tahi niistä saatu hinta, mikäli se vielä oli maksamatta, käytetyksi saamisensa suoritukseksi kiinnityksen tuottamalla etuoikeudella. Vuoden 1963 LvK:n lakiehdotuksen 22 §:n mukaan oli kiinnitysvelkojalla oikeus MVL 25.3 §:n tarkoittamassa tapauksessa saada »saamisensa suoritukseksi maksu pantin esineestä». LTK:n mielestä tämän sanonnan sisältö jäi epäselväksi,¹⁹⁹ mutta LTK:n mielestä LvK:n tarkoituksena näytti olleen, että kiinnityksen haltija saisi suorituksen jäljelle jäävästä pantin osasta jakautumisvaihtoehdon mukaisen vaihtoehdon edellyttämällä tavalla.²⁰⁰ LTK:n esittämässä muodossakaan ei MVL 25.3 §:n säännös ole selvä. Säännöksen mukaan kiinnityksen haltijalla on oikeus »saada rakennukset ja laitos tai niistä saatu hinta, mikäli se vielä on maksamatta, käytetyksi saamisensa suoritukseksi». Epäselvyyden aiheuttaa se, kun panttioikeuden sanotaan kohdistuvan rakennusten maksamattomaan kauppahintaan. Mikäli rakennuksen omistaja — jonka hallintaoikeus maapohjaan on lakannut — myy rakennuksen kolmannelle esimerkiksi rakennuksen purkamista ja poissiirtämistä taikka muuta tarkoitusta varten, katsotaanko panttioikeuden kokonaisuudessaan eli myös rakennusten osalta rauenneen MVL 25.3 §:n nojalla kauppahinnan tultua maksetuksi. Yleisten panttioikeudellisten periaatteiden mukaan ei pantin kohteena olevan objektin omistajanvaihdoksilla ole merkitystä pantinhaltijan esineeseen kohdistuvalle oikeudelle.²⁰¹ Tässäkään tapauksessa jossa panttioikeutta on jo kohdannut muutos, ei ole erityisiä lisäperusteita, jotka pakottaisivat poikkeamaan mainitusta panttioikeudessa vallitsevasta periaatteesta: panttioikeus rakennukseen sammuksi

¹⁹⁷ Kiinteistöpanttioikeutta koskevan lainsäädäntömme eräänä epäkohtana onkin pidettävä sitä, ettei panttivelkojalle myönnetä itsenäistä, velallisesta riippumatonta oikeussuojaa. Ks. *Zitting*, LM 1958 s. 235 sekä edellä 11 § alav. 28.

¹⁹⁸ LTK 1964: 3 s. 111.

¹⁹⁹ LTK 1964: 3 s. 104.

²⁰⁰ LTK 1964: 3 s. 111 ja 113.

²⁰¹ Ks. edellä s. 287.

toisin sanoen vasta sitten, kun rakennus on siirretty pois ja rakennus sen seurauksena lakannut faktisesti olemasta.²⁰²

Säännös, jonka mukaan panttioikeus säilyy maksamattomaan kauppahintaan, tarkoittaneekin ainoastaan sitä tapausta, että rakennusten omistaja (velallinen, entinen vuokramies) myy rakennuksensa maanomistajalle. Kun maanomistaja lunastaa rakennuksen, tulee se oikeudelliseen liitosuhteeseen maapohjan kanssa. Rakennuksen luonteen sanotaan muuttuvan. Säännös lieneekin ymmärrettävä siten, että omistajan myydessä rakennuksen maanomistajalle laitoskiinnityksen tuottama panttioikeus siihen sammuu panttioikeuden kohdistuessa sen sijaan rakennuksista saatuu hintaan. Sijaan tullee omaisuuteen panttioikeus raukeaa kun kauppahinta on maksettu velalliselle, rakennuksen myyjälle.²⁰³ Tulkin-
taa tukevat vuoden 1930 LvK:n yleisperustelut, jotka koskivat kiinnityk-
sen raukeamista käyttöoikeuden lakatessa. LvK totesi, ettei käyttöoikeu-
den lakattua rakennuksen kohtalona »voi olla muu kuin että joko kiin-
teistön omistaja sen lunastaa, missä tapauksessa se säännönmukaisesti
muuttuu itse kiinteistöön kuuluvaksi, taikka että se viedään kiinteistöltä
pois». Näiden seikkojen tapahtuminen LvK:n mielestä aiheutti kiinni-
tyksen merkityksen katoamisen kiinnityksen haltijan voimatta sitä
estää.²⁰⁴ Mainittu lopputulos on sopusoinnussa myös sen periaatteen
kanssa, jolle MVL 25.2 §:n säännöksen tuli LTK:n mielestä rakentua.
LTK:n mukaanhan rakennukset eivät yhtymyksessä tulleet oikeudelli-
seen liittymäsuhteeseen kiinteistöön ennen kuin vuokraoikeus oli rauen-
nut. MVL 25.3 §:n säätelemässä tapauksessa oikeudellinen liittymäsuhte
syntyisi vasta kun kauppahinta on maksettu.

Panttioikeus rakennukseen saattaa MVL 25.3 §:n mukaan säilyä aikara-
joituksetta, mikäli rakennuksesta ei disponoida maanomistajan hyväksi,
taikka sitä ei siirretä alueelta pois. Laitoskiinnityksen haltijan oikeutta

²⁰² Vrt. MVL 25.1 §, jonka mukaan laitoskiinnitys raukeaa, mikäli alue anne-
taan vuokralle *uudelle vuokramiehelle*. Tämän osalta ks. edellä s. 285 ss.

²⁰³ Omistusoikeus siirtyy Suomen oikeuden mukaan jo sopimuksella; kauppahin-
nan maksamisella on vaikutusta omistusoikeuden siirtymiseen ainoastaan Osa-
maksuL:n säätelemissä tapauksissa. Säännös, jonka mukaan panttioikeus säilyy
maksamattoman kauppahintaan, lienee otettu lakiin kohtuussyistä.

Vrt. Ruotsin KL 194.2 §. Mainitun lainkohdan mukaan velkojalla on oikeus
vaatia suoraan kolmannelta konkurssista huolimatta velallisen disponoiman, vel-
kojalle kuuluneen esineen maksamatonta kauppahintaa. KL 194 §:n johdosta ks.
läh. *Walén*, *Separationsrätt* s. 166 ss.

²⁰⁴ *LvK 1930: 20* s. 85.

saada suoritus rakennuksista tai laitoksesta taikka niiden maksamattomasta kauppahinnasta rajoittaa kuitenkin MVL 25.3 §:n viimeisessä virkkeessä oleva säännös, jonka mukaan kiinnityksen haltijan on haettava saatavaansa kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisesta tai muusta vuokraoikeuden lakkaamisen aiheuttaneesta toimenpiteestä tiedon saatuaan uhalla, ettei hänen saatavaansa katsota muutoin erääntyneeksi. Saamisen erääntyminen on siis suorituksen saamisen muodollinen edellytys; vuokraoikeuden lakkaamisesta aiheutunut panttioikeuden osittaisraukeaminen muuttuu kokonaisraukeamiseksi, mikäli saatavaa ei katsota MVL 25.3 §:n nojalla erääntyneeksi.²⁰⁵

Vuokraoikeuden raukeaminen kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa tai sen lakkaaminen muun seikan johdosta ei vaikuta mitään rakennuksen omistusoikeussuhteisiin.²⁰⁶ Vastuubjektissa tapahtuu ainoastaan sellainen muutos, ettei velallisella (rakennuksen omistajalla) ole enää oikeutta pitää rakennusta paikoillaan. MVL 25.3 §:ssa onkin kysymys panttiobjektin oikeudellisesta häviämisestä. Velallinen saa aikaan panttioikeuden raukeamisen myymällä rakennuksen maanomistajalle ja nostamalla kauppahinnan. Laissa ei ole maanomistajalle säädetty velvollisuutta MVL 25.3 §:n tarkoittamissa tapauksissa ottaa selkoa vuokraoikeutta ja rakennuksia rasittavista kiinnityksistä. Maanomistajalla ei nähdäkseni kuitenkaan ole oikeutta maksaa rakennusten kauppahintaa vuokramie-

²⁰⁵ Ks. LTK 1964: 3 s. 112—113 ja LvK 1930: 20 s. 85—86.

MVL 25.3 §:n säännös perustuneekin ajatuksenkulkuun, että panttioikeus raukeaa vuokra-ajan päättyessä, mutta kohtuussyistä varataan laitoskiinnityksen haltijalle mahdollisuus tietynä ylimenokautena saada saatavalleen suoritus. Oikeutta suorituksen saantiin rajoittaa kuitenkin lainkohdassa mainitut materiaaliset edellytykset: rakennukset tai laitos ovat kiinteistöllä tai alueella taikka niistä saatava kauppahinta on maksamatta. Mainittu ajatuksenkulku käy selvästi ilmi vuoden 1930 LvK:n MVL 25.3 §:a vastaavan säännöksen perusteluista. LvK:n mukaan *käyttöoikeuden lakatessa laitoskiinnitys raukesi*, mistä oli luonnollisena seurauksena saatavan erääntyminen (LvK 1930: 20 s. 85). LvK:n lausuma voitaisiin ymmärtää sitenkin, että käyttöoikeuden lakatessa panttioikeus, joka syntyy juuri kiinnittämällä, raukesi, ja velkojan oikeus rakennuksiin tai laitokseen taikka niistä saatavaan kauppahintaan ei olisi enää panttioikeus. Tällainen ajattelutapa, jota en pidä oikeana, merkitsisi mm. sitä, ettei maksamatonta kauppahintaa pidettäisi pantin surrogaattina eikä vekoajan (laitoskiinnityksen haltijan) oikeutta kauppahintaan arvosteltaisi myöskään surrogaattia koskevien säännösten mukaisesti. Maanomistaja voisi mm. itsensä vapauttavin vaikutuksin maksaa kauppahinnan rakennusten myyjälle. Ks. kuitenkin jäljempänä olevaa esitystä.

²⁰⁶ Ks. esim. Kartio s. 114.

helle sellaisin vaikutuksin, että tämä vapautuisi velvollisuudesta maksaa laitoskiinnityksen haltijalle mitä lunastushinnasta olisi voitu saada kiinnityksen haltijan tyydyttämiseksi.²⁰⁷ Maanomistajaa ei voitane pitää ulkopuolisena panttauksen synnyttämässä oikeussuhteessa. Lunastaessaan rakennuksen maanomistaja tulee nimittäin panttioikeuden kohteena olevan objektin omistajaksi. Omistajanvaihdos synnyttää objektin uuden omistajan ja pantinhaltijan (kiinnitysvelkojan) välille vastaavanlaisen suhteen molemminpuolisine oikeuksineen ja velvollisuuksineen kuin panttaus pantinasettajan ja pantinhaltijan välille.²⁰⁸ Vakuutuksenantajakaan ei voi maksaa panttiojektin sijaan tullutta korvausta ottamatta selkoa omaisuutta rasittavista kiinnityksistä, mikäli vahinko on kohdannut selaista omaisuutta, joka voi olla kiinnityksen kohteena.²⁰⁹ Samanlainen selonottovelvollisuus voidaan kohtuudella asettaa myös maanomistajalle. Rakennuksen sijasta panttioikeuden kohteena on lunastussumma, johon laitoskiinnityksen haltijoilla on »parempi» oikeus kuin vuokramiehellä.²¹⁰

²⁰⁷ Oikeasta ja legitimoidusta maksun saajasta erinäisissä tilanteissa ks. *Rodhe* s. 156 ss.

Muun muassa Helsingin kaupungin käyttämissä vuokrasopimuksissa on mainittu, että rakennuksista vuokramiehelle kuuluva lunastus maksetaan kiinnityksen haltijalle, mikäli tämä sitä ajoissa vaatii. Kiinnityksen haltijan oikeus lunastussummaan ei nähdäkseni ole yksinomaan vuokrasopimukseen otetun sopimuskohdan varassa; ehtoa voidaan pitää sitoumuksena huolehtia kolmannen (kiinnityksen haltijan) oikeutetuista eduista. Ks. myös *HKPA 1910: 61* s. 24, jossa katsotaan että lunastus kuuluu kiinnityksen haltijalle, mikäli vuokraoikeus on kiinnitetty saatavasta.

Norjassa katsotaan yleisesti myös maanomistajan syyllistyvän sopimusrikkomukseen, mikäli hän vuokramiehen kanssa sopii vuokra-ajan päättymisestä, mikäli vuokraoikeuteen on rekisteröity kolmannen oikeus tai maanomistaja on tietoinen kolmannen vuokraoikeuteen kohdistuvasta oikeudesta, ks. *Sivillovbokutvalet* s. 27. Ks. myös *Simonsen*, TfR 1940 s. 411; *Berger*, TfR 1942 s. 183 ja *Lid* s. 310.

²⁰⁸ Lennander kutsuu panttioikeudellisten säännösten synnyttämää suhdetta lakiin perustuvaksi suhteeksi (legalt förhållande) erotuksena pantinasettajan ja pantinhaltijan välisestä sopimussuhteesta. Ks. *Lennander* s. 16–17.

Kielto maksaa lunastushinta vuokramiehelle voitaneen johtaa myös yleisesti hyväksytystä periaatteesta, ettei kellään ole oikeutta toimia vain kolmatta vahingoittaakseen. Rakennusten kauppahinnan maksaminen merkitsee MVL 25.3 §:n mukaan panttioikeuden sammumista.

²⁰⁹ Ks. *Vihma* s. 369.

²¹⁰ Panttioikeuden oikeudellisen häviämisen estämiseksi voinee laitoskiinnityksen haltija pyytää rakennuksen panemista myymis- ja hukkaamiskieltoon. Kiinnityksen haltijan oikeutta suojattaisiin UL 7: 8.3:ssa olevan säännöksen perus-

Panttioikeuden raukeamista maanomistajan maksaessa rakennuksen kauppahinnan ei voitane pitää tyydyttävänä ratkaisuna. Laitoskiinnityksen haltijan oikeus olisi voitu järjestää esimerkiksi IrtKiinL 3.2 §:ssa säädetyllä tavalla. Oikeudellisen liittymäsuhteen syntyminen maapohjan kanssa ei välttämättömyydellä aiheuta rakennukseen kohdistuvan erityisen oikeuden sammumista, niin kuin LTK vuoden 1930 LvK:n tavoin näyttää ajatelleen hylätessään vuoden 1963 LvK:n esityksen, jonka mukaan kiinnityksen haltijalla olisi ollut oikeus saada saatavansa suoritetuksi »pantin esineestä».²¹¹

2. Asianosaisten välisen vuokrasuhteen muutosta koskevan sopimuksen merkitys

Maanvuokralain 25.4 §:n mukaan ovat asianosaisten vuokra-aikana tekemät muutokset ja lisäykset vuokrasopimukseen — vuokra-ajan pidentämistä lukuunottamatta — tehottomia sitä kohtaan, jolla silloin on kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin ja laitoksiin, jollei kiinnityksen haltija ole muutosta tai lisäystä kirjallisesti hyväksynyt. Säännöksen tarkoitteena on, etteivät vuokranantaja ja vuokramies voi keskinäisin sopimuksin muuttaa keskinäistä oikeussuhdettaan siten, että sillä olisi haitallinen vaikutus kolmannen, laitoskiinnityksen haltijan vuokraoikeuteen saamaan oikeuteen.²¹²

Säännöksen sanamuodon mukaan ovat siis tehottomia muutokset ja lisäykset sellaista kiinnityksen haltijaa kohtaan, jolla muutoksen tai lisäyksen tekemisen aikaan oli panttioikeus vuokraoikeuteen ja alueella oleviin rakennuksiin.²¹³ MVL 3.2 §:n mukaan ovat tehottomia kirjallisen

teella, mikäli kauppa ei ole ehtinyt tapahtua ennen kuin myymis- ja hukkaamiskiellosta on tehty merkintä ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon. Oikeudellisen hävittämisen vaarasta ja »paremman oikeuden turvaamisesta» ks. *Havansi* s. 516—517 ja s. 770 ss.

²¹¹ LTK 1964: 3 s. 104—105.

²¹² Ks. esim. LvK 1937: 12 s. 50. Ks. myös *Berger*, TfR 1942 s. 181.

Berger korosti yleisenä sääntönä olevan voimassa, ettei vuokramiehellä ole oikeutta ryhtyä tontinvuokraoikeutta koskeviin määräämistöimiin, mikäli ne vaikuttavat heikentävästi vuokraoikeuteen vahvistetun pantinhaltijan oikeuteen; tällaiset määräämistöimet eivät hänen mukaansa sitoneet kiinnityksenhaltijaa.

²¹³ Kiinnityksenhaltija ei voi vedota MVL 25.4 §:iin mikäli muutos tai lisäys on merkitty vuokramiehen vuokrasopimuskappaleeseen. Tontinvuokraoikeuden

vuokrasopimuksen ehdot, joita ei ole otettu vuokrasopimukseen. Saman lainkohdan mukaan on myös muutokset ja lisäykset tehtävä kirjallisesti. Kun muutosta tai lisäystä on myös pidettävä vuokrasopimuksen ehtona MVL 3.2 §:n tarkoittamassa merkityksessä, ovat vuokrasopimukseen merkitsemättömät muutokset ja lisäykset myös asianosaissuhteessa tehottomia.²¹⁴ Vuokranantajan ja vuokramiehen kappaleet vuokrasopimuksesta saattavat poiketa toisistaan: esimerkiksi vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen tehdyt muutokset ja lisäykset on saatettu merkitä vain toiseen sopimuskappaleeseen. MVL 3.2 §:n muotovaatimusta ei liene ymmärrettävä siten, että tehottomia olisivat myös sellaiset muutokset tai lisäykset, jotka on merkitty vain toisen osapuolen sopimuskappaleeseen. Kirjallisesti tehty muutos tai lisäys, joka on merkitty vuokrasopimukseen, sitoo asianosaisia. Mikäli sitä ei ole merkitty esimerkiksi vuokramiehen sopimuskappaleeseen, ei tästä aiheutune muutoksen tai lisäyksen mitättömyyttä; velkojalla lienee kuitenkin MVL 25.4 §:n nojalla oikeus saattaa voimaan vuokramiehen sopimuskappaleesta ilmenevä oikeus. Muutoksen tai lisäyksen vuokramiehen kappaleeseen merkitsemättä jättämisellä olisi siis vuokranantajaan nähden sellainen oikeusvaikutus, ettei vuokranantaja kiinnityksenhaltijaa kohtaan voi vedota muutokseen tai lisäykseen.²¹⁵

Vastaavasti kiinteistön uutta omistajaa sitoo vuokrasopimus sellaisena kuin se ilmenee vuokranantajan sopimuskappaleesta. Maanvuokralaissa ei tästä tosin ole nimenomaista säännöstä niin kuin huoneenvuokralaissa,²¹⁶ mutta tämä on johdettavissa MLV 3 ja 12 §:stä. MVL 12 §:n mukaan sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa, jos luovutuskirjaan on otettu määräys sopimuksen pysyvyydestä, jos vuokramies on ennen luovutusta ottanut alueen hallintaansa, taikka vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys. MVL 12 §:ssä on kuitenkin säädetty vain ne perusteet, joihin sidonnaisuus voi perustua. Lainkohdasta

osalta sidotuksi tuleminen edellyttää MVL 42 §:n mukaan, että muutos tai lisäys on rekisteröity ennen kiinnityksen hakemista. Ks. *LvK 1937: 12 s. 50* ja *Hakulinen s. 210*.

²¹⁴ Vuokrasopimuksen muodosta ks. edellä s. 69, 180 ja 219—220.

²¹⁵ Muukkonen kutsuu epävarsinaisiksi muutosäännöksiksi muotomääräyksiä, joiden noudattamatta jättämisellä on jokin muu sopimuspuoliin kohdistuva välitön oikeusvaikutus kuin pätemättömyys. Ks. *Muukkonen s. 181*.

²¹⁶ Ks. myös HVL 26 §. HVL 26.3 §:n mukaan ei kirjallisesti tehtyyn vuokrasopimukseen sovittu muutos tai lisäys, josta ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen, ole voimassa muutoksesta tai lisäyksestä tietämättömyyden uutta omistajaa vastaan, vaikka vuokrasopimus häntä muutoin sitoisikin.

ei voida päätellä uutta omistajaa sitovan vuokrasuhteen sisältöä. MVL 3.2 §:a sovelletaan luonnollisesti myös uuden omistajan ja vuokramiehen väliseen suhteeseen. Tämä käy ilmi säännöksen muotovaatimusta koskevasta perusteluistakin; paitsi asianosaisten oman edun vuoksi yksipuolisten sopimusrikkomusten välttämiseksi, niin myös kolmannen edun katsottiin vaativan, että kolmas voi saada luotettavan tiedon hänelle siirtyvien velvollisuuksien laadusta ja laajuudesta.²¹⁷

Selvyyden ja yksinkertaisuuden vuoksi olisi luonnollisesti eduksi, jos vuokrasuhde olisi kaikkiin nähden samanlainen. Vuoden 1963 LvK:n lakiehdotuksen 23.3 §:n mukaan saattoivat asianosaiset vuokra-aikana sopia vuokrasopimuksen muuttamisesta tai sen päättymisestä ennen vuokra-ajan loppua vain vuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksenhaltijan suostumuksella. LvK:n ehdottama järjestely olisi ehkä liiaksi rajoittanut asianosaisten sopimusvapautta. Niinpä LTK muutti säännöksen MVL 3 §:n pääsääntöä vastaavaksi siten, että muutokset ja lisäykset — ellei kiinnityksenhaltija ole niitä hyväksynyt — ovat kiinnityksenhaltijaa kohtaan tehottomia.²¹⁸ Säännös on samankaltainen kuin vuoden 1930 kiinteistökiinnityslakiehdotuksen 18.5 §:ssa ja vuoden 1939 TVL 10.2 §:ssa.²¹⁹

Maanvuokralain 25.4 §:n tarkoittama muutos voi olla esimerkiksi uusi, vuokrasuhteen lakkaamisperustetta koskeva ehto. Tällaisissa tapauksissa kiinnityksenhaltijan oikeuden säilymisen turvaa maanvuokralain säätämisen yhteydessä KiinA 30 §:ään lisätty toinen momentti. KiinA 30.2 §:n mukaan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettaminen ennen sovitun vuokra-ajan päättymistä ei ole mahdollinen kiinteistön omistajan ja vuokramiehen vuokraoikeuden lakkaamisesta tekemän sopimuksen nojalla ilman laitoskiinnityksen haltijan suostumusta.²²⁰

Mikäli vuokraoikeuteen ja vuokramaalla oleviin rakennuksiin on vahvistettu useita kiinnityksiä ja vuokrasopimukseen on tehty muutoksia ja

²¹⁷ Ks. Laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 4/1900 Vp s. 15; Kom. 1957: 1 s. 41 ja LTK 1964 s. 12.

²¹⁸ LTK 1964: 3 s. 114.

²¹⁹ Laitoskiinnityksen haltijan oikeuden turvaamisesta ei toisaalta ole mahdollista saada takeita muulla tavoin kuin säätämällä muutokset ja lisäykset häntä kohtaan tehottomiksi. Alkuperäisen ja muutetun sopimuksen problematiikasta ks. myös SOU 1960: 28 s. 289 ss.

²²⁰ KiinA 30.2 §:sta ks. myös LTK 1964: 3 s. 112 ja 254.

lisäyksiä, on kullakin kiinnityksen haltijalla oikeus MVL 25.4 §:n nojalla saada pakkotäytäntöönpanon kohdistuessa vuokraoikeuteen vuokraoikeus realisoitavaksi sen sisältöisenä kuin se vuokramiehen vuokrasopimuskappaleesta ilmenevänä oli voimassa kiinnitystä haettaessa. Mikäli vuokraoikeuteen on tehty vuokraoikeuden arvoa alentavia muutoksia tai lisäyksiä sen jälkeen kun siihen on vahvistettu kiinnitys, lienee selvää että myös kiinnityksenhaltijat, joihin näiden muutokset ja lisäykset MVL 25.4 §:n mukaan ovat voimassa, saavat suorituksen pakkohuutokauppahinnasta, vaikka pakkotäytäntöönpanon kohteena onkin »laajempi» oikeus kuin mihin heidän panttioikeutensa kohdistuu. Kun vuokraoikeus rakennuksineen realisoidaan sellaisen kiinnityksenhaltijan saatavan suorittamiseksi, jota kohtaan muutokset tai lisäykset MVL 25.4 §:n nojalla ovat tehottomia, perustetaan pakkohuutokauppaostajalle vuokraoikeus sellaisena kuin mitä se on kiinnityksenhaltijaa kohtaan voimassa. Hakulisen mukaan tällaisessa tapauksessa ei ole kysymys vuokraoikeuden siirtämisestä sanan varsinaisessa merkityksessä, vaan vuokraoikeuden perustamisesta alkuperäisen sisältönsä mukaisena.²²¹

Vuoden 1963 LvK:n lakiehdotuksen mukaan ei siis ollut mahdollista, että vuokrasopimuksella olisi ollut erilainen sisältö eri henkilösuhteissa. Kollisio saattaa syntyä myös laitoskiinnityksen haltijan ja kiinteistön uuden omistajan välillä. Mikäli kiinteistö vaihtaa omistajaa sen jälkeen kun asianosaiset ovat sopineet vuokrasuhteen muutoksesta, sitoo kiinteistöä rasittava vuokraoikeus uutta omistajaa sellaisena kuin se on luovutushetkellä (MVL 32 § verrattuna MVL 12 §:ään). Laitoskiinnityksen haltija on vuorostaan MVL 25.4 §:n nojalla oikeutettu saattamaan alkupe-
räisen vuokrasuhteen voimaan. Kollisio syntyy takautuvassa sivullissuhteessa primuksena pidettävän kiinnityksenhaltijan A:n ja kiinteistön luovutuksensaajan B:n välillä. A on saanut panttioikeuden kiinteistön entisen omistajan X:n perustamaan käyttöoikeuteen, jonka sisältö on z; B on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, jota rasittaa käyttöoikeus y. A:lla ei ole panttioikeutta kiinteistöön, joten kollisio ei synny A:n kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden ja B:n omistusoikeuden välillä.²²² Kiinteistön omistajan X:n sidonnaisuus selitettiin edellä siten, että kiinteistön omistaja on itse perustanut kiinteistöönsä KiinA 2 §:n mukaan panttaus-

²²¹ Ks. myös Hakulinen s. 210.

²²² Pantinhaltijan suojasta velallisen luovutuksensaajaa vastaan ks. esim. Zitting, Sivullissuoja s. 110 ss.

kelpoisen oikeuden. B:n sidonnaisuus ei nähdäkseni perustu mainittuun näkökohtaan. B:n tietoisuuteenkaan z-sisältöisestä nautintaoikeudesta voidaan tuskin vedota sidonnaisuuden tueksi.²²³ B voi toisaalta nähdä vuokrasopimuksesta vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen, joka KiinA 2.3 §:n mukaan on — silloin kun se on mahdollinen — laitoskiinnityksen vahvistamisen edellytys. Vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys osoittaa vuorostaan sen oikeuden, johon kolmannen (kiinnityksenhaltijan) mahdollinen oikeus kohdistuu. Velka-kiinnitysten osalta on voimassa ns. enimmäis- eli maksimaalipottee; sitoumuksen maksimimäärän tulee näkyä, jotta sivullinen — esimerkiksi juuri kiinteistön ostaja — tietäisi, mistä määrästä kiinteistön enintään voi joutua vastaamaan.²²⁴ Mainittu periaate soveltuu nähdäkseni myös muihin kiinnitettyihin oikeuksiin. Kun kiinteistön ostaja voi vuokrasopimuksesta havaita kiinteistöä rasittavan sellaisen oikeuden, johon kolmas (laitoskiinnityksen haltija) on saattanut saada KiinA 2 §:n nojalla erityisen oikeuden, ei luovutuksensaajalla ole nähdäkseni perusteltua syytä olettaa saavansa kiinteistöä muuta kuin kiinnitetyn vuokraoikeuden rasittamana. Niinpä laitoskiinnityksen haltijalla on katsottava olevan oikeus saattaa vuokrasopimus alkuperäisenä voimaan kiinteistön omistajan vaihdoksesta huolimatta. Päinvastainen lopputulos johtaisi laitoskiinnityksen tuottaman panttioikeuden loukkaamiseen.

3. Laitoskiinnityksen haltijan suojaksi sovellettavan säännöksen valinnasta

Laitoskiinnityksen haltijan oikeus on suurelta osin riippuvainen siitä, minkä MVL 25 §:n säännöksen mukaan hänen oikeusasemansa määräytyy. MVL 25.2 §:n säätelemässä tapauksessa laitoskiinnityksen haltijan asema on turvattu hyvin MVL 25.3 §:ssa säänneltyyn tilanteeseen verrattuna. Laitoskiinnityksen haltijan kiinnityksin vuokraoikeuteen saamaa oikeutta suojataan MVL 25.4 §:n nojalla edelleen siten, että häntä kohtaan ovat tehottomia vuokranantajan ja vuokramiehen vuokra-aikana vuokrasopimukseen laitoskiinnityksen vahvistamisen jälkeen tekemät muutokset ja lisäykset, joita hän ei ole kirjallisesti hyväksynyt.

²²³ Ks. edellä s. 72 ss.

²²⁴ Ks. esim. Zitting—Rautiala s. 136 ja Havansi, LM 1967 s. 627.

Maanvuokralain 25.4 §:n säännös on ennakoluonteinen MVL 25.2 ja 25.3 §:iin verrattuna. Ensin on nimittäin selvitettävä, mihin vuokraoikeuden lakkaaminen perustuu. Jos vuokranantaja ja vuokramies esim. MVL 5-luvun mukaisessa vuokrauksessa sopivat uudesta irtisanomisperusteesta ja vuokrasuhde myöhemmin irtisanotaan lisätyn sopimuskohdan mukaisesti, tulee laitoskiinnityksen haltijan oikeus vakuusobjektiin järjestetyksi joko MVL 25.2 tai 25.3 §:n mukaisesti siitä riippuen, onko muu-
tosta tai lisäystä MVL 25.4 §:n nojalla pidettävä kiinnityksen haltijaa kohtaan tehokkaana vai ei. Mikäli muutos tai lisäys välittömästi tai myöhemmin aiheuttaa vuokraoikeuden lakkaamisen, määräytyy kiinnityksen haltijan — jota kohtaan muutos tai lisäys on tehoton — oikeusasema MVL 25.2 §:n mukaan. Irtisanominen aiheuttaa MVL 25.2 §:ssa säännellyn kaltaisen tilanteen. Asianosaissuhteessa vuokraoikeus lakkaa faktisesti olemasta, tähän tosiasiaan ei vain voida vedota — mikä on nähdäkseni MVL 25.2 §:n säännöksen keskeinen sisältö — laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan. Mutta mikäli irtisanominen sitä vastoin perustuu vuokrasopimuksen tehtyyn muutokseen tai lisäykseen, jota MVL 25.4 §:n nojalla on pidettävä kiinnityksen haltijaan nähden tehokkaana, määräytyy hänen oikeusasemansa MVL 25.3 §:ssa säännellyllä tavalla.

Laitoskiinnityksen haltijan suojaksi sovellettavan säännöksen suhteen saattaa syntyä vaikeuksia erityisesti tapauksissa, joissa vuokrasuhde lakkaa irtisanomiseen verrattavan toimenpiteen johdosta.²²⁵ Vuokramies voi esim. kesken vuokrakauden faktisesti luopua vuokrasopimuksen mukaisesta oikeudesta käyttää vuokra-aluetta siten, ettei vuokraoikeus enää rajoita kiinteistön omistajan käyttövapautta. Tällöin on tuskin kysymys MVL 25.4 §:ssa säännellystä tapauksesta. Sanamuotonsa mukaan MVL 25.4 § koskee vain niitä tilanteita, joissa *asianosaiset sopivat* muutoksesta

²²⁵ MVL 25.3 §:ssa irtisanomisella tarkoitettaneen sekä maanomistajan että vuokramiehen toimenpidettä. Laitoskiinnityksen haltijan näkökulmasta asiaa tarkasteltuna on merkittävää vain vuokrasuhteen päättymisen eikä kenen toimesta tämä tapahtuu.

Vuokramiehen irtisanomisoikeus on MVL:n mukaan yhtä laaja kuin vuokranantajan, vuokramiehelläkin on oikeus sanoa vuokrasopimus irti vain laissa nimenomaan mainituilla perusteilla (MVL 4 §). Vrt. 1902 MVL 6 § ja MVA 43 §, joiden mukaan vuokramiehelle oli mahdollista myöntää irtisanomisoikeus muissakin kuin laissa nimenomaisesti mainituissa tapauksissa. Maankäyttölainsäädäntökomitea oli kuitenkin sitä mieltä, ettei ollut perusteltua syytä asettaa vuokramiestä irtisanomisen suhteen vuokranantajaa parempaan asemaan. Ks. *Kom. 1957: 1* s. 42. Ks. myös *LTK 1964: 3* s. 21.

tai lisäyksestä. Vuokra-alueesta ja siten myös sopimuksen mukaisesta oikeudesta luopumisessa voi sitä vastoin olla kysymys yksinomaan vuokramiehen määräämistoimesta. Säännöksen soveltumattomuutta ei kuitenkaan voitane perustaa yksinomaan edellä mainittuun näkökohtaan. MVL 25.4 § sitä vastoin lisäksi edellyttää vuokrasuhteen jatkuvan asianosaisten välillä.

Vuokra-alueesta luopuminen maanomistajan hyväksi voi tapahtua myös siten, että vuokramies luovuttaa vuokra-alueella olevat rakennuksensa maanomistajalle ilman että vuokraoikeudesta mainitaan mitään. Tällaisissa tapauksissa järjestyy laitoskiinnityksen haltijan oikeusasema MVL 25.2 §:n säännösten mukaisesti. Oikeudellista merkitystä ei nähdäkseni voida antaa sille, onko disponoinnin kohteena nimenomaisesti myös vuokraoikeus. Vuokraoikeuden ja rakennuksen välisestä oikeudellisesta liittymäsuhteesta jo seuraa, ettei vuokraoikeutta ja rakennusta koskevia määräämistoimia voida laitoskiinnityksen haltijaan nähdessä pitää erillisinä.

Maanvuokralain 25.2 §:n säännöstä sovelletaan yhtymystapauksissa, tapahtuivatpa ne sitten siten, että vuokramies hankkii omistusoikeuden vuokra-alueeseensa tai maanomistaja hankkii vuokramiehen omistaman laitoksen. Jos vuokra-alue on sitä vastoin rakentamaton ja vuokramies luopuu vuokraoikeudestaan maanomistajan hyväksi,²²⁶ on epäselvää raukeaako vuokraoikeuteen vahvistettu kiinnitys välittömästi MVL 25.3 §:n nojalla, sillä mainitun lainkohdan mukaan panttioikeushan voi säilyä vain rakennukseen tai sen maksamattomaan kauppahintaan. Kiinnityksen raukeamista voitaisiin perustella näkökohdalla, jolle MVL 25.3 §:n on mainittu perustuvan: vuokraoikeuden lakkaaminen merkitsee panttiobjektin häviämistä. MVL 25.2 §:n säännöksen soveltaminen ei toisaalta edellytä — kuten ei laitoskiinnityksen vahvistaminenkaan — että vuokra-alueella on rakennuksia. Niinpä laitoskiinnityksen haltijan asema voitaneen järjestää MVL 25.2 §:n säännöksen mukaisesti kaikissa tapauksissa, joissa vuokranantajan tai vuokramiehen muun toimenpiteen kuin lakiin tai sopimukseen²²⁷ perustuvan irtisanomisoikeuden johdosta vuokraoi-

²²⁶ Vuokraoikeuden osalta lienee aina kysymys luopumisesta, sillä on tuskin ajateltavissa, että maanomistaja hankkii itselleen nautintaoikeuden omistamaansa alueeseen. Maanomistaja voi luonnollisesti maksaa korvausta vapautuakseen vuokraoikeuden aiheuttamasta rasituksesta.

²²⁷ Irtisanomisoikeus voi perustua sopimukseen vain MVL 5-luvun mukaisessa vuokrauksessa. Tällöinkin saattaa MVL 25.4 § rajoittaa asianosaisten sopimukseen perustuvaa oikeutta, niin kuin tekstissä on edellä esitetty.

keus tulee vuokra-alueen omistajalle eli faktisesti lakkaa rasittamasta kiinteistöä ennen vuokra-ajan päättymistä. Tällaista lopputulosta vastaan voidaan tosin huomauttaa, ettei kiinnityksen haltijalla ole oikeutta asettua vuokramiehen sijaan eikä maanomistajalla velvollisuutta pitää kiinnityksen rasittamaa vuokraoikeutta voimassa.²²⁸ MVL 25.2 §:ssa on kiinnityksen haltijalle kuitenkin myönnetty oikeus pantinhaltijan oikeutta käyttämällä saada aikaan hallintaoikeuden subjektin vaihdos. Vuokranantaja ei tosin ole sitoutunut pysyttämään vuokraoikeutta voimassa, mutta hän on velvollinen alistumaan siihen, että pakkotäytännönpäntöpanossa kiinnityksen haltija tai joku muu saa hänen kiinteistönsä vuokraoikeuden. Vuokranantajan sidonnaisuus perustuu hänen itsensä luovuttamaan, KiinA 2 §:n mukaan kiinnityskelpoiseen vuokraoikeuteen.

²²⁸ Norjassa on tavallista, että vuokranantaja vuokrasopimuksessa sitoutuu siihen, ettei vuokra-aika lakkaa sinä aikana kuin sitä rasittaa kiinnitys. Tällaisella sopimusehdolla turvaa luotonantaja oikeutensa säilymisen siinä tapauksessa, ettei vuokramies halua jatkaa vuokraoikeutta sovitun vuokra-ajan jälkeen. Ks. *Lid* s. 192.

VIII luku

LAITOSKIINNITYKSEN JA MUIDEN OIKEUKSIEN HALTIJAIN OIKEUSASEMA PAKKOTÄYTÄN- TÖÖNPANOTILANTEISSA

18 §. Realisointi ennen vuokra- ja omistusoikeuden yhtymystä

1. Yleistä

Kiinteistö sekä vuokraoikeus vuokramiehelle kuuluvine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ovat erillisiä, KiinA 2 §:ssä mainituin edellytyksin kiinnityskelpoisia kokonaisuuksia. Vuokraoikeuden ja vuokra-alueella olevien rakennusten kiinnittäminen ei vaikuta välittömästi millään tavoin kiinteistön omistajan oikeusasemaan; laitoksen kiinnittäminen ja realisointi tapahtuvat maanomistajaa kuulematta ja oikeusvaihtuksia häneen ulottamatta. Maanomistajalla ei ole kuitenkaan sen jälkeen kun hän on perustanut kiinteistöönsä kiinnityskelpoisen vuokraoikeuden oikeutta määrätä vuokraoikeuden sisällöstä siten, että laitoskiinnityksen haltijan kiinnityksin vuokraoikeuteen (ja rakennuksiin) saada oikeus vähenisi. Tämä käy selville MVL 25.4 §:sta verrattuna KiinA 30.2 §:iin. Kuten edelläkin on todettu, ovat edellisen lainkohdan mukaan kiinnityksen rasittamaan vuokraoikeuteen tehdyt muutokset ja lisäykset kiinnityksen haltijaa kohtaan, joka ei ole niitä kirjallisesti hyväksynyt, tehottomia. Jälkimmäisessä lainkohdassa turvataan laitoskiinnityksen haltijan oikeus vakuutena olevaan vuokraoikeuteen siten, ettei vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen kuolettaminen ole mahdollista ennen sovitun vuokra-ajan päättymistä vuokranantajan ja vuokramiehen vuokraoikeuden lakkaamisesta tekemän sopimuksen nojalla ilman laitoskiinnityksen haltijan kirjallista suostumusta.

Vastaavasti ei kiinteistöön kohdistuva pakkotäytäntöönpano periaatteessa kosketa laitoskiinnityksen haltijaa. Kun laitoskiinnityksessä panttioikeuden kohteena on kuitenkin kiinteistöön kohdistuva *vuokraoikeus* vuokra-alueella mahdollisesti olevine vuokramiehelle kuuluvine rakennuksineen, on kiinteistöön kohdistuva pakkotäytäntöönpano laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan vaikutukseton vain mikäli vuokraoikeus pysytään voimassa. Mikäli vuokraoikeus UL 5:32 ja 5:38:n säännösten mukaan raukeaa, raukeaa myös laitoskiinnitys vuokraoikeuden osalta. Laitoskiinnityksen haltijalle jää tällöin, niin kuin edellä on todettu,¹ ainoastaan MVL 25.3 §:n mukainen oikeus saada suoritus vuokramies-velallisuudelle kuuluvista vuokra-alueella olevista rakennuksista.

2. Laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemasta pakkotäytäntöönpanon kohdistuessa kiinteistöön

Epäselvyyttä saattaa sitä vastoin syntyä siitä, onko laitoskiinnityksen haltijaa pidettävä kiinteistöön kohdistettavassa pakkotäytäntöönpanossa kaikissa tapauksissa täysin sivullisena. UL 5:38:n mukaan vuokramiehellä on oikeus pysyttää kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa vuokraoikeutensa voimassa maksamalla vuokraoikeutta paremmalla etuoikeudella oleville velkojille vaihtoehtoisten tarjousten välinen erotus. Säännöksessä on siis kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden haltijalle myönnetty mahdollisuus varmistaa oikeutensa säilyminen, mikäli kiinteistön myynti hänen oikeuttaan voimassa pysyttämättä antaisi paremman kauppahinnan kuin jos kiinteistö myytäisiin pysyttäen oikeus voimassa, maksamalla erityistä oikeutta parempaa etuoikeutta nauttiville velkojille mitä nämä olisivat saaneet erotuksesta.² UL 5:38:n tarkoituksena on estää nautintaoikeuden tarpeeton hukkaantuminen kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa.³

Olisiko myös laitoskiinnityksen haltijalla vuokramiehestä riippumaton oikeus pysyttää vuokraoikeus voimassa kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa? Caseliuksen mielestä ei laitoskiinnityksen haltija yleensä voinut pitää voimassa toisen vuokraoikeutta. Hänen mukaansa vuokraoikeuden

¹ MVL 25.3 §:sta ks. lähemmin edellä 17 § 1.

² LB 1889 s. 169.

³ Ks. Forsman s. 255.

haltija saattoi hävittää panttioikeuden vuokraoikeuteen laiminlyömällä vuokrasopimuksesta johtuvat velvollisuutensa, tekemällä sopimuksen vuokraoikeuden lakkaamisesta taikka ostamalla vuokra-alueen ja erotuttamalla sen itsenäiseksi kiinteistöksi.⁴ Myös Hällfors tähdensi laitoskiinnityksen haltijalta puuttuvan puhevallan vuokraoikeuden jatkuvuutta ja lakkaamista koskeissa asioissa.⁵ Voimassa olevan lainsäädännön mukaan eivät Caseliuksen mainitsemat seikat kantansa tueksi enimmältä osaltaan pidä paikkaansa. Niin kuin edellä todettiin, eivät vuokranantaja ja vuokramies voi laitoskiinnityksen haltijan oikeutta loukaten sopia vuokrasuhteen ennaikaisesta lakkaamisesta.⁶ Vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyskään ei MVL 25.2 §:n mukaan vaikuta heikentävästi laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan. Vuokramies-velallinen saattaa tosin hävittää vuokraoikeutensa laiminlyömällä sopimuksenmukaiset velvollisuutensa, mutta tähänkin laitoskiinnityksen haltija voi varautua edeltä käsin.⁷

Laitoskiinnityksen tuottaman vakuuden on edellä havaittu olevan suurelta osin riippuvainen vuokraoikeudesta. Kiinnityksen haltijan oikeutta ei näin ollen tulisi jättää yksinomaan vuokramies-velallisen toimenpiteistä riippuvaksi. Ennen KiinA 27.2 §:n uudistamista oli epäselvyyttä mm. siitä, saattoiko nautinto-oikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen raukeaminen uudistamatta jättämisen vuoksi aiheuttaa myös laitoskiinnityksen sammumisen. KiinA 28 §:n sanamuodon mukaan uudistamista saattaa hakea vain kiinnityksen haltija eli po. tapauksessa *vuokramies*. Kuitenkin sekä Hakulinen että Zitting katsoivat laitoskiinnityksen haltijalla olevan — mikäli hänen panttioikeutensa katsottaisiin olevan riippuvainen pysyvyyskiinnityksestä — vuokramiehestä riippumaton oikeus hakea vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun

⁴ *Caselius*, LM 1928 s. 327.

⁵ *Hällfors*, JFT 1929 s. 62.

⁶ MVL 25.4 § verr. KiinA 30.2 §:iin.

⁷ Velkakirjaan voidaan ottaa esim. ehto, jonka mukaan velka erääntyy vakuuden huonon hoidon tms. syyn vuoksi. Vaikka vuokranmaksun tai muiden vuokrasopimuksesta ilmenevien velvollisuuksien laiminlyöminen koskeekin varsinaisesti vuokranantajan ja vuokramiehen välistä suhdetta, voidaan laiminlyöntiä pitää myös velan ennaikaisen erääntymisen aiheuttavana seikkana. Laiminlyönti saattaa nimittäin johtaa vuokraoikeuden menettämiseen. Tällaista vakuuden häviämisaaraan aiheuttavaa seikkaa on nähdäkseni pidettävä vakuuden huonona hoitona. Ks. myös 14 § alav. 217.

kiinnityksen uudistamista.⁸ Nikupaavolan mielestä laitoskiinnityksen haltijalla oli oikeus pysyttää vuokraoikeus UL 5:38:ssä mainitulla tavalla voimassa, mikäli vuokramies ei käyttänyt mainittua oikeutta hyväkseen.⁹ Laitoskiinnityksen haltijalle voidaankin nähdäkseni myöntää UL 5:38:n mukainen oikeus pysyttää vuokraoikeus voimassa, se ei edes loukkaa kenenkään oikeutettuja etuja. UL 5:38:n mukaisen oikeuden myöntäminen laitoskiinnityksen haltijalle merkitsee samalla erään, erityisesti laitoskiinnityksen tuottaman vakuuden arvoa heikentävän seikan poistumista.¹⁰

3. Vuokraoikeuden murto-osa pakkotäytäntöönpanon kohteena

Edellä 14 §:n 2.c. kohdassa on päädytty lopputulokseen, jonka mukaan luoton vakuutena voidaan KiinA 2 §:n mukaisesti käyttää myös sellaista velallisen omistamaa rakennusta, jota velallinen on oikeutettu yhtenä useammista vuokramiehistä pitämään paikoillaan. Kiinnitys vahvistetaan vuokrasopimuksen velalliselle tuottamaan vuokraoikeuteen ja vuokramiehen vuokra-alueella omistamiin rakennuksiin. Pakkotäytäntöönpanossa saattaa syntyä kuitenkin epäselvyyttä myynnin kohteesta.

Vastaava ongelma on olemassa, kun pakkotäytäntöönpanon kohteena on kiinteistön murto-osa ja (sillä oleva) velallisen omistama rakennus. Pietilän mielestä ratkaisuvaihtoehtoja on kaksi:

- 1) realisoinnin kohteena on velallisen osuus kiinteistöstä (vuokramiehen osuus vuokraoikeudesta) ja alueella olevista rakennuksista, tai
- 2) realisoinnin kohteena on velallisen osuus kiinteistöstä (vuokraoikeudesta) ja velallisen omistama rakennus.¹¹

Jälkimmäisen vaihtoehdon Pietilä hylkää sillä perusteella, että sen hyväksyminen merkitsisi yksilöllisesti määrätyn maa-alueen eikä ideaalisen

⁸ Ks. Hakulinen s. 208 ja Zitting, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 218. Ks. myös 15 § alav. 30.

⁹ Nikupaavola s. 302.

¹⁰ Ks. s. 283—284.

¹¹ Pietilä, LM 1966 s. 789.

osuuden myymistä; vuokraoikeuden yhteisomistajat eivät kiinnitys- ja ulosmittausvelkoja sitovasti voi sopia alueen jaosta.¹²

Vaihtoehdot eivät kuitenkaan rajoitu Pietilän mainitsemiin kahteen. Kuten Kartiokin totesi, on kysymys omistusoikeudesta rakennukseen ratkaistava erillään hallintaoikeutta koskevasta kysymyksestä.¹³ Samalla tavoin kuin kiinteistön ideaalisen osan omistustapauksissakin saattaa yksi useammista vuokramiehistä omistaa yksin vuokra-alueella olevan rakennuksen. Vuokramies ei vuokraoikeutensa nojalla tule saamaan osuutta toisen vuokramiehen vuokra-alueelle rakentamaan rakennukseen. Kartio tähdensi pakkohuutokaupassa olevan luonnollisena lähtökohtana, että sen kohteena on kaikki, mitä velallinen omistaa ja että pakkohuutokauppaostajalle perustetaan samanlainen oikeusasema kuin mitä velallisella oli.¹⁴ Vuokraoikeuden ja rakennuksen välillä yleensä vallitseva yhteenkuuluvuus vaikuttaa silloinkin, kun vuokramiehiä on kaksi tai useampia. Mikäli yksi vuokramiehistä omistaa vuokra-alueella olevan rakennuksen, vallitsee oikeudellinen liittymäsuhde yhteisomistajalle kuuluvan oikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden välillä. Vaikka vuokraoikeuden osalta asianosaisten välillä vallitsee yhteisomistussuhde, muodostuu vuokramiehen asema muista niin riippumattomaksi, ettei näillä ole käytännössä edes mahdollisuutta vaatia yhteisomistussuhteen purkamista ja sitä kautta vaikuttaa myös yhden osaomistajan oikeusasemaan rakennuksen omistajana.

KoO 1970 II 17: A omisti 4/14, B 3/14, C1/4 ja D 1/4 osan tontista. Kukin yhteisomistaja hallitsi määrättyä osaa tontista. Sovintojaon mukaisilla tontinosilla oli yhteisomistajien yksinään rakentamia rakennuksia. D vaati yhteisomistussuhteen purkamista, koska yhteisomistajat eivät hänen mukaansa olleet voineet sopia kiinteistön myynnistä, jakamisesta taikka D:n osuuden lunastamisesta. KoO hylkäsi kanteen koska asianosaiset, »jotka omistivat po. tontin määräosin, hallitsivat tontinosien aikaisempien omistajien sekä yhtiöiden osalta myös niiden kesken tehdyn, usean vuosikymmenen ajan noudatetun sopimuksen perusteella kukin tiettyä rajoiltaan määrättyä tontinosaa ja tontinosille aikanaan oli asianomaisella luvalla sallittu rakentaa uudisrakennus niin kuin rakennuskelpoiselle tontille, ja kun olosuhteet tontinosien hallinnan ja käytön osalta ovat pysyneet olennaisesti muuttumattomina».

¹² Pietilä, LM 1966 s. 789—790.

¹³ Ks. Kartio s. 114.

¹⁴ Kartio s. 190—191.

Vuokramiehen kiinnitys- tai ulosmittausvelkojalle kuuluvan sekundaarioikeuden käyttö saa aikaan paitsi vuokramiehelle kuuluvan vuokraoikeuden osuuden myös kiinteistöllä olevan vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen omistajanvaihdoksen. Pakkahuutokauppaostaja tulee velallisen tilalle vuokramieheksi ja vuokra-alueella olevan rakennuksen omistajaksi.¹⁵

19 §. Realisointi vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen jälkeen

1. Kiinteistö pakkotäytäntöönpanon kohteena

a. Realisointi osittaismuutosta merkitsevän vaihtoehdon mukaan. Osittaismuutosvaihtoehdolla tarkoitetaan jäljempänä sitä, että kiinteistökiinnitykset kohdistuvat vuokra- ja omistusoikeuden yhtymisen jälkeen vuokra-alueella olleisiin rakennuksiin, mutta vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut kiinnitykset eivät kohdistu maapohjaan. Tämän vaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa vuokraoikeuden katsotaan edelleen sammuvan yhtymyksessä; vuokraoikeuden sammumiseen ei kuitenkaan MVL 25.2 §:n nojalla voida vedota laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan.¹⁶

Kiinteistöä voivat rasittaa kiinnitykset, joiden aikaprioriteettiperiaatteen mukainen etuoikeusjärjestys on seuraava:

1. kiinteistökiinnitys A_1
2. pysyvyyskiinnitys B
(vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut laitoskiinnitykset $C_1—C_n$)
3. kiinteistökiinnitys A_2
4. kiinteistökiinnitys A_3 (vahvistettu yhtymyksen jälkeen).

¹⁵ Ratkaisuvaihtoehtoa vastaan voitaisiin vielä mahdollisesti huomauttaa, että lopputulos merkitsee poikkeamista kiinnityspäätöksestä. Näin ei asia nähdäkseni suinkaan ole, sillä kiinnityksen kohteena ovat mm. vuokramiehen vuokra-alueella olevat rakennukset ja juuri näiden omistusoikeus siirtyy pakkotäytäntöönpanossa ostajalle. Kun on kysymys rakennetusta vuokra-alueesta, ei ole syytä ylikorostaa vuokraoikeuden merkitystä: vuokraoikeudella on merkittävä tehtävä vakuusobjektia yksilöitäessä, mutta sen tosiasiallinen merkitys voidaan tietyissä tapauksissa rajoittaa myös siihen, että se oikeuttaa rakennuksen omistajan pysyttämään rakennuksen paikoillaan. Kiinnityksen kohteesta ks. erityisesti s. 4 ss.

¹⁶ Tekstissä mainittu on Hakulisen MVL 25.2 §:lle antama merkityssisältö.

Pakkohuutokaupan toimittaminen kiinteistön panttivelkojan ollessa täytäntöönpanon hakijana on ongelmallinen kysymys. Ojasen mukaan täytäntöönpanon kohteena on kiinteistö rakennuksineen siten, että C-kiinnitysten haltijat saavat parhaalla etuoikeudella suorituksen kiinteistön kauppahinnan siitä osasta, joka tulisi rakennusten ja hallintaoikeuden osalle.¹⁷ Samaa tarkoittaen Tepora totesi pakkohuutokauppaostajan saavan aina kiinteistön vuokraoikeudesta vapaana.¹⁸

Laitoskiinnityksen haltijoiden tyydyttäminen yhtymyksen jälkeen suoritettavassa kiinteistöön kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa perustuneen ajatuskulkuun, jonka mukaan yhtymyksessä vuokraoikeus lakkaa muita kuin laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan, mm. kiinteistön panttivelkojaa kohtaan. Siitä seikasta, ettei yhtymykseen voida vedota laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan, seuraa että tällä on oikeus saada suoritus vuokraoikeuden ja rakennuksen arvosta.¹⁹ Ulosottomiehen tehtäväksi jäävä arviointi pakkohuutokaupassa ei Ojasen mielestä ole sen vaikeampi kuin muutaakaan oikeusjärjestyksemme tuntemat tehtävät.²⁰

Käytännössä arvioinnista suoriutuminen merkitsisi kuitenkin pakkohuutokaupan toimittamista UL 5:37:1:ssä säädetyllä tavalla. Mainittu lainkohta koskee pakkohuutokaupan toimittamista, jos useat kiinteistöt vastaavat yhteisesti samasta saatavasta.²¹ Ulosoton toimittajan on UL

¹⁷ Ojanen, LM 1969 s. 920 alav. 72.

¹⁸ Tepora, s. 172.

¹⁹ Vrt. IrtKiinL 3.2 §. Mainitun lainkohdan mukaan on irtaimistokiinnityksen haltijalla oikeus saada maksu oikeudelliseen liittymäsuhteeseen kiinteistön kanssa tulleesta rakennuksesta ennen kaikkia kiinteistökiinnitysten haltijoita. Irtaimistokiinnityksen haltijalla ei kuitenkaan ole oikeutta saada panttioikeutensa perusteella maksua kiinteistön pakkohuutokauppahinnasta. Ks. Hållfors, JFT 1929 s. 61. Ks. myös 16 § alav. 179.

²⁰ Ojanen, LM 1969 s. 920 alav. 72. Ojasen perustelujen osalta ks. Lvk 1919:2 s. 44. Lvk:n mielestä sen seikan selvittäminen, kuuluuko tietty omaisuus irtaimistokiinnityksen piiriin, on tuskin tavallisia tuomioistuimessa esiintyviä ongelmia pulmallisempi.

Vrt. Undén II.2 s. 282. Undén totesi yhteiskiinnitystä koskevien säännösten muodostuneen niin vaikeiksi, etteivät specialistitkaan niitä enää hallitse. Yhteiskiinnityksen mahdollisuutta on JB:ssa rajoitettu juuri realisoinnissa esiintyneiden vaikeuksien vuoksi, JB:ssa omaksutusta yhdenmukaisuusperiaatteesta ks. Prop. 1970:20 B Del 2 ja Olivecrona, Inteckning och panträtt s. 51–52.

²¹ Nikupaavolan mukaan kiinnityskelpoinen vuokraoikeus rakennuksineen on KiinA 12.1 §:n tarkoittama erillinen kiinteistö, ks. Nikupaavola s. 229. Wreden ja Ollisen mielestä ei edes kiinteistön ideaalinen osa ole erillinen kiinteistö KiinA

5:37.1:n mukaan suoritettava pakkotäytäntöönpano siten, että hän tarjoaa ensin myyntiin vuokraoikeuden rasittaman kiinteistön, johon eivät sisälly vuokra-alueella olevat rakennukset, sitten vuokraoikeuden vuokra-alueella olevine rakennuksineen sekä näiden erillisten tarjousten jälkeen kiinteistön kaikkine rakennuksineen ilman kiinteistöä rasittavaa vuokraoikeutta. Mikäli »yhteishuudossa» tarjottu hinta on suurempi kuin erikseen tarjotut hinnat yhteensä, jää tämä kauppa pysyväksi ja kauppahinta jaetaan eri vastuuobjektien kesken erillistarjousten suhteessa.²²

Vuokra- ja omistusoikeuden yhtyessä tuskin syntyy yhteiskiinnitystä. Yhteiskiinnitys on oikeudessamme poikkeuksellinen: se syntyy vain jos kiinteistö, johon on vahvistettu kiinnitys, muodostetaan useammiksi kiinteistöiksi tai useampi kiinteistö kiinnitetään yhdellä kertaa samasta saatavasta.²³ Tämä ei kuitenkaan estäne pakkotäytäntöönpanon toimittamista yhteiskiinnityksestä säädettyjen periaatteiden mukaisesti. Menetely ei ole yksinkertainen, vaikeuksia saattaa syntyä myös alimman hyväksyttävän tarjouksen määräämisessä.²⁴

Esitetty ratkaisu, jonka mukaan pakkohuutokauppaostaja saa kiinteistön vuokraoikeudesta vapaana, on lisäksi oikeudessamme vallitsevan ns. peittämisperiaatteen vastainen. UL 5:28:n mukaan pakkohuutokaupassa hyväksyttävän tarjouksen tulee olla suurempi kuin hakijan saatavaa paremmalla etuoikeudella olevien saatavien sekä ulosmittaus- ja muiden kulujen yhteenlaskettu määrä. Peittämisperiaate suojaa kaikkia niitä oikeuksia, joiden tulee säilyä kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa vähentymättöminä, koska niillä on haettavaa saatavaa parempi etuoikeus. Vaikka nautintaoikeudelle ei UL 5:32:n mukaan merkitä mitään arvoa, sisältyy nautintaoikeus alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, mikäli sillä KiinA 22 §:n mukaan on parempi etuoikeus kuin kiinteistöstä haetulla

12.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä. Ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet* s. 387 ja *Ollinen* II s. 14.

²² *Nikupaavola* s. 382.

Kauppahinnan jaosta ks. *Ollinen* II s. 41.

²³ Ks. esim. *Wrede*, *Utsökningsväsendet* s. 382 ja *Ollinen* II s. 3. Yhteiskiinnitys saattaa luonnollisesti syntyä sitenkin, että samalla kertaa myytäviä kiinteistöjä jää rasittamaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.

²⁴ Ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet* s. 377—378 ja *Nikupaavola* s. 382 alav. 78.

saatavalla.²⁵ Peittämisperiaatteeseen liittyy oikeudessamme vastattavaksiottamisperiaate (UL 5:27). Nämä periaatteet eivät välttämättä edellytä toisiaan, vaan kumpikin voidaan toteuttaa toisesta riippumatta.²⁶ Vallitsevan käsityksen mukaan alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvän oikeuden haltijan ei tarvitse vasten tahtoaan ottaa vastaan suoritusta kiinteistön pakkohuutokauppahinnasta, vaan alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät oikeudet jäävät rasittamaan kiinteistöä.²⁷ Vastattavaksi ottamisesta poiketaan kuitenkin, mikäli saatava on ehdollinen tai riittävä taikka jos alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvä kiinnitys rasittaa myös toista kiinteistöä, mikäli nämä kiinteistöt samalla ker-
taa myytyinä eivät joudu samalle ostajalle.²⁸

Pakkotäytäntöönpanon toteuttaminen tyydyttämällä myös laitoskiinnitysten haltijat merkitsisi poikkeamista ulosotto-oikeudessamme vallitsevasta peittämisen- ja vastattavaksiottamisperiaatteesta. Yhtymyksen jälkekin kiinteistöä rasittaa nautintaoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys (pysyvyyskiinnitys). Pysyvyyskiinnitys ei ole riittävä, eikä sitä voida pitää UL 5:27.2:ssa tarkoitettuna ehdollisena oikeutenakaan.²⁹ Kysymykseen ei saata tulla sekään tapaus, että laitoskiinnityksen haltijat joutuisivat ottamaan suorituksen kauppahinnasta yhteiskiinnitystä koskevien säännösten mukaisesti, koska yhtymyksessä ei synny KiinA:n tarkoittamaa yhteiskiinnitystä.³⁰

Vaikka vuokraoikeuden sanotaankin raukeavan yhtymyksessä muita kuin laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan, ei tämä tosiasia merkitse sitä,

²⁵ *Wrede*, Utsökningsväsendet s. 366 ja *Forsman* s. 246. Forsman erityisesti korosti olevan ilmiselvää, ettei nautintaoikeus raukea pakkohuutokaupassa, jos se sulkeutuu alimpaan tarjoukseen.

²⁶ *Ollinen* I s. 143.

²⁷ Ks. *Ollinen* I s. 144 ja erityisesti alav. 39 mainittu kirjallisuus.

²⁸ Mainittujen poikkeusten perusteluista ks. *LB* 1889 s. 165—166.

²⁹ Ehdollisuus UL 5:27.2:ssa tarkoittanee sellaisten sitoumusten vakuudeksi vahvistettuja kiinnityksiä, joiden täyttämistä kiinteistön omistaja saattaa joutua vastuuseen, esim. kiinnitys kiinteistön omistajan takaussitoumuksen täyttämisen vakuudeksi.

³⁰ Yhteiskiinnityksen syntymisestä KiinA 2 §:n tarkoittaman laitoksen ja kiinteistön välillä mainitsi Nikupaavola seuraavan esimerkin: velallinen kiinnityttää samasta saamisesta kiinteistönsä ja toisen omistajan kiinteistöllä olevan vuokra-alueensa rakennuksineen. Mikäli velallinen luovuttaa kiinteistönsä vuokra-alueen omistajalle, joka yhdistäisi kiinteistöt yhdeksi kiinteistöksi, syntyisi yhteiskiinnitys. Ks. *Nikupaavola* s. 304 alav. 24.

että pysyvyyskiinnitys olisi kaikkia muita kohtaan vaikutukseton. Laitoskiinnityksen haltijan oikeus merkitsee myös toisaalta sidonnaisuutta.³¹ Pysyvyyskiinnitys rajoittaa muun muassa maanomistajan oikeutta määrätä kiinteistöstä luovuttamalla siihen kohdistuva nautinta- tai muu oikeus, joka loukkaisi laitoskiinnityksen haltijan oikeutta (MVL 13 §). Vastaavasti on kiinteistön omistajan pantti- ja muiden velkojen kunnioitettava pysyvyyskiinnitystä samalla tavoin kuin mitä tahansa muuta kiinteistöön vahvistettua kiinnitystä. Vuokra- ja omistusoikeuden yhtymisen oikeudellinen merkitys olisikin mahdollisten väärinkäsitysten välttämiseksi nähdäkseni ilmaistava siten, että *laitoskiinnityksen haltijan oikeuden säilyminen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin vuokramiehen rakennuksiin ei ole esteenä oikeudellisen liittymäsuhteen syntymiselle rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvan omistusoikeuden välillä.*

Pakkotäytäntöönpanon tulee tapahtua mahdollisimman yksinkertaisesti.³² Pakkotäytäntöönpano onkin nähdäkseni suoritettava siten, että kiinteistö tarjotaan ostettavaksi pysyttäen nautintaoikeus voimassa.³³ Mikäli pakkohuutokaupan hakijana on A_2 -kiinnityksen haltija taikka muu velkoja, jolla on etuoikeus vasta nautintaoikeuden jälkeen, voidaan kiinteistö myydä vain pysyttämällä nautintaoikeus voimassa (UL 5:28). Jos täytäntöönpanon hakijana on sitä vastoin A_1 -kiinnityksen haltija, tarjotaan kiinteistö UL 5:38:n mukaisesti huudettavaksi nautintaoikeuden rasittamana. Mikäli kauppahinta ei tällöin kohoa niin korkeaksi, että nautintaoikeutta paremmalla etuoikeudella olevat tulisivat tyydytetyiksi, tarjotaan kiinteistö myytäväksi tekemättä ehtoa vuokraoikeuden pysyvyydestä. Laitoskiinnityksen haltijalla on tällöin myös oikeus — pysyttääkseen panttioikeutensa voimassa — maksaa vuokraoikeutta paremmalla etuoikeudella oleville panttivelkojille mitä nämä olisivat saaneet siitä rahasummasta, jolla jälkimmäisen tarjouksen kauppahinta ylitti ensimmäisen huudon.³⁴

Nautintaoikeuden pysyminen pakkohuutokaupassa merkitsee samalla oikeudellisen liittymäsuhteen säilymistä vuokraoikeuden ja vuokra-

³¹ Hohfeldin käsiteparista *right/duty* ks. esim. *Zitting*, LM 1952 s. 395 ss. ja *Wirlander*, JFT 1970 s. 297 ss.

³² Ulosoton tunnuspiirteistä ks. esim. *Ellilä* s. 10—12.

³³ Ks. myös *Nikupaavola* s. 301.

³⁴ Ks. *Nikupaavola* s. 302 ja edellä alav. 9 kohdalla.

alueella olevien rakennusten välillä. Laitoskiinnityksen haltijalla on kiinteistön pakkohuutokaupan estämättä oikeus kohdistaa saamisensa suorittamiseksi pakkotäytäntöönpano kiinnityksen kohteena olevaan objektiin. Kun kiinteistön pakkohuutokauppaostaja saattaa joutua alistumaan siihen, että vuokraoikeus saatetaan alkuperäisenä voimaan ja rakennusten omistusoikeus siirtyy laitoskiinnityksen realisoinniseksi suoritettavan pakkohuutokaupan ostajalle, alentaa tämä varmuudella kiinteistön pakkohuutokaupassa saatavaa myyntihintaa. Hintaa alentava vaikutus vastaa rakennusten arvoa taikka mikäli ne ovat vakuutena tätä pienemmän rahamäärän maksamisesta, laitoskiinnitysten yhteenlaskettua määrää.³⁵

b. *Realisointi muuttumattomuusvaihtoehdon mukaan.* Mikäli MVL 25.2 §:lle annetaan lain tarkastuskunnan esittämä merkityssisältö, eivät kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset kohdistu yhtymyksen jälkeen vuokra-alueella oleviin rakennuksiin eivätkä laitoskiinnitykset maapohjaan. Itse asiassa kysymys tällöin olisi samanlaisesta järjestelystä, joka Ruotsissa tonttioikeuden osalta oli toteutettu jo vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:ssä (nyttemmin JB 2:6:ssä) eli ettei omistuksen yhteisyydestä huolimatta synny oikeudellista liittymäsuhdetta rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvan oikeuden välillä, mikäli kiinteistöä rasisittaa rekisteröity, kiinnityskelpoinen nautinto-oikeus.³⁶

Kun kiinteistöön ennen tai jälkeen vuokraoikeuden pysyvyyskiinnityksen myöntämistä vahvistetut kiinnitykset (A₁- ja A₂-kiinnitykset) eivät kohdistu vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, on selvää että kiinteistöön kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa saattaa vain pysyvyyskiinnitys joutua kollision kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten kanssa (UL 5:32 ja 38). Kiinteistö voidaan tarjota myytäväksi vain pysyttämällä nautinto-oikeus voimassa. Mikäli nautinto-oikeus sitä koskevien säännösten mukaisesti raukeaa kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa — kiinnityksen hal-

³⁵ Ojanen ja Tepora otaksuivatkin pakkohuutokauppaostajan ottavan vastatakseen sen osan velkaa, mikä vastaa laitoskiinnityksen haltijoiden osuutta kaup-pahinnasta. Ks. *Ojanen*, LM 1969 s. 920 alav. 72 ja *Tepora* s. 172 alav. 217.

Mainittu toteamus merkinnee itse asiassa sitä, että laitoskiinnitysten annetaan laajentua kiinteistöön.

³⁶ Vuoden 1895 kiinteätä omaisuutta koskevan lain 4 §:n ja NyttjL 4:4:n välistä suhteesta ks. s. 88 ss. Vastaava järjestely on toteutettu FöIntL 10 §:ssä, ks. s. 110 ss. Ks. myös SähkölaitoskiinteistöL 10 § ja sen osalta lähemmin s. 143 ss.

tijalla on tosin tässäkin tapauksessa UL 5:38:n mukainen oikeus pysyttää nautintaoikeus voimassa — on jossain määrin epäselvää, minkä oikeuden pakkohuutokauppaostaja saa vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Osittaismuutosvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussahan lähdettiin siitä, että rakennukset olisivat jo yhtymyksessä tulleet oikeudelliseen liittymäsuhteeseen kiinteistöön. Ratkaistavaksi jääkin, katsotaanko oikeudellisen liittymäsuhteen syntyvän nyt välittömästi vuokraoikeuden rautetessa, ja jos, niin mikä on tämän tosiasian vaikutus laitoskiinnityksiin. Laitoskiinnitysten raukeaminen olisi johdonmukainen lopputulos edelläkin lausutusta, jonka mukaan laitoskiinnityksen voimassaolo edellyttää pysyvyyskiinnitystä tapauksissa, joissa vuokraoikeus on jo yleisten säännösten perusteella lakannut olemasta.³⁷

Oikeudellisen liittymäsuhteen syntymättä jääminen kiinteistön ja rakennuksen välille vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksessä merkinnee sitä, etteivät rakennukset ole kiinteistöön kohdistuvassa pakkotäytäntöönpanossa myynnin kohteena. Vuokraoikeuden raukeamisesta seuraisi vain, että pakkohuutokauppaostaja saisi kiinteistön vuokraoikeudesta vapaana, mutta rakennusten omistusoikeus — juuri puuttuvan oikeudellisen kohdalon yhteyden vuoksi — jäisi velalliselle eli laitoskiinnityksen rakennukseensa perustaneelle tai häneltä oikeutensa rakennukseen johtaneelle henkilölle. Tällainen lopputulos on nähdäkseni LTK:n ja vuoden 1930 LvK:n tavoittelemien päämäärien mukainen. Lopputulosta vastaan voidaan tosin huomauttaa, että se johtaa kiinteistön ja rakennuksen omistusoikeuden erottamiseen ja sen seurauksena vaikeisiin konflikteihin. Huomautus, joka sisältää varteen otettavan näkökohdan, voidaan nähdäkseni kohdistaa sekä osittaismuutosta että täydellistä muuttumattomuutta merkitsevien vaihtoehtojen mukaisiin järjestelyihin, mikäli yhtymyksen synnyttämät tilanteet ratkaistaan niiden mukaisesti.

c. *Realisointi laajenemisvaihtoehdon mukaan.* Laajenemisvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa laitoskiinnitykset kohdistuvat yhtymyksen jälkeen kiinteistöön ja kiinteistökiinnitykset laajenevat vastaavasti käsittelemään vuokra-alueella olleet rakennukset. Esillä olevassa tapauksessa yhtymys on tapahtunut joko siten, että maanomistaja on tullut vuokra-alueella olevien rakennusten omistajaksi taikka vuokramies on saanut omakseen sen itsenäisen kiinteistön, jolla hänen vuokra-alueensa sijaitsi.

³⁷ Ks. myös *Zitting*, Tirkkosen juhlaulkaisu s. 224.

Niihin yhtymystapausten synnyttämiin tilanteisiin, joissa vuokramiehen lunastama alue ei samalla ole yhtenevä itsenäisen kiinteistön kanssa, palataan jäljempänä tämän §:n 3-kohdassa.

Laajenemisvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa ei synny ongelmaa vuokraoikeuden olemassaolosta, koska sen voidaan katsoa yhtymyksessä rauenneen kaikkiin nähden. Pakkotäytäntöönpanossa on olemassa vain kiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä. Etuoikeusjärjestys saattaa tulla soviteltavaksi seuraavien kiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten kesken:

1. kiinteistökiinnitys A_1
2. pysyvyyskiinnitys B
(vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut laitoskiinnitykset $C_1—C_n$)
3. kiinteistökiinnitys A_2 (vahvistettu ennen yhtymystä)
4. maksamattoman kauppahinnan panttioikeus D
5. kiinteistökiinnitys A_3 (vahvistettu yhityksen jälkeen)

Oikeuskäytännössä on kiinnitysten keskinäinen etuoikeus järjestetty aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesti siten, että kiinnitysten keskinäinen etuoikeus määräytyy niiden hakemisajankohdan mukaisesti.³⁸ Laitoskiinnitykset saavat siis kiinnityksen hakupäivämäärän mukaisen sijan etuoikeusjärjestyksessä; oikeudellista merkitystä ei sitä vastoin ole annettu vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetulle kiinnitykselle. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että mikäli A_2 -kiinnitys on haettu ennen jotakin C-kiinnitystä, saa A_2 -kiinnityksen haltija aikaprioriteettinsa mukaisen etuoikeuden ennen kyseistä C-kiinnitystä.

2. Vuokraoikeus ja rakennukset pakkotäytäntöönpanon kohteena

a. *Realisointi muuttumattomuusvaihtoehdon mukaan.* Kun yhtymykseen ei voida vedota laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan, on hänellä oikeus vaatia vuokraoikeuden ja vuokramaalla olevien vuokramiehelle kuuluneiden rakennusten realisointia. Pakkokuutokauppaostaja saa omistuk-

³⁸ Ks. esim. KoO 1932 I 53, 1933 I 25, 1933 II 243 ja 1935 II 404. Mainituista oikeustapauksista ks. lähemmin s. 306—307.

seensa rakennukset sekä niiden paikoillaan pysyttämiseksi vuokramiehen ja maanomistajan aikanaan maapohjaan sopiman vuokraoikeuden mukaisen hallintaoikeuden ellei MVL 25.4 §:n säännöksestä muuta johdu.³⁹

Pakkohuutokauppahinta saattaa nousta suuremmaksi kuin mitä C-kiinnitysten haltijoiden tyydyttämiseksi tarvitaan. Jos kiinteistökiinnitysten katsotaan kohdistuvan myös rakennuksiin, kuuluu ylijäämä KiinA 18 §:ssä ilmaistun periaatteen mukaisesti kiinteistökiinnityksen haltijoille; pakkotäytäntöönpanossahan kiinteistöstä erotetaan osa (rakennukset).⁴⁰ Mikäli kiinteistökiinnitysten ei sitä vastoin katsota laajentuvan rakennuksiin — niin kuin LTK esitti — kuuluu vuokraoikeuden ja rakennusten realisoinnista saatava mahdollinen ylijäämä kiinteistönomistaja-velalliselle.

b. Realisointi laajenemisvaihtoehdon mukaan. Vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetun kiinnityksen laajetessa kiinteistöön ei ole mitään syytä selittää vuokraoikeuden olevan yhtymyksestä huolimatta voimassa. Pakkotäytäntöönpanon kohteena ei ole enää vuokraoikeus rakennuksiin, vaan kiinteistö.

Ks. KoO 1935 II 404: A:n saatavan maksamisen vakuudeksi oli vuonna 1926 vahvistettu kiinnitys B:n Lahden kaupungilta vuokraaman tontin vuokraoikeuteen ja B:n vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. B lunasti tontin omakseen vuonna 1928. Tonttia rasisitti maksamattomaan kauppahintaan perustuva sekä erään toisen, kaupungin B:ltä olevan saatavan maksamisen vakuudeksi vahvistettu kiinnitys. A:n saatavan suorittamiseksi ulosmitattiin vuonna 1934 B:n omistama tontti ja A:n saatavalle myönnettiin etuoikeus ennen tontin kauppahinnan ja edellä mainitun saatavan maksamisen vakuudeksi tonttiin kiinnitettyä saatavaa.

Eri mieltä oleva jäsen katsoi, että B:n »vuokraoikeus», kolmannen henkilön vakuudeksi panttioikeuksin siirrettynä, ei ollut voinut sammua B:n tullessa vuokratontista omistamaan vastamainitun alueen. Vuokratontilla olevat rakennukset vuokraoikeuksineen maahan olisi eri mieltä olleen jäsenen mukaan sen vuoksi tullut ulosmitata erikseen ja myydä A:n saatavan suorittamiseksi.⁴¹

³⁹ MVL 25.4 §:sta ks. 17 § 2.

⁴⁰ Ks. myös *Hakulinen* s. 213 ja *Tepora* s. 173.

⁴¹ Kiinnitysten laajeneminen tapahtuu toisin kuin esim. Norjassa ilman mitään erityisiä toimenpiteitä (ipso jure). Norjan osalta ks. 16 § alav. 145.

3. Realisointi määräalan hallinta- ja erottamisoikeuden sekä vuokraoikeuden yhtymyksen jälkeen

a. Yleistä. Ostaessaan vuokra-alueitaan vastaavan määräalan vuokramies saa alueeseen omistajan hallintaoikeuden sekä kiinteistön omistajasta riippumattoman oikeuden erotuttaa alueensa itsenäiseksi kiinteistöksi.⁴² Mikäli määräalalla on kiinteistön omistajan omistamia rakennuksia, seuraavat ne määräalan luovutusta samalla tavoin kuin kiinteistön luovutuksessa yleensä, määräalan luovutuksensaajan oston jälkeen rakentamat rakennukset vastaavat JL 203 §:ssä mainituin rajoituksin myös kantatilan kiinnityksistä. Ilmeistä on, että myös vuokramiehen vuokra-alueelle ennen määräalan erottamis- ja hallintaoikeuden sekä vuokraoikeuden yhtymystä rakentamat rakennukset tulevat yhtymyksessä sellaiseen oikeudelliseen liittymäsuhteeseen maapohjan kanssa, että emätilaan ennen erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetut kiinnitykset laajenevat myös vuokramiehen rakennuksiin.⁴³ Määräalan erottamis- ja hallintaoikeuden sekä vuokraoikeuden yhtyessä määräytyy laitoskiinnityksen haltijan lisäksi määräalan luovutuksensaaja-vuokramiehen oikeusasema suurelta osin sen mukaan kuinka yhtymyksen katsotaan vaikuttavan vuokraoikeuteen. Kollisioon joutuvien erilaisten oikeuksien määräkin on lukuisampi; etuoikeus saattaa tulla järjestettäväksi seuraavien oikeuksien kesken:

1. emätilaan vahvistettu kiinteistökiinnitys A_1
2. pysyvyyskiinnitys B
(vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut laitoskiinnitykset C_1-C_n)
3. emätilaan vahvistettu kiinteistökiinnitys A_2
4. määräalaan/lohkotilaan kohdistuva maksamattoman kauppahinnan panttioikeus D
5. erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys E
6. lohkotilaan vahvistettu kiinteistökiinnitys F
7. kantatilaan vahvistettu kiinteistökiinnitys A_3

⁴² Ks. Hyvönen s. 165—166.

⁴³ Määräalan omistajan oikeudesta hänen toimestaan määräalalle rakennettuihin rakennuksiin erottamis- ja hallintaoikeuden rautessa ks. läh. 2 § alav. 91. Ks. myös 16 § alav. 158.

b. *Emätila/kantatila pakkotäytäntöönpanon kohteena.* MVL 25.2 §:lle oikeustieteellisessä kirjallisuudessa annetun osittaismuutosta tarkoittavan merkityssisällön mukaan vuokraoikeus sammuu vuokramiehen hankkies-sa omistukseensa vuokra-aluetta vastaavan määrään.⁴⁴ Vuokraoi-keuden kaikkia muita kuin laitoskiinnityksen haltijaa kohtaan tapahtuva sammuminen merkitsee tämän vaihtoehdon mukaan mm. sitä, ettei vuokramies-määrään luovutuksensaaja voisi enää yhtymyksen tapahduttua vedota vuokraoikeuteensa ja vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettuun kiinnitykseen.⁴⁵

Vuokraoikeuden sekä määrään erottamis- ja hallintaoikeuden yhtymystapaukseen sovellettuna edellä mainittu MVL 25.2 §:n merkityssisältö johtaa sellaiseen lopputulokseen, että ellei A₂-kiinnityksen haltijan ha-kemuksesta suoritettavassa emätilan pakkotäytäntöönpanossa määrään erottamisoikeutta sitä koskevien säännösten mukaan voitaisi pysyttää voi-massa, häviäisi määrään luovutuksensaajan oikeus maa-alueeseen koko-naan, koska hänen vuokraoikeutensa on sammunut jo yhtymyksessä.⁴⁶ Määrään kauppa on lisäksi synnyttänyt oikeudellisen kohtalonyhteyden määräänalla (vuokra-alueella) olevien rakennusten ja kiinteistön välillä. Yleisten määrään vastuuta emätilan kiinnityksistä koskevien periaat-teiden mukaan edellä mainitusta seuraisi, että vuokramies-määrään luovutuksensaaja menettäisi emätilan velkojien hyväksi oikeutensa myös rakennuksiin. Mainittua tilannetta ei olisi syntynyt, ellei vuokramies olisi ostanut vuokra-aluetta vastaavaa määräänala; vuokramiehen hallintaoi-keuden olemassaolo ei olisi edes vaarantunut pakkohuutokaupassa, koska pysyvyyskiinnityksen tuottamalla oikeudella on A₂-kiinnityksen haltijan oikeutta parempi etuoikeus.⁴⁷

Määrään erottamis- ja hallintaoikeuden sekä vuokraoikeuden yh-dyttyä on samalla henkilöllä kaksi erilaista hallintaan oikeuttavaa oi-keutta kiinteistöön. Vaikka määrään luovutukseen perustuvan hallin-taoikeuden katsottaisiinkin olevan »jotain enemmän» kuin vuokraoi-keu-

⁴⁴ Vuokra-alueen ei luonnollisesti tarvitse olla identtinen määrään kanssa. Vuokraoikeuden sekä määrään erottamis- ja hallintaoikeuden yhtymystapauk-set käsittävät kaikki ne tapaukset, joissa yhtyminen tapahtuu maa-alueen ole-matta itsenäinen rekisteriyksikkö.

⁴⁵ Ks. myös s. 343 ss.

⁴⁶ Ks. *Tepora* s. 175.

⁴⁷ Määräänalle rakentaneen rakennuksen omistajan sidonnaisuudesta emäti-lan panttivelkoja kohtaan ks. erit. 2 § alav. 91.

teen perustuva hallintaoikeus, ei määräalan erottamis- ja hallintaoikeuden raukeamisesta voine aiheutua vuokraoikeuden lakkaaminen: määräalan erottamis- ja hallintaoikeushan raukeaa, koska sillä on kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien joukossa huonompi etuoikeus kuin vuokraoikeudella.

Emätilan pakkohuutokaupassa voitaneen vuokramies-määräalan luovutuksensaajan oikeus turvata vain siten, että hänelle myönnetään alueeseen samanlainen oikeus kuin jos yhtymystä ei olisi lainkaan tapahtunut.⁴⁸ Vuokramiehen oikeusasema emätilan pakkohuutokaupassa ei voine heikentyä sen vuoksi, että hän ostaa vuokra-alueen vastaavan määrään. Emätilan pakkohuutokaupassa myös vuokramies voi vedota vuokraoikeuteensa; vuokramiehen suoja emätilan omistajaa ja velkojia vastaan määräytyy nautintaoikeuden antaman oikeussuojan mukaisesti.⁴⁹ Laitoskiinnityksen haltijan oikeusasemaan ei yhtymyksellä ole vaikutusta. Hänen oikeutensa järjestyy niin kuin edellä 1-kohdassa on sanottu pakkotäytäntöönpanon kohdistuessa kiinteistöön.

Määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen rautessa emätilan pakkohuutokaupassa muodostuu kiinnitysten keskinäinen etuoikeusjärjestys — kun laajenemisperiaatteen mukainen ratkaisu ei ole mahdollinen⁵⁰ — seuraavalla tavalla:⁵¹

⁴⁸ Näin jo Serlachius ja Wrede, ks. *Serlachius* s. 338 ja *Wrede*, Grunddragen s. 410. Ks. myös *Ollinen* I s. 178. Ollinen päätyi tekstissä mainittuun lopputulokseen, mutta nähdäkseni väärin perustein. Hän nimittäin katsoi, ettei määräalan kauppa voi vaikuttaa mitään — määräalan ollessa vielä erottamattomana — laitoskiinnityksen sisältöön eikä paremmuussijaan, koska *ostaja ei ole saanut omistusoikeutta tähän alueeseen*, vaan hänellä on ainoastaan oikeus sen erotuttamiseen eri tilaksi.

Vrt. *Malmund* s. 23—24. Malmundin mielestä vuokraoikeus raukesi, mutta laitoskiinnitys oli voimassa rakennuksiin. Laitoskiinnityksellä oli hänen mielestään UL 4:29:ssä lausutun periaatteen mukaisesti etuoikeus vasta kaikkien kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten jälkeen. Niinpä esimerkiksi määräalan myyjällä ei voinut olla maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevien säännösten nojalla panti- tai mitään muutakaan oikeutta vuokramiestä vastaan, jos määräalan erottamisoikeus raukesi kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa (MK 11:1). Vrt. *Tepora* s. 176.

⁴⁹ Ks. lähemmin s. 339 ja 372.

⁵⁰ Laajeneminen ei tule kiinteistön muodostuksen tässä vaiheessa kysymykseen, koska ei ole olemassa »tilaa», johon laitoskiinnitykset laajenisivat.

⁵¹ Ks. myös *Nikupaavola* s. 301; vrt. *Tepora* s. 175.

1. emätilaan vahvistettu kiinteistökiinnitys A_1
2. pysyvyyskiinnitys B
(vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetut laitoskiinnitykset $C_1—C_n$)
3. emätilaan vahvistettu kiinteistökiinnitys A_2

Mikäli määräala on muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi kollisio-
syntyessä toisaalta kantatilaa sekä toisaalta lohkotilaa rasittavien kiinni-
tysten kesken, muodostuu ratkaisu toisenlaiseksi. Lohkotilan omistajan
suoja kantatilan velkojia vastaan määräytyy JL 203 §:n mukaan. Lohko-
tila on vastuussa erottamisoikeuden vakuudeksi emätilaan aiemmin vah-
vistetuista kiinnityksistä. Vuokramies-lunastajan tila rakennuksineen
joutuu vastuuseen niistäkin kantatilan kiinnityksistä, jotka on vahvistettu
B-kiinnityksen (pysyvyyskiinnityksen) jälkeen mutta ennen E-kiinnitystä
(erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettua kiinnitystä). Maksamattoman
kauppahinnan panttioikeuteen perustuva kiinnitys saattaa samoin rasit-
taa hänen omaisuuttaan.

Pakkotäytäntöönpanon kohdistuessa lohkotilaan ei lohkotilan omista-
jan vastuu luonnollisestikaan perustu siihen, että kantatilan omistajalla
olisi jonkinlainen saantoperuste alunperin vuokra-alueella olleeseen ra-
kennukseen, vaan siihen ettei lainsäädännössämme ole rajoitettu lohko-
tilan kiinnitysvastuuta muutoin kuin JL 203 §:ssä säädettyllä tavalla.⁵² Vas-
tuuta ja lohkotilan omistajan sidonnaisuutta saantomiehensä velkojia
kohtaan voitaisiin rakennukseen kohdistuvan oikeuden osalta tosin rajoit-
taa siten, että oikeudellista merkitystä annettaisiin tässä kuten edellä
määräalan hallinta- ja erottamisoikeuden sekä vuokraoikeuden yhtymys-
tapauksessa vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetulle kiinni-
tykselle. Oikeudellista kohtalonyhteyttä ei siten syntyisi rakennukseen
kohdistuvan oikeuden ja lohkotilan omistusoikeuden välille, mikäli on
kysymys kantatilaan kohdistuvasta kiinnityksen haltijasta, jonka kiinni-
tykseen perustuvalla oikeudella on aikaprioriteettisäännön mukaisesti
huonompi etusija kuin vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvis-
tetulla kiinnityksellä. Rakennukseen kohdistuvan oikeuden suojaami-
nen mainituilta kantatilan kiinnitysvelkojilta merkitsisi käytännössä kiin-
teistö- ja laitoskiinnitysten keskinäisen etuoikeuden järjestämistä vuok-

⁵² Ks. kuitenkin laki lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta (4/37) sekä
16 § alav. 158.

raoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen mukaisesti. Tämä kiinnitysten keskinäisen etuoikeuden järjestämisvaihtoehto on jo edellä ollut esillä, mutta kiinnitysten keskinäisen etuoikeuden järjestäminen yksinkertaisen aikaprioriteettisäännön mukaisesti on kuitenkin osoittautunut paremmaksi vaihtoehdoksi.⁵³ Esillä oleva tapaus, jossa kieltämättä päädytään epätydyttävään lopputulokseen, ei nähdäkseni kuitenkaan ole riittävä peruste kiinnitysten keskinäisen etuoikeuden järjestämiseen yhtymystapauksissa vallitsevasta oikeuskäytännöstä poikkeavalla tavalla. Ratkaisu on myös niiden periaatteiden mukainen, joita noudatetaan kun henkilö rakentaa rakennuksen määräalalle tai lohkotilalle, jota ei ole vapautettu vastuusta emätilan kiinnityksistä.⁵⁴

Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa ei lohkotilan muodostamisella ole merkitystä laitoskiinnityksen haltijoille. Emätilaan vahvistettu kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi rasittaa vahvistamispäivän mukaisesti määräytyvin etuoikeuksin lohkomisessa muodostettua tilaa.⁵⁵ Toisaalta on yleisesti myös katsottu, että lohkotilan muodostamisen jälkeen laajenevat vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella olleisiin rakennuksiin vahvistetut kiinnitykset rasittamaan lohkotilaa.⁵⁶ Erimielisyyttä on sitä vastoin ollut kiinnitysten keskinäisestä etuoikeusjärjestyksestä. Hällforsin ja Malmlundin mielestä etuoikeus määräytyisi lakimääräisen etuoikeusjärjestyksen (KiinA 22 §) mukaisesti, Serlachiuksen ja Wreden käsityksen mukaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeudelle on annettava etuoikeus ennen laitoskiinnityksiä. Tepora on

⁵³ Ks. edellä s. 337 ss.

⁵⁴ Ks. erityisesti 2 § alav. 91.

⁵⁵ Vrt. *Serlachius* s. 338. Serlachiuksen mukaan lasketaan jakamattoman kiinteistön kiinnitysten haltijoille maapohjan osalle tuleva osuus kauppahinnasta ja jäännös käytetään laitoskiinnityksen haltijoiden tyydyttämiseksi. Tällä tavoin voidaan hänen mielestään ottaa huomioon laitoskiinnityksen haltijan oikeus loukkaamatta samalla muiden oikeutta. Kollisioita ei hänen mielestään voida ratkaista etuja tasoittamalla, vaan puhtaasti muodollisin perustein tai sitten siten, että nautinto-oikeuden lakkaamisella katsotaan olevan sama vaikutus kuin nautinta-ajan umpeenkulumisella. Ks. *Serlachius* s. 339.

Ks. myös *Nikupaavola* s. 301. Nikupaavolan mielestä kiinteistön panttivelkojilla on oikeus siihen ylijäämään, joka laitoskiinnityksen haltijoiden tyydyttämisen jälkeen mahdollisesti jää.

⁵⁶ *Wrede*, *Grunddragen* s. 410; *Hällfors*, *JFT* 1929 s. 63—64; *Malmlund* s. 23—24 sekä *Tepora* s. 178 ja *sama*, *LM* 1975 s. 665.

todennut laajenemisen olevan merkityksetön emätilaan kiinnitettyjen oikeuksien etuoikeusjärjestykselle. Hänen tarkoituksenaan lienee ollut ratkaista etuoikeuskysymys siten, että erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys määrää laitoskiinnitysten etuoikeuden kiinteistökiinnityksiin nähden.⁵⁷

c. *Määräala pakkotäytäntöönpanon kohteena.* Määräala saattaa joutua pakkotäytäntöönpanon kohteeksi muun muassa luovutuksensaajan kiinnittämättömästä velasta. Oikeuskäytännön mukaan pakkotäytäntöönpano tapahtuu samassa järjestyksessä kuin mitä irtaimen omaisuuden osalta on säädetty. Esim. oikean omistajan on UL 4:10:n mukaisessa järjestyksessä vaadittava parempaa oikeutta ulosmitattuun määräälaan.⁵⁸ Määräalan ulosmittaamista irtainta omaisuutta koskevassa järjestyksessä onkin pidettävä epäkohtana, koska se saattaa johtaa määräälaan kohdistuvan erityisen oikeuden raukeamiseen.⁵⁹ Toisaalta on oikeuskäytännössä katsottu maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden säilyvän määrääalan pakkohuutokaupassa myyjän ilmoitettua oikeutensa pakkohuutokauppaostajalle.⁶⁰

Määräalaan kohdistettu pakkohuutokauppa ei vaikuta laitoskiinnityksen haltijan oikeuteen, sillä kiinnityksen haltijalla on emätilaan vahvistetun pysyvyyskiinnityksen nojalla oikeus realisoida vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakennukset saatavansa suorittamiseksi. Pakkohuutokauppaostaja voi kiinteistön rasiustodistuksesta havaita kiinteistöä rasittavan vuokraoikeuden. Määräalan huutajan tulee ottaa selvää mitä aluetta vuokraoikeus koskee sekä selko vuokraoikeutta

⁵⁷ Hällfors osoittaa maksamattomalle kauppahinnalle ennen laitoskiinnityksiä myönnettävän etuoikeuden johtavan ratkaisemattomaan pulmatilanteeseen: C-kiinnityksellä, jolla on etuoikeus ennen A₂-kiinnitystä, onkin etuoikeus vasta D-kiinnityksen jälkeen, jolla vuorostaan on huonompi etuoikeus kuin A₂-kiinnityksellä. Ks. Hällfors, JFT 1929 s. 63.

⁵⁸ Ks. KoO 1964 II 45

⁵⁹ Ks. esim. *Träskman*, JFT 1968 s. 406 ss. ja *Hyvönen* s. 126 ss.. Ks. myös *Illum* s. 302—305. Illumin mielestä kiinteään omaisuuteen kohdistuvan oikeuden pakkotäytäntöönpanon tulisi aina tapahtua kiinteän omaisuuden osalta säädetyssä järjestyksessä. Illumin mukaan tämä vaatimus on sukua periaatteelle, ettei kenenkään tule saada varallisuusmassaa ottamatta vastatakseen myös sitä rasittavista oikeuksista. Ks. myös 2 § alav. 103 kohdalla.

⁶⁰ Ks. KoO 1938 I 36.

ja vuokramaalla olevia rakennuksia rasittavista kiinnityksistä aivan samalla tavoin kuin emättilan kiinnityksistä. Hänen on varauduttava siihen, että hän joutuu laitoskiinnityksen haltijan toimeenpanemassa pakkohuutokaupassa huutamaan vuokra-alueella olevat rakennukset uudelleen saadakseen ne itselleen ja siten määräälaa rasittavan vuokraoikeuden raukeamaan.

Mikäli pakkotäytäntöönpano yhtymyksen jälkeen suoritetaan laitoskiinnityksen haltijan hakemuksesta, on kohteena vuokraoikeus ja vuokra-alueella olevat rakennukset. Kun määrääla ei voi olla hypoteekin kohteena,⁶¹ ei laitoskiinnitysten laajentuminenkaan määräälaan ole mahdollista. Lisäksi on huomattava, että määräälaan kohdistuva pakkotäytäntöönpano tapahtuisi intaimen omaisuuden osalta säädettyssä järjestyksessä. Vuokraoikeuden ja vuokramaalla olevien rakennusten realisointi on sitä vastoin UL 4:32:n mukaan suoritettava pakkotäytäntöönpanosta kiinteän omaisuuden osalta säädettyssä järjestyksessä. Realisoinnissa mahdollisesti kentyvä ylijäämä kuulune kiinnityksenhaltijoille, joiden saatavan vakuudeksi vahvistetulla kiinnityksellä on parempi etuoikeus kuin määräälan hallinta- ja erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetulla kiinnityksellä.⁶² Samoin ylijäämään on määräälan myyjällä maksamatonta kauppahintaa koskevien säännösten nojalla oikeus ennen määräälan luovutuksensaaja-vuokramiestä.

d. Lohkotila pakkotäytäntöönpanon kohteena. Lohkomisen tapahtuttua tila vastaa edelleen kantatilaan ennen erottamisoikeuden kiinnittämistä vahvistetuista kiinnityksistä taikka ennen lohkomista haetuista ja vahvistetuista kiinnityksistä, mikäli erottamisoikeuden kiinnitystä ei ole lainkaan haettu. Lohkomisen katsotaan JL 203 §:n tarkoittamassa merkityksessä tapahtuneen kun tila on merkitty maarekisteriin.

⁶¹ Ks. 14 § 2.b. Määrääla saattaa tosiasiallisesti olla vastuussa saatavien maksamisesta erinäisten erityissäännösten nojalla, näistä ks. lähemmin s. 245.

⁶² Ks. myös s. 339. Edellä todettiin, ettei kiinteistön panttivelkojilla ole panttioikeutta vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, mikäli emättilan pakkohuutokaupassa erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys tai luovutuksensaajan kiinnittämätön erottamisoikeus raukeaa. Mainittu ja esillä oleva ratkaisu eivät ole ristiriitaisia. Tapaukset eroavat toisistaan siinä, että jälkimmäisessä rakennukset ovat oikeudellisessa liittymäsuhteessa emättilaan kun taas edellisessä tapauksessa oikeudellisen liittymäsuhteen synnyttänyt seikka (määräälan luovutus) on rauennut.

Muuttumattomuusvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa on pysyvyyskiinnityksen vakuudeksi vahvistetulla kiinnityksellä yhä oikeudellista merkitystä senkin jälkeen kun määräala on tullut lohkotuksi itsenäiseksi tilaksi. Vuokraoikeuden pysyvyyden kiinnittämisen jälkeen, mutta ennen erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettua kiinnitystä — taikka mikäli sitä ei ole haettu, ennen lohkotilan maarekisteriin merkitsemistä — kantatilaan vahvistettujen kiinnitysten haltijat voivat saada suorituksen lohkotilasta vain pitäen vuokraoikeuden edelleen voimassa.⁶³ Pysyvyyskiinnitys olisi merkittävä hakuhetken mukaisin etuoikeuksin rasittamaan lohkotilaakin, koska pakkotäytäntöönpanossa laitoskiinnitysten rasittama vuokraoikeus joutuu kollision llohkotilaa rasittavan D-kiinnityksen (maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen perustuva kiinnitys) ja F-kiinnityksen (lohkotilaan vahvistetun kiinteistökiinnityksen) kanssa. Realisointi tapahtuisi kuten edellä kohdassa 2.a. on esitetty.

Laajenemisvaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa myönnettäisiin kullekin kiinnitykselle aikaprioriteetin mukainen etuoikeus aivan samalla tavoin kuin vuokra- ja omistusoikeuden yhtymyksen osalta on edellä kohdassa 1.c. esitetty.

⁶³ Pysyvyyskiinnitys on oikeudelliselta merkitykseltään samankaltainen kuin erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys, joka ei menetä merkitystään määräalan tultua lohkotuksi. Ks. KoO 27. 1. 1933, DL 1933 oik. tap. os. s. 23; mainitun oikeustapauksen johdosta ks. *Hyvönen* s. 345.

GEBÄUDE AUF FREMDEM GRUND ALS OBJEKT EINER HYPOTHEKENKREDIT

ZUSAMMENFASSUNG

I

Objekt der vorliegenden Untersuchung ist die Benutzung eines auf fremdem Grund stehenden Gebäudes als Sicherheit für einen Hypothekskredit, insbesondere die Klärung dessen, was für eine Sicherheit dieses Gebäude dem Pfandgläubiger bieten kann.

In Finnland hat man ein auf fremdem Grund stehendes Gebäude verbunden mit dem Besitzrecht, aufgrund dessen das Gebäude auf fremdem Boden gehalten wird, als Sicherheit für eine Anleihe benutzen können, nämlich in der Ordnung, die für die Eintragung einer Hypothek seit dem Jahr 1869 vorgeschrieben worden ist, als die Hypotheksverordnung (38/1868) in Kraft trat. Nachher hat man die Bestimmungen über die Grundstückshypothek mehrmals geändert, aber nach wie vor gründet sich die Grundstückshypothek in ihren wesentlichen Teilen auf eine schon über hundert Jahre alte Gesetzgebung.

In § 2 Abs. 1 der Hypotheksverordnung, worin ein auf fremdem Grund stehendes Gebäude als hypothekfähiger Gegenstand erwähnt wird, ist für das den Grund und Boden betreffende Besitzrecht keine andere Forderung gestellt, als dass dieses ohne Anhörung des Grundeigentümers auf einen Dritten übertragbar sein soll. Auf diesen Übelstand wurde schon Ende des 19. Jahrhunderts bei der auf die Erneuerung der Gesetzgebung v. J. 1734 über die Bodenrechte abzielenden Gesetzgebungsarbeit aufmerksam gemacht. Der Gesetzgeber stellte damals fest, die Erfahrung habe gezeigt, dass es begründete Ursachen gebe, auf Grundstücken eines andern befindliche Gebäude als Pfand für einen Hypothekskredit zu be-

nutzen, dass aber Voraussetzung für die Hypothek die Sicherung des Besitzrechts auf das Land wenigstens für einige Zeit hätte sein sollen. Die Sicherung des Besitzrechts, das in der Praxis als Pachtrecht in Frage kommt, für eine gewisse Zeit ist in der Gesetzgebung sonst nicht verwirklicht, als dass nach § 2 Abs. die zur Sicherung der Beständigkeit des Pachtrechts bestätigte Hypothek zur Voraussetzung für die Eintragung einer Hypothek auf das Pachtrecht gemacht worden ist. Das Pachtrecht kann somit weiterhin vor der vereinbarten Pachtfrist aufgrund der im Pachtgesetz von 1966 erwähnten zur Kündigung berechtigenden Gründe erlöschen. Dieses Gesetz ist das erste allgemeine und überhaupt das erste städtisches Gebiet berührende Pachtgesetz. Die Eintragung der Hypothek auf das Pachtrecht und die auf dem Pachtgebiet stehenden Gebäude beschränkt nicht das Recht des Grundeigentümers oder des Pächters, das Pachtverhältnis aus den im Gesetz erwähnten Gründen aufzusagen oder auch aufgrund einer im Pachtvertrag enthaltenen Bedingung in denjenigen Pachtverhältnissen, in denen es nach dem Gesetz möglich ist.

Der Gläubiger hat jedoch die Möglichkeit, die Gestaltung der Bedingungen des Pachtvertrages zu beeinflussen, falls er der Ansicht ist, dass sein Recht durch die auf dem Gesetz oder dem Pachtvertrag beruhende Kündigungsmöglichkeit gefährdet ist. Der Gläubiger kann beispielsweise die Aufnahme der Bedingung in den Pachtvertrag verlangen, dass der Pachtvertrag aus gar keinen Gründen gekündigt werden darf, wenn das Pachtrecht und die Gebäude durch Schulden belastet sind, oder dass dem Besitzer der Hypothek das Vorrecht zugesprochen wird, das Pachtgebiet mit den Gebäuden einzulösen, wenn der Pächter sein Pachtrecht verloren hat, und schliesslich wenn eine Forderung an den Hypothekengläubiger nicht ganz von der Einlösungssumme bezahlt werden könnte, welche der Grundeigentümer aufgrund eines Vertrages oder des Gesetzes dem Pächter zu zahlen verpflichtet ist. Bedingungen der ebengenannten Arten kommen in der Praxis vor. In der Untersuchung werden diejenigen Fälle nicht näher behandelt, in denen das Pachtrecht aufhört und vor deren Folgen die Gläubigerseite auf dem Vertragswege sich die Erhaltung ihrer Garantien sichern kann.

II

Die Eintragung der Hypothek wird an dem Pachtrecht und an den dem Pächter auf dem Pachtgebiet gehörenden Gebäude und Einrichtung-

gen beschliesst. Als Sicherheit dienen also die dem Pächter gehörenden Gebäude und Einrichtungen sowie das Besitzrecht, aufgrund dessen diese Gebäude und Einrichtungen auf fremdem Grund unterhalten werden. Über das Objekt der Anlagehypothek hat man im Laufe der Zeiten zahlreiche Auffassungen vorgebracht. Nach einer Meinung ist das Pachtgebiet (das Pachtrecht) ein hauptsächlichlicher Teil des Ganzen, nach der entgegengesetzten Meinung dagegen sind die hauptsächlichlichen Gegenstände des Hypotheksobjektes die auf dem Pachtgebiet stehenden Gebäude und Einrichtungen. Das Verhältnis zwischen dem Pachtgebiet und den dort befindlichen Gebäuden ist im erstgenannten Fall so ausgedrückt, dass die Gebäude und Einrichtungen Bestandteile des Pachtgebiets sind, während sie im letztgenannten Fall so erklärt werden, dass das Besitzrecht zur betreffenden Einrichtung gehört.

Schon früh entwickelte sich das Hypotheksverfahren in der Weise, dass bei der Eintragung der Hypothek keine Erklärung über die auf dem Pachtgebiet stehenden oder dort zu bauen geplanten Gebäude abgegeben oder gefordert wurde. Nach der herrschenden Rechtsauffassung kann man denn auch die Eintragung einer Anlagehypothek beschliessen, selbst wenn sich im Pachtgebiet gar keine Gebäude befinden. Das Fehlen von Gebäuden hindert auch nicht die Durchführung von Zwangsvollstreckung.

Der Hypotheksgegenstand wird ausschliesslich aufgrund des Pachtrechts bestimmt; die Gebäude gehören zur Hypothekssicherheit, genau wie bei der Grundstükhypothek im allgemeinen, falls es diese Gebäude überhaupt gibt. Gegen diesen Hintergrund betrachtet könnte man das Pachtrecht als das hauptsächlichliche Objekt der Hypothek bezeichnen. Auch die Gesetzgebung der letzten Zeit scheint die eben erwähnte Auffassung zu stützen: in den Gesetzschriften, die den Hypotheksinhaber sichern, handelt es sich in der Hauptsache nur um die Frage des Pachtrechts. Deren Zweck ist es, den Inhaber einer Anlagehypothek während der Pachtfrist vor Änderungen im Pachtrecht oder vor dem Erlöschen des Pachtrechts vor Ablauf der vereinbarten Pachtfrist zu schützen. Andererseits kann man sagen, dass die Bedeutung dieser Bestimmungen darin liegt, dass sie das unveränderte Bestehen des Pachtrechts für die Zeit sichern, die im Pachtvertrag vereinbart ist. Vom realistisch-wirtschaftlichen Standpunkt gesehen vertreten die Gebäude den hauptsächlichlichen wirtschaftlichen Wert des Hypotheksobjektes. Dies war auch die Anschauung des Gesetzgebers, die ausserdem aus dem Wortlaut des § 2 Abs. 1 der Hypotheksverordnung hervorgeht.

Die in der Praxis vorkommenden Probleme lassen sich jedoch nicht dadurch zuverlässig lösen, dass im voraus bestimmt würde, was als hauptsächliches Objekt der Anlagehypothek anzusehen ist — das Pachtrecht oder die im Pachtgebiet befindlichen Gebäude. Hingegen ist für das Objekt beachtenswert, dass zwischen dem Pachtrecht und den auf die im Pachtgebiet befindlichen Gebäude bezüglichen Eigentumsrechten ein *rechtliches Verbindungsverhältnis* herrscht. Der rechtliche Schicksalszusammenhang zwischen dem Grundstück und den auf diesem befindlichen Gebäuden, der das rechtliche Verbindungsverhältnis ausmacht, beruht auf Bestimmungen, die das Bestandteilverhältnis betreffen. Das rechtliche Verbindungsverhältnis zwischen dem auf das Gebäude gerichteten Recht und dem Pachtrecht ist in § 2 Abs. 1 der Hypotheksverordnung ausgesprochen.

In der Praxis kann auch allein das Pachtrecht eine Sicherheit für die Hypothek bieten. So verhält es sich dann, wenn das Pachtgebiet gar nicht mit Gebäuden versehen wird. Auch in einigen anderen Fällen kann das Pachtrecht den hauptsächlichen Wert des Hypotheksobjektes bilden. So verhält es sich, wenn von der Pachtfrist noch Jahrzehnte übrig sind und die auf dem Pachtgebiet befindlichen Gebäude keinen wirtschaftlichen Wert darstellen. Derartige Situationen sind jedoch Ausnahmen, da das Pachten des Gebiets an sich nur selten die hauptsächliche Absicht des Pächters ist. Gepachtet wird in der Regel für einen Verwendungszweck, dessen Verwirklichung Gebäude voraussetzt. In der Untersuchung wird denn auch davon ausgegangen, dass das Objekt der Anlagehypothek sowohl das Pachtrecht als auch die im Pachtgebiet befindlichen, dem Pächter gehörenden Gebäude sind, also das ausgebaute Pachtgebiet. Die eigentlichen Probleme entstehen denn auch nur dann, wenn auf dem Pachtgebiet Gebäude stehen. Wenn das Pachtrecht auf ein nicht bebautes Gebiet aufhört, bedeutet das zugleich das Verschwinden des Hypotheksobjektes. Schon seit alter Zeit ist man der Ansicht, dass das Verschwinden des Objekts das Aufhören des Pfandrechts bedeutet. Natürlich kann das Pachtrecht auch dann aufhören, wenn auf dem Pachtgebiet Gebäude stehen. Dann schwindet jedoch das Objekt der Hypothek nicht auf dieselbe Weise, als wenn das Gebiet unbebaut wäre, denn die Gebäude stehen dort nach wie vor. Das Aufhören des Pachtrechts hat die Bedeutung, dass der Eigentümer des Gebäudes nicht mehr das Recht hat, aufgrund dessen er das Gebäude auf demselben Platz halten könnte, oder das dafür nötige Besitzrecht sich in ein zum Grund und Boden gehöriges Eigentumsrecht

verwandelt. Die letztgenannte Alternative bedeutet die Entstehung einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft (eines Bestandteilverhältnisses) zwischen Gebäude und Erdboden.

In der Untersuchung konzentrieren wir uns auf die Klärung der Problematik, die von den Bestimmungen über das Bestandteilverhältnis herührt. Zentral werden dann folgende Fragen:

- 1) in welchem Ausmass und unter welchen Voraussetzungen kann das zum Grundstück gehörige Gebäude Objekt eines besonderen dynamischen Schutzes sein, und
- 2) welche Bedeutung für das aufs Gebäude gerichtete Recht hat die Tatsache, dass das Gebäude Bestandteil des Grundstücks wird?

Die Anlagehypothek bietet zur Untersuchung der erwähnten Umstände einen ausgezeichneten Ausgangspunkt, weil diese Umstände von zentraler Bedeutung eben für die Problematik der Anlagehypothek sind.

Die erstgenannte Frage ist vom Standpunkt der Erforschung der Anlagehypothek bemerkenswert, weil — wenn die Frage verneint wird — sich die Anlagehypothek in ihrer Gesamtheit oder wenigstens inbezug auf die Gebäude als unwirksam erweist, falls nachträglich aufgezeigt wird, dass die Gebäude im Augenblick der Bestätigung der Hypothek Bestandteile des Grundstücks gewesen sind. Die Bedeutung der Entstehung des Bestandteilverhältnisses tritt wiederum hervor, wenn Pachtrecht und Eigentumsrecht zusammenfallen, d.h. in solchen Fällen, in denen der Pächter für sich das Pachtgebiet kauft oder der Grundeigentümer die Gebäude des Pächters einlöst. Die Wirkung des Zusammenfallens kann man zwar auch aus dem Blickwinkel betrachten, dass infolge des Zusammenfallens das Pachtverhältnis endet, d.h. das Pachtrecht aufhört zu bestehen. Die Rechtswirkungen des Zusammenfallens sind jedoch letztlich von der Tatsache hergeleitet, dass das Gebäude zu einem Bestandteil des Grundstücks geworden ist.

III

Das Verhältnis zwischen Bestandteil und Zubehör bietet eine Lösungsmöglichkeit für die Probleme, die entstehen, wenn die wahrnehmbare Rechtslage der materiellen Rechtslage nicht entspricht. Mit Bestimmungen über das Bestandteilverhältnis hat man versucht, viele verschiedene

Fragen zu lösen. Im Parteiverhältnis dienen die Bestimmungen über das Bestandteilverhältnis erstens als Auslegungsregel: all das, was zum Hauptgegenstand als ein Bestandteil oder als Zubehör hinzukommt, folgt dem Hauptgegenstand, wenn man nicht nachweisen kann, dass etwas anderes beabsichtigt ist. Es handelt sich dann um ein prozessuales, die Beweislast betreffendes Problem.

Die das Bestandteilverhältnis betreffenden Bestimmungen erstrecken ihre Rechtswirkungen auch auf Beziehungen zu Dritten, in denen es sich um die Lösung einer eigentlichen Kollision handelt. Die sich auf Dritte erstreckende Wirkung zeigt sich auf zwei Arten:

- 1) das Vertrauen eines Dritten (des Empfängers eines Grundstücks oder des Pfandgläubigers) zum Rechtschein wird nicht geschützt,
- 2) die durch dem Rechtschein entstandene Annahme wird aufrechterhalten, wenn kein besonderer Rechtsgrund zu ihrer Umstossung vorliegt.

In dem in Punkt 1) erwähnten Fall zeigt sich die Wirkung der das Bestandteilverhältnis betreffenden Bestimmungen in der Weise, dass wenn ein beweglicher Gegenstand in einem faktischen Eingliederungsverhältnis zum Grundstück steht, die von der faktischen Bindung geschaffene Eigentümerannahme widerlegt werden kann, indem das Recht des richtigen Eigentümers nachgewiesen wird. Die Sache wird als Frage der Beweislast betrachtet, wobei ein Dritter (Empfänger des Grundstücks, der Pfandgläubiger) gleichsam die Parteistellung erhält. Eine Alternativlösung wäre, dass das Vertrauen des Dritten zu dem äusseren Anschein geschützt würde. Bewegliches Eigentum kann zwar auch im Zusammenhang mit der Übertragung eines Grundstücks in Finnland und Schweden Gegenstand eines auf guten Glauben gestützten Erwerbs sein, nämlich nach den Prinzipien von § 4 des 11. Kapitels und von § 4 des 12. Kapitels des Handelsabschnittes im Gesetzbuch vom Jahre 1734, aber nur dann, wenn ein in gutem Glauben erhaltener Gegenstand nicht als ein Zubehör des Grundstücks oder als dessen Bestandteil angesehen worden wäre, selbst wenn er dem Eigentümer des Grundstücks gehört hätte.

In dem in Punkt 2) erwähnten Fall zeigt sich die Wirkung der das Bestandteilverhältnis betreffenden Bestimmungen darin, dass wenn man das Objekt als Bestandteil oder Zubehör eines Grundstücks betrachtet, die

Nachfolger und die Gläubiger des Grundstückseigentümers davon ausgehen können, dass ein Dritter ihnen gegenüber kein wirksames Recht auf ein Objekt, das im Bestandteilverhältnis oder im Zubehörverhältnis zum Grundstück steht, geltend machen kann. Das bedeutet, dass dem Kenntnis des neuen Eigentümers oder des Pfandgläubigers z.B. davon, dass der Grundstückseigentümer ein zum Grundstück gehörendes Gebäude einem Dritten überlassen hat, keine rechtliche Bedeutung gemessen wird. Trotz dieser Kenntnis erhält z.B. der neue Eigentümer des Grundstücks auch das Eigentumsrecht auf das Gebäude. Alternativ liesse sich die Sache wie in Dänemark und Norwegen entscheiden, so dass nur der gutgläubige Nachfolger des Grundstückseigentümers von Verfügungsgeschäften über das Grundstück geschützt wird, oder wie in Deutschland, so dass die Kenntnis des Grundstückseigentümers von den Verfügungsgeschäften in bezug auf das Grundstück als Grundlage für die bindende Kraft der Geschäfte angesehen wird. Probleme, die durch die Bestimmungen über das Bestandteilverhältnis, entstehen, rühren grossenteils gerade davon her, dass aufgrund einer einzigen Regel versucht worden ist, sowohl die Fragen des Parteiverhältnisses als auch der Verhältnisse zu Dritten zu lösen. Die Problematik ist durch das Bestandteilverhältnis gesteigert worden, an das die Übertragung des Eigentums angeknüpft worden ist. Die Bestimmungen über das Bestandteil- und Zubehörverhältnis sind vom Tertius ausgehend formuliert, so dass die Behandlung der Dritten als einer Gesamtheit voraussetzen.

Mit anderen Worten, die Zugehörigkeit des Objektes zum Grundstück wird *objektiv* entschieden, in gleicher Weise imbezug auf alle. So kann man z.B. der Kenntnis keine rechtliche Bedeutung beilegen, weil die Kenntnis ein subjektiver Umstand ist, von dem angesehen wird, dass man davon die Entscheidung nicht abhängig lassen kann.

Der objektive Entscheidungsgrund hat seine Vorteile. Wenn man einen einzigen Entscheidungsgrund anwendet, lassen sich die Kollisionssituationen leicht beherrschen, und die Entscheidungen gestalten sich einfach. Die Einfachheit des Systems ist jedoch dadurch erreicht, dass einige Rechtsgüter geopfert worden sind. Das System baut sich auf der Verteilung von Rechten auf, so dass wenn diese zu verschiedenen Kategorien gehörenden Rechte in Kollision geraten, die zu einer andern Gruppe zu zählenden Rechte regelmässig gegenüber den zur erstgenannten gehörigen zurücktreten müssen. Dass der Kenntnis bei der Entscheidung einer Kollision die rechtliche Bedeutung abgesprochen wird, hängt eng zu-

sammen mit der Zweiteilung in Sachenrechte und Obligationsrechte. Seinerzeit hat man, indem man der Kenntnis die rechtliche Bedeutung absprach, die Beantwortung der Frage vermeiden wollen, ob die miteinander in Kollision geratenden Rechte gleich sein sollen. Ferner hat man die Berücksichtigung der Kenntnis so angesehen, dass dies eine moralische Beurteilung bedeute, die man bewusst vermeiden wollte.

IV

Zum Grundstück werden ausser dem Grund u.a. Rechte gezählt, beispielsweise der Anteil am gemeinsamen Gebiet und Dienstbarkeiten. Früher war man zwar der Ansicht, dass u.a. das Dienstbarkeitsrecht nicht zum Zubehör des Grundstücks gerechnet werden könne, weil die Begriffe 'Recht' und 'Gegenstand' nicht vergleichbar seien. Dieses Problem, das die Rechtswissenschaft beschäftigt hat, ist in der Weise gelöst worden, dass man als Vergleichsobjekt des Zubehörs nicht das als Hauptgegenstand anzusehende Grundstück wählt, sondern das darauf bezügliche Recht. Dann bildet sich auch ein Zubehörverhältnis zwischen den einzelnen Rechten. Entsprechend bedeutet das Bestandteilverhältnis, dass ein rechtliches Abhängigkeitsverhältnis zwischen den auf das Grundstück und auf das Objekt (den Bestandteil) gerichteten Rechten herrscht.

Da man wahrnehmen kann, dass auch ein Bestandteilverhältnis zwischen den Rechten herrscht, kann man das Grundstück als eine Ganzheit von auf Bestandteile bezogenen Rechten darstellen. Wenn der Eigentümer des Grundstücks zugunsten eines Dritten z.B. über ein zum Grundstück gehöriges Gebäude verfügt, erhält der Empfänger ein gewisses Recht darauf. Dieses Recht kann wiederum in einem rechtlichen Verbindungsverhältnis zu irgendeinem andern Recht stehen, z.B. im Zusammenhang mit der Überlassung des Gebäudes im Verbindungsverhältnis an das bei der Übertragung abgetretene Pachtrecht. Es ist nicht Voraussetzung für die Entstehung einer Verbindung zwischen Gebäude und Vermietungsrecht, dass das erwähnte Verbindungsverhältnis zwischen Gebäude und Erdboden abgebrochen sein müsste.

Wenn man das Bestandteilverhältnis als Abhängigkeitsverhältnis zwischen den Rechten sieht, kann man sich auch von der bisherigen Anschauungsweise freimachen, wonach immer als eine Art Vorfrage entschieden wird, ob das Gebäude oder irgendein anderes Objekt Bestandteil des Grundstücks ist. Aufgrund der auf diese Frage zu gebenden Antwort sind

grossenteils die Kollisionen zwischen denjenigen Rechten entschieden worden, deren Gegenstand z.B. das Gebäude ist. Die Zugehörigkeit des Gebäudes zum Grundstück ist keine »Entweder-oder«-Frage, sondern hängt von den zu betrachtenden Personen ab. Dies ist eine der zentralen Beobachtungen der Untersuchung.

V

Die Ausnutzung des Pachtrechts sowie die Benutzung der auf dem Pachtgebiet stehenden Gebäude als Sicherheit für eine Hypotheksanleihe bringt viele Probleme mit sich, die ihrerseits davon herrühren, dass die Hypothekengesetzgebung veraltet ist. Obwohl die Aufnahme einer Hypothek auf ein Gebäude, das auf fremdem Grunde steht, in der Ordnung vor sich geht, die für die Eintragung an unbeweglichem Eigentum vorgeschrieben ist, herrscht Einmütigkeit darüber, dass das betreffende Vermögen bewegliches Vermögen ist. Es gibt keine Möglichkeit, über den Eigentümerwechsel einen Vermerk ins Grundbuch einzutragen. Dies hat zur Folge, dass der Inhaber des Pachtrechts durch eine Eintragung ins Grundbuch sein Recht auf das Pachtgebiet nicht nachweisen kann. Der Pächter kann lediglich dann als den richtigen Inhaber des Pachtrechts sich ausweisen, wenn er den Pachtvertrag vorweist, in welchem er als Pächter vermerkt ist, oder wenn das Pachtrecht übertragen ist, indem er die bis zu ihm reichende Kette der Übergänge evident macht. Die Übertragung des Pachtrechts ist nach § 3 Abs. 2 des Pachtgesetzes schriftlich vorzunehmen. Falls der eigene Erwerb dessen, der das Pachtrecht abtritt, von irgendeinem Ungültigkeitsgrund belastet ist, hat der Empfänger auch keine Möglichkeit, Schutz gegen den »richtigen« Eigentümer zu erhalten wie im Grundstücksrecht.

Andererseits hält man ein auf fremdem Boden stehendes Gebäude und das Pachtrecht nach der herrschenden Auffassung nicht für bewegliche Sachen solcher Art, dass man dem Empfänger den Erwerbs- und Verkehrsschutz nach den Bestimmungen über bewegliches Eigentum zusprechen könnte. Die herrschende Auffassung hat man damit begründet, dass der Besitz von Gebäuden nicht die gleiche Bedeutung habe, wie es sich beim Besitz von beweglichen Sachen verhält, besonders weil der Besitzer des Gebäudes über dieses nicht ebenso bestimmen kann wie über einen beweglichen Gegenstand; ohne sein Rechtsverhältnis zum Eigentümer des Erdbodens zu klären. Mit der Darstellung des Rechtsverhältnisses

zwischen dem Besitzer des Gebäudes und dem Grundeigentümer wird auf die Klärung dessen abgestellt, ob das Gebäude als Bestandteil zum Grundstück gehört oder nicht. Der Schutz dessen, der in gutem Glauben das Gebäude erworben hat, ist auf dem Hintergrund des vom Bestandteilverhältnis hervorgerufenen Problems entwickelt worden. Das Bedürfnis, den im guten Glauben handelnden Empfänger des Gebäudes zu schützen, ist in den Fällen vorhanden, in denen das dem Grundeigentümer gehörende Gebäude nicht Gegenstand der Verfügung ist. Wie oben festgestellt wurde, kann ein rechtliches Verbindungsverhältnis zwischen dem das Gebäude betreffenden Eigentumsrecht und dem auf das sonstige Grundstück bezüglichen Nutzungsrecht, z.B. dem Pachtrecht entstehen, auch wenn das Gebäude weiterhin in einem rechtlichen Verbindungsverhältnis zum Erdboden steht. Durch diese Feststellung gelangt man leichter zur Erkenntnis, dass die Frage, wann das Gebäude dem Grundeigentümer gehört, von der Problematik des Bestandteilverhältnisses getrennt werden kann. Die möglicherweise aus dem Bestandteilverhältnis herzuleitenden Rechtsfolgen haben somit nichts mit den Kollisionen zu tun, die im fortschreitenden Verhältnis zu Dritten gelöst werden, wenn nicht gerade der Grundeigentümer als »richtiger« Eigentümer anzusehen ist, oder in Kollisionsfällen, die durch eine Doppelübertragung im regressiven Verhältnis zu Dritten entstehen.

Nach der herrschenden Auffassung erhält der Empfänger eines zum Grundstück gehörigen Gebäudes für sein Recht auf dieses keinen Schutz gegen die Nachfolger oder die Gläubiger des Eigentümers. Ebenso verhält es sich auch in dem Fall, dass der neue Eigentümer des Grundstücks von der gesondert erfolgten Übergabe der Gebäude weiss. Diese Lösung hat man vor allem damit begründet, dass eine gesonderte Übergabe nicht das Verbindungsverhältnis abbricht, welches rechtlich zwischen einem Gebäude und dem Erdboden besteht. Das rechtliche Verbindungsverhältnis bricht erst ab, wenn das Gebäude faktisch vom Grundstück getrennt worden ist, d.h. einem andern Grundstück abgetreten ist. Der dynamische Schutz dessen, dem die Gebäude übertragen werden, und das rechtliche Verbindungsverhältnis der Gebäude mit dem Erdboden sind getrennte Dinge, die man nicht auf die dargelegte Weise miteinander verquicken kann. In der finnischen Gesetzgebung gibt es viele Beispiele dafür, wie ein Gebäude in rechtlichem Verbindungsverhältnis mit einem auf mehrere Grundstück bezüglichen Eigentumsrecht stehen kann. Derartige Situationen entstehen besonders dann, wenn vom Grundstück eine Parzelle

mit Gebäuden verkauft wird damit sie zu einem selbständigen Grundstück gebildet wird, oder wenn der Empfänger der Parzelle ein Gebäude darauf oder auch einem davon als selbständiges Grundstück gebildeten Gut errichtet. Auch in den Ländern, in denen ein auf das Gebäude bezogenes besonderes Recht eintragungsfähig ist, bedeutet die Registrierung dieses Rechtes nichts anderes, als dass der Empfänger des Gebäudes für das auf dieses bezügliche Recht Schutz gegen die Nachfolger und die Gläubiger des Grundeigentümers erhält, deren auf das Grundstück bezogene Rechte erst nach der Registrierung des Rechts auf die Gebäude entstanden sind. In der Untersuchung gelangt man zu dem Endergebnis, dass der Empfänger des zum Grundstück gehörenden Gebäudes auch Schutz für sein Recht auf das Gebäude gegen neuen Besitzer und den Pfandgläubiger des Grundstücks in dem Umfang erhält, wie sein Nutzrecht am Grundstück geschützt wird.

VI

Das Zusammenfallen von Pachtrecht und Eigentumsrecht sowie dessen Bedeutung für bestätigte Anlagehypotheken sind in der Literatur Gegenstand besonderen Interesses gewesen. Die durch das Zusammenfallen entstandene Problematik hat man sogar für so schwierig gehalten, dass deshalb die Abschaffung des ganzen Instituts der Anlagehypothek vorgeschlagen worden ist. Der Zusammenfall von Pachtrecht und Eigentumsrecht kann entweder so geschehen, dass der Pächter das Pachtgebiet kauft, oder so, dass der Grundeigentümer während der Pachtzeit die im Eigentum des Pächters befindlichen Gebäude einlöst. Es gibt vier Alternativen: 1) das Pfandrecht auf das Pachtrecht und auf die Gebäude, die auf dem Pachtgebiet stehen, erlischt, 2) das Pfandrecht auf die Gebäude bleibt erhalten, 3) das Zusammenfallen ist wirkungslos inbezug auf den Inhaber der Anlagehypothek, oder 4) das Pfandrecht bezieht sich auf das aus dem Pachtgebiet zu bildende Grundstück oder auf das Grundstück, zu dem das Pachtgebiet gehört. Gemäss den dargelegten Alternativen hat man von den Alternativen des Erlöschens, der Aufteilung, der Unveränderlichkeit und der Erweiterung gesprochen.

Die Alternative des Erlöschens hat man für folgerichtig und seinerzeit für gesetzmässig richtig gehalten, aber man hat sie nicht allgemein gebilligt, weil sie für den Inhaber der Anlagehypothek als unzumutbar erschien. Bei der Alternative der Aufteilung würde das Pfandrecht nur

inbezug auf das Pachtrecht erlöschen, aber für das Gebäude erhalten bleiben. Die Alternative der Erweiterung hat man für unmöglich gehalten: in der Literatur tat man das zum Teil aufgrund dessen, dass aus einem negativen Geschehen — dem Aufhören des Pachtrechts — kein positives Endergebnis folgen könne, nämlich die Erweiterung der Hypotheken vom Pachtrechts auf das Eigentumsrecht des Grundstücks, zum Teil darum, weil die Erweiterung das Recht der Inhaber von Hypotheken auf das Grundstück kränken würde. In einer Entscheidung, die der Alternative der Unveränderlichkeit entspricht, würde das Pfandrecht trotz des Zusammenfallens erhalten bleiben. Der Inhaber einer Anlagehypothek hätte das Recht, eine Zwangsvollstreckung in das Pachtrecht und in die im Pachtgebiet befindlichen Gebäude anzuordnen und auf diese Weise dem Ersteher bei Zwangsversteigerung eine solche Rechtsstellung zu begründen, wie sie der Pächter vor dem Zusammenfallen gehabt hat. Eine dieser Alternative gemässe Lösung wurde als nicht annehmbar angesehen, weil das finnische Recht kein Eigentümerpfandrecht kennt. In der Rechtspraxis wurde eine der Erweiterungsalternative entsprechende Entscheidung erlassen.

Beim Erlass des Pachtgesetzes von 1966 versuchte man den Inhaber einer Anlagehypothek auch vor den Einwirkungen des Zusammenfallens von Pacht- und Eigentumsrecht zu schützen. Der hierauf bezügliche § 25 Abs. 2 des Pachtgesetzes lautet folgendermassen: »Wenn das Eigentumsrecht auf das Pachtgebiet und das Pachtrecht darauf derselben Person zu fallen, endet das Pachtrecht nicht, bevor eine zur Sicherheit seines Weiterbestehens festgesetzte Hypothek gelöscht ist.« Die ebengenannte Bestimmung hat auch weiterhin die zentralen Fragen der Zusammenfallsproblematik offengelassen. Darin wird nur festgestellt, dass das Pachtrecht nicht erlischt, bevor eine zur Sicherheit seines Weiterbestehens vorgenommene Eintragung gelöscht ist. Aus der Gesetzesstelle geht dagegen nicht hervor, ob

- 1) die Grundstücksbelastungen sich auf die im Pachtgebiet befindlichen Gebäude erstrecken,
- 2) die Löschung der als Sicherheit für die Beständigkeit des Pachtrechts beschlossene Eintragung oder der Ablauf der vereinbarten Pachtfrist das Erlöschen der Anlagehypotheken verursacht, oder
- 3) die Gesetzesstelle die Erweiterung der Anlagehypotheken auf den Erdboden hindert.

Nach der Auffassung des Gesetzgebers war es unmöglich, das gegenseitige Vorrecht einerseits inbezug auf das Pachtrecht und das im Pachtgebiet befindliche Gebäude und andererseits inbezug auf die für das Grundstück selbst beschlossenen Eintragungen so zu ordnen, dass die das Grundstück belastenden Hypotheken sich auf das Gebäude erstreckten und dementsprechend die diese belastenden Hypotheken sich auf das Grundstück erweitern dürften. Nach der Meinung des Gesetzgebers war es die einzige annehmbare Entscheidung, dass nach erfolgtem Zusammenfallen das ursprüngliche Objekt der Anlagehypothek unverändert erhalten wird; dann bleibt den Inhabern von Grundstücks- und Anlagehypotheken die Stellung, die sie bei der Beschliessung der Eintragung einer Anlagehypothek gehabt haben, ohne dass einer von beiden einen unberechtigten Vorteil auf Kosten des anderen erhält.

Nach der in der rechtswissenschaftlichen Literatur herrschenden Meinung erlischt jedoch das Pachtrecht, wenn Pachtrecht und Eigentumsrecht in eine und dieselbe Hand kommen, aber aus der erwähnten zum Schutz des Inhabers einer Anlagehypothek erlassenen Bestimmung folgt, dass man sich auf dieses Erlöschen gegenüber dem Inhaber der Anlagehypothek nicht berufen kann. Nach dieser Meinung ist es die natürliche Folge aus dem Erlöschen des Pachtrechts und daraus, dass die Gebäude Bestandteile des Grundstücks werden, dass die Grundstückseintragung die im Pachtgebiet gelegenen Gebäude betreffen. Daraus, dass man sich jedoch auf dieses Erlöschen gegenüber dem Inhaber der Anlagehypothek nicht berufen kann, folgt die Tatsache, dass die Anlagehypotheken sich nicht auf den Erdboden erstrecken.

Die erwähnten Lösungsmuster kann man nicht als befriedigend und nicht als die einzigen möglichen Alternativen auch nach dem geltenden Recht betrachten. Sie bedeuten noch dazu eine vorläufige Regelung und keine endgültige Entscheidung des Problems. In ihnen wird die Stellung des Inhabers einer Anlagehypothek nur bis zum Ende der Pachtfrist gesichert, oder falls die zur Sicherheit des Weiterbestehens des Pachtrechts beschlossene Eintragung aus irgendeinem Grunde hinfällig wird, bis zu diesem Zeitpunkt; danach erlischt das von der Anlagehypothek gesicherte Recht in seinem ganzen Umfang. Zur Sicherung seines Rechts muss der Inhaber einer Anlagehypothek vor Ablauf der Pachtfrist die Zwangsvollstreckung in das Pachtrecht und auf das Gebäude herbeiführen. Wenn er auf diese Weise verfährt, erreicht er den Abbruch des rechtlichen Verbindungsverhältnisses zwischen Gebäude und Grundstück. Eine der Un-

veränderlichkeitsbedingung entsprechende Stellungnahme erzeugt eigentlich ein neues Problem, dessen Lösung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird: es muss die schwierige Situation geklärt werden, die sich daraus ergibt, dass das Gebäude und der Erdboden verschiedenen Eigentümern zufallen.

Durch die zum Schutz des Inhabers einer Anlagehypothek erlassene Bestimmung hat man wohl kaum die positive Wirkung des Zusammenfallens auf ihn hindern wollen, falls diese ohne Kränkung anderer Rechtsinhaber durchgeführt werden kann. Dass Anlagehypotheken sich auf das Grundstück beziehen, kränkt nicht die berechtigten Interessen der Pfandgläubiger des Grundstücks. Der Gläubiger des Grundstückseigentümers muss meines Erachtens stets darauf vorbereitet sein, dass die im Pachtgebiet befindlichen Gebäude ausserhalb der Sicherheit bleiben können, welche die für das Grundstück beschlossene Eintragung bietet. Der Gläubiger kann auch nicht annehmen, dass das Pachtrecht zu einer bestimmten Zeit aufhört, oder dass sein durch Hypotheken gesichertes Recht nach Beendigung der Pachtfrist besser bevorrechtet wird, als was eine Dauerhypothek für das Pachtrecht ergeben hat. Falls die Pachtfrist fortgesetzt wird oder das Gebiet einem früheren Pächter aufs neue verpachtet wird, bleibt das Vorrecht des Pachtrechts nach § 27 Abs. 2 unverändert auch während der neuen Pachtzeit. Man kann begründeterweise die Einlösung des Pachtgebiets für die Alternative der Fortsetzung der Pachtfrist halten. Der Pfandgläubiger des Grundstücks soll in keine bessere Lage versetzt werden, als wenn die an der Sache Beteiligten anstelle der Einlösung des Gebiets die Fortsetzung der Pachtfrist vereinbart hätten. Ferner kann man feststellen, dass der Wert des Eigentums (des Gebäudes), das durch das Zusammenfallen von der Grundstückseintragung erfasst wird, in der Regel grösser ist als die zusammengezählte Summe der es belastenden Hypotheken.

Andererseits ist es auch nicht begründet, der Ansicht zu sein, dass das Pachtrecht gegen alle andere als mit dem Inhaber einer Anlagehypothek unwirksam wäre. Wenn der Pächter sein Pachtgebiet eingelöst hat, können Situationen eintreten, in denen bei einer auf das ursprüngliche Gut gerichteten Zwangsvollstreckung das Eigentumsrecht des Pächters (des Einlösenden) auf eine bestimmte Parzelle nicht aufrechterhalten werden kann. In derartigen Situationen wird das Recht des Pächters (des Einlösenden) auf das Gebiet und auf die in diesem befindlichen Gebäude so bestimmt, als wenn die Einlösung gar nicht stattgefunden hätte, d.h. er

erhält Schutz gegen die Pfandgläubiger des Grundstücks in dem Umfang, wie sein Pachtrecht geschützt wird.

Nach dem Zusammenfall von Pacht- und Eigentumsrecht erfassen also die für das Pachtrecht und für die Gebäude festgesetzten Hypotheken das Grundstück sowie die für das Grundstück festgesetzten Hypotheken die im Pachtgebiet stehenden Gebäude. Das gegenseitige Vorrecht der Anlagehypotheken und der Grundstückseintragungen richtet sich je nach dem Datum, an dem die Eintragungen beantragt wurden.

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

1878 p. 15. 1.	76	II 311	123
1895 p. 30. 5.	214	1929 I 24	90
1898 t. 19. 4.	171	1929 I 60	160, 161, 177,
1900 p. 21. 2.	171		188
1904 p. 24. 11.	325	II 84	248
1906 t. 1. 2.	284	II 152	222
1910 tied. 26	5	II 164	236
t. 14. 7.	306	1930 I 36	185, 187, 188
1919 t. I 65	222	I 56	161
t. II 130	5	II 529	92, 137, 139
p. II 330	223	II 578	223
1920 t. II 182	161	II 604	236
t. II 262	203, 259	II 613	278
1921 p. II 333	268	II 626	248
p. II 453	5	1931 I 37	32, 194, 196
p. II 679	223, 250	II 128	219
1922 t. II 85	236	II 168	275
t. II 161	228	II 347	43
t. II 214	159	1932 I 28	100
t. II 261	171	I 36	279
t. II 341	4	I 50	224, 236, 250
1923 p. I 26	49	I 51	53
t. II 371	275	I 52	307
1924 t. I 6	236	I 53	4, 306, 374
t. I 16	215	I 54	306, 307
p. II 556	158	I 64	42
p. II 652	222	I 70	42
1925 t. II 13	259	II 373	42
t. II 189	248	II 495	248, 249
1926 I 2	245	1933 I 5	5
I 24	32	I 25	306, 307, 374
II 121	160, 177, 187	I 92	19
II 199	293	II 25	5
1927 I 22	138	II 41	139
II 84	236	II 112	90
II 109	202, 259	II 171	43
II 454	160, 177, 187	II 176	161
1928 I 9	216	II 242	58, 306, 307
II 27	236	II 243	306, 307, 337,
II 29	275		347, 374
II 38	4	II 343	216
II 286	216	t. 27. 1.	383

1934	II	94	279, 292	II	59	224	
	II	112	224, 250	II	195	215	
	II	121	152	II	264	159	
	II	295	236	1949	II	14	214
	II	402	267	II	35	58	
	II	470	222	II	65	5	
	II	485	5, 239	1950	II	296	85
1935	I	5	5	1951	I	8	223
	I	22	139	II	15	58	
	I	29	250	II	45	5	
	I	44	152	1953	II	154	219
	II	47	5, 239	II	479	217	
	II	401	234	1955	II	55	79
	II	404	306, 307, 374,	1958	II	51	216
			375	II	80	43	
	II	481	179	1961	II	159	92, 293
1936	II	31	180	1962	II	68	106
	II	142	5, 306	t. n:o	1408/17. 5.	306, 310	
	II	158	90	t. n:o	1749/ 3. 7.	306	
	II	280	139	1963	II	45	240
	II	285	240	II	110	48, 78, 200,	
	II	286	5, 152			267	
	II	465	236	1964	II	45	381
	II	475	214, 228	1966	II	54	325
1937	I	47	19	1967	II	25	219
	II	339	275	II	46	5	
	II	357	248	1967	II	67	5
	II	575	214, 228	1968	II	53	43
1938	I	7	152	II	71	48, 78	
	I	36	381	1969	II	12	5, 92, 223,
	I	47	19			250, 252	
	II	286	225	II	43	5, 249	
	II	475	177	II	44	147, 234, 235	
1939	I	13	90	II	91	232	
	II	98	228	II	95	113, 136, 139	
1940	II	81	290	1970	II	10	223, 250
	II	208	5, 156	II	17	366	
1941	II	31	180	1971	II	102	44
	II	49	239	1972	II	38	3, 5, 288,
1942	I	18	138			289	
1943	II	111	236	1973	II	10	191
	II	198	198	II	20	147, 233, 234	
	II	288	194	II	38	231	
1944	II	187	229	1974	II	62	152
1945	II	153	229	1976	II	4	232
	II	202	220	p. n:o	15837/14. 10.	216	
	II	249	161, 162	1977	I	1	45
1947	I	3	219	I	4	44	
1948	II	48	273	II	5	105, 221	

Helsingin hovioikeudesta

t. n:o 524/15. 12. 1971 73

Itä-Suomen hovioikeudesta

p. n:o 218/10. 8. 1975 308, 310, 337,
347

ASIAHAKEMISTO

Abstraktioperiaate 67
Aikaprioriteettisääntö 23, 60, 113,
158—159, 166, 181, 337—339

Ainesosa abstraktisena sääntönä 28
Ainesosasuhde
— faktisena liittymäsuhteena 40
— kohteen määrittelijänä 56, 210
— kokonaisuuden ylläpitäjänä 57, 188,
197, 305
— oikeudellisenä riippuvuussuhteena
37, 51, 90
— oikeuksien välisenä suhteena 35—
40

Aksessio 38, 40, 45

Denuntiaatio 173—175, 193

Ehto 69—70

Ekstinktio 23, 75, 79, 167, 172, 181

Esineoikeudellinen momentti 68, 203

Faktinen liitossuhde 31, 37, 41, 57

Hallinta

— ekstinktion edellytyksenä 175
— suhde kirjaamiseen 168—169
— tietoisuuden luojana 72—73, 172—
173

— vaikutelman oikeudesta luovana
tekijänä 25, 166, 188

Huoneenvuokraoikeus

— Kiina 2 §:n tarkoittamana hallin-
taoikeutena 251—252
— suhde maanvuokraan 257—264

Hyväksyminen

— yleensä 68—70
— presumoitu hyväksyminen 76

Irtaimistokiinnitys

— alueperiaate 139

— kiinnityksen moittiminen 137—138
— yhtymys 135—136

Julkinen luotettavuus 33, 155, 173

Jura in re aliena 133, 297

Kiinnitys

— funktio 74
— kollision ratkaisuperusteena 170—
171
— symbolisena toimenpiteenä 168

Kiinnityssuostumus

— edellytyksenä 220—230
— holhoojan suostumus 227—228
— maanomistajan kuuleminen 222
— puolison suostumus 228—230
— suostumuksen sitovuus 221
— yhtiökokouksen suostumus 225—
227

Kiinnitysviranomaisen tutkimisvelvol-
isuus 213, 217—220

Kiinteistö

— aineellinen määritelmä 15
— muodollinen määritelmä 15
— pääesineenä 16, 36
— oikeuksien joukkona 18

Kiinteistöön kuuluva rakennus 8,
194—209

Kirjanautinta 27, 117

Laitoskiinnitys

— kohde 4—8, 252
— ensisijainen kohde 6
— hypoteettinen kohde 7
— reaalistaloudellinen kohde 5
— käytännön merkitys 11—13

Legitimaatio 21—34, 83, 190, 217

Luottamuksensuoja 23, 73, 80

Lösöresköp 103—105

Moraalinen arvostelu 62, 77
Määräalan kiinnittäminen 241—246

Näennäisainesosa 41, 89

Objektiivinen ratkaisuperiaate 31, 59,
81, 196, 200, 263—264

Oikeudellinen kohtalonyhteys 41, 46,
50, 56, 91, 198

Oikeudellinen liittymäsuhde
— erityisen oikeuden estävänä 207

— esiintyminen 85

— »joko/tai» -kysymys 49—55, 211

— kiinteistön ulottuvuutta rajoitta-
vana tekijänä 34

— lakkaaminen 48—55, 86, 197, 345

— oikeudellisena kohtalonyhteytenä
39

— syntyminen 40—48, 86, 142

— vuokraoikeuden ja rakennuksen
välillä 84—101, 201, 232

Oikeudellinen riippuvuussuhde 51

Oikeudellinen tarpeisto 23, 35, 37, 88

Oikeudellinen yhteenkuuluvuus

— vuokraoikeuden ja rakennuksen 4,
89—101, 119—121

— kiinteistön ja rakennuksen 28,
100—101

Oikeuksien kahtiajako 61, 66, 74, 115,
125, 197

Oikeuksien yhteys 39

Olettama

— lain sisällöstä 23, 32, 35

— ratkaisun perustana 22

Omistuksenpidätysehto 42—48

Omistuksen yhteisyys 36, 39

Omistusoikeuden siirtyminen 56, 196,
260

Panttioikeus

— lakkaaminen objektin hävitessä
283—284

— surrogaatti 283, 350—353

Peittämisperiaate 369

Pysyvyyskiinnitys

— etuoikeuden säilyminen 277—282

— kiinteistön pakkotäytäntöönpanos-
sa 363, 370

— oikeus hakea pysyvyyskiinnitystä
230—231

— oikeus vedota pysyvyyskiinnityk-
seen 315—316, 334, 377—378

— kiinnityksen raukeamisen vaikutus
laitoskiinnitykseen 321, 325, 343—
345

— voimassaolo 270—272

Rakennuksen

— omistusoikeuden menettäminen 47

— omistusoikeuden siirtyminen ton-
tinvuokraoikeudessa 95—99

— panttaus hallintaa luovuttamatta
103—105

— luovutuksensaajan saantosuoja
184—186, 189—192

— luovutuksensaajan vaihdantasuoja
184—186, 192—194, 208—209

Rakennus

— esineenä 182—184, 252—254

— kiinteänä omaisuutena 116, 126

— taloudellisena kokonaisuutena
253—256

Rechtschein 25—26, 33

Riitaisuuksien välttäminen 65, 178

Selonottovelvollisuus 173, 191—192

Sitomattomuussääntö 60, 74

Sitovuussääntö 60, 74

Sähkölaitoskiinnitys 141—145

Takaisinvoitto 206

Teoslainakiinnitys 106

Tietoisuus

— ja asianosaisten tahto 78

— ja hyväksyminen 77

— konkreettinen tieto 73, 82

— positiivinen tieto 63

— presumoitu tieto 73

— sitovuusperusteena 61, 67, 72, 75,
82

— subjektiivisena seikkana 31

Todistamistaakan jako 22, 24, 56

Tontinvuokraoikeus 93—95, 247, 259,
286, 309

Tonttioikeus 87—88, 96, 108—109

Tosiasiallinen tarpeisto 29, 35, 37, 88

Traditio 168, 174—175

Treu und Glauben 65

Ulkoinen kuva 28

Uloottuvuus

— kiinteistön 18, 19, 50, 81, 342—343

— sähkölaitoskiinteistön 141—142

Vaihdannan intressi 57, 178—179, 195

Vaikutelma oikeudesta 28—29

Vastattavaksiottamisperiaate 370—371

Vilpittömyys 61, 63

Vormerkung 66

Vuokra-ajan jatkamisen

— vaikutus muihin oikeudenhaltijoi-
hin 277—282

— vaikutus laitoskiinnityksiin 285—
295

Vuokraus

- rakennustoimen elvyttäminen 7
- rakentamisen rahoitusmuoto 7

Vuokraoikeus

- irtisanomisperusteet 148—153
- kaksoisluovutus 157
- kaksoisvuokraus 157, 162—166
- kiinteänä omaisuutena 116
- osuuden panttaaminen 246—249
- vapaa siirto-oikeus 235—240
- perustaminen 232—235
- sisältö eri henkilösuhteissa 354—358
- suoja kiinteistön »oikeata» omistajaa vastaan 153—155

Vuokraoikeus ja rakennus

- ainesosasuhteena 52

- oikeudellinen liittymäsuhde 52

- saantosuoja 3, 209—212

- Vuokrasopimuksen muoto 180, 219—220, 273, 355

Yhteiskiinnitys 369

Yhtymys

- esikysymys 6, 295
- jakautumisvaihtoehto 301—303
- laajenemisvaihtoehto 298—301, 306, 329, 373, 375
- lakkaamisvaihtoehto 297—298
- muuttumattomuusvaihtoehto 303—304, 313—315, 372, 374
- osittaismuutosvaihtoehto 367
- kiinnitysten keskinäinen etuoikeus 337—339

Yrityskiinnitys 110—115